

# 2008年 年報



# 目錄

2	公司資料
3	董事簡介
6	主席報告書
20	董事會報告書
39	企業管治報告書
59	綜合收益表
60	綜合資產負債表
62	綜合資本變動表
64	綜合現金流量表
65	資產負債表
66	賬目附註
144	獨立核數師報告書
146	主要物業表
147	已公佈五年賬目摘要

## 董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)  
蔡志明, JP(副主席)\*  
楊碧瑤(首席營運總監)  
范統  
簡麗娟#  
羅俊圖  
羅寶文  
吳季楷  
伍兆燦#  
黃之強#

\* 非執行董事

# 獨立非執行董事

## 審核委員會

黃之強(主席)  
蔡志明, JP  
簡麗娟  
伍兆燦

## 薪酬委員會

羅旭瑞(主席)  
簡麗娟  
伍兆燦  
黃之強

## 秘書

林秀芬

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行  
恒生銀行  
渣打銀行(香港)  
中國工商銀行(亞洲)  
中國建設銀行香港分行  
東亞銀行  
華僑銀行  
德意志銀行香港分行  
標準銀行亞洲有限公司

## 核數師

安永會計師事務所

## 股份登記過戶處

Butterfield Fulcrum Group  
(Bermuda) Limited  
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road,  
Pembroke HM08, Bermuda

## 香港股份登記過戶分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

## 註冊辦事處

Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road,  
Pembroke, Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號11樓  
電話：2894 7888  
圖文傳真：2890 1697  
網址：www.regal.com.hk

## 董事簡介

**羅旭瑞先生**，64歲；主席兼行政總裁 — 自一九八九年本公司於百慕達註冊成立成為本集團之控股公司起，一直擔任主席兼董事總經理。羅先生分別自一九八四年及一九八七年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。羅先生於二零零七年獲委任為本公司之行政總裁。彼亦為世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）及百利保控股有限公司（「百利保」）之主席兼行政總裁（本公司為其上市聯營公司），以及富豪資產管理有限公司（「富豪資產管理」，為本公司之上市聯營公司富豪產業信託之管理人）之主席。羅先生為一具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

**蔡志明博士**，JP，63歲；副主席兼非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會出任非執行董事並獲選為副主席。蔡博士持有美國Newport University工商管理碩士學位及英國Sussex College of Technology工商管理學士學位，並獲中國哈爾濱工業大學管理學博士之銜。蔡博士為旭日國際集團有限公司之主席，於製造業及房地產方面擁有眾多投資。彼現任香港玩具廠商會與香港青年工業家協會之名譽會長及香港理工大學校董。此外，彼亦為中華人民共和國全國政協委員。蔡博士亦為康健國際控股有限公司之副主席及非執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

**楊碧瑤女士**，50歲；執行董事兼首席營運總監 — 於二零零二年獲委任加入董事會，並於二零零七年獲委任為首席營運總監。楊女士於一九八七年加入本集團。楊女士於美國獲酒店管理學學位，對於美國、中國及香港等各地之酒店管理具廣泛經驗，包括於集團式酒店企業及單一酒店業務兩方面之管理經驗。作為負責本集團酒店營運及管理職務之首席營運總監，楊女士負責統籌本集團之酒店業務運作。此外，楊女士亦負責世紀城市集團之人力資源管理工作。

**范統先生**，52歲；執行董事 — 於二零零二年獲委任加入董事會。范先生乃於一九八七年加入本集團。彼現時主要負責本集團之物業投資及發展業務以及酒店項目工程事宜。范先生亦為世紀城市之執行董事、百利保之執行董事兼首席營運總監及富豪資產管理之非執行董事。范先生負責百利保集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理以及統籌建築工程工作。彼為一具專業資格建築師。

**簡麗娟女士**，54歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。簡女士為從事提供企業顧問及資產管理服務之亞洲資產管理有限公司，以及從事有關以香港及中國為根據地之公司之研究工作之亞洲資產研究有限公司之股東及董事總經理。彼為根據香港證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）所指之持牌人，可進行若干受規管活動。簡女士於企業融資方面擁有逾十八年之經驗，以及於股票及債券市場方面擁有豐富經驗。彼先前曾於國際及本地之銀行與財務機構擔任要職。簡女士為英國特許公認會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。彼亦為香港董事學會之資深會員。簡女士為中國航天萬源國際（集團）有限公司（前稱航天科技通信有限公司）、首長國際企業有限公司、首長科技集團有限公司、環科國際集團有限公司、世茂房地產控股有限公司及新威國際控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。

**羅俊圖先生**，35歲；執行董事 — 於一九九九年獲委任加入董事會。彼亦為世紀城市及百利保之執行董事及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。彼除參與本集團物業及酒店項目之設計工作外，負責世紀城市集團之業務發展工作。彼為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

