

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。



二零零九年度集團全年業績公佈

財務摘要

	二零零九年度 港幣百萬元	二零零八年度 港幣百萬元
經營業務盈利/(虧損)	329.4	(95.7)
母公司股份持有人應佔 年內盈利/(虧損)	429.5	(468.8)
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利/(虧損)	港幣42.1仙	港幣(46.0)仙
擬派末期股息	港幣3.3仙	港幣2.0仙
*經調整每股普通股資產淨值	港幣6.83元	港幣6.22元

- 於年度內達致純利港幣429,500,000元，而於二零零八年則錄得虧損港幣468,800,000元。
- 二零零九年度每股普通股之末期股息及全年股息總額較去年分別增加65%及13%。
- 於二零零九年十月完成出售於灣仔莊士敦道211號其中75%之權益予富豪產業信託。
- 本集團擁有30%權益之豪華住宅發展項目「南灣」(Larvotto)即將推出預售。預期該項目將能為本集團帶來非常龐大之現金流及盈利貢獻。
- 本集團現正認真研究多個物業項目，當中大部分為位處中國內地。
- 預期本集團能夠重拾持續增長勢頭，為股東獲取未來之長遠利益。

* 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經調整資產淨值

財務業績

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團達致股東應佔綜合盈利港幣429,500,000元，而於二零零八年則錄得綜合虧損港幣468,800,000元。於年度內達致之盈利乃主要由於本集團所持之若干金融資產及投資物業之公平值收益以及其上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司之盈利貢獻所致。

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。

業務回顧

物業

本集團於鴨脷洲內地段129號之豪華住宅發展項目擁有30%合營權益。該項目之總樓面面積約913,000平方呎，包括9幢住宅大廈共提供715個豪華住宅單位及若干地面商舖面積，並附設會所及停車場設施。該項發展已命名為「南灣」(Larvotto)，計劃即將推出預售。預期該項目之建築工程將於二零一零年底前完成。

於二零零九年十月，本集團完成向富豪產業信託（富豪之上市聯營公司）出售擁有位於灣仔莊士敦道211號之商業大廈內大部分物業並於當時為本集團全資擁有之附屬公司之75%股本權益，銷售代價乃按經商議訂定之物業價值港幣468,000,000元計算。同時，本集團亦已授予富豪產業信託一項認購權，富豪產業信託可行使該認購權根據相關協議內所訂定之條款向本集團收購該等公司餘下25%股本權益。作為交易之一部份，該物業已出租予本集團用作物業租賃及酒店經營業務，租期為至二零一零年十二月三十一日止。此項交易之詳情已在本公司分別於二零零九年九月十日及三十日刊發之聯合公佈及通函內全面披露。該大廈之若干部份於其時已改裝為一擁有50間酒店房間之酒店，並由富豪集團管理及以「富豪薈酒店」(Regal iClub Hotel)之名經營，而該大廈亦重新命名為「富豪薈大廈」(Regal iClub Building)。富豪薈酒店自二零零九年十二月開業以來市場反應理想。鑑於該酒店之業務表現令人滿意，已作出申請改裝餘下10層寫字樓樓層為額外49間酒店客房及套房之計劃，並於最近獲得所需之批准。本集團即將與富豪產業信託就新改裝工程之詳細計劃進行商討。

透過本集團及富豪集團各自擁有50%權益之聯營公司所持位於北京商務中心區之共同發展項目現時遇到一些複雜問題。本集團之管理層將聯同富豪集團盡最大努力處理該等難題及保障本集團聯營公司於該發展項目之權益。該項目之進一步資料於下文標題為「管理層之討論及分析」一節載述。

建築及與樓宇相關業務

本集團為配合其物業發展業務，亦同時經營建築及其他與樓宇相關之全面性業務，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，以及先進科技樓宇管理與保安系統及服務。該等業務之服務正提供予聯屬集團公司以及第三方客戶，而該等業務於年度內之營運表現令人滿意並達致盈利。

其他投資

於年度內，本集團作為基礎投資者之一參與中國太平洋保險（集團）股份有限公司之首次公開發售。本集團之投資組合中亦擁有由四海國際集團有限公司若干附屬公司所發行之可換股債券之重大權益，該等可換股債券可轉換為四海之新普通股，此外另持有四海之已發行普通股約16.9%。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之金融資產組合錄得重大公平值收益，當中大部分包括從持有四海集團之股份及可換股債券所應佔之權益。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零零九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431,100,000元，而於二零零八年則錄得綜合虧損港幣808,800,000元。

