

二零零八年年度業績公佈

財務及業務摘要

- 二零零八年度總收入為港幣280,000,000元，經營毛利為港幣22,000,000元。
- 由於本集團、富豪及富豪產業信託所持有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，以致錄得年內應佔虧損港幣468,800,000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。
- 本集團之財政穩固並持有淨現金。
- 本集團於富豪及四海之策略性投資，以及於香港鴨脷洲豪宅項目及北京中央商業區綜合發展項目所持有之合營權益，均具有極大之增長潛力，預期可為本集團在未來數年帶來可觀收益。

每股資料	二零零八年度
末期息	港幣 2.0 仙
年度總股息	港幣 3.8 仙
經調整每股普通股資產淨值	港幣 6.22 元

新聞稿
即時發佈

2009年3月31日

百利保公佈 2008 年年度業績

百利保控股有限公司（股份代號：617）今天公佈截至二零零八年十二月三十一日止之年度業績。

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 468,800,000 元。有關虧損主要由於本集團、富豪酒店國際控股有限公司及其上市聯營公司富豪產業信託所持有若干投資物業及金融資產之公平值變動而產生虧損所致。有關公平值減少，主要是反映了近期全球金融危機導致香港金融及物業市況大幅下滑之影響。然而，該公平值的重估減值為非現金項目，故不會對集團之現金流量造成即時影響。

作為參考及便於比較對照，及為更公平地反映本集團透過富豪所持富豪產業信託權益應佔之相關資產淨值，於今天公佈的年度業績公告內文已提供按經調整基準編製之本集團資產淨值狀況的補充資料。**經調整之普通股每股資產淨值為港幣 6.22 元。**

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 2.0 仙（二零零七年：港幣 4.0 仙）。建議派發之末期股息較去年為低是由於認為在現時之經濟環境下公司須審慎地保留現金儲備。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 1.8 仙（二零零七年：港幣 1.8 仙），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 3.8 仙（二零零七年：港幣 5.8 仙）。

業務回顧

物業

香港鴨脷洲

本集團於此合營項目中擁有 30% 權益，此住宅發展項目主要包括豪華住宅，連同零售配套面積，總樓面面積合共約 913,000 平方呎，並附設消閑及泊車設施。

此項目之地盤平整及地基工程已全部完成。上蓋工程已於近期展開，預期於二零一零年年底完成。

香港灣仔莊士敦道 211 號

本集團持有此商業大廈之地面商舖及全部寫字樓樓層作為投資物業，總樓面面積約 63,000 平方呎。

本集團最近獲得屋宇署之建築圖則批文，批准將此大廈 9 層辦公室樓層改建成為約有 50 間客房之酒店。有關前期工作正在進行中，預計可於短期內展開實際改裝工程。雖然此投資物業按現有用途及未計及改建計劃所帶來之價值，於二零零八年十二月三十一日之市值較其於二零零七年結算日之市值有所下跌，惟預期於改建酒店完成後，此物業之整體估值將會大幅提升。

中國北京中央商業區

此發展項目透過本集團及富豪集團各自擁有 50% 之聯營公司擁有 59% 權益之中外合作公司持有。根據最新獲悉之資料，預計合作公司將成功申請獲得北京市國土資源局授予第二期地塊之一級開發權。待與中方合營單位為合作公司之合作細節達成進一步共識，合作公司應將可於不久將來就此北京之重要大型項目取得實質進展。

建築及樓宇相關業務

建築業務

本集團全資擁有之建築業務公司正宏工程有限公司，於回顧年度內繼續穩定地經營並錄得盈利。在富豪香港酒店頂層加建新樓層及新游泳池之原合約工程已告完成，而沙田麗豪酒店頂層加建三層額外新樓層，以及房屋委員會批出之秀茂坪邨第 13 及 16 期重建項目之合約工程均預期於本年第二季完成。儘管香港之新物業發展項目持續減少，正宏正積極爭取公營及私營機構的新建築合約。

樓宇相關業務

本集團亦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、樓宇設備、物業管理，以及由創先集團經營之高科技樓宇管理及保安系統和服務。

創先集團現時正為香港五間富豪酒店提供其自行開發之酒店物業管理軟件系統，同時正開拓其客源至中國內地其他酒店，特別是由富豪集團管理之酒店。

其他投資

本集團持有四海之已發行普通股約 16.9%，而假設所有尚未轉換之可換股債券及四海集團授出之可換股債券之認購權(包括本集團所持有者之部份)獲悉數轉換及/或行使，本集團最多可持有四海之全面攤薄股權約 25.9%。同時，富豪集團亦持有四海已發行的相當數目的證券，而按同一全面攤薄基準計算，其亦最多可持有四海之擴大後股本約 32.8%。

除與富豪集團在成都市新都區發展項目之合營項目外，四海集團亦正在新疆烏魯木齊市進行一項涉及荒山綠化之大型發展項目，以及在中國其他地方進行若干建議項目。對四海集團作出之策略性投資預期將為本集團帶來可分享其增長潛力之機會，同時為進一步建立業務合作平台，使三個集團於日後均可得益。

富豪集團及富豪產業信託

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，富豪集團錄得綜合股東應佔虧損港幣 808,800,000 元。

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及未計及基金單位持有人分派前虧損淨額港幣 2,150,200,000 元；而於回顧年度內，可供分派收入總額為港幣 501,900,000 元。

有關富豪集團二零零八年之業績詳情，請參閱其於今天公告之新聞稿及業績公佈全文。

有關富豪產業信託二零零八年之業績詳情，請參閱其於二零零九年三月廿六日之新聞稿及業績公佈全文。

展望

過往一年全球經濟氣候持續不穩，本集團一如既往對作出新投資採取審慎態度。二零零九年之整體營商環境將仍然波動且充滿挑戰，而本集團已作出充份準備及維持著強勁的資產負債表及淨現金的財政實力。集團會將其資源主要集中於現有投資組合，惟仍會留意新的投資機會。

集團主席兼行政總裁羅旭瑞先生表示：「董事會對集團之長遠前景充滿信心。集團於富豪及四海之策略性投資，以及於香港鴨脷洲豪宅項目及北京中央商業區綜合發展項目持有之合營權益均具極大之增長潛力，並預期於未來數年可為集團帶來可觀收益。」

#

如欲進一步了解百利保集團之業績詳情，請參閱百利保集團今天公佈的年度業績通告全文。

報界垂詢，請聯絡：

集團傳訊總監 陳嘉華小姐

電話：2837-1963 傳真：2890-5073

電郵：lily.chan@RegalHotel.com

傳訊副經理 范美琪小姐

電話：2837-1661 傳真：2890-5073

電郵：maggie.fan@RegalHotel.com

傳訊副經理 趙樂妍小姐

電話：2837-1650 傳真：2890-5073

電郵：angela.cheu@RegalHotel.com