

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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。



MIN XIN HOLDINGS LIMITED

閩信集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：222)

2008年度業績公布

財務摘要

- 權益持有人應佔溢利港幣1.64億元，下降26.2%
- 扣除2007年度的非經常性溢利港幣5,876萬元，權益持有人應佔溢利同比上升0.3%
- 每股基本盈利港幣35.68仙，下跌26.2%
- 總資產及股東權益分別下跌16.5%及14.6%至港幣25.1億元及港幣22.5億元，主要由於華能股份市值下跌
- 建議派發末期股息每股普通股港幣3仙

閩信集團有限公司(「本公司」)董事局謹將本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2008年12月31日止年度經審核之綜合業績報告如下：

綜合損益表

截至2008年12月31日止年度

	註釋	2008 港幣千元	2007 港幣千元
營業額	2	<u>98,622</u>	<u>92,890</u>
收入總額	2	<u>85,168</u>	<u>92,325</u>
其他收益 — 淨額	3	<u>5,242</u>	<u>73,117</u>
保險業務產生的賠償淨額及 佣金費用	4	(39,519)	(39,538)
員工成本		(29,660)	(28,051)
折舊及攤銷		(6,356)	(4,855)
可供出售金融資產減值虧損		(325)	—
其他營業開支		<u>(19,361)</u>	<u>(18,680)</u>
營業開支總額		<u>(95,221)</u>	<u>(91,124)</u>

綜合損益表 (續)

截至2008年12月31日止年度

	註釋	2008 港幣千元	2007 港幣千元
營業(虧損)／溢利	5	(4,811)	74,318
融資成本	6	(7,460)	(9,622)
應佔共同控制實體業績		170,605	147,440
應佔聯營公司業績		6,153	14,449
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利		164,487	226,585
所得稅支出	7	(560)	(4,346)
		<hr/>	<hr/>
本年度溢利		163,927	222,239
		<hr/>	<hr/>
股息			
— 末期股息		13,783	18,377
— 特別股息		—	9,189
		<hr/>	<hr/>
		13,783	27,566
		<hr/>	<hr/>
		港仙	港仙
每股盈利			
— 基本及攤薄	8	35.68	48.37
		<hr/>	<hr/>
每股股息			
— 末期股息		3	4
— 特別股息		—	2
		<hr/>	<hr/>
		3	6
		<hr/>	<hr/>

綜合資產負債表
2008年12月31日結算

	註釋	2008 港幣千元	2007 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		6,659	7,570
投資物業		86,713	90,512
租賃土地及土地使用權		17,748	18,041
共同控制實體		1,143,062	939,836
聯營公司		36,841	65,106
可供出售金融資產		576,576	1,140,870
遞延所得稅資產		673	525
		<u>1,868,272</u>	<u>2,262,460</u>
流動資產			
土地使用權		328,440	313,342
遞延取得成本		15,781	12,944
保險應收款	9	15,858	10,293
再保險資產		4,892	7,373
其他應收賬款		1,347	15,000
預付款及按金		11,896	1,902
按公平值透過損益列賬的金融資產			
— 持作買賣的上市股權證券		1,725	5,247
現金及銀行結存		261,309	365,007
		<u>641,248</u>	<u>731,108</u>
持作出售的非流動資產		—	11,099
		<u>641,248</u>	<u>742,207</u>
流動負債			
保險合約		70,684	74,053
保險應付款	10	9,772	5,313
其他應付賬款及應計費用		30,036	18,656
已收按金		—	74,743
已收出售持作出售的非流動資產的按金		—	8,542
銀行貸款		89,590	40,422
應付本期稅項		109	264
		<u>200,191</u>	<u>221,993</u>
流動資產淨值		<u>441,057</u>	<u>520,214</u>
總資產減流動負債		<u>2,309,329</u>	<u>2,782,674</u>

綜合資產負債表 (續)

