

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



CNT GROUP LIMITED (北海集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：701)

截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績公佈

北海集團有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度綜合業績連同二零零七年同期之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	4	941,817	734,806
銷售成本		(690,358)	(516,392)
毛利		251,459	218,414
其他收入及收益	4	17,576	28,890
銷售及分銷費用		(143,326)	(110,651)
行政開支		(112,772)	(111,180)
其他開支淨額	6	(70,701)	(1,284)
融資費用	5	(6,051)	(5,095)
應佔聯營公司溢利及虧損		873	885
除稅前溢利／(虧損)	6	(62,942)	19,979
稅項	7	(8,237)	(10,976)
本年度溢利／(虧損)		(71,179)	9,003
應佔：			
母公司權益持有人		(71,515)	12,302
少數股東權益		336	(3,299)
		(71,179)	9,003
母公司普通股權益持有人			
應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本		(4.54港仙)	0.79港仙
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		292,871	262,225
投資物業		121,517	101,700
發展中物業		32,000	74,000
預付地價		21,321	16,766
無形資產		3,000	—
於聯營公司之權益		3,461	1,767
可供出售之投資		123,163	167,077
購買物業之按金		10,976	6,757
長期應收款		757	1,212
遞延稅項資產		—	6
退休金計劃資產淨值		2,199	1,740
非流動資產總值		<u>611,265</u>	<u>633,250</u>
流動資產			
存貨		61,934	65,901
應收貿易賬款	9	159,028	106,508
預付款項、按金及其他應收賬款		13,904	13,681
應收聯營公司之金額		1,523	—
通過損益反映公平值之股本投資		31	119
有抵押存款		—	14,238
現金及現金等值項目		121,767	157,064
流動資產總值		<u>358,187</u>	<u>357,511</u>
流動負債			
應付貿易賬款及票據	10	85,249	104,098
其他應付賬款及應計費用		92,052	78,097
計息銀行及其他借貸		82,971	38,195
應付稅項		6,336	6,710
流動負債總值		<u>266,608</u>	<u>227,100</u>
流動資產淨值		<u>91,579</u>	<u>130,411</u>
總資產減流動負債			
總資產減流動負債		<u>702,844</u>	<u>763,661</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		60,461	64,776
遞延稅項負債		9,884	10,619
遞延收入		4,765	4,750
非流動負債總值		<u>75,110</u>	<u>80,145</u>
資產淨值		<u>627,734</u>	<u>683,516</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		157,367	157,367
儲備		466,173	522,517
		<u>623,540</u>	<u>679,884</u>
少數股東權益		4,194	3,632
權益總額		<u>627,734</u>	<u>683,516</u>

綜合財務報告附註

1. 編製基準

財務報告乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定編製。財務報告採用歷史成本法編製，惟投資物業、若干樓宇、若干可供出售之投資、通過損益反映公平值之股本投資及退休金計劃資產淨值乃按公平值計量。財務報告以港元（「港元」）呈列，而除另有說明外，所有價值已約整至千港元（「千港元」）。

2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度之財務報告首次採納以下香港財務報告準則新詮釋及修訂。

香港會計準則第39號 及香港財務報告準則 第7號（修訂）	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量以及 香港財務報告準則第7號金融工具：披露－ 重新分類金融資產之修訂
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、 最低資金需求及其相互關係

採用上述新訂詮釋及修訂對該等財務報告並無財務影響，亦並無嚴重改變該等財務報告所用會計政策。

2.2 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響

本集團尚未在該等財務報告採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂）	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告 準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告 －投資附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本 之修訂 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂）	香港財務報告準則第2號以股份支付－歸屬條件及 註銷之修訂 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	企業合併 ²
香港財務報告準則第7號（修訂）	香港財務報告準則第7號金融工具： 披露－金融工具相關披露之改進之修訂 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報告之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報告 ²
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂）	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計 準則第1號財務報告之呈列－可沽售金融工具及 清盤之責任之修訂 ¹
香港會計準則第39號（修訂）	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－ 合資格對沖項目之修訂 ²