**羅寶文小姐**，29歲；執行董事 — 於二零零四年獲委任加入董事會。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。彼亦為世紀城市及百利保之執行董事。羅小姐於二零零零年加入本集團，參與業務推廣及銷售工作。彼現為本集團轄下物業代理業務之執行董事，積極參與策劃有關本集團位於香港赤柱之豪華住宅發展項目富豪海灣之推售計劃。彼亦負責本集團業務發展之職能。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

## 董事簡介 (續)

**吳季楷先生**，54歲；執行董事 — 於一九八五年加入本集團，並於一九九八年獲委任加入董事會。吳先生為一特許秘書，負責本集團之公司秘書及企業財務事宜。彼亦為世紀城市之執行董事兼首席營運總監、百利保之執行董事及自二零零八年六月十二日起為聯交所上市公司四海國際集團有限公司之非執行董事。

**伍兆燦先生**，78歲；獨立非執行董事 — 於二零零五年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。伍先生亦為世紀城市及百利保之獨立非執行董事。彼為載通國際控股有限公司之非執行董事，該公司於香港上市。

**黃之強先生**，54歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及百利保之獨立非執行董事。彼持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生亦為里俊投資有限公司於證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理、就證券提供意見及就機構融資提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、第一天然食品有限公司(已於二零零九年一月委任臨時清盤人)、福記食品服務控股有限公司、金鷹商貿集團有限公司、長城汽車股份有限公司、弘茂科技控股有限公司及冠捷科技有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會之成員，該等公司均於聯交所上市。彼於二零零八年九月二十三日退任聯交所上市公司國際娛樂有限公司之獨立非執行董事職務。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾30年經驗。





致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。

## 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808,800,000元，而於二零零七年則達致綜合盈利港幣2,957,300,000元，誠如早前報告所述，當中包括分拆富豪產業信託上市所獲得之一次性收益港幣2,293,500,000元。

本集團於年度內錄得之虧損乃主要由於本集團及其上市聯營公司富豪產業信託所持之若干投資物業及金融資產之公平值變動而產生虧損所致。

本集團及富豪產業信託所持投資物業及金融資產之公平值減少，主要反映受到因近期全球金融危機導致香港金融市場及物業市道大幅下滑之影響。然而，該等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。

儘管如此，本公司普通股之相關資產淨值仍大幅高於普通股之市價。為提高本公司已發行普通股之資產淨值，本公司於年度內繼續根據已授予董事之股份購回授權，購回普通股合共約35,400,000股（經就於二零零八年十月生效之十合一股份合併作調整）。

作為參考，於董事會報告書標題為「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，以更公平地反映本集團所持富豪產業信託權益應佔之相關資產淨值。

於二零零八年十二月，本公司於一九九三年發行而尚未轉換之5¼厘可換股可累積可贖回優先股16,748股已屆期滿贖回。雖然本公司有權選擇按普通股市價95%之發行價向優先股股東發行新普通股以贖回優先股，惟如上文所述，普通股之市價較其相關資產淨值有大幅折讓，故本公司已選擇以現金贖回總額約港幣129,900,000元贖回所有尚未轉換之優先股。

### 股份合併

為節省股東買賣本公司普通股之買賣及交易成本（乃按每手買賣單位收取），本公司早前於二零零八年十月進行股份合併計劃，將每10股每股面值港幣0.01元之普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股。於股份合併後，本公司於二零零八年十二月三十一日之已發行普通股股本包括每股面值港幣0.10元之普通股約1,014,600,000股。



## 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5.0仙(二零零七年：港幣10.0仙(經就於二零零八年十月實行之股份合併作調整))，派息額約為港幣50,500,000元(二零零七年：港幣103,800,000元)，予於二零零九年六月九日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。由於本公司認為在現時之經濟環境下保留現金資源實乃審慎之舉，故建議派發之末期股息較去年為低。

連同於二零零八年十月已派發的中期股息每股普通股港幣3.0仙(經就股份合併作調整)(二零零七年：港幣3.0仙(經調整))，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8.0仙(二零零七年：港幣13.0仙(經調整))。

## 暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零零九年六月四日(星期四)至二零零九年六月九日(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。為確保享有建議派發之末期股息，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零零九年六月三日(星期三)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香港中央證券登記有限公司。有關之股息單預期將於二零零九年六月三十日或前後寄予各股東。

