

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	1,780.7	1,261.2	+41.2%
經營業務盈利	2,495.1	414.5	+502.0%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	2,957.3	331.3	+792.6%
每股普通股基本盈利	港幣 29.6 仙	港幣 3.9 仙	+659.0%
擬派末期股息	港幣 1.0 仙	港幣 0.60 仙	+66.7%
年度總常規股息	港幣 1.3 仙	港幣 0.85 仙 [#]	+52.9%

[#] 不包括二零零六年財政年度所派發之特別現金股息港幣 1.0 仙

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2,957,300,000元，而於二零零六年所達致之盈利則為港幣331,300,000元。

於年度內達致之盈利，包括本集團從出售香港五間富豪酒店予富豪產業信託（即本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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團持有富豪產業信託已發行基金單位約71.7%，而富豪產業信託乃以權益會計法入賬為本集團之聯營公司。富豪產業信託亦剛公佈，其於二零零六年十二月成立起至二零零七年十二月三十一日止期間，所達致未作分派予其基金單位持有人前之綜合純利為港幣2,850,200,000元。應佔富豪產業信託之盈利貢獻已計入本集團年度內財務報表上呈列之應佔聯營公司盈利內。

持有富豪產業信託之權益為本集團最重大之投資資產。由於須撇銷本集團於富豪產業信託保留之權益應佔之未變現收益，本集團於富豪產業信託所持權益，僅以淨額港幣788,900,000元列賬於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表內，該數額已包括本集團應佔富豪產業信託截至結算日止之收購後盈利。倘若於富豪產業信託持有之權益單按本集團應佔富豪產業信託之相關資產淨值計算，並反映五間富豪酒店於二零零七年十二月三十一日之最新市場估值，則本集團於富豪產業信託之投資應以港幣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，以反映上述於富豪產業信託持有71.7%權益應佔之相關資產淨值。

經考慮本公司普通股之相關價值大幅高於市場買賣價，本公司已自二零零七年八月起根據已授予董事之購回授權購回合共296,800,000股普通股。實行回購普通股乃為提高本公司已發行股份之相關資產淨值，並符合股東之整體利益。視乎市況而定，在董事認為適當之情況下，本公司可能進一步進行股份購回。

業務回顧

酒店

香港

隨着富豪產業信託於二零零七年三月獨立上市後，本集團酒店業務之整體股權及營運架構經已變動。香港五間富豪酒店現時由富豪產業信託直接擁有，而本集團則根據與富豪產業信託訂立之租賃安排及酒店管理協議繼續承擔營運及管理該等酒店物業之責任。

於二零零七年三月三十日上市日期起至二零零七年十二月三十一日止首個租賃期期間，按二零零七年全年度協定基本租金總額港幣630,000,000元之比例計算，五間酒店之基本租金總額為港幣475,900,000元，而超出基本租金總額之物業收入淨額之100%已全數撥作浮動租金交予富豪產業信託。此外，本集團於租賃期內支付予富豪產業信託相等於酒店收入總額2%之傢俬、裝置及設備儲備供款。二零零八年之基本租金總額將增加至港幣700,000,000元，但浮動租金將減少至全部物業收入總淨額之超出部分之70%。

於二零零七年，訪港旅客人數再創新高，達超逾28,000,000人次，較二零零六年增加約11.6%。香港酒店業之整體業務表現持續暢旺。根據香港旅遊發展局之統計，所有不同類別酒店之平均客房入住率較二零零六年輕微下跌一個百分點至86%，此乃主要由於新酒店客房供應量增加，至於平均客房租金則達致增長約11.4%。

於年度內，香港五間富豪酒店之業務繼續表現理想，而按年比較，總平均入住率及總平均客房租金已分別增長約4.7%及10.1%，以致平均可出租客房收入（RevPAR）增長逾15%。為提升富豪之品牌形象及加強與客戶之聯繫，本集團亦於年度內增加額外支出，以國際旅遊貿易及本地市場為目標客源，進行龐大之市場推廣及宣傳計劃。

中國

本集團採納多方位策略擴展其在中國之酒店業務，而視乎個別情況及要求，業務擴展之進行形式包括管理服務、可參與股本投資之管理合約、收購酒店及旅遊業務相關物業，以及自行或透過成立合營公司發展新酒店項目。

