

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内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。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 127)

截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零八年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合收益表及綜合資產負債表均已由審核委員會審閱，連同截至二零零七年十二月三十一日止年度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
持續經營業務			
營業額	3	1,264,925	4,478,075
銷售成本		(279,811)	(2,541,535)
毛利		985,114	1,936,540
其他收入	5	38,950	32,256
投資收入淨額	6	3,995,971	1,399,071
行政開支		(224,083)	(229,125)
其他開支	7	(5,260)	(9,804)
出售物業及其他固定資產之收益		102	3,109
出售投資物業之 (虧損) 收益		(2,721)	1,776
投資物業之公平值變動		(7,467,668)	6,421,788
財務費用	9	(283,171)	(575,424)
其他收益及虧損淨額	10	10,168	(71,653)
攤佔聯營公司業績		(8,388)	601,431
除稅前 (虧損) 溢利		(2,960,986)	9,509,965
所得稅撥回 (開支)	11	1,506,728	(1,177,097)
本年度來自持續經營業務 (虧損) 溢利		(1,454,258)	8,332,868
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之虧損	12	(1,950)	-
本年度 (虧損) 溢利	8	(1,456,208)	8,332,868
應佔本年度 (虧損) 溢利：			
母公司之股本權益持有人		(1,494,376)	8,195,857
少數股東權益		38,168	137,011
		(1,456,208)	8,332,868
股息	13	823,345	715,238

綜合收益表 (續)
截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年	二零零七年
每股(虧損)盈利(港元)	14		
來自持續經營業務及已終止經營業務			
- 基本及攤薄		(0.67)	3.60
來自持續經營業務			
- 基本及攤薄		(0.67)	3.60

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			
投資物業		30,302,580	38,498,440
物業及其他固定資產		104,739	101,846
發展中物業		86,496	33,548
預付租賃款項		1,536,953	1,417,631
持作日後發展之物業權益		-	-
無形資產		10,010	12,870
商譽		8,310	-
聯營公司權益		869,727	1,210,936
墊付聯營公司款項		1,784,457	1,352,741
共同控制機構權益		-	-
待售投資		468,127	11,916,268
墊付接受投資公司款項		332,501	310,055
應收貸款—一年後到期		60,129	61,300
遞延稅項資產		96,690	66,574
墊付一名少數股東款項		14,580	9,527
抵押存款		99,599	79,217
		35,774,898	55,070,953
流動資產			
物業存貨		4,945,495	3,781,462
持作買賣之投資		-	367,753
股票掛鈎票據		-	101,516
應收貸款—一年內到期		117	586
化妝品存貨		3,426	1,425
應收賬項、按金及預付款項	15	223,439	299,433
應收證券交易賬項及存款		69,118	309,766
可收回稅款		414	536
抵押存款		378,483	406,492
定期存款、銀行結餘及現金		10,418,877	6,167,845
保管人所持銷售所得款項		63,272	206,540
		16,102,641	11,643,354

綜合資產負債表 (續)
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
流動負債			
衍生金融工具		24,432	50,851
應付賬項及應計款項	16	323,026	295,766
應付證券交易賬項及保證金		62,702	284,165
按金及預先收取款項		391,298	297,085
稅項負債		118,360	230,827
借貸—一年內到期		3,163,925	2,949,269
撥備		16,054	16,017
		<u>4,099,797</u>	<u>4,123,980</u>
流動資產淨值		<u>12,002,844</u>	<u>7,519,374</u>
總資產減流動負債		<u>47,777,742</u>	<u>62,590,327</u>
非流動負債			
財務擔保負債		618	618
借貸—一年後到期		8,505,258	9,380,589
欠負聯營公司款項		9,271	8,941
欠負少數股東款項		77,565	90,059
遞延稅項負債		3,882,381	5,444,587
		<u>12,475,093</u>	<u>14,924,794</u>
資產與負債總額		<u>35,302,649</u>	<u>47,665,533</u>
股本及儲備			
股本		207,775	230,044
儲備		34,442,818	46,931,594
母公司股本權益持有人的應佔股本權益		34,650,593	47,161,638
少數股東權益		652,056	503,895
股本權益總額		<u>35,302,649</u>	<u>47,665,533</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

本綜合財務報表乃按照上市規則之適用披露規定、香港公司條例之披露規定及香港會計師公會（「會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干物業及金融工具除外。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

本綜合財務報表採納之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之財務報表所用者一致，惟下述者除外。

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒布之修訂及詮釋，該等修訂及詮釋均於本集團於二零零八年一月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號 （修訂本）	將金融資產重新分類
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 － 集團及庫存股票交易
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、 最低資金要求及兩者之互動關係

應用該等修訂及詮釋並無對本集團之本會計期間或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈報方式構成任何重大影響。故此無需作出過往期間之調整。

此外，於本年度，本集團已提早應用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第 8 號「經營分類」。應用香港財務報告準則第 8 號導致經營分類之呈報方式出現變動。呈報方式之變動已追溯應用。提早應用香港財務報告準則第 8 號之會計政策於本集團財務狀況並無影響。

香港財務報告準則第 8 號要求發行人呈報其可呈報分類之財務資料及說明資料。可呈報分類為符合指定條件之經營分類或經營分類組合。經營分類為發行人就有關其可供查閱之獨立財務資料之組成部分，該獨立財務資料乃經由主要經營決策者定期評估以決定如何分配資源及評估表現。

應用該新準則並無對本集團之本會計期間或過往會計期間之經營業績及財務狀況構成任何重大影響。故此無需作出過往期間之調整。

除上述所述者外，本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之修訂準則、修訂本或詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表呈列 ²
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 1 號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ²
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號 （修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資 成本 ²
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份為基礎的付款－歸屬條件及取消 ²
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 13 號	客戶忠誠計劃 ⁴
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 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 16 號	對沖海外業務之淨投資 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 18 號	來自客戶之資產轉讓 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第 5 號之修訂本則於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

應用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度呈報期間開始當天或之後之業務合併之會計方法。香港會計準則第 27 號（經修訂）將會影響母公司於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理方法，而有關變動不會導致喪失控制權，並將入賬列為股本權益交易。本集團現正評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新香港財務報告準則對業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該新香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 營業額

營業額指已收及應收之出售持作買賣之投資收入、出售持作出售物業收入、物業租金收入、經紀佣金、經紀服務之交易費用、貸款融資利息收入以及扣除退貨後之化妝品銷售之總額。

於過往年度之綜合收益表，本集團出售持作買賣之投資之所得款項及相關賬面值連同交易成本分別列為「營業額」及「銷售成本」。由於董事認為於「營業額」內按淨額基準呈報出售持作買賣之投資之收益／虧損較為恰當，故本集團於本年度更改有關呈報方式。

更改有關呈報方式之影響為使截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額及銷售成本減少約 1,529,211,000 港元，即於年內出售之持作買賣之投資連同交易成本之賬面值。

為符合本年度之呈報方式，截至二零零七年十二月三十一日止年度出售之持作買賣之投資連同交易成本之賬面值 3,968,790,000 港元已與營業額對銷，導致該年度之營業額及銷售成本等額下降。此等變動不會對本集團過往年度之業績造成任何影響。

4. 經營分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告釐定營運分類。

本集團擁有七項可呈報分類：物業發展及買賣，零售物業租賃、非零售物業租賃、上市股本待售投資，浮息及定息票據、其他上市持作買賣投資及財資產品及非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於管理層用以作出決策之本集團營運資料。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	— 物業發展及買賣物業銷售
零售物業租賃	— 來自零售物業租賃
非零售物業租賃	— 來自非零售物業租賃
上市股本待售投資	— 於待售投資之上市股本證券投資
浮息及定息票據	— 於待售投資之上市及非上市浮息及定息票據
其他上市持作買賣投資及財資產品	— 於持作買賣之上市證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	— 非上市證券投資、買賣及經紀服務

經營分類之會計政策與主要會計政策所述者相同。本集團以除去稅項開支及少數股東權益後之溢利或虧損（但不包括主要非現金項目）為基準評估經營表現。主要非現金項目為投資物業之公平值變動連同其相關之遞延稅項開支。由於分類間之營業額主要為就行政目的之租金收入，因此並無將分類間之營業額入賬。

