

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。



二零一零年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零一零年度 港幣百萬元	二零零九年度 港幣百萬元 (重列)	%轉變
經營業務盈利	459.7	378.0	+21.6%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	1,287.1	316.0	+307.3%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣0.52元	港幣0.13元	+300.0%
每股普通股資產淨值	港幣1.78元	港幣1.43元	+24.5%
擬派末期股息	港幣1.6仙	港幣0.8仙	+100.0%

- 達致之股東應佔純利為港幣1,287,100,000元，而於二零零九年所達致之純利為港幣316,000,000元(經重列)。
- 二零一零年度每股普通股之末期股息及全年股息總額分別增加100%及81.8%。
- 現時正加緊探索多項投資機會，當中包括若干金融相關業務之建議。
- 憑藉過去年間建立之穩固基礎，本集團現擁有龐大資金資源，可實行多項業務擴充及多元化計劃。
- 本集團擁有強大之業務網絡，並且具備廣泛經驗，已作好準備把握及利用將可能不時獲得之投資機會。

財務業績

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣1,287,100,000元，而於二零零九年所達致之盈利為港幣316,000,000元（經重列）。所達致之盈利大幅增長乃主要由於本集團應佔其上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司之盈利增加所致，該盈利則主要來自富豪將富豪產業信託作為其附屬公司綜合入賬而確認之會計盈利。

富豪確認該項會計盈利之背景及其對本集團業績之影響已於早前本公司在二零一零年十二月二日刊發之聯合公佈內披露。而在未計入富豪及其他聯營公司之盈利貢獻淨額及融資成本前，本集團於二零一零年達致之經營業務盈利為港幣459,700,000元，當中包括金融資產公平值變動之公平值收益，而上年度達致之經營業務盈利為港幣378,000,000元（經重列）。

業務回顧

於二零一零年十月七日，本公司公佈按每持有十股股份獲發一股供股股份之基準進行供股，認購價為每股股份港幣0.48元。建議進行供股乃為本集團籌集資金，用以透過行使本公司上市附屬公司百利保控股有限公司所發行並由本集團持有之於二零一零年十一月認購期屆滿之認股權證，認購百利保之股份。

該項供股受到本公司股東歡迎並錄得超額認購7.1倍。供股已於二零一零年十一月初順利實行，籌集所得款項淨額約港幣112,100,000元，本集團已將款項用於行使百利保之認股權證。

由於實行供股，本公司當時於二零一一年一月十一日到期之尚未行使認股權證之行使價已由每股股份港幣1.00元調整至港幣0.48元。於屆滿日期前，絕大部分之本公司二零一一年認股權證已獲持有人行使，因而已發行合共641,700,000股本公司股份，當中於二零一零年年結日後行使之二零一一年認股權證涉及之相關認購所得款項約為港幣215,800,000元。

誠如於二零一零年中期報告所闡述，儘管管理層努力擴充本集團之業務組合及使其更多元化，但並未取得重大進展。雖然經已審議多項建議投資項目，但由於本集團堅持以審慎之態度評估，故此迄今未有落實任何具體的投資建議。然而，管理層現時正加緊探索多項投資機會，當中包括若干金融相關業務之建議，期望能夠取得進展。

於年結日，本公司實益持有百利保已發行股份約59.5%，而百利保持有富豪約49.3%權益。富豪則擁有富豪產業信託已發行基金單位約74.4%，現時富豪產業信託已作為富豪之附屬公司綜合入賬。

百利保、富豪及富豪產業信託於年度內之財務業績及業務表現載於下文。

百利保控股有限公司

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，百利保達致之股東應佔綜合盈利為港幣2,150,500,000元，而於二零零九年所達致之盈利為港幣430,600,000元（經重列）。所達致之盈利大幅增長同樣地乃主要由於應佔百利保集團之上市聯營公司富豪之盈利增加所致，該盈利則主要來自富豪將富豪產業信託作為其附屬公司綜合入賬而確認之會計盈利。

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

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，富豪達致股東應佔綜合盈利港幣6,928,800,000元，大幅高於上一財政年度達致之盈利港幣448,000,000元（經重列）。富豪於年度內達致之盈利包括於二零一零年七月二十三日起將富豪產業信託作為其附屬公司綜合入賬產生之會計盈利港幣6,637,400,000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，已刊載於富豪於二零一一年三月二十三日發表之業績公佈內。