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號重 估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融 工具：確認及計量—嵌入式衍生工具之修訂 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	國外業務投資淨額之對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向所有者分配非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	從客戶轉移資產 ²

除上述者外，香港會計師公會亦已頒佈香港財務報告準則之修訂*，當中載列多項香港財務報告準則的修訂本，主要用以統一及闡明詞彙。除香港財務報告準則第5號(修訂本)於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，儘管各項準則均有個別過渡性條文，但其他修訂本已於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

- ¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效

* 香港財務報告準則之修訂包括香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂本。

本集團正在評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否嚴重影響本集團之經營業績及財務狀況。

3. 分類資料

分類資料按兩個分類格式呈列：(i)主要分類申報格式為業務分類；及(ii)第二分類申報格式為地域分類。

本集團之經營業務按業務性質及提供之產品及服務而獨立構建及管理。本集團每個業務分類均為策略業務單位，所提供之產品及服務的風險及回報有別於其他業務分類。本集團由四個(二零零七年：三個)主要業務分類組成。業務分類概列如下：

- (a) 製漆產品分類包括油漆產品製造及銷售；
- (b) 物業投資分類包括：
 - (i) 投資於具租金收入潛力之住宅及商業物業；
 - (ii) 物業發展及銷售；
- (c) 鋼鐵產品貿易分類包括買賣鋼鐵產品；及
- (d) 「其他」分類主要包括證券買賣及投資。

釐定本集團之地域分類時，收入乃按客戶所在地分類，而資產則按資產所在地分類。

分類間之銷售及轉讓乃按互相協定之條款進行交易。

(a) 業務分類

下表呈列本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、溢利／(虧損)、若干資產及負債、收入及支出資料。

截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵 產品貿易 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分類收入：						
向外界客戶之銷售	803,405	6,649	131,763	—	—	941,817
分類間之銷售	—	7,052	—	—	(7,052)	—
其他收入及收益	6,326	1,432	6,525	1,597	—	15,880
總計	<u>809,731</u>	<u>15,133</u>	<u>138,288</u>	<u>1,597</u>	<u>(7,052)</u>	<u>957,697</u>
分類業績	<u>27,225</u>	<u>(21,812)</u>	<u>1,711</u>	<u>(43,598)</u>	<u>10,129</u>	<u>(26,345)</u>
利息收入						1,696
未分配開支						(33,115)
融資費用						(6,051)
應佔聯營公司溢利及虧損						873
除稅前虧損						(62,942)
稅項						(8,237)
本年度虧損						<u>(71,179)</u>
資產及負債：						
分類資產	377,415	326,962	11,007	2,595	(1,420)	716,559
於聯營公司之權益	—	3,192	—	269	—	3,461
未分配資產：						
可供出售之投資						123,163
其他						126,269
資產總值						<u>969,452</u>
分類負債	173,733	5,769	5,429	244	(1,420)	183,755
未分配負債						157,963
負債總值						<u>341,718</u>
其他分類資料：						
折舊	13,432	4,792	1	—	—	18,225
資本支出	41,151	13,283	5	3,000	—	57,439
投資物業之公平值虧損	—	9,051	—	—	—	9,051
發展中物業減值	—	14,247	—	—	—	14,247
可供出售之投資減值淨額	—	—	—	43,914	—	43,914
出售附屬公司之虧損	—	2,837	—	—	—	2,837
應收聯營公司款項之 減值回撥	—	—	—	(1,523)	—	(1,523)
應收貿易賬款減值	2,748	—	—	—	—	2,748
將存貨回撥至可變現淨值	1,999	—	—	—	—	1,999