本集團擁有富豪約48.7%實益控股權益。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，已刊載於富豪於同日所發表之業績公佈內。

富豪產業信託

富豪集團現時持有富豪產業信託約74.2%已發行基金單位，富豪產業信託現擁有香港五間富豪酒店，並持有位於香港之富豪薈大廈之75%大多數權益。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，富豪產業信託達致綜合未計及基金單位持有人分派前盈利港幣626,800,000元，而於二零零八年則錄得綜合未計及基金單位持有人分派前虧損淨額港幣2,150,200,000元。於二零零九年之可供分派收入總額約為港幣558,200,000元，而二零零八年則為港幣501,900,000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二零一零年三月十八日發表之業績公佈內。

展望

根據市場現況預測，南灣(Larvotto)豪華住宅發展項目將能為本集團帶來非常龐大之現金流及盈利貢獻。本集團現正認真研究多個物業項目，當中大部分為位處中國內地，務使重新擴充其物業組合。董事會預期本集團能夠重拾持續增長勢頭，為股東獲取未來之長遠利益。

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，當中主要包括於富豪之權益。富豪之重要投資及業務權益包括酒店經營及管理業務、於富豪產業信託之投資、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餘下洋房之權益），以及其他投資業務。本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資業務、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，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及富豪於同日發表之業績公佈內。

關於北京商務中心區之共同發展項目，誠如先前於本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告所述，本集團及富豪集團各自持有50%權益之聯營公司涉及在北京進行之仲裁程序，賣方就訂約方於二零零五年就該聯營公司購買合作公司（而合作公司則擁有該發展項目）額外36%股權所訂立之合約向該聯營公司提出解除該等合約之申索。出乎本集團意料之外，北京之仲裁庭於二零一零年二月底作出仲裁裁決，裁定賣方得直。該聯營公司目前持有合作公司合共59%之股權，當中包括於二零零五年從賣方收購所得之額外36%股權（即仲裁程序所指事項）。該聯營公司就該仲裁裁決已取得法律意見，並已向北京相關法院提交申請撤銷該仲裁裁決。本公司就此於二零一零年三月十五日已刊發可能就該發展項目之投資作出撥備之公佈。經考慮最新之情況，並於計及影響該發展項目之其他訴訟、索償及糾紛後，該聯營公司已就其於該項目之投資作出港幣240,000,000元之撥備。本集團因而應佔之虧損已於年度內之綜合收益表之應佔聯營公司之貢獻內反映。

根據於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表，本公司普通股之賬面資產淨值為每股港幣5.11元。該賬面資產淨值已由於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截至二零零八年十二月三十一日止年度內錄得之酒店物業公平值虧損等而受到重大影響。雖然富豪於富豪產業信託所持權益乃其最重要投資之一，但於二零零九年十二月三十一日該等權益只以港幣140,000,000元列賬。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，亦適當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經調整資產淨值。因此，按富豪於富豪產業信託之權益乃根據已公佈之於二零零九年十二月三十一日富豪產業信託每基金單位之未經審核經調整資產淨值港幣2.913元（按撥回富豪產業信託就其酒店物業重估盈餘而作之遞延稅項負債撥備之基準計算）呈列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將為每股港幣6.83元。

二零零九年十二月三十一日
港幣百萬元 每股普通股
港元

減除少數股東權益後賬面資產淨值	5,210.7	5.11
按上述基準就本集團於富豪		
所持權益作調整	1,751.0	
未經審核經調整減除		
少數股東權益後資產淨值	6,961.7	6.83

於年度內，經營業務所用現金流量淨額為港幣42,700,000元（二零零八年：港幣17,100,000元），而於年度內之利息收入淨額為港幣100,000元（二零零八年：港幣1,100,000元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款共港幣305,100,000元，且並無債項（二零零八年：扣除債項後之現金及銀行結存連同定期存款為港幣63,400,000元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團於上市聯營公司所持若干普通股市值港幣309,200,000元，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。於二零零八年十二月三十一日，本集團之一投資物業賬面值港幣358,000,000元及於上市聯營公司所持若干普通股市值港幣115,700,000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。