富豪產業信託

富豪集團之酒店擁有業務乃透過富豪產業信託進行，而富豪集團持有富豪產業信託約74.4%已發行基金單位。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，富豪產業信託達致未計及基金單位持有人分派前綜合純利港幣997,100,000元，較二零零九年所錄得之純利港幣682,300,000元（經重列）增加46.1%。本年度之可供分派收入總額約為港幣682,900,000元，而上年度則為港幣558,200,000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二零一一年三月二十三日所發表之業績公佈內。

展望

憑藉過去年間建立之穩固基礎，世紀城市集團現擁有龐大資金資源，可實行多項業務擴充及多元化計劃。本集團擁有強大之業務網絡，並且具備廣泛經驗，已作好準備把握及利用將可能不時獲得之投資機會，惟於尋求投資機會時將繼續保持審慎。

整體而言，董事會對本集團之未來前景充滿信心。

管理層之討論及分析

本集團之重要投資及主要業務包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務以及其他投資，當中主要為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。富豪之重要投資及業務權益包括酒店經營及管理業務、透過富豪產業信託之投資之酒店擁有業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資（包括於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益），以及其他投資業務。富豪之酒店、物業及其他投資業務、及富豪產業信託於年度內之業績表現，以及本地酒店業現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均另載於富豪於二零一一年三月二十三日發表之業績公佈內。

關於中國北京商務中心區之合營發展項目，誠如早前所報告，本集團（透過百利保集團所持）及富豪集團各自持有50%權益之一聯營公司（其持有中外合作公司59%股權，而中外合作公司則擁有該發展項目）涉及在北京進行之仲裁程序，有關賣方向該聯營公司提出申索以解除雙方於二零零五年就該聯營公司購買合作公司36%股權而訂立之若干合約。儘管有關法院駁回該聯營公司提出撤銷該仲裁之不利裁決之申請，該聯營公司正訴諸於其他可行法律途徑以能保障上述36%股權並行使其對賣方之法律權利。另一方面，合作公司正面對其他困難問題，包括股東糾紛、中方合作夥伴及第三方提出之訴訟，以及有關該項目土地發展權之未解決事宜。該聯營公司及合作公司正與中方合作夥伴及有關政府部門進行磋商，希望能解決上述事宜。儘管本集團之管理層將繼續努力應付整體困難之局面並盡力保障於該項目之權益，但由於待解決的若干問題長時間沒有進展，並考慮到整體情況複雜困難，本集團之管理層認

為適宜在聯營公司的層面上就於該項目之投資作為數港幣801,000,000元之進一步撥備，而本集團直接佔該項撥備當中之50%。

經營業務於年度內所用現金流量淨額為港幣143,500,000元（二零零九年：港幣4,900,000元），而於年度內之利息收入淨額為港幣4,100,000元（二零零九年：港幣700,000元）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款共港幣567,200,000元，且並無債項（二零零九年：366,300,000元，且並無債項）。

於二零一零年十二月三十一日，於上市聯營公司所持若干普通股市值港幣293,900,000元（二零零九年：港幣309,200,000元），已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

由於本集團之銀行貸款全部均以港元幣值為單位，與本集團之主要收入幣值相同，而貸款利息主要參考銀行同業拆息而釐定，故於年度內毋須安排外匯及利息的對沖工具。

有關本集團於二零一零年十二月三十一日之或然負債之詳情，在將於二零一一年四月三十日或之前寄發予股東之本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報（「二零一零年年報」）內披露。於年度內，本公司繼續採納截至二零一零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載於本公司之二零一零年年報內。

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。

股息

董事會議決建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣1.6仙，較上一財政年度派發之末期股息每股普通股港幣0.8仙增加100%。此項建議末期股息之派息額將約為港幣52,000,000元（二零零九年：港幣19,100,000元），並將派發予於二零一一年五月三十一日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一零年十月已派發之中期股息每股普通股港幣0.4仙（二零零九年：港幣0.3仙），截至二零一零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2.0仙，較上一財政年度派發之股息總額每股普通股港幣1.1仙增加81.8%。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零一一年五月二十七日（星期五）至二零一一年五月三十一日（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。為確保建議派發之末期股息享有權及於本公司即將舉行之二零一一年股東週年大會上出席及投票之資格，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一一年五月二十六日（星期四）下午四時三十分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二零一一年六月十七日或前後寄予各股東。