截至二零零七年 十二月三十一日						
止年度	製漆 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵 產品貿易 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分類收入：						
向外界客戶之銷售	680,240	5,586	48,980	—	—	734,806
分類間之銷售	—	5,209	—	—	(5,209)	—
其他收入及收益	3,699	16,692	4,446	2,206	—	27,043
總計	<u>683,939</u>	<u>27,487</u>	<u>53,426</u>	<u>2,206</u>	<u>(5,209)</u>	<u>761,849</u>
分類業績	<u>34,334</u>	<u>14,801</u>	<u>(95)</u>	<u>740</u>	<u>9,549</u>	<u>59,329</u>
利息收入						1,847
未分配開支						(36,987)
融資費用						(5,095)
應佔聯營公司溢利						885
除稅前溢利						19,979
稅項						(10,976)
本年度溢利						<u>9,003</u>
資產及負債：						
分類資產	300,379	343,017	5,262	1,556	(868)	649,346
於聯營公司之權益	—	1,767	—	—	—	1,767
未分配資產：						
可供出售之投資						167,077
其他						172,571
資產總值						<u>990,761</u>
分類負債	183,504	5,468	3,399	105	(868)	191,608
未分配負債						115,637
負債總值						<u>307,245</u>
其他分類資料：						
折舊	11,139	3,178	—	131	—	14,448
資本支出	33,170	38,438	—	77	—	71,685
出售附屬公司之收益	—	(3,146)	—	—	—	(3,146)
投資物業之公平值收益	—	(9,600)	—	—	—	(9,600)
發展中物業減值回撥	—	(1,177)	—	—	—	(1,177)
應付貿易賬款回撥	(882)	—	—	—	—	(882)
將存貨回撥至可變現淨值	(3,856)	—	—	—	—	(3,856)
其他應收款項之減值回撥	—	—	—	(500)	—	(500)

(b) 地域分類

下表呈列本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度按地域分類之收入、若干資產及支出資料。

	香港		中國內地		其他		對銷		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入：										
向外界客戶之銷售	<u>91,414</u>	<u>91,175</u>	<u>850,386</u>	<u>643,617</u>	<u>17</u>	<u>14</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>941,817</u>	<u>734,806</u>
其他分類資料：										
分類資產	<u>365,989</u>	<u>389,554</u>	<u>585,934</u>	<u>583,308</u>	<u>17,529</u>	<u>17,899</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>969,452</u>	<u>990,761</u>
資本支出	<u>20,494</u>	<u>41,353</u>	<u>36,945</u>	<u>30,332</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>57,439</u>	<u>71,685</u>

4. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入		
銷售油漆產品	803,405	680,240
銷售鋼鐵產品	131,763	48,980
投資物業租金收入毛額	6,649	5,586
	<u>941,817</u>	<u>734,806</u>
其他收入		
銀行利息收入	1,648	1,775
長期應收賬款之利息收入	48	72
佣金收入	6,147	3,971
已收中國內地政府之政府補助金	2,135	—
確認遞延收入	287	91
可供出售投資之股息收入	—	781
其他	3,687	4,242
	<u>13,952</u>	<u>10,932</u>
收益		
應收聯營公司款項減值回撥	1,523	—
出售物業、廠房及設備之收益淨額	316	—
匯兌差異淨額	1,785	1,796
投資物業之公平值收益	—	9,600
通過損益反映公平值之股本投資之公平值收益－持作買賣	—	68
出售附屬公司之收益	—	3,146
發展中物業減值回撥	—	1,177
應付貿易賬款回撥	—	882
按金及其他應收賬款減值回撥	—	500
其他	—	789
	<u>3,624</u>	<u>17,958</u>
其他收入及收益總額	<u>17,576</u>	<u>28,890</u>

