



# ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

## 中華國際控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1064)

### 截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期業績公佈

中華國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績(「年度業績」)，連同二零零六年同年之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	2	10,070	8,790
其他收入		3,098	1,890
可換股債券衍生工具部份之公平值變動		(1,992)	—
出售附屬公司權益所得收益		18,057	—
行政開支		(13,376)	(14,071)
其他經營開支淨值		(3,128)	(6,925)
財務費用	3	(2,918)	(2,367)
<b>稅前溢利／(虧損)</b>	4	<b>9,811</b>	<b>(12,683)</b>
稅項	5	10,285	(223)
<b>持續經營業務之年度溢利／(虧損)</b>		<b>20,096</b>	<b>(12,906)</b>
<b>終止經營業務</b>			
終止經營業務之年度虧損	6	(7,272)	(132,855)
<b>年度溢利／(虧損)</b>		<b>12,824</b>	<b>(145,761)</b>
歸屬於：			
本公司權益持有人		12,824	(145,761)
少數股東權益		—	—
		<b>12,824</b>	<b>(145,761)</b>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本			
－年度溢利／(虧損)		<u>1.82港仙</u>	<u>(26.02)港仙</u>
－持續經營業務之年度溢利／(虧損)		<u>2.84港仙</u>	<u>(2.30)港仙</u>
攤薄			
－年度溢利		<u>1.79港仙</u>	<u>不適用</u>
－持續經營業務之年度溢利		<u>2.79港仙</u>	<u>不適用</u>

### 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		9,795	13,962
投資物業		3,088,413	291,800
無形資產		—	7,861
商譽		—	—
於共同控制個體之權益		—	—
預付租金		—	—
按金及其他應收款項		—	57,953
已抵押存款		1,676	404
非流動資產總額		<u>3,099,884</u>	<u>371,980</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		35,407	—
貿易應收款項	9	32,434	25,954
預付款項、按金及其他應收款項		22,713	13,259
現金及現金等值項目		100,527	178,602
流動資產總額		<u>191,081</u>	<u>217,815</u>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	(25,015)	(12,649)
應付稅項		(19,161)	(12,039)
其他應付款項及應計負債		(46,341)	(17,187)
應付董事款項		(11,403)	—
計息銀行及其他貸款		(10,910)	(5,602)
遞延收入		—	(18,057)
流動負債總額		<b>(112,830)</b>	<b>(65,534)</b>
流動資產淨額		<b>78,251</b>	152,281
總資產減流動負債		<b>3,178,135</b>	524,261
<b>非流動負債</b>			
董事貸款		(68,459)	—
應付董事款項		(63,542)	—
其他長期應付款		(106,956)	—
可換股債券		(41,492)	—
承兌票據		(100,000)	—
計息銀行及其他貸款		(24,318)	(19,941)
遞延稅項負債		(646,545)	(51,430)
非流動負債總額		<b>(1,051,312)</b>	<b>(71,371)</b>
淨資產		<b>2,126,823</b>	<b>452,890</b>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		232,808	122,648
儲備		444,650	330,242
		<b>677,458</b>	452,890
少數股東權益		<b>1,449,365</b>	—
總權益		<b>2,126,823</b>	<b>452,890</b>

附註：

#### 1.1 主要會計政策

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「HKFRS」）（亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「HKAS」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及金融工具之衍生工具外，該等財務報表已按歷史成本法編製。該等財務報表乃以港元呈列，除另有指明外，所有價值已調至最接近之千位數（千港元）。

## 1.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

下列為對本集團於本年度財務報表首次採納之新訂及經修訂HKFRS：

HKFRS 7	金融工具：披露
HKAS 1 (修訂本)	資本披露
HK(IFRIC)-Int 8	HKFRS 2的範圍
HK(IFRIC)-Int 9	重新評估嵌入式衍生工具
HK(IFRIC)-Int 10	中期財務報告及減值

基於我們與管理層之討論，採納上述新訂及經修訂HKFRS對本集團之會計政策及財務報表之計算方法並無構成重大影響。

## 1.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於本財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂HKFRS：

HKFRS 2 (經修訂)	以股份支付一歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
HKFRS 3 (經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
HKFRS 8	營運分類 <sup>1</sup>
HKAS 1 (經修訂)	財務報告之呈列 <sup>1</sup>
HKAS 23 (經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
HKAS 27 (經修訂)	綜合及獨立財報表 <sup>3</sup>
HK(IFRIC)-Int 11	HKFRS 2—集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
HK(IFRIC)-Int 12	服務經營權安排 <sup>4</sup>
HK(IFRIC)-Int 13	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
HK(IFRIC)-Int 14	HKAS 19—界定利益資產之限額、最低資金規定及相互之間關係 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估初次應用此等新訂及經修訂HKFRS所造成的影響。到目前為止本集團認為，採納香港財務報告準則第8號或會導致新或修訂的披露，該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的營運業績和財務狀況應無重大影響。

