

A Year of Stellar Performance

騰飛 · 創新里程

ANNUAL REPORT 2007 年報



新時代 新里程

嘉華國際

優質地產發展商

於1987年上市

企業使命

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

目錄

| | | | |
|-----------|----|---------|----|
| 企業使命 | 01 | 董事之個人資料 | 37 |
| 公司簡介 | 02 | 五年賬目摘要 | 39 |
| 公司資料 | 03 | 董事會報告書 | 41 |
| 財務摘要 | 04 | 獨立核數師報告 | 49 |
| 主席報告 | 06 | 綜合損益表 | 50 |
| 管理層之討論及分析 | 08 | 綜合資產負債表 | 51 |
| 項目概要 | 14 | 公司資產負債表 | 52 |
| 投資者關係 | 26 | 綜合現金流量表 | 53 |
| 企業公民責任 | 28 | 綜合權益變動表 | 54 |
| 大事紀要及榮譽 | 30 | 財務報表附註 | 55 |
| 企業管治報告書 | 32 | 集團主要物業 | 95 |

公司簡介

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



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

嘉華國際卓越的產品和服務質素，獲得國際性評級機構認同，除於2006年成為香港首家榮膺「Business Superbrands」的地產發展商，更於2006年及2007年度連續獲選為「High-Flyer 傑出企業」，是全港唯一獲此榮譽之地產發展商。

* 前身嘉華石業（集團）有限公司於1987年上市。

公司資料

主席

呂志和博士，
GBS，MBE，太平紳士，LLD，DSSc，DBA

董事總經理

許淇安先生(署理)，
GBS，CBE，QPM，CPM

執行董事

呂耀東先生
倫贊球先生(副董事總經理)
鄧呂慧瑜女士，太平紳士

非執行董事

鍾逸傑爵士*，
KBE，GBM，CMG，Hon. RICS，太平紳士
梁文建先生，CBE，太平紳士
黃乾亨博士，GBS，太平紳士，LLD，DH
李東海博士*，GBM，GBS，LLD，太平紳士
陳有慶博士*，GBS，LLD，太平紳士
張惠彬博士*，太平紳士
廖樂柏先生*

* 獨立非執行董事

公司秘書

陳明德先生，LLM

合資格會計師

王俊強先生，FCCA，CPA，FCGA

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
星辰銀行
南洋商業銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

律師

齊伯禮律師行
黃乾亨黃英豪律師事務所
孖士打律師行

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要辦事處

香港北角渣華道191號
嘉華國際中心二十九樓

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心十七樓
一七一二至一七一六室

美國預託證券存管處

The Bank of New York
Investor Services
P.O. Box 11258
Church Street Station
New York, NY 10286-1258
USA

網址

<http://www.kwih.com>

股份上市

香港聯合交易所有限公司

股份代號

香港聯交所：173
彭博資訊：173HK
路透社：0173.HK

債券上市

盧森堡證券交易所

財務摘要

營業額

(百萬港元)

+1,639%

HK\$4,800 (百萬港元)

07 4,800

06 276

股東應佔溢利

(百萬港元)

+966%

HK\$2,451 (百萬港元)

07 2,451

06 230

每股基本盈利

(港仙)

+951%

HK100.27 (港仙)

07 100.27

06 9.54

每股股息

(港仙)

+771%

HK30.5 (港仙)

07 30.5

06 3.5

中期股息 2.5港仙
特別中期股息 25.0港仙
末期股息 3.0港仙

穩健財政狀況

| 12月31日 | 2007年 (百萬港元) | 2006年 (百萬港元) | 變化 |
|---------|-----------------|-----------------|--------|
| 現金及銀行結餘 | 2,445 | 741 | ↑230% |
| 負債比率 | 15% | 17% | ↓2個百分點 |
| 每股資產淨值 | HK\$3.46 | HK\$3.07 | ↑13% |

業績增長來源

強勁售樓收益

香港嘉御山、嘉薈軒以及上海慧芝湖花園第一期於期內落成入賬，總售樓收入達44億港元

出租物業升值

上海嘉華中心及香港嘉薈軒商場J SENSES帶來可觀租金收入及增值潛力

投資獲利豐厚

出售手頭部分銀河娛樂股份予全球知名私募基金Permira Funds，套現38億港元，錄得溢利約13.74億港元

積極擴充土地儲備

於2007年購入六塊優質土地

| 地點 | | 預期樓面面積 (平方米) | 集團權益 |
|------|----------------|-----------------|------|
| 香港 | 大埔市地段第186號 | 66,500 | 15% |
| | 大埔市地段第188號 | 69,700 | 25% |
| | 九龍內地段第11073號 | 60,500 | 15% |
| | 香港仔惠福道內地段第451號 | 60,000 | 35% |
| 中國內地 | 廣州花都建設北路 | 46,000 | 100% |
| | 上海閔行區 | 171,000 | 100% |

準備就緒 長足前進

未來五年可供發展之總樓面面積

約2,300,000平方米 (約25,000,000平方呎)

未來三年計劃推出市場之總樓面面積

約930,000平方米 (約10,000,000平方呎)



嘉華多年來堅持以用家為本，以高素質設計和清晰定位，致力為物業投資者及用家創造資產長遠升值潛力的發展理念，得到市場的高度認同。

各位股東：

本人欣然宣佈，2007年度，嘉華國際的業績再創高峰，期內錄得48億港元的營業額，較去年同期大幅增長16倍，溢利亦激增10倍至25億港元。

突破往績 同享豐盛

嘉華國際於2007年取得多項突破的成績，其中，集團於香港及上海的物業發展項目如期落成入賬，帶來強勁售樓收益；投資物業的價值及租金收入持續上升；集團亦把握最佳時機減持非核心資產，獲得非常可觀的進賬。良好業績進一步強化集團的財政實力，為集團未來發展提供充裕的資金。我們積極創造價值，為回饋各位股東的長期支持，董事會建議派發每股3港仙之末期股息，並待2008年5月27日股東週年大會通過。連同中期特別股息，全年股息達30.5港仙，較2006年度高出8倍。

營運卓越 精於創值

我們的核心業務錄得強勁的營運表現，物業銷售額飆升至43.8億港元，充份顯示集團專注發展中國內地及香港市場，乃正確的策略性部署。中國內地的上海慧芝湖花園第一期、香港的嘉薈軒及嘉御山均於

期內相繼落成，並深受市場歡迎，呎價一直高踞同區之首，為用家及投資者帶來豐厚回報。這證明了嘉華多年來堅持以用家為本，以高素質設計和清晰定位，致力為物業投資者及用家創造資產長遠升值潛力的發展理念，得到市場的高度認同。而這亦是本公司一直以來的競爭優勢。此外，我們位於中國內地、香港及新加坡的投資物業維持良好的出租率，為公司帶來穩健的租金收入。

集團亦覷準良機，向著名私募基金Permira出售部分銀河娛樂集團有限公司股份，適時利用手上的策略性投資項目套現以拓展核心業務。此舉不但增加公司的經營溢利，更進一步提升公司的資產價值及賬目的清晰度，充足的現金流能確保集團在市況波動時保持實力。

項目啟動 進展如期

集團旗下位於上海及廣州的綜合發展項目進展得如火如荼，預期上海慧芝湖花園第二期將於今年完成其建築工程及推出預售，而另外兩個位於廣州的項目亦如期進行規劃及發展。上述項目將成為集團於未來數年的主要增長來源，預期可帶來龐大的銷售收入及穩定的現金流。

嘉華國際穩健的業務及雄厚的財政實力，為我們帶來一定優勢，集團將持盈保泰，謀定而後動，不斷提升營運效益，並因應市場的變化作出謹慎部署。

優質土儲 增長之源

集團積極提升內部增長，以低風險為原則增加土地儲備。2007年，嘉華國際於香港增添了四幅優質住宅地皮，並於上海及廣州分別增添一幅住宅用地，為集團未來數年的發展提供充足的資源。同時，我們將繼續物色優質的投資項目以保持盈利增長。

財政穩健 部署靈活

展望未來，環球經濟大氣候依然向好，個別新興市場的表現將繼續優於已發展成熟的經濟體系。縱然全球經濟受到美國次按問題困擾，內地通漲升溫及宏調措施對樓市亦造成一定衝擊，但這些波動並不會影響中國經濟的基本因素，有待資金流向、透明度及資產價格等重回正軌，中國內地長遠可保持上升動力，並將繼續崛起成為21世紀的新勢力。香港方面，短期內仍會處於低息環境，但亦不免會受到美國經濟的影響。

然而，我們對整體經濟前景保持樂觀，嘉華國際穩健的業務及雄厚的財政實力，為我們帶來一定

優勢。長遠而言，我們將進一步拓展中國內地市場，以確保集團業務的可持續增長。集團將持盈保泰，謀定而後動，不斷提升營運效益，並因應市場的變化作出謹慎部署。

嚴謹監督 管治之道

集團董事局肩負獨立監督及策略執行之重任，本人喜見局內成員均在其專業領域及社會各界擔當領導地位，並不吝於投放心力，履行監督管理的責任。當中黃乾亨博士及張惠彬博士將於2008年5月27日股東週年大會分別卸任非執行董事及獨立非執行董事後不再續任。他們多年來在集團的重大決策及管理工作上貢獻良多，本人謹此代表集團向他們致以深厚謝忱。

以人為本 攜手向前

人才是企業最重要的資產，企業的成功有賴一群高質素的員工。集團在充滿挑戰的2007年依然表現卓越，充份展示了中港兩地員工的才幹及專業精神。多年來，有

賴全體員工與我並肩作戰，嘉華國際才有今天的成績，在此再一次衷心感謝集團同寅不撓的努力。

主席
呂志和

二零零八年四月二日



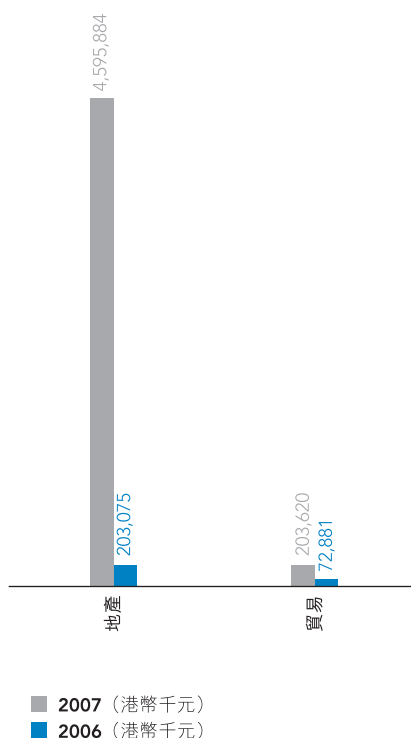
管理層之討論及分析

業務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額及股東應佔溢利分別為港幣4,800,000,000元及港幣2,451,000,000元，而去年則為港幣276,000,000元及港幣230,000,000元。營業額大幅增加的主要因為上海慧芝湖第一期、香港之嘉御山及嘉薈軒等銷售確認列賬。另一方面，以下兩個因素亦造就了溢利大幅增加：年內確認入賬的物業發展項目所貢獻的溢利增加，以及因出售所持有的大部分銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」）股權而獲得港幣1,374,000,000元的溢利。

| 按部門 | 地產 | 貿易 | 未經分類 | 總數 |
|------------|-------------|-----------|-----------|-------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 營業額 | 4,595,884 | 203,620 | — | 4,799,504 |
| 銷售成本 | (3,432,858) | (189,868) | — | (3,622,726) |
| | 1,163,026 | 13,752 | — | 1,176,778 |
| 其他營運收入 | 43,007 | 51 | 147,057 | 190,115 |
| 行政費用 | (133,005) | (9,157) | (6,249) | (148,411) |
| 其他營運費用 | (137,563) | (592) | — | (138,155) |
| 出售非流動投資之收益 | — | — | 1,373,782 | 1,373,782 |
| 投資物業之公平值變動 | 351,871 | — | — | 351,871 |
| 經營溢利 | 1,287,336 | 4,054 | 1,514,590 | 2,805,980 |

按部門分佈之營業額分析
截至二零零七年十二月三十一日止年度



中國內地

本集團在上海及廣州的大部分物業發展項目均如期發展，進度理想。投資業務方面，上海對甲級寫字樓的需求依然殷切，故此本集團之上海嘉華中心獲得理想回報，繼續錄得近百分之百的出租率。

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

(i) 上海慧芝湖，大寧國際社區廣中路701號地塊（佔100%權益）

此豪華住宅項目分三期發展，總樓面面積約為380,000平方米。第一期已竣工，全部住宅單位已售罄；第二期目前正在興建發展中，預期將於二零零九年落成，並將於二零零八年開始預售；第三期的發展藍圖目前正在規劃中。

(ii) 上海徐匯區建國西路68號A及B地塊（佔100%權益）

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

(iii) 上海靜安區嚴家宅三期地塊 (佔99%權益)

此豪華住宅項目總樓面面積約100,000平方米，位於靜安區烏魯木齊路，鄰近南京西路的繁盛中央商業區。建築工程已展開，並預計於二零一零年前完成發展。

(iv) 廣州 — 花都區迎賓大道 (佔100%權益)

該地盤鄰近新白雲國際機場，總樓面面積約323,000平方米。該項目計劃綜合發展為酒店、寫字樓及優質住宅大廈。酒店及寫字樓預期於二零零九年落成。

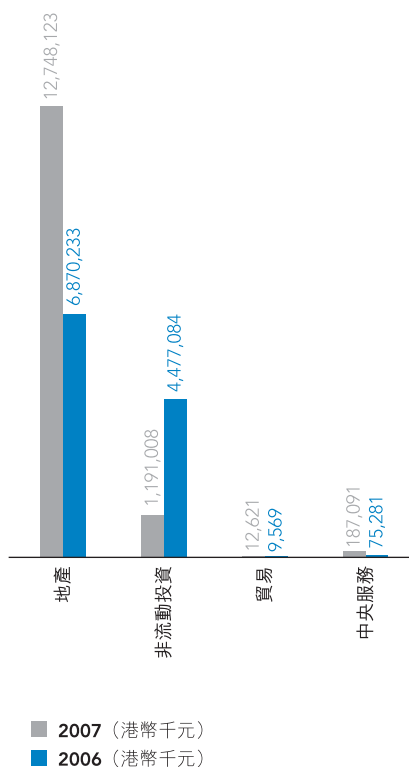
(v) 廣州 — 花都區新華鎮 (佔99.99%權益)

該項目之總可建樓面面積約為1,147,000平方米，將分段發展，其中一幅地塊 (涉及總樓面面積約200,000平方米) 目前已處於初步規劃階段，計劃發展為住宅及酒店物業。餘下之土地儲備主要計劃作住宅項目發展。

(vi) 廣州 — 花都區建設北路 (佔100%權益)

該幅新收購地塊位於花都區的商業地段，總樓面面積約46,000平方米，距離新白雲國際機場約20分鐘車程。該地塊目前亦處於初步規劃階段，計劃作住宅項目發展。

按部門之資產總額分析
二零零七年十二月三十一日



於二零零七年十二月三十一日，本集團一間全資附屬公司成功投得一幅位於上海閔行區吳涇鎮185地塊，作價為人民幣711,500,000元，本集團已支付為數人民幣40,000,000元之地價按金。現時估計該地塊之可建樓面面積 (包括住宅及商業用途) 約為171,290平方米。

(乙) 投資物業

上海淮海中路上海嘉華中心 (佔39.6%實際權益)

此項旗艦投資物業由一幢甲級寫字樓及兩幢副樓組成，合計約為72,000平方米，位於上海市內環線、淮海路繁華商業中心區內。寫字樓已悉數租出，為本集團帶來強健穩定的收入。

香港

嘉御山及嘉薈軒已於二零零七年第四季竣工，銷售利益於本年度確認入賬。寫字樓方面，租賃市場依然蓬勃發展。年內，本集團之投資物業在佔用率及租金方面均取得理想成績。

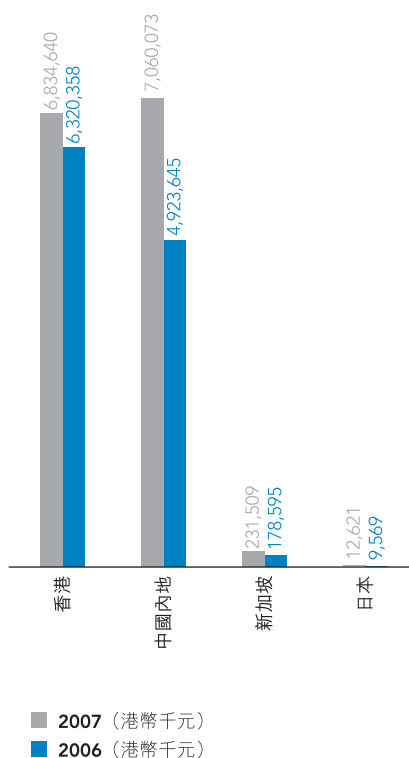
為促進未來業務發展，本集團投資逾港幣30億元，與聲譽昭著的物業發展商在香港發展聯營住宅項目，該等項目預計將於未來三、四年內相繼落成。

(甲) 目前發展物業

(i) 沙田銅鑼灣山路嘉御山 (佔100%權益)

該物業已於二零零七年十一月落成，供應市場114個單位及8間獨立屋，超過55%的住宅單位已售出。

按地區分佈之資產總額分析
二零零七年十二月三十一日



(ii) 灣仔莊士敦道嘉薈軒 (市建局合作發展項目)

此項目由市區重建局與本集團聯手發展，於二零零七年十一月發展完成，住宅單位已幾近全部售出。該項目中的三層高商場J Senses(總樓面面積約3,400平方米)備受市場歡迎，自預租賃開始，超過90%的面積已租出。

(iii) 司徒拔道肇輝臺6號 (佔100%權益)

本集團已展開該項目之重新發展規劃，預期將發展為樓高12層的豪華住宅大樓，擬定於二零一零年前落成。

(iv) 大埔市地段188號 (佔25%權益)

於二零零七年三月，本集團與其他發展商共同購入該地塊，供住宅發展用途，預期總樓面面積為69,700平方米。地基工程快將展開，項目預期將於二零一零年前落成。

(v) 西九龍內地段11073號 (佔15%權益)

於二零零七年五月，本集團與其他發展商共同購入該地塊，供住宅發展用途，預期總樓面面積約60,500平方米。地基工程經已展開，預期於二零一一年前完成發展。

(vi) 大埔市地段186號 (佔15%權益)

於二零零七年九月，本集團與其他發展商共同購入該地塊，供住宅發展用途，預期總樓面面積約66,500平方米。地基工程快將展開。

(vii) 香港仔惠福道內地段第451號 (佔35%權益)

本集團於二零零七年十月與其他發展商共同購入該地盤，供住宅發展用途。該項目將發展為六幢住宅大樓，預期總樓面面積按目前估計約60,000平方米，已展開規劃及設計工作。

(乙) 香港之其他物業

(i) 上環永樂街嘉滙商業中心 (佔100%權益)

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

(ii) 北角蜆殼街嘉昌商業中心 (佔100%權益)

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

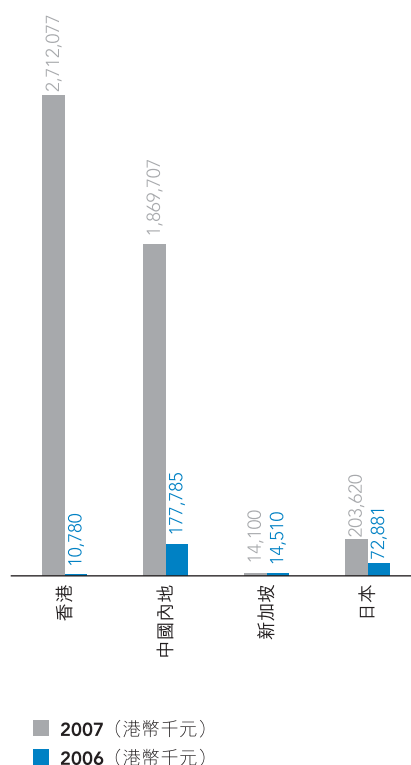
在新加坡之主要物業

振瑞路新生商業中心 (佔100%權益)

