

## 二零零六年集團業績公佈

### 財務摘要

	二零零六年度	二零零五年度	%轉變
	港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)	
收入	187.3	106.8	+75.4%
經營業務盈利	163.6	154.0	+6.2%
母公司股份持有人 應佔年內盈利	300.1	517.4	-42.0%
擬派末期股息	港幣0.3仙	港幣0.2仙	+50.0%
年度總股息	港幣0.45仙	港幣0.2仙	+125.0%

- 於年度內達致之整體純利遜於去年，主要由於本集團應佔聯營公司之盈利貢獻（包括富豪酒店國際控股有限公司之盈利貢獻）較二零零五年為低。然而，在業務營運方面，富豪之核心酒店業務表現仍然理想。
- 富豪於二零零七年三月成功完成分拆富豪產業信託獨立上市，並已從其初步出售於富豪產業信託的28%權益，獲致不少於港幣2,000,000,000元之利潤，而百利保集團從而應佔之盈利將於二零零七年財務年度之業績內反映。
- 預期本集團於香港鴨脷洲及北京中央商業區之合資發展項目之投資，將可在未來提供龐大之盈利。

## 年度業績

### 綜合收益表

	截至二零零六年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零五年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 (重列)
收入 (附註二及三)	187.3	106.8
銷售成本	<u>(164.5)</u>	<u>(80.0)</u>
毛利	22.8	26.8
其他收入及收益 (附註三)	99.7	91.7
重新分類待售物業為投資物業之 公平值收益	70.3	-
行政費用	(27.9)	(27.0)
其他經營業務支出 (淨額) (附註四)	(1.3)	(0.5)
就減值之撥備回撥 (淨額) (附註六)	<u>-</u>	<u>63.0</u>
經營業務盈利 (附註二)	163.6	154.0
融資成本 (附註七)	(10.3)	(11.3)
應佔聯營公司之盈利及虧損	<u>155.4</u>	<u>376.8</u>
除稅前盈利	308.7	519.5
稅項 (附註八)	<u>(8.6)</u>	<u>(2.1)</u>
予母公司股份持有人及少數股東 權益分佔前年內盈利	<u>300.1</u>	<u>517.4</u>
應佔：		
母公司股份持有人	300.1	517.4
少數股東權益	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>300.1</u>	<u>517.4</u>

股息

中期	10.8	-
擬派末期	21.6	14.4
	<u>32.4</u>	<u>14.4</u>

母公司股份持有人應佔

每股普通股盈利 (附註九)

基本	<u>港幣4.16仙</u>	<u>港幣7.18仙</u>
攤薄	<u>港幣3.89仙</u>	<u>港幣6.72仙</u>

## 綜合資產負債表

	二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零五年 十二月三十一日 港幣百萬元 (重列)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	4.0	4.4
投資物業	350.3	0.3
持作未來發展物業	26.7	26.7
聯營公司權益	2,980.6	2,697.4
可供出售股本投資	34.7	130.8
應收貸款	14.3	22.0
<b>非流動總資產</b>	<b>3,410.6</b>	<b>2,881.6</b>
<b>流動資產</b>		
按盈虧釐定公平值之股本投資	19.1	3.2
待售物業	38.7	242.9
存貨	6.9	1.5
應收賬項、按金及預付款項 (附註十)	87.0	50.3
定期存款	129.3	72.4
現金及銀行結存	17.0	22.1
	<b>298.0</b>	<b>392.4</b>
列為待售之一出售集團之資產	249.4	249.4
<b>流動總資產</b>	<b>547.4</b>	<b>641.8</b>

