

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。



二零零八年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

- 二零零八年度總收入為港幣280,000,000元，經營毛利為港幣22,000,000元。
- 由於本集團、富豪及富豪產業信託所持之若干投資物業及金融資產之公平值變動所產生之虧損，集團業績受到不利影響，以致錄得母公司股份持有人年內應佔虧損港幣468,800,000元。
- 公平值虧損為非現金項目，故不會對本集團之現金流量造成即時影響。
- 本集團之財政穩固並持有淨現金。
- 本集團於富豪及四海之策略性投資，以及於香港鴨脷洲住宅項目及北京中央商業區綜合發展項目所持有之合營權益，均具有極大之增長潛力，預期可為本集團在未來數年帶來龐大利益。

每股資料

| | 二零零八年度 |
|---------------|---------|
| 擬派末期股息 | 港幣2.0仙 |
| #年度總股息 | 港幣3.8仙 |
| *經調整每股普通股資產淨值 | 港幣6.22元 |

本年度已派之中期股息經就於二零零八年十月生效之十合一股份合併作調整

* 此乃按經調整基準而編製（僅供參考），當中本集團於富豪之權益乃根據其經調整資產淨值予以重列，以反映富豪應佔富豪產業信託之相關資產淨值

財務業績

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合股東應佔虧損港幣468,800,000元，而於二零零七年則達致綜合盈利港幣1,413,800,000元。誠如早前報告所述，去年達致盈利之重大部分為本集團之上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司於二零零七年三月分拆富豪產業信託上市所獲得盈利貢獻。

本集團於年度內錄得之虧損乃主要由於本集團、富豪及富豪之聯營公司富豪產業信託所持之若干投資物業及金融資產之公平值變動而產生虧損所致。

投資物業及金融資產之公平值減少，主要反映受到因近期全球金融危機導致香港金融市場及物業市道大幅下滑之影響。然而，該等公平值虧損為非現金項目，故不會對本集團之現金流量造成即時影響。

作為參考及便於比較對照，於下文標題為「管理層之討論及分析」一節載述按經調整基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料，以更公平地反映富豪所持富豪產業信託權益應佔之資產淨值。

股份合併

為節省股東買賣本公司普通股之買賣及交易成本(乃按每手買賣單位收取)，本公司早前於二零零八年十月進行股份合併計劃，將每10股每股面值港幣0.01元之普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股。於股份合併後，本公司於二零零八年十二月三十一日之已發行普通股股本包括每股面值港幣0.10元之普通股約1,019,300,000股。

業務回顧

物業

香港

鴨脷洲東

鴨脷洲內地段129號

本集團於此合營項目中擁有30%權益，其主要包括擁有總樓面面積合共約913,000平方呎之住宅單位，包括豪宅公寓連同零售配套面積，並附設消閒及停車場設施。

此項目之地盤平整及地基工程已全部完成。上蓋工程已於最近展開，預期於二零一零年底前完成。

灣仔

莊士敦道211號

本集團保留此商業大廈總樓面面積約63,000平方呎之若干地面商舖及全部寫字樓樓層作為投資物業。

本集團已於最近獲得屋宇署之建築圖則批文，可將此大廈內其中9層寫字樓樓層改裝成為擁有約50間客房之酒店。有關準備工作正在進行中，預計可於短期內展開實際改裝工程。雖然此投資物業按現有用途並未計及進行改裝項目計劃之價值，於二零零八年十二月三十一日之市值已較其於二零零七年結算日之市值有所下跌，但預期於改裝項目完成後，此物業之整體價值將會大幅升值。

中國

位於北京中央商業區之發展項目

此發展項目透過富豪集團及本集團各自持有50%權益之聯營公司而擁有59%權益之中外合作公司持有。根據最新獲悉之資料，預計合作公司將能成功申請獲得北京市國土資源局授予第二期地塊之一級開發權。待與中方合營單位合夥人就合作公司之合作細節達成進一步共識，合作公司應將可於不久將來就北京此重要大型項目取得實質進展。