本集團用作釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式自二零零七年起維持不變。

本集團可呈報分類為策略業務單元，以營運不同活動。彼等受個別管理，此乃由於各業務擁有不同市場，且要求不同市場策略。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃以物業所在地為基準。

本集團並無主要客戶收入及業績。

以下呈報經營分類資料：

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	零售 物業 租賃 千港元	非零售 物業 租賃 千港元	上市 股本 待售投資 千港元	浮息及 定息 票據 千港元	其他上市 持作買賣 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、投資 控股及 經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元	
持續經營業務										
收入以外之主要現金項目										
– 香港	-	-	-	6,888,426	-	160,604	-	-	7,049,030	
– 其他國家	-	-	-	-	-	1,252,543	-	-	1,252,543	
	-	-	-	6,888,426	-	1,413,147	-	-	8,301,573	
收入										
來自外間客戶之收入										
– 香港	370,393	581,703	299,224	-	-	(13,237)	22,115	26,903	1,287,101	
– 中國	-	43,877	36,774	-	-	-	-	-	80,651	
– 其他國家	-	-	-	-	-	(102,827)	-	-	(102,827)	
	370,393	625,580	335,998	-	-	(116,064)	22,115	26,903	1,264,925	
來自扣除少數股東權益後之外間客戶收入										
	314,814	624,602	333,973	-	-	(116,064)	22,115	26,903	1,206,343	
業績										
分類業績										
– 香港	190,137	545,792	282,746	3,763,990	250	25,072	246,473	46,591	5,101,051	
– 中國	-	36,091	31,999	-	-	-	4,753	-	72,843	
– 其他國家	-	-	-	-	-	(102,066)	(73,660)	-	(175,726)	
	190,137	581,883	314,745	3,763,990	250	(76,994)	177,566	46,591	4,998,168	
未分攤之公司支出淨額										
財務費用										
– 上市證券投資及 財資產品之財務費用	-	-	-	-	-	3,477	-	-	3,477	
– 未分攤之財務費用	-	-	-	-	-	-	-	-	(286,648)	
其他收益及虧損淨額										
– 就墊付一間聯營公司款項 確認之減值虧損	-	342	-	-	-	-	-	(5,814)	(5,472)	
– 就一間聯營公司權益確認 之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	(653)	(653)	
– 未分攤之其他收益及虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	16,293	
攤佔聯營公司業績										
– 物業銷售	36,832	-	-	-	-	-	-	-	36,832	
– 應佔收入總額	-	2,313	18,625	-	-	-	-	-	20,938	
– 中國	-	90,777	3,960	-	-	-	-	-	94,737	
– 經營成本	-	(1,172)	(3,093)	-	-	-	-	-	(4,265)	
– 中國	-	(40,849)	(3,488)	-	-	-	-	(39,588)	(83,925)	
– 其他業績	-	-	-	-	-	-	2,791	(12,006)	(9,215)	
除稅前及少數股東權益前溢利（撇除主要非現金項目）										
									4,570,172	
所得稅開支										
									(75,536)	
少數股東權益										
– 物業發展及買賣	(41,019)	-	-	-	-	-	-	-	(41,019)	
– 未分攤之少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,798)	
可呈報分類業績	185,950	633,294	330,749	3,763,990	250	(73,517)	180,357	(11,470)		
母公司股本權益持有人應佔持續經營業務之本年度溢利										
									4,449,819	
已終止經營業務										
母公司股本權益持有人應佔已終止經營業務之本年度虧損										
									(979)	
核心溢利（撇除主要非現金項目）										
									4,448,840	
主要非現金項目										
– 投資物業之公平值變動 （包括攤佔聯營公司業績及少數股東權益）										(7,525,480)
– 遞延稅項										1,582,264
母公司股本權益持有人應佔本年度虧損										
									(1,494,376)	

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	零售 物業 租賃 千港元	非零售 物業 租賃 千港元	上市 股本 待售投資 千港元	浮息及 定息 票據 千港元	其他上市 持作買賣 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、投資 控股及 經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
資產									
分類資產									
— 香港	2,274,073	19,406,122	17,845,771	-	221,813	330,021	490,545	103,282	40,671,627
— 中國	5,542,424	612,654	598,822	-	-	-	-	-	6,753,900
— 其他國家	1,686,144	-	-	-	-	-	-	-	1,686,144
聯營公司權益									
— 香港	278,400	64,701	334,951	-	-	-	3,577	545	682,174
— 中國	-	168,765	18,788	-	-	-	-	-	187,553
墊付聯營公司款項									
— 香港	923,409	22,683	48,138	-	-	-	1	5,416	999,647
— 中國	699,075	77,147	8,588	-	-	-	-	-	784,810
可呈報分類資產	11,403,525	20,352,072	18,855,058	-	221,813	330,021	494,123	109,243	51,765,855
未分攤之公司資產									111,684
綜合總資產									51,877,539
負債									
分類負債									
— 香港	201,537	336,100	76,877	-	150	25,048	64,229	16,073	720,014
— 中國	67,231	16,022	14,745	-	-	-	-	-	97,998
— 其他國家	118	-	-	-	-	-	-	-	118
可呈報分類負債	268,886	352,122	91,622	-	150	25,048	64,229	16,073	818,130
未分攤之公司負債									15,756,760
綜合總負債									16,574,890
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)									
	537,590	294,128	154,194	-	-	-	2,791	13	

其他重大項目

	可呈報 分類總額 千港元	未分攤之 調整 千港元	主要非 現金項目 之調整 千港元	綜合 收益表 (持續 經營業務) 千港元	綜合 收益表 (已終止 經營業務) 千港元	綜合 收益表 總額 千港元
利息收入	228,405	-	-	228,405	38	228,443
利息支出	3,477	(286,648)	-	(283,171)	-	(283,171)
利息收入(支出)淨額	231,882	(286,648)	-	(54,766)	38	(54,728)
折舊及攤銷	-	(20,810)	-	(20,810)	-	(20,810)
投資物業之公平值變動	-	-	(7,467,668)	(7,467,668)	-	(7,467,668)
攤佔聯營公司業績	55,102	-	(63,490)	(8,388)	-	(8,388)
所得稅(撥回)開支	(75,536)	-	1,582,264	1,506,728	-	1,506,728
少數股東權益	(41,019)	(3,798)	5,678	(39,139)	971	(38,168)

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	零售 物業 租賃 千港元	非零售 物業 租賃 千港元	上市 股本 待售投資 千港元	浮息及 定息 票據 千港元	其他上市 持作買賣 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、投資 控股及 經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
收入以外之主要現金項目									
— 香港	-	-	-	1,662,291	-	3,812,319	-	-	5,474,610
— 其他國家	-	-	-	-	-	339,240	-	-	339,240
	-	-	-	1,662,291	-	4,151,559	-	-	5,813,850
收入									
來自外間客戶之收入									
— 香港	3,403,535	476,129	226,513	-	-	196,483	99,083	19,357	4,421,100
— 中國	-	39,891	30,798	-	-	-	-	-	70,689
— 其他國家	-	-	-	-	-	(13,714)	-	-	(13,714)
	3,403,535	516,020	257,311	-	-	182,769	99,083	19,357	4,478,075
來自扣除少數股東權益後之 外間客戶收入	2,960,916	514,453	255,552	-	-	182,769	99,083	19,357	4,032,130
業績									
分類業績									
— 香港	980,959	432,344	207,947	974,757	-	322,939	314,039	34,438	3,267,423
— 中國	-	34,211	26,525	-	-	-	4,326	-	65,062
— 其他國家	-	-	-	-	-	21,065	-	-	21,065
	980,959	466,555	234,472	974,757	-	344,004	318,365	34,438	3,353,550
未分攤之公司支出淨額									(219,727)
財務費用									
— 上市證券投資及 財資產品之財務費用	-	-	-	-	-	(118,733)	-	-	(118,733)
— 未分攤之財務費用									(456,691)
其他收益及虧損淨額									
— 就墊付一間聯營公司款項 確認之減值虧損	-	576	-	-	-	-	-	(2,460)	(1,884)
— 未分攤之其他收益及虧損淨額									(69,769)
攤佔聯營公司業績									
— 物業銷售	463,664	-	-	-	-	-	-	-	463,664
— 應佔收入總額									
香港	-	1,879	14,547	-	-	-	-	-	16,426
中國	-	69,085	3,247	-	-	-	-	-	72,332
— 經營成本									
香港	-	(464)	(3,121)	-	-	-	-	-	(3,585)
中國	-	(36,131)	(1,798)	-	-	-	-	(8,883)	(46,812)
— 其他業績	-	-	-	-	-	-	8,641	31,368	40,009
除稅前及少數股東權益前溢利（撇除主要非現金項目）									3,028,780
所得稅開支									(182,891)
少數股東權益									
— 物業發展及買賣	(242,831)	-	-	-	-	-	-	-	(242,831)
— 未分攤之少數股東權益									129,075
可呈報分類業績	1,201,792	501,500	247,347	974,757	-	225,271	327,006	54,463	
核心溢利（撇除主要非現金項目）									2,732,133
主要非現金項目									
— 投資物業之公平值變動 （包括攤佔聯營公司業績及少數股東權益）									6,457,930
— 遞延稅項									(994,206)
母公司股本權益持有人應佔本年度溢利									8,195,857