在酒店管理業務方面，本集團現時於上海管理兩間酒店，業務表現均相當理想。於本年初，本集團與上海金豐投資股份有限公司訂立意向書，本集團為上海浦東一間擁有400間客房之4星級商務酒店提供酒店管理服務，包括開業之顧問及統籌服務，該酒店將命名為富豪金豐酒店，並預期於本年度下半年開業。

近期，本集團與南京金陵酒店管理公司訂立備忘錄，據此，於彼此兩酒店集團間建立策略性聯盟。金陵為中國領先的酒店管理集團之一，現時在中國多個城市管理64間酒店。彼此間策略性合作夥伴之範疇將涉及多方面之酒店業務，並擬作為更緊密合作發展兩集團各自之酒店業務之平台。

作為本集團物業發展業務之一部分，現正進行共同發展位於成都之一個綜合項目，該項目主要發展部分之一計劃包括一間5星級酒店連同相關商業面積。此共同發展項目之詳情載於下文「物業」一節內。

物業

香港

赤柱富豪海灣

於去年十一月底，本集團與中國海外發展有限公司（此發展項目之合營夥伴）訂立補充股東協議，主要在雙方股東之間分配由合營發展公司持有之尚未出售洋房單位。根據此補充協議，本集團獲分配35座洋房，總面積合共約為162,200平方呎。為更適當反映此補充協議之商業安排，本集團獲分配之洋房已由補充協議訂立日期起在本集團之財務報表內直接以持作待售物業入賬，而先前則計入透過一共同控權合營公司所持有。

於年結日前，本集團以理想之售價售出4座獲分配之洋房。由於供應有限，預期豪宅物業（尤其是港島區之豪宅）之價格水平將保持高企。倘獲售價吸引之邀約，本集團將會繼續出售餘下獲分配之洋房，但同時亦會考慮保留部分洋房作為長期租賃用途。

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百利保控股有限公司各自持有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。

位於四川省成都市之發展項目

位於新都區之發展項目

於二零零七年十月三十一日，本集團在公開土地拍賣上成功購入位於四川省省會成都市之一幅優質發展地塊，土地出讓代價為人民幣213,100,000元。該地塊位於新都區主要地段，靠近兩條主要幹道，地盤總建築面積約為111,868平方米，計劃作酒店及住宅用途。於二零零七年十一月十四日，本集團與四海國際集團有限公司及其一間全資附屬公司訂立有條件協議，成立合營公司發展該地塊，本集團及四海集團將於其中各自持有50%權益。該合營公司已於二零零八年二月在有關條件達成後正式成立。

目前計劃將於此新都區地塊發展總樓面面積約185,000平方米之一間5星級酒店連同相關商業面積及總樓面面積約315,000平方米之住宅項目。預期建築工程將於本年度較後時間施工，整項發展則預期於二零零九年年底起分階段完成。

位於高新區之發展項目

於二零零七年十一月二十四日，本集團之一全資附屬公司與一獨立第三方訂立協議，擬成立中外合資合營公司，以共同發展位於成都市高新區南區規劃作酒店及商業用途之地塊。成立此建議合營公司須待取得全部所需批准並完成全部所需存檔及登記程序，方可作實。迄今，若干有關之批准及登記程序仍有待完成，而有關擬成立合營公司之部分詳細條款及安排仍有待落實。本公司將於適當時向股東作進一步發展公佈。

其他投資

於二零零七年十二月六日，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%。

四海集團除與本集團就成都市新都區發展項目成立合營公司外，其本身正於中國不同地方進行多個大型發展項目。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。

於認購該等額外可換股債券前，本集團已持有四海集團發行本金額為港幣102,500,000元，可按換股價每股港幣0.205元（可予調整）轉換為500,000,000股四海新普通股之若干於二零一零年到期之可換股債券。該等於二零一零年到期之可換股債券累計之公平值收益，乃經參考四海股份於結算日之市價作出評估，已於本集團截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之財務報表內反映。

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本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