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

| 按地區分佈 | | | | | |
|------------|-------------|--------------|-------------|------------|-------------|
| | 香港 港幣千元 | 中國內地 港幣千元 | 新加坡 港幣千元 | 日本 港幣千元 | 總數 港幣千元 |
| 營業額 | 2,712,077 | 1,869,707 | 14,100 | 203,620 | 4,799,504 |
| 銷售成本 | (2,101,790) | (1,326,642) | (4,426) | (189,868) | (3,622,726) |
| | 610,287 | 543,065 | 9,674 | 13,752 | 1,176,778 |
| 其他營運收入 | 45,688 | 143,101 | 1,195 | 131 | 190,115 |
| 行政費用 | (98,902) | (37,742) | (2,610) | (9,157) | (148,411) |
| 其他營運費用 | (69,504) | (68,059) | — | (592) | (138,155) |
| 出售非流動投資之收益 | 1,373,782 | — | — | — | 1,373,782 |
| 投資物業之公平值變動 | 258,237 | 42,176 | 51,458 | — | 351,871 |
| 經營溢利 | 2,119,588 | 622,541 | 59,717 | 4,134 | 2,805,980 |

按地區分佈之營業額分析
截至二零零七年十二月三十一日止年度



於銀河娛樂集團有限公司的投資

年內，本集團以每股作價港幣8.42元，合計約港幣38億元向Permira Funds 出售452,500,000股銀河娛樂股份。出售銀河娛樂股份後，本集團持有的銀河娛樂股權由18.7%減至4.1%，並因出售而錄得港幣13.7億元的溢利。餘下之銀河娛樂股份於二零零七年十二月三十一日之價值約為港幣11.9億元（每股港幣7.33元）。

展望

雖然面對貨幣政策收緊及對外商投資政策上的限制，中國內地的房地產市場中期及長期的發展前景依然向好。本集團對於其於中國內地的業務前景保持審慎樂觀態度，因旗下之物業及發展項目均位於優越的地理位置，加上本集團十多年來成功在內地打造卓著的品牌，深受社會大眾認同。

香港方面，於二零零八年住宅物業市場的交投量及售價應持續蓬勃。寫字樓的價值亦穩定上升。於二零零七年，本集團與聲譽昭著的地產發展商多次聯手於香港購入土地，總樓面面積達257,000平方米。新購入的土地將確保本集團的持續盈利前景得以延續。鑑於香港的經濟活動及物業市場不斷改善，加上本地利率短期內可能繼續維持在較低水平，另國內城市人均收入富裕，本集團對香港及中國內地物業市場的未來保持審慎樂觀，並將繼續在兩地物色優質物業以擴大投資。

財務檢討

(1) 財務狀況

本集團之財務狀況於年內持續強健。於二零零七年十二月三十一日，動用的資金總額為港幣140億元，較於二零零六年十二月三十一日的港幣110億元，增加23%。

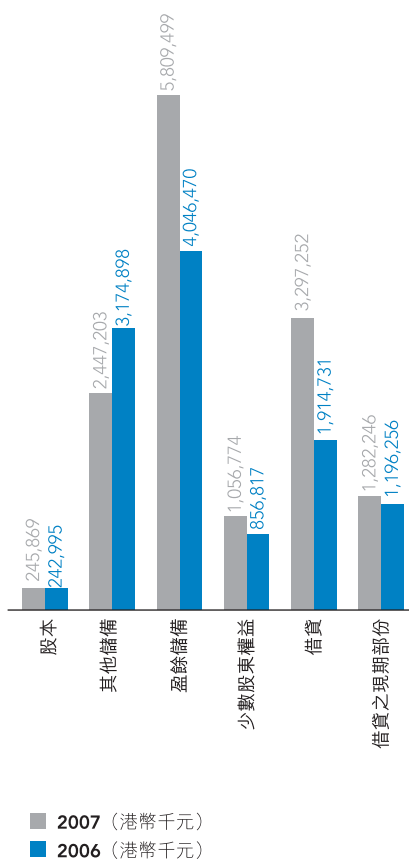
年內，認股權之行使令本公司之已發行股份數目增加。然而，所產生之攤薄效應已為年內所賺取之溢利抵銷。

(2) 本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團之流動資金水平強健。於二零零七年十二月三十一日，銀行貸款總額為港幣4,545,000,000元，現金及銀行結餘為港幣2,445,000,000元，借貸淨額因此為港幣2,100,000,000元。主要歸因於年內收取的銷售所得款項所致。

資金來源

二零零七年十二月三十一日



超過80%之長期銀行借款之還款期逾一年或以上。

本集團於二零零七年九月成功簽訂一項為期五年並金額為港幣18億元之銀團貸款。加上本集團於二零零七年十二月三十一日持有之現金及尚未動用之銀行融資額，可運用於業務擴充及日常運作上的資金總額約港幣60億元。

負債比率方面（比率計算為未償還之總借款額減除現金與總資產額相比），在二零零七年十二月三十一日，負債比率下降至15%之滿意水平，而去年則為17%。

本集團之流動資金及負債比率穩健，足夠應付承約及營運資金之需求。

(3) 庫務政策

本集團管理外匯繼續以保守政策及控制風險為主，本集團借貸以港幣為基礎，並在認為適當及可行的時候，利用外幣掉期合約與外幣之組合作風險對沖。本集團亦在適當的情況下，利用利率掉期合約以避免因利率大幅波動時而影響本集團之營運。本集團並無投資於與本集團財務無關之衍生工具。

(4) 本集團資產之抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣3,164,000,000元（二零零六年：港幣3,230,000,000元）的投資物業及賬面值港幣110,000,000元（二零零六年：港幣110,000,000元）的土地和建築物已分別抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

(5) 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司，共同控制實體及聯營公司分別取得港幣6,045,000,000元（二零零六年：港幣4,557,000,000元），港幣775,000,000元（二零零六年：無）及港幣1,009,000,000元（二零零六年：無）信貸額向銀行及財務機構出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣3,232,000,000元（二零零六年：港幣2,030,000,000元），港幣438,000,000元（二零零六年：無）及港幣642,000,000元（二零零六年：無）。

本公司就一附屬公司發行之可換股債券，向債券持有人出具擔保。至二零零七年底止，可換股債券之餘額為港幣40,000,000元（二零零六年：港幣40,000,000元）。

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

(6) 結算日後之事項

於二零零八年四月二十三日，本集團與其他發展商就位於香港仔內地段第451號之合作物業發展項目取得項目貸款共港幣4,655,000,000元。

僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團在香港及中國內地僱員總人數為264人（不包括聯營公司及共同控制實體），二零零七年之僱員成本（不包括董事酬金）合共港幣93,000,000元。

集團相信公司的成功及其業務得以長遠發展，關鍵在於我們僱員的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在根據個別僱員之工作表現、能力

及發展潛能釐定酬金水平，達致有效地吸引、挽留及提升潛質優秀及有能力之僱員。集團相信僱員現時之薪酬福利，在同儕中是公平、合理及具市場競爭力的。

本集團已為行政人員及僱員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬制度及長期挽留優秀人材。該計劃在獲得股東批准後於一九八九年開始推行。此外，集團亦參照內地市場的薪酬水平，釐定內地僱員的薪酬福利，並著重為僱員提供培訓及發展的機會。

培訓及發展

本集團相信公司業務的發展實有賴員工之才能。為達致本集團與員工互惠互利的目的，本集團除了提倡不斷學習之企業文化外，更積極推動及支持各階層的員工參與培訓及發展課程。

今年，本集團舉辦多次互動的研討會，透過此互動模式之研討會，令本集團之行政人員能有效地分享及探討知識，經驗及良好的管理技巧及運作。進一步提升僱員的管理才能及技能知識。此外本集團更積極資助及鼓勵僱員修讀香港及中國內地認可及著名的教育機構舉辦與工作有關的課程及工作坊。此等課程範圍廣泛，不單包括專業實務，如財務、稅務、法律、人力資源及電腦應用等，亦涉及行政人員管理、領導才能、營商理念及策略、溝通及管理技巧等。

為配合及支持集團在中國內地業務的增長及長遠發展，本集團在上海再度推行見習行政人員培訓計劃。本計劃旨在招聘國內優秀大學的資優畢業生，通過由各部門主管領導層專責的在職訓練，致力栽培他們成為本集團未來之領袖及管理層。

上市規則第13.22條

本集團向其聯屬公司提供之財務資助及為其利益向財務機構作出擔保。為遵守上市規則應用指引，聯屬公司於二零零七年十二月三十一日合併資產負債表披露如下：

| | 合併資產負債表 港幣千元 | 集團所佔權益 港幣千元 |
|--------|-----------------|----------------|
| 非流動資產 | 592,343 | 245,845 |
| 流動資產 | 20,331,766 | 5,184,838 |
| 流動負債 | (1,271,667) | (516,786) |
| | 19,652,442 | 4,913,897 |
| 股本 | 766,774 | 318,207 |
| 儲備 | 917,312 | 382,709 |
| 應付股東款項 | 11,921,657 | 3,125,921 |
| 非流動負債 | 6,046,699 | 1,087,060 |
| | 19,652,442 | 4,913,897 |

項目概要

香港嘉御山

THE Great hill 嘉御山



項目類別
超級豪宅

位置
新界沙田南半山

樓面面積
30,000平方米

單位總數
122 (114個單位及8間獨立屋)





香港嘉薈軒



項目類別
精品酒店式豪宅

位置
香港灣仔莊士敦道

單位總數
381





和昌大藥房

SEATTLE

上海慧芝湖花園



項目類別
大型住宅項目

位置
閘北大寧國際社區

樓面面積
380,000平方米

發展規劃
分3期





上海嘉華中心



項目類別
甲級商廈

位置
淮海中路

樓面面積
72,000平方米

出租率
100%





1722

清华大学
THU CENTER

清华大学
THU CENTER

上海徐滙區建國西路項目



項目類別

法式高級住宅、商舖及服務式住宅

位置

徐滙區建國西路

樓面面積

140,000平方米



上海靜安區嚴家宅項目



項目類別
高尚住宅及服務式住宅

位置
靜安區烏魯木齊北路

樓面面積
100,000平方米



廣州花都新華鎮超大型國際社區項目



項目類別

綜合發展項目

(第一期：住宅、商舖及酒店)

位置

新華鎮東鏡村

樓面面積

1,147,000平方米

發展規劃

分6期



廣州花都新華鎮機場CBD項目



項目類別
綜合發展項目
(第一期：酒店及寫字樓)

位置
新華鎮迎賓大道北

樓面面積
323,000平方米



投資者關係

1



2



3



4



嘉華國際高度重視與投資界保持適時、具透明度及雙向的溝通，務求讓投資者了解公司的業務狀況及經營方針。因此，嘉華國際不時透過舉辦一系列精心策劃的活動，確保分析員、基金經理、股評家及財經記者等對公司的主要發展、財務狀況、業務計劃及策略都瞭如指掌。

針對專業投資者分析及評估公司基本因素、策略和前景的需要，嘉華國際安排不同形式的活動，包括非集資推介會、業務簡介會（圖片1-4）、一對一會議、公司訪問、實地考察（圖片5-8）以及非正式聚會。公司亦充份利用其網站加強與公眾的溝通，網站上的公司資料一覽無遺，同時載有嘉華國際主要刊物及更新資訊，並提供股價查閱服務。

多元化的投資者活動不但吸引財經傳媒的廣泛報導，投資界亦撰寫研究報告分析嘉華國際的財務和營運情況，引證公司能有效及按時執行其業務計劃和策略。



「雖然嘉華國際去年已增購多幅土地，但依然保持穩健的財政狀況，有足夠財力繼續物色優質地塊。」

摩根大通；2008年4月3日

「估值提升的原因有二，一為其在香港新增土地儲備，二為其項目售價優於預期。」

工商東亞；2008年1月18日

「嘉華國際擅於物色及開發深具升值潛力的項目，售價往往能高於同區物業。」

貝爾斯登；2007年11月22日

「估計嘉華國際於2007年度之總營業額、純利及每股盈利將出現突破性的升幅。」

輝立證券；2007年10月17日

企業公民責任

嘉華國際一向秉承關心社會的使命，在管理層的推動下，員工均熱心參與各種社會及公益事務，透過贊助、籌款及義工服務，積極履行企業公民責任。



興學建校 惠民強國

本著興學強國的理念，集團主席呂志和博士一直熱心支持教育事業，培育新一代國家棟樑。彼更透過呂志和基金，與中國教育部通力合作，定期撥款於祖國興建學校，受助學校達150間。2007年10月，嘉華代表團造訪雲南省其中一間新近完成擴建及翻新工程的小學，並參加「志和教學樓」揭幕儀式(圖片1及2)；此外，今年亦頒發首屆「嘉華獎學金」予成績優異的香港理工大學酒店及旅遊業管理學院學生(圖片6)；呂博士並擔任「中國酒店品牌建設國際論壇」專題演講嘉賓，與酒店業專才及師生交流此行業之發展(圖片5)。

積極推廣公民教育

嘉華國際亦致力提升公民意識，今年獨家贊助第十屆「香港特區政府施政十件大事評選」活動(圖片3及4)，公開讓市民投票選出心目中的施政大事，更把投票結果編印成紀念畫冊作為公民教育的素材，向全港各大學及中小學免費派發，以推動各界關心社會事務。



熱愛環保 關心社稷

集團在社會及公益事務上亦不遺餘力，包括響應香港公益金百萬行籌款活動(圖片8及10)、探訪上海兒童福利院(圖片9)及參與環保植樹活動(圖片7)等，同時不忘鼓勵員工身體力行，發揮企業力量，以達至關愛互動，惠澤社群。

關愛互動 以人為本

此外，集團亦十分重視員工的身心發展，透過舉辦電影欣賞(圖片11)、乒乓球友誼賽(圖片12)、網球友誼賽(圖片13)等文娛及康體活動，促進雙向溝通，建立團隊精神，形成和諧共融的企業文化。

大事紀要及榮譽

嘉華國際主席呂志和博士榮獲「商業成就獎」

嘉華國際主席呂志和博士榮獲DHL/南華早報「香港商業獎2007」之「商業成就獎」，憑藉多年以來對香港社會和經濟作出重大貢獻，被評審推舉為香港企業家精神的表表者。



地產業先驅

呂博士早於60年代涉足香港房地產業務，憑藉敏銳的市場觸覺、靈活的發展策略以及對物業質素的堅持，成功確立嘉華優質地產發展商的品牌地位，業務領域早已跨出香港發展至中國內地及東南亞。在呂博士的領導下，嘉華國際業務屢創佳績，更於2007年攀上高峰。

建卓越品牌

嘉華國際旗下物業項目無論在選址、設計、用料等各方面均力臻完美，物業價值得以不斷提升。暢旺的銷情不僅為嘉華國際帶來可觀的收益，集團亦樂於與股東分享成果，同時利用手上的雄厚財政資源增添土地儲備，以確保業務長期持續增長，積極實現為股東創值的承諾。

育專業團隊

在企業管理方面，呂博士一直致力推行優化計劃，進行資源分配整合，以其任善求精、賞罰分明的精神，培育專業的管理團隊，並以進取而審慎的發展策略，提升公司的業務表現。他率領的專業團隊亦本著精益求精的信念，於多個業務範疇取得突破，屢獲殊榮。

助社會優才

在事業蓬勃發展的同時，彼亦不忘回饋社會，熱心公益事務，尤其支持基礎教育及高等教育發展，深信此乃興家強國之重要舉措。多年以來，呂博士資助多間海內外高等學府之教研工作，並獎勵無數成績優異的學生，更大力支持祖國貧困地區之教育設施優化計劃，受惠學校達150間之多，祈能為培育新一代國家棟樑盡一分力。



資料來源：南華早報

策略性套現銀河娛樂集團股份 創造資產價值

嘉華國際今年在業務上最大的突破，乃為股東創造資產價值。嘉華國際於2007年11月策略性地向全球最大的私募基金之一 Permira Funds出售452,500,000股銀河娛樂集團股份，適時套現38億港元以拓展核心業務，充裕的資金不但可加速土地收購及發展綜合房地產項目的步伐，亦為嘉華國際、股東、銀河娛樂集團以及Permira Funds創造多贏局面。



香港地產部獲選為HIGH FLYERS 傑出企業

嘉華國際香港地產部連續兩年獲Hong Kong Business選為High Flyers 傑出企業，主辦機構結合讀者意見，評定嘉華的經營特點、公司聲譽及整體營運均表現卓越。今年集團再獲殊榮，反映其事事從客戶需要出發，積極創造新價值的承諾廣受市民大眾認同，確立嘉華發展優質地產項目之領導地位。



嘉華國際年報榮獲國際大獎

此外，嘉華國際2006年報亦連續第二年榮獲美國紐約ARC Awards國際年報比賽房地產/服務組別銅獎。集團一向視年報為與股東及投資者溝通之重要工具，務求以精心的撰稿及清晰的財務資料，提升公司的透明度，讓讀者加深對集團的了解。有關年報以「跨越•創新領域」為主題，突顯嘉華國際在邁向為大中華區綜合地產發展商過程中展現的活力。悉心的製作，使之於全球27個國家及地區超過1,900份作品中脫穎而出。



企業管治報告書

本節為本集團第三年度之企業管治常規報告。

以主席領導下之董事會管治本集團之目標，為本公司股東帶來可持續價值。因而，良好的企業管治扮演著重要角色。

董事會

董事

本集團以本公司主席領導的董事會為最高決策層，負責本集團的業務策略及監察。董事會制定本集團的發展策略，審批年度營運預算案；並透過管理層推行董事會決策，以達至本集團之目標。

主席與董事總經理

於年內呂志和博士為本公司之主席，許淇安先生為現任董事總經理（署理）。主席與董事總經理的職務劃分明確。主席負責領導並監督董事會。董事總經理領導管理層，並專責本公司之日常營運。

董事會組成

於二零零七年，董事會由十二位董事委員會組成，包括主席、董事總經理、三位執行董事、二位非執行董事及五位獨立非執行董事。於年內服務本公司董事之個人資料載於本年報第37至38頁。

執行董事為本公司員工，他們集體制定本公司策略及推行董事會決策，並監察管理層的工作表現，使公司資源有效運用，達到董事會制定的目標。

非執行董事並非本公司員工，亦沒有參與集團日常之營運。本公司之非執行董事及獨立非執行董事，為本集團在制定決策、監察管理及業務表現上帶來建設性提案；並且透過他們在工商界別擁有豐富經驗，向董事會提供卓見，作為制定決策之參考。當中一位獨立非執行董事具備會計專業資格。

除董事羅志聰先生於本年辭任外（生效期為二零零七年一月一日），董事會成員維持不變。

董事會常規

於二零零七年，董事會共召開了四次會議。每季董事會會議之日期於年初訂定。

董事於每次會議均積極參與審閱本公司業務之進程。提案在會議中投票議決。季度會議之間，有關日常運作之事宜則經由通告傳達各董事考慮及批准，並附上由公司秘書提供之相關資料或由管理層提供之簡報。

本公司為新委任董事制定了一套全面的任職須知。此外，公司秘書亦定期知會董事有關監管局對上市公司之最新指引及操守要求，本集團就董事及高級職員因職務可能面對的法律訴訟進行適當投保。