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	零售 物業 租賃 千港元	非零售 物業 租賃 千港元	上市 股本 待售投資 千港元	浮息及 定息 票據 千港元	其他上市 持作買賣 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、投資 控股及 經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
資產									
分類資產									
— 香港	1,456,001	24,624,847	17,890,657	11,389,662	-	504,909	1,883,066	122,878	57,872,020
— 中國	1,623,276	1,398,478	1,138,182	-	-	-	-	-	4,159,936
— 其他國家	1,660,631	-	-	-	-	381,406	-	-	2,042,037
聯營公司權益									
— 香港	442,287	1,879	493,724	-	-	-	-	111,174	1,049,064
— 中國	-	145,657	16,215	-	-	-	-	-	161,872
墊付聯營公司款項									
— 香港	796,655	25,812	64,655	-	-	-	-	6,134	893,256
— 中國	373,750	77,147	8,588	-	-	-	-	-	459,485
可呈報分類資產	6,352,600	26,273,820	19,612,021	11,389,662	-	886,315	1,883,066	240,186	66,637,670
未分攤之公司資產									76,637
綜合總資產									66,714,307
負債									
分類負債									
— 香港	16,404	368,750	153,951	5,287	-	99,679	231,422	29,710	905,203
— 中國	8,531	16,336	14,251	-	-	-	-	-	39,118
— 其他國家	104	-	-	-	-	177,605	-	-	177,709
可呈報分類負債	25,039	385,086	168,202	5,287	-	277,284	231,422	29,710	1,122,030
未分攤之公司負債									17,926,744
綜合總負債									19,048,774
添置至非流動資產 (金融工具及遞延稅項 資產除外)									
	2,414,530	294,154	218,759	-	-	-	8,641	22,667	

其他重大項目

	可呈報 分類總額 千港元	未分攤之 調整 千港元	主要非 現金項目 之調整 千港元	綜合 收益表 總額 千港元
利息收入	270,798	-	-	270,798
利息支出	(118,733)	(456,691)	-	(575,424)
利息收入(支出)淨額	152,065	(456,691)	-	(304,626)
折舊及攤銷	-	(16,699)	-	(16,699)
投資物業之公平值變動	-	-	6,421,788	6,421,788
攤佔聯營公司業績	542,034	-	59,397	601,431
所得稅開支	(182,891)	-	(994,206)	(1,177,097)
少數股東權益	(242,831)	129,075	(23,255)	(137,011)

5. 其他收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入	68,109	56,879
樓宇管理費支出	(42,113)	(38,940)
	25,996	17,939
滙兌收益淨額	-	3,451

6. 投資收入淨額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務		
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之財務資產收益：		
持作買賣之投資之未變現收益	-	20,372
按公平值計入收益表被分類為指派之財務資產：		
股票掛鈎票據之未變現虧損	-	(46,311)
股票掛鈎票據之已變現（虧損）收益	(16,221)	2,427
按公平值計入收益表被分類為指派之財務資產虧損淨額	(16,221)	(43,884)
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之財務負債：		
衍生金融工具之未變現收益	26,419	51,925
衍生金融工具之已變現收益	-	65,868
按公平值計入收益表被分類為持作買賣之財務負債收益淨額	26,419	117,793
待售投資之確認減值虧損	(78,881)	-
出售待售投資時由股本權益轉撥：		
上市投資	3,647,768	888,684
非上市投資	5,221	-
股息收入：		
上市投資		
－待售投資	116,222	86,073
－其他上市投資	761	3,913
非上市投資	57,791	65,755
利息收入	209,738	227,292
名義利息：		
墊付聯營公司款項	26,772	33,073
墊付一名少數股東款項	381	-
	3,995,971	1,399,071
已終止經營業務		
來自己終止經營業務之利息收入	38	-
	3,996,009	1,399,071

利息收入之中包括衍生金融工具、上市浮息票據、非上市浮息票據及非上市定息票據之利息分別約 28,111,000 港元、1,481,000 港元及 4,961,000 港元（二零零七年：股票掛鈎票據 12,132,000 港元及衍生金融工具 50,909,000 港元）。

7. 其他開支

其他開支包括：

無形資產攤銷
特定交易開支

二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
2,860	1,430
2,400	8,374

8. 本年度（虧損）溢利

本年度（虧損）溢利已（扣除）計入：

持續經營業務

總僱員成本：

僱員成本（包括董事酬金）

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款 192,000 港元
（二零零七年：197,000 港元）

二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(117,116)	(94,997)
(4,118)	(4,268)
(121,234)	(99,265)

核數師酬金

折舊

攤銷

買賣物業成本確認

化妝品成本確認

攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）

(3,119)	(1,925)
(20,005)	(16,090)
(805)	(609)
(191,515)	(2,240,217)
(2,778)	(1,300)
(1,594)	(89,152)

出售持作買賣投資之總額

出售持作買賣投資之賬面值

出售持作買賣投資之交易成本

計入營業額內之持作買賣投資之（虧損）溢利淨額

1,413,147	4,151,559
(1,525,028)	(3,963,100)
(4,183)	(5,690)
(116,064)	182,769

投資物業租金收入總額

減：年內產生租金收入之投資物業直接經營開支

年內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

961,578	773,331
(50,876)	(59,160)
(11,353)	(13,144)
899,349	701,027

已終止經營業務

僱員成本

退休福利計劃供款

(684)	-
(21)	-

9. 財務費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	306,807	522,265
須於五年後全數償還之銀行貸款	10,775	1,633
須於五年內全數償還之其他貸款	4,420	106,427
欠負少數股東款項	-	21,756
	322,002	652,081
名義利息：		
欠負聯營公司款項	813	1,006
欠負少數股東款項	5,057	2,751
可換股債券	5,305	4,050
	11,175	7,807
利息總額	333,177	659,888
外幣貸款滙兌（收益）虧損	(7,897)	12,306
其他財務費用	10,607	4,242
	335,887	676,436
減：撥充發展中物業存貨資本化之利息	(20,502)	(40,602)
減：撥充發展中投資物業資本化之利息	(32,214)	(60,410)
	283,171	575,424

10. 其他收益及虧損淨額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
就墊付聯營公司款項撥回之減值虧損	187	1,719
就墊付一間聯營公司款項確認之減值虧損	(5,472)	(1,884)
購買一間附屬公司之可換股債券之收益（附註 1）	6,396	-
贖回一間附屬公司之可換股債券之收益（附註 2）	5,595	-
出售附屬公司收益（附註 3）	3,870	-
就一間聯營公司權益確認之減值虧損	(653)	-
出售一間附屬公司收益（附註 4）	-	158,212
視作出售一間聯營公司權益收益	-	5,103
以現金結算方式兌換可換股債券之虧損	-	(236,705)
收購一間附屬公司折讓	-	624
	-	624