2008年12月31日結算

	註釋	2008 港幣千元	2007 港幣千元
非流動負債			
銀行貸款		53,946	143,588
遞延所得稅負債		7,201	6,748
		<u>61,147</u>	<u>150,336</u>
資產淨值		<u>2,248,182</u>	<u>2,632,338</u>
股本		459,429	459,429
其他儲備金		1,562,840	1,919,783
保留溢利			
擬派股息		13,783	27,566
其他		212,130	224,531
於權益賬內直接確認與持作 出售的非流動資產有關的款項		<u>—</u>	<u>1,029</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		<u>2,248,182</u>	<u>2,632,338</u>

註釋

1 編制基準及會計政策

本集團的綜合財務報表是根據香港會計師公會頒布在香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其統稱指所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」))及香港公認會計原則編制。

除以下資產及負債是以公平值列賬外，本綜合財務報表已按照歷史成本法編制：

- 可供出售金融資產
- 按公平值透過損益列賬的金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)
- 投資物業

持作出售的非流動資產及出售組合按賬面值或公平值扣除出售成本兩者中之較低者入賬。

本集團首次採納經修訂的香港會計準則第39號「金融工具：確認與計量」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。此等修訂乃香港會計師公會頒布於2008年7月1日起生效的新香港財務報告準則。

經修訂的香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號—重新分類金融資產容許原屬交易類別的非衍生證券(初始確認時被指定按公平值透過損益列賬的除外)在罕有的情況下重新分類。如實體有意亦有能力在可見將來一直持有金融資產或持有金融資產直至到期，有關修訂亦容許此類符合貸款及應收款定義而原屬交易類別的非衍生證券(初始確認時被指定按公平值透過損益列賬的除外)重新分類。重新分類後的資產將按其於重新分類當日的公平值列賬，有關公平值將成為其新的成本或攤銷成本(視乎何者適用)。如實體有意亦有能力在可見將來一直持有金融資產或持有金融資產直至到期，有關修訂亦容許此類原屬可供出售類別的金融資產重新分類為貸款及應收款類。經修訂的香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號只於2008年7月1日之後始適用。

採納經修訂的香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號對本集團並無任何財務影響，因為2008年本集團並無將任何金融資產重新分類。

截至本業績公布刊發日，本集團沒有提早採納香港會計師公會已頒佈的多項於截至2008年12月31日止會計年度尚未生效的新香港財務報告準則。

本集團正評估此等新香港財務報告準則在首次採納期間的影響。到目前為止，本集團相信採納這些新香港財務報告準則對本集團的經營業績和財務狀況應該不會有重大的影響。

2 營業額及分部資料

本集團主要從事金融服務、物業發展及投資、投資控股業務、工業儀表生產及收費公路投資。

本集團的營業額指毛保費收入、保險經紀佣金收入、租金收入、可供出售金融資產股息收入、銀行利息收入及管理費收入。

本年內入賬的主要類別收入如下：

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
營業額		
毛保費收入	60,892	48,437
保險經紀佣金收入	876	989
投資物業租金收入	6,421	5,828
可供出售金融資產股息收入	24,476	30,996
銀行存款利息收入	5,837	6,520
管理費	120	120
	<u>98,622</u>	<u>92,890</u>
未滿期保費變動	<u>(7,545)</u>	<u>6,760</u>
再保費分出及再保險人應佔 未滿期保費變動	<u>(7,745)</u>	<u>(9,172)</u>
其他收入		
持作買賣的上市股權證券股息收入	91	31
其他	1,745	1,816
	<u>1,836</u>	<u>1,847</u>
收入總額	<u><u>85,168</u></u>	<u><u>92,325</u></u>

本集團就其業務及地區的分部編制分部資料。本集團採用業務分部資料為基本報告形式以符合本集團內部財務資料的匯報形式。

業務分部

本集團經營以下主要業務分部：

金融服務	—	承保一般保險業務、保險經紀、投資於銀行業務及以賺取短期利潤的證券買賣
物業發展及投資	—	發展及銷售住宅物業、出租投資物業賺取租金，以及投資於物業以賺取長期的增值
投資控股及其他	—	投資於策略性投資及其他提供收入及資本增值的資產
工業儀表生產	—	投資於數字儀表生產商及分銷商
收費公路投資	—	投資於中國內地收費公路項目