國際旅遊業不斷發展，以及中國內地之整體經濟持續增長及社會越趨富裕，將繼續推動香港旅遊業蓬勃發展，故展望旅遊業於二零零八年非常樂觀。

香港政府最近宣佈多個發展旅遊業之相關計劃，旨在提升本地旅遊及酒店業之競爭力，包括取消酒店房租稅、豁免洋酒稅及計劃在政府土地拍賣之勾地表上加入將限作酒店用途之土地。此外，政府最近亦展開甄選發展商以發展東九龍新郵輪碼頭之程序，而更重要者為亦已落實興建港珠澳大橋。此新大橋之興建，將可促進三地更緊密之關係及合作，且亦會推動形成大經濟區為相關各方提供新商機及發展機會。

在若干激烈競爭中，香港於《亞太會議展覽及獎勵旅遊雜誌》（CEI Asia Pacific Magazine）舉辦之二零零八年行業大獎（2008 Industry Awards）中贏得最佳MICE（企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽）城市大獎。香港有適當之基建設施及資源有助其進一步發展成為最佳之會議及展覽城市，香港政府亦撥出額外資源進一步推動MICE行業之發展。本集團於過去數年一直不斷提升香港五間富豪酒店之設施及服務，以把握此在增長之高收益市場。

於二零零八年首兩個月，香港五間富豪酒店之業務成績表現理想，平均可出租客房收入及經營業務毛利均較二零零七年同期有穩定良好增長。適逢北京奧運之年及香港主辦奧運馬術項目，預期香港五間富豪酒店整體於二零零八年將較回顧年度取得更佳業績。

本集團對香港酒店業之長遠前景充滿信心，並正積極審閱香港政府計劃於短期內推出市場拍賣之擬作酒店用地名單。

於中國內地之酒店及物業業務之前景亦仍樂觀。雖然預期因中央政府實行收緊銀行借貸政策措施而可能出現短期市場波動及加劇波幅，但於此充滿挑戰之環境可能會出現潛在之收購發展機會。本集團為一發展商及長遠投資者，視乎長遠盈利潛力進行甄選物業項目及資產。事實上，本集團已於去年積極及認真地審閱多個酒店物業及建議項目，期望可於未來年間逐步成功落實能有助於集團長遠增長而進行之其他收購。

在這方面，及尤其就現時在中國內地之酒店拓展計劃，本集團之重點目標為內地一線門檻及二線城市介乎4至5星級間之酒店。本集團預期於五年時間內，目標增加本集團在中國管理及/或擁有之酒店數目至20間以上，並擬由富豪產業信託擁有若干酒店。與此同時，亦現正籌劃建立將在該區內經營介乎3至4星級間之酒店之獨立中檔市場路線。

本集團之財政狀況充裕，而若繼續以不斷上升之價格出售獲分配之赤柱富豪海灣餘下洋房將會帶來更龐大之盈利及現金收益。然而由於美國次級按揭貸款危機已對全球資本及金融市場造成重大沖擊，故董事於考慮股息分派時已採取謹慎態度以保留現金，同時亦已就現時充滿挑戰之環境審慎進行擴展計劃。

整體而言，董事對本集團於未來數年之持續增長及業績表現非常樂觀。

管理層之討論及分析

於年度內，從經營業務所得現金流出淨額為港幣237,100,000元（二零零六年：現金流入淨額港幣481,500,000元）。於年度內之利息收入淨額為港幣2,700,000元（二零零六年：利息支出淨額港幣268,200,000元）。利息收入淨額乃由於本集團現金結餘之利息收入增加，而利息支出淨額減少主要由於年度內分拆富豪產業信託上市時已全數償還銀行債項所致。

於年度內，折舊及攤銷總額為港幣9,600,000元（二零零六年：港幣139,000,000元）。由於二零零七年三月三十日已完成實益出售五間香港酒店物業予富豪產業信託，故於年度內並無酒店建築物及相關固定資產之折舊計入收益表內（二零零六年：港幣114,200,000元）。

為更公平地反映本集團之相關資產淨值及作為參考以便對照比較，下列為本集團資產淨值狀況之補充資料，此乃按備考基準經就按本集團於富豪產業信託持有之權益作調整後以反映其應佔富豪產業信託所持相關資產淨值而編製：