建築及與樓宇相關業務

建築業務

本集團擁有100%權益之建築業務公司正宏工程有限公司於年度內業務表現持續穩定並錄得盈利。為富豪香港酒店頂層部分加建新樓層及新游泳池之原合約工程經已完成，而為沙田麗豪酒店頂層上加建三層額外樓層以及房屋委員會批授之秀茂坪邨第13及16期重建項目之合約工程均預期於本年度第二季完成。雖然香港之新樓宇發展項目持續減少，正宏仍積極爭取公營及私營機構的新建築合約。

樓宇相關業務

本集團亦經營與樓宇相關之一系列業務，包括物業發展顧問（如建築、工程及室內設計服務）、項目管理、樓宇設備、物業管理，以及由創先科技集團經營之高科技樓宇管理與保安系統及服務。

創先集團現時正為香港五間富豪酒店提供其自行開發之酒店物業管理軟件系統設施，同時正開拓其客源至中國內地其他酒店，當中包括該等由富豪集團管理之酒店。

其他投資

於二零零八年二月，本集團認購由四海國際集團有限公司之全資附屬公司發行於二零一三年到期港幣100,000,000元之零息有擔保可換股債券，並獲授選擇權可按相同條款進一步認購額外本金額為港幣100,000,000元之該等可換股債券。

作為於二零零七年初出售新界元朗彩虹軒物業之代價，四海集團向本集團發行於二零零九年到期本金總額為港幣56,000,000元之可換股債券，而同時本集團已授予四海集團若干附帶分享條款可配售該等可換股債券之權利。於二零零八年八月，本集團完成與四海集團訂立之協議，出售予四海集團促成之第三方投資者本金額港幣11,000,000元之部分於二零零九年到期可換股債券，代價約為港幣78,600,000元，相等於每股四海股份實際出售價港幣0.50元。根據該協議，本集團亦按相同實際價格每股四海股份港幣0.50元，以代價約港幣29,700,000元，取得四海集團解除本金額港幣7,000,000元之部分餘下於二零零九年到期可換股債券之配售權。

為維持本集團於四海集團之策略性地位，本集團於二零零九年一月進一步認購四海集團發行於二零一一年到期本金額為港幣28,000,000元之若干零息有擔保可換股債券。於二零一一年到期之可換股債券可按初步換股價每股四海股份港幣0.30元轉換為四海之新普通股，而贖回收益率為每年5%。於本年二月，本集團轉換其持有本金額港幣14,000,000元之部分於二零零九年到期可換股債券為200,000,000股四海新普通股。基於對公司收購及合併守則之考慮，本集團並無行使其持有本金額港幣31,000,000元之餘下於二零零九年到期可換股債券之換股權，並已於二零零九年三月該等可換股債券到期時被四海集團以現金贖回總額約港幣33,200,000元贖回。

現時，本集團持有四海之已發行普通股約16.9%，而假設所有尚未轉換之可換股債券及四海集團授出之可換股債券之認購權（包括本集團所持有之部份）獲悉數轉換及/或行使，本集團最多可持有四海之全面攤薄股權約25.9%。同時，富豪集團亦於四海之證券持有重大權益，而按同一全面攤薄基準計算，其亦最多可擁有四海之經擴大股本約32.8%。

除與富豪集團在成都市新都區發展項目之合營項目外，四海集團正在新疆烏魯木齊市進行一項涉及造林及景觀改造之大型發展項目，以及在中國其他地方進行若干建議項目。

誠如亦於二零零八年中報所述，於四海集團所作之策略性投資預期將能為本集團帶來分享其增長潛力之機會，並同時建立平台為三個集團締造日後進一步互惠互利之業務合作機會。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，富豪錄得綜合股東應佔虧損港幣808,800,000元，而於二零零七年則達致綜合盈利港幣2,957,300,000元，誠如早前報告所述，當中包括分拆富豪產業信託上市所獲得之一次性收益港幣2,293,500,000元。富豪錄得之虧損乃主要由於富豪集團及富豪產業信託所持之若干投資物業及金融資產之公平值變動而產生虧損所致。

關於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，已另刊載於富豪於同日所發表之業績公佈內。

富豪產業信託

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得綜合未計及其基金單位持有人分派前虧損淨額約港幣2,150,200,000元。如上文所述，富豪產業信託產生之虧損主要由於按獨立估值師於二零零八年十二月三十一日作出之評估，其酒店組合之公平值變動產生重估虧絀所致。於年度內，可供分派收入總額約達港幣501,900,000元，而於截至二零零七年十二月三十一日止期間則為港幣421,500,000元。