## 業務回顧

### 酒店

#### 香港

於年度內，香港旅遊業之表現一直保持相對穩定，直至二零零八年後期受到全球金融危機之不利影響變得更為明顯及更趨嚴重。來自主要長途訪港旅客市場之旅客人數整體上按年錄得負增長，幸而惟此差額被持續增長之訪港中國內地旅客人數所抵銷。於二零零八年全年，訪港旅客總人數超逾29,500,000人次，較二零零七年增長約4.7%，當中中國內地旅客人數進一步增長至佔總人數約57.1%。

根據香港旅遊發展局旅遊研究所公佈之資料，二零零八年所有不同類別酒店之平均客房入住率為85%，僅稍微低於二零零七年錄得之86%。由於長途訪港旅客市場之旅客人數驟減，尤其是來自美洲及歐洲等地區之旅客，以致客房租金自年度最後一季起受下調壓力，特別是高級酒店類別，但按全年基準計算，全部酒店整體達致之平均客房租金仍然能夠維持於二零零七年所錄得之相若水平。

整體而言，香港五間富豪酒店(其現時由富豪產業信託擁有但由本集團負責營運及管理)於年度內之業務表現穩定。儘管於二零零八年後期市場競爭較為激烈，惟五間富豪酒店在平均可出租客房收入(RevPAR)方面仍較二零零七年取得0.7%之溫和增長，高於市場平均數值。

富豪酒店國際有限公司為本集團之酒店管理公司，擔任香港五間富豪酒店之酒店管理人，其榮獲「中國酒店星光獎之中國最佳酒店管理集團大獎(二零零八年)」。作為對其質素及服務標準之認可，富豪機場酒店獲英國Business Traveller雜誌評為「二零零八年全球最佳機場酒店」、自二零零一年及二零零五年起連續多年分別獲亞太區Business Traveller雜誌及TTG Asia Media Pte Limited 評為「亞太區最佳機場酒店」，以及榮獲「中國酒店星光獎之中國十佳會議會展酒店(二零零七年至二零零八年)」。此外，富豪東方酒店亦榮獲「中國酒店星光獎之中國十佳新銳酒店大獎(二零零八年)」。

### 中國

本集團將繼續擴充其在中國內地之酒店業務，首先將專注於主要一線及二線城市。

於二零零八年四月，本集團與上海金豐投資股份有限公司訂立正式管理合約，為上海浦東一間擁有380間客房之四星級商務酒店提供酒店管理服務。該酒店命名為富豪金豐酒店，預期於二零零九年第三季開業。

近期於今年一月，本集團與四川首座投資集團有限公司訂立酒店管理合約，本集團將為四川省會成都一間擁有350間客房之五星級豪華酒店提供管理服務。該酒店命名為富豪首座酒店，預期於今年第四季開業。

本集團亦正為山東德州一個酒店項目提供酒店顧問及開業前服務，待進一步協定詳細條款後，本集團可能會於該酒店開業後為其提供全面性管理服務。

連同本集團現時在上海管理之兩間酒店，於今年底前本集團在內地將合共管理四間酒店。本集團正致力於未來五年內在中國一線及二線城市擴充其所管理或擁有之酒店組合至逾20間。

## 富豪產業信託

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得綜合未計及其基金單位持有人分派前虧損淨額約港幣2,150,200,000元。富豪產業信託產生之虧損主要由於按獨立估值師於二零零八年十二月三十一日作出之評估，其酒店組合之公平值變動產生重估虧絀所致。於年度內，可供分派收入總額約達港幣501,900,000元，而於截至二零零七年十二月三十一日止期間則為港幣421,500,000元。

雖然預期二零零九年將會極具挑戰，惟富豪產業信託與本集團之現有租賃結構足以抵禦市況波動之影響。此外，香港全部五間富豪酒店均擁有良好質素，各具策略性市場定位，迎合不同客源及市場類別。

於二零零八年，富豪產業信託就全部五間富豪酒店落實進行約港幣85,000,000元之酒店資本性增值項目。主要已完成項目包括將富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店之部分空間改裝，增加合共約16,700平方呎之嶄新先進會議廳及會議室設施；富豪九龍酒店其中一層擁有51間房間之客房樓層進行翻新工程，並升格至行政樓層標準；在麗豪酒店新增三間餐廳，提供更多特色菜式；以及富豪東方酒店之外牆翻新工程。已批准及計劃於二零零九年完成之項目包括富豪九龍酒店之中菜廳裝修工程，以及富豪九龍酒店及麗豪酒店之外牆翻新及升級工程。

富豪產業信託延遲進行收購酒店物業之擴充計劃實為明智之策略。富豪產業信託之管理層會繼續積極審閱收購酒店之機會，但鑑於整體經濟能夠復甦之時間尚未明朗，富豪產業信託短期內之重點仍然為保存流動資金，為可能出現之任何合適收購良機作好準備。