本公司非執行董事及獨立非執行董事均為前高級政府官員或資深專業人士／實業家，不但擴展了董事會的知識與經驗，更透過參與董事會會議（出席率百分之八十五）及審核委員會與薪酬委員會之會議（出席率皆為百分之一百），為本集團策略、業績、風險及人事等事項上提供獨立的判斷及作出貢獻。

董事會已有既定程序處理利益衝突事宜，其程序將依據上市規則附錄十四第A.1.8守則條文之精神及要求來處理。

於二零零七年，本公司之獨立非執行董事於會議上審閱本集團涉及利益衝突之出售資產及向股東提出建議，並審批其他關連交易。由公司聘請專家提供意見予獨立非執行董事及管理層之簡報，協助他們提供涉及利益衝突之建議及審批。於二零零七年之股東週年大會及股東特別大會，大多數非執行董事均有出席。

會議及資訊

公司秘書於會議舉行前三天向董事傳閱會議議程及相關資料（並加插特別事項如董事有所要求）。公司秘書偕同公司合資格會計師出席董事會會議，以協助會議進程。

所有董事均可向高級管理層要求提供資料，以便他們對需要商討之事宜作出決定。在公司秘書的協助下，主席確保有關董事會需商討之事宜皆適當地向董事扼要陳述，並盡速提供相關資料及檔案。各董事可獲公司提供獨立專業意見諮詢服務。公司秘書定期向董事提供最新的管治與監管規條發展資訊。審核委員會和薪酬委員會亦可要求本公司提供獨立專業意見服務。外聘核數師（為羅兵咸永道）出席所有審核委員會會議及董事會會議，以核實全年及中期業績。

董事會成員可以索取公司秘書保存的所有董事會會議記錄和任何相關會議文件。會議記錄記載了董事會所商討之事宜及董事在會議上表達之意見。會議記錄之草稿及最終版本均會送呈各董事分別提出意見及存案。

二零零七年董事於董事會會議及本公司其他會議的出席情況：

| 董事名稱 | 會議次數 | | | | |
|----------------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|
| | 董事會會議 (4) | 審核委員會 會議 (2) | 薪酬委員會 會議 (1) | 獨立非執行董 事委員會會議 (1) | 股東週年/ 特別大會 (2) |
| 執行董事 | | | | | |
| 呂志和（主席） ¹ | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/2 |
| 呂耀東 ² | 0/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 0/2 |
| 許淇安（董事總經理（署理）） | 4/4 | 不適用 | 1/1 | 不適用 | 2/2 |
| 倫贊球（副董事總經理） | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 2/2 |
| 鄧呂慧瑜 ³ | 3/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/2 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 梁文建 | 4/4 | 2/2 | 不適用 | 不適用 | 2/2 |
| 黃乾亨 | 3/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 0/2 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 鍾逸傑爵士 | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 2/2 |
| 李東海 | 3/4 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 1/2 |
| 陳有慶 | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 0/2 |
| 張惠彬 | 4/4 | 2/2 | 1/1 | 不適用 | 2/2 |
| 廖樂柏 | 4/4 | 2/2 | 1/1 | 0/1 | 2/2 |
| 合計 | 41/48 | 6/6 | 3/3 | 3/4 | 15/24 |
| 平均出席率 | 85% | 100% | 100% | 75% | 63% |

1. 為呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之父親。
2. 為呂志和博士之兒子，並為鄧呂慧瑜女士之胞弟。
3. 為呂志和博士之女兒，並為呂耀東先生之胞姊。

董事之委任、膺選連任及撤職

所有非執行董事／獨立非執行董事之委任均為三年，並須接受本公司於股東週年大會中之輪值退任及膺選連任安排。

除主席和董事總經理外，每位董事均須輪值退任及重選，每年有三份之一的董事會成員退任及重選。

根據本公司之公司細則及企業管治常規，梁文建先生及黃乾亨博士（均為非執行董事）及張惠彬博士及廖樂柏先生（均為獨立非執行董事）將於本公司二零零八年股東週年大會（「二零零八年年會」）上輪值退任。黃乾亨博士及張惠彬博士均表示不會再度重選。梁文建先生及廖樂柏先生將於本公司二零零八年年會上輪值退任，均表示如再度獲選，願繼續留任。所有建議膺選連任之董事概無與本公司訂立服務合約或須給予逾一年之通知或代通知金賠償，方可終止服務合約等安排（法定賠償除外）。

董事會在主席領導下經常檢討董事會的繼任及提名政策，確保董事會具備均衡的專業知識、技能及經驗，以配合本集團的業務及長期發展。選拔和推薦候選人的準則包括彼等在特定範疇所具備的經驗和技能，以及對本集團業務及活動的瞭解與熟悉程度。成立提名委員會現正考慮當中。

證券交易標準守則

董事會已採納一套符合上市規則附錄十的守則作為董事及其關連人士買賣本公司證券的交易守則（「標準守則」）。各董事確認全年一直遵守標準守則。此外，本公司亦就若干僱員買賣本公司證券已採納不比標準守則寬鬆的書面指引。

除董事報告書所披露的關連交易及持續關連交易外，年內或於結算日，概無董事在與本公司或其任何附屬公司訂立的重大合約中直接或間接擁有實質權益。

獨立性之確認

鍾逸傑爵士、陳有慶博士及李東海博士均服務於董事會超過九年，除此以外，其餘皆符合上市規則所建議之最佳常規。董事會認為所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條有關獨立性的指引。各獨立非執行董事已於本年度內確認其符合上市規則第3.13條有關之獨立性。本公司已在公佈及寄予各股東的通函內界定各獨立非執行董事的身份。

董事會權力轉授

在清晰訂定指引下，董事會轄下設立執行董事會（「執行董事會」），其成員包括所有執行董事。執行董事會監察董事會訂定策略之執行進度、監控本集團之投資及交易表現、資金及融資需求，以及檢討管理層之表現。董事會保留其對年度預算及賬目之權限、股息、股本、衍生交易、關連交易、一切需由股東批准的交易，以及若干超出預定期限的財務、收購、出售及經營業務等事宜之最終決策權。

在授予權力範圍下，執行董事會定期召開會議，以專責委員會形式管理運作。執行董事會透過主席或董事總經理（倘若主席不在港）向董事會匯報。執行董事會在董事總經理的領導下，將日常行政營運工作分派予其成員，委派他們負責特定的任務。

董事及高級管理層薪酬

薪酬委員會的角色及功能已刊載於本公司之網站的職權範圍內。本公司之薪酬委員會由三名成員組成，詳情載於第33頁列表中，其中兩名為獨立非執行董事。許淇安先生出任薪酬委員會主席，公司秘書為委員會之秘書。

依據薪酬委員會的職權範圍：

- 於二零零七年八月一日，薪酬委員會經檢討並考慮到人民幣的價值變動因素，批准增加一位執行董事之薪酬；
- 於二零零七年十一月二十七日及二零零八年一月二十四日，薪酬委員會考慮及接納執行董事會建議根據認股權計劃之第十三次授出認股權（「第十三次授予」），授出認股權予（其中包括）本公司董事；
- 於二零零八年二月五日，薪酬委員會審議及通過批准有關（其中包括）本公司執行董事之二零零七年年終花紅；及
- 於二零零八年三月三十一日之會議，釐訂各執行董事（為本公司之高級管理層成員）之二零零七年年薪待遇。

董事會接納由薪酬委員會建議之董事薪酬待遇，並將於二零零八年年會上呈交薪酬委員會建議之董事袍金及其增幅予股東批准。

董事沒有參與釐訂其本身的薪酬水平。

有關本集團於二零零七年財政年度之董事薪酬待遇及集團五位最高薪人士之詳情，分別刊載於二零零七年財務報表附註9及10內。

問責

財務報告

董事會規管本集團之事務。董事須依據有關法律及上市規則的要求公佈財務資料，並對該財務資料之完整性負責。此職責適用於年度報表及中期報告，其他涉及股價敏感資料的通告及根據上市規則規定須披露之本公司其他財務資料。董事對財務報告之職責聲明需與羅兵咸永道配合，但有別於第49頁，羅兵咸永道公佈之職責聲明。

管理層就本集團之業務向董事提供相關資料，使之可於董事會中評定財務資料及其他事宜。

本集團已採納按持續經營之基準編制其財務報表。

內部監控

董事會負責維持及檢討本集團之內部監控系統的有效性。

本公司有清晰的組織架構、明確的職責、匯報機制及運作部門年度經費的權限與監管。內部監控與危機處理之範圍包括財務、運作及推行政策等各方面。而監控程序主要是確定危機，並加以處理。

內部審核部現僱有三位具專業資格的員工。此部門為董事會保證內部監控制度的有效性，並且將有關業務營運之風險有效地處理。於本年度內，內部審核部制訂內部審核計劃、與管理層討論業務風險，並與審核委員會檢討其內部審核報告。審核委員會主席可直接會見內部審核部主管。

於二零零七財政年度至財務報表日，審核委員會就內部審核部之審查結果匯報董事會。內部審核結果並未發現任何重大的監控失誤。

審核委員會

審核委員會須向董事會負責，並協助董事會確保本公司擁有一套符合其對外公佈財務資料的有效系統，並作出內部監控與執行。

審核委員會由兩位獨立非執行董事及一位非執行董事組成，詳情載於第33頁列表中。二零零七年，審核委員會之成員會議出席率為百分之一百。公司秘書為審核委員會之秘書，協助處理議程檔案、傳閱予成員會議記錄之草稿及完稿，並保存委員會會議記錄。其它參與者包括合資格會計師、內部審核部主管及羅兵咸永道之高級代表。本公司之網站內詳載審核委員會之職權範圍。

審核委員會於二零零七年度召開二次會議，分別於二零零七年三月審閱本集團二零零六年全年業績報告及經審核之財務報表；及二零零七年九月審閱本集團二零零七年中期業績報告及未經審核之財務報表。於二零零八年三月三十一日之會議，審核委員會審閱本集團二零零七年全年業績報告，並審閱本集團的內部審核部對風險評估及內部監控制度所提交的報告。每次會議，羅兵咸永道均提供書面報告及相關文件。

審核委員會接納羅兵咸永道的獨立性及客觀性，以及其審核過程的效率，故此，審核委員會已建議董事會於應屆股東週年大會上續聘羅兵咸永道為本公司之核數師。羅兵咸永道支出費用刊載於二零零七財務報表之附註8(b)。

與股東及投資者溝通

本公司除向股東發出年報、中期報告、通函及通告外，亦會適時將該等詳盡之資料刊載於聯交所及本公司自設之網站，以供股東參閱。

本公司安排一位高級行政人員專責與投資者關係之事宜。本公司就股東及投資者對本公司業務之查詢，均詳盡快捷地回應。每年公佈業績時，本公司均舉行記者招待會，並向投資界作出發報會及簡報，而執行董事亦定期與機構投資者及財務分析員進行對話。與此期間，本公司為分析員籌組實地考察，以便徹底瞭解集團房產之質素。本公司之業務及股份表現更常被財經報刊提及，及國際知名投資銀行研究部垂注。

本公司鼓勵全體股東出席股東週年大會，以及所有其他股東會議，藉以商討進程及事宜。主席及董事在會議上解答股東的提問。而股東週年大會上提呈的所有實質決議案將按照上市規則的要求，由本公司之香港股份過戶登記分處進行投票方式表決的點票監察員，有關投票結果將會按照「上市規則」第2.07C條的規定盡快刊登公告於聯交所及本公司之網址內。主席（及任何股東大會主席）均確保本公司在向股東發出的所有通函內，全面載列股東要求以投票方式表決的程序及權利，而本公司所有股東大會在盡可能情況下均會遵守上市規則第13.39(3)及(4)條之規定。

遵守附錄十四

本公司於二零零七年內一直遵守載於上市規則附錄十四的企業管治常規守則之條文。關於偏離守則條文A.4.2.條規定一事，董事會經檢討及知悉現行之輪值退任及重選制度，已充份體現該守則條文，董事會認為載於本公司二零零六年年報相關之章節內之理據依然成立。董事會亦認為主席及董事總經理之繼續留任對本集團實為重要，而董事會之組合及膺選退任政策可作出平衡。董事會將繼續檢討有關事項，於適當時候作出相應措施。

董事之個人資料

於年內服務本公司的董事之資料如下：

執行董事

呂志和博士，**GBS**，**MBE**，**太平紳士**，**LLD**，**DSSc**，**DBA**，現年七十八歲，為本集團之創辦人。自一九八九年六月起出任為董事，現為本公司主席，呂博士同時亦為銀河娛樂之主席及執行董事。彼於礦務、建築材料及地產發展方面具逾五十年之經驗，為英國礦業學會（香港分會）創會會長及東華三院前任主席。呂博士亦為香港酒店業主聯會創會主席、東尖沙咀地產發展商聯會會長、穗港經濟發展協會創會會長及滬港經濟發展協會名譽會長。此外，呂博士為第九屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港特別行政區第一屆政府推選委員會及香港特別行政區選舉委員會委員。呂博士於二零零五年七月獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽。呂博士於二零零六年十二月再次當選為香港特別行政區選舉委員會之委員。呂博士於二零零七年榮膺DHL/南華早報「香港商業獎2007」之「商業成就獎」及獲美國優質服務科學協會頒授終生成就獎。呂博士為呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之父。

呂耀東先生，現年五十二歲，於一九七九年加入嘉華集團。彼自一九八九年六月起出任為執行董事。彼持有美國加州柏克萊大學土木工程學理學士學位及結構工程學理學碩士學位。呂先生為中國人民政治協商會議上海市委員會委員，亦為第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。呂先生為呂志和博士之子及鄧呂慧瑜女士之胞弟。

許淇安先生，**GBS**，**CBE**，**QPM**，**CPM**，現年六十四歲，於二零零三年加入本集團為集團常務董事，現為本公司之董事總經理（署理）。彼自二零零三年四月起出任為執行董事。許先生於二零零五年十二月起獲委任為本公司之薪酬委員會主席。在加入本集團前，許先生曾於香港警隊服務三十八年，於二零零一年退休前曾擔任香港警務處處長一職。於二零零一年，許先生獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽。彼亦為香港童軍總會的會員，目前為該組織之助理香港總監（國際及內聯）。

倫贊球先生，現年五十三歲，於一九九九年加入本集團。彼自二零零一年十二月起出任本公司之執行董事及副董事總經理。倫先生持有美國加州柏克萊大學電子及電腦碩士學位及香港大學工商管理碩士學位。在加入本集團之前，彼於多間著名跨國公司擔任高層行政及管理職位，彼對中國內地之市場運作擁有豐富而廣泛之經驗。

鄧呂慧瑜女士，**太平紳士**，現年五十四歲，於一九八零年加入嘉華集團，並自一九八九年六月起任執行董事。彼亦為銀河娛樂（為一間香港上市公司）之執行董事。鄧女士持有加拿大麥基爾大學之商業學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師學會會員。鄧女士曾為香港特別行政區選舉委員會委員。彼亦為多間公共及社會服務團體之委員，包括海洋公園公司董事局、香港藝術發展局、統計諮詢委員會、公司法改革常務委員會及旅遊業策略小組成員，以及香港歌劇協會有限公司之董事會主席。鄧女士於二零零五年七月一日獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。鄧女士於二零零六年十二月再次當選為香港特別行政區選舉委員會委員。鄧女士為呂志和博士之女兒及呂耀東先生之胞姊。

非執行董事

鍾逸傑爵士，**KBE**，**GBM**，**CMG**，**Hon. RICS**，**太平紳士**，（獨立非執行董事）現年八十一歲，於一九八九年至一九九七年出任本公司及嘉華建材有限公司（現為銀河娛樂）之董事會顧問。彼自一九九七年七月起出任為董事及於一九九八年起任獨立非執行董事。彼於多間公司擔任非執行董事之職，亦為多間慈善機構之委員。彼曾為香港政府公務員及擔任要職，於一九八七年退任前任布政司及署理港督。鍾爵士於二零零二年獲香港特別行政區政府頒授最高榮譽大紫荊勳章。

梁文建先生，**CBE**，**太平紳士**，（非執行董事）現年六十九歲，於一九九八年加入本集團為副主席（行政），隨後於二零零一年至二零零六年為本集團顧問。彼於一九九八年九月起出任為執行董事及於二零零一年三月起任非執行

董事之個人資料

董事。梁先生自二零零五年三月起出任本公司之審核委員會成員。梁先生持有香港大學榮譽文學士學位及英國牛津大學政務及發展文憑。梁先生曾服務香港政府三十二年，在不同範疇擔任要職，包括運輸司、教育統籌司及廉政專員等，亦曾出任立法局官守議員。

黃乾亨博士，GBS，太平紳士，LLD，DH，（非執行董事）現年七十五歲，自一九八九年六月起出任為董事。黃博士於二零零零年起出任為獨立非執行董事，彼於二零零五年調職為非執行董事。彼於一九九九年至二零零五年三月期間出任本公司之審核委員會成員。黃博士為本港一間律師行之顧問律師，並為國際公證人及中國委托公證人。此外，黃博士為利民實業有限公司之董事。

李東海博士，GBM，GBS，LLD，太平紳士，（獨立非執行董事）現年八十六歲，自一九八九年六月起出任為董事，並於一九九八年起任獨立非執行董事。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累積逾五十年經驗。

陳有慶博士，GBS，LLD，太平紳士，（獨立非執行董事）現年七十五歲，自一九八九年六月起出任為董事，並於一九九八年起任獨立非執行董事。彼具有超過四十年銀行工作經驗，現為亞洲金融集團（控股）有限公司之主席，而該公司為亞洲保險有限公司之控股公司。陳博士亦為創興銀行有限公司（前稱廖創興銀行有限公司）之獨立非常務董事。此外，彼現任中華全國歸國華僑聯合會副主席、中華人民共和國全國人民代表大會之代表及香港中華總商會之當然永遠榮譽會長。

張惠彬博士，太平紳士，（獨立非執行董事）現年七十一歲，於一九八六年加入嘉華集團，彼於一九八九年六月獲委任為執行董事及自一九九五年起任非執行董事。彼為本公司審核委員會之主席及薪酬委員會成員。張博士持有工商管理榮譽博士、工商管理碩士及理學士學位。彼在不同行業的高層管理擁有逾三十年經驗，包括在銀行業擁有逾二十二年經驗。彼為香港怡康國際有限公司主席，亦為多間於聯交所主板上市公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席，包括銀河娛樂、上海電氣集團股份有限公司、建生國際集團有限公司及Prime Investments Holdings Limited。張博士亦為菲律賓首都銀行之資深顧問。張博士曾任東華三院總理及顧問，並現為廣東省高爾夫球協會副會長。彼榮獲二零零二年（上市公司—非執行董事）之傑出董事獎。張博士亦為香港董事學會之理事。

廖樂柏先生，（獨立非執行董事）現年五十六歲，自二零零四年九月起出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。廖先生於二零零五年十二月起出任本公司之薪酬委員會成員。彼為香港會計師公會和英格蘭及威爾斯特許會計師學會之資深會員，於專業審計及會計方面擁有超過三十年經驗。廖先生於一九八零年至二零零二年間任職於羅兵咸永道，於一九八五年獲委任為羅兵咸永道之審計合夥人，廖先生除委任為審計合夥人外，並不時執掌電腦審計、持續教育及人力資源等部門。彼於二零零二年六月於羅兵咸永道離職後退休。廖先生現為皇家亞洲學會香港分會之主席及香港歌劇協會有限公司之董事。