## 2. 收益及分類資料

收益亦為本集團之營業額，指電訊及其他相關服務收入、銷售貨品之發票值淨額（經計及退貨及貿易折扣撥備）及租金收入總額（經撇銷所有重大集團內交易減任何適用營業稅）。

下表為本集團按業務分類呈列之有關收入及業績之資料。

	持續經營業務						終止經營業務						綜合	
	投資物業		公司及其他		總計		租賃設備		電訊及其他相關服務		總計			
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入														
銷售予外界客戶	10,070	8,790	-	-	10,070	8,790	3,988	3,772	-	177	3,988	3,949	14,058	12,739
其他收入及收益	-	-	18,057	-	18,057	-	-	-	-	-	-	-	18,057	-
合計	<u>10,070</u>	<u>8,790</u>	<u>18,057</u>	<u>-</u>	<u>28,127</u>	<u>8,790</u>	<u>3,988</u>	<u>3,772</u>	<u>-</u>	<u>177</u>	<u>3,988</u>	<u>3,949</u>	<u>32,115</u>	<u>12,739</u>
分類業績	<u>5,146</u>	<u>908</u>	<u>4,485</u>	<u>(13,114)</u>	<u>9,631</u>	<u>(12,206)</u>	<u>(8,937)</u>	<u>(7,960)</u>	<u>-</u>	<u>(15,984)</u>	<u>(8,937)</u>	<u>(23,944)</u>	<u>694</u>	<u>(36,150)</u>
其他收入					3,098	1,890					1,665	54	4,763	1,944
財務費用					(2,918)	(2,367)					-	(2,778)	(2,918)	(5,145)
稅前溢利/(虧損)					9,811	(12,683)					(7,272)	(26,668)	2,539	(39,351)
稅項					10,285	(223)					-	-	10,285	(223)
出售附屬公司權益虧損					-	-					-	(106,187)	-	(106,187)
年度溢利/(虧損)					<u>20,096</u>	<u>(12,906)</u>					<u>(7,272)</u>	<u>(132,855)</u>	<u>12,824</u>	<u>(145,761)</u>

由於本集團之收入逾90%均來自中華人民共和國內陸（「中國大陸」）之客戶，因此並無呈列地區分類資料。

## 3. 財務費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息：		
銀行貸款	2,362	4,879
融資租賃	155	90
可換股債券	237	176
承兌票據	164	-
	<u>2,918</u>	<u>5,145</u>
應佔持續經營業務	2,918	2,367
應佔終止經營業務	-	2,778
	<u>2,918</u>	<u>5,145</u>

#### 4. 稅前溢利／(虧損)

本集團之稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
提供服務成本	4,313	17,758
折舊	3,344	14,156
無形資產攤銷	4,313	5,656
預付租金攤銷	—	1,025
銀行利息收入	(3,602)	(1,909)
租金收入總額及淨額	<u>(10,070)</u>	<u>(8,790)</u>

本附註中所呈列截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度的披露包括該等扣除／計入的與終止經營業務有關的金額。

#### 5. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團：		
即期－其他地區	1,986	223
遞延稅項	<u>(12,271)</u>	<u>—</u>
年內稅項支出／(抵免)總額	<u>(10,285)</u>	<u>223</u>

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備。

其他地區應課稅溢利稅項根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例、按該等國家之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按所得稅稅率33%(二零零六年：33%)繳稅。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會已批准中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，自二零零八年一月一日起生效，新企業所得稅法引入多項變動，包括但不限於將內資及外資企業之所得稅率統一為25%。

企業所得稅稅率之變動將直接影響本集團自二零零八年之實際稅率。稅率之變動將由33%改為25%，由二零零八年一月一日起生效。根據香港會計準則第12號「所得稅」，遞延稅項資產及遞延稅項負債乃按預期於資產變現或負債償還期間適用之稅率計算，而本集團遞延稅項已因此作出調整。