## 富豪資產管理有限公司

富豪資產管理有限公司為本集團之全資附屬公司，擔任富豪產業信託之管理人。於二零零八年，從富豪產業信託所收或應收之管理人費用總額約為港幣66,700,000元，較二零零七年收取之費用總額增加約25%，此乃由於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度為自富豪產業信託於二零零七年三月三十日獨立上市以來之首個全年營運年度。

### 物業

#### 香港

##### 赤柱富豪海灣

本集團實益擁有赤柱富豪海灣31間洋房，其中部分已出租以賺取租金，於二零零八年所獲得租金收入總額約港幣30,300,000元。於年度內，其中15間出租予第三方承租人之洋房已由待售物業重新分類為投資物業。由於經重新分類，於二零零八年之中期業績已確認按該等洋房於二零零八年六月三十日之獨立專業估值計算所得之公平值收益港幣358,500,000元。

鑑於受到全球金融危機之影響，自二零零八年下半年以來，香港整體之物業市況一直受到不利影響。現時持作投資物業之富豪海灣洋房於二零零八年十二月三十一日之市值亦同樣受到影響，因此，已於年度內之業績納入公平值虧損港幣321,600,000元，以反映該等洋房自二零零八年七月一日以來之市值跌幅。

然而，現時持作待售物業之餘下16間洋房之賬面值仍然低於其於上個結算日之市值。於等待物業市場復甦之期間，除非有興趣買家能夠提出滿意之價格，本集團可能於短期內出租若干該等洋房以增加租金收入。

#### 中國

##### 位於北京中央商業區之發展項目

此發展項目透過本集團及本公司之實益控股股東百利保控股有限公司各自持有50%權益之聯營公司擁有59%權益之中外合作公司持有。根據最新獲悉之資料，預計合作公司將能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。待與中方合營單位合夥人就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北京此重要大型項目取得實質進展。

##### 位於四川省成都市新都區之發展項目

此發展項目由本集團及四海國際集團有限公司各自實益擁有50%權益。有關地塊之土地出讓代價人民幣213,100,000元，已於二零零八年七月悉數支付。

此為一個綜合用途項目，包括酒店及商業綜合大樓，地上總樓面面積約180,000平方米，連同地下總樓面面積約56,000平方米之商業相關配套設施及停車場之地庫，而住宅發展項目之總樓面面積約為315,000平方米。規劃工作仍在進行中，但基於近期中國整體市況之轉變，進一步發展工程將會更審慎地進行。

### 其他投資

於年度內，本集團已進一步投資於由四海集團發行之可換股債券。有關之其他資料已載於二零零八年中期報告及本公司早前發表之其他公佈內。

現時，本集團持有四海集團發行之相當數目的可換股債券，並另持有四海之已發行普通股約3.0%。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(包括本集團所持有之部分)獲悉數轉換及/或行使，本集團最多可持有四海經擴大之股本約32.8%。

除與本集團在成都市新都區發展項目之合營項目外，四海集團正在新疆烏魯木齊市進行一項涉及造林及景觀改造之大型發展項目，以及在中國其他地方進行若干建議項目。

誠如亦於二零零八年中期報告所述，預期於四海集團所作之策略性投資將能為本集團帶來分享其增長潛力之機會，並同時建立平台為兩個集團締造日後進一步互惠互利之業務合作機會。

作為日常業務之一部分，本集團亦進行於金融工具及證券方面之其他投資，就此，本集團採取保守及審慎之策略，並無涉及任何有關高槓桿或投機性之投資產品。儘管如此，由於在二零零八年，尤其是下半年，香港股票市場之市況極為惡劣，故本集團之投資業務亦於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得整體之虧損淨額約港幣202,800,000元。當中包括本集團所持有證券投資之公平值變動產生之虧損及本集團就持有由四海集團發行之可換股債券所作之公平值虧損撥備約港幣111,700,000元，部分乃於二零零七年錄得之公平值收益港幣228,200,000元內撥回。

### 展望

全球金融危機對整體經濟造成之不利影響實屬前所未見，且對環球金融及資本市場之影響尤為深遠。全球經濟復甦將視乎市場流動資金何時能夠回復正常水平及整體信心得以恢復。中國政府最近已宣佈龐大之刺激經濟方案，增加市場流動資金及推動內需消費，務求令國內生產總值保持增長。與此同時，亦推出多項措施協助香港維持旅遊業及經濟發展。然而，於二零零九年，香港整體經濟環境將仍會非常嚴峻且競爭激烈。

本集團自去年起對重大投資採取較審慎之態度。本集團現時財政狀況強勁並持有淨現金。本集團已作好準備渡過此極具挑戰之時間，同時正處於有利位置，可充份把握可能出現的收購及擴充機會。