- 附註 1. 購買一間附屬公司之可換股債券之收益乃因於二零零八年四月向名昇投資有限公司收購金匡企業有限公司（「金匡」）面值為 108,000,000 港元之可換股債券。
2. 贖回一間附屬公司之可換股債券之收益乃因贖回金匡面值為 72,000,000 港元之可換股債券。
3. 出售附屬公司之收益來自出售甲醇項目。
4. 出售一間附屬公司收益乃因於二零零七年六月七日以配售方式出售金匡之 15.11% 權益。

11. 所得稅（撥回）開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項（撥回）支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	67,775	174,389
香港以外地區	10,145	9,556
	77,920	183,945
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	12,297	1,181
香港以外地區	155	-
	12,452	1,181
遞延稅項：		
本年度	(1,296,232)	992,588
過往年度超額撥備	(8,539)	(617)
由於稅率變更	(292,329)	-
	(1,597,100)	991,971
	<u>(1,506,728)</u>	<u>1,177,097</u>

香港利得稅乃根據年內之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零零七年：17.5%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

由二零零八年／二零零九年課稅年度起生效之香港利得稅已由 17.5%調低至 16.5%，於二零零七年三月十六日，中華人民共和國根據中華人民共和國國家主席令 63 號頒布中華人民共和國企業所得稅法。該法令若干附屬公司之稅率已由二零零八年一月一日起由 33%改為 25%。遞延稅項結餘已予以調整，以反映預期於資產變現或清償負債期間適用之各個稅率。

遞延稅項撥回 1,597,100,000 港元已包括年內確認之投資物業公平值變動之遞延稅項撥回 1,289,805,000 港元（二零零七年：支出 994,206,000 港元），以及為反映因稅率調低於其相關之稅項撥備 292,459,000 港元（二零零七年：無），已包括在撥回之數字 292,329,000 港元中。

12. 本年度來自已終止經營業務虧損

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	-	-
投資收入淨額	38	-
行政開支	(1,988)	-
年內來自已終止經營業務虧損	(1,950)	-

於二零零八年二月一日，金匡企業有限公司與名昇投資有限公司訂立一項有條件協議，以約 183,700,000 港元出售生產及銷售甲醇之業務（「甲醇項目」）。該出售已於二零零八年七月二十五日完成，於出售後，甲醇項目之業績乃根據香港財務報告準則第 5 號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」按已終止經營業務呈報，並於綜合收益表中分開呈列。

13. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 於二零零八年六月二十五日派付之二零零七年末期股息 每股 22.5 港仙（二零零六年：18 港仙）		
現金	469,152	129,774
根據以股代息計劃收取股份	48,006	277,095
	517,158	406,869
(b) 於二零零八年十月八日派付之二零零八年中中期股息 每股 13.5 港仙（二零零七年：13.5 港仙）		
現金	302,272	121,204
根據以股代息計劃收取股份	3,915	187,165
	306,187	308,369
已派付股息總額	823,345	715,238

董事會建議派付末期股息每股 1 港仙（二零零七年：22.5 港仙）及特別股息每股 99 港仙（二零零七年：無），有待股東於股東大會批准。

14. 每股（虧損）盈利

母公司之股本權益持有人應佔之每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自持續經營業務及已終止經營業務		
（虧損）盈利：		
計算每股基本（虧損）盈利及攤薄（虧損）盈利之（虧損）盈利 （母公司股本權益持有人應佔之本年度（虧損）溢利）	<u>(1,494,376)</u>	<u>8,195,857</u>

股份數目

股份數目：		
計算每股基本（虧損）盈利及攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數	<u>2,228,668,314</u>	<u>2,277,396,424</u>

來自持續經營業務

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
（虧損）盈利：		
計算每股基本（虧損）盈利及攤薄（虧損）盈利之（虧損）盈利 （母公司股本權益持有人應佔之本年度（虧損）溢利）	<u>(1,493,397)</u>	<u>8,195,857</u>

股份數目

股份數目：		
計算每股基本（虧損）盈利及攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數	<u>2,228,668,314</u>	<u>2,277,396,424</u>

來自已終止經營業務

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
虧損：		
計算每股基本虧損及攤薄虧損之虧損 （母公司股本權益持有人應佔之本年度虧損）	<u>(979)</u>	<u>-</u>

股份數目

股份數目：		
計算每股基本虧損及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>2,228,668,314</u>	<u>2,277,396,424</u>

由於兌換本公司之一間附屬公司的未償還之可換股債券會導致每股虧損減少，故截至二零零八年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務及已終止經營業務，以及來自持續經營業務之每股攤薄虧損均並無假設兌換有關可換股債券。

因概無任何尚未行使之可攤薄潛在普通股，故截至二零零七年十二月三十一日止年度來自持續經營業務及已終止經營業務之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股 0.04 港仙（二零零七年：無），乃根據來自已終止經營業務之年內虧損 979,000 港元（二零零七年：無）及上文詳述計算來自持續經營業務及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損之分子而計算。

15. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項包括應收貿易賬項約 35,353,000 港元（二零零七年：119,439,000 港元），主要包括預先開單而預期於收到租單後會支付之應收租金及物業銷售應收款項。

應收貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至三十日	18,634	103,443
三十一日至六十日	3,024	1,216
六十一日至九十日	1,890	1,391
九十日以上	11,805	13,389
	<u>35,353</u>	<u>119,439</u>

董事會認為本集團於結算日之應收賬項之公平值與其賬面值相若。

16. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 141,563,000 港元（二零零七年：43,765,000 港元）。

應付貿易賬項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至九十日	111,874	38,243
九十日以上	29,689	5,522
	<u>141,563</u>	<u>43,765</u>

董事會認為本集團於結算日之應付賬項之公平值與其賬面值相若。

17. 資本承擔及或然負債

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 資本承擔：		
已批准及已簽約：		
香港物業發展開支	1,269,073	460,080
中國大陸物業發展開支	724,969	126,637
澳門物業發展開支	36,412	51,780
翻新物業	268,571	276,546
	<u>2,299,025</u>	<u>915,043</u>
已批准但未簽約：		
香港物業發展開支	205,320	163,113
翻新物業	-	224
	<u>205,320</u>	<u>163,337</u>
(b) 或然負債：		
為聯營公司／接受投資公司獲授之銀行信貸額向銀行提供之擔保	1,069,650	1,069,650
為多間附屬公司獲授銀行共用之信貸額以取替現金公用事務存款而向銀行提供之擔保	10,000	10,000
	<u>1,079,650</u>	<u>1,079,650</u>

18. 比較數字

若干比較數字已經重列，以符合本年度之呈列方式。

股息及股份回購

董事會建議派付本年度之末期股息每股 1 港仙（「末期股息」）（二零零七年：22.5 港仙）。於本年度內，本集團已出售所有上市證券投資。核心溢利 4,448,800,000 港元（二零零七年：2,732,100,000 港元）當中包括於上市證券投資業務中帶來之溢利 3,690,500,000 港元（二零零七年：1,200,000,000 港元）。據此，董事會建議派付本年度之特別股息每股 99 港仙（「特別股息」）（二零零七年：無），總額為 2,033,800,000 港元（二零零七年：無），並概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八	二零零七
上市證券投資溢利（百萬港元）	3,690.5	1,200.0
特別股息（百萬港元）	2,033.8	-
<u>以每股計</u>		
上市證券投資溢利（港仙）	165.6	52.7
特別股息（港仙）	99.0	-
特別股息於上市證券投資溢利之百分比	59.8%	不適用

除特別股息外，於本年度內，本公司已分配現金總額達 4,648,400,000 港元（二零零七年：825,500,000 港元）（或每股 216.2 港仙（二零零七年：36.0 港仙））並將會派發予股東。該總額當中包括合共 306,200,000 港元（二零零七年：308,400,000 港元）（或每股 13.5 港仙（二零零七年：13.5 港仙））已派發作中期股息；合共 20,500,000 港元（二零零七年：517,100,000 港元）（或每股 1 港仙（二零零七年：22.5 港仙））將會用作派付末期股息；及合共 2,287,900,000 港元（二零零七年：無）（或每股 102.7 港仙）已用作回購本公司股份。