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	
富豪產業信託權益	7,815.2
其他聯營公司權益	488.4
其他非流動資產	1,644.4
	<hr/>
非流動總資產	9,948.0
流動資產淨值	2,360.0
	<hr/>
扣除流動負債後總資產	12,308.0
非流動負債	-
少數股東權益	(1.3)
	<hr/>
備考母公司股份持有人 應佔資產淨值	12,306.7
	<hr/>
備考每普通股資產淨值	港幣1.17元

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無長期銀行貸款，而扣除短期銀行貸款及其他債項後之現金及銀行結存為港幣1,411,500,000元（二零零六：債項淨額港幣4,375,000,000元，按總資產值港幣7,078,400,000元計算，資產負債比率為61.8%）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之部份銀行存款及若干其他金融資產合共港幣1,000,800,000元已為就根據租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。根據租賃富豪產業信託之酒店物業之租賃協議，本集團亦已就由二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日止期間內之應付浮動租金總額作出保證最低不少於港幣220,000,000元。此外，根據分拆富豪產業信託上市所簽訂之可供分派收入保證契約，本集團已保證富豪產業信託由其上市日期（即二零零七年三月三十日）至二零零七年十二月三十一日止期間之可供分派收入總額將不少於港幣420,300,000元。此外，於二零零七年十二月三十一日若干定期存款港幣24,000,000元亦已抵押用作擔保本集團之一項短期銀行貸款。

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及資產抵押之進一步詳情將於二零零八年四月三十日或之前寄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，本公司繼續採納於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。

於二零零七年三月三十日分拆富豪產業信託上市後，本集團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。本集團之酒店業務於年度內之業績表現，該等業務之未來前景，及本地酒店業現況與一般市場情況轉變及其對本集團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，均分別載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節內。

股息

鑑於業績理想，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1.0仙（二零零六年：末期股息港幣0.6仙及特別現金股息港幣1.0仙），派息總額約為港幣103,800,000元（二零零六年：總額合共港幣146,500,000元（包括特別現金股息總額港幣91,600,000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0.3仙（二零零六年：港幣0.25仙），截至二零零七年十二月三十一日止年度之常規股息總額將為每股普通股港幣1.3仙，較二零零六年財政年度已派發之常規股息港幣0.85仙（不包括特別現金股息港幣1.0仙）增加約53%。

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文件連同有關股票，必須於二零零八年五月三十日（星期五）下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股票登記過戶分處香港中央證券登記有限公司。有關之股息單預期將約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)	1,780.7	1,261.2
銷售成本	<u>(1,700.8)</u>	<u>(699.3)</u>
毛利	79.9	561.9
其他收入及收益(附註三)	317.6	85.5
行政費用	(186.3)	(93.9)
出售附屬公司所得收益	<u>2,293.5</u>	<u>-</u>
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	2,504.7	553.5
折舊及攤銷	<u>(9.6)</u>	<u>(139.0)</u>
經營業務盈利(附註二)	2,495.1	414.5
融資成本(附註五)	(84.2)	(265.8)
應佔盈利及虧損：		
共同控權合資公司	41.6	203.6
聯營公司	<u>527.0</u>	<u>2.9</u>
除稅前盈利	2,979.5	355.2
稅項(附註六)	<u>(22.2)</u>	<u>(23.9)</u>
年內盈利	<u>2,957.3</u>	<u>331.3</u>
應佔：		
母公司股份持有人	2,957.3	331.3
少數股東權益	-	-
	<u>2,957.3</u>	<u>331.3</u>

股息		
中期	32.0	21.1
擬派末期	103.8	54.9
擬派特別	-	91.6
	<u>135.8</u>	<u>167.6</u>

母公司股份持有人應佔		
每股普通股盈利(附註七)		
基本	<u>港幣 29.6 仙</u>	<u>港幣 3.9 仙</u>
攤薄	<u>港幣 27.8 仙</u>	<u>港幣 3.3 仙</u>

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	11.1	10.6
一共同控權合資公司權益	112.1	2,032.6
聯營公司權益	1,277.3	488.8
按公平值計入損益之金融資產	380.7	-
其他貸款	36.1	65.6
遞延稅項資產	-	2.4
已抵押銀行存款	970.0	-
收購土地之訂金	134.4	-
非流動總資產	2,921.7	2,600.0
流動資產		
酒店及其他存貨	17.0	17.8
待售之物業	1,771.3	-
應收賬項、按金及預付款項 (附註八)	551.0	162.0
按公平值計入損益之金融資產	229.8	29.8
已抵押定期存款	24.0	-
定期存款	489.6	156.3
現金及銀行結存	77.9	66.4
	3,160.6	432.3
列為待售之一出售集團之資產 (附註十)	-	4,046.1
流動總資產	3,160.6	4,478.4