高級管理人員

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

五年賬目摘要

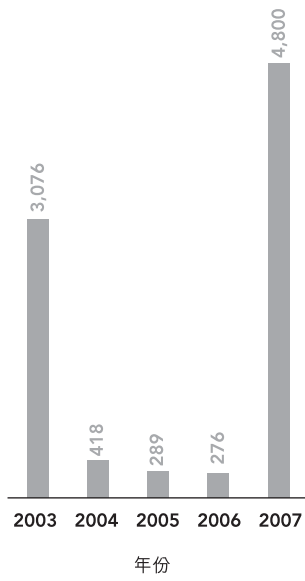
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零四年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| 綜合損益表 | | | | | |
| 營業額 | 3,076,143 | 418,257 | 289,307 | 275,956 | 4,799,504 |
| 除稅前溢利 | 183,220 | 231,153 | 393,249 | 1,008,763 | 2,850,701 |
| 稅項(支出)/抵免 | (45,831) | 1,461 | (142,869) | (307,019) | (220,621) |
| 持續經營業務之溢利 | 137,389 | 232,614 | 250,380 | 701,744 | 2,630,080 |
| 已終止經營業務之溢利 | — | 29,757 | 3,553,418 | — | — |
| 少數股東權益 | (17,009) | (21,157) | (159,750) | (472,041) | (178,938) |
| 股東應佔溢利 | 120,380 | 241,214 | 3,644,048 | 229,703 | 2,451,142 |
| 每股盈利(港仙) | 6.2 | 12.1 | 157.7 | 9.5 | 100.3 |
| 每股股息(港仙) — 附註2 | 3.0 | 6.0 | 53.7 | 3.5 | 30.5 |
| 綜合資產負債表 | | | | | |
| 非流動資產 | 1,136,196 | 1,090,200 | 2,140,863 | 3,491,746 | 3,799,234 |
| 聯營公司及共同控制實體 | 553,128 | 508,389 | 577,261 | 575,502 | 700,916 |
| 其他非流動資產 | 433,227 | 440,947 | 2,698,833 | 4,486,676 | 1,198,107 |
| 流動資產淨額 | 2,884,322 | 4,389,180 | 2,033,802 | 2,206,072 | 7,685,719 |
| 資金之運用 | 5,006,873 | 6,428,716 | 7,450,759 | 10,759,996 | 13,383,976 |
| 資金來源： | | | | | |
| 股本 | 197,797 | 201,564 | 237,792 | 242,995 | 245,869 |
| 儲備 | 2,333,890 | 2,471,190 | 5,078,878 | 7,221,368 | 8,256,702 |
| 股東權益 | 2,531,687 | 2,672,754 | 5,316,670 | 7,464,363 | 8,502,571 |
| 少數股東權益 | 1,083,869 | 723,354 | 355,968 | 856,817 | 1,056,774 |
| 長期負債 | 1,302,184 | 2,773,224 | 1,567,857 | 1,914,731 | 3,297,252 |
| 非流動負債 | 89,133 | 259,384 | 210,264 | 524,085 | 527,379 |
| 已運用資金 | 5,006,873 | 6,428,716 | 7,450,759 | 10,759,996 | 13,383,976 |
| 每股資產淨值(港元) | 1.28 | 1.34 | 2.30 | 3.07 | 3.46 |

附註：

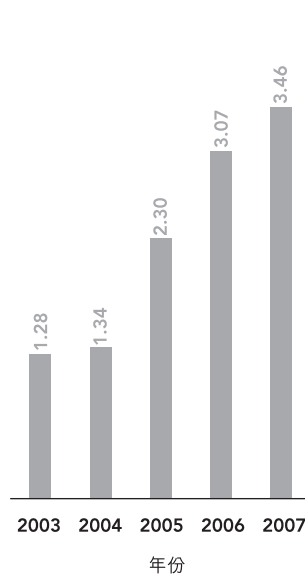
- 1 二零零三年之摘要沒有根據二零零五年始生效之香港財務報告準則再作重列。
- 2 二零零五年之股息包括特別中期股息，按每持有十股本公司股份獲派一股銀河娛樂股份。

五年賬目摘要

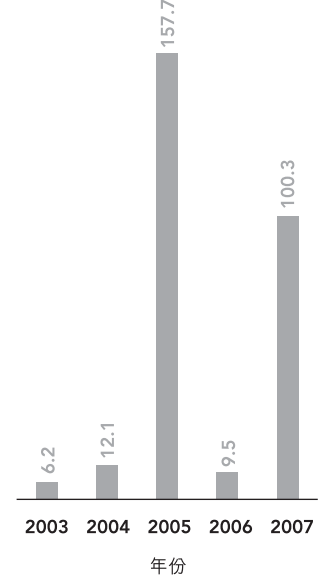
營業額
(港幣百萬元)



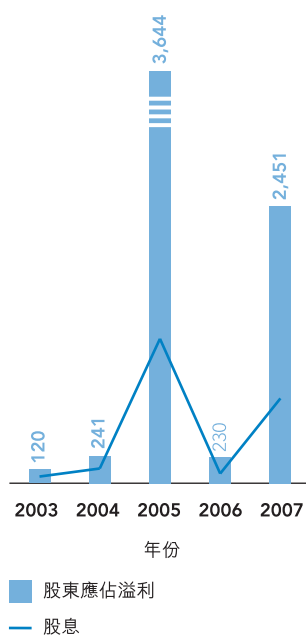
每股資產淨值
(港幣)



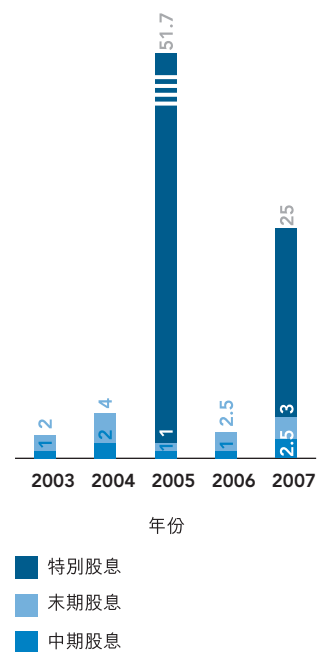
每股盈利
(港仙)



股息及股東應佔溢利
(港幣百萬元)



每股股息
(港仙)



董事會報告書

董事提呈二零零七年財務報表及董事會報告書，以供閱覽。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司及共同控制實體之主要業務為於香港、中國內地及新加坡從事物業發展及物業投資。各附屬公司之業務已載於二零零七年財務報表附註第38項。

業績及分派

二零零七年財務報表由本年報第50頁起載列本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績。

年度內曾派發中期現金股息每股港幣0.025元及特別中期現金股息每股港幣0.25元。董事會建議派發末期現金股息每股港幣0.03元。本年度股息總額為每股港幣0.305元（二零零六年：港幣0.035元）。股息之詳情載於二零零七年財務報表附註第15項。

股本

二零零七年財務報表附註第29項載有年度內本公司之股本詳細資料，及由於派發以股代息股息及行使認股權，以致本公司在年度內已發行股本因而增加之變動。

可換股債券

在年度內有關0.5%有擔保於二零零九年到期可換股債券之詳情見於二零零七年財務報表附註第32(c)項。

上市證券的買賣

於年度內，本公司及其任何附屬公司並無購入、出售或贖回任何本公司之股份或債券。

儲備

本集團及本公司於年度內儲備變動詳情載於二零零七年財務報表附註第31項。

捐款

本集團於年度內之慈善捐款總額為港幣113,713,000元（二零零六年：港幣4,442,000元）。

物業、機器及設備

本集團在年度內之物業、機器及設備之變動詳情載於二零零七年財務報表附註第17項。

主要物業

本集團於二零零七年十二月三十一日持作投資及發展用途之主要物業詳情載於本年報第95至96頁。

董事

年度內服務於本公司的董事包括呂志和博士、呂耀東先生、許淇安先生、倫贊球先生、鄧呂慧瑜女士、鍾逸傑爵士、梁文建先生、黃乾亨博士、李東海博士、陳有慶博士、張惠彬博士及廖樂柏先生。

現任董事之個人資料載於本年報第37至38頁。

董事會報告書

遵照本公司細則第109(A)條及企業管治的規定，梁文建先生及黃乾亨博士（均為非執行董事）、張惠彬博士及廖樂柏先生（均為獨立非執行董事）即將於舉行之股東週年大會上輪值退任。黃博士及張博士均選擇不在股東週年大會上膺選連任，因此彼等於即將舉行之股東週年大會結束時退任。梁文建先生及廖樂柏先生均表示如再度獲選，願繼續留任。

本公司或任何其附屬公司均無與擬重選留任之各董事訂立終止時須作出超過一年賠償之服務合約（法定賠償除外）。

經股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，各董事將會就截至二零零七年十二月三十一日止年度收取如下袍金：

| | 主席 港幣 | 成員 港幣 |
|-------|----------|----------|
| 董事會 | 120,000 | 100,000 |
| 審核委員會 | 100,000 | 80,000 |
| 薪酬委員會 | 50,000 | 40,000 |

董事之合約權益

除本董事會報告書所披露外，在二零零七年十二月三十一日或截至該日止年度內任何時間，本公司或任何其附屬公司並無或並未曾就有關本集團之業務與任何董事直接或間接訂立擁有實質利益之重大合約。

董事之證券權益

截至二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部向本公司及聯交所申報（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉（如有）），及根據證券及期貨條例第352條而備存於登記冊內，或根據載於上市規則附錄十通知本公司及聯交所，各董事在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券之權益及淡倉，與有關認購股份之權益，及該等權益之行使詳情，分列如下：

(甲) 股份

| 董事名稱 | 股份數目 | | | | 佔已發行股本 之概約百分比 |
|-------|-----------|--------------------------|------------------------------|---------------|------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 合計 | |
| 呂志和 | 7,613,534 | 7,256,345 ⁽¹⁾ | 1,326,706,115 ⁽²⁾ | 1,341,575,994 | 54.56 |
| 呂耀東 | 5,878,035 | — | — | 5,878,035 | 0.24 |
| 許淇安 | 990,000 | — | — | 990,000 | 0.04 |
| 倫贊球 | 2,678,046 | — | — | 2,678,046 | 0.11 |
| 鄧呂慧瑜 | 9,280,371 | — | — | 9,280,371 | 0.38 |
| 鍾逸傑爵士 | 650,000 | — | — | 650,000 | 0.03 |
| 梁文建 | 500,000 | — | — | 500,000 | 0.02 |
| 黃乾亨 | 1,101,226 | — | — | 1,101,226 | 0.04 |
| 李東海 | 1,050,000 | — | — | 1,050,000 | 0.04 |
| 陳有慶 | 1,436,563 | — | — | 1,436,563 | 0.06 |
| 張惠彬 | 1,107,239 | — | — | 1,107,239 | 0.05 |
| 廖樂柏 | 1,000,000 | — | — | 1,000,000 | 0.04 |

除另述外，上述所有個人權益均為各董事以實益擁有人之身份持有。

董事會報告書

附註：

- (1) 呂志和博士透過其配偶之權益，被視作擁有7,256,345股股份的權益。
- (2) 該1,326,706,115股股份指下列各項的總和：(i) Best Chance Investments Ltd.持有35,696,109股股份；(ii) 步基證券有限公司持有3,095,377股股份；(iii) Favor Right Investments Limited持有8,286,000股股份；(iv) Super Focus Company Limited持有1,086,035,985股股份；(v) Premium Capital Profits Limited持有135,435,613股股份；(vi) 銘訊有限公司持有58,157,031股股份。呂志和博士為上述公司之最終實益擁有及控制人。

(乙) 相關股份 — 認股權

詳情載於以下「認股權計劃」內。

上述所有權益均指好倉。

呂志和博士被視作擁有於本公司之其他所有附屬公司及共同控制實體之已發行股本權益。

除上文所披露外，截至二零零七年十二月三十一日，本公司董事概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東之權益

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條而須予備存於本公司登記冊內，持有本公司股份及相關股份權益之人士（非本公司董事或行政總裁），分列如下：

| 股東名稱 | 股份數目 (好倉) | 佔已發行 股本之概約 百分比率 |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Super Focus Company Limited | 1,086,035,985 ⁽¹⁾ | 44.17 |
| Penta Investment Advisers Limited | 387,574,033 ⁽²⁾ | 15.76 |
| John Zwaanstra先生 | 387,574,033 ⁽³⁾ | 15.76 |
| Star II Limited | 193,592,644 ⁽¹⁾ | 7.87 |
| Penta Asia Fund, Ltd. | 163,668,672 ⁽⁴⁾ | 6.66 |
| Todd Zwaanstra先生 | 163,668,672 ⁽⁵⁾ | 6.66 |
| Mercurius GP LLC | 163,668,672 ⁽⁶⁾ | 6.66 |

附註：

- (1) Super Focus Company Limited及Star II Limited分別實益擁有1,086,035,985股股份及193,592,644股股份，呂志和博士為該兩間公司的唯一持有及控制人。
- (2) John Zwaanstra先生控制其100%權益之Penta Investment Advisers Limited以投資經理身份擁有387,574,033股股份。
- (3) 該等股份與附註(2)所述之387,574,033股股份相同。John Zwaanstra先生因擁有Penta Investment Advisers Limited之100%權益而被視為擁有本公司的股份權益。John Zwaanstra先生就持有Penta Asia Fund, Ltd.及Mercurius GP LLC之投票權逾三分之一而被視為擁有Penta Asia Fund, Ltd.及Mercurius GP LLC所持本公司的股份之權益。
- (4) 該163,668,672股股份乃由Penta Asia Fund, Ltd.之全資附屬公司Penta Master Fund, Ltd.持有，且與Penta Investment Advisers Limited名下部份權益重複。
- (5) Todd Zwaanstra先生以Mercurius Partners Trust（為一項全權信託）信託人身份控制Penta Asia Fund, Ltd.之投票權逾三分之一，因而被視為擁有Penta Master Fund, Ltd.所持163,668,672股股份之權益。
- (6) Mercurius GP LLC為Mercurius Partners Trust之創立人，故被視為擁有Todd Zwaanstra先生及Mercurius Partners Trust所持163,668,672股股份之權益。

John Zwaanstra先生亦擁有Penta Investment Advisers Limited所持387,574,033股股份之權益，而該等387,574,033股股份其中163,668,672股亦被視為由(a) Todd Zwaanstra先生透過Penta Master Fund, Ltd. (由Penta Asia Fund, Ltd.全資擁有，故Todd Zwaanstra先生以Mercurius Partners Trust (為一項全權信託)信託人身份控制Penta Asia Fund, Ltd.之投票權逾三分之一)及(b) Mercurius Partners Trust之創立人Mercurius GP LLC擁有權益。

除上述披露者外，截至二零零七年十二月三十一日，本公司並無接獲任何擁有本公司股份及相關股份權益或淡倉之人士須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司申報。

認股權計劃

本公司之認股權計劃已獲股東於二零零二年五月三十日舉行之股東週年大會上採納。概要如下：

(1) 目的

認股權計劃旨在吸引及挽留優秀人才，協力發展本公司業務；向僱員、專家顧問、代理、代表、專業顧問、貨品及服務供應商、客戶、承辦商、業務夥伴及合營夥伴提供額外激勵，並透過調配認股權持有人與股東之利益，促進本公司之長線財務成果。

(2) 參與者

- (i) 本公司或任何聯屬公司之任何僱員及任何高級行政人員或董事；或
- (ii) 本公司或任何聯屬公司之任何專家顧問、代理、代表或專業顧問；或
- (iii) 向本公司或任何聯屬公司提供貨品或服務之任何人士；或
- (iv) 本公司或任何聯屬公司之任何客戶或承辦商；或
- (v) 本公司或任何聯屬公司之任何業務夥伴或合營夥伴；或
- (vi) 任何為僱員福利而設之信託的信託受託人；或
- (vii) 有關上述任何合資格承授人是指其本人、合資格承授人或其直屬家庭成員之信託、及由合資格承授人或其直屬家庭成員控制之公司。

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

(3) 可予發行之股份總數

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

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

截至本年報之日期，根據認股權計劃可予發行之股份總數為128,634,607股，佔本公司是日已發行股本約5.23%。

(4) 各參與者之限額

各參與者於任何十二個月期間內獲授之認股權（不論已行使或尚未行使）在行使時發行及將予發行之股份總數，不得超過已發行股份之1%。

如經股東在股東大會上另行批准，而有關參與者及其聯繫人（定義見上市規則）放棄對該項決議案投票，而本公司在尋求批准前向股東發出通函，則本公司可授出超出此限額的認股權予參與者。

(5) 行使期限

認股權之股份必須行使期限由董事會在授出認股權時全權決定，但該期間不得超過有關認股權授出之日起計十年。

(6) 認股權歸屬前必須持有之最低期限

認股權歸屬前必須持有的最低期限（如有）乃由董事會全權決定（認股權計劃本身並不設任何最低持有期限）。

(7) 接納認股權須付款項

承授人接納認股權時須向本公司支付港幣1元。認股權必須於授出日期起十四天內，或於董事會以書面批准之較長期限內被接納。

(8) 認購價之釐定基準

認股權的認購價必須為董事會在授出有關認股權時全權釐定的價格，惟不得低於下列各項中之最高者：

- (i) 於授出日期的股份收市價；
- (ii) 在緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價；及
- (iii) 一股股份的面值。

(9) 認股權計劃之餘下年期

認股權計劃之年期為二零零二年五月三十日起計為期十年及將於二零一二年五月二十九日屆滿。

於二零零七年十二月三十一日止年度內，根據認股權計劃或根據本公司之其他認股權計劃授出並由本公司董事、本公司僱員及其他參與人持有之認股權變動，詳情載列如下：

| 持有人 | 授出日期 | 認股權數目 | | | | | 每股股份 行使價 (港元) | 行使期 |
|-----|--------------|----------------------|--------------------------|-----------|------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|
| | | 於二零零七年 一月一日 持有 | 於年內 授出 ^(a) | 於年內 行使 | 於年內 已失效 | 於二零零七年 十二月三十一日 持有 | | |
| 呂志和 | 二零零五年十月三十一日 | 1,350,000 | — | — | — | 1,350,000 | 1.9060 | 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月三十一日 |
| | 二零零七年十一月二十七日 | — | 1,055,000 | — | — | 1,055,000 | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |
| 呂耀東 | 二零零五年十月三十一日 | 1,340,000 | — | — | — | 1,340,000 | 1.9060 | 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月三十一日 |
| | 二零零七年十一月二十七日 | — | 263,000 | — | 263,000 | — | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |

董事會報告書

| 持有人 | 授出日期 | 認股權數目 | | | | | 每股股份 行使價 (港元) | 行使期 |
|--------|--------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|
| | | 於二零零七年 一月一日 持有 | 於年內 授出 ^(a) | 於年內 行使 | 於年內 已失效 | 於二零零七年 十二月三十一日 持有 | | |
| 許洪安 | 二零零五年十月二十一日 | 580,000 | — | 580,000 ^(b) | — | — | 1.9060 | 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日 |
| | 二零零七年十一月二十七日 | — | 410,000 | — | — | 410,000 | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |
| 倫贊球 | 二零零五年十月二十一日 | 670,000 | — | 670,000 ^(b) | — | — | 1.9060 | 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日 |
| | 二零零七年十一月二十七日 | — | 433,000 | — | — | 433,000 | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |
| 鄧呂慧瑜 | 二零零五年十月二十一日 | 930,000 | — | — | — | 930,000 | 1.9060 | 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日 |
| | 二零零七年十一月二十七日 | — | 940,000 | — | — | 940,000 | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |
| 鍾逸傑爵士 | 二零零三年二月二十八日 | 150,000 | — | — | — | 150,000 | 0.7200 | 二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日 |
| | 二零零七年十一月二十七日 | — | 500,000 | — | — | 500,000 | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |
| 梁文建 | 二零零五年十月二十一日 | 400,000 | — | 400,000 ^(b) | — | — | 1.9060 | 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日 |
| | 二零零七年十一月二十七日 | — | 500,000 | — | — | 500,000 | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |
| 黃乾亨 | 二零零五年十月二十一日 | 300,000 | — | — | — | 300,000 | 1.9060 | 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日 |
| | 二零零七年十一月二十七日 | — | 500,000 | — | — | 500,000 | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |
| 李東海 | 二零零七年十一月二十七日 | — | 500,000 | — | — | 500,000 | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |
| 陳有慶 | 二零零五年十月二十一日 | 500,000 | — | — | — | 500,000 | 1.9060 | 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日 |
| | 二零零七年十一月二十七日 | — | 500,000 | — | — | 500,000 | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |
| 張惠彬 | 二零零五年十月二十一日 | 600,000 | — | — | — | 600,000 | 1.9060 | 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日 |
| | 二零零七年十一月二十七日 | — | 500,000 | — | — | 500,000 | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |
| 廖樂柏 | 二零零五年十月二十一日 | 500,000 | — | 500,000 ^(b) | — | — | 1.9060 | 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日 |
| | 二零零七年十一月二十七日 | — | 500,000 | — | — | 500,000 | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |
| 僱員(合共) | 一九九八年五月二十日 | 33,000 | — | — | 33,000 | — | 0.5586 | 一九九九年五月二十日至二零零八年五月十九日 |
| | 一九九九年十二月三十日 | 150,000 | — | — | 150,000 | — | 0.3600 | 二零零零年十二月三十日至二零零九年十二月二十九日 |
| | 二零零三年二月二十八日 | 272,000 | — | 223,000 ^(b) | — | 49,000 | 0.7200 | 二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日 |
| | 二零零五年十月二十一日 | *10,839,000 | — | 8,719,000 ^(b) | — | 2,120,000 | 1.9060 | 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日 |
| | 二零零七年十一月二十七日 | — | 9,034,000 | — | 20,000 | 9,014,000 | 4.6360 | 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 |

