

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



蜆壳電器工業(集團)有限公司

SHELL ELECTRIC MFG. (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

(根據公司條例在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00081)

二零零八年度業績

本年度業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)錄得可分配予本公司權益持有人之純利為港幣23,563,000元，上年同期為港幣434,359,000元。本年度賬目顯示之每股基本盈利為港幣4.48仙，較上年同期下降94.5%。本年度賬目所示基本盈利包括投資物業重估(扣減遞延稅項及少數股東權益)後之虧損港幣73,655,000元，以購股權支付之費用(扣減少數股東權益)後為港幣36,769,000元及變現及未變現買賣證券之虧損港幣62,286,000元，較上年同期的投資物業重估(扣減遞延稅項及少數股東權益)後之盈利港幣64,427,000元，以購股權支付之費用(扣減少數股東權益)後港幣4,913,000元及變現及未變現買賣證券之盈利(扣減稅項後)港幣10,518,000元。

本公司之股東及潛在投資者注意，截至二零零八年十二月三十一日止年度，撇除投資物業公平價值之變動、以購股權支付之費用及變現及未變現證券買賣虧損及溢利之影響後，可分配予本公司權益持有人之基礎純利為港幣196,273,000元，較上年同期減少港幣168,054,000元或46.1%。每股基礎盈利為港幣37.35仙，較上年同期減少港幣31.98仙或46.1%。

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 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	(4)	2,502,632	3,552,030
商品及服務成本		(1,662,292)	(2,827,559)
毛利		840,340	724,471
其他收入		44,231	68,781
銷售及分銷費用		(73,194)	(65,048)
行政費用		(300,415)	(227,391)
其他經營開支		(107,239)	(70,684)
其他溢利/(虧損)			
投資物業之公平價值(虧損)/溢利		(64,337)	92,794
持有作買賣之投資之公平價值(虧損)/溢利		(62,286)	20,779
衍生金融工具之公平價值虧損		—	(8,030)
自用物業之減值損失		(3,423)	—
購入一間附屬公司產生商譽之減值損失		(2,283)	—
其他資產減值損失		(5,116)	(5,494)
回撥財務資產減值		7,684	21,008
回撥未使用之撥備		67,309	23,478
購入少數股東權益之溢利		—	106,987
出售一間附屬公司之溢利		56,115	512
其他		4,755	1,004
經營溢利	(6)	402,141	683,167
財務費用		(73,109)	(69,284)
應佔聯營公司業績		46,354	80,512
應佔共同控制公司業績		7,366	1,635
出售一間聯營公司溢利		—	45,302
出售一間共同控制公司溢利		176,533	—
一間共同控制公司權益之減值損失		(28,361)	—
所得稅前之溢利		530,924	741,332
所得稅開支	(7.1)	(456,518)	(198,787)
本年度純利		74,406	542,545
可分配予：			
本公司權益持有人		23,563	434,359
少數股東權益		50,843	108,186
		74,406	542,545
股息	(8)	31,470	105,097
		港仙	港仙
每股盈利	(9)		
— 基本		4.48	82.66
— 攤薄		3.81	82.55

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 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		747,220	791,956
物業、廠房及設備		209,592	180,936
預付租賃土地款		21,239	20,592
商譽		84,934	106,173
其他無形資產		240,591	230,813
在聯營公司之權益		418,860	366,962
在共同控制公司之權益		222,800	232,591
可出售之財務資產		2,920	7,990
應收貸款		130,138	152,668
遞延稅項資產		1,908	—
購入其他投資所支付定金		—	77,496
		<u>2,080,202</u>	<u>2,168,177</u>
流動資產			
物業存貨		6,099,493	4,946,397
其他存貨		124,228	113,789
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	(10)	1,036,644	1,058,792
預付租賃土地款		524	489
應收貸款		15,345	3,853
應收聯營公司款項		—	6,535
應收共同控制公司款項		77,295	177,140
應收所投資公司款項		20,831	6,717
應收一位關連人士款項		—	1,367
應收少數股東款項		33,856	44,448
持有作買賣之投資		20,643	48,381
預付稅項		8,704	—
已抵押的現金存款		—	876,858
受限制的現金及存款		52,582	116,288
現金及現金等值		873,326	704,716
		<u>8,363,471</u>	<u>8,105,770</u>
分類為持有作出售之資產		—	434,442
		<u>8,363,471</u>	<u>8,540,212</u>
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	(10)	2,378,746	2,165,436
銷售定金		772,395	776,671
應付一間聯營公司款項		118	—
應付共同控制公司款項		226	2,044
應付少數股東款項		186,612	164,000
應付關連人士款項		291	474,439
收購附屬公司之應付代價撥備		210,097	290,473
稅項負債	(7.2)	607,398	215,696
衍生金融工具		—	6,738
銀行借款		929,179	1,885,688
		<u>5,085,062</u>	<u>6,045,918</u>
淨流動資產		<u>3,278,409</u>	<u>2,494,294</u>
總資產減流動負債		<u>5,358,611</u>	<u>4,662,471</u>