綜合資產負債表（續）

	二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零五年 十二月三十一日 港幣百萬元 (重列)
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用（附註十一）	(98.0)	(101.0)
應付稅項	(2.8)	(5.7)
付息之銀行及其他債項	(10.3)	(13.0)
已收訂金	(220.3)	(85.6)
	(331.4)	(205.3)
<b>與列為待售之一出售集團之資產</b>		
直接關連之負債	(98.9)	(98.9)
流動總負債	(430.3)	(304.2)
流動資產淨值	117.1	337.6
扣除流動負債後總資產	3,527.7	3,219.2
<b>非流動負債</b>		
付息之銀行債項	(248.1)	(148.2)
遞延稅項負債	(8.7)	-
非流動總負債	(256.8)	(148.2)
資產淨值	3,270.9	3,071.0
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	72.1	72.1
儲備	3,177.0	2,984.3
擬派末期股息	21.6	14.4
	3,270.7	3,070.8
少數股東權益	0.2	0.2
股本總值	3,270.9	3,071.0

附註：

## 一、 編製之基準與會計政策

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（「香港財務報告準則」）（其包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業及股本投資按公平值計算則除外。列為待售之一出售集團乃按賬面值及公平值（以較低者為準）減銷售成本列賬。本財務報表乃以港元幣值為單位，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。除若干情況出現新增及經修訂會計政策及額外披露外，採納該等新增及經修訂準則及詮釋對財務報表並無重大影響。

香港會計準則第21號（修訂）	海外業務投資淨值
香港會計準則第39號（修訂）及 香港財務報告第4號（修訂）	財務擔保合約
香港會計準則第39號（修訂）	預測集團內公司間交易之現金 流量對沖會計處理
香港會計準則第39號（修訂）	公平值選擇權
香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃

會計政策之主要變動如下：

### (a) 香港會計準則第21號 外匯兌換率變動之影響

於採納香港會計準則第21號（修訂）有關海外業務投資淨值後，從構成本集團於海外業務投資淨值一部分之一貨幣項目所產生之所有滙兌差額乃於綜合財務報表之股本之獨立部分內確認，而不論貨幣項目之貨幣單位。此項變動對於二零零六年十二月三十一日或二零零五年十二月三十一日之財務報表並無重大影響。

### (b) 香港會計準則第39號 金融工具：確認及計算

#### (i) 財務擔保合約之修訂

此修訂乃對香港會計準則第39號之範圍作出修訂，以規定所發出不被視為保險合約之財務擔保合約，初步按公平值確認，及按根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額及初步確認之金額減

(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷(以較高者為準)重新計算。採納此項修訂對財務報表並無重大影響。

(ii) 公平值選擇權之修訂

此修訂改變了分類為按盈虧釐定公平值之金融工具之定義，並限制使用選擇權指定任何金融資產或任何金融負債透過收益表按公平值計算。於二零零六年一月一日採納此項修訂後，本集團已不再指定於二零零五年十二月三十一日賬面值為數港幣8,600,000元之股本投資按盈虧釐定公平值計算，並將其重新分類為可供出售股本投資，並於二零零六年一月一日之公平值為港幣8,600,000元。根據此修訂之過渡性條文，比較數字已按新分類標準重新呈列。

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
<i>截至十二月三十一日止年度</i>		
<i>之綜合收益表</i>		
其他收入及收益減額	<u>(2.2)</u>	<u>(0.1)</u>
每股基本盈利減額(仙)	<u>(0.03)</u>	-
每股攤薄盈利減額(仙)	<u>(0.03)</u>	-
 <i>於一月一日之綜合資產</i>		
<i>負債表及股本</i>		
可供出售股本投資增額	8.6	8.5
按盈虧釐定公平值之股本 投資減額	<u>(8.6)</u>	<u>(8.5)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>可供出售股本投資重估</i>		
儲備減額	(9.2)	(9.3)
投資重估儲備增額	9.3	9.3
保留盈利減額	<u>(0.1)</u>	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>於十二月三十一日之</i>		
<i>綜合資產負債表及股本</i>		
可供出售股本投資增額	10.8	8.6
按盈虧釐定公平值之股本 投資減額	<u>(10.8)</u>	<u>(8.6)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
可供出售股本投資重估		
儲備減額	(7.0)	(9.2)
投資重估儲備增額	9.3	9.3
保留盈利減額	(2.3)	(0.1)
	<u>-</u>	<u>-</u>