* 就認股權持有人不再為本公司董事但繼續為其一聯屬公司之僱員後，其所持有530,000份認股權由「董事」重新分類為「僱員」。

附註：

- (a) 股份在緊接認股權授出日期前一天之收市價為港幣4.640元。
- (b) 於年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為港幣4.800元。
- (c) 於年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為港幣4.950元。
- (d) 於年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為港幣2.560元。
- (e) 於年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為港幣2.807元。
- (f) 於年內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為港幣3.254元。

董事會報告書

本公司於二零零七年十一月二十七日授出15,635,000份認股權予本公司及其附屬公司之董事及被選僱員，所有認股權之認購價為每股港幣4.636元，而其中283,000認股權已告失效。

授出的認股權，須受一年持有期限限制。於年度內，無任何認股權被註銷。

於年度內所授出認股權之公平值載於二零零七年財務報表附註30。

除本公司之認股權計劃外，本公司或其附屬公司於年內概無簽訂任何協議，使董事或其配偶或其十八歲以下子女可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債券而獲益。

關連交易及持續關連交易

(1) 本公司向Permira投資工具出售452,500,000股銀河娛樂股份（「出售」），根據上市規則規定該出售為主要及關連交易，詳情已載於二零零七年十一月五日本公司及銀河娛樂之聯合通函內。本公司股東已於二零零七年十一月二十一日召開特別股東大會上通過該出售。

(2) 本公司和銀河娛樂為各自之關連人士。本公司與銀河娛樂之間之持續交易據上市規則為持續關連交易而須作出披露。於二零零七年，該等持續關連交易如下：

(i) 銀河娛樂間接持有之附屬公司繼續就二零零五年六月二日訂立之三份租賃協議租賃由上海嘉滙達房地產開發經營有限公司（由本公司間接持有39.6%之附屬公司）租用上海嘉華中心18樓1802、1803及1804單位。該租賃詳情已載於本公司及銀河娛樂於二零零五年八月二十三日之聯合公佈。所有租賃年期均為三年，（由二零零五年六月一日至二零零八年五月三十一日）。在年內該等持續關連交易均在年度上限之內。並已由本公司之獨立非執行董事審核有關該三份租賃協議之持續關連交易及確認該等交易屬本集團的日常業務，是按照一般商務條款進行，亦是根據有關交易的協議條款進行；及該等交易條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

(ii) 港幣330,000,000元之循環備用貸款（詳情見於二零零二年八月五日本公司之通函內），已於二零零七年九月十二日到期及沒有續期。

(iii) 本公司於一九九七年三月五日向香港政府提供了一項擔保，有關嘉安石礦有限公司（為一間銀河娛樂持有之附屬公司）獲香港政府授權位於九龍大上托安達臣道石礦場進行為期十七年之採礦及礦場復修之合約（編號：GE/96/10）。於年結時該擔保仍存在。該持續關連交易之詳情已載於本公司於二零零六年十一月十日之公佈內。本公司自一九九七年起均於其年報內提及該擔保。該擔保並無年度上限。

優先購買權

百慕達法例中之成文法或普通法並無股東優先購買權之規定。

競爭業務

呂志和博士擁有若干從物業投資、貿易及物業發展業務之獨立管理公司之權益。該等公司之業務（「競爭業務」）與本集團的業務可能有直接或間接競爭。呂志和博士、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士（三人統稱「有關董事」）亦為若干競爭業務控股公司之董事。

董事會報告書

儘管有關董事亦為本公司之執行董事，本集團仍然有能力就競爭業務獨立地按公平基準進行其業務。本公司有強大及獨立的董事會，共有十二名董事，當中有七名成員為非執行／獨立非執行董事。而該等非執行／獨立非執行董事包括有專業人士（核數／會計及法律方面），成功的實業家，及前香港政府高級官員。本公司已設立一套企業管治的程序，可確保能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。有關董事完全知悉彼等之受信責任，並將會避免任何利益衝突。有關董事將會於遇上任何潛在利益衝突事項時，在有需要時將會放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

除上述披露者外，本公司董事及其各自有關的聯繫人與本集團並無其他業務競爭權益。

公眾持股量

根據本公司之公開資料及董事於年報發表日得悉的資料作為基準，本公司根據上市規則規定擁有足夠的已發行股本之公眾持股量。

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債賬目摘要乃摘錄自經審核之賬項及按適當情況作出調整，現載於本年報第39至40頁。

主要客戶及供應商

二零零七年十二月三十一日止年度：

- (1) 本集團之五大顧客之營業額佔整體營業額少於百分之三十。
- (2) 本集團從其五大供應商購入之貨品（不包括資本性採購）佔整體採購額少於百分之三十。

就本公司董事所知，未有任何董事，其聯繫人士，或就董事所知持有本公司超過5%已發行股份之股東，擁有此五大供應商（不包括資本性）之任何權益。

管理合約

年度內，本公司並無訂立或存有任何重要之管理及行政合約。

核數師

本公司之二零零七年財務報表經由羅兵咸永道所審核。該核數師於即將舉行之股東週年大會上任滿告退，但願意應聘續任。

承董事會命

主席
呂志和

香港，二零零八年四月二日

獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

PricewaterhouseCoopers
22/F, Prince's Building
Central, Hong Kong
Telephone (852) 2289 8888
Facsimile (852) 2810 9888
www.pwchk.com

致嘉華國際集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師已審核列載於第50至94頁嘉華國際集團有限公司(「貴公司」)的財務報表，此財務報表包括於二零零七年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

核數師的責任是根據審核的結果對該等財務報表作出意見。並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，所獲得的審核憑證是充足和適當地為審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，該等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的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零零八年四月二日

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|-------------|------|---------------|---------------|
| 營業額 | 7 | 4,799,504 | 275,956 |
| 銷售成本 | | (3,622,726) | (159,761) |
| 毛利 | | 1,176,778 | 116,195 |
| 其他營運收入 | | 190,115 | 134,721 |
| 行政費用 | | (148,411) | (126,605) |
| 其他營運費用 | 8(a) | (138,155) | (10,890) |
| 出售非流動投資之收益 | | 1,373,782 | — |
| 投資物業之公平值變動 | | 351,871 | 957,958 |
| 經營溢利 | 8(b) | 2,805,980 | 1,071,379 |
| 財務費用 | 12 | (110,751) | (71,891) |
| 應佔共同控制實體之溢利 | | 155,478 | 9,275 |
| 應佔聯營公司之虧損 | | (6) | — |
| 除稅前溢利 | | 2,850,701 | 1,008,763 |
| 稅項支出 | 13 | (220,621) | (307,019) |
| 本年度溢利 | | 2,630,080 | 701,744 |
| 應佔： | | | |
| 股東 | | 2,451,142 | 229,703 |
| 少數股東權益 | | 178,938 | 472,041 |
| | | 2,630,080 | 701,744 |
| 股息 | | | |
| 中期 | | 61,368 | 24,187 |
| 特別中期 | | 614,673 | — |
| 建議末期 | | 73,771 | 60,868 |
| | 15 | 749,812 | 85,055 |
| | | 港仙 | 港仙 |
| 每股盈利 | 16 | | |
| 基本 | | 100.27 | 9.54 |
| 攤薄 | | 99.12 | 9.47 |

綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------------|----|-------------------|-------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 17 | 52,732 | 54,297 |
| 投資物業 | 18 | 3,679,112 | 3,367,669 |
| 租賃土地及土地使用權 | 19 | 67,390 | 69,780 |
| 共同控制實體 | 21 | 700,920 | 575,502 |
| 聯營公司 | 22 | (4) | — |
| 非流動投資 | 23 | 1,191,008 | 4,477,084 |
| 其他非流動資產 | 24 | 7,099 | 9,592 |
| | | 5,698,257 | 8,553,924 |
| 流動資產 | | | |
| 發展物業 | 25 | 4,800,680 | 5,309,940 |
| 應收共同控制實體款項 | 21 | 2,454,691 | — |
| 應收聯營公司款項 | 22 | 652,790 | — |
| 應收賬款及預付款 | 26 | 328,228 | 283,504 |
| 可收回稅項 | | 2,762 | 46,590 |
| 現金及銀行結餘 | 27 | 2,444,742 | 741,060 |
| | | 10,683,893 | 6,381,094 |
| 總資產 | | 16,382,150 | 14,935,018 |
| 權益 | | | |
| 股本 | 29 | 245,869 | 242,995 |
| 儲備 | 31 | 8,256,702 | 7,221,368 |
| 股東權益 | | 8,502,571 | 7,464,363 |
| 少數股東權益 | | 1,056,774 | 856,817 |
| 總權益 | | 9,559,345 | 8,321,180 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | 32 | 3,297,252 | 1,914,731 |
| 遞延稅項負債 | 33 | 527,379 | 524,085 |
| | | 3,824,631 | 2,438,816 |
| 流動負債 | | | |
| 應付共同控制實體款項 | 21 | 56,286 | 76,507 |
| 應付賬款及應計費用 | 28 | 883,928 | 2,890,998 |
| 借貸之現期部份 | 32 | 1,282,246 | 1,196,256 |
| 應付稅項 | | 161,041 | 11,261 |
| 應付股息 | | 614,673 | — |
| | | 2,998,174 | 4,175,022 |
| 總負債 | | 6,822,805 | 6,613,838 |
| 總權益及負債 | | 16,382,150 | 14,935,018 |

呂志和

主席暨執行董事

鄧呂慧瑜

執行董事

公司資產負債表

二零零七年十二月三十一日

| | 附註 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------------|----|------------------|---------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 附屬公司 | 20 | 259,561 | 259,561 |
| 共同控制實體 | 21 | 438,568 | 438,568 |
| | | 698,129 | 698,129 |
| 流動資產 | | | |
| 應收附屬公司款項 | 20 | 3,937,448 | 2,721,104 |
| 應收賬款及預付款 | 26 | 290 | 420 |
| 可收回稅項 | | 1,435 | 1,435 |
| 現金及銀行結餘 | 27 | 133,704 | 979 |
| | | 4,072,877 | 2,723,938 |
| 總資產 | | | |
| | | 4,771,006 | 3,422,067 |
| 權益 | | | |
| 股本 | 29 | 245,869 | 242,995 |
| 儲備 | 31 | 3,282,139 | 2,908,430 |
| 股東權益 | | | |
| | | 3,528,008 | 3,151,425 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | 32 | 187,000 | 150,000 |
| 遞延稅項負債 | 33 | 1,885 | 1,885 |
| | | 188,885 | 151,885 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 28 | 2,440 | 2,757 |
| 借貸之現期部份 | 32 | 437,000 | 116,000 |
| 應付股息 | | 614,673 | — |
| | | 1,054,113 | 118,757 |
| 總負債 | | | |
| | | 1,242,998 | 270,642 |
| 總權益及負債 | | | |
| | | 4,771,006 | 3,422,067 |

呂志和

主席暨執行董事

鄧呂慧瑜

執行董事

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|-----------------------------|--------|---------------|---------------|
| 經營業務之現金流量 | | | |
| (用於)／來自經營業務之現金 | 34 (a) | (3,160,319) | 1,237,616 |
| 稅項支出淨額 | | (61,607) | (47,230) |
| 利息支出 | | (230,566) | (181,844) |
| (用於)／來自經營業務之現金淨額 | | (3,452,492) | 1,008,542 |
| 投資業務之現金流量 | | | |
| 購買物業、機器及設備 | | (4,526) | (4,336) |
| 購買投資物業 | | — | (296,852) |
| 收購共同控制實體 | | (5) | — |
| 收購聯營公司 | | (2) | — |
| 收購一附屬公司額外的股權 | | (9,483) | — |
| 出售物業、機器及設備之款項 | | 1,190 | 183 |
| 出售租賃土地及土地使用權之款項 | | 763 | — |
| 出售非流動投資之淨額 | | 3,713,207 | — |
| 購買其他投資 | | — | (836) |
| 出售其他投資之款項 | | — | 44,841 |
| 已收利息 | | 46,099 | 14,713 |
| 已收共同控制實體之股息 | | 67,073 | 30,041 |
| 已收上市證券投資之股息 | | — | 716 |
| 來自／(用於)投資業務之現金淨額 | | 3,814,316 | (211,530) |
| 融資活動之現金流量 | | | |
| 發行新股本 | 34 (b) | 20,877 | 6,650 |
| 來自少數股東之資本 | | — | 969 |
| 新增長期銀行借款 | | 1,496,094 | 1,117,382 |
| 償還長期銀行借款 | | (764,592) | (693,858) |
| 於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款之增加／(減少) | | 639,438 | (654,351) |
| 已付予股東股息 | | (73,440) | (16,830) |
| 來自／(用於)融資活動之現金淨額 | | 1,318,377 | (240,038) |
| 現金及銀行結餘之增加淨額 | | | |
| 於年度開始之現金及銀行結餘 | | 1,680,201 | 556,974 |
| 於年度開始之現金及銀行結餘 | | 741,060 | 255,206 |
| 滙率變動之影響 | | 23,481 | (71,120) |
| 於年度終之現金及銀行結餘 | | 2,444,742 | 741,060 |

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

| | 股本 港幣千元 | 儲備 港幣千元 | 股東權益 港幣千元 | 少數股東 權益 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|----------------------|----------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| 於二零零六年十二月三十一日 | 242,995 | 7,221,368 | 7,464,363 | 856,817 | 8,321,180 |
| 兌匯率調整 | — | 189,173 | 189,173 | 71,710 | 260,883 |
| 行使認股權而發行之股份 | 1,109 | 19,768 | 20,877 | — | 20,877 |
| 發行代息股份 | 1,765 | (1,765) | — | — | — |
| 發行代息股份所產生之儲備 | — | 48,796 | 48,796 | — | 48,796 |
| 認股權之公平值 | — | 11,780 | 11,780 | — | 11,780 |
| 投資儲備變現 | — | (1,072,982) | (1,072,982) | — | (1,072,982) |
| 非流動投資之公平值變動 | — | 126,331 | 126,331 | — | 126,331 |
| 收購一附屬公司額外的股權 | — | — | — | (50,691) | (50,691) |
| 本年度溢利 | — | 2,451,142 | 2,451,142 | 178,938 | 2,630,080 |
| 二零零六年末期股息 | — | (60,868) | (60,868) | — | (60,868) |
| 二零零七年中期股息 | — | (61,368) | (61,368) | — | (61,368) |
| 二零零七年特別中期股息 | — | (614,673) | (614,673) | — | (614,673) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 245,869 | 8,256,702 | 8,502,571 | 1,056,774 | 9,559,345 |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 237,792 | 5,078,878 | 5,316,670 | 355,968 | 5,672,638 |
| 兌匯率調整 | — | 85,306 | 85,306 | 27,839 | 113,145 |
| 可換股債券之轉換·除稅 | 3,404 | 50,548 | 53,952 | — | 53,952 |
| 行使認股權而發行之股份 | 456 | 6,194 | 6,650 | — | 6,650 |
| 發行代息股份 | 1,343 | (1,343) | — | — | — |
| 發行代息股份所產生之儲備 | — | 31,387 | 31,387 | — | 31,387 |
| 認股權之公平值 | — | 2,384 | 2,384 | — | 2,384 |
| 非流動投資之公平值變動 | — | 1,786,528 | 1,786,528 | — | 1,786,528 |
| 來自少數股東之資本 | — | — | — | 969 | 969 |
| 本年度溢利 | — | 229,703 | 229,703 | 472,041 | 701,744 |
| 二零零五年末期股息 | — | (24,030) | (24,030) | — | (24,030) |
| 二零零六年中期股息 | — | (24,187) | (24,187) | — | (24,187) |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 242,995 | 7,221,368 | 7,464,363 | 856,817 | 8,321,180 |

財務報表附註

1. 一般資料

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

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

此財務報表已獲董事會於二零零八年四月二日批准。

2. 編製基準

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

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

在二零零七年，本集團應用以下之新訂準則、修訂及詮釋：

- | | |
|---------------------------|------------------|
| • 香港會計準則第1號（修訂本） | 財務報表的呈報方式 — 資本披露 |
| • 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號 | 香港財務報告準則第2號之範圍 |
| • 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號 | 重新評估勘入式衍生工具 |
| • 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號 | 中期報告及減值 |
| • 香港財務報告準則第7號 | 金融工具：披露 |

採納該等新準則、修訂及詮釋對本集團的會計政策及財務狀況並不構成任何重大影響，而採納香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號需要在財務報表中就金融工具及資本管理作出額外披露。

以下準則、修訂及詮釋於二零零八年一月一日或之後開始的會計期間生效，而本集團並無提早採納：

於截至二零零八年十二月三十一日止年度生效

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

於截至二零零九年十二月三十一日止年度生效

- | | |
|-------------------|-----------|
| • 香港會計準則第1號（修訂本） | 財務報表的呈報方式 |
| • 香港會計準則第23號（修訂本） | 借貸成本 |
| • 香港財務報告準則第8號 | 營運分部 |

本集團已開始評估該等新準則、修訂及詮釋對集團之影響，並認為其對集團之財務狀況及營運並不構成任何重大影響。

3. 主要會計政策

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

3.1 綜合基礎

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

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

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

3.2 附屬公司

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

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

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

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

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

3.3 少數股東

少數股東權益即外部股東於附屬公司之經營業績及淨資產值之權益。

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

3. 主要會計政策 (續)

3.4 共同控制實體

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

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

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

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

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

3.5 聯營公司

聯營公司指在附屬公司或合營企業以外，本集團長期持有股權及可對其管理擁有重大影響力，通常附帶20%至50%投票權之股權之公司。

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

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

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

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

於本公司資產負債表，對聯營公司的投資乃按成本扣除減值撥備列賬。聯營公司之業績乃由本公司按股息入賬。

3. 主要會計政策 (續)

3.6 商譽

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

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

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

3.7 物業、機器及設備

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

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

| | |
|------|--------|
| 廠場機器 | 10% |
| 其他資產 | 10至25% |

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

出售資產之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於損益表入賬。

3.8 投資物業

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

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

3. 主要會計政策 (續)

3.8 投資物業 (續)

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

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

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

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

3.9 非財務資產之減值

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

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

3.10 投資

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

(a) 按公平值透過損益列賬的財務資產 (其他投資)