綜合資產負債表(續)

於二零零八年十二月三十一日

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資本及儲備		
股本	262,742	262,742
股本溢價及儲備	<u>2,841,271</u>	<u>2,745,913</u>
可分配予本公司權益持有人之權益	3,104,013	3,008,655
少數股東權益	<u>526,554</u>	<u>460,234</u>
總權益	<u>3,630,567</u>	<u>3,468,889</u>
非流動負債		
銀行借款	1,282,184	673,652
少數股東貸款	3,386	3,005
其他負債	6,155	—
遞延稅項負債	<u>436,319</u>	<u>516,925</u>
	<u>1,728,044</u>	<u>1,193,582</u>
	<u>5,358,611</u>	<u>4,662,471</u>

財務報告附註

1. 編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公司條例之要求及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)內適用的披露規定而編製。

2. 主要會計政策

除投資物業、分類為可出售及按公平價值列入損益賬之金融工具及衍生金融工具以公平價值計量外，本綜合財務報表乃根據實際成本準則編製。持有作出售之變賣組合及非流動資產(除投資物業外)乃以賬面價值及公平價值扣除銷售成本後，兩者以較低者呈列。

本綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表一致，並已採用於本年度已頒佈及生效之若干香港財務報告準則及詮釋。

財務報告附註(續)

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則

3.1 於本年度生效之新增及經修訂香港財務報告準則之影響

於本年間，本集團首次採用以下於二零零八年一月一日年度開始生效之香港財務報告準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	重新分類金融資產
香港(IFRIC) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
香港(IFRIC) — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港(IFRIC) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 對界定利益資產之限制、最低資金規定及其相互作用

採用此新增及經修訂之香港財務報告準則不會對本集團會計政策構成重大轉變或對本集團財務報表構成重大財務影響。因此，毋須作出前期調整。

3.2 已頒佈但未生效之新增及經修訂香港財務報告準則之影響

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

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列 ⁴
香港會計準則第1號，香港會計準則第32號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 ⁴
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ⁴
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表 ⁶
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁶
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ⁶
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資一間附屬公司、共同控制公司或聯營公司之成本 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付的款項 — 歸屬條件及註銷 ⁴
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ⁶
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具之披露 ⁴
香港財務報告準則第8號	經營分類 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年香港財務報告準則之年度改善 ³
香港(IFRIC) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具 ⁵
香港(IFRIC) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ¹
香港(IFRIC) — 詮釋第15號	房地產建築工程協議 ⁴
香港(IFRIC) — 詮釋第16號	對沖在外國業務的投資淨額 ²
香港(IFRIC) — 詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ⁶
香港(IFRIC) — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁷

¹ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

³ 除在指定之香港財務報告準則中另有註明者外，一般於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年一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終結之年度期間生效

⁶ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零九年七月一日或之後收到來自客戶轉讓資產時生效

董事預期，本集團將於有關規定生效後的首個期間將所有該等規定納入本集團之會計政策。

財務報告附註(續)

4. 收益

本集團收益及營業額之分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銷售貨品	1,100,008	1,328,667
銷售物業	1,200,246	2,090,447
物業管理費收入	56,948	26,468
物業租金收入	106,726	83,053
出租汽車收入	38,704	23,395
總收益	<u>2,502,632</u>	<u>3,552,030</u>