(iii) 預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理之修訂

此修訂已對香港會計準則第39號作出修訂，容許極可能進行之集團內公司間預測交易之外幣風險合資格作為現金流量對沖之對沖項目，惟交易須以訂立該交易之實體之功能貨幣以外之貨幣為單位及外幣風險將影響綜合收益表。由於本集團目前並無訂立此等交易，修訂對財務報表並無影響。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第4號 釐定安排是否包括租賃

本集團已於二零零六年一月一日採納此項詮釋，該詮釋對釐定安排是否包括必須應用租賃會計法之租賃提供指引。此詮釋對財務報表並無重大影響。

## 二、分類資料

分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i) 按業務分類為主要呈報基準；及(ii) 按地域分類為次要呈報基準。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位，每個單位均提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及樓宇相關之業務分類指參與建築工程及樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店擁有及管理分類指經營酒店及提供酒店管理服務；



- (d) 證券投資分類指證券買賣業務；及
- (e) 其他分類主要包括提供融資服務。

於確立本集團之地域分類時，收入乃按照客戶之分佈位置而予以分配，而資產乃按照資產之分佈位置而予以分配。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

## (a) 業務分類

以下為本集團截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

## 集團

	物業發展及投資		建築及樓宇 相關之業務		酒店擁有及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	23.8	10.5	133.2	66.5	-	-	29.8	-	-	-	-	-	187.3	106.8
分類間之銷售	-	-	5.8	4.6	-	-	-	-	-	(4.6)	-	-	-	-
合計	<u>23.8</u>	<u>10.5</u>	<u>139.0</u>	<u>71.1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29.8</u>	<u>30.3</u>	<u>-</u>	<u>(4.6)</u>	<u>(5.8)</u>	<u>(4.6)</u>	<u>187.3</u>	<u>106.8</u>
分類業績	<u>158.9</u>	<u>191.1</u>	<u>8.8</u>	<u>(36.8)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.8</u>	<u>6.9</u>	<u>2.1</u>	<u>3.0</u>	<u>(0.1)</u>	<u>0.5</u>	<u>176.6</u>	<u>160.6</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利													12.5	17.2
未能劃分之非業務及企業支出													(25.5)	(23.8)
經營業務盈利													163.6	154.0
融資成本													(10.3)	(11.3)
應佔聯營公司之盈利及虧損	4.3	137.2	-	-	151.2	239.7	-	-	(0.1)	-	-	-	155.4	376.8
除稅前盈利													308.7	519.5
稅項													(8.6)	(2.1)
予母公司股份持有人及少數股東 權益分佔前年內盈利													300.1	517.4
應佔：														
母公司股份持有人													300.1	517.4
少數股東權益													300.1	517.4

## (a) 業務分類 (續)

## 集團

	建築及樓宇 相關之業務						酒店擁有及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	
分類資產	419.2	273.4	39.8	31.6	-	19.2	3.2	15.7	23.7	-	-	-	493.9	331.9		
聯營公司權益	620.5	385.1	0.3	0.3	2,333.7	-	-	-	0.1	-	(21.5)	-	2,980.6	2,697.4		
列為待售之一出售集團之資產	249.4	249.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249.4	249.4		
現金及未能劃分之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234.1	244.7		
總資產													<u>3,958.0</u>	<u>3,523.4</u>		
分類負債	(4.8)	(7.8)	(88.7)	(75.8)	-	-	-	(0.1)	(0.1)	-	-	-	(93.6)	(83.7)		
與列為待售之一出售集團之資產 直接關連之負債	(98.9)	(98.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98.9)	(98.9)		
銀行及其他債項及 未能劃分之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(494.6)	(269.8)		
總負債													<u>(687.1)</u>	<u>(452.4)</u>		
其他分類資料:																
折舊	-	0.1	0.5	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於收益表已確認之減值虧損/ (減值虧損回撥)	-	(121.0)	-	58.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
資本支出	-	-	1.0	1.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他非現金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.8)	-	-	-	-	-	-	