5. 融資費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內全部償還銀行貸款及其他貸款之利息	4,380	3,275
其他貸款利息	1,557	1,736
融資租賃利息	114	84
	<u>6,051</u>	<u>5,095</u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已售存貨之成本	690,358	516,392
折舊	18,225	14,448
出售物業、廠房及設備之虧損淨額*	—	367
撇銷物業、廠房及設備*	470	470
投資物業之公平值虧損*	9,051	—
發展中物業減值*	14,247	—
可供出售投資減值淨額*	43,914	10
出售附屬公司虧損*	2,837	—
通過損益反映公平值之股本投資之公平值減值－持作買賣*	88	—
將存貨撇減／(回撥)至可變現淨值	1,999	(3,856)
應收貿易賬款之減值	2,748	175
	<u>2,748</u>	<u>175</u>

* 該等款項已計入綜合收益表的「其他開支淨額」。

7. 稅項

香港利得稅乃根據本年度在香港賺取之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。較低的香港利得稅率於二零零八年／二零零九年課稅年度生效，亦適用於截至二零零八年十二月三十一日止年度在香港賺取之應課稅溢利。其他地區應課稅溢利之稅項按本集團經營所在司法權區之現行稅率及根據其現行法例及有關之詮釋及慣例計算。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團：		
即期－香港		
本年度支出	273	—
過往年度超額撥備	—	(2)
即期－其他地區		
本年度支出	8,342	10,706
遞延	(378)	272
	<u>8,237</u>	<u>10,976</u>

應佔聯營公司之稅項230,000港元 (二零零七年：198,000港元) 已在綜合收益表之賬面列入「應佔聯營公司溢利及虧損」。

8. 母公司普通股權益持有人應佔之每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據母公司普通股權益持有人應佔本年度虧損71,515,000港元(二零零七年：溢利12,302,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,573,671,409股(二零零七年：1,556,244,000股)計算。

由於年內並無發生攤薄事件，故未呈列截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利／(虧損)。

9. 應收貿易賬款

本集團之客戶賬款主要以信貸方式結付，惟新客戶通常須預付賬款。本集團實施一項明確之賬款信貸政策，給予一般客戶之賬款信貸期通常介乎一至三個月。本集團對未清付之應收賬款維持嚴密監控，以盡量減低信貸風險。高層管理人員會定期審查逾期末清付之應收賬款結餘。由於上文所述情況及本集團之應收貿易賬款涉及許多客戶，故並無重大信貸集中風險。應收貿易賬款不附帶利息。

於結算日按付款到期日及扣除減值應收貿易賬款(並不考慮為需要減值)之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未逾期或未減值	131,814	46,497
三個月內	22,535	51,086
三至六個月內	2,943	5,407
超過六個月	1,736	3,518
	<u>159,028</u>	<u>106,508</u>

10. 應付貿易賬款及票據

於結算日按發票日期呈列應付貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
三個月內	78,504	87,154
三至六個月內	6,385	15,143
超過六個月	360	1,801
	<u>85,249</u>	<u>104,098</u>

應付貿易賬款不附帶利息，且一般於九十天內結付。

11. 比較數額

年內，本集團確定鋼鐵產品貿易為主要業務之一，因此，鋼鐵產品貿易呈列為可申報分類。截至二零零七年十二月三十一日止年度的分類資料已重列，以符合本年度的呈列。董事認為，以上重新分類可使呈列更為合適，亦更能反映交易／款額的性質。

股息

董事會不建議於截至二零零八年十二月三十一日止年度派付任何股息（二零零七年：零）。

主席報告書

二零零八年是本集團經歷挑戰的一年，主要是由於美國次按危機引發全球金融危機所致。儘管經營環境困難重重，本集團本年度收入約為941,820,000港元，較去年增加約28.2%。增幅主要是由於中國銷售及市場推廣團隊的努力，令本集團製漆業務收入增加18.1%至約803,410,000港元。