5. 業務及區域市場分析

5.1 業務分析

本集團報告以業務分類為主要分類。年度內本集團之營業額及業績按業務分類分析如下：

	二零零八年									
	家庭電器*	製造及 買賣電纜	租賃物業	物業投資 及發展	買賣證券	經營 出租汽車	電腦硬體 與軟件之 發展及貿易	直接投資	其他	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類營業額**	1,057,136	23,398	106,726	1,257,194	—	38,704	19,474	—	—	2,502,632
分類業績	59,474	(1,584)	14,853	419,030	(64,405)	24,818	(10,702)	6,099	—	447,583
行政及其他 未分配支出及收入										(45,442)
財務費用										402,141
應佔聯營公司業績	—	—	46,435	—	—	—	—	(81)	—	(73,109)
應佔共同控制公司業績	—	—	41,581	(36,671)	—	—	2,456	—	—	46,354
出售一間共同控制公司溢利										7,366
一間共同控制公司權益之減 值損失										176,533
所得稅前之溢利										(28,361)
所得稅開支										530,924
本年度純利										<u>(456,518)</u>
										74,406
	二零零七年									
	家庭電器*	製造及 買賣電纜	租賃物業	物業投資 及發展	買賣證券	經營 出租汽車	電腦硬體 與軟件之 發展及貿易	直接投資	其他	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類營業額**	1,272,443	31,145	78,992	2,120,976	—	23,395	17,607	—	7,472	3,552,030
分類業績	71,642	5,510	135,605	460,171	13,493	18,681	(22,816)	14,407	6,678	703,371
行政及其他未 分配支出及收入										(20,204)
財務費用										683,167
應佔聯營公司業績	—	—	74,949	—	—	—	—	5,563	—	(69,284)
應佔共同控制公司業績	—	—	(1,598)	(308)	—	—	3,541	—	—	80,512
出售一間聯營公司溢利										1,635
所得稅前之溢利										45,302
所得稅開支										741,332
本年度純利										<u>(198,787)</u>
										542,545

財務報告附註(續)

5. 業務及區域市場分析(續)

5.1 業務分析(續)

* 家庭電器業務分類包括製造及銷售電風扇、吸塵機及其他家庭電器和合約代工業務。

** 二零零八及二零零七年度內，各業務分類之間並無互相銷售。

5.2 區域市場分析

年度內本集團之營業額按區域市場分析(不論商品之來源地)如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	18,624	25,667
中華人民共和國(「中國」)其他地區	2,018,853	2,905,023
亞洲，不包括中國	46,266	49,188
北美(包括加拿大及美國)	265,291	342,196
歐洲(主要位於英國)	56,427	105,448
其他地區	<u>97,171</u>	<u>124,508</u>
	<u>2,502,632</u>	<u>3,552,030</u>

6. 經營溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營溢利已扣除／(計入)：		
攤銷	5,056	4,973
物業、廠房及設備之折舊	21,844	18,872
回撥未使用之撥備(附註)	(67,309)	(23,478)
以購股權支付費用	52,527	7,019
捐款	<u>17,634</u>	<u>3,239</u>

附註：於前年度一間附屬公司向其前股東發出最高金額擔保，乃作為其前股東獲授一間國內銀行貸款之保證。由於前股東不能償還該貸款，銀行向該附屬公司申索以代其前股東償還貸款及若干附屬公司之物業暫時被中國法院扣押，因此而作出撥備。根據其後於二零零八年六月十七日中國政府發出的法院裁決書，按銀行要求下其前股東與銀行之間達成還款協議。因此，對該附屬公司所採取的法律程序及對該等物業的扣押已被解除。據此，本公司董事認為附屬公司發出之擔保並無財務影響，在本財政年度內回撥全數撥備。

財務報告附註(續)

