

二零零七年集團業績公佈

財務摘要

	二零零七年度	二零零六年度	%轉變
	港幣百萬元	港幣百萬元	
收入	438.9	187.9	+133.6%
經營業務盈利	172.6	116.7	+47.9%
母公司股份持有人 應佔年內盈利	758.6	106.8	+610.3%
每股普通股基本盈利	港幣3.83仙	港幣0.65仙	+489.2%
擬派末期股息	港幣0.10仙	港幣0.07仙	+42.9%
年度總股息	港幣0.15仙	港幣0.10仙	+50.0%

財務及業務回顧

財務回顧

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團達致綜合股東應佔盈利港幣758,600,000元，而於上年度所得比較盈利為港幣106,800,000元。

於年度內達致之盈利大幅增加，主要來自本集團之上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司之盈利貢獻，富豪之盈利大幅增加乃因於二零零七年三月分拆富豪產業信託上市而獲得之收益所致。

於二零零七年十二月三十一日，本集團於百利保控股有限公司持有約52.3%權益，百利保則持有富豪約45.2%股權，而富豪產業信託乃以權益會計法入賬為富豪集團持有71.7%權益之聯營公司。由於須撇銷富豪集團保留於富豪產業信託所持有之權益應佔之未變現收益，於富豪產業信託持有之權益，僅以淨額港幣788,900,000元列賬在富豪於二零零七年之財務報表內。富豪集團於富豪產業信託持有之權益為其最重大之投資，而倘按應佔富豪產業信託於二零零七年十二月三十一日之相關資產淨值計算，則富豪於富豪產業信託持有之權益應以港幣7,815,200,000元列賬。

為更公平地反映本集團之相關資產淨值並作為參考以便對照比較，下文標題為「管理層之討論及分析」一節載有按備考基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料，以反映上述富豪於富豪產業信託持有71.7%權益應佔之資產淨值。

業務回顧

於二零零七年六月，本公司按配售價每股港幣0.325元完成配售及補足認購本公司1,600,000,000股新普通股，籌得股本資金款項約港幣520,000,000元。連同從認購可換股債券（已於年度內悉數轉換為普通股）所收取之認購款項港幣160,000,000元，本集團於二零零七年合共籌得新股本資金約達港幣680,000,000元。

本集團之主要投資包括於百利保之權益以及間接於富豪及富豪產業信託之權益，均能持續提供穩定的理想回報，本集團亦同時計劃將業務分散及拓展至其他具長遠增長潛力的業務界別。就此目標，本集團一直積極研究多個新具潛質的項目及業務計劃。

於年度內，本集團已竭力及投放大量管理資源以尋求擴展至能源及天然資源界別之投資機會，及誠如較早前所公佈，本集團已積極籌劃在蒙古的採礦項目。

根據一份與若干獨立第三方賣方訂立之有條件收購協議，本集團已有條件地同意收購Chain Bright LLC（一間在蒙古註冊成立之有限公司）合共51.8%之直接或間接權益，代價為港幣100,000,000元。Chain Bright為一勘探許可證之登記持有人，可在蒙古東部之勘探範圍進行礦產勘探，並已獲得採礦許可證可在勘探範圍內若干地方採煤及採鈾。

於二零零八年一月，本集團收到由一家擁有採礦專業知識之國際顧問公司所編製之初步報告，該公司受委託協助本集團評估勘探範圍之採礦前景。根據該份報告，按地理位置勘探範圍可能蘊含鈾，而該顧問公司建議本集團進行更深入之詳細勘探及調查工作，以確定礦物儲量之前景。

誠如於二零零八年一月二十一日所公佈，本集團已與賣方訂立補充協議，主要將達成收購協議之先決條件之最後限期延遲至二零零八年十二月三十一日。本集團將繼續對Chain Bright、勘探範圍之可開發礦物資源儲量以及本集團可能認為必要之其他有關方面進行更深入之調查及盡職審查。本公司將於適當時向股東公佈有關之進展情況。