### 董事及員工

本人再一次感謝董事會全體成員於過往一年作出之貢獻，並對全體管理層人員及員工於過往一年之忠誠及努力不懈衷心致謝。

主席  
**羅旭瑞**

香港  
二零零九年三月三十一日



## 富豪機場酒店



■ 全球最佳機場酒店（二零零八年）



■ 豪華套房



■ 複式套房



■ 紅軒

# 香港富豪酒店

## 富豪香港酒店



■ 御富豪行政樓層專用休憩室



■ 聚賢廳 II 及 III



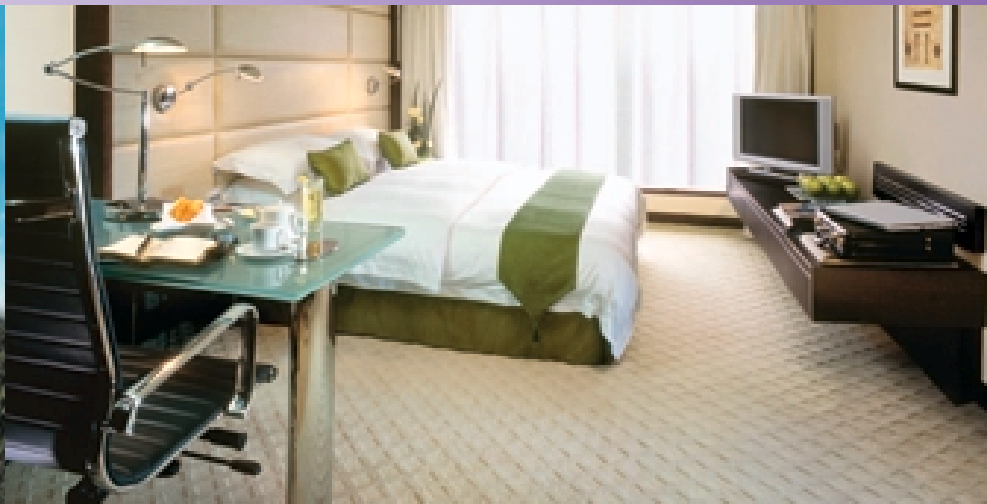
■ 聚賢廳 I



■ Zeffirino 風情畫意大利餐廳



富豪九龍酒店



■ 富豪行政豪華客房



■ Mezzo Grill



■ 雅廊咖啡室



■ Basso Bar

# 香港富豪酒店

## 富豪東方酒店



■ 酒店大堂



■ 豪華客房



■ 宴會廳



■ 會議中心



## 麗豪酒店



■ 富豪 i-Club 客房



■ 聚賢廳



■ 麗豪廳



■ 月光光

# 富豪海灣



■ 座落於港島南區的尊貴府邸





董事會謹向股東提呈截至二零零八年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團之已審核財務報表，以供省覽。

## 主要業務

本公司之主要業務為一控股公司。附屬公司之主要業務為酒店經營及管理、投資於富豪產業信託（「富豪產業信託」）（其擁有香港五間富豪酒店）、富豪產業信託之資產管理、物業發展及投資，以及其他投資。

上述之業務於年度內並無重大之改變。

以各主要業務劃分之營業額及其對盈利之貢獻載於賬目附註四內。

## 業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第59至143頁之財務報表內。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

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、於富豪產業信託之投資、為富豪產業信託作資產管理、於赤柱富豪海灣餘下洋房之權益，以及其他投資業務。本集團之酒店業務於年度內之業績及未來前景，以及本地酒店業現況與一般市場境況轉變及其對該等業務表現之潛在影響，以及富豪海灣物業之進展及前景，連同富豪產業信託之業績表現，均分別載於本報告前之主席報告書內。

### 現金流量及股本結構

於年度內，從經營業務所得現金流出淨額為港幣110,900,000元（二零零七年：港幣237,100,000元）。於年度內之利息收入淨額為港幣30,000,000元（二零零七年：港幣2,700,000元）。

在本公司於二零零八年十月二十二日舉行之股東特別大會上，本公司股東已批准本公司股本中之普通股合併（基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時現有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（「股份合併」）。股份合併隨後於二零零八年十月二十三日生效。

因此，由股份合併生效起，以下各項已作出相應調整：

- (1) 根據本公司名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」(「股份認購權計劃」)之股份認購權計劃授出之尚未行使股份認購權之行使價(由每股港幣0.75元調整至每股港幣7.50元)，及因行使該等股份認購權而須予配發及發行之股份數目(由350,000,000股調整至35,000,000股)；及
- (2) 本公司16,748股當時尚未轉換之每股面值10.00美元5<sup>1</sup>/<sub>4</sub>厘可換股可累積可贖回優先股(「優先股」)之換股價(由每股港幣1.7037元調整至每股港幣17.037元)，及因轉換\*該等優先股而須予配發及發行之股份數目(由75,991,260股調整至7,599,126股)。