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(附註九)	(646.8)	(229.4)
衍生金融工具	(0.1)	(0.6)
附息之銀行債項	(21.4)	(1,718.7)
可換股債券	-	(122.5)
可換股優先股	(128.6)	-
應付稅項	(3.7)	(2.4)
	<u>(800.6)</u>	<u>(2,073.6)</u>
與列為待售之一出售集團之資產 直接關連之負債(附註十)		
	-	(29.1)
流動總負債	<u>(800.6)</u>	<u>(2,102.7)</u>
流動資產淨值	<u>2,360.0</u>	<u>2,375.7</u>
扣除流動負債後總資產	<u>5,281.7</u>	<u>4,975.7</u>
非流動負債		
可換股優先股	-	(127.7)
附息之銀行債項	-	(2,628.8)
非流動總負債	<u>-</u>	<u>(2,756.5)</u>
資產淨值	<u>5,281.7</u>	<u>2,219.2</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	104.9	91.4
可換股債券之股本部份	-	13.6
儲備	5,071.7	1,966.4
擬派末期及特別股息	103.8	146.5
	<u>5,280.4</u>	<u>2,217.9</u>
少數股東權益	<u>1.3</u>	<u>1.3</u>
股本總值	<u>5,281.7</u>	<u>2,219.2</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，惟衍生金融工具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) 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；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；及
- (d) 其他分類主要包括本集團之證券買賣、其他投資業務、健康產品業務及製餅業務。

[†]本集團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。

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、盈利及若干資產、負債及支出之資料：

集團

	酒店擁有/經營及管理		資產管理		物業發展及投資		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										
分類收入：												
銷售予外界客戶	1,289.2	1,202.5	53.5	-	371.3	0.9	66.7	57.8	-	-	1,780.7	1,261.2
分類間之銷售	0.1	1.2	-	-	0.3	0.3	3.5	2.9	(3.9)	(4.4)	-	-
合計	<u>1,289.3</u>	<u>1,203.7</u>	<u>53.5</u>	<u>-</u>	<u>371.6</u>	<u>1.2</u>	<u>70.2</u>	<u>60.7</u>	<u>(3.9)</u>	<u>(4.4)</u>	<u>1,780.7</u>	<u>1,261.2</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	(190.1)	528.3*	37.8	-	113.7	0.3	234.4	61.6	-	-	195.8	590.2
折舊及攤銷	(7.5)	(138.0)*	(0.3)	-	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	-	-	(8.0)	(138.2)
分類業績	<u>(197.6)</u>	<u>390.3</u>	<u>37.5</u>	<u>-</u>	<u>113.6</u>	<u>0.2</u>	<u>234.3</u>	<u>61.5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>187.8</u>	<u>452.0</u>
利息收入及未能劃分之非業務及企業盈利											2,372.8	13.2
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)											(65.5)	(50.7)*
經營業務盈利											2,495.1	414.5
融資成本											(84.2)	(265.8)
應佔盈利及虧損：												
共同控權合資公司	-	-	-	-	41.6	203.6	-	-	-	-	41.6	203.6
聯營公司	583.3	(0.4)	-	-	(56.0)	3.4	(0.3)	(0.1)	-	-	527.0	2.9
除稅前盈利											2,979.5	355.2
稅項											(22.2)	(23.9)
年內盈利											<u>2,957.3</u>	<u>331.3</u>
應佔：												
母公司股份持有人											2,957.3	331.3
少數股東權益											-	-
											<u>2,957.3</u>	<u>331.3</u>

* 經重列以反映在酒店擁有/經營及管理之分類業績內重新劃分為數港幣31,600,000元之若干員工成本及董事酬金及相關之折舊為數港幣800,000元為未能劃分之非業務及企業支出，以符合本年度之分類。

業務分類 (續)