中期股息，末期股息，特別股息及股份回購之總額概述如下：-

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八	二零零七
核心溢利（百萬港元）	4,448.8	2,732.1
股份回購（百萬港元）	2,287.9	-
中期股息（百萬港元）	306.2	308.4
末期股息（百萬港元）	20.5	517.1
特別股息（百萬港元）	2,033.8	-
<u>以每股計</u>		
核心溢利（港仙）	199.6	120.0
股份回購（港仙）	102.7	-
中期股息（港仙）	13.5	13.5
末期股息（港仙）	1.0	22.5
特別股息（港仙）	99.0	-
股份回購，中期，末期及特別股息（港仙）	216.2	36.0
相當於核心溢利之百分比	108%	30%

考慮因素

董事會在決定建議派付末期股息及特別股息時考慮了以下因素：-

- (1) 於上市證券投資之溢利源自於本年度內出售整個上市證券投資組合。在此出售以後，本集團無意在不久將來投資於上市證券如去年之相近水平。
- (2) 於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為10,419,000,000港元。有關結餘大部分源自於本年度內出售上述整個上市證券投資組合。
- (3) 自二零零八年下旬爆發金融海嘯後，經濟狀況及營商環境轉壞。預期二零零九年租金將會下調，物業亦可能以低價出售。
- (4) 經濟狀況及營商環境當前之困境，將會對本集團之業務活動造成不利影響，繼而影響派付股息之能力。
- (5) 敝造存款及銀行借貸之適用港元息差較二零零八年上半年之市場利率擴大200至250基點或年利率2厘至2.5厘，意味本集團持有之現金及銀行結餘將承受更高之利息虧損成本。
- (6) 於二零零八年十二月三十一日，本集團之未償還銀行借貸為11,669,000,000港元，聯營公司之銀行借貸涉及之或然負責則為1,080,000,000港元。自二零零八年下旬爆發金融海嘯後，若干外資銀行已撤出香港借貸市場，而部分本地銀行亦已縮減其貸款規模。香港銀團貸款市場疲弱。於二零零九年，大部分企業在再向銀行融資借貸方面普遍面對困難。
- (7) 如建議派付末期股息及特別股息獲股東通過並予以派發，本集團之現金及銀行結餘將以該數額減少。當本集團於往後未來幾年遇上銀行融資借貸困難，本公司會透過發行股本，當中包括以供股形式向股東集資。

股東批准派息及預期之時間表

待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零零九年六月八日或前後寄予於二零零九年五月二十七日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將自二零零九年五月二十二日至二零零九年五月二十七日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合獲派建議之股息的資格，以及為確定股東出席本公司應屆股東週年大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零九年五月二十一日下午四時三十分前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

財務業務回顧

業績

持續經營業務

本年度之營業額為 1,264,900,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:4,478,100,000 港元(重列),重列前列作 8,446,900,000 港元),較去年同期減少 71.8%,主要由於出售發展物業之營業額減少有關。

本年度內,本集團將出售持作買賣投資之呈報方式更改為以淨額基準呈報。出售所得款項 1,413,100,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:4,151,600,000 港元)已與所出售持作買賣投資之相應賬面值 1,525,000,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:3,963,100,000 港元)及其相關之交易成本 4,200,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:5,700,000 港元)對銷。收益及虧損其後於營業額中呈報,而二零零七年之比較數字已依據本年度呈列方式更改。

在物業租賃方面,於二零零七年年底完成翻新皇室大廈第一期及新港中心戲院部分後,錄得租金豐厚之出租交易,因此零售部分之租金收入上升 21.2%,非零售部分之租金收入於本年度亦取得理想增加 30.6%。本年度錄得之租金總收入較去年同期增加 24.3%,由二零零七年 773,300,000 港元增至 961,600,000 港元。連同應佔聯營公司租金收入 116,000,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:89,300,000 港元),本集團扣除少數股東權益後應佔租金總收入約為 1,074,600,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:859,300,000 港元),較去年同期增加 25.0%。

本年度的毛利為 985,100,000 港元,較去年同期減少 49.1%。

有關物業發展方面,錄得溢利 186,000,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:1,201,800,000 港元)。旺角MOD 595 之銷售情況理想,並帶來約 52,300,000 港元之本集團應佔溢利。紅磡駿昇中心(佔 61.96% 權益)及灣仔尚翹峰(佔 87.5% 權益)之若干單位已於本年度出售,並為本集團分別帶來約 61,300,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:27,400,000 港元)及 9,800,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:757,000,000 港元)之應佔溢利。此外,上水邁爾豪園(佔 50% 權益)及荃灣樂悠居(佔 50% 權益)持續帶來分別 26,600,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:47,400,000 港元)及 5,800,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:26,100,000 港元)之溢利,該溢利均列入攤佔聯營公司業績。此外,何文田君頤峰(佔 10% 權益)之銷售入賬 25,400,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:33,000,000 港元),已列入投資收入。

於二零零八年十二月三十一日本集團就投資物業進行物業估值及錄得公平值減少 7,467,700,000 港元,乃因香港及中國大陸物業市場趨勢下降。

於本年度內,上市證券投資(包括待售投資中之上市股本證券投資、上市持作買賣投資及財資產品)已確認收益總額 3,690,500,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:1,200,000,000 港元)。

本集團已出售全部待售投資中之上市股本證券投資。錄得扣除交易成本 8,200,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:2,000,000 港元)後於投資收入淨額中確認收益 3,647,800,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:888,700,000 港元),當中 3,656,000,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:890,700,000 港元)之累計收益乃轉撥自股本權益中之證券投資儲備盈餘。連同有關股息收入 116,200,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:86,100,000 港元),於本年度確認之總收入為 3,764,000,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:974,800,000 港元)。除於綜合收益表中確認之收益外,本年度之待售投資的上市股本證券之公平值變動減少 4,501,100,000 港元(截至二零零七年十二月三十一日止年度:增加 4,505,800,000 港元)已於證券投資儲備盈餘中確認。

至於其他上市之持作買賣投資及財資產品的表現，本集團分別錄得扣除財務費用前後虧損 77,000,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：溢利 344,000,000 港元）及 73,500,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：溢利 225,300,000 港元）。計入本年度之綜合收益表之各項包括毛虧損 116,100,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：收益 182,700,000 港元）、未變現收益 26,400,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：26,000,000 港元）、已變現股票掛鈎票據虧損 16,200,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：已變現股票掛鈎票據及衍生金融工具收益 68,300,000 港元）及股息及利息收入 28,900,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：67,000,000 港元）。財務費用淨收益 3,500,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：財務費用 118,700,000 港元）包括利息開支及匯兌收益總額分別為 4,400,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：106,400,000 港元）及 7,900,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：虧損 12,300,000 港元）。

其他收入較去年同期增加 20.8%至 39,000,000 港元，行政開支較去年同期減少 2.2%至 224,100,000 港元。財務費用較去年同期減少 50.8%至 283,200,000 港元。

其他收益及虧損錄得收益淨額 10,200,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：虧損 71,700,000 港元），包括購買金匡企業有限公司（「金匡」）之可換股債券之收益、贖回餘下金匡之可換股債券之收益及就墊付一間聯營公司款項確認之減值虧損。

本年度攤佔聯營公司業績虧損 8,400,000 港元，而去年同期收益為 601,400,000 港元，主要由於發展物業銷售貢獻減少以及投資物業公平值減少。

已終止經營業務

於二零零八年二月一日，金匡與名昇投資有限公司訂立一項有條件協議，以約 183,700,000 港元出售生產及銷售甲醇之業務（「甲醇項目」）。該出售已於二零零八年七月二十五日完成，於出售后，甲醇項目之業績乃根據香港財務報告準則第 5 號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」按已終止經營業務呈報，並於綜合收益表中分開呈列。

虧損、核心溢利、股息、回購及現金支出

虧損

本年度母公司股本權益持有人的應佔虧損（來自持續經營業務及已終止經營業務）為 1,494,400,000 港元，而去年同期溢利為 8,195,800,000 港元。本年度的虧損主要來自投資物業的公平值變動虧損。每股虧損為 0.67 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：盈利 3.60 港元）。

核心溢利

如撇除主要非現金項目虧損淨額 5,943,200,000 港元（二零零七年：收益 5,463,700,000 港元），本年度母公司股本權益持有人的應佔核心溢利將為 4,448,800,000 港元（二零零七年：2,732,100,000 港元），而每股核心盈利將為 2.00 港元（二零零七年：1.20 港元），分別較二零零七年增加 62.8%及 66.7%。