	金融服務		物業發展及投資		投資控股及其他		工業儀表生產		收費公路投資		未分配項目		綜合	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
截至12月31日止年度														
營業額	67,075	55,896	2,994	2,382	28,553	34,612	—	—	—	—	—	—	98,622	92,890
未滿期保費淨額變動及 再保費分出	(15,290)	(2,412)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,290)	(2,412)
其他收入	1,823	1,817	13	—	—	30	—	—	—	—	—	—	1,836	1,847
收入總額	<u>53,608</u>	<u>55,301</u>	<u>3,007</u>	<u>2,382</u>	<u>28,553</u>	<u>34,642</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>85,168</u>	<u>92,325</u>
分部業績	3,186	8,247	(6,712)	5,672	27,445	90,416	—	—	—	—	—	—	23,919	104,335
總部開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,730)	(30,017)	(28,730)	(30,017)
營業溢利/(虧損)	3,186	8,247	(6,712)	5,672	27,445	90,416	—	—	—	—	(28,730)	(30,017)	(4,811)	74,318
應佔成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,460)	(9,622)	(7,460)	(9,622)
應佔共同控制實體業績	164,662	141,357	—	—	—	—	5,943	6,083	—	—	—	—	170,605	147,440
應佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	(5)	—	—	6,153	14,454	—	—	6,153	14,449
除稅前溢利/(虧損)	167,848	149,604	(6,712)	5,672	27,445	90,411	5,943	6,083	6,153	14,454	(36,190)	(39,639)	164,487	226,585
所得稅支出	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(560)	(4,346)
本年度溢利													<u>163,927</u>	<u>222,239</u>
本年度折舊及攤銷	299	259	5,064	3,459	393	534	—	—	—	—	600	603	6,356	4,855
可供出售金融資產減值虧損	—	—	—	—	325	—	—	—	—	—	—	—	325	—
於12月31日														
分部資產	152,877	157,632	403,880	355,178	752,349	1,465,995	—	—	—	—	—	—	1,309,106	1,978,805
公司資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	20,511	20,920	20,511	20,920
投資共同控制實體	1,094,913	899,248	—	—	—	—	48,149	40,588	—	—	—	—	1,143,062	939,836
投資聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	36,841	65,106	—	—	36,841	65,106
資產總值	<u>1,247,790</u>	<u>1,056,880</u>	<u>403,880</u>	<u>355,178</u>	<u>752,349</u>	<u>1,465,995</u>	<u>48,149</u>	<u>40,588</u>	<u>36,841</u>	<u>65,106</u>	<u>20,511</u>	<u>20,920</u>	<u>2,509,520</u>	<u>3,004,667</u>
分部負債	84,257	84,515	1,489	909	14,037	10,733	—	—	—	—	—	—	99,783	96,157
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	161,555	276,172	161,555	276,172
負債總值	<u>84,257</u>	<u>84,515</u>	<u>1,489</u>	<u>909</u>	<u>14,037</u>	<u>10,733</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>161,555</u>	<u>276,172</u>	<u>261,338</u>	<u>372,329</u>
本年度資本開支	189	162	19	307,094	133	44	—	—	—	—	—	2	341	307,302

地區分部

本集團主要於三個經濟環境經營業務，即香港、中國內地及澳門。本集團主要於香港從事保險及投資業務，而本集團的物業發展業務及主要投資對象則位於中國內地。本集團於澳門有若干保險承保業務。