(b) 地域分類

以下為本集團截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止按地域分類之收入及若干資產及支出之資料：

集團

	香港		中國內地		對銷		綜合	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
分類收入：								
銷售予外界客戶	187.2	106.4	0.1	0.4	-	-	187.3	106.8
其他分類資料：								
分類資產	493.7	329.2	0.2	2.7	-	-	493.9	331.9
資本支出	1.0	1.1	-	-	-	-	-	-

三、 收入（亦為本集團之營業額）、其他收入及收益之分析列載如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (重列)
<u>收入</u>		
租金收入：		
投資物業	6.3	0.1
待售物業	5.6	9.4
建築及與建築業務相關之收入	128.5	50.2
出售物業之收益	10.7	0.1
物業管理費用	3.4	3.8
物業發展顧問及項目管理費用	1.3	12.5
出售按盈虧釐定公平值之股本 投資之收益	30.3	29.8
其他業務，包括物業代理服務	1.2	0.9
	187.3	106.8
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	2.8	2.1
應收款項	5.6	4.3
股息收入：		
上市投資	1.4	9.9
非上市投資	-	1.4
投資物業之公平值收益	80.0	-
按盈虧釐定公平值之股本投資 所得公平值收益（淨額）	4.3	2.2
出售附屬公司權益之收益	-	68.2
視作出售上市聯營公司權益及 行使其認股權證之收益	4.8	-
超逾業務合併成本之剩額	-	1.0
其他	0.8	2.6
	99.7	91.7

四、 包括於其他經營業務支出（淨額）之折舊成本為港幣1,300,000元（二零零五年：港幣600,000元）。

五、 出售本集團之投資或物業所得盈利/(虧損)之分析列載如下:

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
出售上市投資之盈利	2.5	0.5
出售物業所得盈利/(虧損)	3.0	(0.1)

六、 就減值之撥備回撥(淨額)指以下項目:

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
聯營公司非直接持有之發展中物業權益		
減值之撥備回撥	-	121.0
商譽減值	-	(58.0)
	-	63.0

七、 本集團之融資成本列載如下:

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
利息支出有關:		
須於五年內全數償還銀行貸款及透支	9.3	9.7
須於五年內全數償還之其他貸款	1.0	1.6
融資成本總額	10.3	11.3

八、 年度內之稅項支出列載如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
集團：		
即期 – 香港		
就年度內盈利所作之課稅準備	0.9	2.1
往年之超額撥備	(0.7)	-
即期 – 海外		
往年之超額撥備	(0.3)	-
遞延稅項支出	8.7	-
年度內之課稅總支出	<u>8.6</u>	<u>2.1</u>

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率17.5%（二零零五年：17.5%）計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

應佔聯營公司之稅項支出為數港幣10,900,000元（二零零五年：稅項抵免港幣46,700,000元）已計入列於綜合收益表上之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

遞延稅項收入乃按預期於變現資產或償還負債時之有關年度所適用之稅率計算。

九、 每股普通股基本盈利乃根據年度內母公司股份持有人應佔年內盈利港幣300,100,000元（二零零五年：港幣517,400,000元，經重列），及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數7,208,500,000股（二零零五年：7,208,500,000股）計算。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔年內盈利計算，並就假設於年初，富豪集團所有已發行可換股債券（包括選擇權可換股債券），獲轉換為富豪普通股，而富豪所有未行使之認股權證隨附之認購權亦已於年初予以行使，以認購富豪之普通股，以致本集團按於富豪（本公司之上市聯營公司）及其附屬公司盈利之應佔權益比例之減額港幣17,300,000元而作出調整。計算所用之普通股加權平均數為用於計算每股普通股基本盈利之普通股之加權平均數，以及假設於年初，所有本公司未行使之股份認購權按無代價之情況下，被行使以認購本公司之普通股而將予發行之66,800,000股普通股之加權平均數之總額。於年度內，轉換富豪之已發行可換股優先股並無攤薄影響，故不會用於計算每股普通股攤薄盈利。此外，由於年度內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪之普通股平均