關於富豪產業信託之主要業務及展望（包括其管理層之討論及分析）之進一步資料，已刊載於富豪產業信託於二零零九年三月二十六日發表之業績公佈內。

展望

鑑於過往一年全球經濟氣候持續惡劣，故本集團一直對作出新投資採取審慎態度。二零零九年之整體營商環境將仍然波動且充滿挑戰，而本集團已作好準備，且財政穩固並持有淨現金。本集團目前會將資源主要集中於現有投資組合，但同時仍會繼續留意新投資機會。然而，本集團於富豪及四海之策略性投資，以及於香港鴨脷洲住宅項目及北京中央商業區綜合發展項目所持有之合營權益，均具有極大之增長潛力，預期可為本集團在未來數年帶來龐大利益。

故此，董事會對本集團之長遠前景充滿信心。

管理層之討論及分析

於年度內，從經營業務所得之現金流出淨額為港幣17,100,000元（二零零七年：現金流入淨額港幣32,300,000元）。而於年度內之利息收入淨額為港幣1,100,000元（二零零七年：利息支出淨額港幣10,400,000元）。

根據於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表，本公司普通股之賬面資產淨值為每股港幣4.72元。該賬面資產淨值乃受到在富豪賬目中就富豪於富豪產業信託所持權益對銷其於二零零七年向富豪產業信託出售擁有酒店物業之附屬公司之未變現盈利，以及因富豪應佔富豪產業信託於年度內錄得之酒店物業公平值虧損，導致於二零零八年十二月三十一日富豪於富豪產業信託所持權益呈列為零值等之重大影響。為更公平地反映本集團之相關資產淨

值，本集團管理層認為，同時呈列按經調整基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料以供參考及作對照比較，當中本集團於富豪之權益乃根據其經調整資產淨值予以重列，以反映富豪應佔富豪產業信託之相關資產淨值。因此，按富豪於富豪產業信託之權益乃根據已公佈之於二零零八年十二月三十一日富豪產業信託每基金單位之資產淨值港幣2.596元呈列，本公司普通股之經調整資產淨值將為每股港幣6.22元。

二零零八年
十二月三十一日

| | |
|--------------|---------|
| 每股普通股賬面資產淨值 | 港幣4.72元 |
| 經調整每股普通股資產淨值 | 港幣6.22元 |

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存在扣除債項後為港幣63,400,000元（二零零七年：港幣154,900,000元）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團若干投資物業合共賬面值港幣358,000,000元（二零零七年：港幣380,000,000元）及於上市聯營公司之若干普通股，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

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，故於年度內並無安排外匯及利息的對沖工具。

有關本集團於二零零八年十二月三十一日之債項償還期限概略及或然負債之情況，將於二零零九年四月三十日或之前寄發予股東之本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報（「二零零八年年報」）內披露。於年度內，本公司繼續採納截至二零零八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二零零八年年報內。

除於上文標題為「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。

本集團之重要投資主要包括其於富豪之權益。富豪之重要投資主要包括香港五間富豪酒店之經營及管理權益、於富豪產業信託之投資、為富豪產業信託作資產管理、於赤柱富豪海灣餘下洋房之權益，以及其他投資業務。富豪及其酒店業務於年度內之業績表現、該等業務之未來發展前景，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，以及富豪海灣發展項目之進展及前景，連同富豪產業信託之業績表現，均另載於富豪於同日發表之業績公佈內。

股息

董事會議決建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣2.0仙（二零零七年：港幣4.0仙，經就於二零零八年十月進行之股份合併作調整），派息額約港幣20,400,000元（二零零七年：港幣40,800,000元），予於二零零九年六月九日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。由於本公司認為在現時之經濟環境下保留現金資源實乃審慎之舉，故建議派發之末期股息較去年為低。

連同於二零零八年十月已派發的中期股息每股普通股港幣1.8仙（經就股份合併作調整）（二零零七年：港幣1.8仙（經調整）），截至二零零八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3.8仙（二零零七年：港幣5.8仙（經調整））。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零零九年六月四日（星期四）至二零零九年六月九日（星期二）（首尾兩天包括在內），暫停辦理任何普通股過戶登記手續。為確保享有建議派發之末期股息，所有普通股過戶及/或行使二零一零年認股權證之文件連同有關股票或證書及（如適用）有關認購代價，必須於二零零九年六月三日（星期三）下午四時正前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司。有關之股息單預期將於二零零九年六月三十日或前後寄予各股東。

