

香港交易及結算所有限公司和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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。



# 海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：51)

## 二〇〇八年度業績公告

### 集團業績概覽

- 經濟狀況自二〇〇八年第三季起轉壞，然而酒店及物業投資仍錄得穩定的盈利增長。
- 投資盈利下降，這是由於二〇〇七年錄得一項較高的投資盈利所致。
- 集團營業額達港幣六億六千四百二十萬元（二〇〇七年：港幣六億七千一百一十萬元）。
- 由於投資盈利大幅下降以及投資物業重估盈餘顯著下跌，股東應佔盈利下降73%至港幣一億七千零五十萬元（二〇〇七年：港幣六億三千八百四十萬元）。
- 每股盈利為港幣 0.39 元（二〇〇七年：港幣 2.03 元）。
- 末期股息每股港幣 0.15 元，全年股息合共每股港幣 0.20 元。
- 集團於中國的發展項目的應佔可發展總面積二千六百萬平方呎，預期可於數年後為集團產生理想回報。集團將密切注視市場狀況，於適當時調整發展進度。集團將以股本和借貸以及經營和預售物業的收益來為這些新項目提供資金。
- 二〇〇八年三月，集團透過供股的方式按每股港幣 12.80 元發行一億五千七百五十萬股新普通股，獲淨收益港幣二十億零六百七十萬元，強化了集團的股本基礎。

- 於二〇〇八年終結時，資產賬面淨值為每股港幣 14.96 元。若將酒店資產亦按估值予以列報，經調整資產淨值則為每股港幣 20.34 元。
- 於二〇〇八年終結時，負債淨額為港幣十八億零六百六十萬元（二〇〇七年：港幣十二億七千四百一十萬元），而未提取的銀行信貸為港幣九億元，上市證券的市值為港幣六億零四百萬元（二〇〇七年：港幣二十五億一千六百六十萬元）。

## 股息

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的中期股息每股港幣 0.05 元（二〇〇七年：港幣 0.05 元），已於二〇〇八年十月十三日派發，按二〇〇八年三月完成供股後的四億七千二百五十萬股股份計算，該項股息總額為港幣二千三百六十萬元（二〇〇七年：按三億一千五百萬股股份計算，股息總額為港幣一千五百八十萬元）。董事會建議在將於二〇〇九年五月二十日（星期三）舉行的股東週年大會上，提呈通過在二〇〇九年五月二十一日派發截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 0.15 元（二〇〇七年：港幣 0.24 元），予在二〇〇九年五月十四日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣七千零九十萬元（二〇〇七年：港幣一億一千三百四十萬元）。

## 管理層討論及分析

### 分部業務評議

酒店分部的總收入和總營業盈利分別增長 8% 及 9%，主要因為年內平均房租增長 10% 所致。貿易展銷、展覽、體育活動及聖誕新年期間對酒店房間的需求強勁，然而由於全球經濟放緩，奧運期間中國收緊批出海外商務旅客簽證政策，以及長途旅客人數輕微下跌，導致年內其它時間對酒店房間的需求減弱。全年平均入住率下降至 84%。

黃金地段商用物業的租務市場在二〇〇八年大部分時間皆維持活躍，令地產投資分部受惠。理想的租金增長主要來自馬哥孛羅香港酒店商場的主要租戶連卡佛，刺激收入增長 5%，而營業盈利在扣除翻新及改善工程開支後則溫和上升 1%。

集團的投資物業，包括馬哥孛羅香港酒店的寫字樓和商場以及星光行的零售單位，已經由一名獨立估值師按二〇〇八年十二月三十一日的市值進行價值重估。二〇〇八年扣除遞延稅項後的重估盈餘淨額為港幣二千六百三十萬元（二〇〇七年：港幣一億三千五百萬元）。

### 中國物業

在目前全球金融危機下，集團對國內經濟的長遠前景仍然審慎樂觀。在國內，在充滿活力的發展，各地區急速都市化，強勁的財富累積，以及趨高的個人儲蓄率的支持下，中國房地產市場的前景長遠來說仍然正面。集團自二〇〇七年開始購入了五幅分別位於常州市、蘇州市、重慶市及杭州市的優質地塊作發展，並將繼續尋求投資良機以擴大集團的資產及盈利基礎。