市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔該年度內盈利（經重列）計算，並假設於該年初，富豪集團所有已發行可換股債券（包括選擇權可換股債券），獲轉換為富豪普通股，而富豪所有未行使之認股權證隨附之認購權亦已於該年初予以行使，以認購富豪之普通股，以致本集團按於百利保集團盈利之應佔權益比例之減額港幣32,900,000元，及於該年度已發行之7,208,500,000股普通股之加權平均數而作出調整。於該年度內，轉換富豪之已發行可換股優先股並無攤薄影響，故不會用於計算每股普通股攤薄盈利。此外，由於該年度內尚未行使之本公司及富豪之股份認購權之行使價，較本公司及富豪各自之普通股平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

- 十、 已包括於應收賬項、按金及預付款項之港幣18,400,000元（二零零五年：港幣22,400,000元）乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	18.3	21.9
四至六個月	0.1	0.5
	<u>18.4</u>	<u>22.4</u>

#### 賒賬期限

業務往來客戶應收賬項之賒賬，期限一般由30至90日。本集團採取嚴格監控其未收回債項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故本集團賒賬風險並無過分集中。



十一、 已包括於應付賬項及費用之港幣7,500,000元（二零零五年：港幣5,200,000元），乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	7.4	5.1
四至六個月	0.1	0.1
	<u>7.5</u>	<u>5.2</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期通常為90日。

十二、 於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 股息

- 董事會議決建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.3仙（二零零五年：港幣0.2仙），派息額約港幣21,600,000元（二零零五年：港幣14,400,000元），予於二零零七年六月十二日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。連同於二零零六年十一月已派發的中期股息每股普通股港幣0.15仙（二零零五年：無），截至二零零六年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股港幣0.45仙（二零零五年：港幣0.2仙），較二零零五年財政年度派息總額增加125%。

## 暫停過戶登記

- 普通股股東名冊將由二零零七年六月八日（星期五）至二零零七年六月十二日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶手續。為確保享有建議派發之末期股息，所有普通股股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零七年六月七日（星期四）下午四時正前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處登捷時有限公司。有關之股息單預期將於二零零七年六月二十九日或前後寄出。

## 管理層之討論及分析

- 於年度內，從經營業務所得之現金流入淨額為港幣19,400,000元（二零零五年：現金流出淨額為港幣11,600,000元）。而於年度內之利息支出淨額為港幣4,900,000元（二零零五年：港幣30,800,000元）。
- 於二零零六年十二月三十一日，本集團之負債在扣除現金及銀行結存後為港幣112,100,000元（二零零五年：港幣66,700,000元）。負債比率按資產總值港幣3,958,000,000元（二零零五年：港幣3,523,400,000元）計算為2.8%（二零零五年：1.9%）。
- 於年度內，由於本集團之債項全部均以港元幣值為單位，與本集團之主要收入幣值相同，而貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，故並無安排外匯及利息的對沖工具。
- 有關本集團於二零零六年十二月三十一日之債項償還期限概略、資產抵押及或然負債之情況，在將於二零零七年四月三十日或之前寄發予股東本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報（「二零零六年年報」）內所披露。於回顧年度內，本公司繼續採納截至二零零六年六月三十日止六個月之中期報告書內所披露相若之資金與財務政策及薪酬制度。而有關這些方面之資料詳情乃刊載於本公司之二零零六年年報內。
- 除於下文標題為「業務回顧」及「展望」兩節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。
- 於年度內，本集團之重要投資主要包括其於富豪（本公司之上市聯營公司）之股份權益。富豪於年度內之重要投資主要包括擁有及經營於香港之五間富豪酒店及於共同控權之富豪海灣發展項目之投資。富豪及其業務於年度內之業績表現、該等業務之未來發展前景，以及本地酒店業現況與一般市場境況轉變及其對富豪之業務表現之潛在影響，連同富豪海灣發展項目之進展及前景，均載於富豪於同日發表之業績公佈內。

