

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282,900,000元，經營毛利為港幣24,900,000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126,500,000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。
- 集團整體財務狀況穩健並持有淨現金。
- 本集團將繼續投放部份重大資源，擴大擴闊現有之投資及營運業務基礎，惟在評估及進行有關擴展計劃時，本集團仍將保持審慎。

每股資料

	二零零八年度
擬派末期股息	港幣0.5仙
#年度總派息	港幣1.0仙
*經調整每股普通股資產淨值	港幣1.69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126,500,000元。而於上年度，則達致盈利港幣758,600,000元，誠如早前報告所述，當中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獨立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（包括本公司之上市附屬公司百利保控股有限公司）、富豪及富豪之上市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2,310,500,000股。

業務回顧

誠如於二零零八年中報所述，鑑於全球金融市場持續不明朗，加上開展採礦業務所需之初步資金龐大，故本集團對進行礦產項目之投資評估乃採取較為審慎之態度。

本集團與若干獨立第三方賣方訂立一項收購協議，有關收購一間在蒙古註冊成立、持有蒙古礦物資源之若干勘探及採礦許可證之公司合共51.8%權益，該協議須待若干規定之先決條件達成後，方告完成。完成該協議之最後期限最後已於二零零八年一月延期至二零零八年十二月三十一日。直至二零零八年十二月三十一日止，協議規定之部份先決條件仍未達成及/或獲豁免，因此，本集團與賣方於同日訂立終止協議以終止該收購協議，而本集團先前支付之訂金港幣10,000,000元連同已賺取之利息已全數一併退還予本集團。

儘管如此，本集團仍會堅持以擴大擴闊其投資及資產組合為集團的商業目標之一。

於年度內，本集團透過公開市場收購增持其於百利保之股份權益，由於年始時持有約52.3%增加至於二零零八年十二月三十一日約57.5%。由於百利保股份之相關資產淨值大幅高於股份市價，故為數約港幣207,500,000元之盈利（即超逾購入百利保額外權益之成本之數額）已反映於年度內之業績。

百利保及富豪於年度內之業績公佈及營運表現載於下文。

百利保控股有限公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，百利保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。

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，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。

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，亦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

儘管近期金融動盪，世紀城市集團之整體財務狀況穩健並持有淨現金。預期市場環境至少會於短期內仍會持續波動，但由於市場流動資金緊絀，預料將出現更多條件越趨優惠之投資商機。為實現既定的商業目標，本集團會繼續投放部份重大資源，擴大擴闊現有之投資及營運基礎業務，惟在評估及進行有關擴展計劃時，本集團仍將保持審慎。本集團將繼續密切留意天然資源相關之適當投資機會，尤其一些可能會出現的初期資本性開支投入較低但具有龐大潛在儲備之礦產項目。

儘管未來極具挑戰，董事會仍樂觀相信本集團有能力擴展其投資及資產組合，以提高資本增長，使股東獲得長遠利益。

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22,900,000元（二零零七年：港幣121,600,000元）。而於年度內之利息收入淨額為港幣9,700,000元（二零零七年：港幣1,000,000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1.31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1.69元。

二零零八年
十二月三十一日

每股普通股賬面資產淨值
經調整每股普通股資產淨值

港幣1.31元
港幣1.69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102,700,000元（二零零七年：港幣267,000,000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詳情，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。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0.5仙（二零零七年：港幣1.0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11,600,000元（二零零七年：港幣22,300,000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之中期股息每股普通股港幣0.5仙（經就股份合併作調整）（二零零七年：港幣0.5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1.0仙（二零零七年：港幣1.5仙（經調整））。

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)	282.9	339.8
銷售成本	(258.0)	(258.3)
毛利	24.9	81.5
其他收入及收益 (附註三)	233.1	96.0
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)(淨額)	(103.4)	122.5
行政費用	(44.8)	(48.4)
其他經營業務支出 (附註四)	(33.9)	(109.0)
經營業務盈利 (附註二及五)	53.9	172.6
融資成本 (附註六)	(5.3)	(24.5)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(371.4)	1,280.0
除稅前盈利/(虧損)	(322.8)	1,428.1
稅項 (附註七)	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)	(319.5)	1,424.7
應佔：		
母公司股份持有人	(126.5)	758.6
少數股東權益	(193.0)	666.1
	(319.5)	1,424.7

