



(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：617)

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	353.7	187.3	+88.8%
經營業務盈利	157.6	163.6	-3.7%
母公司股份持有人 應佔年內盈利	1,413.8	300.1	+371.1%
每股普通股基本盈利	港幣16.65仙	港幣3.73仙*	+346.4%
擬派末期股息	港幣0.40仙	港幣0.30仙	+33.3%
年度總股息	港幣0.58仙	港幣0.45仙	+28.9%

*重列以反映於二零零七年十一月完成之公開發售之影響

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，本集團達致之綜合股東應佔盈利為港幣1,413,800,000元，而上年度之比較盈利則為港幣300,100,000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，本集團持有富豪約45.2%權益，而富豪產業信託則以權益會計法入賬為富豪集團擁有71.7%權益之聯營公司。由於須撇銷富豪集團於富豪產業信託保留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元列賬在富豪之二零零七年度財務報表內。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

本集團已於年度內出售其部分非核心資產，包括於二零零七年三月以代價港幣70,000,000元出售位於元朗屏山里9號之已落成住宅發展項目彩虹軒之10個保留複式單位及尚餘泊車位，及於二零零七年六月以代價港幣50,000,000元出售位於西貢橋咀洲若干地段之權益。

為進一步擴大大公司之資本基礎及為本集團之業務營運提供額外股本資金，本公司於二零零七年九月公佈公開發售新股份之計劃。公開發售為按當時每持有20股現有股份可認購7股公開發售股份（每接納7股公開發售股份可獲發行3份認股權證）之基準以認購價每股港幣0.21元向本公司股東提呈。公開發售乃不予包銷，但廣受股東歡迎。有效之保證配額申請佔根據公開發售可供認購之股份逾95%，而所接獲之有效額外申請佔可供額外申請之公開發售股份約23.8倍。

公開發售已於二零零七年十一月正式完成，共籌集資金淨額約港幣552,800,000元。部分所得款項為數約港幣197,000,000元，原本擬用作償還本集團於二零零八年二月到期之銀行貸款，由於本集團已於其後為有關貸款再融資，故上述所得有關款項已用作一般營運資金。

於本公佈日期，本公司之已發行普通股股本已擴大至10,191,000,000股股份，另外，合共有1,126,000,000份尚未行使之認股權證。該等認股權證已於二零零八年二月在香港聯交所上市，並附帶認購權可按行使價每股港幣0.21元（可予調整）於二零一零年十一月八日或之前任何時間內認購本公司新普通股。倘該等認股權證獲悉數行使，將為本公司帶來額外股本資金約港幣236,000,000元。

物業

香港

鴨脷洲東

鴨脷洲內地段129號

本集團於此發展項目中擁有30%權益，該項目主要包括擁有總樓面面積合共約913,000平方呎之住宅發展，包括豪宅公寓連同零售配套面積，並附有康樂及泊車設施。發展項目地盤正進行打樁工程。最近宣佈擴建之港鐵南港島綫已進一步刺激此地區對住宅物業之需求，而港島該地區內之優質住宅物業供應量仍然較為有限。本集團對此合營項目之期望甚高，對其將能帶來龐大盈利感到樂觀。

灣仔

莊士敦道211號

本集團保留此商業大廈總樓面面積約63,000平方呎之地面商舖及全部寫字樓樓層作為投資物業。所有地面商舖經已租出，而寫字樓樓層之單位需求甚殷，故租金收入均能於重訂租約及租約續期時得以逐漸提升。

中國

位於北京中央商業區之發展項目

此發展項目乃透過本集團及富豪集團各自持有50%權益之聯營公司而擁有59%權益之中外合營公司持有。中外合營公司已於二零零七年五月取得第一期地塊之土地使用權證，並正繼續致力取得發展項目內第二期地塊之發展權。與本集團於此共同發展項目所持權益之賬面值比較，此幅位於北京中央商業區重點優質地段土地之現時價值已大幅升值。