年度業績

綜合收益表

	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 (重列)
收入 (附註二及三)	131.1	188.5
銷售成本	<u>(116.0)</u>	<u>(147.4)</u>
毛利	15.1	41.1
其他收入及收益 (附註三)	6.8	53.1
投資物業之公平值收益	0.1	46.1
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益(淨額)	474.6	336.0
行政費用	(41.6)	(47.2)
其他經營業務收入/(支出) (淨額) (附註四)	<u>4.7</u>	<u>(51.1)</u>
經營業務盈利 (附註二及五)	459.7	378.0
融資成本 (附註六)	(0.1)	(1.6)
應佔聯營公司之盈利及虧損	<u>1,711.9</u>	<u>119.9</u>
除稅前盈利	2,171.5	496.3
所得稅 (附註七)	<u>(0.6)</u>	<u>(0.6)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利	<u>2,170.9</u>	<u>495.7</u>
應佔：		
母公司股份持有人	1,287.1	316.0
非控權權益	883.8	179.7
	<u>2,170.9</u>	<u>495.7</u>
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利 (附註九)		
基本	<u>港幣51.69仙</u>	<u>港幣13.32仙</u>
攤薄	<u>港幣48.91仙</u>	<u>港幣12.88仙</u>

綜合全面收益表

	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 (重列)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利	2,170.9	495.7
其他全面收益/(虧損)		
可供出售投資：		
公平值變動	0.8	6.9
計入綜合收益表之虧損之 重新分類調整	—	1.4
	<u>0.8</u>	<u>8.3</u>
換算海外業務之滙兌差額	2.4	—
應佔聯營公司之 其他全面收益/(虧損)	<u>128.1</u>	<u>(7.2)</u>
年內其他全面收益	<u>131.3</u>	<u>1.1</u>
年內全面收益總額	<u>2,302.2</u>	<u>496.8</u>
應佔：		
母公司股份持有人	1,364.0	319.8
非控權權益	<u>938.2</u>	<u>177.0</u>
	<u>2,302.2</u>	<u>496.8</u>

綜合財務狀況表

	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣百萬元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	4.2	2.7	3.3
投資物業	0.5	0.4	358.3
商譽	202.0	202.0	202.0
於聯營公司之投資	6,075.0	4,390.2	4,135.2
可供出售投資	6.2	7.5	14.0
按公平值計入損益之			
金融資產	957.1	583.9	211.3
應收貸款	3.2	5.5	6.5
遞延稅項資產	—	—	7.6
收購物業之訂金	42.6	—	—
其他資產	0.2	0.2	0.2
非流動總資產	7,291.0	5,192.4	4,938.4
流動資產			
按公平值計入損益之			
金融資產	272.2	198.8	192.9
待售物業	6.0	6.0	6.0
存貨	4.1	7.2	10.0
應收賬項、按金及			
預付款項(附註十)	88.5	54.2	93.5
定期存款	238.7	238.6	206.8
現金及銀行結存	328.5	127.7	110.5
	938.0	632.5	619.7
列為待售之一出售集團 之資產	249.4	249.4	249.4
流動總資產	1,187.4	881.9	869.1

綜合財務狀況表(續)

	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣百萬元 (重列)
流動負債			
應付賬項及費用 (附註十一)	(72.9)	(183.3)	(105.9)
應付稅項	(3.6)	(3.6)	(3.7)
已收訂金	(217.0)	(216.9)	(221.3)
	<u>(293.5)</u>	<u>(403.8)</u>	<u>(330.9)</u>
與列為待售之 一出售集團之 資產直接相關之負債	(98.9)	(98.9)	(98.9)
流動總負債	<u>(392.4)</u>	<u>(502.7)</u>	<u>(429.8)</u>
流動資產淨值	795.0	379.2	439.3
扣除流動負債後總資產	<u>8,086.0</u>	<u>5,571.6</u>	<u>5,377.7</u>
非流動負債			
附息之銀行債項	—	—	(214.6)
資產淨值	<u>8,086.0</u>	<u>5,571.6</u>	<u>5,163.1</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	279.7	239.1	312.2
儲備	4,641.6	3,153.8	2,784.8
擬派末期股息	52.0	19.1	11.6
	<u>4,973.3</u>	<u>3,412.0</u>	<u>3,108.6</u>
非控權權益	<u>3,112.7</u>	<u>2,159.6</u>	<u>2,054.5</u>
股本總值	<u>8,086.0</u>	<u>5,571.6</u>	<u>5,163.1</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」）呈列，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。