於地區分部的呈報，分部收益按客戶或投資對象所在地區劃分。分部資產及資本開支按資產所在地呈報。

	香港		中國內地		澳門		綜合	
	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元	2008 港幣千元	2007 港幣千元
截至12月31日止年度								
營業額	58,093	51,293	28,686	33,447	11,843	8,150	98,622	92,890
未滿期保費淨額變動及 再保費分出	(12,347)	457	—	—	(2,943)	(2,869)	(15,290)	(2,412)
其他收入	202	112	1,623	1,726	11	9	1,836	1,847
收入總額	45,948	51,862	30,309	35,173	8,911	5,290	85,168	92,325
營業溢利／(虧損)	(29,291)	(23,867)	21,823	96,089	2,657	2,096	(4,811)	74,318
融資成本	(7,460)	(9,622)	—	—	—	—	(7,460)	(9,622)
應佔共同控制實體業績	—	—	170,605	147,440	—	—	170,605	147,440
應佔聯營公司業績	—	—	6,153	14,449	—	—	6,153	14,449
除稅前溢利／(虧損)	(36,751)	(33,489)	198,581	257,978	2,657	2,096	164,487	226,585
所得稅計入／(支出)	220	(125)	(783)	(4,137)	3	(84)	(560)	(4,346)
本年度溢利／(虧損)	(36,531)	(33,614)	197,798	253,841	2,660	2,012	163,927	222,239
於12月31日								
分部資產	220,106	316,277	999,815	1,650,299	89,185	12,229	1,309,106	1,978,805
公司資產	19,830	20,202	681	718	—	—	20,511	20,920
投資共同控制實體	—	—	1,143,062	939,836	—	—	1,143,062	939,836
投資聯營公司	—	—	36,841	65,106	—	—	36,841	65,106
資產總值	239,936	336,479	2,180,399	2,655,959	89,185	12,229	2,509,520	3,004,667
本年度資本開支	266	203	27	307,097	48	2	341	307,302

3 其他收益 — 淨額

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
按公平值透過損益列賬的上市 股權證券公平值(虧損)/收益	(2,070)	260
投資物業重估公平值收益	3,201	13,799
出售投資物業收益	1,725	—
出售可供出售金融資產收益	—	49,655
匯兌收益淨額	2,386	9,345
其他	—	58
	<u>5,242</u>	<u>73,117</u>

4 保險業務產生的賠償淨額及佣金費用

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
保險業務產生的賠償淨額 (a)	17,572	16,361
保險業務產生的佣金費用 (b)	21,947	23,177
	<u>39,519</u>	<u>39,538</u>

(a) 保險業務產生的賠償淨額

	毛額 港幣千元	2008 再保險 港幣千元	淨額 港幣千元
本年度賠償及損失調整費用	15,384	(280)	15,104
往年度賠償及損失調整費用的額外成本	2,536	248	2,784
已發生但未呈報的索償(減少)／增加	(2,310)	2,005	(305)
未滿期風險之預計賠償成本減少	(11)	—	(11)
	<u>15,599</u>	<u>1,973</u>	<u>17,572</u>
	毛額 港幣千元	2007 再保險 港幣千元	淨額 港幣千元
本年度賠償及損失調整費用	17,257	(42)	17,215
往年度賠償及損失調整費用的 (殘存責任剩餘)／額外成本	(1,596)	348	(1,248)
已發生但未呈報的索償(減少)／增加	(6)	7	1
未滿期風險之預計賠償成本增加	393	—	393
	<u>16,048</u>	<u>313</u>	<u>16,361</u>

(b) 保險業務產生的佣金費用

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
已付及應付佣金毛額	22,737	23,874
減：已收及應收再保險人佣金	<u>(790)</u>	<u>(697)</u>
佣金費用淨額	<u>21,947</u>	<u>23,177</u>

5 營業(虧損)／溢利

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
營業(虧損)／溢利已計入並扣除下列各項：		
計入		
匯兌收益淨額	2,386	9,345
投資物業已收及應收租金，扣除直接費用	5,554	4,621
扣除		
折舊及攤銷	6,356	4,855
出售物業、機器及設備虧損	23	6
可供出售金融資產減值虧損 (a)	325	—
房地產之營業租約租金	1,223	758
核數師酬金	3,040	3,133
管理費	1,880	1,880
退休福利成本	728	641