7. 所得稅

7.1 所得稅開支

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	1,123	5,017
中國其他地區		
— 企業所得稅	276,580	165,837
— 土地增值稅	272,226	125,082
其他地區	1,022	—
	<u>550,951</u>	<u>295,936</u>
以前年度之(超額)/不足額撥備		
香港	(117)	5,305
中國其他地區		
— 企業所得稅	18,671	(3,947)
— 土地增值稅	(4,291)	—
其他地區	28	—
	<u>14,291</u>	<u>1,358</u>
遞延稅項	<u>(108,724)</u>	<u>(98,507)</u>
	<u>456,518</u>	<u>198,787</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利以16.5%(二零零七年:17.5%)計算。中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按10%至25%(二零零七年:15%至33%)計算。

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

7.2 稅項負債

於二零零八年十二月三十一日之稅項負債包括香港利得稅項負債約港幣23,000,000元(二零零七年:港幣42,600,000元),企業所得稅項負債約港幣277,100,000元(二零零七年:港幣63,600,000元)及土地增值稅項負債約港幣307,200,000元(二零零七年:港幣109,500,000元)。於二零零八年十二月三十一日之企業所得稅項負債包括於年內因出售一間附屬公司及一間共同控制公司所產生的收入稅項負債約港幣153,000,000元。

8. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於本年度已宣佈及派發之中期股息每股普通股港幣3仙 (二零零七年:港幣8仙)	15,765	42,039
於結算日後建議派發之末期股息每股普通股港幣3仙 (二零零七年:港幣12仙)	<u>15,705</u>	<u>63,058</u>
	<u>31,470</u>	<u>105,097</u>

董事已建議派發末期股息每股普通股港幣3仙(二零零七年:港幣12仙),惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。擬派末期股息乃根據經計及結算日後購回2,000,000股股份後於財務報表結算日的已發行股份數目計算。

截至二零零八年十二月三十一日止確認可分配之股息金額為港幣78,823,000元(二零零七年:港幣84,078,000元)或每股普通股港幣15仙(二零零七年:港幣16仙)。

財務報告附註(續)

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度本公司權益持有人應佔純利港幣23,563,000元(二零零七年：港幣434,359,000元)及於本年度內已發行普通股股份之加權平均數525,485,000(二零零七年：525,485,000)計算。

每股攤薄盈利按以下資料計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	23,563	434,359
根據一間附屬公司攤薄每股盈利後而佔其盈利之調整(附註)	<u>(3,549)</u>	<u>(568)</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>20,014</u>	<u>433,791</u>

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

用作計算每股攤薄盈利之分母與用作計算每股基本盈利相同，即本年度間已發行普通股股份之加權平均數為525,485,000(二零零七年：525,485,000)。

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金／應付貿易及其他應付款項

按發票日期，扣除減值支出後之應收貿易款項及應付貿易款項於結算日之賬齡分析如下：

	應收貿易款項		應付貿易款項	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
30天或以下	108,982	86,339	670,690	381,047
31-60天	66,713	71,379	27,639	43,480
61-90天	45,710	13,722	15,521	18,597
91-180天	38,071	21,592	10,424	453,855
181-360天	916	2,292	166,389	1,655
360天以上	<u>1,297</u>	<u>3,516</u>	<u>571,589</u>	<u>392,028</u>
	<u>261,689</u>	<u>198,840</u>	<u>1,462,252</u>	<u>1,290,662</u>

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

末期股息

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度末期股息，每股港幣3仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零零九年六月三日(星期三)舉行之股東週年大會上批准，並於二零零九年六月十日(星期三)派付予於二零零九年六月三日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年六月一日(星期一)至二零零九年六月三日(星期三)，包括首尾兩天在內，暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確保收取建議派發之末期股息及確定有權出席股東週年大會及投票之股東，請將已填妥之股份過戶文件連同有關股票，務必於二零零九年五月二十九日(星期五)下午四時正前送達本公司股份過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理過戶登記手續。

業務摘要

吊扇

本集團二零零八年吊扇業務之銷售及盈利與二零零七年比較均有下跌。歐美市場由於金融危機較嚴重而受影響較大；中東、亞洲及非洲市場之影響較小；澳洲及港銷市場則靠穩。預料本集團二零零九年吊扇業務將繼續受到全球經濟衰退之影響。