香港財務報告準則第1號（經修訂） 首次採納香港財務報告準則

香港財務報告準則第1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
— 首次採納者之額外豁免之修訂

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
— 集團以現金結算以股份支付交易之修訂

香港財務報告準則第3號（經修訂） 企業合併

香港會計準則第12號（修訂） 香港會計準則第12號 所得稅—遞延稅項：
收回相關資產之修訂（提早採納）

香港會計準則第27號（經修訂） 綜合及獨立財務報表

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

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

包括在於二零零八年十月頒佈之
香港財務報告準則之改進內之
香港財務報告準則第5號之修訂 香港財務報告準則第5號 持作待售
非流動資產及已終止經營業務
— 計劃出售於一間附屬公司
之控股權益之修訂

二零零九年香港財務報告準則之
改進 於二零零九年五月頒佈對
多項香港財務報告準則之修訂

香港詮釋第4號 (修訂)

香港詮釋第4號 租賃—釐定有關香港土地租約
租期之長短之修訂

香港詮釋第5號

財務報表之呈列—借款人對包含須按要求時
償還條款的定期貸款之分類

除下文進一步所闡述有關香港財務報告準則第3號 (經修訂)、香港會計準則第27號 (經修訂)、及香港會計準則第12號之修訂之影響外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號 (經修訂) 企業合併及香港會計準則第27號 (經修訂) 綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號 (經修訂) 引入了多項有關企業合併會計處理之改變，將會影響非控權權益之初始計量、交易成本之會計處理、或然代價之初始確認及隨後計量，以及分階段完成之企業合併。該等變動將會影響所確認之商譽金額、發生收購期間之呈報業績及未來呈報業績。

香港會計準則第27號 (經修訂) 規定，在不失去控制權下對附屬公司權益之擁有權變動乃入賬為股份交易。因此，如此變動將不會對商譽構成影響，亦不會產生收益或損失。再者，經修訂之準則會改變該附屬公司所招致之損失及失去附屬公司控制權之會計處理方式。各種準則之隨後相應修訂包括但不限於香港會計準則第7號 現金流量表、香港會計準則第12號 所得稅、香港會計準則第21號 外幣匯率變動之影響、香港會計準則第28號 於聯營公司之投資及香港會計準則第31號 於合營企業之權益。

該等經修訂準則所引入之變動已如期應用及影響於二零一零年一月一日後之收購、失去控制權及與非控權權益交易之會計處理。

- (b) 香港會計準則第12號 所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂

香港會計準則第12號之修訂已於二零一零年十二月頒佈，引入一項可駁斥之假設，即利用香港會計準則第40號 投資物業之公平值模式計量之投資物業之遞延稅項，應基於其賬面值將會透過銷售收回而釐定。該等修訂亦規定，利用香港會計準則第16號 物業、廠房及設備之重估模式計量之不可折舊資產之遞延稅項應一直以銷售基準計量。由於該等修訂使然，香港詮釋常務委員會詮釋第21號 所得稅—收回不可折舊之重估資產將於該等修訂生效後被取締。雖然該等修訂於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間才生效，但本集團已決定在本財務報表提早採納該等修訂。

本集團之一前附屬公司（隨本集團於二零零九年出售於其之75%權益後成為本集團之聯營公司）及富豪產業信託（富豪之一前聯營公司，其於二零一零年七月二十三日起成為富豪之附屬公司）先前已就假設彼等之物業之賬面值將會透過使用收回，為該等投資物業之公平值收益作出遞延稅項準備。經採納香港會計準則第12號之修訂後，彼等現時計量投資物業之遞延稅項時，會假設物業之賬面值將會透過銷售收回。上述變動之影響概述如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<i>截至十二月三十一日止年度之綜合收益表</i>		
其他收入及收益減少	-	(16.3)
其他經營業務支出增加(淨額)	(9.9)	-
應佔聯營公司之盈利及虧損增加/(減少)	(2.0)	10.1
所得稅支出減少	-	7.6
非控權權益應佔盈利減少/(增加)	4.8	(0.6)
年度內盈利增加/(減少)	(7.1)	0.8
每股基本盈利增加/(減少)	港幣(0.29)仙	港幣0.03仙
每股攤薄盈利增加/(減少)	港幣(0.27)仙	港幣0.03仙