主要非現金項目為有關投資物業公平值變動之虧損連同其各自遞延稅項撥回 6,235,700,000 港元（二零零七年：收益 5,463,700,000 港元）以及由於稅率減少引至有關投資物業公平值變動之遞延稅項撥回 292,500,000 港元。

股息

截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息每股 22.5 港仙（截至二零零六年十二月三十一日止年度：18.0 港仙），合共 517,100,000 港元，及截至二零零八年六月三十日止半年的中期股息每股 13.5 港仙（截至二零零七年六月三十日止六個月：13.5 港仙），合共 306,200,000 港元，兩項股息均已於本年度以現金及以新股份代替現金（以股代息）的形式派付，末期股息的 90.7%及 9.3%分別以現金及以股代息形式派付，而中期股息的 98.7%及 1.3%分別以現金及以股代息形式派付。

本年度建議宣派之末期股息及特別股息分別為 1 港仙（二零零七年：22.5 港仙）及 99 港仙（二零零七年：無）。連同中期股息每股 13.5 港仙（二零零七年：13.5 港仙），本年度派息總額為每股 113.5 港仙（二零零七年：36 港仙）。

回購

於二零零八年三月至二零零八年十二月期間，本公司用作回購本公司股份之金額為 2,287,900,000 港元（二零零七年：無），該款項相等於每股 102.7 港仙，乃以本年度股份之加權平均股數基準計算。

現金支出

根據 (a) 本年度之核心溢利 4,448,800,000 港元（二零零七年：2,732,100,000 港元）或每股 2.00 港元（二零零七年：1.20 港元）；(b) 於二零零八年三月至二零零八年十二月期間用於回購股份之金額 2,287,900,000 港元或每股 102.7 港仙；及 (c) 本年度建議之末期及特別股息每股 100 港仙（二零零七年：22.5 港仙）連同已派付之中期股息每股 13.5 港仙（二零零七年：13.5 港仙），該現金支出與核心溢利之比率為 108%（二零零七年：30%）。

資產淨值

於二零零八年十二月三十一日，母公司股本權益持有人的應佔本集團的總資產淨值約為 34,651,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：47,162,000,000 港元），較二零零七年十二月三十一日減少 12,511,000,000 港元或 26.5%。根據二零零八年十二月三十一日的已發行普通股總數 2,077,750,079 股（二零零七年十二月三十一日：2,300,443,378 股）計算，母公司股本權益持有人的每股資產淨值為 16.68 港元，較二零零七年十二月三十一日（20.50 港元）減少 18.6%。資產淨值變動主要與 (a) 本年度虧損 1,494,400,000 港元、(b) 上市待售投資之儲備減少 8,159,000,000 港元及 (c) 因回購股份而減少股份溢價 2,289,200,000 港元有關。

於二零零七年十二月三十一日，上市股本證券投資公平值變動累計收益於股本權益之證券投資儲備（「上市股本證券投資儲備」）之賬面值約 8,157,100,000 港元。於本年度，已確認約 4,501,100,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：4,505,800,000 港元）之上市股本證券投資公平值減少及約 3,656,000,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：890,700,000 港元）之累計收益已因出售而轉撥至綜合收益表。截至二零零八年十二月三十一日止上市股本證券投資儲備盈餘賬面值為零港元。

總資產淨值包括有關投資物業公平值收益的遞延稅項負債 3,769,000,000 港元。如撇除該遞延稅項負債，母公司股本權益持有人的總資產淨值將為 38,420,000,000 港元或每股 18.5 港元。

於本年度，本集團增購金匡 36.51% 權益及購買及贖回其若干可換股債券、出售若干投資物業及買賣上市證券投資。除該等現有項目以及年報內所披露者外，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

證券投資

於二零零七年十二月三十一日，上市證券股本投資及財資產品為 11,808,000,000 港元。於本年度，本集團已出售全部上市股本證券投資。於二零零八年十二月三十一日，財資產品賬面值為 24,400,000 港元已包括公平值變動增加 26,400,000 港元，並列入流動負債中。

於本年度，至祥置業有限公司（「至祥」，擁有 61.96% 權益之附屬公司）及金匡（擁有 50.20% 權益之附屬公司）購入若干長期浮息票據及定息票據（「計息票據」），計息票據之本金額為 28,500,000 美元及 3,800,000 歐元列作待售投資。計息票據以美元及歐元計值及到期日介乎二零一一年至二零一六年。利率計算主要參照各地區浮動利率。於年內並無就利率及外幣作出對沖。

於二零零八年十二月三十一日，計息票據賬面值為 216,700,000 港元，佔本集團年底總資產 0.42%。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日的已發行普通股數目分別為 2,077,750,079 股及 2,300,443,378 股。

可換股債券

金匡於二零零七年十月二十五日發行面值為 180,000,000 港元於二零一零年到期之零息可換股債券（「債券」）。於二零零八年十月三十一日，金匡應債券持有人之要求以現金按面值全部贖回本金額為 180,000,000 港元之債券（包括由本公司之一間全資附屬公司持有之面值為 108,000,000 港元之債券）。贖回之債券已同時註銷。於二零零八年十月三十一日本集團並無未行使債券。

債務及資本與負債比率

於二零零八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為 11,669,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：12,330,000,000 港元）。現金及銀行結存為 10,419,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：6,168,000,000 港元），抵押存款為 478,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：486,000,000 港元），而借貸淨額為 772,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：5,676,000,000 港元）。

總債務與股本權益比率為 33.1%（二零零七年十二月三十一日：25.9%），而淨債務與股本權益比率為 2.2%（二零零七年十二月三十一日：11.9%），乃將借貸總額及借貸淨額分別除以股本權益總額 35,303,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：47,666,000,000 港元）得出的百分比。

由於現金及定期存款增加，令淨債務與股本權益的比率下降。現金及定期存款增加主要與出售上市待售投資有關。

於結算日，本集團之銀行及其他借貸以港元計值。於本集團之銀行及其他借貸總額 11,669,000,000 港元中，27.1%、20.2%、51.2%及 1.5%須分別於一年內、一至兩年、兩至五年及五年後償還。本集團之銀行及其他借貸主要參照香港銀行同業拆息計算利息。於年底並無就利率及非港元計值的資產或投資作出對沖。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團賬面值分別約為 28,643,200,000 港元（二零零七年十二月三十一日：37,048,500,000 港元）、60,300,000 港元（二零零七年十二月三十一日：47,600,000 港元）、319,600,000 港元（二零零七年十二月三十一日：239,200,000 港元）、2,995,200,000 港元（二零零七年十二月三十一日：561,900,000 港元）及 149,300,000 港元（二零零七年十二月三十一日：485,700,000 港元）之投資物業、物業及其他固定資產、預付租賃款項、物業存貨及定期存款，已就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，抵押予本集團之往來銀行。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，本集團約為 328,700,000 港元之現金存款，已就本集團有關衍生金融工具之交易保證，抵押予本集團之財務機構。

於二零零七年十二月三十一日，本集團賬面值約為 194,700,000 港元之持作買賣之投資，已就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，抵押予本集團之財務機構，而本集團已動用於一年內到期之借貸約 177,500,000 港元。

- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押。

(d) 本集團已就聯營公司及接受投資公司獲授之銀行信貸將其墊付聯營公司及接受投資公司款項約 1,275,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：1,152,000,000 港元）轉歸及授讓財務機構。

財務及利息收入 / 支出

營業額及投資收入包括利息收入。本年度之利息收入為 228,400,000 港元，較二零零七年十二月三十一日（270,800,000 港元）減少 15.7%。財務費用包括銀行及其他貸款之利息支出、名義利息支出、外幣貸款匯兌差額、安排、信貸及承擔費用支出。撇除名義利息，本年度之利息支出為 274,300,000 港元，較去年同期錄得之利息支出 553,800,000 港元減少 50.5%。利息支出減少主要與本年度利率減低有關。本年度之資本化利息為 52,700,000 港元，而去年則為 101,000,000 港元。於回顧年度之平均利率為 2.63%（二零零七年：4.81%），乃以總利息支付除以平均借貸總額得出。