百利保控股有限公司

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，百利保達致之綜合股東應佔盈利為港幣1,413,800,000元，而於上年度所得比較盈利為港幣300,100,000元。

百利保為進一步擴大其資本基礎及為其業務營運提供額外股本資金，百利保於二零零七年九月公佈公開發售新股份之計劃。本集團根據公開發售已認購其享有之保證配額股份，並作出額外股份申請。公開發售在二零零七年十一月完成，本集團據此獲配發合共1,387,500,000股股份，涉及總認購金額共港幣291,400,000元。緊隨公開發售完成後，本集團持有百利保已發行股份之51.1%及當時尚未獲行使於二零一零年到期之百利保認股權證之52.5%，該等認股權證附帶認購權可按行使價每股港幣0.21元（可予調整）認購百利保新股份。

關於百利保主要業務及展望（包括其管理層之討論及分析）之進一步資料，已另刊載於百利保於同日所發表之業績公佈內。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零零七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2,957,300,000元，而於二零零六年所得盈利則為港幣331,300,000元。於年度內達致之該盈利包括富豪集團從出售香港五間富豪酒店予富豪產業信託（即富豪集團根據二零零七年三月進行之富豪產業信託首次公開發售而實益出售應佔富豪產業信託之29.5%權益）所獲得之收益港幣2,293,500,000元。

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

於由二零零六年十二月十一日（即富豪產業信託成立日期）至二零零七年十二月三十一日止期間，富豪產業信託所達致在未作分派予基金單位持有人前綜合純利港幣2,850,200,000元，包括以折扣市場估值從富豪集團收購香港五間富豪酒店而獲得之收益港幣2,044,400,000元及富豪產業信託持作投資物業之該五間酒店之公平值之變動所產生之收益港幣591,800,000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昨日發表之業績公佈內。

展望

本集團正積極籌劃分散其投資及業務組合，擴展至能源及天然資源以及具有良好發展潛力之其他業務界別。本集團將繼續進一步投放資源以達成此業務發展目標，並對進行業務分散長遠而言將為本集團及股東帶來龐大利益充滿信心。

本集團將繼續在業務發展上採取審慎態度，尤其因全球經營環境已由於次級按揭貸款危機而受到嚴重影響。然而，鑑於本集團各上市成員已於去年成功增強其財政及現金狀況，可把握在全球信貸市場緊縮之際反而給予本集團可進行其業務擴展計劃之更多機會。

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 121,600,000 元（二零零六年：現金流入淨額港幣 14,800,000 元）。而於年度內之利息收入淨額為港幣 1,000,000 元（二零零六年：利息支出淨額港幣 9,000,000 元）。

為更公平地反映本集團之相關資產淨值，本集團認為亦適當向股東呈列下文所載按備考基準編製之本集團資產淨值表之補充資料，當中本集團於富豪之權益乃經調整以反映其應佔之富豪備考資產淨值，而富豪之備考資產淨值為經調整之富豪於富豪產業信託所持權益，以反映按富豪產業信託所呈報於二零零七年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值計算富豪應佔富豪產業信託之相關資產淨值：

備考資產淨值表

二零零七年
十二月三十一日
(未經審核)
港幣百萬元

非流動資產	
於富豪之權益	5,564.8
於其他聯營公司之權益	613.6
其他非流動資產	933.4
	<hr/>
非流動總資產	7,111.8
流動資產淨值	366.9
	<hr/>
扣除流動負債後總資產	7,478.7
非流動負債	(61.0)
少數股東權益	(3,317.5)
	<hr/>
備考母公司股份持有人 應佔資產淨值	4,100.2
	<hr/> <hr/>
備考每股普通股資產淨值	港幣0.18元

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存在扣除債項後為港幣 267,000,000 元（二零零六年：債項淨額為港幣 275,500,000 元，按總資產值港幣 4,171,100,000 元計算，資產負債比率為 6.6%）。