合約代工 — 光學及影像

定影器及鐳射掃描器因產品價格下調，二零零八年全年的銷售較二零零七年下跌百分之六。隨著持續嚴峻的環球經濟情況，二零零九年銷售預期將會減少。打印機送紙盤之量產已於第三季度展開，進度理想，預期新增系列將增加二零零九年之收益。

合約代工 — 電器及電子

儘管環球經濟在二零零八年下半年急促放緩，鑑於二零零八年推行的「成組製造技術」增加營運效率及保持市場競爭力，銷售仍然靠穩。預期於二零零九年將開始發展及生產LED照明產品及其他創新的電子產品，展望二零零九年的銷售收益可保持平穩。

電線電纜

電線電纜業務受國內經濟放緩及部份廠房因二零零八年受暴雨引致廠房旁邊山坡有倒塌危險而須局部封閉之影響，二零零八年營業額較二零零七年下降百分之二十五。在計提相關廠房的減值撥備後，全年業績錄得虧損。國內的刺激經濟方案成效有待觀察，該公司將嚴控開支，從而降低成本，預期二零零九年業務將受到影響。

出租汽車(的士)

廣州出租汽車公司繼續推行承包經營模式，二零零八年度全年營業額及盈利較二零零七年同期均錄得雙位數字之增長。於二零零九年，在經濟放緩的環境下，該公司計劃減低資本性開支，改為繼續以租用停車場形式經營。為提供更優質的出租車服務並保持競爭力，該公司已積極提升司機質素、車輛維修及管理，預料二零零九年業務可平穩發展。

業務摘要 (續)

地產投資及發展

廣州中信廣場二零零八年度之商場租金收益較二零零七年同期有雙位數字之增長，此增長主要為二零零七年簽定新租約的租金於二零零八年全面反影及受惠於人民幣升值。辦公樓二零零八年度之平均租金單價與二零零七年相若，唯因出售部份辦公樓單元而導致二零零八年整體之租金收益較二零零七年同期減少。鑑於金融海嘯之衝擊，商場及辦公樓之租賃需求有所下降，為爭取客源，租金單價有下調壓力，本集團預期二零零九年的整體租金收益將略受影響。

位於深圳之高科技工業廠房的長期租約繼續為本集團帶來穩定的租金收益。

本集團位於加州Livermore的辦公樓於本年度的出租率維持穩定，租金收入則輕微減少。預期美國持續的經濟不景及信貸危機將繼續對美國物業市場造成不利影響，並對該辦公樓於二零零九年的出租率及租金收入構成壓力。

本集團現持有中國光大房地產開發有限公司(下稱「光大房產」)的70%權益。二零零八年，光大房產於兩個已完成之發展項目(一個位於廣州，一個位於北京)中錄得銷售收入，並於出售廣州琶洲展覽中心項目及合肥光大國際廣場項目中錄得利潤。按現時項目之完成進度，預計二零零九年的收入將會平穩。光大房產主要項目之業務摘要如下：

位於北京的光大國際中心第一座的商業辦公樓，可租售面積約48,000平方米(另有約400個地庫車位)，於二零零八年已出租約20,000平方米及簽約出售約4,800平方米。光大房產的總部設在該大廈頂層。光大房產佔此項目100%權益。

廣州光大花園E區已於二零零八年建築完成並交付使用。在興建中的J區及K區的可出售面積約350,000平方米(包括車位)，已於二零零八年簽約預售約36,000平方米，預計二零零九年可交付。

位於上海浦東張江高科技園的科研辦公樓的可租用面積約14,000平方米，出租率約90%。光大房產佔此項目65%權益。

光大房產位於北京海淀區的商業及住宅發展項目之可出售面積約86,000平方米(另有車位約15,000平方米)，於二零零八年之簽約銷售約11,000平方米，向鄰近地區的大學職員及教授所進行的持續推廣已廣泛地引起買家的興趣。光大房產持有該項目的100%權益。

位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目(約150,000平方米)已於二零零八年尾動工興建，並預計於二零一一年落成。該項目地塊接連廣州至佛山的城際輕軌及地鐵伸展2號線的交匯站，為項目提供了優越的購物交通便利。住宅部份可出售面積約67,000平方米，預計二零一零年動工興建，而商場部份將保留作長期投資。光大房產佔此項目100%權益。