有關本集團於二零零九年十二月三十一日之或然負債之詳情，在將於二零一零年四月三十日或之前寄發予股東之本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報（「二零零九年年報」）內披露。於年度內，本公司繼續採納截至二零零九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二零零九年年報內。

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二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣3.3仙（二零零八年：港幣2.0仙），派息額約為港幣33,600,000元（二零零八年：港幣20,400,000元），予於二零一零年六月九日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零零九年十月已派發之中期股息每股普通股港幣1.0仙（二零零八年：港幣1.8仙，經就於二零零八年十月進行之十合一股份合併作調整），截至二零零九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4.3仙（二零零八年：港幣3.8仙（經調整））。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零一零年六月四日（星期五）至二零一零年六月九日（星期三）（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，必須於二零一零年六月三日（星期四）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二零一零年六月三十日或前後寄予各股東。

年度業績

綜合收益表

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入 (附註二及三)	162.6	280.0
銷售成本	<u>(147.4)</u>	<u>(258.0)</u>
毛利	15.2	22.0
其他收入及收益 (附註三)	35.9	16.5
投資物業之公平值收益/(虧損)	46.1	(22.0)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益/(虧損)(淨額)	317.9	(76.9)
行政費用	(35.9)	(31.8)
其他經營業務支出 (淨額) (附註四)	<u>(49.8)</u>	<u>(3.5)</u>
經營業務盈利/(虧損) (附註二及五)	329.4	(95.7)
融資成本 (附註六)	(1.5)	(5.0)
應佔聯營公司之盈利及虧損	<u>109.8</u>	<u>(371.4)</u>
除稅前盈利/(虧損)	437.7	(472.1)
所得稅 (附註七)	<u>(8.2)</u>	<u>3.3</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>429.5</u>	<u>(468.8)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	429.5	(468.8)
少數股東權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>429.5</u>	<u>(468.8)</u>
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利/(虧損) (附註九)		
基本及攤薄	<u>港幣42.1仙</u>	<u>港幣(46.0)仙</u>

綜合全面收益表

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
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)	429.5	(468.8)
其他全面收益/(虧損)：		
可供出售投資：		
公平值變動	—	(0.8)
計入綜合收益表之虧損之 重新分類調整	0.7	7.9
	<u>0.7</u>	<u>7.1</u>
換算海外業務之滙兌差額	—	3.6
應佔聯營公司之 其他全面收益/(虧損)	(7.2)	3.6
年內其他全面收益/(虧損)	<u>(6.5)</u>	<u>14.3</u>
年內全面收益/(虧損)總額	<u>423.0</u>	<u>(454.5)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	423.0	(454.5)
少數股東權益	—	—
	<u>423.0</u>	<u>(454.5)</u>

綜合財務狀況表

	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1.8	1.9
投資物業	0.4	358.3
聯營公司權益	4,376.2	4,136.8
可供出售投資	-	3.2
按公平值計入損益之金融資產	583.9	211.3
應收貸款	5.5	6.5
非流動總資產	<u>4,967.8</u>	<u>4,718.0</u>
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產	116.4	121.0
待售物業	6.0	6.0
存貨	7.2	10.0
應收賬項、按金及預付款項 (附註十)	52.4	79.7
定期存款	184.0	186.0
現金及銀行結存	121.1	92.0
	<u>487.1</u>	<u>494.7</u>
列為待售之一出售集團之資產	249.4	249.4
流動總資產	<u>736.5</u>	<u>744.1</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項及費用 (附註十一)	(174.0)	(100.9)
應付稅項	(3.6)	(3.7)
已收訂金	(216.9)	(221.3)
	<u>(394.5)</u>	<u>(325.9)</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>(493.4)</u>	<u>(424.8)</u>
流動資產淨值	243.1	319.3
扣除流動負債後總資產	<u>5,210.9</u>	<u>5,037.3</u>
非流動負債		
附息之銀行債項	—	(214.6)
遞延稅項負債	—	(6.9)
非流動總負債	—	(221.5)
資產淨值	<u>5,210.9</u>	<u>4,815.8</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	5,075.2	4,693.3
擬派末期股息	33.6	20.4
	<u>5,210.7</u>	<u>4,815.6</u>
少數股東權益	0.2	0.2
股本總值	<u>5,210.9</u>	<u>4,815.8</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」）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
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
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
香港財務報告準則第8號	業務分類
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第18號（修訂）*	香港會計準則第18號附錄 收益 —釐定實體乃以主事人或代理人身份行事 之修訂
香港會計準則第23號（經修訂）	債項成本
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 財務報表之呈列 —可認沽金融工具及清盤時產生的責任之修訂