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。

有關本集團於二零零七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，在將於二零零八年四月三十日或之前寄發予股東之本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報（「二零零七年年報」）內披露。於年度內，本公司繼續採納截至二零零七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二零零七年年報內。

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。

於年度內，本集團之重要投資主要包括其透過百利保持有富豪之權益。百利保於年度內之業績表現及其業務前景，另刊載於百利保於同日發表之業績公佈內。於二零零七年三月三十日分拆富豪產業信託上市後，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（其於分拆上市後直接擁有香港五間富豪酒店）之投資、為富豪產業信託作資產管理、於富豪海灣發展項目之權益，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，均另刊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二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.1仙（二零零六年：港幣0.07仙），派息額約港幣22,300,000元（二零零六年：港幣12,600,000元），予於二零零八年六月五日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。連同於二零零七年十月已派發的中期股息每股普通股港幣0.05仙（二零零六年：港幣0.03仙），截至二零零七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0.15仙（二零零六年：港幣0.1仙），較二零零六年財政年度派息總額增加50%。

根據本公司可換股優先股之條款，可換股優先股持有人並不享有分派本公司盈利之任何權利。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零零八年六月二日（星期一）至二零零八年六月五日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理普通股股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何普通股股份過戶手續。為確保享有建議派發之末期股息，所有普通股股份過戶及/或行使二零一一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，必須於二零零八年五月三十日（星期五）下午四時正前遞交予本公司在香港之股票登記過戶分處卓佳登捷時有限公司。有關之股息單預期將約於二零零八年六月三十日或前後寄予各股東。

年度業績

綜合收益表

	截至二零零七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入 (附註二及三)	438.9	187.9
銷售成本	<u>(357.4)</u>	<u>(164.6)</u>
毛利	81.5	23.3
其他收入及收益 (附註三)	248.5	99.9
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	(48.4)	(40.9)
其他經營業務支出 (附註四)	<u>(109.0)</u>	<u>(35.9)</u>
經營業務盈利 (附註二)	172.6	116.7
融資成本 (附註六)	(24.5)	(19.2)
應佔聯營公司之盈利及虧損	<u>1,280.0</u>	<u>155.4</u>
除稅前盈利	1,428.1	252.9
稅項 (附註七)	<u>(3.4)</u>	<u>(8.6)</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>1,424.7</u>	<u>244.3</u>
應佔：		
母公司股份持有人	758.6	106.8
少數股東權益	<u>666.1</u>	<u>137.5</u>
	<u>1,424.7</u>	<u>244.3</u>

股息		
中期	10.7	4.9
擬派末期	22.3	12.6
	<u>33.0</u>	<u>17.5</u>

母公司股份持有人應佔
每股普通股盈利 (附註八)

基本	<u>港幣3.83仙</u>	<u>港幣0.65仙</u>
----	----------------	----------------

攤薄	<u>港幣2.82仙</u>	(重列) <u>港幣0.46仙</u>
----	----------------	------------------------

綜合資產負債表

	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	4.8	5.6
投資物業	380.3	350.3
商譽	202.0	202.0
持作未來發展物業	-	26.7
聯營公司權益	4,552.3	2,981.6
可供出售投資	17.9	37.4
按公平值計入損益之金融資產	308.5	-
應收貸款	9.7	14.3
按金	10.0	-
其他資產	0.2	0.2
非流動總資產	<u>5,485.7</u>	<u>3,618.1</u>
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產	138.3	19.1
待售物業	6.0	38.7
存貨	3.7	6.9
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	79.2	91.5
定期存款	439.9	129.8
現金及銀行結存	74.1	17.6
	<u>741.2</u>	<u>303.6</u>
列為待售之一出售集團之資產	<u>249.4</u>	<u>249.4</u>
流動總資產	<u>990.6</u>	<u>553.0</u>