\* 優先股可按參考金額每股優先股1,000美元及指定兌換率每1.00美元兌港幣7.730255元計算的換股價轉換為本公司普通股。

股份合併及其導致調整之詳情分別在本公司於二零零八年九月三十日及二零零八年十月二十二日刊發之通函及公佈內披露。

本公司已根據優先股之條款，於完成日期(此為優先股之發行日期一九九三年十二月十三日)之第十五週年日按參考金額每股1,000美元贖回全部尚未轉換之優先股16,748股。贖回款項總額16,748,000美元連同二零零八年之優先股股息總額879,270美元已支付予贖回之16,748股尚未轉換優先股之持有人。於最終贖回優先股後，優先股於盧森堡證券交易所之上市地位亦於二零零八年十二月內被撤銷。

於年度內，本公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共311,036,000股每股面值港幣0.01元之普通股及4,276,800股每股面值港幣0.10元之普通股。除已購回每股面值港幣0.10元之普通股654,000股於結算日後註銷外，所有於年度內購回之普通股已於年度內註銷。有關本公司於年度內購回其普通股之詳情，在下文標題為「購回、出售或贖回本公司之上市證券」一節內披露。由本公司於二零零八年六月五日舉行上屆股東周年大會(會上其股東已批准股份購回授權)日期起至本報告書日期止，本公司已在聯交所購回合共148,064,000股每股面值港幣0.01元之普通股及7,448,800股每股面值港幣0.10元之普通股，而所有該等已購回普通股已隨後被註銷。

## 資產價值

根據於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表，本公司普通股之賬面資產淨值為每股港幣4.08元。該賬面資產淨值乃受到本集團就其於富豪產業信託所持權益對銷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，以及因應佔富豪產業信託於年度內錄得之酒店物業公平值虧損，導致於二零零八年十二月三十一日本集團於富豪產業信託所持權益呈列為零值等之重大影響。

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，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，以反映本集團應佔富豪產業信託之相關資產淨值。因此，按本集團所持富豪產業信託之權益乃根據已公佈之於二零零八年十二月三十一日富豪產業信託每基金單位之資產淨值港幣2.596元呈列，本公司普通股之經調整資產淨值將為每股港幣10.00元。

二零零八年十二月三十一日

每股普通股賬面資產淨值	港幣4.08元
經調整每股普通股資產淨值	港幣10.00元

## 債項

於二零零八年十二月三十一日，本集團扣除長期銀行貸款後之現金及銀行結存總額為港幣1,200,300,000元(二零零七年：扣除短期銀行貸款及其他債項後之現金及銀行結存總額為港幣1,411,500,000元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之部分銀行存款為數港幣1,000,000,000元(二零零七年：銀行存款及若干其他按公平值計入損益之金融資產合共港幣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，而本集團之若干投資物業、待售物業、銀行存款及現金結存合共港幣512,500,000元(二零零七年：銀行存款港幣24,000,000元)亦已抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。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。而直至二零零八年十二月三十一日為止，本集團已付之浮動租金為港幣101,600,000元。

本集團之債項償還期限及或然負債詳情分別載於賬目附註廿七及卅七內。

### 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於年度內，並無重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司。

除於主席報告書所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

### 資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，而於本集團管理層認為適當時，亦會部份投放於幫助提升收益之投資產品。

### 薪酬制度

本集團在香港僱用約1,890名員工。本集團之管理層認為，有關本集團營運所僱用之職員整體水平及所涉及之酬金開支與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素經考慮後，按年檢討。此外，本集團所提供之僱員福利，包括有強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

作為長期鼓勵，本公司設立股份認購權計劃，並據此授予獲選之合資格人士股份認購權。

### 股息

於年度內，有每股普通股港幣3.0仙(經就股份合併作調整)(二零零七年：港幣3.0仙(經調整))之中期股息派發予普通股持有人，派息總額約為港幣30,800,000元(二零零七年：港幣32,000,000元)。

董事會現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5.0仙(二零零七年：港幣10.0仙(經就股份合併作調整))，派息總額約為港幣50,500,000元(二零零七年：港幣103,800,000元)，予於二零零九年六月九日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。此項建議已計入財務報表之內。

於年度內，截至二零零八年十二月十三日止十二個月期間之固定可累積優先股股息為數港幣6,800,000元，已連同贖回付款於二零零八年十二月最終贖回時派發予優先股持有人。

## 暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零零九年六月四日(星期四)至二零零九年六月九日(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。為確保享有建議派發之末期股息,所有普通股過戶之文件連同有關股票,必須於二零零九年六月三日(星期三)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香港中央證券登記有限公司。有關之股息單預期將於二零零九年六月三十日或前後寄予各股東。