年度業績

綜合收益表

| | 截至二零零八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 | 截至二零零七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 收入 (附註二及三) | 280.0 | 334.5 |
| 銷售成本 | <u>(258.0)</u> | <u>(258.3)</u> |
| 毛利 | 22.0 | 76.2 |
| 其他收入及收益 (附註三) | 16.5 | 33.9 |
| 投資物業之公平值收益/(虧損) | (22.0) | 30.0 |
| 按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益/(虧損) | (76.9) | 126.6 |
| 行政費用 | (31.8) | (30.7) |
| 其他經營業務支出 (附註四) | <u>(3.5)</u> | <u>(78.4)</u> |
| 經營業務盈利/(虧損) (附註二及五) | (95.7) | 157.6 |
| 融資成本 (附註六) | (5.0) | (20.4) |
| 應佔聯營公司之盈利及虧損 | <u>(371.4)</u> | <u>1,280.0</u> |
| 除稅前盈利/(虧損) | (472.1) | 1,417.2 |
| 稅項 (附註七) | <u>3.3</u> | <u>(3.4)</u> |
| 予母公司股份持有人及 少數股東權益分佔 前年內盈利/(虧損) | <u>(468.8)</u> | <u>1,413.8</u> |
| 應佔： | | |
| 母公司股份持有人 | (468.8) | 1,413.8 |
| 少數股東權益 | - | - |
| | <u>(468.8)</u> | <u>1,413.8</u> |

| | | |
|---------------------|-------------------------|----------------|
| 股息 | | |
| 中期 | 18.3 | 13.6 |
| 擬派末期 | 20.4 | 40.8 |
| | <u>38.7</u> | <u>54.4</u> |
| 母公司股份持有人應佔 | | |
| 每股普通股盈利/(虧損) | | |
| (附註八) | | (重列) |
| 基本 | <u>港幣(0.46)元</u> | <u>港幣1.67元</u> |
| 攤薄 | <u>不適用</u> | <u>港幣1.55元</u> |

綜合資產負債表

| | 二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 1.9 | 3.0 |
| 投資物業 | 358.3 | 380.3 |
| 聯營公司權益 | 4,136.8 | 4,550.0 |
| 可供出售投資 | 3.2 | 10.0 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 211.3 | 308.5 |
| 應收貸款 | 6.5 | 9.7 |
| 非流動總資產 | <u>4,718.0</u> | <u>5,261.5</u> |
| 流動資產 | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 121.0 | 0.3 |
| 待售物業 | 6.0 | 6.0 |
| 存貨 | 10.0 | 3.7 |
| 應收賬項、按金及預付款項 (附註九) | 79.7 | 75.7 |
| 定期存款 | 186.0 | 330.2 |
| 現金及銀行結存 | 92.0 | 71.7 |
| | <u>494.7</u> | <u>487.6</u> |
| 列為待售之一出售集團之資產 | 249.4 | 249.4 |
| 流動總資產 | <u>744.1</u> | <u>737.0</u> |

綜合資產負債表(續)

| | 二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 流動負債 | | |
| 應付賬項及費用 (附註十) | (100.9) | (93.5) |
| 應付稅項 | (3.7) | (4.0) |
| 付息之銀行債項 | - | (197.0) |
| 已收訂金 | (221.3) | (221.3) |
| | <u>(325.9)</u> | <u>(515.8)</u> |
| 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) |
| 流動總負債 | <u>(424.8)</u> | <u>(614.7)</u> |
| 流動資產淨值 | <u>319.3</u> | <u>122.3</u> |
| 扣除流動負債後總資產 | 5,037.3 | 5,383.8 |
| 非流動負債 | | |
| 付息之銀行債項 | (214.6) | (50.0) |
| 遞延稅項負債 | (6.9) | (11.0) |
| 非流動總負債 | <u>(221.5)</u> | <u>(61.0)</u> |
| 資產淨值 | <u>4,815.8</u> | <u>5,322.8</u> |
| 股本 | | |
| 母公司股份持有人應佔股本 | | |
| 已發行股本 | 101.9 | 101.9 |
| 儲備 | 4,693.3 | 5,179.9 |
| 擬派末期股息 | 20.4 | 40.8 |
| | <u>4,815.6</u> | <u>5,322.6</u> |
| 少數股東權益 | 0.2 | 0.2 |
| 股本總值 | <u>4,815.8</u> | <u>5,322.8</u> |