建築及與樓宇相關業務

建築業務

本集團之建築業務公司正宏工程有限公司於年度內錄得經營業務盈利。正宏現時正履行房屋委員會批授之秀茂坪邨第13及16期重建項目之建築合約。此外，正宏亦獲委聘進行香港多間富豪酒店之酒店擴充計劃之大部分建築工程，包括最近已完成在富豪香港酒店頂層部分加建新樓層面積及新游泳池，及現時正在麗豪酒店頂層上加建三層額外樓層。

樓宇相關業務

本集團經營與樓宇相關之一系列業務，包括發展顧問（如建築、工程及室內設計服務）、項目管理、樓宇服務、物業管理以及由創先集團經營之高科技樓宇管理系統及服務。該等業務於年度內之整體盈利貢獻增加。

其他投資

誠如早前報告，作為向香港一上市公司四海國際集團有限公司出售彩虹軒物業之部分代價，本集團持有四海集團發行之本金額港幣56,000,000元於二零零九年到期之若干可換股債券。該等可換股債券可按換股價每股港幣0.07元（可予調整）轉換為800,000,000股四海新普通股。作為與出售彩虹軒物業相關之整體交易之一部分，本集團授予四海有關該等可換股債券之若干配售權，可於至二零零八年三月二日止一年期間內行使，四海可分佔出售該等可換股債券所獲得之任何盈利之70%。本集團已於最近與四海協定，將配售權之行使期延長六個月至二零零八年九月二日，而此安排對訂約雙方屬互惠互利。

於二零零七年七月，本集團與一獨立第三方完成股份互換協議，據此，本集團以代價港幣126,000,000元向該第三方收購180,000,000股四海之現有已發行股份，並以本公司發行336,000,000股新普通股交換，即每股發行價相等於港幣0.375元。

於二零零七年十二月六日，本集團與四海集團訂立認購協議，據此，四海集團同意向本集團發行本金額為港幣100,000,000元於二零一三年到期之零息有擔保可換股債券，並向本集團授出可進一步認購本金額為港幣100,000,000元之額外可換股債券之選擇權。於達成必要條件後，認購協議已於二零零八年二月正式完成。該等於二零一三年到期之可換股債券可按初步換股價每股港幣0.6元（可予調整）轉換為四海之新普通股，而贖回收益率為每年5%。

本集團對四海集團正參與之中國物業相關業務充滿信心，並認為認購四海集團發行之於二零一三年到期之可換股債券將為本集團提供進一步分享中國物業市場前景以及四海集團增長潛力之良機。

富豪酒店國際控股有限公司

本集團於富豪之投資為其最重大之投資之一，並一直有意維持於富豪所持之策略性控股權。誠如二零零七年中期報告所述，為對沖本集團於富豪之股權可能受到倘富豪集團發行之可換股債券被轉換而產生之潛在攤薄影響，本集團於二零零七年四月以總代價港幣360,000,000元向獨立第三方收購富豪集團發行之若干可換股債券。部分代價港幣300,000,000元以本集團發行承兌票據之方式支付，該票據已於二零零七年十一月以公開發售之所得款項悉數償還。

富豪集團發行之大部分可換股債券（包括本集團持有之該等可換股債券）已於年度內被轉換，及於二零零七年十二月三十一日本集團持有富豪已發行股本約45.2%股權。

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。

鑑於富豪普通股之相關價值大幅高於市場買賣價，富豪已自二零零七年八月起根據授予其董事之購回授權購回合共296,800,000股富豪普通股。富豪實行回購普通股乃為提高其已發行股份之相關資產淨值，並符合富豪股東整體之利益。

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之綜合純利為港幣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

次級按揭貸款危機已逐漸對全球各地之金融及資本市場造成不利影響，導致全球經濟前景均不明朗。本集團對香港及中國之持續經濟增長仍然抱有信心，惟預期市況可能不時出現波動。本集團正密切留意任何可加強其物業組合的合適收購機會，但在進行新收購時將繼續採取審慎之態度。