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

(b) 貸款及應收款

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

3. 主要會計政策 (續)

3.10 投資 (續)

(c) 可供出售之投資

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

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

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

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

3.11 發展物業

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

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

3. 主要會計政策 (續)

3.12 應收賬款

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

3.13 現金及現金等價物

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

3.14 股本

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

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

3.15 借貸

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

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

3.16 可換股債券

(a) 附有權益部份之可換股債券

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

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

3. 主要會計政策 (續)

3.16 可換股債券 (續)

(a) 附有權益部份之可換股債券 (續)

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

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

(b) 不附有權益部份之可換股債券

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

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

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

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

3.17 業務應付賬款

業務應付賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本計量。

3.18 租賃

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

3.19 撥備

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

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

3. 主要會計政策 (續)

3.20 現期及遞延稅項

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

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

遞延稅項資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

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

3.21 僱員福利

(a) 僱員權利、福利及花紅

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

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

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

(b) 以股份為基礎的補償

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

3. 主要會計政策 (續)

3.22 借貸成本

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

3.23 收入確認

收益包括集團正常業務範圍內出售之物業、貨品及提供服務之代價的公平值。該等收益並扣除增值稅、營業稅、退貨、回扣、折扣、信貸補貼及其他扣減引致收益減少。

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

(a) 物業銷售

銷售物業之收益在物業的風險及利益轉至買家時確認。

(b) 租金收入

租金收入扣除支付予承租人之優惠後按租約年期以直線法確認。

(c) 貨品銷售

銷售貨品之收益在貨品送達及其法定擁有權轉至買家時確認。

(d) 利息收入

利息收入在考慮未償還本金金額及適用利率後按時間比例根據有效息率法確認。

(e) 股息收入

股息收入在確定有權利收取時確認。

3.24 外幣

(a) 功能和列賬貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

3. 主要會計政策 (續)

3.24 外幣 (續)

(b) 交易及結餘 (續)

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

(c) 集團公司

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

(i) 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市滙率換算；

(ii) 每份損益表內的收入和費用按平均滙率換算；及

(iii) 所有由此產生的滙兌差額確認為權益的獨立組成項目。

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

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按收市滙率換算。

3.25 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部的不同。已終止經營業務分部與持續經營業務分部分開呈列。

3.26 股息分派

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

4 財務風險管理

本集團的主要財務工具包括貿易及其他應收賬款、應收共同控制實體及聯營公司款項、銀行存款、非流動投資、其他非流動資產、貿易及其他應付款項、應付少數股東及共同控制實體款項及銀行貸款。本集團因其活動而面對各種財務風險：市場風險（包括外滙風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察該等風險，確保已以適時有效的方式執行適當措施。

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

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素

4.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

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

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

本集團監控外匯風險，並在有需要時考慮訂立遠期外滙合約以減低風險。

於二零零七年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣貶值或升值1%(二零零六年：1%)，而其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將增加或減少約港幣6,000,000元(二零零六年：港幣3,000,000元)。

(ii) 利率風險

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

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

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

於二零零七年十二月三十一日，倘利率增加或減少1%(二零零六年：1%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將減少或增加約港幣21,000,000元(二零零六年：港幣23,000,000元)。

(iii) 價格風險

本集團因本集團持有歸類為可供出售投資或其他投資的投資而面對股本證券價格風險。

4.1.2 信貸風險

本集團沒有重大集中於單一交易對手方或單一組合交易對手方的信貸風險。本集團的政策是確保產品銷售予有良好信用記錄的顧客。本集團經常檢討債務人的可收回金額，並於辨認出虧損後就呆壞賬作出撥備。

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

流動資金的信貸風險有限，因為對手方為擁有高信貸評級的銀行。管理層並不預期該等銀行因不能履約而產生任何虧損。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3. 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能應付現有到期債項之風險。

本集團藉著對集團的整體資產、負債、貸款及承擔之流動性架構維持審慎比率作出計量和監管其流動資金。

本集團亦設置穩健水平之流動資產，以確保有充裕之可動用流動現金，應付日常業務中任何突如其來之巨額現金需求。此外，亦設立備用信貸額以提供緊急流動資金支援。

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

集團

| | 一年內 港幣千元 | 第二年 港幣千元 | 三至五年 港幣千元 | 五年後 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|------------------|
| 於二零零七年十二月三十一日 | | | | | |
| 銀行借款 | 1,490,427 | 1,653,722 | 1,949,000 | — | 5,093,149 |
| 可換股債券 | 200 | 36,641 | — | — | 36,841 |
| 應付賬款 | 559,432 | — | — | — | 559,432 |
| 其他應付賬款 | 240,508 | — | — | — | 240,508 |
| 應付共同控制實體 | 56,286 | — | — | — | 56,286 |
| 應付少數股東權益 | 83,988 | — | — | — | 83,988 |
| 合計 | 2,430,841 | 1,690,363 | 1,949,000 | — | 6,070,204 |
| 於二零零六年十二月三十一日 | | | | | |
| 銀行借款 | 1,344,314 | 646,555 | 1,409,352 | — | 3,400,221 |
| 可換股債券 | 200 | 200 | 36,641 | — | 37,041 |
| 應付賬款 | 160,331 | — | — | — | 160,331 |
| 其他應付賬款 | 101,773 | — | — | — | 101,773 |
| 應付共同控制實體 | 76,507 | — | — | — | 76,507 |
| 應付少數股東權益 | 107,026 | — | — | — | 107,026 |
| 合計 | 1,790,151 | 646,755 | 1,445,993 | — | 3,882,899 |

公司

| | 一年內 港幣千元 | 第二年 港幣千元 | 三至五年 港幣千元 | 五年後 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|--------------|-------------|----------------|
| 於二零零七年十二月三十一日 | | | | | |
| 銀行借款 | 459,008 | 191,825 | — | — | 650,833 |
| 其他應付賬款 | 2,440 | — | — | — | 2,440 |
| 合計 | 461,448 | 191,825 | — | — | 653,273 |
| 於二零零六年十二月三十一日 | | | | | |
| 銀行借款 | 127,679 | 155,450 | — | — | 283,129 |
| 其他應付賬款 | 2,757 | — | — | — | 2,757 |
| 合計 | 130,436 | 155,450 | — | — | 285,886 |

4 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理

本集團管理其資本確保本集團將可繼續營運，同時透過優化借貸及股本為股東帶來最大回報。也藉股息之支付、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務，維持整體資本結構的平衡。

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

實際負債比率之計算如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 借貸總額 | 4,579,498 | 3,110,987 |
| 減：現金及銀行結餘 | 2,444,742 | 741,060 |
| 借貸淨額 | 2,134,756 | 2,369,927 |
| 總資產扣除現金及銀行結餘 | 13,937,408 | 14,193,958 |
| 負債比率 | 15% | 17% |

年內，負債比率有所改善，主要歸因於年內增加之淨溢利及相關的現金流量所致。

4.3 公平值的估計

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

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

長期借貸的公平值是按預期未來之付款額以市場利率貼現計算。

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

5 關鍵會計估計及調整

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

(a) 現期及遞延稅項及土地增值稅

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

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

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

(b) 投資物業之公平值

投資物業之公平值，由獨立專業測計師以公開市值基準測定。在作出判斷時，所考慮之假設主要為結算日當時之市場情況，依照目前市況就有關未來租賃之租金收入及適當的資本化比率。該等估算會定期以本集團真實之成交及市場資訊作比較。

(c) 發展物業的撥備

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

(d) 資產減值

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

(e) 可換股債券

可換股債券之公平值，由獨立專業測計師及公司董事以市場價格而估計。市場價格乃根據該金融工具於市場之實際成交或相類似之金融工具之成交個案而釐定。

5 關鍵會計估計及調整(續)

(f) 以股份支付之款項

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

6 分部資料

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

(甲) 業務分部

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

6 分部資料(續)

(甲)業務分部(續)

| | 地產 港幣千元 | 貿易 港幣千元 | 未經分類 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|------------------|------------|------------|--------------|------------|
| 截至二零零六年十二月三十一日年度 | | | | |
| 營業額 | 203,075 | 72,881 | — | 275,956 |
| 經營溢利 | 998,981 | 893 | 71,505 | 1,071,379 |
| 財務費用 | | | | (71,891) |
| 應佔共同控制實體之溢利 | 9,275 | — | — | 9,275 |
| 除稅前溢利 | | | | 1,008,763 |
| 稅項支出 | | | | (307,019) |
| 本年度溢利 | | | | 701,744 |
| 資本支出 | (4,269) | (67) | — | (4,336) |
| 折舊 | (3,061) | (104) | — | (3,165) |
| 攤銷 | (5,877) | — | — | (5,877) |
| 投資物業之公平值變動 | 957,958 | — | — | 957,958 |
| 出售其他投資之收益 | — | — | 4,879 | 4,879 |
| 二零零六年十二月三十一日 | | | | |
| 分部資產 | 9,077,991 | 15,838 | 5,265,687 | 14,359,516 |
| 共同控制實體 | 575,502 | — | — | 575,502 |
| 資產總額 | | | | 14,935,018 |
| 負債總額 | 2,953,352 | 11,377 | 3,649,109 | 6,613,838 |

(乙)地區分部

| | 營業額 港幣千元 | 經營溢利/ (虧損) 港幣千元 | 資本支出 港幣千元 | 總資產 港幣千元 |
|-------------------|-------------|-----------------------|--------------|-------------|
| 截至二零零七年十二月三十一日止年度 | | | | |
| 香港 | 2,712,077 | 2,119,588 | 1,102 | 8,039,272 |
| 中國內地 | 1,869,707 | 622,541 | 2,835 | 8,069,370 |
| 新加坡 | 14,100 | 59,717 | 19 | 248,913 |
| 日本 | 203,620 | 4,134 | 570 | 24,595 |
| | 4,799,504 | 2,805,980 | 4,526 | 16,382,150 |
| 截至二零零六年十二月三十一日止年度 | | | | |
| 香港 | 10,780 | (34,097) | 1,049 | 7,798,305 |
| 中國內地 | 177,785 | 1,091,324 | 3,192 | 6,933,816 |
| 新加坡 | 14,510 | 13,234 | 28 | 181,831 |
| 日本 | 72,881 | 918 | 67 | 21,066 |
| | 275,956 | 1,071,379 | 4,336 | 14,935,018 |

7 營業額

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|------|------------------|----------------|
| 物業銷售 | 4,383,262 | 6,263 |
| 租金收入 | 212,622 | 196,812 |
| 貨品銷售 | 203,620 | 72,881 |
| | 4,799,504 | 275,956 |

8 經營溢利

(a) 其他經營費用包括捐款至慈善機構為港幣113,713,000元（二零零六年：港幣4,442,000元）。

(b) 經營溢利已計入：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|--|---------------|---------------|
| 銀行利息 | 24,913 | 13,547 |
| 按揭貸款利息 | 863 | 1,166 |
| 其他貸款利息 | 20,323 | — |
| 增購一附屬公司權益所產生高於資產淨額之公平值 | 41,208 | — |
| 滙兌溢利淨額 | 94,552 | 56,788 |
| 上市證券投資之股息 | — | 716 |
| 出售其他投資之收益 | — | 4,879 |
| 及已扣除： | | |
| 銷售存貨成本 | 189,869 | 64,345 |
| 折舊（扣除列於發展物業之資本化金額港幣2,104,000元（二零零六年：港幣1,410,000元）） | 3,402 | 3,165 |
| 攤銷租賃土地及土地使用權（扣除列於發展物業之資本化金額港幣34,818,000元（二零零六年：港幣29,440,000元）） | 9,989 | 5,877 |
| 員工成本包括董事酬金(c) | 114,516 | 99,789 |
| 慈善捐款 | 113,713 | 4,442 |
| 核數師酬金 | | |
| 審核服務 | | |
| 本年度撥備 | 1,324 | 1,423 |
| 往年度調整 | 410 | 519 |
| 非核數費用 | 540 | 517 |
| 出售物業、機器及設備之虧損 | 716 | 89 |
| 出售租賃土地及土地使用權之虧損 | 951 | — |
| 房地產之經營租賃租金 | 2,392 | 5,648 |
| 投資物業的支出 | | |
| 產生租金收入的投資物業的直接營運費用 | 3,746 | 2,992 |
| 不產生租金收入的投資物業的直接營運費用 | 160 | 332 |

(c) 員工成本包括認股權之公平值為港幣11,780,000元（二零零六年：港幣2,384,000元）。

9 董事酬金

| 姓名 | 薪金、津貼及 | | | | | 二零零七年 | 二零零六年 |
|--------|------------|---------------|--------------|---------------------|----------------|------------|------------|
| | 袍金 港幣千元 | 非現金利益 港幣千元 | 酌情花紅 港幣千元 | 退休計劃 的供款 港幣千元 | 認股權(a) 港幣千元 | 合計 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
| 呂志和 | 100 | 4,725 | 333 | 480 | 795 | 6,433 | 5,521 |
| 呂耀東 | 80 | 1,050 | 83 | 105 | — | 1,318 | 1,498 |
| 許淇安 | 130 | 2,730 | 217 | 12 | 309 | 3,398 | 2,911 |
| 倫贊球 | 80 | 2,555 | 165 | 178 | 326 | 3,304 | 2,587 |
| 鄧呂慧瑜 | 80 | 2,000 | 111 | 176 | 708 | 3,075 | 1,985 |
| 鍾逸傑爵士 | 80 | — | — | — | 377 | 457 | 80 |
| 梁文建 | 160 | — | — | — | 377 | 537 | 468 |
| 黃乾亨 | 80 | — | — | — | 377 | 457 | 128 |
| 李東海 | 80 | — | — | — | 377 | 457 | 138 |
| 陳有慶 | 80 | — | — | — | 377 | 457 | 138 |
| 張惠彬 | 220 | — | — | — | 377 | 597 | 250 |
| 廖樂柏 | 200 | — | — | — | 377 | 577 | 219 |
| 羅志聰(b) | 80 | — | — | — | — | 80 | 1,984 |
| 吳樹熾(c) | — | — | — | — | — | — | 2 |
| | 1,450 | 13,060 | 909 | 951 | 4,777 | 21,147 | 17,909 |

(a) 按照本公司之認股權計劃而授予董事之認股權的價值指認股權之公平值，已根據本集團的會計政策計入本年度的損益表內。

(b) 已辭職

(c) 已故

10 五位最高薪酬人士

年度內本集團最高薪酬的五位人士包括四位(二零零六年：四位)董事，他們的薪酬見附註9。餘下的一位(二零零六年：一位)人士的薪酬如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 薪金及其他酬金 | 2,495 | 1,731 |
| 退休福利 | 12 | 153 |
| 酌情花紅 | — | 161 |
| 認股權 | 215 | 80 |
| | 2,722 | 2,125 |

11 退休福利計劃

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

11 退休福利計劃(續)

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

於本年度自損益表內扣除之退休福利計劃開支，包括本集團對退休計劃之供款額港幣4,696,000元(二零零六年：港幣4,825,000元)，減除沒收之供款港幣626,000元(二零零六年：港幣317,000元)，於結算日剩餘款額港幣1,000元(二零零六年：港幣201,000元)可用作扣減未來的供款。

12 財務費用

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 利息支出 | | |
| 銀行貸款、透支及其他 | 230,365 | 181,485 |
| 可換股債券之財務費用 | 1,863 | 2,414 |
| 資本化作為興建中物業成本 | (121,477) | (112,008) |
| | 110,751 | 71,891 |

從一般借貸得來並用作物業發展之資金以年率介乎於5%至6%(二零零六年：4%至5%)計入物業發展成本內。

13 稅項支出

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 本年度稅項 | | |
| 香港利得稅 | 53,034 | 2,933 |
| 海外 | 197,407 | 1,473 |
| 遞延稅項(附註33) | (29,820) | 302,613 |
| | 220,621 | 307,019 |

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依17.5%(二零零六年：17.5%)稅率提撥。

於海外經營業務所產生之應課溢利乃按有關國家適用稅率作出撥備。

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

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中華人民共和國新企業所得稅法(「新企業所得稅法」)。根據新企業所得稅法，企業所得稅率從二零零八年一月一日起為25%，取代適用稅率33%。由於遞延稅項資產及負債於資產變現或負責清償期間按適用稅率計算，稅率之變動將影響本集團於中國內地之附屬公司及共同控制實體之遞延稅項資產及負債賬面值的計算。

13 稅項支出(續)

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

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|--------------|------------------|---------------|
| 稅前溢利 | 2,850,701 | 1,008,763 |
| 應佔共同控制實體之溢利 | (155,478) | (9,275) |
| 應佔聯營公司之虧損 | 6 | — |
| | 2,695,229 | 999,488 |
| 按適用稅率之稅項 | 578,571 | 336,301 |
| 毋須課稅之收入 | (246,015) | (7,315) |
| 不可扣稅之支出 | 17,222 | 2,215 |
| 使用先前未確認之稅務虧損 | (8,091) | (33,173) |
| 未確認之稅務虧損 | 13,590 | 8,956 |
| 稅率變動 | (139,960) | — |
| 往年度準備剩餘 | 5,304 | 35 |
| 稅項支出 | 220,621 | 307,019 |

14 股東應佔溢利

計入本公司財務報表之股東應佔溢利為港幣1,032,039,000元(二零零六年:港幣57,157,000元)。

15 股息

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---|----------------|---------------|
| 中期現金股息,每股港幣2.5仙 (二零零六年:以股代息附現金選擇權,每股港幣1仙) | 61,368 | 24,187 |
| 特別中期現金股息,每股港幣25仙(二零零六年:無)(a) | 614,673 | — |
| 建議末期現金股息,每股港幣3仙 (二零零六年:以股代息附現金選擇權,每股港幣2.5仙)(b) | 73,771 | 60,868 |
| | 749,812 | 85,055 |
| 部份股息以現金支付,詳細資料如下: | | |
| 中期 | 61,368 | 8,074 |
| 末期 | — | 12,072 |
| | 61,368 | 20,146 |

(a) 董事會於二零零七年十二月十八日宣佈派發特別中期現金股息,每股港幣25仙(二零零六年:無)。特別中期股息於二零零八年一月二十五日支付。

(b) 董事會建議派發二零零七年之末期現金股息,每股港幣3仙(二零零六年:每股港幣2.5仙)。該股息將於截至二零零八年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

16 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 股東應佔溢利 | 2,451,142 | 229,703 |
| 具攤薄作用之潛在普通股之影響： 可換股債券之利息，除稅 | 1,536 | 1,992 |
| 用以計算每股攤薄盈利之溢利 | 2,452,678 | 231,695 |

| | 股份數目 | |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零零七年 | 二零零六年 |
| 用以計算每股基本盈利之股份加權平均數 | 2,444,603,000 | 2,407,931,000 |
| 具攤薄作用之潛在普通股之影響： 可換股債券 認股權 | 21,277,000 8,628,000 | 30,629,000 7,613,000 |
| 用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數 | 2,474,508,000 | 2,446,173,000 |