綜合資產負債表（續）

	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零六年 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）	(102.5)	(110.2)
應付稅項	(4.0)	(2.8)
付息之銀行及其他債項	(197.0)	(10.3)
已收訂金	(221.3)	(220.3)
	<u>(524.8)</u>	<u>(343.6)</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>(623.7)</u>	<u>(442.5)</u>
流動資產淨值	<u>366.9</u>	<u>110.5</u>
扣除流動負債後總資產	<u>5,852.6</u>	<u>3,728.6</u>
非流動負債		
付息之銀行債項	(50.0)	(337.9)
可換股債券	-	(74.7)
遞延稅項負債	(11.0)	(8.7)
非流動總負債	<u>(61.0)</u>	<u>(421.3)</u>
資產淨值	<u>5,791.6</u>	<u>3,307.3</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	391.7	422.8
可換股債券之股本部份	-	5.2
儲備	2,836.4	1,329.2
擬派末期股息	22.3	12.6
	<u>3,250.4</u>	<u>1,769.8</u>
少數股東權益	<u>2,541.2</u>	<u>1,537.5</u>
股本總值	<u>5,791.6</u>	<u>3,307.3</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。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之適用範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第9號	重新評估附帶內在衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納該等新增及經修訂之香港財務報告準則之主要變動如下：

(a) 香港財務報告準則第7號 金融工具：披露

此準則規定作出披露，使財務報表讀者能評估本集團之金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及限度。新披露事項已載入財務報表各部分。雖然本集團之財務狀況或經營業績並無受到影響，若干比較資料經已載入/作出修訂（如適用）。

(b) 香港會計準則第1號財務報表之呈列（修訂） 資本披露

此修訂規定本集團須作出披露，使財務報表讀者能評估本集團為管理資本而訂之目標、政策及程序。該等新披露事項於財務報表附註內列示。

(c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋第8號 香港財務報告準則第2號之適用範圍

此詮釋規定，本集團在任何安排中，如未能特定識別部分或全部已收貨品或服務，而作為代價本集團須授出股本工具或產生負債（按本集團股本工具之價值為基準），且代價似乎低於所授出股本工具或所產生負債之公平值，則須應用香港財務報告準則第2號。由於本公司僅根據本公司之股份認購權計劃向本集團僱員發行股本工具，詮釋對該等財務報表並無影響。

(d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋第9號 重新評估附帶內在衍生工具

此詮釋規定，評估附帶內在衍生工具是否需要與主合約分開而以衍生工具列賬之日期，為本集團首次成為合約訂約方之日期，並僅於合約出現變動導致現金流量大幅變動時方會重新評估。由於本集團並無需要與主合約分開之附帶內在衍生工具，詮釋對該等財務報表並無影響。

(e) 香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋第10號 中期財務報告及減值

本集團已由二零零七年一月一日起採納此詮釋，此詮釋規定就商譽或列為可供出售之股本工具或按成本列賬之金融資產之投資在以往中期期間確認之減值虧損其後不予撥回。由於本集團並無以往就該等資產撥回之減值虧損，詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

二、 分類資料

分類資料乃採用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。由於本集團超過90%之收入是來自香港的客戶，及本集團超過90%之資產乃設置於香港，因此並無呈列地域分類之進一步資料。

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，以及保安系統與產品及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業務及投資業務；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。自始富豪產業信託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