## 業務回顧

- 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團達致之綜合股東應佔盈利為港幣300,100,000元，而於二零零五年財政年度所得者則為港幣517,400,000元（經重列）。

- 於年度內達致之整體純利遜於去年，主要由於本集團應佔聯營公司之盈利貢獻（包括富豪之盈利貢獻）較二零零五年為低。然而，在業務營運方面，富豪之核心酒店業務表現仍然理想。
- 富豪（本集團現時持有其45.3%股權）已於二零零七年三月成功完成分拆富豪產業信託在香港聯合交易所有限公司獨立上市。在分拆上市交易中，富豪出售其於香港五間富豪酒店之權益予富豪產業信託，總銷售代價為港幣12,500,000,000元。富豪從該項交易就初步出售於富豪產業信託的28%權益，獲致不少於港幣2,000,000,000元之利潤，此尚未計及倘超額配售權獲行使而帶來之進一步收益，而百利保集團從而應佔之盈利將相應於二零零七年財務年度之業績內反映。

## 物業

### 香港

- 本集團於鴨脷洲東鴨脷洲內地段129號發展項目中擁有30%權益，其主要包括總樓面面積合共約913,000平方呎之住宅單位(包括豪宅公寓)連同零售配套面積，並附有康樂及泊車設施。地盤平整工程繼續進行中，並已展開地基工程。
- 誠如二零零六年中期報告書所報告，本集團已決定保留位於灣仔莊士敦道211號商業大廈之未出售部分，包括總樓面面積合共約60,900平方呎之全部寫字樓樓層以及總樓面面積合共約2,200平方呎之若干地面商舖，用作賺取租金收入。因此，此物業已由待售物業重新分類為投資物業。根據於二零零六年十二月三十一日進行之獨立專業市值估值，此物業港幣80,000,000元之公平值收益已於年度內之財務業績內反映(除於在計算重新分類為投資物業之公平值收益約港幣70,000,000元外)。由於寫字樓單位之需求上升，達致之租金水平亦持續上升，而現時所有單位實際上已租出。
- 位於新界元朗屏山里9號住宅項目彩虹軒乃由本集團發展並已於二零零四年完成。發展項目共有16個複式單位，總面積合共約為30,800平方呎，並附有配套泊車設施。截至結算日，已售出6個複式單位，而本集團於發展項目內保留總面積合共為19,720平方呎之10個複式單位以及14個停車場。

- 於二零零七年一月，本集團與一香港上市之公司四海國際集團有限公司訂立買賣協議，出售本集團於其一全資附屬公司持有之全部股權，該全資附屬公司實益擁有彩虹軒發展項目10個保留單位及停車場。
- 根據買賣協議之條款，代價協定為港幣70,000,000元，當中港幣14,000,000元以現金支付，而餘額港幣56,000,000元已以向本集團發行本金額為數港幣56,000,000元之可換股債券償付，可換股債券可按初步換股價每股港幣0.07元(可予調整)轉換為800,000,000股四海新普通股，而倘無轉換，將可於發行日期起第二個週年日贖回，到期日之回報率為每年3.5%。本集團亦向四海授出若干配售權，可由可換股債券發行日期起計12個月內行使，四海可促使潛在投資者購買部分或全部將由本集團持有之可換股債券。倘本集團根據該等配售權出售可換股債券，本集團將給予四海分佔出售該等可換股債券產生之盈利之70%。
- 買賣協議其後已正式於二零零七年三月完成，自此交易獲得之盈利約港幣37,000,000元將於本集團本財政年度之財務業績內反映。