## 6. 終止經營業務

於過往及本年度，下列為終止經營業務：

(a) 根據往年本集團與一名獨立第三方訂立之買賣協議，本集團同意出售其於一間附屬公司Telesuccess International Limited及其全資附屬公司（「出售集團」）之全部股權。該交易於二零零六年十二月二十九日完成。(b)年內，本集團決定終止廣州遠朋天成電子科技有限公司（「廣州遠朋」）（前稱「廣州寶聯電子科技有限公司」）之營運。廣州遠朋主要在中國大陸從事租賃設備。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩年度，終止經營業務之業績如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	3,988	3,949
銷售成本	<u>(4,313)</u>	<u>(17,758)</u>
毛損	(325)	(13,809)
其他收入	1,665	54
行政開支	(2,346)	(7,226)
其他經營開支淨額	(6,266)	(2,909)
財務費用	<u>—</u>	<u>(2,778)</u>
終止經營業務之稅前虧損	(7,272)	(26,668)
稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
終止經營業務之稅後虧損	(7,272)	(26,668)
出售出售集團之虧損	<u>—</u>	<u>(106,187)</u>
	<u><b>(7,272)</b></u>	<u><b>(132,855)</b></u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	(7,272)	(132,855)
少數股東權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><b>(7,272)</b></u>	<u><b>(132,855)</b></u>

終止經營業務之現金流量淨額載列如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動	(592)	(3,070)
投資活動	635	54
融資活動	—	—
現金流入／(流出)淨額	<u>43</u>	<u>(3,016)</u>
	二零零七年	二零零六年
每股虧損：		
基本(來自終止經營業務)	1.02港仙	23.72港仙
攤薄(來自終止經營業務)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

由於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度尚未行使之可換股債券及購股權對該等年度之每股基本虧損有反攤薄影響，故並無披露該等年度的終止經營業務的每股攤薄虧損。

終止經營業務之每股基本虧損乃按以下準則計算：

	二零零七年	二零零六年
本公司權益持有人應佔終止經營業務之虧損	7,272,000港元	132,855,000港元
計算每股基本虧損時所使用之年內已發行普通股加權平均數	<u>706,550,889</u>	<u>560,120,752</u>

## 7. 末期股息

董事會不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零六年：無)。

## 8. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利12,824,000港元(二零零六年：本公司普通股權益持有人應佔本年度虧損145,761,000港元)及年內已發行普通股加權平均數706,550,889股(二零零六年：560,120,752股)計算。

由於截至二零零六年十二月三十一日止年度未行使之可換股債券及購股權對每股基本虧損具有反攤薄作用，故此並未披露該年度每股攤薄虧損。



截至二零零七年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利乃根據年內本公司普通股權益持有人應佔溢利12,824,000港元計算，已經調整以反映可換股債券之利息237,000港元，而計算時所使用之普通股加權平均數為本年度已發行之普通股729,002,090股。計算每股基本盈利所用之股份加權平均數與計算每股攤薄盈利所用之股份加權平均數對賬如下：

計算每股基本盈利所用之股份加權平均數	706,550,889
轉換可換股債券時假設已發行之股份加權平均數	12,328,767
假設已根據購股權計劃無償發行之股份加權平均數	10,122,434
	<hr/>
計算每股攤薄盈利所用之股份加權平均數	<u>729,002,090</u>

年內持續經營業務之每股基本盈利(二零零六年：虧損)，乃根據持續經營業務之年內本公司普通股權益持有人應佔溢利20,096,000港元(二零零六年：虧損12,906,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數706,550,889股(二零零六年：560,120,752股)計算。

由於截至二零零六年十二月三十一日止年度尚未行使之可換股債券及購股權對每股基本虧損有反攤薄影響，故並無披露該年度之持續經營業務每股攤薄虧損。

截至二零零七年十二月三十一日止年度持續經營業務之每股攤薄盈利乃根據持續經營業務之年內本公司普通股權益持有人應佔溢利20,096,000港元計算，已經調整以反映可換股債券之利息237,000港元，而計算時所使用之普通股加權平均數為本年度已發行之普通股729,002,090股(參見上文)。

## 9. 貿易應收款項

貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年		二零零六年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	7,284	22	10,027	39
超過6個月但不超過1年	3,512	11	—	—
超過1年但不超過2年	4,511	14	4,195	16
超過2年	17,127	53	11,732	45
	<hr/>		<hr/>	
	32,434	100	25,954	100
	<hr/>		<hr/>	
列為流動資產之部份	(32,434)		(25,954)	
	<hr/>		<hr/>	
非流動資產	—		—	
	<hr/>		<hr/>	

本集團一般授予其客戶3至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據銷售協議所列分期付款到期日營業額確認日計算。

計入貿易應收款項總額之21,638,000港元(二零零六年：20,121,000港元)乃過往年度出售物業所得。所出售物業之法定所有權由本集團保有，直至合約金額及物業相關開支全數支付為止。