以下為本集團截至二零零七及二零零六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	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	85.5	23.8	249.5	133.2	-	-	103.4	30.4	0.5	0.5	-	-	438.9	187.9
分類間之銷售	-	-	-	5.8	-	-	-	-	-	-	-	(5.8)	-	-
合計	<u>85.5</u>	<u>23.8</u>	<u>249.5</u>	<u>139.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>103.4</u>	<u>30.4</u>	<u>0.5</u>	<u>0.5</u>	<u>-</u>	<u>(5.8)</u>	<u>438.9</u>	<u>187.9</u>
分類業績	<u>100.9</u>	<u>158.9</u>	<u>25.9</u>	<u>8.8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>130.3</u>	<u>6.9</u>	<u>3.2</u>	<u>2.7</u>	<u>-</u>	<u>(0.1)</u>	<u>260.3</u>	<u>177.2</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益													66.6	12.6
未能劃分之非業務及企業支出													(154.3)	(73.1)
經營業務盈利													172.6	116.7
融資成本													(24.5)	(19.2)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(56.0)	4.3	(0.3)	-	1,336.3	151.2	-	-	-	(0.1)	-	-	1,280.0	155.4
除稅前盈利													1,428.1	252.9
稅項													(3.4)	(8.6)
予母公司股份持有人及 少數股東權益分佔前年內盈利													1,424.7	244.3
應佔：														
母公司股份持有人													758.6	106.8
少數股東權益													666.1	137.5
													<u>1,424.7</u>	<u>244.3</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	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
分類資產	389.4	419.2	68.8	39.8	-	-	448.4	19.2	13.7	20.3	-	-	920.3	498.5
聯營公司權益	613.6	620.5	-	0.3	3,938.7	2,382.3	-	-	-	-	-	(21.5)	4,552.3	2,981.6
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													754.3	441.6
總資產													6,476.3	4,171.1
分類負債	(4.9)	(4.8)	(85.0)	(88.6)	-	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(89.9)	(93.6)
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													(495.9)	(671.3)
總負債													(684.7)	(863.8)
其他分類資料:														
折舊	-	-	0.5	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本支出	-	-	0.9	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
租金收入：		
投資物業	14.1	6.3
待售物業	0.4	5.6
建築及與建築業務相關之收入	237.2	128.5
出售物業之收益	70.0	10.7
物業管理費用	3.4	3.4
物業發展顧問及項目管理費用	8.9	1.3
出售按公平值計入損益之		
金融資產之收益	103.4	30.4
其他業務，包括物業代理服務	1.5	1.7
	<u>438.9</u>	<u>187.9</u>
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	15.9	2.9
應收貸款	3.0	5.6
其他	3.2	-
股息收入：		
可供出售上市投資	1.6	1.4
非上市投資	0.2	-
投資物業之公平值收益	30.0	80.0
按公平值計入損益之金融資產之		
公平值收益/（虧損）（淨額）		
— 持作買賣用途	(4.0)	4.3
— 於初始確認時如此指定	126.5	-
出售附屬公司之收益	23.2	-
視作出售於上市聯營公司權益之收益	-	4.8
超逾於上市附屬公司額外權益		
之成本之數額	46.4	-
其他	2.5	0.9
	<u>248.5</u>	<u>99.9</u>

四、 其他經營業務支出包括以下項目：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
折舊	2.1	2.0
出售於上市附屬公司權益之虧損	-	33.9
視作出售於上市附屬公司權益之虧損	29.8	-
視作出售於上市聯營公司權益之虧損	76.8	-
	<u> </u>	<u> </u>

五、 出售本集團之投資或物業所得盈利之分析列載如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
出售上市投資之盈利	4.3	2.5
出售物業之盈利	37.1	3.0
	<u> </u>	<u> </u>

六、 本集團之融資成本列載如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 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	14.1	13.5
須於五年內全數償還之其他貸款、 可換股債券及承兌票據	10.3	5.7
	<u>24.4</u>	<u>19.2</u>
其他貸款成本	0.1	-
融資成本總額	<u>24.5</u>	<u>19.2</u>

七、 年度內之稅項支出列載如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
集團：		
即期－香港		
就年度內盈利所作之課稅準備	1.1	0.9
往年之超額撥備	-	(0.7)
即期－海外		
往年之超額撥備	-	(0.3)
遞延課稅支出	2.3	8.7
年度內之課稅總支出	<u>3.4</u>	<u>8.6</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%（二零零六年：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7,700,000元（二零零六年：港幣10,900,000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、 每股普通股基本盈利，乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣758,600,000元（二零零六年：港幣106,800,000元），及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數19,789,900,000股（二零零六年：16,509,100,000股）計算。