於十二月三十一日之綜合財務狀況表

於聯營公司之投資增加	2.1	14.0
非控權權益增加	(0.9)	(5.8)
	1.2	8.2
股本儲備增加	0.1	-
保留盈利增加	1.1	8.2
	1.2	8.2

於一月一日之綜合財務狀況表

於聯營公司之投資減少		(1.6)
遞延稅項資產增加		7.6
遞延稅項負債減少		6.9
非控權權益增加		(5.5)
保留盈利增加		7.4

由於該等修訂之追溯應用導致綜合財務狀況表內之項目重新呈列，故受到該等修訂影響之於二零零九年一月一日之綜合財務狀況表及有關附註已呈列於本財務報表內。

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下五類：

- (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及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店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。

管理層個別獨立監察各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本、總辦事處以及企業收益及支出。

分類資產不包括定期存款、現金及銀行結存，以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括應付稅項以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

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。

以下表列本集團截至二零一零年及二零零九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		酒店經營及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元 (重列)	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元 (重列)	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元 (重列)
分類收入：														
銷售予外界客戶	5.8	12.1	92.3	148.6	18.8	0.2	14.2	27.6	-	-	-	-	131.1	188.5
分類間之銷售	-	-	-	1.3	-	-	-	-	-	-	-	(1.3)	-	-
合計	<u>5.8</u>	<u>12.1</u>	<u>92.3</u>	<u>149.9</u>	<u>18.8</u>	<u>0.2</u>	<u>14.2</u>	<u>27.6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.3)</u>	<u>131.1</u>	<u>188.5</u>
分類業績	<u>(15.2)</u>	<u>66.3</u>	<u>7.1</u>	<u>3.8</u>	<u>(2.3)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>497.9</u>	<u>311.3</u>	<u>3.7</u>	<u>1.7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>491.2</u>	<u>383.0</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益													4.2	34.9
未能劃分之非業務及企業支出													(35.7)	(39.9)
經營業務盈利													459.7	378.0
融資成本													(0.1)	(1.6)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(413.5)	(113.2)	-	-	2,125.4*	233.1*	-	-	-	-	-	-	1,711.9	119.9
除稅前盈利													2,171.5	496.3
所得稅													(0.6)	(0.6)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利													<u>2,170.9</u>	<u>495.7</u>
應佔：														
母公司股份持有人													1,287.1	316.0
非控權權益													883.8	179.7
													<u>2,170.9</u>	<u>495.7</u>

* 此數額為富豪之貢獻。

集團

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)
分類資產	50.8	12.1	32.7	31.1	1.1	0.1	1,243.6	790.3	3.5	6.1	—	—	1,331.7	839.7
於聯營公司之投資	146.9	658.4	—	—	5,928.1	3,731.8	—	—	—	—	—	—	6,075.0	4,390.2
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													822.3	595.0
總資產													8,478.4	6,074.3
分類負債	(5.6)	(9.8)	(36.3)	(57.0)	(1.7)	(0.1)	(11.6)	(103.8)	—	—	—	—	(55.2)	(170.7)
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)
未能劃分之負債													(238.3)	(233.1)
總負債													(392.4)	(502.7)
其他分類資料:														
折舊	—	—	0.5	0.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
資本支出	42.6	10.8	0.1	0.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他非現金收益	—	—	—	—	—	—	—	—	(2.5)	(0.7)	—	—	—	—

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
香港	122.8	187.9
中國內地	8.3	0.6
	<u>131.1</u>	<u>188.5</u>

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列。

(b) 非流動資產

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元 (重列)
香港	6,323.2	4,167.9
中國內地	1.3	427.6
	<u>6,324.5</u>	<u>4,595.5</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具。

有關主要客戶之資料

銷售予兩個主要客戶所得收入分別為約港幣43,700,000元（二零零九年：港幣80,900,000元）及港幣14,000,000元（二零零九年：港幣38,000,000元），主要屬建築及與樓宇相關業務之分類。