董事相信，憑藉已增強之資本及資產基礎，本集團將可成功實行其業務擴充計劃，從而為其股東提升長遠價值。

管理層之討論及分析

於年度內，從經營業務所得之現金流入淨額為港幣32,300,000元（二零零六年：港幣19,400,000元）。而於年度內之利息支出淨額為港幣10,400,000元（二零零六年：港幣4,900,000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	5,562.5
於其他聯營公司之權益	613.6
其他非流動資產	711.5
	<hr/>
非流動總資產	6,887.6
流動資產淨值	122.3
	<hr/>
扣除流動負債後總資產	7,009.9
非流動負債	(61.0)
少數股東權益	(0.2)
	<hr/>
備考母公司股份持有人 應佔資產淨值	6,948.7
	<hr/>
備考每股普通股資產淨值	港幣0.68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154,900,000元（二零零六年：債項淨額為港幣112,100,000元，按總資產值港幣3,958,000,000元計算，資產負債比率為2.8%）。

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於富豪之權益。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0.4仙（二零零六年：港幣0.3仙），派息額約港幣40,800,000元（二零零六年：港幣21,600,000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0.18仙（二零零六年：港幣0.15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0.58仙（二零零六年：港幣0.45仙），較二零零六年財政年度派息總額增加約29%。

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）	353.7	187.3
銷售成本	<u>(277.5)</u>	<u>(164.5)</u>
毛利	76.2	22.8
其他收入及收益（附註三）	190.5	99.7
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	(30.7)	(27.9)
其他經營業務支出（附註四）	<u>(78.4)</u>	<u>(1.3)</u>
經營業務盈利（附註二）	157.6	163.6
融資成本（附註六）	(20.4)	(10.3)
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	1,417.2	308.7
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>1,413.8</u>	<u>300.1</u>
應佔：		
母公司股份持有人	1,413.8	300.1
少數股東權益	-	-
	<u>1,413.8</u>	<u>300.1</u>

股息		
中期	13.6	10.8
擬派末期	40.8	21.6
	54.4	32.4
母公司股份持有人應佔		
每股普通股盈利 (附註八)		(重列)
基本	港幣16.65仙	港幣3.73仙
攤薄	港幣15.50仙	港幣3.48仙

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	3.0	4.0
投資物業	380.3	350.3
持作未來發展物業	-	26.7
聯營公司權益	4,550.0	2,980.6
可供出售投資	10.0	34.7
按公平值計入損益之金融資產	308.5	-
應收貸款	9.7	14.3
非流動總資產	5,261.5	3,410.6
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產	0.3	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)	75.7	87.0
定期存款	330.2	129.3
現金及銀行結存	71.7	17.0
	487.6	298.0
列為待售之一出售集團之資產	249.4	249.4
流動總資產	737.0	547.4

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)	(93.5)	(98.0)
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>(515.8)</u>	<u>(331.4)</u>
與列為待售之一出售集團 之資產直接關連之負債	<u>(98.9)</u>	<u>(98.9)</u>
流動總負債	<u>(614.7)</u>	<u>(430.3)</u>
流動資產淨值	<u>122.3</u>	<u>117.1</u>
扣除流動負債後總資產	<u>5,383.8</u>	<u>3,527.7</u>
非流動負債		
付息之銀行債項	(50.0)	(248.1)
遞延稅項負債	(11.0)	(8.7)
非流動總負債	<u>(61.0)</u>	<u>(256.8)</u>
資產淨值	<u>5,322.8</u>	<u>3,270.9</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	101.9	72.1
儲備	5,179.9	3,177.0
擬派末期股息	40.8	21.6
	<u>5,322.6</u>	<u>3,270.7</u>
少數股東權益	<u>0.2</u>	<u>0.2</u>
股本總值	<u>5,322.8</u>	<u>3,270.9</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之香港財務報告準則。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此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