## 董事

本公司之董事芳名如下:

羅旭瑞先生  
蔡志明博士, JP  
楊碧瑤女士  
范統先生  
簡麗娟女士  
羅俊圖先生  
羅寶文小姐  
吳季楷先生  
伍兆燦先生  
黃之強先生

於年度內,本公司董事並無任何變動。

根據本公司之公司細則第109(A)條及遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則之規定,楊碧瑤女士(執行董事兼首席營運總監)、范統先生及羅俊圖先生(彼等均為執行董事)將於二零零九年股東週年大會上輪值告退。

全部依章告退之董事均符合資格並願意於二零零九年股東週年大會上應選連任。須根據上市規則第13.51(2)條及13.74條之規定披露該等董事之詳情,乃載於連同二零零八年年報一併寄發予股東有關(其中包括)重選董事之本公司通函內。

本公司已接獲三名現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定各自之獨立性年度確認書。本公司認為該等獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事於合約上之利益

除於本報告內已披露者外，於結算日或年度內之任何時間，各董事於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何重要合約內，均無直接或間接之實際利益。

於年度內，各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何僱主若不作出賠償(法定賠償除外)，則不能於一年內終止之服務合約。

除根據股份認購權計劃授予若干董事認購權外，本公司或其任何附屬公司於年度內，並無參與任何旨在致令本公司董事藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之安排。

於年度內，概無根據股份認購權計劃授予任何董事認購權，亦概無董事根據股份認購權計劃行使認購權認購股份。



### 董事於股本中之權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司之董事及最高行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據記錄於證券及期貨條例第352條規定存置之名冊內；或(b)按上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》(「標準守則」)，須以其他方式知會本公司及聯交所：

	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零零八年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股 (i)已發行	24,200	477,507,262 (附註a(i))	260,700	477,792,162
		(ii)未發行	20,000,000 (附註a(ii))	—	—	20,000,000
					總計(i)及(ii)：	497,792,192 (49.06%)
	蔡志明博士	普通股 (已發行)	50,240,000	—	—	50,240,000 (4.95%)
	楊碧瑤女士	普通股 (未發行)	3,000,000 (附註b)	—	—	3,000,000 (0.30%)
	范統先生	普通股 (未發行)	2,000,000 (附註c)	—	—	2,000,000 (0.20%)
	羅俊圖先生	普通股 (未發行)	1,500,000 (附註d)	—	—	1,500,000 (0.15%)
	羅寶文小姐	普通股 (i)已發行	300,000	—	269,169 (附註e)	569,169
		(ii)未發行	3,000,000 (附註b)	—	—	3,000,000
					總計(i)及(ii)：	3,569,169 (0.35%)
	吳季楷先生	普通股 (未發行)	2,000,000 (附註c)	—	—	2,000,000 (0.20%)

## 董事會報告書 (續)

聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零零八年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
2. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註f)	—	1,000 (100%)
3. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	—	2,318,808,152 (附註g)	—	2,318,808,152 (73.80%)

### 附註：

- (a) (i) 於421,400股本公司已發行普通股之權益，乃透過世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)之全資附屬公司持有，羅旭瑞先生(「羅先生」)於世紀城市持有51.86%之股份權益，而於本公司另外477,085,862股已發行普通股之權益，乃透過百利保控股有限公司(「百利保」)之全資附屬公司持有，世紀城市於百利保持有57.45%之股份權益。
- (ii) 於20,000,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共20,000,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 本公司普通股股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	8,000,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,000,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,000,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,000,000

- (b) 於3,000,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共3,000,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 本公司普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	1,200,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000

- (c) 於2,000,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共2,000,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 本公司普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	800,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000

- (d) 於1,500,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共1,500,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已經並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數為及將會如下：

行使期	可予行使認購權內之 本公司普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000

- (e) 於269,169股本公司已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託之受益人持有。
- (f) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有51.86%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (g) 於2,313,521,152個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有，而另外5,287,000個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。百利保(世紀城市持有其57.45%之股份權益)於本公司持有47.02%之股份權益。羅先生於世紀城市持有51.86%之股份權益。

除本報告所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之登記冊之權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

於年度內，下列人士未有根據股份認購權計劃獲授予權利或行使權利以認購本公司之股份或債券；且並無根據股份認購權計劃已授予該等人士之認購權被註銷及失效：

- (i) 本公司之任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人；
- (ii) 根據股份認購權計劃任何獲授超逾個人限額認購權之參與人；
- (iii) 任何按《僱傭條例》所指之「連續合約」工作之僱員；
- (iv) 任何貨品或服務供應商；及
- (v) 根據股份認購權計劃之任何其他參與人。