17 物業、機器及設備

集團

| | 樓房 港幣千元 | 廠場機器 港幣千元 | 其他資產 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|--------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 成本 | | | | |
| 二零零五年十二月三十一日 | 55,124 | 2,500 | 24,491 | 82,115 |
| 兌匯率調整 | 671 | 100 | 354 | 1,125 |
| 添置 | — | — | 4,336 | 4,336 |
| 出售 | — | — | (3,539) | (3,539) |
| 二零零六年十二月三十一日 | 55,795 | 2,600 | 25,642 | 84,037 |
| 兌匯率調整 | 1,047 | 178 | 748 | 1,973 |
| 添置 | — | — | 4,526 | 4,526 |
| 出售 | (2,489) | — | (1,826) | (4,315) |
| 二零零七年十二月三十一日 | 54,353 | 2,778 | 29,090 | 86,221 |
| 累積折舊 | | | | |
| 二零零五年十二月三十一日 | 10,446 | — | 17,695 | 28,141 |
| 兌匯率調整 | 67 | 4 | 220 | 291 |
| 本年折舊 | 1,162 | 230 | 3,183 | 4,575 |
| 出售 | — | — | (3,267) | (3,267) |
| 二零零六年十二月三十一日 | 11,675 | 234 | 17,831 | 29,740 |
| 兌匯率調整 | 100 | 25 | 527 | 652 |
| 本年折舊 | 1,158 | 241 | 4,107 | 5,506 |
| 出售 | (775) | — | (1,634) | (2,409) |
| 二零零七年十二月三十一日 | 12,158 | 500 | 20,831 | 33,489 |
| 賬面淨值 | | | | |
| 二零零七年十二月三十一日 | 42,195 | 2,278 | 8,259 | 52,732 |
| 二零零六年十二月三十一日 | 44,120 | 2,366 | 7,811 | 54,297 |

17 物業、機器及設備(續)

賬面值港幣42,195,000元(二零零六年:港幣42,278,000元)的樓房已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。其他資產包括遊艇、傢俬及設備、租賃物業裝修及汽車。

18 投資物業

集團

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 年初 | 3,367,669 | 2,016,387 |
| 兌匯率調整 | 203,809 | 96,472 |
| 添置 | — | 296,852 |
| 來自發展物業 | 65,763 | — |
| 轉至發展物業 | (310,000) | — |
| 公平值變動 | 351,871 | 957,958 |
| 年終 | 3,679,112 | 3,367,669 |

(a) 中國內地及香港之中期租約投資物業於二零零七年十二月三十一日由獨立專業測計師Savills Valuation and Professional Services Limited採用公開市值基準分別重估為港幣3,059,964,000元(二零零六年:港幣2,822,590,000元)及港幣312,000,000元(二零零六年:無)。香港之長期租約投資物業於二零零七年十二月三十一日由獨立專業測計師CB Richard Ellis Limited採用公開市值基準重估為港幣150,000,000元(二零零六年:港幣448,000,000元)。新加坡之長期租約投資物業於二零零七年十二月三十一日由獨立專業測計師Chesterton International Property Consultants Pte Ltd.採用公開市值基準重估為港幣157,148,000元(二零零六年:港幣97,079,000元)。

(b) 賬面值港幣3,163,693,000元(二零零六年:港幣3,229,669,000元)的投資物業已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。

(c) 本集團並沒有已簽約但未撥備之將來維修及保養。

19 租賃土地及土地使用權

集團

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 年初 | 69,780 | 70,502 |
| 兌匯率調整 | 60 | 34 |
| 出售 | (1,714) | — |
| 攤銷 | (736) | (756) |
| 年終 | 67,390 | 69,780 |
| 長期租賃—香港 | 66,461 | 67,143 |
| 中期租賃—中國內地 | 929 | 2,637 |
| | 67,390 | 69,780 |

租賃土地及土地使用權的權益指預付營運租賃款。賬面值港幣67,390,000元(二零零六年:港幣68,035,000元)的租賃土地及土地使用權已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。

20 附屬公司

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 非上市投資，成本 | 259,561 | 259,561 |

應收附屬公司之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

董事會認為對集團業績或資產淨值有重大影響之附屬公司，資料詳見附註38(a)。

21 共同控制實體

集團

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 年初 | 575,502 | 577,261 |
| 新購之投資 | 5 | — |
| 應佔之業績 | 155,478 | 9,275 |
| 應佔滙兌儲備 | 37,008 | 19,007 |
| 股息 | (67,073) | (30,041) |
| 年終 | 700,920 | 575,502 |

本集團應佔共同控制實體之總資產、負債及業績如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | 245,845 | 237,966 |
| 流動資產 | 3,891,153 | 1,256,942 |
| 負債 | | |
| 非流動負債 | (466,615) | — |
| 流動負債 | (2,969,463) | (919,406) |
| 淨資產 | 700,920 | 575,502 |
| 營業額 | 411,707 | 18,721 |
| 除稅後溢利 | 155,478 | 9,275 |

公司

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 非上市投資，成本 | 438,568 | 438,568 |

應收／應付共同控制實體之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，該應收款項並無逾期或減值。

本集團共同控制實體之資料，詳見附註38(b)。於二零零七年十二月三十一日，共同控制實體並沒有任何重大的或然負債。

22 聯營公司

集團

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 年初 | — | — |
| 新購之投資 | 2 | — |
| 應佔之業績 | (6) | — |
| 年終 | (4) | — |

本集團應佔聯營公司之總資產、負債及業績如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 資產 | | |
| 流動資產 | 1,293,686 | — |
| 負債 | | |
| 長期負債 | (641,550) | — |
| 流動負債 | (652,140) | — |
| 淨負債 | (4) | — |
| 營業額 | — | — |
| 除稅後虧損 | (6) | — |

應收聯營公司之賬款為無抵押、免息及無固定還款期。於二零零七年十二月三十一日，該應收款項並無逾期或減值。

本集團聯營公司之資料，詳見附註38(c)。於二零零七年十二月三十一日，聯營公司並沒有任何重大的或然負債。

23 非流動投資

集團

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 上市投資證券，公平值 | 1,191,008 | 4,477,084 |

上市投資證券為本集團佔銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」）之4.1%（二零零六年：18.7%）權益。銀河娛樂在香港註冊及上市，主要從事娛樂、銷售、製造及分銷建築材料。

24 其他非流動資產

集團

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 按揭貸款 | 7,099 | 9,592 |

按揭貸款是借予購買本集團物業之買方及以物業作第二抵押之擔保。按揭貸款之現期部份，已包括於其他應收款內。二零零七年的按揭貸款減值為港幣362,000元（二零零六年：港幣615,000元），此項虧損已列入損益表的「其他營運費用」內。

25 發展物業

集團

| | 已落成 港幣千元 | 與建中 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| 租賃土地及土地使用權 | 526,716 | 1,444,634 | 1,971,350 | 1,860,997 |
| 發展成本 | 626,401 | 2,202,929 | 2,829,330 | 3,448,943 |
| | 1,153,117 | 3,647,563 | 4,800,680 | 5,309,940 |

租賃土地及土地使用權的權益指預付營運租賃款。按其租賃條款分析如下：

| | 香港 港幣千元 | 中國內地 港幣千元 | 新加坡 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|------|------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| 長期租賃 | 350,920 | 1,087,794 | 38,085 | 1,476,799 | 1,018,740 |
| 中期租賃 | 494,551 | — | — | 494,551 | 842,257 |
| | 845,471 | 1,087,794 | 38,085 | 1,971,350 | 1,860,997 |

26 應收賬款及預付款

| | 集團 | | 公司 | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
| 應收業務賬款，扣除撥備 | 125,175 | 12,713 | — | — |
| 其他應收賬款，扣除撥備 | 31,291 | 70,447 | — | — |
| 預付款及按金 | 171,762 | 200,344 | 290 | 420 |
| | 328,228 | 283,504 | 290 | 420 |

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

26 應收賬款及預付款(續)

應收賬款及預付款所持有之貨幣單位如下:

| | 集團 | | 公司 | |
|------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
| 港元 | 126,054 | 178,056 | 290 | 420 |
| 人民幣 | 190,318 | 89,196 | — | — |
| 日元 | 11,651 | 15,505 | — | — |
| 新加坡元 | 205 | 747 | — | — |
| | 328,228 | 283,504 | 290 | 420 |

下列為本集團之業務應收賬款依發票日期計算及扣除呆壞賬之撥備後之賬齡分析:

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|-------|----------------|---------------|
| 一個月內 | 123,689 | 5,923 |
| 二至三個月 | 1,179 | 2,492 |
| 四至六個月 | 249 | 2 |
| 六個月以上 | 58 | 4,296 |
| | 125,175 | 12,713 |

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

年內，本集團於應收業務及其他應收賬款之減值為港幣362,000元（二零零六年：港幣615,000元），此虧損已列入損益表之「其他營運費用」內。於二零零七年十二月三十一日，業務及其他應收賬款中港幣2,094,000元已減值及全數撥備（二零零六年：港幣3,654,000元）。其變動如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|----|---------------|---------------|
| 年初 | 3,654 | 4,199 |
| 撥備 | 362 | 615 |
| 注銷 | (1,922) | (1,160) |
| 年終 | 2,094 | 3,654 |

27 現金及銀行結餘

| | 集團 | | 公司 | |
|---------|------------------|---------------|----------------|---------------|
| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
| 銀行及庫存現金 | 1,376,505 | 156,419 | 1,704 | 979 |
| 短期銀行存款 | 1,068,237 | 584,641 | 132,000 | — |
| | 2,444,742 | 741,060 | 133,704 | 979 |

短期銀行存款的有效息率為3%(二零零六年：3%)；此等存款的平均到期日為12天(二零零六年：23天)。

銀行結餘中包括港幣426,079,000元(二零零六年：港幣534,995,000元)，此等款項已被抵押或在若干情況下須用於指定用途。

現金及銀行結餘所持有之貨幣單位如下：

| | 集團 | | 公司 | |
|-----|------------------|---------------|----------------|---------------|
| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
| 港元 | 1,631,930 | 403,796 | 133,704 | 979 |
| 人民幣 | 328,478 | 329,208 | — | — |
| 美金 | 468,434 | 3,757 | — | — |
| 其他 | 15,900 | 4,299 | — | — |
| | 2,444,742 | 741,060 | 133,704 | 979 |

28 應付賬款及應計費用

| | 集團 | | 公司 | |
|-----------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
| 業務應付賬款 | 559,432 | 160,331 | — | — |
| 其他應付賬款 | 38,670 | 18,993 | 1,738 | 1,507 |
| 應付少數股東款項 | 83,988 | 107,026 | — | — |
| 應計營運費用 | 63,718 | 17,586 | 702 | 1,250 |
| 物業銷售之預售款項 | 66,988 | 2,521,869 | — | — |
| 已收按金 | 71,132 | 65,193 | — | — |
| | 883,928 | 2,890,998 | 2,440 | 2,757 |

應付少數股東款項為無抵押及無固定還款期，但須依據當時之市場利率計算利息。

28 應付賬款及應計費用(續)

應付賬款及應計費用所持有之貨幣單位如下:

| | 集團 | | 公司 | |
|------|----------------|------------------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
| 港元 | 437,139 | 1,417,409 | 2,440 | 2,757 |
| 人民幣 | 430,717 | 1,459,103 | — | — |
| 日元 | 10,926 | 11,377 | — | — |
| 新加坡元 | 5,146 | 3,109 | — | — |
| | 883,928 | 2,890,998 | 2,440 | 2,757 |

按現行市場利率計算，應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相近。

本集團之業務應付賬款依發票日期計算之賬齡分析如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 一個月內 | 506,973 | 157,736 |
| 二至三個月 | 2,474 | 2,376 |
| 四至六個月 | 174 | 77 |
| 六個月以上 | 49,811 | 142 |
| | 559,432 | 160,331 |

29 股本

| | 二零零七年 | | 二零零六年 | |
|-------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 每股面值 港幣一角之 普通股 | 港幣千元 | 每股面值 港幣一角之 普通股 | 港幣千元 |
| 法定 | | | | |
| 年初及年末 | 5,000,000,000 | 500,000 | 5,000,000,000 | 500,000 |
| 發行及繳足 | | | | |
| 年初 | 2,429,947,502 | 242,995 | 2,377,921,049 | 237,792 |
| 行使認股權(a) | 11,092,000 | 1,109 | 4,553,000 | 456 |
| 可換股債券之轉換(b) | — | — | 34,042,547 | 3,404 |
| 發行以股代息股份 | 17,651,006 | 1,765 | 13,430,906 | 1,343 |
| 年末 | 2,458,690,508 | 245,869 | 2,429,947,502 | 242,995 |

(a) 年內，因行使認股權而發行11,092,000股(二零零六年：4,553,000股)股份，其中港幣1,109,000元(二零零六年：港幣456,000元)已入賬為股本，而港幣22,268,000元(二零零六年：港幣6,819,000元)入賬為股份溢價。港幣2,500,000元(二零零六年：港幣625,000元)則從認股權儲備中扣除。

(b) 二零零六年：面值港幣64,000,000元之可換股債券已被轉換為本公司34,042,547股普通股。其中港幣3,404,000元已入賬為股本，餘下之金額則入賬為股份溢價。

30 認股權計劃

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

本年度尚未行使之認股權變動及其相關之加權利平均行使價如下：

| | 二零零七年 | | 二零零六年 | |
|-------|---------------|--------------|---------------|-------------|
| | 平均行使價 每股港元 | 認股權數目 | 平均行使價 每股港元 | 認股權數目 |
| 年初 | 1.8643 | 18,614,000 | 1.7865 | 23,477,000 |
| 授出 | 4.6360 | 15,635,000 | — | — |
| 已行使 | 1.8822 | (11,092,000) | 1.4604 | (4,553,000) |
| 已失效 | 2.9709 | (466,000) | 1.9060 | (310,000) |
| 年末 | 3.7426 | 22,691,000 | 1.8643 | 18,614,000 |
| 年末可行使 | 1.8738 | 7,339,000 | 1.8643 | 18,614,000 |

年內，認股權在行使時有關之加權平均股價為每股港幣3.473元（二零零六年：港幣2.451元）。

於二零零七年十二月三十一日尚未行使的認股權，其行使價分別由每股港幣0.72元至4.636元（二零零六年：每股港幣0.36元至1.906元）。而加權平均餘下合約年期為7.96年（二零零六年：4.84年）

年終，尚未行使之認股權的行使期限及行使價如下：

| 行使期限 | 行使價 每股港幣 | 認股權數目 | |
|---------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | | 二零零七年 | 二零零六年 |
| 董事 | | | |
| 二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日 | 0.7200 | 150,000 | 150,000 |
| 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日 | 1.9060 | 5,020,000 | 7,700,000 |
| 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 | 4.6360 | 6,338,000 | — |
| 僱員及其他 | | | |
| 一九九九年五月二十日至二零零八年五月十九日 | 0.5586 | — | 33,000 |
| 二零零零年十二月三十日至二零零九年十二月二十九日 | 0.3600 | — | 150,000 |
| 二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日 | 0.7200 | 49,000 | 272,000 |
| 二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日 | 1.9060 | 2,120,000 | 10,309,000 |
| 二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日 | 4.6360 | 9,014,000 | — |
| | | 22,691,000 | 18,614,000 |

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

31 儲備

(a) 集團

| | 認股權 | | | 股本贖回 | | 可換股 | | | 匯兌儲備 港幣千元 | 盈餘儲備 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|----------------------|------------------|---------------|---------------|------------|--------------|--------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------|
| | 股份溢價 港幣千元 | 儲備 港幣千元 | 盈餘貢獻 港幣千元 | 儲備 港幣千元 | 資本儲備 港幣千元 | 債券儲備 港幣千元 | 投資儲備 港幣千元 | | | | |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 1,638,237 | 4,142 | 99,089 | 13 | 482 | 8,888 | 1,298,373 | 125,674 | 4,046,470 | 7,221,368 | |
| 兌匯率調整 | — | — | — | — | — | — | — | 189,173 | — | 189,173 | |
| 已行使認股權 | 22,268 | (2,500) | — | — | — | — | — | — | — | 19,768 | |
| 發行代息股份 | (1,765) | — | — | — | — | — | — | — | — | (1,765) | |
| 發行代息股份所產生之儲備 | — | — | — | — | — | — | — | — | 48,796 | 48,796 | |
| 認股權之公平值 | — | 11,780 | — | — | — | — | — | — | — | 11,780 | |
| 投資儲備變現 | — | — | — | — | — | — | (1,072,982) | — | — | (1,072,982) | |
| 非流動投資之公平值變動 | — | — | — | — | — | — | 126,331 | — | — | 126,331 | |
| 本年度溢利 | — | — | — | — | — | — | — | — | 2,451,142 | 2,451,142 | |
| 二零零六年末期股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | (60,868) | (60,868) | |
| 二零零七年中期股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | (61,368) | (61,368) | |
| 二零零七年特別中期股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | (614,673) | (614,673) | |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 1,658,740 | 13,422 | 99,089 | 13 | 482 | 8,888 | 351,722 | 314,847 | 5,809,499 | 8,256,702 | |
| 保留於： | | | | | | | | | | | |
| 本公司及附屬公司 | 1,658,740 | 13,422 | 99,089 | 13 | 482 | 8,888 | 351,722 | 249,321 | 5,556,878 | 7,938,555 | |
| 共同控制實體 | — | — | — | — | — | — | — | 65,526 | 252,627 | 318,153 | |
| 聯營公司 | — | — | — | — | — | — | — | — | (6) | (6) | |
| | 1,658,740 | 13,422 | 99,089 | 13 | 482 | 8,888 | 351,722 | 314,847 | 5,809,499 | 8,256,702 | |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 1,567,992 | 2,383 | 99,089 | 13 | 482 | 23,109 | (488,155) | 40,368 | 3,833,597 | 5,078,878 | |
| 兌匯率調整 | — | — | — | — | — | — | — | 85,306 | — | 85,306 | |
| 可換股債券之轉換，除稅 | 64,769 | — | — | — | — | (14,221) | — | — | — | 50,548 | |
| 已行使認股權 | 6,819 | (625) | — | — | — | — | — | — | — | 6,194 | |
| 發行代息股份 | (1,343) | — | — | — | — | — | — | — | — | (1,343) | |
| 發行代息股份所產生之儲備 | — | — | — | — | — | — | — | — | 31,387 | 31,387 | |
| 認股權之公平值 | — | 2,384 | — | — | — | — | — | — | — | 2,384 | |
| 非流動投資之公平值變動 | — | — | — | — | — | — | 1,786,528 | — | — | 1,786,528 | |
| 本年度溢利 | — | — | — | — | — | — | — | — | 229,703 | 229,703 | |
| 二零零五年末期股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | (24,030) | (24,030) | |
| 二零零六年中期股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | (24,187) | (24,187) | |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 1,638,237 | 4,142 | 99,089 | 13 | 482 | 8,888 | 1,298,373 | 125,674 | 4,046,470 | 7,221,368 | |
| 保留於： | | | | | | | | | | | |
| 本公司及附屬公司 | 1,638,237 | 4,142 | 99,089 | 13 | 482 | 8,888 | 1,298,373 | 97,156 | 3,950,913 | 7,097,293 | |
| 共同控制實體 | — | — | — | — | — | — | — | 28,518 | 95,557 | 124,075 | |
| | 1,638,237 | 4,142 | 99,089 | 13 | 482 | 8,888 | 1,298,373 | 125,674 | 4,046,470 | 7,221,368 | |

31 儲備 (續)