股息		
中期	11.1	10.7
擬派末期	11.6	22.3
	<u>22.7</u>	<u>33.0</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(5.66)仙</u>	<u>港幣38.3仙</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>港幣28.2仙</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	3.3	4.8
投資物業	358.3	380.3
商譽	202.0	202.0
聯營公司權益	4,136.8	4,552.3
可供出售投資	14.0	17.9
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
按金	-	10.0
其他資產	0.2	0.2
非流動總資產	<u>4,932.4</u>	<u>5,485.7</u>
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產	192.9	138.3
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)	93.5	79.2
定期存款	206.8	439.9
現金及銀行結存	110.5	74.1
	<u>619.7</u>	<u>741.2</u>
列為待售之一出售集團之資產	249.4	249.4
流動總資產	<u>869.1</u>	<u>990.6</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）	(105.9)	(102.5)
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>(330.9)</u>	<u>(524.8)</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>(429.8)</u>	<u>(623.7)</u>
流動資產淨值	439.3	366.9
扣除流動負債後總資產	<u>5,371.7</u>	<u>5,852.6</u>
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>5,150.2</u>	<u>5,791.6</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	312.2	391.7
儲備	2,777.4	2,836.4
擬派末期股息	11.6	22.3
	<u>3,101.2</u>	<u>3,250.4</u>
少數股東權益	2,049.0	2,541.2
股本總值	<u>5,150.2</u>	<u>5,791.6</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 - 詮釋第11號
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。富豪產業信亦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	-	-	2.8	4.3	-	0.5	-	-	282.9	339.8
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>2.8</u>	<u>4.3</u>	<u>-</u>	<u>0.5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>282.9</u>	<u>339.8</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>(113.9)</u>	<u>130.3</u>	<u>1.6</u>	<u>3.2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(115.8)</u>	<u>260.3</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益													212.7	66.6
未能劃分之非業務及企業支出													<u>(43.0)</u>	<u>(154.3)</u>
經營業務盈利													53.9	172.6
融資成本													(5.3)	(24.5)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(11.9)	(56.0)	-	(0.3)	(359.5)	1,336.3	-	-	-	-	-	-	<u>(371.4)</u>	<u>1,280.0</u>
除稅前盈利/(虧損)													(322.8)	1,428.1
稅項													<u>3.3</u>	<u>(3.4)</u>
子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>(319.5)</u>	<u>1,424.7</u>
應佔：														
母公司股份持有人													(126.5)	758.6
少數股東權益													<u>(193.0)</u>	<u>666.1</u>
													<u>(319.5)</u>	<u>1,424.7</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	-	-	418.2	448.4	7.2	13.7	-	-	875.5	920.3
聯營公司權益	643.1	613.6	-	-	3,493.7	3,938.7	-	-	-	-	-	-	4,136.8	4,552.3
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													539.8	754.3
總資產													5,801.5	6,476.3
分類負債	(7.0)	(4.9)	(91.6)	(85.0)	-	-	(0.9)	-	-	-	-	-	(99.5)	(89.9)
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													(452.9)	(495.9)
總負債													(651.3)	(684.7)
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		
上市投資之收益/(虧損)(淨額)*	(0.1)	4.3
股息收入	2.9	-
其他業務，包括物業代理服務	1.1	1.5
	<u>282.9</u>	<u>339.8</u>
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	4.2	15.9
應收貸款	2.1	3.0
其他	8.2	3.2
股息收入：		
上市投資	1.8	1.6
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
超逾於上市附屬公司額外權益		
之成本之數額	207.5	46.4
其他	0.3	2.5
	<u>233.1</u>	<u>96.0</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99,100,000元，而毛利則維持不變。

四、 其他經營業務支出包括以下項目：

	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
結算按公平值計入損益之		
金融資產之虧損	29.5	-
出售按公平值計入損益之		
金融資產之虧損	2.2	-
	<u>2.2</u>	<u>-</u>

五、 計入經營業務盈利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
出售上市投資之盈利/(虧損)	(0.1)	4.3
出售物業所得盈利	-	37.1
	<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	4.9	14.1
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
	<u>4.9</u>	<u>24.4</u>
其他貸款成本	0.4	0.1
融資成本總額	<u>5.3</u>	<u>24.5</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)	<u>(4.1)</u>	<u>2.3</u>
年度內之稅項總支出/(抵免)	<u><u>(3.3)</u></u>	<u><u>3.4</u></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126,500,000元（二零零七年：盈利港幣758,600,000元），及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數2,234,400,000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1,979,000,000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、百利保及富豪股份認購權之行使價，以及尚未行使之本公司及百利保認股權證所附帶之認購權之認購價，分別較本公司、百利保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本公司及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(i)假設於該年初，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）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，本公司全部2,507,800,000股可換股優先股被轉換為本公司之普通股250,700,000股（經就股份合併作調整）；(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；(iii)於該年初，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)於該年初，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496,600,000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	47.5	36.3
四至六個月內	0.6	0.8
七至十二個月內	0.1	0.1
超過一年	0.1	3.3
	<u>48.3</u>	<u>40.5</u>
減值	<u>(2.2)</u>	<u>(5.6)</u>
	<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界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）
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，二零零九年三月三十一日