業務摘要 (續)

地產投資及發展 (續)

光大房產持有65.8%權益的桂林項目，土地面積約724,000平方米，將籌劃為渡假及住宅物業發展項目。

位於內蒙古呼和浩特市の特許經營一級土地開發項目於二零零八年已啟動處理約1,300畝面積(約相等於867,000平方米)的土地，該地塊完成後將拍賣出售予二級開發公司。光大房產佔此一級土地開發項目公司80%權益。

位於內蒙古呼和浩特市房產項目已動工，其中住宅項目部份可出售面積約380,000平方米，將分階段開發，預期首輪將於二零零九年開始預售。光大房產持有該等二級房產發展項目的100%權益。

光大房產持有位於北京北郊之別墅及低密度住宅項目的70%權益，該項目的可出售面積約175,000平方米，興建工程之進度已減慢。

位於廣州珠江河畔，可租售面積約58,000平方米(包括車位)的一級江景的住宅項目，因市場環境關係，工程將會延後進行。光大房產持有該發展項目的90%權益。

科技投資項目

企業軟件解決方案

Appeon提供的科技外包服務及網絡開發軟件 — Appeon[®] for PowerBuilder[®]的業務續有盈利貢獻。雖然環球經濟下滑，但該公司二零零八年下半年的銷售額仍有改善；然而，人民幣升值及中國的通貨膨脹則令經營成本增加。該公司現正致力於高增值的科技外包服務項目以提高利潤及銷售額。

電腦及數據儲存系統

蜆壳星盈公司提供的三款主要產品系列為數據儲存系統、企業級伺服器及超級電腦產品與相關軟件。該公司於二零零八年營業額較二零零七年同期有超過百分之二十五的增長。該公司將專注發展迎合中檔市場的數據儲存方案以增加競爭能力，並積極開拓出口市場。

財務投資

因二零零八年的香港股票市場大幅下滑，本集團截至二零零八年十二月三十一日止之財務投資錄得虧損約港幣64,405,000元，財務投資組合之市值約為港幣20,643,000元。計劃二零零九年將減少財務投資。

財務回顧

收益及營運業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之持續經營業務的收益為港幣25億3百萬元，與去年同期之港幣35億5千2百萬元比較減少了港幣10億4千9百萬元或29.5%。在挑戰性的商業環境下，收益的減少主因源自中國房地產的銷售放緩及電風扇之銷售下降所致。無論如何，本集團位於中國之房地產已簽銷售合同合共獲得港幣8億2千萬元(於二零零八年十二月三十一日後確認銷售)，其中港幣3億7千2百萬元及港幣4億4千8百萬元分別來自廣州及北京之房地產項目。

截至二零零八年十二月三十一日止年度可分配予權益持有人之利潤，由港幣4億3千4百萬元下跌至港幣2千4百萬元，與上年同期比較減少了港幣4億1千萬元或94.5%。該利潤下跌主要由於(i)本集團若干投資物業公平價值本年度為虧損港幣7千4百萬元(扣除遞延稅項及少數股東權益)，而相應去年同期則為溢利港幣6千4百萬元；(ii)本年度享有聯營公司所持有之若干投資物業之公平價值為溢利港幣1千4百萬元，而去年同期所享有之公平價值為溢利港幣4千7百萬元；(iii)以購股權支付的費用扣除少數股東權益後本年度為港幣3千7百萬元，去年同期的費用為港幣5百萬元；及(iv)本年度已變現及未變現證券買賣(相關於持有作證券買賣及衍生金融工具)為虧損港幣6千2百萬元而去年同期則為溢利港幣1千1百萬元(扣除所得稅項)。所有公平價值之調整及以購股權支付的費用並沒有現金支出。

財務資源及流動狀況

在無可避免的全球經濟下滑之沖擊下，本集團持續監察其財務資源及將其資產流動狀況保持於健康水平，本審閱期間的財務表現得以保持滿意。在目前的經濟環境下，本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，以改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