於二〇〇八年終結時，集團於中國的應佔可發展總面積約為二千六百萬平方呎，涉及的地塊乃以獨資或與當地實力雄厚的地產公司合資的方式購入。

集團現正與中海發展按各佔五成五及四成五擁有權的比例，共同發展重慶市江北區江北城一幅地塊為一高級住宅項目。該地塊位於江北城東的優越地段，東北向長江，南向嘉陵江，地盤總面積約一百萬平方呎，為集團提供二百五十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積，預計於二〇一四年分階段落成。

兩幅分別位於蘇州工業園區星湖街及現代大道的地塊，現正由與蘇州工業園區建屋發展集團各佔八成及兩成擁有權的合營公司發展。該兩幅地塊的地盤總面積約五百六十五萬平方呎，為集團提供一千三百五十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。星湖街地塊上將興建樓高四百二十米的摩天地標大廈，而現代大道地塊

則將發展住宅項目，現正進行規劃和設計。

本公司現正透過一間與綠城中國控股各佔四成及六成的合營公司發展一幅杭州地塊，該地塊位於錢江新城中央商務區，前臨錢塘江，位置優越，地盤總面積約九十萬零七千平方呎，為集團提供一百三十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。發展項目包括高級住宅、公寓及一間五星級酒店，整個項目預計於二〇一三年分階段落成。

本公司於常州市新北區的地塊地盤總面積約四百四十萬平方呎，提供八百七十萬平方呎按地積比率的總樓面面積。該地塊位於新北區黃金地段，距離常州市中心僅五公里，毗鄰中華恐龍園主題公園及新區公園，水、陸、空交通網絡完善，連接常州民航機場及滬寧高速鐵路。發展項目主要包括高級住宅及一間五星級酒店，整個項目預計於二〇一四年分階段落成。

## 財務評議

### (I) 二〇〇八年度末期業績評議

#### 營業額

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，集團的營業額為港幣六億六千四百二十萬元（二〇〇七年：港幣六億七千一百一十萬元），較上一年稍微下跌。

酒店分部營業額錄得 8% 增加至港幣四億七千二百四十萬元（二〇〇七年：港幣四億三千八百三十萬元）。馬哥孛羅香港酒店的入住率溫和下跌至 84%，其平均房租卻錄得 10% 增加，是酒店分部營業額增加的主要原因。馬哥孛羅香港酒店內的新餐廳 *Cucina* 於二〇〇七年底開業，營運一年後令餐飲服務收入上升 14%。

儘管經濟狀況自二〇〇八年第三季起轉壞，地產投資分部營業額仍上升 5% 至港幣一億三千四百五十萬元（二〇〇七年：港幣一億二千七百六十萬元），這是商場產生的租金收入上升所致。

物業發展分部並無錄得任何收入（二〇〇七年：港幣六百七十萬元），這是由於集團現時持有的全部項目（全皆在中國進行）仍在發展初期所致。

投資分部的利息和股息收入減少 42% 至港幣五千七百三十萬元（二〇〇七

年：港幣九千八百五十萬元），主要由於集團的現金盈餘和投資減少所致。

### **營業盈利**

集團的營業盈利減少 55%至港幣二億八千八百萬元（二〇〇七年：港幣六億三千三百六十萬元）。酒店分部盈利增加 9%至港幣一億六千一百一十萬元，地產投資分部則錄得盈利港幣一億零九百九十萬元，較二〇〇七年輕微增加。

投資分部盈利減少至港幣三千三百四十萬元（二〇〇七年：港幣三億八千一百八十萬元），主要由於二〇〇七年因出售投資而錄得一項較高的盈利港幣三億五千六百七十萬元。平均現金盈餘結餘減少和利率下調令利息收入亦下跌。

此外，集團把握了市場於二〇〇七年出現的機會有效地取得了顯著更為優惠的利息成本，以日圓債務為國內的人民幣資產作出融資。二〇〇八年日圓和人民幣兌美元（及與之掛鈎的港元）升值，分別導致損益賬一項淨匯兌虧損港幣一億六千七百一十萬元（二〇〇七年：港幣七千四百二十萬元）以及一項折算淨人民幣投資於中國的附屬公司及共同發展公司所產生的權益變動有關的淨匯兌收益港幣二億四千一百八十萬元（二〇〇七年：港幣四千二百五十萬元）。