酬金政策及購股權計劃

於回顧年度內，本集團共有僱員 306 人（截至二零零七年十二月三十一日止年度：300 人）（不包括受僱於本集團之物業管理公司忠信物業管理有限公司之物業管理員工合共 301 人（截至二零零七年十二月三十一日止年度：270 人））。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終花紅。執行董事繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理，鼓勵員工在工作上更加投入和有更好表現。本年度並無採納購股權計劃。

中國大陸及澳門

如撇除於中國大陸之已終止經營業務，本集團於中國大陸之投資為本年度間帶來溢利（包括毛利、投資物業的公平值變動、攤佔聯營公司業績及稅項）116,700,000 港元（截至二零零七年十二月三十一日止年度：222,800,000 港元）。而本集團之投資淨額於二零零八年十二月三十一日達 6,877,500,000 港元（二零零七年十二月三十一日：4,295,400,000 港元），分別佔本集團資產總值及本集團資產淨值約 13.3% 及 19.8%。

此外，於二零零八年十二月三十一日本集團於澳門之投資淨額為 1,665,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：1,660,700,000 港元），佔本集團資產總值約 3.2%。

上市附屬公司

於年結日，本集團於至祥擁有 61.96% 權益。

於二零零八年二月五日，本集團以代價約 120,800,000 港元收購 740,518,325 股金匡股份，相當於 36.51% 股權，因此，本集團持有 50.20% 金匡股權，金匡遂成為本公司之附屬公司。

物業估值

獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司已就本集團於二零零八年十二月三十一日持有之投資物業進行物業估值，有關估值乃用於編製二零零八年財務報表。本集團投資物業之估值為 30,303,000,000 港元（二零零七年十二月三十一日：38,498,000,000 港元），經作出本年度投資物業之增加及出售之調整後較二零零七年減少 20.5%。公平值減少約 7,468,000,000 港元已計入本年度之綜合收益表。本集團亦攤佔本年度聯營公司投資物業之公平值之減少 63,000,000 港元（已扣除遞延稅項 14,000,000 港元）。本集團之發展物業及非投資物業乃於財務報表中按成本扣除減值（如有）列賬。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。本集團之零售物業組合於本年度內之整體出租率為 89.49%（不包括皇室大廈之翻新範圍）。倘撇除非核心及已出售物業，出租率則達 96.11%。出租率維持高企與本集團大部分零售物業位於優質地段有關。

本集團於本年度之租金總額較去年增長 25.37%，租金收入為 880,900,000 港元，而零售及非零售部分之增幅分別為 22.17% 及 32.10%。租金收入總額增加主要由於辦公室物業之高回轉租金比率及新港中心與皇室大廈第一期翻新工程於二零零七年第三季完成所致。

怡東商場—東角 Laforet 及銅鑼灣地帶之商舖於本年度內之平均出租率分別約為 98.95% 及 95.04%。

皇室大廈之第一期翻新工程已於二零零七年第三季完成，而第二期翻新工程亦已於二零零八年三月展開。翻新工程範圍包括重新規劃地庫、地下及一樓、分拆之前由超級市場、百貨公司及旗艦租戶租用之零售空間，以提供更多不同類型之優質零售店舖及專題食肆。部分地下及一樓之範圍已於二零零八年十二月重開，而第二期翻新工程亦預期於二零一零年年初完成。翻新後的皇室大廈將更臻完善及具多元化商戶組合。

新港中心之翻新工程（包括將觀光升降機及戲院改建為商舖）已於二零零七年第三季完成。由於有更多更優質品牌商戶進駐，新港中心之整體租金收入較去年上升 67.88%，而於本年度之平均出租率為 96.15%。

本集團辦公室物業之出租率於全年均維持於令人滿意之水平。於本年度內，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈之平均出租率分別約為 91.70%、97.04% 及 84.13%，使整體辦公室物業組合出租率達約 91.67%。

尖沙咀東英大廈重建項目之地庫建築工程已於二零零八年十月完成。其上蓋工程亦正施工中。香港鐵路有限公司擬建造一條地下行人通道，接連現今的尖沙咀港鐵站至（包括其他出口）未來經重建後的東英大廈。該地下行人通道將更方便購物人士直達本重建項目，從而令本重建項目受惠。東英大廈將重建為綜合購物及娛樂中心，預期於二零一零年竣工後將成為尖沙咀的購物商場地標。

肇輝臺 12 號新輝大廈為一位於東半山區的住宅地盤，該地段屬香港傳統豪宅項目之優越位置。該項目將重建為一座高尚住宅大樓，可提供總住宅樓面面積合共約 39,700 平方呎，其拆卸工程正在進行中。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

York Place（即前灣仔東生大廈）之上蓋工程現正施工中。York Place 為一幢全新的住宅／零售綜合大樓，擁有 94 個樓面面積約介乎 576 平方呎至 2,037 平方呎之單位。現正進行銷售，截至二零零八年十二月三十一日已預售 35 個單位。入伙紙預期可於二零零九年三月取得。

尚翹峰（佔 87.5% 權益）為一個與市區重建局合作位於灣仔太原街合共兩期之重建項目。截至二零零八年十二月三十一日，第一期項目已售出 651 個單位，佔單位總數 99.85%。至於第二期重建項目，城市規劃委員會已於二零零八年七月四日批准了保留現有灣仔街市核心部分之總綱發展藍圖。第二期將會發展為一個住宅／商業綜合項目，其總樓面面積合共約 159,700 平方呎。其重建工程正在進行中，並重新計劃於二零一三年年底竣工。

MOD 595 為一項與市區重建局進行之合資項目，位於旺角新填地街，為一座單幢式住宅大廈，提供合共 85 個單位，單位總樓面面積約介乎 483 平方呎至 1,188 平方呎不等。該項目已於二零零八年四月推出。截至二零零八年十二月三十一日，共售出 62 個單位，佔單位總數 72.94%。

i-home 為另一項與市區重建局進行之合資項目，位於大角咀洋松街／必發道，為一座單幢式住宅大廈，提供合共 182 個單位，單位總樓面面積約介乎 462 平方呎至 1,182 平方呎不等。整個項目重新估計於二零零九年年初竣工。預售樓花同意書已於二零零九年二月取得，現時重訂於二零零九年第一季推出該項目。

本集團於西九龍填海區擁有兩個合資發展項目。其中一個項目位於海庭道及海泓道與海庭道交界（佔 25% 權益），其地基工程經已完成，而上蓋工程亦正在施工。該項目將發展為總樓面面積約 1,095,980 平方呎的住宅及零售物業，預期整個項目將於二零一零年年底竣工。

另一個合資項目則位於海泓道、欣翔道與友翔道交界（佔 15% 權益），其地基工程經已完成，現正進行挖掘工程。該項目將發展為總樓面面積約 650,600 平方呎的住宅及零售物業。整個項目重訂於二零一一年完成。

干德道 55 號（佔 70% 權益）為一位於中半山的住宅地盤，地盤面積約 36,000 平方呎，可提供住宅總樓面面積約 87,800 平方呎。該地盤將發展為豪宅項目。地盤平整工程經已完成，而地基工程亦計劃於二零零九年第二季展開。

澳門物業發展

本集團計劃將位於澳門氹仔偉龍馬路之地盤（佔 70.01% 權益）發展為高級住宅項目，總建築面積約為 5,786,242 平方呎（不包括地庫停車場）。該項目由一座服務式住宅及 25 座住宅大廈組成，並分數期發展。第一期的地盤平整及地庫挖掘工程建議書已遞交予政府審批，而第一期之地盤平整工程則計劃於二零零九年展開。

中國大陸物業投資

愛美高大廈位於上海淮海中路，為一幢樓高 21 層的辦公、商場綜合樓（並設兩層地庫），建築面積約 263,708 平方呎。辦公及商場面積於本年度之平均出租率分別為 90.60% 及 73.02%。

北京希爾頓酒店（佔 50% 權益）於本年度之平均入住率維持於 70.03%，並錄得經營毛利 164,000,000 港元。北京希爾頓酒店重建其側劇場為行政樓之擴建工程，已於二零零八年六月竣工。該樓自二零零八年七月一日起營業。