## 中國

- 誠如二零零六年中期報告書所報告，本集團及富豪各自實益擁有50%股權之公司持有一間於中國成立之投資公司之59%權益，該公司餘下41%權益由一間當地合營夥伴持有。該投資公司已於二零零六年四月全數支付根據土地使用權出讓合約第一期土地之應付土地出讓金，並尋求取得有關之土地使用權證。同時，投資公司正積極爭取獲得其於位於北京中央商業區之整體發展項目之餘下第二期土地之土地使用權。整體發展項目包括第一期及第二期，預期可建總樓面面積合共約為4,630,000平方呎，包括辦公室、酒店、商場、住宅及停車場等設施。由於預計需要更多時間取得有關規劃批文及獲得第二期土地之發展權利，故預期此項目之整體發展時間表將會延遲。

## 其他投資

- 誠如先前所報告，本集團已大致與先前於二零零三年與本集團訂立協議之失責買方解決大部分未解決問題，此協議乃有關出售本集團於北京市朝陽區工人體育場東路之合營發展項目之全部權益。待餘下問題得以解決，出售交易將會正式完成。

## 建築及樓宇相關業務

### 建築業務

- 正宏工程有限公司之建築業務繼續穩定發展。除取得私營機構之新工程，包括與於香港之富豪酒店進行之有關酒店擴充計劃之部分工程外，正宏亦於二零零六年八月獲房屋委員會授予秀茂坪邨第13及16期重建項目之建築合約。

### 樓宇相關業務

- 本集團亦經營與物業相關之一系列業務，包括發展顧問（如建築、工程及室內設計服務）、項目管理、機電工程及維修以及物業管理。該等業務分部連同創先集團經營之高科技業務均於年度內取得理想業績。該等經營分部一直為大部分集團內項目及第三者提供專業服務及支援，亦將對本集團計劃在擴充其物業組合時進行之任何新項目發揮重要作用。

## 富豪酒店國際控股有限公司

- 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，富豪達致之綜合股東應佔盈利為港幣331,300,000元，而於二零零五年財政年度所得盈利則為港幣528,400,000元。與去年比較，本年度內的整體利息支出有所增加，而從聯營公司所得的盈利貢獻則大幅減少，再者，相對去年之重大遞延稅項收益，本年度卻為遞延稅項支出。基於此等主要原因，本年度所獲致的整體純利較去年所得者為遜。
- 有關富豪之主要業務及展望（包括其管理層之討論及分析）之進一步資料，已刊載於富豪於同日所發表之公佈內。

## 展望

- 在過去數年，北京市所有類型之主要發展物業（包括商業、寫字樓、住宅及酒店物業）之房地產價值均大幅飆升。根據現行市價，由該兩間投資公司實益擁有位於北京中央商業區之土地地塊之價值應遠較本集團於該項目投資之賬面值為高。本集團致力參與此綜合發展項目，並計劃將其發展成為北京市主要地標之一。

- 此外，本集團現具備資源及專業知識，並已作好充份準備，可物色新項目以加強其物業發展及投資組合，就此，正好憑藉中國內地持續蓬勃發展之經濟，及把握較充裕之商機。
- 由於未來數年港島區之豪宅供應量將有限，預期位於港島南區主要包括豪宅公寓之鴨脷洲項目之需求將極為龐大。本集團預計此項目於落成出售時將會帶來可觀之盈利。
- 鑑於本集團各項業務之前景理想，董事充滿信心，本集團整體之業務將能持續增長及發展。

## 業績審閱

- 審核委員會與本公司之外界核數師已審閱本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

## 企業管治

- 本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，惟以下者除外：
  - (1) 基於本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
  - (2) 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟已訂立安排獨立非執行董事須根據本公司之公司細則條文規定輪值或按自願性質最少每三年告退一次及可重選連任。

## 股東週年大會

- 本公司謹定於二零零七年六月十二日（星期二）召開股東週年大會。股東週年大會之通告將會刊登於報章上，並將連同本公司二零零六年年報一併寄發予股東。

## 董事會

- 於本公佈刊發日期，本公司之董事會包括下列成員：

### 執行董事：

羅旭瑞先生（主席兼行政總裁）

范統先生（首席營運總監）

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

黃寶文先生

### 獨立非執行董事：

伍兆燦先生

石禮謙先生，JP

黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零零七年四月十九日

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。