(a) 此款項乃本集團為持有的一項可供出售金融資產，福建省華源城建環保股份有限公司，確認的減值虧損。

6 融資成本

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
銀行貸款利息	7,460	9,622

7 所得稅支出

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利依稅率16.5% (2007年：17.5%) 提撥準備。中國內地及澳門盈利之稅款則按照年內估計應課稅溢利依中國內地及澳門之現行稅率計算。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	257	256
澳門稅項	8	85
	<u>265</u>	<u>341</u>
往年度準備過多		
澳門稅項	(10)	(1)
遞延稅項		
暫時差異的產生及轉回	294	4,006
因稅率下調	11	—
	<u>305</u>	<u>4,006</u>
所得稅支出	<u><u>560</u></u>	<u><u>4,346</u></u>

8 每股盈利

每股基本盈利是根據本公司截至2008年12月31日止年度權益持有人應佔溢利港幣16,392.7萬元 (2007年：港幣22,223.9萬元) 及年內已發行股份之加權平均數459,428,656 (2007年：459,428,656) 股計算。

本集團本年度及過往年度並無已發行具攤薄潛力之普通股，因此於披露年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9 保險應收款

保險應收款大部份之信貸期限一般由90天至120天不等。保險應收款之信貸條款(包括是否需要由第三者出具擔保)由高級管理人員決定。

於2008年12月31日，保險應收款的賬齡分析(按發票日期)如下：

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
30日內	3,466	2,450
31至60日	4,527	2,758
61至90日	3,880	2,238
超過 90日	3,985	2,847
	<u>15,858</u>	<u>10,293</u>

10 保險應付款

於2008年12月31日，保險應付款的賬齡分析(按發票日期)如下：

	2008 港幣千元	2007 港幣千元
30日內	3,719	1,056
31至60日	2,059	1,163
61至90日	1,654	1,138
超過 90日	2,340	1,956
	<u>9,772</u>	<u>5,313</u>

股息

董事局決議於二零零九年六月十八日舉行之股東週年大會上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3仙，合共港幣13,782,860元(二零零七年：特別股息每股普通股港幣2仙，合共港幣9,188,573元及末期股息每股普通股港幣4仙，合共港幣18,377,146元)。如獲通過，上述股息將於二零零九年七月十七日或之前派發。

暫停股份過戶登記

本公司將由二零零九年六月十六日至六月十八日首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保獲派發是次末期股息，請將股份過戶文件連同有關股票，於二零零九年六月十五日午四時前送達香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳標準有限公司辦理過戶登記手續。

業務回顧

二零零八年，席捲全球的金融危機衝擊世界經濟，對全球實體經濟的負面影響仍在持續顯現。中國內地極不平凡的年代中克服了重大自然災害的不利影響，經濟仍能保持平穩較快發展。面對國內外複雜的經濟環境，本集團積極應對，力克時艱，業務保持健康發展，盈利水平良好。

經營業績

二零零八年，本集團實現經審核權益持有人應佔綜合溢利港幣16,393萬元，比較二零零七年下跌26.2%。每股基本盈利港幣35.68仙。

扣除二零零七年出售3,600萬股華能國際電力股份有限公司的股份錄得收益港幣4,966萬元及攤佔聯營公司出售收費公路投資的收益港幣910萬元的非經常性溢利後，二零零八年的權益持有人應佔綜合溢利比較二零零七年上升0.3%。

銀行業務

本集團透過持有36.75%權益的廈門國際銀行集團在中國內地及澳門經營銀行業務。

二零零八年世界各地主要金融市場極度波動，特別是在雷曼兄弟於下半年倒閉後，引發更大的動盪。儘管如此，本集團的銀行業務業績仍錄得16.5%的增長，稅後利潤達港幣16,466萬元。