東方國際大廈（佔 50% 權益），為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，截至二零零八年十二月之出租率為 96.56%。

深圳羅湖商業城 79 個零售商舖（總面積約 29,000 平方呎），於本年度之平均出租率為 91.05%。

中國大陸物業發展

華置·都匯華庭及華置·西錦城為位於成都市錦江區東大街及金牛區迎賓大道之住宅項目，其地盤面積分別約為 194,411 平方呎及 795,625 平方呎，相應建築面積約為 1,650,000 平方呎及 3,740,000 平方呎。華置·都匯華庭正進行地盤平整工程，項目竣工期調整至二零一二年年中。華置·西錦城第一期現處上蓋建築工程，預計於二零一零年年中竣工。

華置廣場為位於成都市青羊區太升南路的商住項目，地盤面積約 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。該項目正進行地盤平整工程，預期於二零一二年年中竣工。

位於重慶市江北區華新街街道之住宅項目（佔 25% 權益）正處於設計階段，地盤面積為 2,207,546 平方呎，建築面積約 11,080,000 平方呎。

成都及重慶的項目因處初步階段，於二零零八年五月發生之四川地震未影響此等項目之發展進程，亦未令本集團帶來估計損失。

其他資料

與至祥置業有限公司（「至祥」）進行之交易

於二零零八年一月十七日，本集團與至祥訂立有條件買賣協議，收購至祥若干附屬公司之股權及貸款，惟須待協議各方履行若干先決條件（「該交易」）。該交易之所有先決條件已於二零零八年九月三十日履行，而該交易亦於同日正式完成。

於金匡企業有限公司（「金匡」）之股權

於二零零八年二月，本公司之附屬公司巨昇有限公司以代價約 120,800,000 港元買入 740,518,325 股金匡股份，相當於當時金匡已發行股份之 36.51%。因此，本集團所持有之金匡股權由 13.69% 增加至 50.20%，金匡亦因而成為本公司之附屬公司。

展望

全球經濟轉差已對香港大部分行業構成影響。然而，全球各地政府均推出宏觀經濟政策，有望在短期內整頓經濟體系，推動經濟復甦步伐。香港曾經歷一九九七年金融風暴，並從中汲取經驗，有潛力成為最早復甦之經濟體系之一。與此同時，儘管各界認為中國大陸之經濟增長將會放慢，惟憑藉國內行之有效之創新政策，中國大陸之經濟增長幅度預期仍居於世界前列。

本集團預期於今年將面對重重挑戰，惟對其核心業務仍抱著審慎樂觀態度。低利率預期有利於香港物業發展業務，尤其是位置優越之主要持作出售物業。本集團會繼續透過如東英大廈及皇室大廈般進行重建及翻新工程，不斷提升其投資物業的價值及增加回報。本集團認為目前市況乃本集團進一步增加於香港及中國大陸發展項目之土地儲備之良機。

董事會將繼續定期留意本公司股價及其相關資產淨值，並會於當股價相對於其資產淨值出現顯著折讓時考慮在聯交所回購本公司股份。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治，確保公司更具透明度及保障股東及本公司之整體利益。於本年度，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治常規守則》（「常規守則」）之原則及遵守常規守則之守則條文及若干建議最佳常規（「最佳常規」），惟以下偏離事項除外：-

主席及行政總裁

劉鑾雄先生自二零零六年十二月起同時出任本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之職。董事會認為此架構將不會損害董事會的權力及權限之平衡。董事會目前由一名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，獨立非執行董事人數佔董事會之 50%，較最佳常規所規定者為高。由獨立非執行董事佔董事會人數之大多數可確保彼等之意見具重大影響力，並反映董事會成員擁有相當之獨立元素。目前，董事會亦相信劉鑾雄先生作為主席及行政總裁之領導下，董事會將可有效作出決策，對本集團之業務管理及發展均為有利。董事會仍會於適當時考慮將主席及行政總裁之角色分立。

主席出席股東週年大會

董事會主席劉鑾雄先生因身體抱恙而未能出席本公司於二零零八年五月十五日舉行之股東週年大會（「大會」）。當時的執行董事劉鳴煒先生被選為大會主席，身兼審核及薪酬委員會主席之陳國偉先生亦有出席大會，以確保與本公司股東保持有效的溝通。

證券交易

本公司已採納一套董事進行證券交易守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年度內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團或其附屬公司各自之證券之未公布價格敏感資料之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年度內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本年度內，本公司於聯交所購回合共226,873,000股每股面值0.10港元之普通股，總代價為2,287,860,250港元。所有被購回股份已被註銷。

進行購回之月份	所購回普通股 總數	已付每股 最高價 港元	已付每股 最低價 港元	總代價 港元
二零零八年三月	1,959,000	11.70	11.40	22,810,560
二零零八年五月	2,820,000	13.30	13.10	37,355,040
二零零八年六月	11,888,000	11.80	10.72	134,170,860
二零零八年七月	19,546,000	12.12	11.16	223,825,360
二零零八年八月	58,078,000	11.26	10.64	639,076,040
二零零八年九月	94,207,000	10.96	9.04	971,141,110
二零零八年十月	16,917,000	9.48	6.13	137,688,150
二零零八年十一月	14,601,000	6.04	4.60	78,652,710
二零零八年十二月	6,857,000	6.80	5.47	43,140,420
	<u>226,873,000</u>			<u>2,287,860,250</u>

董事認為上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購回，以致當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

更改每手買賣單位

董事會宣布由二零零九年四月六日（星期一）起，本公司股份（「股份」）在聯交所之每手買賣單位將由1,000股股份更改為500股股份。董事會相信，減少每手買賣單位可有助股份交易及改善股份流通量，並可使本公司吸引更多投資者及擴大其股東基礎。更改每手買賣單位將不會影響本公司股東之權利。

預期時間表

二零零九年

免費以每手1,000股股份為買賣單位之現有
股票換領以每手500股股份為買賣單位之
新股票的首日 三月二十三日(星期一)

每手買賣單位由1,000股股份更改為500股
股份之生效日期 四月六日(星期一)

以每手1,000股股份為買賣單位之原有櫃檯
轉為以每手500股股份(以新股票形式)
為買賣單位之櫃檯 四月六日(星期一)上午九時三十分

開放以每手1,000股股份(以現有股票形式)
為買賣單位之臨時櫃檯 四月六日(星期一)上午九時三十分

開始股份並行買賣(以現有及新股票形式) 四月六日(星期一)上午九時三十分

關閉以每手1,000股股份(以現有股票形式)
為買賣單位之臨時櫃檯 四月二十八日(星期二)下午四時

結束股份並行買賣(以現有及新股票形式) 四月二十八日(星期二)下午四時

免費以每手1,000股股份為買賣單位之現有
股票換領以每手500股股份為買賣單位之
新股票的最後日期 四月三十日(星期四)

本公司股東可於二零零九年三月二十三日(星期一)至二零零九年四月三十日(星期四)期間(包括首尾兩天)之辦公時間內,將其以每手1,000股股份為買賣單位之現有股票交與本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室,免費換領以每手500股股份為買賣單位之新股票。此後,股東則須就發出每張以每手500股股份為買賣單位之新股票或送交每張現有股票(以較多之股票數目者)繳付2.50港元(或聯交所不時指定之較高金額)。預期股東可在現有股票交與本公司股份過戶登記分處換領股票後10個營業日內,到本公司股份過戶登記分處領取新股票。

自二零零九年四月六日起,任何新股票將以每手500股股份為買賣單位發出。所有以每手1,000股股份為買賣單位之現有股票將繼續為擁有該等股份之法律所有權的有效憑據,並可作有效交付、轉讓及交收用途。以每手500股股份為買賣單位之新股票將以藍色股票發出(與現有股票之顏色及樣式均相同)。

致謝

本人謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與各位董事及全體員工的貢獻及竭誠工作表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾雄

香港,二零零九年三月十六日

於本公布日期,董事會由執行董事劉鑾雄先生、非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

本公布可於聯交所之網址 <http://www.hkexnews.hk> 或本公司之網址 <http://www.chineseestates.com> 查看及下載。

財務摘要亦將於二零零九年三月十七日刊登於星島日報。