

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	441.9	312.8	+41.3%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	2,150.5	430.6	+399.4%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣2.07元	港幣0.42元	+392.9%
每股普通股資產淨值	港幣6.83元	港幣5.13元	+33.1%
擬派末期股息	港幣7.5仙	港幣3.3仙	+127.3%

- 達致股東應佔純利為港幣2,150,500,000元，而於二零零九年所達致之純利為港幣430,600,000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127.3%及109.3%。
- 預期於持有30%權益之住宅發展項目「南灣」（Larvotto）有非常龐大之現金收益及盈利，本集團會於二零一一年收取並入賬。
- 最近已收購兩幅位於香港之發展地皮。
- 與富豪集團訂立有條件協議，合作成立規模可觀之合營公司發展房地產項目以供銷售及/或租賃，而合營公司之最高資本承擔總額為港幣3,800,000,000元。
- 董事對推行業務擴展計劃將有助維持本集團之持續增長深感樂觀。

## 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441,900,000元，當中包括金融資產公平值變動之公平值收益，而上年年度達致之經營業務盈利為港幣312,800,000元（經重列）。

於年度內，絕大部分之本公司二零一零年認股權證已於十一月屆滿日期前獲行使。所得之認購金額共約為港幣226,100,000元，並因而發行合共約107,700,000股本公司之新股份。

## 業務回顧

### 物業

本集團持有位於鴨脷洲內地段129號之豪華住宅發展項目「南灣」（Larvotto）之30%權益。該發展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個住宅單位及若干地面商舖面積，並附設會所及停車場設施。迄今，已預售逾95%之住宅單位及約65%之泊車位，涉及總銷售代價逾港幣15,000,000,000元。本集團於「南灣」之權益仍然以相當低之投資金額列賬。「南灣」發展項目之入伙紙已於去年底獲發出，根據本集團採納之會計政策，在預計於二零一一年三月底或四月初獲發出滿意紙後，本集團會確認銷售「南灣」單位之盈利。

本集團於二零零九年十月向富豪產業信託出售莊士敦道211號之商業大廈內物業（該等物業現用作經營富豪薈酒店）之75%實益權益時，本集團授予富豪產業信託一項認購權，可按預先釐定之條款向本集團收購餘下之25%權益。富豪產業信託已於二零一零年十二月行使該認購權，按該等物業之預先協定無折讓估值港幣479,000,000元向本集團收購餘下25%權益，而該項交易已於二零一零年十二月三十一日正式完成。

位於北京商務中心區之合營發展項目乃透過本集團及富豪集團各自擁有50%權益之聯營公司持有。誠如早前所報告，有關該項目之整體情況仍然十分複雜。儘管管理層力圖在不利之法律程序中反勝並解決與中外合作公司其他有關方之糾紛，惟有關方面並無進展，項目幾乎陷於停頓。儘管管理層將努力不懈應付整體困難之局面並盡力保障本集團於該項目之權益，惟經考慮影響項目之不利情況後，認為適宜對項目之投資作出進一步撥備。所作撥備已在本年度之業績中反映。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。

為補充本集團之土地儲備，本集團已於最近收購兩幅位於香港之發展地皮。經審議多個發展建議後，及有見於香港住宿業務之前景蓬勃，兩幅地盤均擬發展為酒店項目。

首幅發展地皮位於香港島上環文咸東街132至140號。地盤面積約為5,070平方呎，而擬發展為一擁有199間酒店客房及套房之酒店之計劃已獲批准。本集團已向建築事務監督遞交經修訂之總建築圖則，待審批發展為一擁有240間酒店客房及套房而總樓面面積約為77,450平方呎之酒店。地基工程已於最近展開，而整體建築工程計劃將於二零一三年第三季完成。