雖然中國內地受到自然災害的影響及國際金融市場動盪對包括港澳地區在內的環球實體經濟造成打擊，廈門國際銀行集團的傳統銀行業務持續保持良好的增長，取得了理想的表現，但與投資相關的業務則受到金融危機帶來的負面影響。按中國企業會計準則要求編制之二零零八年綜合淨利潤約人民幣36,941萬元，比較二零零七年的綜合淨利潤約人民幣36,921萬元增長約0.1%，主要由於廈門國際銀行集團本年度為持有的投資產品提撥減值準備。

回顧年內，廈門國際銀行集團的總資產比二零零七年底增長約2.6%，達人民幣440.9億元；客戶貸款及客戶存款分別為人民幣279.7億元及人民幣375.2億元，分別比二零零七年底增長約6.3%及2.2%。平均股東權益回報率約16.4%，比二零零七年減少約2.7%。利息淨收入及手續費及佣金淨收入分別比去年增長52.2%及8.8%。

全球經濟不景導致商業活動放緩，中國內地的經濟增速已明顯回落，出口增速嚴重下滑。中國中央政府為應對金融危機的影響，推出大規模刺激經濟方案及放寬銀根政策，預計今年中國內地的經濟仍會穩定增長。廈門國際銀行集團將因應經營環境的變化，調整業務策略，繼續審慎投資，確保業務的長遠增長。

保險業務

本集團全資附屬公司閩信保險有限公司(「閩信保險」)於截至二零零八年十二月三十一日止的稅後利潤為港幣171萬元，較二零零七年同期的稅後利潤港幣776萬元下降78%。業績下降主要由於保險市場費率於之前數年持續下滑所致。唯閩信保險仍能及時捕捉市場於下半年轉勢的機遇，透過調整承保策略獲取較佳的業務增長。

縱使經濟前景仍不明朗，閩信保險會以一貫的靈活業務策略，堅持爭取有利潤基礎的業務增長。

物業發展及投資

本集團的物業發展及投資業務主要包括中國內地的房地產開發業務及出租若干投資物業。二零零八年物業發展及投資業務錄得稅後虧損港幣750萬元，去年稅後利潤港幣154萬元。

自二零零七年初透過公開拍賣成功投得中國江蘇省蘇州市的一塊土地(「蘇州項目」)後，本集團成立全資附屬公司閩信(蘇州)置業發展有限公司(「閩信蘇州」)，經營中國內地的房地產開發業務。二零零八年閩信蘇州錄得虧損人民幣851萬元(其中包括攤銷土地使用權人民幣424萬元)，二零零七年則錄得虧損人民幣546萬元(其中包括攤銷土地使用權人民幣318萬元)。

回顧年內，中國中央政府由實行遏制房地產業過熱的調控措施，迅速調整策略至積極促進房地產業的穩定和健康發展，並將房地產業正式列為「國民經濟的重點支柱產業」之一。閩信蘇州因應不斷變化的宏觀經濟政策及蘇州當地的房地產市場環境，特別是蘇州項目周邊的生態公園建設進度，及時調整各項工作，並積極為其持有的房地產開發項目辦理建設施工手續的申報工作。於結算日後閩信蘇州取得施工許可證，完全具備施工的條件。目前蘇州項目已正式進入緊密的建設施工階段，爭取二零零九年底完成主體工程建設。蘇州項目的總建築面積約8.1萬平方米，將建設55幢合共218套低密度精品房。

本集團持有位於福建省福州市的投資物業及車位(「福州物業」)除了為本集團帶來穩定的租金收入外，長遠而言可以令資本不斷增值，亦能夠在長期融資時充當優質抵押品。受惠於重訂租賃合約時之可觀租金調升，二零零八年福州物業錄得租金收入人民幣262萬元，比二零零七年的人民幣243萬元上升7.8%。於二零零八年十二月三十一日福州物業的公平值為港幣3,871萬元，比二零零七年十二月三十一日上升1.8%，本集團因此錄得公平值收益港幣70萬元，二零零七年為港幣970萬元。