## 10. 貿易應付款項

本集團於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零七年		二零零六年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	—	—	37	1
超過6個月但不超過1年	8	1	3,581	28
超過1年但不超過2年	2,305	8	—	—
超過2年但不超過3年	—	—	84	1
超過3年	22,702	91	8,947	70
	<u>25,015</u>	<u>100</u>	<u>12,649</u>	<u>100</u>

本集團貿易應付款項之賬齡根據收取貨物或提供服務當日起計算。

## 11. 比較數字

於年內終止租賃設備後，本集團目前之主要業務包括物業投資及管理，財務報表之呈列方式已因此作出修訂。

## 業務回顧

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得之營業額為14,058,000港元(二零零六年十二月三十一日：12,739,000港元)，較二零零六年上升10%。本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利淨額12,824,000港元(二零零六年十二月三十一日：虧損淨額145,761,000港元)。

本集團於年內之營業額主要包括位於重慶之商場所帶來之租金收入及在廣州租賃銷售點設備(「POS」)。

此外，本集團於年內獲得來自出售若干前本集團附屬公司51%股權的應收代價餘款40,000,000港元，確認出售收益18,057,000港元。

## 物業投資

### 重慶

本年度租賃重慶港渝廣場之商業單位之租金收入較二零零六年為高。年內，廣場之出租率維持理想。預期此項業務將繼續為本集團帶來穩定之收入來源。

### 廣州

於二零零七年十二月，本集團收購廣州正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)之25%應佔權益。廣州正大持有物業包括三塊位於廣州越秀區的毗鄰地塊(「廣州物業」)。

廣州物業位於廣州越秀區黃金商業地區。目前，廣州物業部份用作露天停車場，其餘部份被一幢舊樓宇及一幢兩層非永久性商業樓宇佔據。該兩層非永久性商業樓宇主要由承租人用於從事鞋類批發業務。

廣州物業計劃分兩期將其開發。第一期將露天停車場重新開發為一幢22層綜合大樓用於購物商場、商務辦公室。購物商場將專門經營鞋類批發業務並計劃將現有之兩層非永久性商業樓宇之現有租戶邀請搬遷至第一期樓宇中。預計投資總金額為約人民幣650,000,000元且預計於二零一零年前建設完工。

第二期開發將於第一期樓宇完工後開始。現有之兩層非永久性商業樓宇將被拆卸重建一幢綜合大樓，包括購物商場及辦公室，並設有配套設施，如停車場及裝貨區。現有之舊樓宇將被拆卸以修建道路及綠化區。預計第二期總投資成本約為人民幣600,000,000元並預期於二零一二年前建設完工。

年內，廣州正大僅從座落於廣州物業的舊樓宇產生少量租金收入。預期中國的物業市場將於來年持續興旺，而計劃發展項目將為本集團於中長期帶來可觀回報。

## 租賃設備

本集團自二零零三年起於廣州從事租賃有線及無線POS設備之業務，服務年期為五年。年內，POS設備之需求維持穩定，惟董事為集中於有關物業之業務，選擇終止營運此業務。於二零零七年十二月，本集團與其主要客戶互相同意提早終止租賃協議，由二零零八年一月一日起生效。

## 財務回顧

### 流動資金及財政資源

年內，本集團一般以內部產生之流動現金、銀行信貸、配售新股及行使購股權所得款項淨額作為其營運所需資金。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存達100,527,000港元(二零零六年：178,602,000港元)，已抵押存款為1,676,000港元(二零零六年：404,000港元)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團有未償還貸款約245,179,000港元(二零零六年：25,543,000港元)，包括計息銀行貸款33,134,000港元(二零零六年：22,933,000港元)、應付可換股債券41,492,000港元(二零零六年：零港元)、應付融資租賃費2,094,000港元(二零零六年：2,610,000港元)、應付承兌票據100,000,000港元(二零零六年：零港元)及董事貸款68,459,000港元(二零零六年：零港元)。本集團的計息銀行貸款中，其中31%、6%及20%及43%分別須於一年內或按要求、第二年及第三至五年(包括首尾兩年)內及五年後償還。於二零零七年十二月三十一日之8,560,000港元銀行貸款按固定利率計算(二零零六年：零港元)

本集團於二零零七年十二月三十一日之資本負債比率為0.07(二零零六年：0.04)，乃按本集團計息銀行及其他貸款245,179,000港元(二零零六年：25,543,000港元)除以資產總值3,290,965,000港元(二零零六年：589,795,000港元)計算。