於本審閱期間，本集團以若干位於中國之房地產作抵押，就其於中國之物業發展項目向銀行融資合共人民幣13億5千萬元之貸款。

本集團分別將其位於美國及中國之若干資產為其美金1千3百萬元之美國長期貸款及人民幣9億元之中國長期貸款作為抵押。於本審閱期間，本集團獲得及已耗用之一項三年期長期貸款港幣1億5千萬元及將一項港幣2億5千萬元之短期貸款轉換為三年期貸款。除上述外，本集團之所有銀行借貸均是短期。

本集團之銀行信貸包含有固定利率計息及浮動利率計息兩種。於二零零八年十二月三十一日，根據經營溢利除以總利息支出扣除資本化利息及利息收入後之淨額所計算的本集團利息保障為7倍。

外匯風險

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

財務回顧 (續)

負債比率

本集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零零八年十二月三十一日，本集團根據銀行借貸總額扣除現金及抵押存款後之淨額與本公司總權益所計算而錄得之負債比率為36.9% (二零零七年十二月三十一日：28.2% (重列))。

重要收購及出售

於本審閱期間，本集團透過出售持有安徽博鴻房地產開發有限公司全數之股份權益而將一項地產發展項目以現金代價人民幣1億2千1百萬元出售予一獨立第三方。該交易已於二零零八年第一季完成，並錄得所得稅後及分配予少數股東前之溢利為港幣2千8百萬元。

於二零零七年四月二十四日，本集團就出售其於廣州市環博展覽有限公司之50%權益訂立一份代價 (包括償還股東貸款) 約為人民幣5億4千5百萬元之買賣協議，該交易已於二零零八年第一季完成因此而錄得所得稅後及分配予少數股東前之溢利港幣5千2百萬元。

除上述外，在本期間及截至本報告之日並無重大的收購及／或出售。

承擔及擔保

於本審閱期間內，本集團之承擔合共港幣34億1千4百萬元，主要為與物業發展及建築工程相關。此外，本集團為其在中國物業銷售之按揭用家取得之信貸向銀行提供合共港幣12億8千4百萬元之擔保。

資本性支出及資產抵押

於本審閱期間內，本集團之資本性支出為合共港幣3千6百萬元。

於本審閱期間內，本集團抵押若干位於中國之房地產以向若干國內銀行取得合共人民幣13億5千萬元之借貸。

於本審閱期間內，本集團主要為獲取按揭貸款之資產抵押合共為港幣38億1千萬元。

為取得一家銀行授予本集團之長期貸款，本集團已將其全資附屬公司盈滿投資有限公司已發行股本的全部權益抵押。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱用約4,180名員工。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，並採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

遵守企業管治常規守則

本公司堅守法定及監管之企業管治規則，遵行著重透明度、獨立、問責性、責任性及公平之企業管治原則。有關本公司企業管治常規之詳情可於二零零八年年報內查閱。

除下列所述之偏離行為外，本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則 (「守則」) 內之守則條文。

遵守企業管治常規守則 (續)

守則條文第A.2.1

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

守則條文第A.4.1

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

翁國基先生乃翁國材先生之兄長，他們同為翁何韻清女士(本公司之執行董事)之兒子。除上述外，於本年度內概無任何董事與其他任何董事擁有或維持任何財務、業務、親屬或其他重大、相關關係。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

董事進行之證券交易

本公司已就董事進行的證券交易，採納載於上市規則附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)作為守則。經向本公司董事充分諮詢後，本公司有理由相信截至二零零八年十二月三十一日止年度內董事已遵守標準守則所規定的準則。

審閱賬目

審核委員會已與本公司管理層及核數師審閱本集團所採納之會計原則及實務，並已討論本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

發佈業績公告及年報

本公告乃於本公司網站(www.smc.com.hk)及香港交易及結算所有限公司的指定網站(www.hkexnews.hk)發佈。二零零八年年報將於適當的時候寄發予本公司股東，並在上述網站發佈。

承董事會命
集團董事長兼行政總裁
翁國基

香港，二零零九年四月二十二日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事翁國基先生、翁何韻清女士、梁振華先生和丘鉅淙先生；非執行董事翁國材先生以及獨立非執行董事王從安先生、林晉光先生及梁文釗先生。