### **其它扣除淨額**

其它扣除淨額乃為集團的可供出售投資作出的減值虧損撥備港幣四千七百五十萬元（二〇〇七年：港幣一千九百九十萬元）。

### **財務費用**

是年的淨財務費用為港幣六千七百一十萬元（二〇〇七年：港幣八百三十萬元），這是由於集團為中國物業的資本投資而增加銀行借款所致。

### **投資物業公允價值增加**

集團的投資物業已經由一名獨立估值師按二〇〇八年十二月三十一日的市值進行價值重估，產生盈餘港幣三千一百五十萬元（二〇〇七年：港幣一億六千三百六十萬元）。扣除遞延稅項後的盈餘淨額為港幣二千六百三十萬元（二〇〇七年：港幣一億三千五百萬元），並已於損益賬內列報。

## 所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後虧損為港幣一千一百萬元（二〇〇七年：盈利港幣三百九十萬元）。由於由聯營公司持有的所有銷售物業已於年前售出，而透過共同發展公司進行發展的銷售物業則仍在發展初期，故是年並無應佔盈利。

## 稅項

集團年內營業盈利減少以及其投資物業重估盈餘減少，因此是年稅項支出減少 82% 至港幣二千四百三十萬元（二〇〇七年：港幣一億三千四百六十萬元）。此外，由於香港利得稅稅率下調 1% 至 16.5%，故主要涉及投資物業盈餘的遞延稅項結餘相應下調導致一項稅收抵免港幣一千二百二十萬元（二〇〇七年：無）。

## 股東應佔盈利

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利為港幣一億七千零五十萬元（二〇〇七年：港幣六億三千八百四十萬元），減少了港幣四億六千七百九十萬元或 73%。按已發行股份的加權平均數四億三千九百八十萬股來計算，每股盈利為港幣 0.39 元（二〇〇七年：按三億一千五百萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 2.03 元）。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣二千六百三十萬元（二〇〇七年：港幣一億三千五百萬元），以及稅率下調 1% 所導致的相關遞延稅收抵免港幣一千零九十萬元（二〇〇七年：無），集團是年淨盈利則為港幣一億三千三百三十萬元，較上年減少 74%。

## (II) 變現狀況及財務資源

### 供股

本公司於二〇〇八年三月以供股方式，按每股港幣 12.80 元，完成發行一億五千七百五十萬股新普通股，獲淨收益港幣二十億零六百七十萬元。

### 股東權益

於二〇〇八年十二月三十一日，集團的股東權益為港幣七十億六千七百萬元，按四億七千二百五十萬股已發行股份來計算，相等於每股港幣 14.96 元（二〇〇七年：按三億一千五百萬股已發行股份計算，每股港幣 18.25 元）。

集團的酒店物業乃遵照現行香港財務報告準則按成本減累積折舊列報價

值。假若根據一名獨立估值師按二〇〇八年十二月三十一日的市值進行的價值重估來重新列報酒店物業，則會產生重估盈餘港幣二十五億四千二百六十萬元，並增加集團的股東權益至港幣九十六億零九百六十萬元，相等於每股港幣 20.34 元。

## 資本承擔

於二〇〇八年十二月三十一日，集團為國內發展中物業（由集團及經共同發展公司發展）作出的承擔而未償付的總金額為港幣一百七十二億元，當中港幣十一億元已簽約，承擔包括須於二〇〇九年支付的地價港幣十億元。各項已承擔的發展將於未來數年分階段進行，資金由股本和借貸以及經營和預售物業的收益撥付。

## 財務及可用信貸和資金

於二〇〇八年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣三十九億六千五百萬元，當中港幣三十億六千五百萬元已提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二十一億七千四百一十萬元（二〇〇七年：港幣二十億零三百六十萬元）的集團酒店及投資物業按揭和若干可供出售投資作抵押。

集團的債務主要以港元和美元為本位。除地價外，集團將以人民幣借款為中國項目的發展成本融資。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及外匯波動。

## 負債比率

於二〇〇八年十二月三十一日，集團有負債淨額港幣十八億零六百六十萬元（二〇〇七年：港幣十二億七千四百一十萬元），這是由港幣三十億六千五百萬元的銀行借款減港幣十二億五千八百四十萬元的現金所得。負債淨額增加主要因為於中國發展項目的投資增加所致。負債淨額與股東權益比率為 25.6%（二〇〇七年：22.2%）。