受當前金融及經濟狀況欠佳的影響，本集團本年度投資物業及發展中物業之公平值減少，可供出售投資亦有減值。

業績

本年度本集團母公司權益持有人應佔虧損淨額約為71,520,000港元，去年母公司權益持有人應佔溢利約12,300,000港元。

本年度收入約為941,820,000港元，較去年增加約28.2%。毛利約為251,460,000港元，較去年增加約15.1%，增幅主要是由於製漆業務之毛利有所增加。

業務

製漆

本年度收入約為803,410,000港元，較去年增加約18.1%。製漆業務將營運重點放在中國市場，收入較二零零七年增加約20.9%。本集團將繼續專注發展中國市場。儘管收入增加，

本年度經營溢利約為27,230,000港元，較去年減少約20.7%，主要是由於增強中國銷售及市場推廣團隊所引致之銷售及分銷成本增加。

物業投資

本年度收入約為6,650,000港元，較去年增加約19.0%。本年度經營虧損約為21,810,000港元，去年溢利約14,800,000港元。由於香港物業市場下滑，故本集團投資物業及發展中物業之公平值減少約23,300,000港元。

鋼鐵產品貿易

本年度收入約為131,760,000港元，較去年增加約169.0%。本年度經營溢利約為1,710,000港元，去年虧損約95,000港元。

可供出售投資

本集團擁有中國廣東省四會一個墓園項目11.7%（二零零七年：11.5%）實際權益（收購成本約為161,130,000港元）。該項目之主要業務為發展、興建、管理及經營墓園。有關墓園提供之主要產品為戶外墓地、普通及豪華壁龕。於香港、廣州、佛山、肇慶及四會設有六個銷售辦事處，負責市場推廣工作。有關墓園的推廣活動，包括定期舉辦墓園觀訪團、墓園祈福大會及參與於澳門舉行之二零零八年亞洲殯儀博覽。受全球經濟環境不明朗影響，本集團本年度將可供出售投資減值約43,910,000港元。

展望

展望未來，本集團預期二零零九年之營商環境仍充滿挑戰與變數。二零零八年底全球股市下挫，金融危機加劇，其打擊在速度與強度上均前所未見。為減低金融危機的影響及穩定經濟環境，中國政府已採取主動的經濟刺激措施（如增加基建投入、推行救市（樓市、汽車市場及其他經濟領域）政策）維持經濟長期增長。本集團預計國內消費將維持漲勢，有助二零零九年中國經濟維持國民生產總值正增長。鑑於中國政府刺激國內經濟的措施，

本集團認為中國製漆業務將受惠於油漆產品需求的穩定增長。鑒於中國的龐大發展機遇，本集團計劃於中國上海現有土地興建一座新廠房，建設成本將以本集團內部資金及銀行借貸撥付。本集團將繼續專注於製漆業務，致力成為首屈一指的優質環保及安全油漆產品製造商。

管理層討論及分析

業績

本年度本集團母公司權益持有人應佔虧損淨額約為71,520,000港元，去年溢利約12,300,000港元。本年度收入約為941,820,000港元，較去年增加約28.2%。本年度毛利約為251,460,000港元，較去年增加約15.1%。毛利增加主要是由於製漆業務之銷售額有所增加。然而，本年度本集團投資物業及發展中物業之公平值減少，加上可供出售投資減值引致全年營運虧損。

分類資料

業務分類

製漆業務仍為本集團之主要業務，收入約為803,410,000港元，佔本集團總收入約85.3%，較去年增加約18.1%。儘管本年度收入及毛利增加，本年度分類業績金額約為27,230,000港元，較去年減少約20.7%，主要是由於增強中國銷售及市場推廣團隊的銷售及分銷成本增加所致。

物業投資業務錄得收入約6,650,000港元，佔本集團總收入約0.7%。本年度分類業績虧損約為21,810,000港元，去年溢利約14,800,000港元，主要是由於本年度本集團投資物業及發展中物業之公平值減少約23,300,000港元所致。