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年度內盈利，並經就（i）假設於年初，富豪集團所有可換股債券（包括選擇權可換股債券）及所有富豪可換股優先股被悉數轉換為富豪普通股，而所有尚未行使之富豪認股權證所附帶之認購權亦獲悉數行使以認購富豪普通股；及假設於年初，所有尚未行使之百利保股份認購權獲悉數行使以認購百利保普通股；以及假設於發行日，所有尚未行使之百利保認股權證所附帶之認購權亦獲悉數行使以認購百利保普通股，以致本集團於百利保集團盈利之應佔權益比例減少港幣60,900,000元；及（ii）假設於年初，本集團所有尚未轉換之可換股債券（包括選擇權可換股債券）已獲悉數轉換為本公司普通股，以致可換股債券之利息減少港幣1,300,000元等作出調整後而計算。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年度內已發行普

通股之加權平均數，加上假設 (i) 於年初，本公司全部2,507,800,000股可換股優先股被轉換為相同數目之本公司普通股；(ii) 於年初，本集團所有尚未轉換之可換股債券（包括選擇權可換股債券）被悉數轉換為本公司普通股；(iii) 於年初，所有尚未行使之本公司股份認購權，被悉數行使以認購本公司普通股；及(iv) 於年初，所有尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權亦獲悉數行使以認購本公司普通股而予以發行之普通股之加權平均數4,966,400,000股之總和。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，該等股份認股權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

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該年度內盈利，並經就 (i) 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，而所有尚未行使之富豪認股權證所附帶之認購權亦獲悉數行使以認購富豪普通股；及假設於該年初，所有尚未行使之百利保股份認購權獲悉數行使以認購百利保普通股，以致本集團於百利保集團盈利之應佔權益比例減少港幣9,900,000元（經重列）；及(ii) 假設於該年初，本集團所有尚未轉換之可換股債券（包括選擇權可換股債券）被悉數轉換為本公司普通股，以致可換股債券之利息減少港幣4,700,000元等作出調整後而計算。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，加上假設 (i) 於該年初，本公司全部3,527,000,000股可換股優先股被轉換為相同數目之本公司普通股；及(ii) 於該年初，本集團所有尚未轉換之可換股債券（包括選擇權可換股債券）被悉數轉換為本公司普通股，而予以發行之普通股之加權平均數5,814,000,000股之總和。於該年度內，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盈利之計算內。此外，由於該年度內尚未行使之本公司認股權證及本公司及富豪之股份認購權個別之行使價，均較本公司及富豪各自之普通股平均市價為高，因此，該等認股權證及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34,900,000元（二零零六年：港幣19,900,000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，根據發票日期分析列載如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	36.3	18.3
四至六個月內	0.8	0.1
七至十二個月內	0.1	-
超過一年	3.3	8.6
	<u>40.5</u>	<u>27.0</u>
減值	<u>(5.6)</u>	<u>(7.1)</u>
	<u>34.9</u>	<u>19.9</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14,400,000元（二零零六年：港幣7,500,000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：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	14.4	7.4
四至六個月內	-	0.1
	<u>14.4</u>	<u>7.5</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。

- 十一、 於截至二零零七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界核數師已審閱本集團截至二零零七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

本公司於截至二零零七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

本公司謹定於二零零八年六月五日（星期四）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，並將連同本公司二零零七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）
吳季楷先生（首席營運總監）
范統先生
羅俊圖先生
羅寶文小姐

獨立非執行董事：

莊澤德先生
伍兆燦先生
黃之強先生

承董事會命
主席
羅旭瑞

香港，二零零八年三月二十七日