於華能國際電力股份有限公司的投資（「華能股份」）

席捲全球的金融危機導致中國內地A股市場動盪，二零零八年底上證綜合指數比二零零七年底下跌約3,440點，華能A股收市競買價亦由二零零七年十二月三十一日的每股人民幣14.84元下跌至二零零八年十二月三十一日的每股人民幣6.92元。本集團根據華能A股收市競買價評估的7,200萬股華能股份之公平值約人民幣49,824萬元（相等於約港幣56,580萬元），比二零零七年底下跌約人民幣57,024萬元。華能股份作為本集團長期持有的可供出售金融資產，其公平值變動產生的虧損約港幣57,507萬元（二零零七年：公平值收益約港幣68,804萬元）已直接記入投資重估儲備金內。

本集團於二零零八年收取華能派發的二零零七年度末期股息每股人民幣0.3元，錄得股息收入港幣2,448萬元（二零零七年：每股人民幣0.28元，股息收入港幣3,100萬元）。

於二零零九年四月一日，華能公布按中國企業會計準則編制的二零零八年度業績，雖然營業收入比二零零七年增長34.5%，但燃料價格大幅上漲令銷售毛利率下跌，全年錄得每股虧損人民幣0.31元，二零零七年為每股收益人民幣0.5元。華能鑑於積累了未分配利潤，為回報股東，擬從積累的未分配利潤中，派發二零零八年度末期現金股息每股人民幣0.1元。

高新技術項目

本集團所投資的閩信昌暉投資有限公司（「閩信昌暉」），其各附屬公司於國內生產工業用數字儀表。閩信昌暉於二零零八年再次有不平凡的表現，錄得稅後利潤港幣1,486萬元，僅比較二零零七年的歷史最高稅後利潤港幣1,521萬元輕微下跌2.3%。在全球經濟下滑環境之下，閩信昌暉於二零零九年正面對困難的一年，但會努力保持於工業用數字儀表市場的領先地位，並進一步發展多元化的儀表產品。

收費公路投資

本集團經其持有30%權益的聯營公司投資的安徽省馬鞍山段收費公路於二零零八年度的路費收入下跌2.5%，錄得人民幣5,265萬元，去年為人民幣5,398萬元。

於二零零九年三月十二日，上述聯營公司與馬鞍山收費公路附屬公司的合作方簽訂了協議，以人民幣12,200萬元出售其所持有該附屬公司的全部70%權益。

財務回顧

本集團一貫堅持審慎理財原則，雖然金融市場流動性緊縮，但本集團的財務狀況仍保持在健康的水平。按已發行股本459,428,656股（二零零七年：459,428,656股）計算，於二零零八年十二月三十一日，每股資產淨值港幣4.89元（二零零七年：港幣5.73元），主要由於本集團持有的7,200萬股華能A股之公平值比二零零七年底下跌，導致每股資產淨值減少港幣1.25元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團總負債為港幣26,134萬元(二零零七年：港幣37,233萬元)，總負債為本公司權益持有人應佔權益的0.12(二零零七年：0.14)。於二零零八年十二月三十一日，本集團流動資產及流動負債分別為港幣64,125萬元(二零零七年：港幣74,221萬元)及港幣20,019萬元(二零零七年：港幣22,199萬元)，流動比率為3.2倍(二零零七年：3.3倍)。

本集團於二零零七年提取作為蘇州項目融資的三年期浮動利率銀行貸款，其中港幣3,600萬元已於年內償還；本集團亦於年內全數償還於二零零七年提取的一筆浮動利率循環銀行貸款港幣500萬元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團尚有未償還的銀行貸款餘額為港幣14,400萬元，其中港幣9,000萬元需於一年內償還，餘額港幣5,400萬元將於未來兩年至五年內到期償還。於二零零八年十二月三十一日，本集團尚有未使用已滿足條件可隨時提取的授信額港幣2,000萬元。