集團

	酒店擁有/經營及管理		資產管理		物業發展及投資		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										
分類資產	204.8	211.0*	27.3	-	2,129.7	3.4	626.7	44.6	(0.1)	(0.8)	2,988.4	258.2
— 共同控權合資公司權益	-	-	-	-	112.1	2,032.6	-	-	-	-	112.1	2,032.6
聯營公司權益	796.3	6.7	-	-	467.7	468.3	13.3	13.8	-	-	1,277.3	488.8
列為待售之一出售集團之資產	-	4,046.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,046.1
現金及未能劃分之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,704.5	252.7*
總資產											6,082.3	7,078.4
分類負債	(375.5)	(207.2)	(5.4)	-	(24.3)	(0.1)	(8.4)	(5.4)	0.1	0.8	(413.5)	(211.9)
與列為待售之一出售集團之資產												
直接關連之負債	-	(29.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.1)
銀行債項及未能劃分之負債											(387.1)	(4,618.2)
總負債											(800.6)	(4,859.2)
其他分類資料：												
資本支出	2.3	106.8	1.1	-	-	-	-	0.6				
其他非現金支出	29.5	0.1	-	-	-	-	-	0.1				

* 經重列以反映在未能劃分之資產內重新劃分為數港幣65,600,000元之其他貸款為酒店擁有/經營及管理之項下分類資產，以符合本年度之分類。

三、 收入（亦為本集團之營業額）、其他收入及收益分析列載如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
酒店經營及管理服務	1,259.5	1,170.8
其他業務，包括物業管理、 物業代理、健康產品及 製餅業務	3.0	8.2
酒店物業租金收入及待售之物業	32.7	31.7
出售按公平值計入損益之 金融資產之收益	64.7	50.5
資產管理服務	53.5	-
出售物業	367.3	-
	<u>1,780.7</u>	<u>1,261.2</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	64.0	4.7
其他貸款之利息收入	-	3.5
其他利息收入	9.9	-
上市投資之股息收入	0.7	3.1
就有關於二零零二年涉及本集團在 加拿大之酒店物業之買賣協議進 行索償所得和解款額	4.4	-
其他	0.5	0.2
	<u>79.5</u>	<u>11.5</u>
<u>收益</u>		
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益（淨額）	237.6	6.1
衍生金融工具之公平值收益	0.5	4.8
出售按公平值計入損益之 金融資產之收益	-	63.1
	<u>238.1</u>	<u>74.0</u>
	<u>317.6</u>	<u>85.5</u>

四、 出售本集團投資所得盈利之分析列載如下：

	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	<u>6.9</u>	<u>67.5</u>

五、 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
須於五年內全數償還之		
銀行貸款之利息	76.5	245.7
可換股債券之利息	-	11.3
可換股優先股之股息 (列作融資債項)	7.7	7.6
一應付承兌票據之利息	<u>-</u>	<u>1.2</u>
融資成本總額	<u>84.2</u>	<u>265.8</u>

六、 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	3.0	-
即期－海外		
就年度內盈利所作之課稅準備	0.6	0.7
往年之不足撥備	-	0.8
遞延稅項	<u>18.6</u>	<u>22.4</u>
年度內之課稅總支出	<u>22.2</u>	<u>23.9</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。

鑑於共同控權合資公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故未有就該共同控權合資公司之稅項作課稅準備（二零零六年：無）。

應佔聯營公司稅項為數港幣163,200,000元（二零零六年：港幣200,000元）已計入列於綜合收益表上之「聯營公司應佔盈利及虧損」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。

- 七、 每股普通股基本盈利乃根據年度內由母公司股份持有人應佔盈利港幣2,957,300,000元（二零零六年：港幣331,300,000元），及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數10,000,000,000股（二零零六年：8,485,400,000股）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，乃根據經調整之母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣2,964,500,000元（經就因可換股優先股轉換為本公司普通股而少付之利息及可換股優先股之衍生部分之公平值收益作調整），以及經調整之年度內本公司已發行普通股之加權平均數10,682,000,000股計算。該等股份乃當作於年度內經已發行，假設於年初，本集團所有尚未轉換之可換股債券（包括選擇權可換股債券）及可換股優先股已悉數被轉換為本公司之普通股，以及本公司所有尚未行使之認股權證所附帶之認購權已被悉數行使以認購本公司之普通股。年度內尚未行使之本公司股份認購權之行使價，較本公司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。