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」）（其包括所有香港財務報告準則、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、可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產均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（「港幣」）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香港財務報告準則之新增詮釋及修訂。

| | |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 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 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 – 界定福利資產之限額、 最低資金要求及其互動關係 |

採納上述該等新增詮釋及修訂對本財務報表並無重大財務影響。

本集團並未於本財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新增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 獨立財務報表 – 於一間附屬公司、共同控權 實體或聯營公司的投資成本之修訂 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 – 生效條件及註銷之修訂 ¹ |

| | |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 香港財務報告準則第3號（經修訂） | 商業合併 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 — 改進有關金融工具之披露之修訂 ¹ |
| 香港財務報告準則第8號 | 業務分類 ¹ |
| 香港會計準則第1號（經修訂） | 財務報表之呈列 ¹ |
| 香港會計準則第23號（經修訂） | 債項成本 ¹ |
| 香港會計準則第27號（經修訂） | 綜合及獨立財務報表 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 財務報表呈列 — 可認沽金融工具及 清盤時產生的責任之修訂 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 重新評估連結衍生工具及香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量 — 連結衍生工具 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 | 房地產建造協議 ¹ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號 | 於海外業務的投資淨額對沖 ⁴ |
| 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 ² |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號 | 轉讓客戶資產 ² |

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈香港財務報告準則的改進*，其中載列對多項香港財務報告準則作出修訂，主要目的為刪除不一致的內容並釐清用語。除香港財務報告準則5的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則之有關修訂均各自設有過渡性條文。

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完結之年度期間生效

* 香港財務報告準則的改進包括對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號的修訂。

本集團正評估於首次應用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號（經修訂）可能導致須作新增或經修訂之披露及財務報表之呈列，以及採納香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）可能導致會計政策之改變，惟採納該等新增及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

二、 分類資料

分類資料乃按本集團之業務分類為主要呈報基準。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。由於本集團逾90%收入乃源自香港之客戶，而本集團逾90%資產乃位於香港，因此並無呈列地域分類之資料。

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) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，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與其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店擁有/經營[†]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及投資業務；及
- (e) 其他分類主要包括提供財務服務。

[†] 本集團之上市聯營公司富豪先前擁有及經營其於香港之酒店，直至出售該等酒店物業予富豪產業信託以備其於二零零七年三月三十日獨立上市後，繼而向富豪產業信託承租該等酒店物業作酒店營運。富豪產業信託自始成為富豪之聯營公司。

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。

業務分類

以下為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、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 | | 建築及與樓宇 相關之業務 | | 酒店擁有/ 經營及管理 | | 證券投資 | | 其他 | | 對銷 | | 綜合 | |
|------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 |
| 分類收入： | | | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 17.1 | 85.5 | 263.0 | 249.5 | - | - | (0.1) | (0.5) | - | - | - | - | 280.0 | 334.5 |
| 分類間之銷售 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合計 | <u>17.1</u> | <u>85.5</u> | <u>263.0</u> | <u>249.5</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(0.1)</u> | <u>(0.5)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>280.0</u> | <u>334.5</u> |
| 分類業績 | <u>(9.6)</u> | <u>100.9</u> | <u>6.1</u> | <u>25.9</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(67.6)</u> | <u>126.1</u> | <u>1.5</u> | <u>1.5</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(69.6)</u> | <u>254.4</u> |
| 利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益 | | | | | | | | | | | | | 3.3 | 9.2 |
| 未能劃分之非業務及企業支出 | | | | | | | | | | | | | (29.4) | (106.0) |
| 經營業務盈利/(虧損) | | | | | | | | | | | | | (95.7) | 157.6 |
| 融資成本 | | | | | | | | | | | | | (5.0) | (20.4) |
| 應佔聯營公司之盈利及虧損 | (11.9) | (56.0) | - | (0.3) | (359.5) | 1,336.3 | - | - | - | - | - | - | (371.4) | 1,280.0 |
| 除稅前盈利/(虧損) | | | | | | | | | | | | | (472.1) | 1,417.2 |
| 稅項 | | | | | | | | | | | | | 3.3 | (3.4) |
| 予母公司股份持有人及 少數股東權益分佔 | | | | | | | | | | | | | | |
| 前年內盈利/(虧損) | | | | | | | | | | | | | (468.8) | 1,413.8 |
| 應佔： | | | | | | | | | | | | | | |
| 母公司股份持有人 | | | | | | | | | | | | | (468.8) | 1,413.8 |
| 少數股東權益 | | | | | | | | | | | | | - | - |
| | | | | | | | | | | | | | <u>(468.8)</u> | <u>1,413.8</u> |