另一幅發展地皮亦在上環區，位於文咸西街5至7號及永樂街169至171號，由兩座毗鄰物業構成，地盤總面積約為3,720平方呎。此發展物業之買賣協議已簽訂，並將分別於本年四月及五月成交。建議發展為一擁有140間酒店客房及套房而總樓面面積約為56,590平方呎之酒店之總建築圖則將於短期內遞交建築事務監督審批。預期整項發展將於二零一四年第二季完成。

## **建築及與樓宇相關業務**

本集團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。於年度內，該等業務單位整體上維持穩定表現，並達致令人滿意之業績。

## 其他投資

作為主要業務之一，本集團維持持有主要為上市投資之重大投資組合，當中包括於四海集團股份及債券之重大投資，乃持有作長期策略用途。由於四海股份於二零一零年十二月三十一日之市價已升高於半年結日當時之價格，故該等四海股份及債券公平值變動產生之收益已於本集團呈報之年度內綜合財務報表中反映。

## 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所發表之業績公佈內。

## 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

經考慮香港及中國內地房地產市場之蓬勃前景，及為可能獲得之適合收購機會作好準備，誠如於二零一一年三月十七日所公佈，本集團及富豪集團已訂立有條件協議成立合營公司發展房地產項目以供銷售及/或租賃。由於許多新發展項目將涉及不同規模並可能涉及不同類別之物業，故認為由兩個集團合作成立財政實力較雄厚及規模可觀之合營公司以獲得及善用彼此之不同經驗及專業知識，實屬互惠互利之舉。倘若兩個集團均認為透過合營公司接納有關商機符合彼此之共同利益，則合營公司將可為本集團及富豪集團提供所需之靈活性以迅速回應獲得之商機。

合營公司將由本集團及富豪集團按50:50之基準擁有，而對合營公司之最高資本承擔總額將為港幣3,800,000,000元，並將由本集團及富豪集團按其各自於合營公司所持股權之比例基準出資，各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元。成立合營公司將須待（其中包括）富豪之獨立股東批准後，方可作實。兩個集團之意向為於合營公司正式成立後，合營公司可向本集團收購若干位於香港之發展項目作為其起動項目。

本集團預期於本財政年度自「南灣」發展項目將收取非常龐大之收益，將大為增強本集團之財務狀況及現金資源。本集團計劃進一步擴充其物業組合，當中可能由本集團自行進行或（如適當者）透過建議之合營公司進行。

董事對推行業務擴展計劃將有助維持本集團於未來數年之持續增長，繼而為股東帶來理想之回報增長，深感樂觀。

## 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、透過於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。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本集團於該項目之權益，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184,200,000元（二零零九年：港幣42,700,000元），而於年度內之利息收入淨額為港幣3,900,000元（二零零九年：港幣100,000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417,100,000元，且並無債項（二零零九年：港幣305,100,000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7.5仙，較上一財政年度派發之末期股息每股普通股港幣3.3仙增加127.3%。此項建議末期股息之派息額將約為港幣84,300,000元（二零零九年：港幣33,600,000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1.5仙（二零零九年：港幣1.0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9.0仙，較上一財政年度派發之股息總額每股普通股港幣4.3仙增加109.3%。

## 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)	120.0	162.6
銷售成本	(116.0)	(147.4)
毛利	4.0	15.2
其他收入及收益 (附註三)	4.3	19.3
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)	468.3	317.9
行政費用	(32.6)	(35.9)
其他經營業務支出(淨額) (附註四)	(2.2)	(49.8)
經營業務盈利 (附註二及五)	441.9	312.8
融資成本 (附註六)	(0.1)	(1.5)
應佔聯營公司之盈利及虧損	1,709.3	119.9
除稅前盈利	2,151.1	431.2
所得稅 (附註七)	(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	2,150.5	430.6
應佔：		
母公司股份持有人	2,150.5	430.6
非控權權益	—	—
	2,150.5	430.6
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利 (附註九)		
基本	港幣2.07元	港幣0.42元
攤薄	港幣2.00元	港幣0.42元