於二零零八年十二月三十一日，上述銀行貸款以本集團的銀行存款約港幣866萬元、賬面值約港幣5,767萬元的若干物業(包括租賃土地部分)及本公司的附屬公司(閩信地產有限公司及閩信蘇州)的股權作為抵押。除此以外，本集團其他資產均無抵押。另根據香港保險業監理處及澳門《保險活動管制法例》之若干規定，一家附屬公司分別將港幣1,600萬元及澳門幣272萬元之資金撥為銀行存款。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(總借貸除以資產淨值)仍維持在相對較低水平，只有6.4%(二零零七年：7%)。

本集團之銀行存款附有當時市場利率之利息。於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行存款總額為港幣26,130萬元(二零零七年：港幣36,500萬元)，其中港幣存款佔81.4%，人民幣存款佔16.5%及其他貨幣存款佔2.1%(二零零七年：港幣存款佔64.2%，人民幣存款佔33.7%及其他貨幣存款佔2.1%)。

本集團的資產、負債及收支項目主要以港幣及人民幣為計算單位。由於人民幣兌港幣匯率比二零零七年底上升，本集團持有的人民幣淨貨幣令本集團於二零零八年度錄得賬面匯兌收益約港幣239萬元(二零零七年：港幣935萬元)。除此以外，本集團預期不會面對重大的外匯匯率波動風險。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的房地產開發業務總承擔額為港幣17,967萬元(二零零七年：港幣255萬元)，有關物業、機器及設備的資本承擔總額為港幣20萬元(二零零七年：港幣68萬元)。

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，本集團概無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團共有73名僱員。僱員的薪酬以個別僱員的表現及資歷釐定。本集團亦為僱員提供其他福利，包括退休福利及醫療福利。

未來展望

國際金融危機的影響將逐步加深及蔓延，多個主要已發展國家的經濟體系同時出現衰退，今年全球經濟環境仍然充滿挑戰，資金及信貸市場將仍然緊張。隨著多國政府推出進取的貨幣政策及財政措施，及中國中央政府推出一系列擴大內需、調整結構、改善民生的刺激經濟方案及放寬銀根政策，董事會相信將對本集團投資的銀行業務帶來積極幫助。

至於中國內地的房地產業務，本集團在穩步推進蘇州項目的建設的同時，將選擇性地找尋合適而具吸引力的內地物業市場投資機會。儘管市場未來仍充滿不明朗因素，長期而言，董事會對中國內地房地產市場的前景仍然樂觀。

二零零九年仍將是面臨巨大挑戰的一年，董事會相信危中有機，未來將致力克服金融危機的不利影響，因應經濟環境的變化，調整業務策略，抓住有利因素審慎投資，確保持續穩定健康發展，為股東創造更大的價值。

購入、出售或贖回股份

本公司於本年度內並無贖回任何本身之股份。另本公司或各附屬公司於年內亦無購入或出售任何本公司之股份。

審核委員會

本公司設有審核委員會，列明職權範圍，並由三位獨立非執行董事史習陶先生、葉啟明先生及蘇合成先生組成。審核委員會主要職權包括檢討及監察集團的財務報告情況及內部監控。

本公司的審核委員會已審閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核之財務業績。

企業管治

董事認為，除了本公司的非執行董事因須按本公司組織章程細則之規定在股東週年大會上輪值告退及膺選連任而沒有特定之任期外，本公司於截至二零零八年十二月三十一日止之年度內已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則。

董事局代表

丁仕達

主席

香港，2009年4月23日

於本公布刊發之日期，本公司執行董事為丁仕達先生(主席)、翁若同先生(副主席)、朱學倫先生、王會錦先生及翁建宇先生；非執行董事為李錦華先生；獨立非執行董事為葉啟明先生、史習陶先生及蘇合成先生。