(b) 公司

| | 股份溢價 港幣千元 | 認股權儲備 港幣千元 | 盈餘貢獻 港幣千元 | 股本贖回 儲備 港幣千元 | 可換股債券 儲備 港幣千元 | 盈餘儲備 港幣千元 | 總數 港幣千元 |
|----------------------|------------------|---------------|----------------|--------------------|---------------------|------------------|------------------|
| 於二零零六年十二月三十一日 | 1,638,237 | 4,142 | 213,560 | 13 | 8,888 | 1,043,590 | 2,908,430 |
| 已行使認股權 | 22,268 | (2,500) | — | — | — | — | 19,768 |
| 發行代息股份 | (1,765) | — | — | — | — | — | (1,765) |
| 發行代息股份所產生之儲備 | — | — | — | — | — | 48,796 | 48,796 |
| 認股權之公平值 | — | 11,780 | — | — | — | — | 11,780 |
| 本年度溢利 | — | — | — | — | — | 1,032,039 | 1,032,039 |
| 二零零六年末期股息 | — | — | — | — | — | (60,868) | (60,868) |
| 二零零七年中期股息 | — | — | — | — | — | (61,368) | (61,368) |
| 二零零七年特別中期股息 | — | — | — | — | — | (614,673) | (614,673) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 1,658,740 | 13,422 | 213,560 | 13 | 8,888 | 1,387,516 | 3,282,139 |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 1,567,992 | 2,383 | 213,560 | 13 | 23,109 | 1,003,263 | 2,810,320 |
| 可換股債券之轉換，除稅 | 64,769 | — | — | — | (14,221) | — | 50,548 |
| 已行使認股權 | 6,819 | (625) | — | — | — | — | 6,194 |
| 發行代息股份 | (1,343) | — | — | — | — | — | (1,343) |
| 發行代息股份所產生之儲備 | — | — | — | — | — | 31,387 | 31,387 |
| 認股權之公平值 | — | 2,384 | — | — | — | — | 2,384 |
| 本年度溢利 | — | — | — | — | — | 57,157 | 57,157 |
| 二零零五年末期股息 | — | — | — | — | — | (24,030) | (24,030) |
| 二零零六年中期股息 | — | — | — | — | — | (24,187) | (24,187) |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 1,638,237 | 4,142 | 213,560 | 13 | 8,888 | 1,043,590 | 2,908,430 |

根據百慕達一九八一年公司法「經修訂」，於二零零七年十二月三十一日，本公司之可分派儲備為港幣1,601,076,000元（二零零六年：港幣1,257,150,000元）。

32 借貸

| | 集團 | | 公司 | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
| 長期銀行借款(a) | | | | |
| 有抵押 | 1,885,244 | 2,185,046 | — | — |
| 沒有抵押 | 1,969,950 | 843,021 | 316,000 | 250,000 |
| 可換股債券(c) | 3,855,194 | 3,028,067 | 316,000 | 250,000 |
| | 34,435 | 32,773 | — | — |
| 短期銀行借款(a) | 3,889,629 | 3,060,840 | 316,000 | 250,000 |
| 沒有抵押 | 689,869 | 50,147 | 308,000 | 16,000 |
| 列為流動負債之現期部份 | 4,579,498 | 3,110,987 | 624,000 | 266,000 |
| | (1,282,246) | (1,196,256) | (437,000) | (116,000) |
| | 3,297,252 | 1,914,731 | 187,000 | 150,000 |

長期銀行借款的到期日如下：

| | 集團 | | 公司 | |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
| 一年內 | 592,377 | 1,146,109 | 129,000 | 100,000 |
| 第二年 | 1,506,777 | 558,844 | 187,000 | 150,000 |
| 第三年至第五年 | 1,756,040 | 1,323,114 | — | — |
| | 3,855,194 | 3,028,067 | 316,000 | 250,000 |

(a) 根據現行市場利率計算，長期銀行借款與短期銀行借款的賬面值與其公平值相近。於結算日的有效息率約為5.2%（二零零六年：4.6%）。

(b) 借貸所持有之貨幣單位如下：

| | 集團 | | 公司 | |
|-----|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
| 港元 | 3,712,387 | 2,643,677 | 624,000 | 266,000 |
| 人民幣 | 674,805 | 286,255 | — | — |
| 其他 | 192,306 | 181,055 | — | — |
| | 4,579,498 | 3,110,987 | 624,000 | 266,000 |

32 借貸(續)

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

年內，沒有可換股債券已轉換為本公司之普通股，（二零零六年：港幣64,000,000元之可換股債券已轉換為本公司之34,042,547普通股），餘下未兌換之可換股債券面值港幣40,000,000元（二零零六年：港幣40,000,000元）以攤銷成本法列賬。

按現金流量以貸款利率5.6%（二零零六年：6.5%）的比率貼現計算，截至二零零七年十二月三十一日，可換股債券的負債部份之公平值為港幣34,000,000元（二零零六年：港幣32,000,000元）。可換股債券的利息支出以有效息率5.5%的比率貼現計算。

33 遞延稅項

集團

| | 遞延 | | 加速折舊 | | 遞延 | | | 總數 港幣千元 | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|------------|------------|----------|
| | 稅務虧損 港幣千元 | 其他撥備 港幣千元 | 稅項資產 港幣千元 | 免稅額 港幣千元 | 公平值收益 港幣千元 | 可換股債券 港幣千元 | 其他 港幣千元 | | |
| 於二零零五年十二月三十一日 | — | (1,112) | (1,112) | 718 | 125,341 | 4,901 | 80,416 | 211,376 | 210,264 |
| 兌匯率調整 | — | (44) | (44) | 556 | 11,122 | — | 2,590 | 14,268 | 14,224 |
| 可換股債券之轉換 | — | — | — | — | — | (3,016) | — | (3,016) | (3,016) |
| 在損益表(計入)/扣除 | (20,977) | (923) | (21,900) | 27,854 | 305,424 | — | (8,765) | 324,513 | 302,613 |
| 於二零零六年十二月三十一日 | (20,977) | (2,079) | (23,056) | 29,128 | 441,887 | 1,885 | 74,241 | 547,141 | 524,085 |
| 兌匯率調整 | — | (46) | (46) | 2,214 | 26,989 | — | 3,957 | 33,160 | 33,114 |
| 在損益表扣除/(計入) | 20,977 | 1,597 | 22,574 | 7,900 | (39,862) | — | (20,432) | (52,394) | (29,820) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | — | (528) | (528) | 39,242 | 429,014 | 1,885 | 57,766 | 527,907 | 527,379 |

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

除稅項虧損外，所有遞延稅項資產及負債預期十二個月後收回或償付。

未用稅損及其他暫時差異合共港幣364,785,000元（二零零六年：港幣302,785,000元）所產生之遞延稅項資產港幣64,037,000元（二零零六年：港幣57,260,000元）並無在賬目中確認。未用稅損港幣319,487,000元（二零零六年：港幣275,218,000元）並無到期日，而其餘將於二零一二年或以前之多個日期到期。

33 遞延稅項(續)

公司

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 可換股債券 | | |
| 年初 | 1,885 | 4,901 |
| 可換股債券之轉換 | — | (3,016) |
| 年末 | 1,885 | 1,885 |

34 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利(用於)/來自經營業務之現金對賬表

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 經營溢利 | 2,805,980 | 1,071,379 |
| 折舊 | 3,402 | 3,165 |
| 租賃土地及土地使用權之攤銷 | 9,989 | 5,877 |
| 出售非流動投資之收益 | (1,373,782) | — |
| 出售其他投資之收益 | — | (4,879) |
| 投資物業之公平值變動 | (351,871) | (957,958) |
| 利息收入 | (46,099) | (14,713) |
| 股息收入 | — | (716) |
| 出售物業、機器及設備之虧損 | 716 | 89 |
| 出售租賃土地及土地使用權之虧損 | 951 | — |
| 應收業務賬款及其他應收賬款之減值 | 592 | — |
| 按揭貸款賬款之撥準備 | 1,494 | 615 |
| 認股權之費用 | 11,780 | 2,384 |
| 增購一附屬公司權益所產生高於所購資產淨額之公平值 | (41,208) | — |
| 營運資產變動前之經營溢利 | 1,021,944 | 105,243 |
| 發展物業減少/(增加) | 1,078,937 | (970,483) |
| 應收共同控制實體款項增加 | (2,454,691) | — |
| 應收聯營公司款項增加 | (652,790) | — |
| 應收賬款及預付款增加 | (45,098) | (148,946) |
| 按揭貸款賬款減少/(增加) | 781 | (1,943) |
| 應付賬款及應計費用(減少)/增加 | (2,109,402) | 2,253,745 |
| (用於)/來自經營業務之現金 | (3,160,319) | 1,237,616 |

34 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動分析

| | 股本及 股份溢價 港幣千元 | 少數股東 權益 港幣千元 | 借款 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|----------------|---------------------|--------------------|------------|------------|
| 於二零零五年十二月三十一日 | 1,805,784 | 355,968 | 3,375,737 | 5,537,489 |
| 兌匯率調整 | — | 27,839 | 14,426 | 42,265 |
| 來自認股權儲備 | 625 | — | — | 625 |
| 可換股債券之轉換 | 68,173 | — | (48,349) | 19,824 |
| 少數股東應佔溢利 | — | 472,041 | — | 472,041 |
| 來自/(用於)融資之現金流量 | 6,650 | 969 | (230,827) | (223,208) |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 1,881,232 | 856,817 | 3,110,987 | 5,849,036 |
| 兌匯率調整 | — | 71,710 | 95,909 | 167,619 |
| 來自認股權儲備 | 2,500 | — | — | 2,500 |
| 收購一附屬公司之額外權益 | — | (50,691) | — | (50,691) |
| 少數股東應佔溢利 | — | 178,938 | — | 178,938 |
| 可換股債券之實際利息 | — | — | 1,662 | 1,662 |
| 來自融資之現金流量 | 20,877 | — | 1,370,940 | 1,391,817 |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 1,904,609 | 1,056,774 | 4,579,498 | 7,540,881 |

35 承擔

集團

(a) 已簽約但未撥備

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 物業發展支出承擔 | 1,308,684 | 903,543 |

(b) 營業租約承擔

根據土地及樓房之不可撤銷營業租約而須於下列期間支付之最低租金費用如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 一年內 | 1,147 | 1,317 |
| 第二至第五年內 | 1,468 | — |
| | 2,615 | 1,317 |

35 承擔 (續)

集團 (續)

(c) 經營租約收入

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而可於下列期間收取之最低租金收入如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 第一年內 | 194,753 | 198,741 |
| 第二至第五年內 | 204,485 | 202,789 |
| 五年後 | — | 715 |
| | 399,238 | 402,245 |

36 擔保

本公司已就若干附屬公司、一共同控制實體及聯營公司分別取得港幣 6,044,917,000元 (二零零六年：港幣 4,556,608,000元)，港幣 775,000,000元 (二零零六年：無) 及港幣 1,008,750,000元 (二零零六年：無) 之信貸額，向銀行及財務機構出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣 3,231,891,000元 (二零零六年：港幣 2,030,336,000元)，港幣 437,750,000元 (二零零六年：無) 及港幣 641,550,000元 (二零零六年：無)。

本公司就一附屬公司發行之可換股債券，向債券持有人出具擔保。至年終，可換股債券之餘額為港幣 40,000,000元 (二零零六年：港幣 40,000,000元)。

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

37 有關連人士交易

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

(a) 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 袍金 | 470 | 502 |
| 薪金及其他酬金 | 13,060 | 13,536 |
| 酌情花紅 | 909 | 926 |
| 退休福利 | 951 | 901 |
| 認股權 | 2,138 | 621 |
| | 17,528 | 16,486 |

(b) 根據與一集團佔有權益之公司之租務協議條款所收取租金為港幣 2,015,020 元 (二零零六年：港幣 2,015,020 元)。

38 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

(a) 附屬公司

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

38 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司(續)

(a) 附屬公司(續)

| 公司名稱 | 主要經營地區 | 註冊資本 | 本集團持有股權百分比 | 主要業務 |
|------------------|--------|---------------|------------|---------|
| 在中國內地註冊成立 | | | | |
| 外商獨資企業 | | | | |
| 廣州市嘉華花都置業有限公司 | 廣州 | 港元93,600,000 | 100 | 物業發展 |
| 廣州嘉揚房地產開發有限公司 | 廣州 | 港元300,000,000 | 100 | 物業發展 |
| 江門市嘉豐房地產開發有限公司 | 江門 | 港元70,000,000 | 100 | 物業發展 |
| 天津嘉潤華置業發展有限公司 | 天津 | 美元29,880,000 | 100 | 物業發展 |
| 天津嘉潤和置業發展有限公司 | 天津 | 美元29,980,000 | 100 | 物業發展 |
| 嘉華(中國)投資有限公司 | 上海 | 美元30,000,000 | 100 | 投資控股 |
| 上海國廣房地產經營有限公司 | 上海 | 美元31,000,000 | 100 | 物業發展 |
| 合作合營企業 | | | | |
| 廣州匯城房地產開發有限公司 | 廣州 | 港元200,000,000 | 99.9 | 物業發展 |
| 廣州市越華房地產發展有限公司 | 廣州 | 港元187,000,000 | 100 | 物業發展 |
| 廣州東鏡泰豐房地產開發有限公司 | 廣州 | 美元10,000,000 | 100 | 物業發展 |
| 上海嘉兆房地產開發經營有限公司 | 上海 | 美元24,000,000 | 100 | 物業發展 |
| 合資經營企業 | | | | |
| 上海嘉匯達房地產開發經營有限公司 | 上海 | 美元53,000,000 | 39.6 | 物業發展及投資 |
| 上海嘉港城房地產開發經營有限公司 | 上海 | 美元13,000,000 | 95 | 物業發展 |
| 上海嘉申房地產開發經營有限公司 | 上海 | 美元38,000,000 | 99 | 物業發展 |

38 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司 (續)

(b) 共同控制實體

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

(c) 聯營公司 (註)

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

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

集團主要物業

| | 物業類型 | 樓面面積 平方米 | 集團權益 百分比 | 批租期 | 完成階段 | 預算 落成日期 |
|---------------------------------|--------|-------------|-------------|------|------|------------|
| 投資及其他物業 | | | | | | |
| 新加坡 | | | | | | |
| 新加坡振瑞路171-187號新生商業中心(註) | 寫字樓 | 5,747 | 100 | 2068 | 已落成 | 現有 |
| 香港 | | | | | | |
| 北角渣華道191號嘉華國際中心二十八樓、二十九樓及三十樓 | 寫字樓 | 2,926 | 100 | 2106 | 已落成 | 現有 |
| 上環永樂街71號、73號、75號及77號 嘉滙商業中心 | 寫字樓／商業 | 3,894 | 100 | 2841 | 已落成 | 現有 |
| 中國內地 | | | | | | |
| 上海市徐匯區淮海中路6街坊26號地塊 上海嘉華中心 | 寫字樓 | 72,000 | 39.6 | 2047 | 已落成 | 現有 |
| 廣州市東風西路148號嘉和苑第一期 | 商業 | 3,527 | 100 | 2033 | 已落成 | 現有 |
| 註： 新生商業中心樓面面積1,964平方米作出售用 | | | | | | |
| 發展物業 | | | | | | |
| 香港 | | | | | | |
| 北角靚殼街18-20號嘉昌商業中心 | 寫字樓 | 1,873 | 100 | 2069 | 已落成 | 現有 |
| 沙田銅鑼灣山路8號嘉御山 | 住宅 | 13,300 | 100 | 2054 | 已落成 | 現有 |
| 香港肇輝臺6號 | 住宅 | 6,340 | 100 | 2070 | 地基工程 | 2010 |
| 新界大埔大埔市地段188號白石角填海工程第一期 C座地盤 | 住宅 | 69,700 | 25 | 2057 | 籌劃階段 | 2010 |
| 九龍內地段11073號海灣道，恩暢道及友暢道 | 住宅 | 60,500 | 15 | 2057 | 地基工程 | 2011 |
| 白石角大埔市地段186號新界大埔發展區 第一期B | 住宅 | 66,500 | 15 | 2057 | 籌劃階段 | 2010及之後 |
| 香港仔惠福道香港仔內地段第451號 | 住宅 | 60,000 | 35 | 2057 | 籌劃階段 | 2010及之後 |

集團主要物業

| | 物業類型 | 樓面面積 平方米 | 集團權益 百分比 | 批租期 | 完成階段 | 預算 落成日期 |
|------------------------|---------------|-------------|-------------|-----------|------|------------|
| 中國內地 | | | | | | |
| 廣州市花都區新華鎮東鏡村地塊 | 綜合 | 1,147,000 | 100 | 2034至2068 | 籌劃階段 | 2010及之後 |
| 花都置業地塊 新華鎮清布村迎賓大道北 | 住宅／商業／ 寫字樓 | 323,000 | 100 | 2039至2069 | 施工階段 | 2009及之後 |
| 廣州市花都區楊屋路口地塊花都區建設北路 | 住宅 | 46,000 | 100 | 2047至2077 | 籌劃階段 | 2010及之後 |
| 上海市徐匯區建國西路68號A、B地塊 | 綜合 | 140,000 | 100 | 2065 | 施工階段 | 2010及之後 |
| 上海市靜安區戴家宅三期地塊 | 住宅 | 100,000 | 99 | 2072 | 施工階段 | 2010 |
| 上海市閘北區廣中路701號地塊(二期、三期) | 住宅 | 240,000 | 100 | 2073 | 施工階段 | 2009及之後 |

Financial Calendar

| DATES | EVENTS |
|--|---|
| 4 July 2008 | Payment of 2007 final cash dividend |
| 27 May 2008 | 2008 annual general meeting |
| 21 May 2008 to 27 May 2008 (both days inclusive) | Closure of registers of members |
| 2 April 2008 | Announcement of results for the year ended 31 December 2007 |
| 25 January 2008 | Payment of 2007 special interim cash dividend |
| 9 November 2007 | Payment of 2007 interim cash dividend |
| 13 September 2007 | Announcement of results for the six months ended 30 June 2007 |

財務誌要

| 日期 | 事宜 |
|---------------------------------------|------------------------|
| 二零零八年七月四日 | 派發二零零七年度之末期現金股息 |
| 二零零八年五月二十七日 | 二零零八年股東週年大會 |
| 二零零八年五月二十一日至二零零八年五月二十七日 (首尾兩天包括在內) | 暫停辦理股份過戶登記手續 |
| 二零零八年四月二日 | 公佈截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績 |
| 二零零八年一月二十五日 | 派發二零零七年度之特別中期現金股息 |
| 二零零七年十一月九日 | 派發二零零七年度之中期現金股息 |
| 二零零七年九月十三日 | 公佈截至二零零七年六月三十日止六個月之業績 |

Unless otherwise stated, in this annual report: (i) the **Company** means K. Wah International Holdings Limited and the **Group** includes the Company and its subsidiaries, (ii) the **Board** means the board of directors and **Directors** are the directors of the Company, (iii) **Share** and **Shareholder** refer to, respectively, ordinary share of the Company and holder of the Share, (iv) **Listing Rules** refers to the Rules Governing the Listing of Securities on The Stock Exchange of Hong Kong Limited, **Stock Exchange** is The Stock Exchange of Hong Kong Limited, (v) **SFO** is the Securities and Futures Ordinance, Chapter 571 of the Laws of Hong Kong, (vi) **Bye-laws** refers to the Bye-laws of the Company, (vii) **GEG** is Galaxy Entertainment Group Limited (Hong Kong listed stock code 0027), (viii) **2007 Financial Statements** refers to the audited consolidated financial statements of the Company for the year ended 31 December 2007, and (ix) **PwC** is PricewaterhouseCoopers, auditors of the Company.

除非另有所指，否則在本年報內：(i)「**本公司**」指 K. Wah International Holdings Limited 嘉華國際集團有限公司及「**本集團**」包括本公司及其附屬公司，(ii)「**董事會**」指本公司之董事會及「**董事**」指本公司之董事，(iii)「**股份**」及「**股東**」分別指本公司之普通股股份及股份持有人，(iv)「**上市規則**」指香港聯合交易所有限公司證券上市規則，「**聯交所**」指香港聯合交易所有限公司，(v)「**證券及期貨條例**」指香港法例第571章證券及期貨條例，(vi)「**公司細則**」指本公司之公司細則，(vii)「**銀河娛樂**」指銀河娛樂集團有限公司(於香港上市股份代號0027)，(viii)「**二零零七年財務報表**」指截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司已審核綜合賬目，及(ix)「**羅兵咸永道**」指羅兵咸永道會計師事務所，本公司之核數師。

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

29/F, K. Wah Centre, 191 Java Road, North Point, Hong Kong
香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓
Tel電話:(852) 2880 0178 Fax傳真:(852) 2880 5610

www.kwih.com