## 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	2,150.5	430.6
其他全面收益/(虧損)		
可供出售投資：		
計入綜合收益表之虧損之 重新分類調整	—	0.7
	—	0.7
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)	130.7	(7.2)
年內其他全面收益/(虧損)	133.1	(6.5)
年內全面收益總額	<u>2,283.6</u>	<u>424.1</u>
應佔：		
母公司股份持有人	2,283.6	424.1
非控權權益	—	—
	<u>2,283.6</u>	<u>424.1</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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	1.6	1.8	1.9
投資物業	0.5	0.4	358.3
於聯營公司之投資	6,075.0	4,390.2	4,135.2
可供出售投資	—	—	3.2
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	—	—
<b>非流動總資產</b>	<b>7,080.0</b>	<b>4,981.8</b>	<b>4,724.0</b>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益之 金融資產	213.9	116.4	121.0
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)	82.9	52.4	79.7
定期存款	219.9	184.0	186.0
現金及銀行結存	197.2	121.1	92.0
	<b>724.0</b>	<b>487.1</b>	<b>494.7</b>
列為待售之一出售集團 之資產	249.4	249.4	249.4
<b>流動總資產</b>	<b>973.4</b>	<b>736.5</b>	<b>744.1</b>

## 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)
<b>流動負債</b>			
應付賬項及費用 (附註十一)	(49.9)	(174.0)	(100.9)
應付稅項	(3.6)	(3.6)	(3.7)
已收訂金	(217.0)	(216.9)	(221.3)
	<u>(270.5)</u>	<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)	(98.9)
<b>流動總負債</b>	<u>(369.4)</u>	<u>(493.4)</u>	<u>(424.8)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>604.0</u>	<u>243.1</u>	<u>319.3</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<u>7,684.0</u>	<u>5,224.9</u>	<u>5,043.3</u>
<b>非流動負債</b>			
付息之銀行債項	—	—	(214.6)
<b>資產淨值</b>	<u>7,684.0</u>	<u>5,224.9</u>	<u>4,828.7</u>
<b>股本</b>			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	112.4	101.9	101.9
儲備	7,487.1	5,089.2	4,706.2
擬派末期股息	84.3	33.6	20.4
	<u>7,683.8</u>	<u>5,224.7</u>	<u>4,828.5</u>
<b>非控權權益</b>	<u>0.2</u>	<u>0.2</u>	<u>0.2</u>
<b>股本總值</b>	<u>7,684.0</u>	<u>5,224.9</u>	<u>4,828.7</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） 向擁有人分派非現金資產  
— 詮釋第17號

包括在於二零零八年十月頒佈之 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  
香港財務報告準則第5號之修訂 — 計劃出售於一間附屬公司  
之控權權益之修訂

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  
償還條款之定期貸款之分類

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	-	(16.6)
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
年度內盈利增加/(減少)	<u>(11.9)</u>	<u>1.1</u>
每股基本盈利增加/(減少)	<u>港幣(1.2)仙</u>	<u>港幣0.1仙</u>
每股攤薄盈利增加/(減少)	<u>港幣(1.1)仙</u>	<u>港幣0.1仙</u>
<i>於十二月三十一日之綜合財務狀況表</i>		
於聯營公司之投資增加	<u>2.1</u>	<u>14.0</u>
保留盈利增加	<u>2.1</u>	<u>14.0</u>
<i>於一月一日之綜合財務狀況表</i>		
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		<u>6.9</u>
保留盈利增加		<u>12.9</u>