業務分類 (續)

集團

| | 物業發展及投資 | | 建築及與樓宇 相關之業務 | | 酒店擁有/ 經營及管理 | | 證券投資 | | 其他 | | 對銷 | | 綜合 | |
|---------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 |
| 分類資產 | 366.8 | 389.4 | 83.3 | 68.8 | - | - | 335.5 | 310.3 | 7.1 | 10.6 | - | - | 792.7 | 779.1 |
| 聯營公司權益 | 643.1 | 613.6 | - | - | 3,493.7 | 3,936.4 | - | - | - | - | - | - | 4,136.8 | 4,550.0 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | 283.2 | 420.0 |
| 總資產 | | | | | | | | | | | | | 5,462.1 | 5,998.5 |
| 分類負債 | (7.0) | (4.9) | (91.7) | (85.1) | - | - | - | - | - | - | - | - | (98.7) | (90.0) |
| 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) |
| 銀行債項及未能劃分之負債 | | | | | | | | | | | | | (448.7) | (486.8) |
| 總負債 | | | | | | | | | | | | | (646.3) | (675.7) |
| 其他分類資料： | | | | | | | | | | | | | | |
| 折舊 | - | - | 0.5 | 0.5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 資本支出 | - | - | 0.3 | 0.9 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他非現金支出 | - | 0.2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

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：

| | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <u>收入</u> | | |
| 租金收入： | | |
| 投資物業 | 15.6 | 14.1 |
| 待售物業 | 0.4 | 0.4 |
| 建築及與建築業務相關之收入 | 253.8 | 237.2 |
| 出售物業之收益 | - | 70.0 |
| 物業管理費用 | 3.4 | 3.4 |
| 物業發展顧問及項目管理費用 | 5.8 | 8.9 |
| 出售按公平值計入損益之 上市投資之虧損（淨額）* | (0.1) | (0.5) |
| 其他業務，包括物業代理服務 | 1.1 | 1.0 |
| | <u>280.0</u> | <u>334.5</u> |
| <u>其他收入及收益</u> | | |
| 利息收入： | | |
| 銀行結存 | 2.8 | 5.1 |
| 應收貸款 | 1.7 | 3.0 |
| 其他 | 1.0 | - |
| 股息收入： | | |
| 上市投資 | 1.8 | 1.3 |
| 非上市投資 | - | 0.2 |
| 贖回可供出售投資之收益 | 9.0 | - |
| 出售附屬公司之收益 | - | 23.2 |
| 其他 | 0.2 | 1.1 |
| | <u>16.5</u> | <u>33.9</u> |

* 於過往年度，本集團出售按公平值計入損益之上市投資之收益乃納入「收入」內，而相關之銷售成本則計入「銷售成本」內。依照董事會之意見，於本年度，本集團改為採納更適當地只將出售按公平值計入損益之上市投資所得盈利/虧損納入「收入」內之呈列方式。為符合本年度之呈列方式，於上年度之收入及銷售成本同時減少相等數額港幣19,200,000元，而毛利則維持不變。

四、 其他經營業務支出包括下列項目：

| | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 視作出售於上市聯營公司權益之虧損 | - | 76.8 |
| 出售按公平值計入損益之 金融資產之虧損 | <u>2.2</u> | <u>-</u> |