## 經營業務及投資活動的淨現金流

是年集團經營業務的淨現金流出為港幣三十二億零五百九十萬元（二〇〇七年：港幣九億零八百八十萬元），主要用於支付中國項目。集團從投資活動收取了淨額港幣七億八千七百五十萬元，主要包括出售投資的流入港幣十億八千五百四十萬元，以及投資於涉及中國物業發展項目的共同發展公司的流出港幣五億九千六百九十萬元。二〇〇八年三月收取了供股的淨收

益港幣二十億零六百七十萬元。

為有利於進行業務和投資活動，集團維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為本位。於二〇〇八年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，總市值為港幣六億零四百萬元（二〇〇七年：港幣二十五億一千六百六十萬元），有需要時該投資組合可變現以應付集團的承擔。投資組合減少既因為出售投資，亦因為投資價值下跌，這與股票市場的表現相符。

### **(III)人力資源**

集團旗下僱員約四百七十人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的職工成本總額為港幣一億二千萬元（二〇〇七年：港幣一億零四百二十萬元）。

### **企業管治常規守則**

於本財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄14所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能乃被認為較具效益，因此，該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中包括頗多的獨立非執行董事）的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

綜合損益賬  
截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
營業額	2	664.2	671.1
其它收入淨額	4	143.2	357.5
直接成本及營業費用		(441.9)	(327.9)
銷售及推銷費用		(25.1)	(23.8)
行政及公司費用		(16.3)	(8.4)
折舊及攤銷		(36.1)	(34.9)
營業盈利	3	288.0	633.6
投資物業之公平價值增加		31.5	163.6
其它計入淨額	5	(47.5)	(19.9)
財務費用	6	272.0	777.3
除稅後所佔業績		(67.1)	(8.3)
聯營公司		(0.1)	4.4
共同發展公司		(10.9)	(0.5)
除稅前盈利		193.9	772.9
稅項	7(b)	(24.3)	(134.6)
是年盈利		169.6	638.3
應佔盈利:			
公司股東		170.5	638.4
少數股東權益		(0.9)	(0.1)
		169.6	638.3
股東應佔股息			
已派發之中期股息		23.6	15.8
建議派發之末期股息		70.9	113.4
		94.5	129.2
每股盈利	8	港幣 0.39 元	港幣 2.03 元
每股股息			
中期股息		5.0 仙	5.0 仙
末期股息		15.0 仙	24.0 仙
		20.0 仙	29.0 仙

# 綜合資產負債表

## 二〇〇八年十二月三十一日

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業		1,877.0	1,827.0
租賃土地		15.2	15.2
其他物業、機器及設備		80.4	104.9
聯營公司權益		0.7	0.8
共同發展公司權益		2,586.7	1,964.6
可供出售投資		604.0	2,516.6
長期應收款項		0.5	1.7
僱員退休福利資產		-	8.5
衍生金融工具資產		2.9	-
		<b>5,167.4</b>	<b>6,439.3</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		4,972.6	985.3
存貨		3.4	3.4
應收貿易及其它賬項	9	105.3	425.2
已抵押之銀行存款		-	452.4
銀行存款或現金		1,258.4	132.4
		<b>6,339.7</b>	<b>1,998.7</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	180.9	187.2
衍生金融工具負債		165.8	106.5
銀行借款		-	1,278.9
應付稅項		77.4	80.3
		<b>424.1</b>	<b>1,652.9</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,915.6</b>	<b>345.8</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,083.0</b>	<b>6,785.1</b>
<b>非流動負債</b>			
僱員退休福利負債		3.6	-
銀行借款		3,065.0	580.0
衍生金融工具負債		1.3	-
遞延稅項		250.3	260.0
		<b>3,320.2</b>	<b>840.0</b>
<b>資產淨值</b>		<b>7,762.8</b>	<b>5,945.1</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		236.3	157.5
儲備		6,830.7	5,590.6
<b>股東權益</b>		<b>7,067.0</b>	<b>5,748.1</b>
少數股東權益		695.8	197.0
<b>總權益</b>		<b>7,762.8</b>	<b>5,945.1</b>