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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元 (重列)
<u>收入</u>		
租金收入：		
投資物業	4.4	10.7
待售物業	0.4	0.4
建築及與建築業務相關之收入	77.5	140.1
物業管理費用	3.2	3.1
物業發展顧問及項目管理費用	11.6	5.4
出售按公平值計入損益之		
上市投資之收益(淨額)	10.8	18.6
上市投資之股息收入	3.4	9.0
酒店經營	18.8	0.2
其他業務，包括物業代理服務	1.0	1.0
	<u>131.1</u>	<u>188.5</u>
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	0.7	0.5
應收貸款	3.8	1.6
上市投資之股息收入	2.3	-
出售附屬公司之收益	-	17.4
超逾於上市附屬公司額外權益之		
成本之數額	-	33.6
	<u>6.8</u>	<u>53.1</u>

四、 其他經營業務支出(淨額)包括以下主要項目：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
贖回按公平值計入損益之		
金融資產之虧損	—	49.1
出售一聯營公司之虧損	3.9	—
撥回應收貸款及應收賬項之減值	(10.0)	(0.7)
	<u> </u>	<u> </u>

五、 出售本集團之投資所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
出售上市投資之盈利	10.8	18.6
出售可供出售投資之虧損	—	(1.6)
	<u> </u>	<u> </u>

六、 本集團之融資成本列載如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
須於五年內全數償還之		
銀行貸款之利息	—	1.3
其他貸款成本	0.1	0.3
融資成本總額	0.1	1.6
	<u> </u>	<u> </u>

七、 年度內之所得稅支出列載如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元 (重列)
集團：		
即期－香港		
年度內之稅項支出	0.6	0.7
遞延稅項	—	(0.1)
年度內之稅項總支出	<u>0.6</u>	<u>0.6</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16.5%（二零零九年：16.5%）計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

應佔聯營公司之稅項支出為港幣37,200,000元（二零零九年：港幣6,100,000元（經重列））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、 股息：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣0.4仙 （二零零九年：港幣0.3仙）	9.6	6.9
擬派末期 — 每股普通股港幣1.6仙 （二零零九年：港幣0.8仙）	52.0	19.1
	<u>61.6</u>	<u>26.0</u>

九、 每股普通股之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣1,287,100,000元（二零零九年：港幣316,000,000元（經重列）），及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數2,490,100,000股（經就以供股方式發行新普通股予本公司合資格股東（基準為按於二零一零年十月十八日每持有十股現有普通股獲發一股新普通股，認購價為每股港幣0.48元）之影響作調整）（二零零九年：2,372,400,000股（經重列））計算。

截至二零一零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，並經就假設於年初，所有尚未行使之百利保股份認購權及所有尚未行使之百利保認股權證所附帶之認購權均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之盈利所應佔權益比例減少港幣16,500,000元作出調整後而計算。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，加上假設於年初，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而予以發行之107,500,000股普通股之加權平均數之總和。由於年度內尚未行使之本公司及富豪股份認購權個別之行使價，分別較本公司及富豪各自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。

截至二零零九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（經重列），加上假設於該年初，全部812,400,000股本公司可換股優先股獲轉換為83,200,000股（經重列）本公司普通股，而予以發行之普通股之加權平均數79,900,000股（經重列）之總和。由於該年度內尚未行使之本公司、百利保及富豪股份認購權個別之行使價，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個別之認購價，均分別較本公司、百利保及富豪各自之普通股平均市價為高，因此，該等股份認購權及認股權證對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

- 十、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣18,200,000元（二零零九年：港幣7,400,000元）乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	19.6	8.8
四至六個月	0.1	0.2
七至十二個月	0.1	0.3
超過一年	0.2	0.2
	<u>20.0</u>	<u>9.5</u>
減值	(1.8)	(2.1)
	<u>18.2</u>	<u>7.4</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。

- 十一、計入應付賬項及費用之港幣4,200,000元（二零零九年：港幣3,400,000元）乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	<u>4.2</u>	<u>3.4</u>

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期一般為90日。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零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二零一零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

本公司於截至二零一零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，惟於年度內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退任一次及可重選連任。此外，於二零一零年六月九日修訂相關之公司細則條文後，本公司全部董事（包括獨立非執行董事）須受限於最少每三年輪值退任一次及可重選連任之規定。

股東週年大會

本公司謹定於二零一一年五月三十一日（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，並將連同本公司二零一零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 (首席營運官)
范統先生
梁蘇寶先生
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，二零一一年三月二十四日