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— 連結衍生工具之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
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
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	轉讓客戶資產（於二零零九年七月一日起採納）
香港財務報告準則的改進 （二零零八年十月）**	多項香港財務報告準則之修訂

* 包括在二零零九年香港財務報告準則之改進（按於二零零九年五月所頒佈）內。

** 本集團採納所有於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進，惟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除外，該修訂乃於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所進一步闡述外，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影響，以及並無令致應用於本財務報表之會計政策須作重大改變。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7號 金融工具：披露—改進有關金融工具之披露之修訂

香港財務報告準則第7號（修訂）規定就公平值計量及流動資金風險作出額外披露。就所有按公平值確認之金融工具而言，與按公平值記錄項目有關之公平值計量將以類別劃分輸入值來源，並使用三級公平值等級作出披露。此外，現須對第三級公平值計量以及公平值等級各級之間之重大轉換進行年始及年終之結存對賬。修訂亦釐清了有關衍生工具交易及用作流動資金管理資產之流動資金風險披露之規定。

(b) 香港財務報告準則第8號 業務分類

香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號 分類報告，說明實體應如何根據主要營運決策者就分配資源至分類及評估其表現所獲得有關實體組成部分之資料而呈報其業務分類之資料。準則亦規定須披露有關分類所提供產品及服務之資料、本集團經營業務所在之地域位置及來自本集團主要客戶之收入。本集團斷定按照香港財務報告準則第8號釐定之業務分類與先前根據香港會計準則第14號識別之業務分類並無分別。

(c) 香港會計準則第1號（經修訂） 財務報表之呈列

香港會計準則第1號（經修訂）引入財務報表呈列及披露之變動。此項經修訂準則將權益變動分為擁有人及非擁有人部分。權益變動表將僅載列與擁有人進行交易之詳情，而權益內所有非擁有人之變動則以單項形式呈列。此外，該準則引入全面收益表：將所有於收益表內確認的收入及開支項目，連同所有其他在權益項下直接確認收入及開支項目，以單一報表或兩份關聯報表呈列。本集團已選擇提呈兩份報表。

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/(虧損)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。

分類負債不包括付息之銀行債項、應付稅項、遞延稅項負債，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。

以下為本集團截至二零零九年及二零零八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	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	12.1	17.1	148.6	263.0	0.2	-	1.7	(0.1)	-	-	-	-	162.6	280.0
分類間之銷售	-	-	1.3	-	-	-	-	-	-	-	(1.3)	-	-	-
合計	<u>12.1</u>	<u>17.1</u>	<u>149.9</u>	<u>263.0</u>	<u>0.2</u>	<u>-</u>	<u>1.7</u>	<u>(0.1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.3)</u>	<u>-</u>	<u>162.6</u>	<u>280.0</u>
分類業績	<u>82.9</u>	<u>(9.6)</u>	<u>3.8</u>	<u>6.1</u>	<u>(0.1)</u>	<u>-</u>	<u>268.4</u>	<u>(67.6)</u>	<u>1.5</u>	<u>1.5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>356.5</u>	<u>(69.6)</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益													1.1	3.3
未能劃分之非業務及企業支出													(28.2)	(29.4)
經營業務盈利/(虧損)													329.4	(95.7)
融資成本													(1.5)	(5.0)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(115.0)	(11.9)	-	-	224.8	(359.5)	-	-	-	-	-	-	109.8	(371.4)
除稅前盈利/(虧損)													437.7	(472.1)
所得稅													(8.2)	3.3
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>429.5</u>	<u>(468.8)</u>
應佔：														
母公司股份持有人													429.5	(468.8)
少數股東權益													-	-
													<u>429.5</u>	<u>(468.8)</u>