## 財務報表附註

### 1. 財務報表的編製基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》（「財務準則」）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

香港會計師公會已頒布若干在本集團是年會計期間首次生效的新修訂財務準則和詮釋，包括《香港（國際財務報告準則詮釋委員會）》詮釋14 《香港會計準則》第19號 - 界定福利資產的限額、最低資金規定及相互間的關係。該等財務準則修訂因已符合本集團已採用的會計政策且或與本集團的營運無關，因此對本集團的財務報表並無重大影響。

採用財務準則的新詮釋不會對本集團於二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日止之財務報表有重大改變。

## 2. 分部資料

### (a) 業務分部

#### (i) 收入及業績

	收入		業績	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
酒店及餐廳	472.4	438.3	161.1	147.7
投資物業	134.5	127.6	109.9	109.6
發展物業	-	6.7	(7.9)	0.6
	<b>606.9</b>	<b>572.6</b>	<b>263.1</b>	<b>257.9</b>
投資及其它	57.3	98.5	33.4	381.8
	<b>664.2</b>	<b>671.1</b>	<b>296.5</b>	<b>639.7</b>
未能分部項目			(8.5)	(6.1)
營業盈利			288.0	633.6
投資物業之公平 價值增加			31.5	163.6
其它計入淨額			(47.5)	(19.9)
			<b>272.0</b>	<b>777.3</b>
財務費用			(67.1)	(8.3)
聯營公司				
發展物業			(0.1)	4.4
共同發展公司				
發展物業			(10.9)	(0.5)
除稅前盈利			<b>193.9</b>	<b>772.9</b>

#### (ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
酒店及餐廳	133.4	171.3	100.1	121.4
投資物業	1,929.0	1,871.1	26.7	21.4
發展物業	7,561.1	3,278.9	2.5	5.0
投資及其它	608.0	2,531.9	221.3	145.9
	<b>10,231.5</b>	<b>7,853.2</b>	<b>350.6</b>	<b>293.7</b>
未能分部	1,275.6	584.8	3,393.7	2,199.2
總資產/負債	<b>11,507.1</b>	<b>8,438.0</b>	<b>3,744.3</b>	<b>2,492.9</b>

未能分部資產和負債主要包括融資用途的企業借款和現金。

(iii) 其他資料

	資本性支出		共同發展公司 權益之增加		折舊及攤銷	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
酒店及餐廳	10.9	76.4	-	-	36.1	34.9
投資物業	18.5	0.4	-	-	-	-
發展物業	0.7	-	633.0	1,964.6	-	-
總額	30.1	76.8	633.0	1,964.6	36.1	34.9

除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

(b) 地域分部

	收入		營業盈利	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
香港	620.7	639.9	200.1	502.9
中國	5.9	0.3	(1.0)	-
新加坡	37.6	30.9	88.9	130.7
營業額／營業盈利	664.2	671.1	288.0	633.6

	資產	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
香港	3,162.2	3,759.5
中國	7,758.2	3,386.3
新加坡	586.7	1,292.2
總額	11,507.1	8,438.0

	資本性支出		共同發展公司 權益之增加	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
香港	29.4	76.8	-	-
中國	0.7	-	633.0	1,964.6
總額	30.1	76.8	633.0	1,964.6

在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

### 3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	2008	2007
	港幣百萬元	港幣百萬元
已扣除：		
折舊及攤銷	36.1	34.9
員工成本	120.0	104.2
包括：		
界定供款退休計劃之供款 （已扣除被沒收的集團供款港幣三十萬元 （二〇〇七年：港幣四十萬元））	5.2	3.5
界定福利退休計劃	(2.1)	(0.8)
總退休成本	3.1	2.7
銷售存貨成本	-	32.0
核數師酬金	1.8	0.6
匯兌虧損淨額（附註）	160.6	74.2
及計入：		
租金收入減直接支出，包括或有租金港幣四千九百四十萬元 （二〇〇七年：港幣四千零三十萬元）	111.1	112.7
銀行存款之利息收入	14.4	50.6
投資上市公司的股息收入	42.9	47.9

附註：

除上述匯兌差異淨額，本集團還有來自折算投資於中國的附屬公司及共同發展公司的匯兌收益總額港幣二億四千一百八十萬元（二〇〇七年：港幣四千二百五十萬元）已計入權益變動內。