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	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)
分類收入：														
銷售予外界客戶	5.8	12.1	92.3	148.6	18.8	0.2	3.1	1.7	-	-	-	-	120.0	162.6
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>3.1</u>	<u>1.7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.3)</u>	<u>120.0</u>	<u>162.6</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>470.9</u>	<u>268.4</u>	<u>3.3</u>	<u>1.5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>463.8</u>	<u>339.9</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益													3.8	1.1
未能劃分之非業務及企業支出													(25.7)	(28.2)
經營業務盈利													441.9	312.8
融資成本													(0.1)	(1.5)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(413.5)	(113.2)	-	-	2,122.8 *	233.1 *	-	-	-	-	-	-	1,709.3	119.9
除稅前盈利													2,151.1	431.2
所得稅													(0.6)	(0.6)
予母公司股份持有人及 非控股權益分佔前 年內盈利													<u>2,150.5</u>	<u>430.6</u>
應佔：														
母公司股份持有人													2,150.5	430.6
非控股權益													-	-
													<u>2,150.5</u>	<u>430.6</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	1,179.1	700.3	3.5	6.1	-	-	1,267.2	749.7
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													461.8	329.0
總資產													8,053.4	5,718.3
分類負債	(5.6)	(9.8)	(36.4)	(57.1)	(1.7)	(0.1)	-	(99.3)	-	-	-	-	(43.7)	(166.3)
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													(226.8)	(228.2)
總負債													(369.4)	(493.4)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.3)	(0.6)				

## 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	111.7	162.0
中國內地	8.3	0.6
	<u>120.0</u>	<u>162.6</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	6,118.4	3,964.8
中國內地	1.3	427.6
	<u>6,119.7</u>	<u>4,392.4</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)	2.0	0.7
上市投資之股息收入	1.1	1.0
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>120.0</u>	<u>162.6</u>
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	0.6	0.4
應收貸款	3.7	1.5
出售附屬公司之收益	—	17.4
	<u>4.3</u>	<u>19.3</u>

四、 其他經營業務支出（淨額）包括下列主要項目：

	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	—
撥回應收貸款之減值	(2.3)	(0.6)
	<u>(2.3)</u>	<u>(0.6)</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	2.0	0.7
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	0.2
融資成本總額	0.1	1.5

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	0.6	0.6

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1.5仙 (二零零九年：港幣1.0仙)	15.5	10.2
擬派末期 — 每股普通股港幣7.5仙 (二零零九年：港幣3.3仙)	84.3	33.6
	<u>99.8</u>	<u>43.8</u>

- 九、 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2,150,500,000元（二零零九年：港幣430,600,000元（經重列）），及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數1,037,200,000股（二零零九年：1,019,400,000股）計算。

截至二零一零年十二月三十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年度內已發行普通股之加權平均數，加上假設於年初，因全部尚未行使之本公司股份認購權以及全部尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權均被悉數行使以認購本公司普通股，而按無代價予以發行之普通股之加權平均數36,100,000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，較富豪普通股之平均市價為高，故該等股份認購權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盈利構成攤薄影響。

- 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	18.0	7.0
四至六個月	0.1	0.2
七至十二個月	-	0.2
超過一年	0.1	-
	<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

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司分別以代價總額港幣5,979,476元及港幣1,772,990元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共2,010,000股本公司普通股及附帶認購權金額共港幣4,441,500元之二零一零年認股權證之認購權。購回該等普通股及二零一零年認股權證之詳情載列如下：

### 普通股

購回之月份	購回之 普通股股數	每股普通股價格		購回代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零一零年九月	2,010,000	3.070	2.900	5,979,476
總計	2,010,000			5,979,476
		購回股份之總費用		19,107
				5,998,583

### 2010認股權證

購回之月份	購回之 二零一零年 認股權證之金額 (港元)	每單位價格		購回代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零一零年九月	3,790,500	0.088	0.082	1,546,290
二零一零年十月	651,000	0.081	0.065	226,700
總計	4,441,500			1,772,990
		購回二零一零年認股權證之總費用		6,270
				1,779,260

所有2,010,000股購回普通股已於年度內註銷，而本公司之已發行股本已減去該等已註銷購回普通股之面值。所有附帶認購權金額共港幣4,441,500元之二零一零年認股權證已於年度內註銷。上述購回乃由董事根據股東之授權進行，旨在提高本公司之資產淨值及每股盈利，符合股東之整體利益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年度內均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 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）

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，二零一一年三月二十四日