五、 計入經營業務盈利/(虧損)內之出售本集團之投資或物業所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

| | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 出售上市投資之虧損 | (0.1) | (0.5) |
| 出售物業所得盈利 | <u>-</u> | <u>37.1</u> |

六、 本集團之融資成本列載如下：

| | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 利息支出有關： | | |
| 須於五年內全數償還之銀行貸款 | 4.8 | 11.6 |
| 須於五年內全數償還之其他貸款 及承兌票據 | <u>-</u> | <u>8.8</u> |
| | 4.8 | 20.4 |
| 其他貸款成本 | <u>0.2</u> | <u>-</u> |
| 融資成本總額 | <u>5.0</u> | <u>20.4</u> |

七、 年度內之稅項支出列載如下：

| | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 集團： | | |
| 即期－香港 | | |
| 年度內之稅項支出 | 0.8 | 1.1 |
| 遞延稅項支出/(收入) | (4.1) | 2.3 |
| 年度內之稅項總支出/(抵免) | <u>(3.3)</u> | <u>3.4</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16.5%（二零零七年：17.5%）計算。較低之香港利得稅率乃於二零零八年/二零零九年之課稅年度生效，故該稅率適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度源於香港之估計應課稅盈利。

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300,000元（二零零七年：港幣7,700,000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。

遞延稅項支出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。

- 八、 每股普通股之基本盈利/(虧損)，乃根據母公司股份持有人應佔年度內虧損港幣468,800,000元（二零零七年：盈利港幣1,413,800,000元），及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數1,019,200,000股（經就於二零零八年十月二十三日生效之合併本公司普通股（基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時已發行及未發行普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股（「股份合併」））之影響作調整）（二零零七年：普通股849,000,000股，經就股份合併作調整）計算。

並無呈列截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄虧損，乃由於年度內尚未行使之本公司及富豪股份認購權之行使價，以及尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權之認購價，分別較本公司及富豪之普通股之平均市價為高，故該等認購權均不會對每股普通股基本虧損構成攤薄影響。此外，於年度內轉換尚未轉換之富豪可換股優先股並無攤薄影響，因此不包括在每股普通股攤薄虧損之計算內。

截至二零零七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，並經就假設於該年初，富豪集團所有尚未轉換之可換股債券（包括選擇權可換股債券）被悉數轉換為富豪普通股、所有富豪可換股優先股被悉數轉換為富豪普通股，以及所有尚未行使之富豪認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購富豪普通股，以致(i)本集團於富豪集團盈利之應佔權益按比例減少港幣75,400,000元；及(ii)富豪可換股優先股港幣1,400,000元之股息收入作出調整後而計算。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該年度內已發行普通股之加權平均數（經就股份合併作調整），加上假設(i)於該年初，所有尚未行使之本公司股份認購權獲悉數行使以認購本公司普通股；及(ii)於發行日期，所有尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購本公司普通股，並按無代價而予以發行之普通股之加權平均數13,500,000股（經就股份合併作調整）之總和。由於該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。

九、 已包括於應收賬項、按金及預付款項之港幣46,100,000元（二零零七年：港幣34,900,000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，根據發票日期之分析列載如下：

| | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 尚未收取賬項結存之賬齡： | | |
| 三個月內 | 45.5 | 34.2 |
| 四至六個月 | 0.6 | 0.8 |
| 七至十二個月 | - | 0.1 |
| | <u>46.1</u> | <u>35.1</u> |
| 減值 | - | (0.2) |
| | <u>46.1</u> | <u>34.9</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。本集團採取嚴謹監控其未收回債項，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、 已包括於應付賬項及費用之港幣25,600,000元（二零零七年：港幣14,400,000元），乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

| | 二零零八年 港幣百萬元 | 二零零七年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 尚未繳付賬項結存之賬齡： | | |
| 三個月內 | <u>25.6</u> | <u>14.4</u> |

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零八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。

業績審閱

審核委員會與本公司之外聘核數師已審閱本集團截至二零零八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

本公司於截至二零零八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（「聯交所」）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) 因應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

本公司謹定於二零零九年六月九日（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聯交所及本公司之網站，並將連同本公司二零零八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：

梁寶榮先生，GBS，JP
伍兆燦先生
石禮謙先生，SBS，JP
黃之強先生

承董事會命
主席
羅旭瑞

香港，二零零九年三月三十一日