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	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	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	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
分類資產	12.1	366.8	31.1	83.3	0.1	-	700.3	335.5	6.1	7.1	-	-	749.7	792.7
聯營公司權益	651.0	643.1	-	-	3,725.2	3,493.7	-	-	-	-	-	-	4,376.2	4,136.8
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													329.0	283.2
總資產													5,704.3	5,462.1
分類負債	(9.8)	(7.0)	(57.1)	(91.7)	(0.1)	-	(99.3)	-	-	-	-	-	(166.3)	(98.7)
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)
銀行債項及未能劃分之負債													(228.2)	(448.7)
總負債													(493.4)	(646.3)
其他分類資料：														
折舊	-	-	0.5	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本支出	10.8	-	0.5	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非現金收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.6)	-	-	-	-	-

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
香港	162.0	279.7
中國內地	0.6	0.3
	<u>162.6</u>	<u>280.0</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

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
香港	3,950.8	3,999.1
中國內地	427.6	497.9
	<u>4,378.4</u>	<u>4,497.0</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80,900,000元（二零零八年：港幣176,400,000元）及港幣38,000,000元（二零零八年：港幣80,600,000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：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
租金收入：		
投資物業	10.7	15.6
待售物業	0.4	0.4
建築及與建築業務相關之收入	140.1	253.8
物業管理費用	3.1	3.4
物業發展顧問及項目管理費用	5.4	5.8
出售按公平值計入損益之		
上市投資之收益/(虧損)(淨額)	0.7	(0.1)
上市投資之股息收入	1.0	-
酒店經營	0.2	-
其他業務，包括物業代理服務	1.0	1.1
	<u>162.6</u>	<u>280.0</u>
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	0.4	2.8
應收貸款	1.5	1.7
其他	-	1.0
上市投資之股息收入	-	1.8
贖回可供出售投資之收益	-	9.0
出售附屬公司之收益	34.0	-
其他	-	0.2
	<u>35.9</u>	<u>16.5</u>

四、 其他經營業務支出（淨額）包括下列主要項目：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 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	-
出售按公平值計入損益之 金融資產之虧損	-	2.2

五、 出售本集團之投資所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
出售上市投資之盈利/(虧損)	0.7	(0.1)
出售可供出售投資之虧損	(0.8)	-

六、 本集團之融資成本列載如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
須於五年內全數償還之 銀行貸款之利息	1.3	4.8
其他貸款成本	0.2	0.2
融資成本總額	1.5	5.0

七、 年度內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
集團：		
即期－香港		
年度內之稅項支出	0.7	0.8
遞延稅項	7.5	(4.1)
年度內之稅項總支出/(抵免)	<u>8.2</u>	<u>(3.3)</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%（二零零八年：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7,900,000元（二零零八年：港幣300,000元）已計入列於綜合收益表之「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：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
中期－每股普通股港幣1.0仙 （二零零八年：港幣1.8仙， 經就十合一股份合併作調整）	10.2	18.3
擬派末期－每股普通股港幣3.3仙 （二零零八年：港幣2.0仙）	33.6	20.4
	<u>43.8</u>	<u>38.7</u>

九、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盈利港幣429,500,000元(二零零八年:虧損港幣468,800,000元),及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數1,019,400,000股(二零零八年: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)之影響作調整)計算。

並無就攤薄而對截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股普通股基本盈利作調整,乃由於年度內尚未行使之本公司及富豪之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,故該等股份認購權及認股權證均不會對每股普通股基本盈利構成攤薄影響。

並無就攤薄而對截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股普通股基本虧損作調整,乃由於該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,故該等股份認購權及認股權證均不會對每股普通股基本虧損構成攤薄影響。此外,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虧損之計算內。

十、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣7,400,000元(二零零八年:港幣46,100,000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:

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡:		
三個月內	7.0	45.5
四至六個月	0.2	0.6
七至十二個月	0.2	—
	<u>7.4</u>	<u>46.1</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3,400,000元（二零零八年：港幣25,600,000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：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	<u>3.4</u>	<u>25.6</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

於截至二零零九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二零零九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

本公司於截至二零零九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

本公司謹定於二零一零年六月九日（星期三）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，並將連同本公司二零零九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（首席營運官）
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，二零一零年三月二十二日