## 重大收購

於二零零七年十月九日，本集團宣佈與由何鑑雄、何湛雄及何伯雄（統稱「賣方」）全資擁有之私人公司訂立有條件買賣協議（於二零零七年十月二十六日修訂）。據此，其中包括，賣方同意出售及本公司間接全資附屬公司（「買方」）同意收購正大房地產開發有限公司（「正大」）100%股權，代價為人民幣1,814,800,000元（「收購事項」）。正大持有之主要資產為廣州正大之全部股權，而廣州正大持有廣州物業。收購事項之詳情載於二零零七年十一月二十六日之通函。

收購事項將分四部份完成。第一部份以收購正大25%股權之代價為人民幣453,700,000元（於二零零七年十二月十七日相當於約480,468,000港元），已於二零零七年十二月十七日以下列方式支付：

- (i) 按每股代價股份0.25港元之發行價向賣方（或彼等之指定代名人）發行243,800,000股本公司股本中之新股（「代價股份」）；
- (ii) 促使向賣方（或彼等之指定代名人）發行總本金額為84,000,000港元之一份或多份可換股債券；
- (iii) 約現金235,518,000港元（或人民幣之相等金額）；及
- (iv) 本公司向賣方（或彼等之指定代名人）發行以獲取合共100,000,000港元之承兌票據。

第二部份以進一步收購正大26%股權之代價為人民幣471,848,000元，將於二零零八年五月三十一日或之前以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共244,440,000港元之可換股債券；及
- (ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第三部份以再進一步收購正大24%股權之代價為人民幣435,552,000元，將於二零零八年十月三十一日或之前以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共225,680,000港元之可換股債券；及
- (ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第四部份以收購正大剩餘25%股權之代價為人民幣453,700,000元，將於二零零九年三月三十一日或之前以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共235,200,000港元之可換股債券；及
- (ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第一部份於二零零七年十二月十七日完成。第二、第三及第四部份於二零零七年十二月三十一日仍未到期。

## 完成出售附屬公司

於二零零二年十一月，本集團公佈，本集團根據合約向獨立第三方出售若干資產，代價為350,000,000港元並以分期付款方式支付。於二零零七年一月，本集團與買家訂立一項協議，進一步更改支付代價餘款40,000,000港元之支付日期至不遲於二零零八年一月三十一日。本集團於二零零七年十二月獲得來自買方的應收代價餘款40,000,000港元，於本年度收益表內確認收益18,057,000港元。因此，本集團已由買方獲得總代價350,000,000港元及該交易已於二零零七年十二月完成。

## 前景

於年內，本集團主要在中國大陸從事物業投資及租賃銷售點設備並將於來年專注物業投資及發展。於年內收購廣州物業擴充本集團在中國大陸的物業投資組合。董事相信廣州物業為黃金物業發展項目，可為本集團於中長期在資本增值及來自商業單位租金及銷售的經常收入兩方面帶來可觀回報。就此而言，董事樂觀認為，物業市場具發展潛力及前景，及中國大陸經濟持續增長將有利於本集團之業務增長。

## 暫停辦理股東登記

本公司將於二零零八年八月二十七日星期三至二零零八年八月二十八日星期四(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會進行任何股份過戶登記。股東如欲出席本公司將於二零零八年八月二十八日星期四舉行之股東週年大會，最遲必須於二零零八年八月二十六日星期二下午四時正前將所有已填妥之過戶表格及有關股票送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 企業管治常規守則

董事認為，本公司於全年符合上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)，惟以下偏離除外：

### 守則第A.4.2條

守則A.4.2條之第二部分訂明，每名董事(包括按特定任期委任者)必須最少每三年輪值告退一次。

根據本公司之公司細則，本公司主席及董事總經理毋須輪值告退。然而於過往年度，本公司主席及董事總經理均自願每三年輪值告退一次，並自願在本公司之股東大會上重選連任。董事認為此舉符合守則常規之精神。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向董事作出特定查詢後，本公司確認董事於年報所涵蓋之會計期間已遵守標準守則所規定之準則。

## 買賣或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

## 審核委員會

本公司之審核委員會已審閱年度業績。

## 於聯交所網站披露資料

載有上市規則附錄十六所規定所有資料的本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報將於適當時候刊載於聯交所網站。

承董事會命  
執行董事  
何鑑雄

香港，二零零八年四月十八日

於本公佈日期，董事會成員包括：(i)執行董事何湛雄先生、何鑑雄先生及楊嘉健先生；(ii)非執行董事林戈女士及楊國瑞先生；及(iii)獨立非執行董事譚剛先生、黃妙婷女士及黃鉅輝先生。

\* 僅供識別