### 4. 其它收入淨額

	2008	2007
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售可供出售投資盈利		
- 包括港幣三億三千三百三十萬元（二〇〇七年：港幣一億二千二百五十萬元）轉撥自投資重估儲備	143.2	356.7
發放的遞延收入	-	0.8
	143.2	357.5

## 5. 其它計入淨額

其它計入淨額是指可供出售投資減值。

## 6. 財務費用

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	64.8	6.2
其它財務費用	3.9	2.1
貨幣利率掉期合約的公平價值變化	(1.6)	-
	<u>67.1</u>	<u>8.3</u>

## 7. 稅項

(a) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應評稅利潤以 16.5%（二〇〇七年：17.5%）稅率計算。

(b) 綜合損益賬內稅項支出的組成如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港利得稅	53.2	101.7
過往年度稅項準備的高估	(19.2)	(0.2)
	<u>34.0</u>	<u>101.5</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	(2.7)	4.5
投資物業之公平價值改變	5.2	28.6
因稅率變動對遞延稅項於一月一日之結存之影響	(12.2)	-
	<u>(9.7)</u>	<u>33.1</u>
總稅項費用	<u>24.3</u>	<u>134.6</u>

(c) 二〇〇八年的除稅後所佔聯營公司業績內不包括稅項（二〇〇七年：港幣八十萬元）。

## 8. 每股盈利

每股盈利乃按是年股東應佔盈利港幣一億七千零五十萬元（二〇〇七：港幣六億三千八百四十萬元）及年內已發行之加權平均數四億三千九百八十萬股（二〇〇七年：三億一千五百萬股）普通股而計算。加權平均數之計算如下：

普通股加權平均數

	<b>2008</b> <b>百萬股</b>	2007 百萬股
於一月一日已發行之普通股	<b>315.0</b>	315.0
供股之影響	<b>124.8</b>	-
於十二月三十一日普通股加權平均數	<b>439.8</b>	315.0

是年及上年度各自的基本與經攤薄每股盈利的數額並無出現差異。

## 9. 應收貿易及其它賬項

茲將在此項於二〇〇八年十二月三十一日包括的應收貿易賬項（已扣除呆壞賬撥備）及其賬齡分析列述如下：

	<b>2008</b> <b>港幣百萬元</b>	2007 港幣百萬元
應收貿易賬項		
到期日在三十日內	<b>75.1</b>	64.2
到期日在三十日後至六十日內	<b>1.1</b>	2.9
到期日在六十日後至九十日內	<b>0.7</b>	0.4
	<b>76.9</b>	67.5
其他應收賬項	<b>24.6</b>	351.1
應收同母系附屬公司款項	<b>3.8</b>	6.6
	<b>105.3</b>	425.2

本集團每一項核心業務均有既定信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日。

## 10. 應付貿易及其它賬項

茲將在此項於二〇〇八年十二月三十一日包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	<b>2008</b>	2007
	<b>港幣百萬元</b>	港幣百萬元
應付貿易賬項		
到期日在三十日內	<b>12.5</b>	15.0
到期日在三十日後至六十日內	<b>8.0</b>	6.1
到期日在六十日後至九十日內	<b>0.9</b>	-
	<b>21.4</b>	21.1
其他應付賬項及準備	<b>121.9</b>	118.2
應付同母系附屬公司款項	<b>8.6</b>	12.4
應付聯營公司款項	<b>29.0</b>	35.5
	<b>180.9</b>	187.2

## 11. 業績的審閱

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。此外，本初步業績公告亦已經由本公司的核數師審閱。

## 購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 暫停過戶登記

本公司將於二〇〇九年五月十五日（星期五）至二〇〇九年五月二十日（星期三）（首尾兩天包括在內），暫停辦理本公司的股份登記過戶手續，以確定符合資格獲派建議末期股息的股東。凡欲獲派上述末期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇九年五月十四日（星期四）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命  
公司秘書  
陳永生

香港 二〇〇九年三月十日

於本公告日期，本公司董事會的成員為李唯仁先生、吳梓源先生和黃錦雄先生，以及三位獨立非執行董事施道敦先生、史習平先生和鄧思敬先生。