分類資料會以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。由於本集團有超過90%之收入是來自香港的客戶，及本集團有超過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，以及保安系統及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年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	-	-	18.7	30.3	-	-	-	-	353.7	187.3
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>18.7</u>	<u>30.3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.8)</u>	<u>353.7</u>	<u>187.3</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>126.1</u>	<u>6.9</u>	<u>1.5</u>	<u>2.1</u>	<u>-</u>	<u>(0.1)</u>	<u>254.4</u>	<u>176.6</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益													9.2	12.5
未能劃分之非業務及企業支出													(106.0)	(25.5)
經營業務盈利													157.6	163.6
融資成本													(20.4)	(10.3)
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													1,417.2	308.7
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													1,413.8	300.1
應佔：														
母公司股份持有人													1,413.8	300.1
少數股東權益													-	-
													<u>1,413.8</u>	<u>300.1</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	-	-	310.3	19.2	10.6	15.7	-	-	779.1	493.9
聯營公司權益	613.6	620.5	-	0.3	3,936.4	2,381.3	-	-	-	-	-	(21.5)	4,550.0	2,980.6
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													420.0	234.1
總資產													5,998.5	3,958.0
分類負債	(4.9)	(4.8)	(85.1)	(88.7)	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	(90.0)	(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													(486.8)	(494.6)
總負債													(675.7)	(687.1)
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	18.7	30.3
其他業務，包括物業代理服務	1.0	1.2
	<u>353.7</u>	<u>187.3</u>
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	5.1	2.8
應收款項	3.0	5.6
股息收入：		
可供出售上市投資	1.3	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（淨額）		
— 持作買賣用途	0.1	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
其他	1.1	0.8
	<u>190.5</u>	<u>99.7</u>

四、 其他經營業務支出包括下列項目：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
折舊	1.4	1.3
視作出售於上市聯營公司權益 之虧損	<u>76.8</u>	<u>-</u>

五、 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/（虧損）	(0.5)	2.5
出售物業所得盈利	<u>37.1</u>	<u>3.0</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	11.6	9.3
須於五年內全數償還之其他貸款 及承兌票據	<u>8.8</u>	<u>1.0</u>
融資成本總額	<u>20.4</u>	<u>10.3</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)
遞延稅項支出	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1,413,800,000元（二零零六年：港幣300,100,000元），及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數8,489,700,000股（經調整以反映於年度內進行之公開發售之影響）（二零零六年：8,044,700,000股（經重列））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，並經就假設於年初，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、所有富豪可換股優先股被悉數轉換為富豪普通股，以及所有尚未行使之富豪認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購富豪普通股，以致（i）本集團於富豪集團盈利之應佔權益按比例減少港幣75,400,000元；及（ii）富豪可換股優先股港幣1,400,000元之股息收入作出調整後而計算。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，所有尚未行使之本公司股份認購

權獲悉數行使以認購本公司普通股；及(ii)於發行日期，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，並按無代價而予以發行之普通股之加權平均數135,200,000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，該等股份認購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，乃根據經母公司股份持有人應佔該年內盈利，並經就假設於該年初，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，以及富豪之所有尚未行使之認股權證所附帶之認購權獲悉數行使以認購富豪普通股，以致本集團於富豪集團盈利之應佔權益按比例減少港幣17,300,000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），加上假設於該年初因本公司全部尚未行使之股份認購權獲悉數行使以認購本公司普通股並按無代價而予以發行之普通股加權平均數82,100,000股（經重列）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，於該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34,900,000元（二零零六年：港幣18,400,000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
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	34.2	18.3
四至六個月	0.8	0.1
七至十二個月	0.1	-
	<u>35.1</u>	<u>18.4</u>
減值	(0.2)	-
	<u>34.9</u>	<u>18.4</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、 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
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	14.4	7.4
四至六個月	-	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）
范統先生（首席營運總監）
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，二零零八年三月二十七日