本年度本集團以代價8,800,000港元購入九龍旺角一間商舖，將該商舖用作製漆業務的客戶服務中心，並持作長期投資。

鋼鐵業務錄得收入約131,760,000港元，較去年增加約169.0%，主要是由於中國市場對鋼鐵產品需求增加所致。

地域分類

本集團所有業務主要在中國內地及香港經營。源自中國內地及香港業務之收入分別約為850,390,000港元（二零零七年：643,620,000港元）及約91,410,000港元（二零零七年：91,180,000港元）。

流動資金及財務資源

本集團之業務營運資金一般來自其內部資金及銀行借貸。於二零零八年十二月三十一日之現金總結餘約為121,770,000港元，於二零零七年十二月三十一日則約為171,300,000港元。於二零零八年十二月三十一日之銀行及其他借貸約為143,430,000港元，於二零零七年十二月三十一日則約為102,970,000港元。本集團之銀行及其他借貸主要按浮動利率計算利息。在本集團於二零零八年十二月三十一日之銀行及其他借貸總額中，約82,970,000港元（57.8%）須於一年內償還，約10,700,000港元（7.5%）須於第二年內償還，約16,370,000港元（11.4%）須於第三至第五年內償還，其餘約33,390,000港元（23.3%）則須於第五年後償還。

本集團之銀行及其他借貸以港元及人民幣為主，故匯兌風險不大。

本集團於二零零八年十二月三十一日之負債資本比率（即銀行及其他借貸總額對經調整資本（定義見下文）之百分比）為25.2%，於二零零七年十二月三十一日則為16.5%。本集團於二零零八年十二月三十一日之流動比率（即流動資產對流動負債之百分比）為1.34倍，於二零零七年十二月三十一日則為1.57倍。

股東權益及資產淨值

本集團於二零零八年十二月三十一日之股東資金約為623,540,000港元，於二零零七年十二月三十一日則約為679,880,000港元。本集團於二零零八年十二月三十一日之經調整資本（即股東資金減未變現租賃土地及樓宇重估儲備及投資物業重估儲備）約為568,250,000港元，而於二零零七年十二月三十一日則約為624,950,000港元。於二零零八年十二月三十一日之每股資產淨值為0.40港元，於二零零七年十二月三十一日則為0.43港元。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本公司為多間附屬公司取得一般銀行融資，就此向銀行發出之擔保於二零零八年十二月三十一日尚未償還之數額約為66,890,000港元，於二零零七年十二月三十一日則為74,760,000港元。

資產抵押

賬面淨值共444,230,000港元(二零零七年十二月三十一日：408,480,000港元)之若干土地及樓宇、投資物業、應收貿易賬款及現金存款已抵押作為銀行及其他借款之抵押。於二零零八年十二月三十一日，尚未償還之有抵押銀行及其他借貸總額為132,640,000港元，於二零零七年十二月三十一日則為99,770,000港元。

員工

於二零零八年十二月三十一日之員工人數為1,182名(二零零七年十二月三十一日：1,095名)。本年度之員工成本(不包括董事酬金)為115,670,000港元，去年則為87,350,000港元。本集團設有周全及具競爭力之職員薪酬及福利制度，因應個別僱員之表現而定。此外，本集團亦提供具吸引力之職員購股權計劃。

買賣或贖回本公司股份

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份。

審核委員會之審閱

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度綜合業績經由審核委員會審閱。

企業管治常規守則

除非執行董事之委任並無指定任期外，本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度均有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文。根據本公司之細則，非執行董事須至少每三年重選一次。

代表董事會
林定波
主席

香港，二零零九年四月七日

於本公佈刊發日期，本公司之董事會成員為徐展堂先生、林定波先生、徐浩銓先生、徐蔭堂先生及莊志坤先生(均為執行董事)；洪定豪先生、張玉林先生及高上智先生(均為非執行董事)；及鍾逸傑爵士、黃德銳先生、陳樺碩先生及周志文博士(均為獨立非執行董事)。