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，乃根據經調整之母公司股份持有人應佔該年度內盈利港幣342,700,000元（經就因可換股債券轉換為本公司普通股而少付之利息作調整），以及經調整之該年度內本公司已發行普通股之加權平均數10,448,300,000股計算。該等股份乃當作於該年度內經已發行，假設於該年初，本集團所有尚未轉換之可換股債券（包括選擇權可換股債券）已悉數被轉換為本公司之普通股，而本公司所有尚未行使之認股權證所附帶之認購權已被悉數行使以認購本公司之普通股。於該年度內，轉換本公司之尚未轉換之可換股優先股並無攤薄影響。此外，該年度內尚未行使之本公司股份認購權之行使價，較本公司之普通股平均市價為高，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。

- 八、 已包括於應收賬項、按金及預付款項之港幣447,900,000元（二零零六年：港幣91,100,000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	440.0	81.7
四至六個月	3.5	5.8
七至十二個月	2.6	2.0
超過一年	3.0	2.3
	<u>449.1</u>	<u>91.8</u>
減值	<u>(1.2)</u>	<u>(0.7)</u>
	<u>447.9</u>	<u>91.1</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，並按其原發票金額扣除就認為無可能悉數收取賒款而作之減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以註銷。

本集團採取嚴謹監控有關其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。因上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣（出售待售物業之應收出售款項除外），故賒賬風險並無過分集中。業務往來客戶應收賬項乃不附息。

- 九、 已包括於應付賬項及費用之港幣87,800,000元（二零零六年：港幣64,200,000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	84.1	61.9
四至六個月	1.4	1.6
七至十二個月	0.4	0.6
超過一年	1.9	0.1
	<u>87.8</u>	<u>64.2</u>

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期通常為30至60日。

十、於年度內，本集團完成分拆富豪產業信託以及出售直接或間接持有香港五間富豪酒店物業之若干本集團附屬公司(「出售集團」)之全部已發行股本予富豪產業信託。

分拆富豪產業信託於二零零六年十二月三十一日尚未完成，及根據香港財務報告準則第5號，出售集團之若干資產及負債在流動資產及流動負債項下分別呈列為待售之一出售集團之資產及負債。

以下為於二零零六年十二月三十一日列為待售之一出售集團之資產及負債之主要類別：

	二零零六年 港幣百萬元
<i>資產</i>	
物業、廠房及設備	2,899.8
土地租賃預付款	1,065.8
遞延稅項資產	80.5
列為待售之資產	<u>4,046.1</u>
<i>負債</i>	
遞延稅項負債	<u>(29.1)</u>
與列為待售之資產直接關連之負債	<u>(29.1)</u>
與出售集團直接關連之資產淨值	<u><u>4,017.0</u></u>

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於年度內，本公司以代價總額港幣108,786,040元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共183,838,000股本公司普通股。購回該等普通股之詳情載列如下：

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)	
二零零七年八月	11,030,000	0.580	0.570	6,377,400
二零零七年九月	55,426,000	0.600	0.570	32,165,220
二零零七年十月	20,310,000	0.670	0.610	12,863,640
二零零七年十二月	<u>97,072,000</u>	0.640	0.560	<u>57,379,780</u>
總計	<u>183,838,000</u>			108,786,040
		購回股份之總支出		<u>601,715</u>
				<u>109,387,755</u>

183,838,000股購回普通股中之152,708,000股購回普通股已於年度內註銷，而餘下之31,130,000股購回普通股則於結算日後註銷。本公司之已發行股本已減去相關之面值。上述購回乃由董事根據股東之授權進行，旨在透過提高本公司之資產淨值及每股盈利，符合股東之整體利益。

除本公佈所披露者外，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證券上市規則之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) 本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟已訂立安排非執行董事及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)
楊碧瑤女士(首席營運總監)
范統先生
羅俊圖先生
羅寶文小姐
吳季楷先生

非執行董事：

蔡志明博士，JP (副主席)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士
伍兆燦先生
黃之強先生

承董事會命
主席
羅旭瑞

香港，二零零八年三月廿七日