## 主要股東於股本中之權益

於二零零八年十二月三十一日，就本公司董事及最高行政人員所知，下列主要股東(並非本公司董事或最高行政人員)擁有以下本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益及淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內或已根據證券及期貨條例知會本公司：

主要股東名稱	所持已發行 普通股數目	所持相關 普通股 (未發行)數目	所持普通股 總數(已發行 及未發行)	佔於二零零八年
				十二月三十一日 已發行普通股 之概約百分率
世紀城市(附註i)	477,507,262	—	477,507,262	47.07%
Century City BVI Holdings Limited (附註ii)	477,507,262	—	477,507,262	47.07%
Almighty International Limited (附註ii)	477,085,262	—	477,085,262	47.02%
百利保(附註iii)	477,085,262	—	477,085,262	47.02%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(附註iv)	477,085,262	—	477,085,262	47.02%
Guo Yui Investments Limited(附註iv)	163,602,466	—	163,602,466	16.13%
Paliburg International Holdings Limited(附註iv)	262,943,209	—	262,943,209	25.92%
Paliburg BVI Holdings Limited(附註iv)	262,943,209	—	262,943,209	25.92%
Taylor Investments Ltd.(附註iv)	154,232,305	—	154,232,305	15.20%
Glaser Holdings Limited(附註iv)	58,682,832	—	58,682,832	5.78%

### 附註：

- (i) 於此等世紀城市所持有普通股之權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生經由公司權益所持之本公司股份權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iii) 百利保為世紀城市(其持有百利保57.45%之控股權益)之一間上市附屬公司，百利保所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iv) 此等公司為百利保之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。

除於本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於二零零八年十二月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益及淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內或已根據證券及期貨條例知會本公司。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生、伍兆燦先生及黃之強先生為世紀城市及百利保之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、范統先生及吳季楷先生為全部上述世紀城市及百利保全資附屬公司之董事。

### 根據上市規則第十三章第13.13及第13.16條作出之披露

根據上市規則第十三章第13.13及13.16條之持續披露規定，本公司作出下列披露：

#### 向一實體作出之墊款 (第十三章第13.13條)

於二零零八年十二月三十一日，本公司及其附屬公司(「本集團」)向盈綽發展有限公司(「盈綽」)(一共同控權合資公司，其分別由本公司持有70%權益及中國海外發展有限公司(「中國海外」)持有其餘30%權益。中國海外為一間於香港上市之公司，且並非本公司之關連人士(定義見上市規則))作出之墊款詳情載列如下：

墊款	本集團 (港幣百萬元)
(A) 墊款本金額	940.4
(B) 應收利息	366.7
	<hr/>
合共：(A)+(B)	1,307.1
	<hr/> <hr/>

上述對盈綽作出之墊款總數港幣1,307,100,000元，乃指以股東貸款之形式對盈綽作出之資金貢獻。該等墊款為無抵押、按最優惠利率之年息計息及無固定還款期。向盈綽提供該項財務資助，旨在為盈綽發展位於香港赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號之「富豪海灣」高尚住宅發展項目(「富豪海灣發展項目」)提供資金。富豪海灣發展項目所在地皮乃由盈綽於一九九七年六月三日舉行之政府土地拍賣會上購入。

按上文所示計算基準，截至二零零八年十二月三十一日，本集團向盈綽提供之墊款之總金額為港幣1,307,100,000元；佔披露於本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度最新經審核綜合財務報表內之本公司綜合總資產港幣4,835,400,000元（「富豪總資產」）之27.0%。

#### 向聯屬公司提供財務資助及擔保(第十三章第13.16條)

有關本集團於二零零八年十二月三十一日向聯屬公司(包括盈綽)所提供財務資助之詳情如下：

聯屬公司名稱	墊款本金額 (港幣百萬元)	應收利息 (港幣百萬元)	總計 (港幣百萬元)
盈綽	940.4	366.7	1,307.1
8D International (BVI) Limited	29.0	—	29.0
8D Matrix Limited	1.3	—	1.3
建弘(香港)有限公司	5.6	—	5.6
Faith Crown Holdings Limited (信冠控股有限公司)	176.2	—	176.2
Hang Fok Properties Limited	238.4	—	238.4
	<u>1,390.9</u>	<u>366.7</u>	<u>1,757.6</u>

有關向盈綽提供之財務資助之詳情已根據上市規則第十三章第13.13條之規定於上文作出披露。

8D International (BVI) Limited（「8D-BVI」）為本公司擁有其30%權益之聯營公司，主要參與發展及分銷與先進科技保安及與樓宇有關之系統及軟件開發等業務，以及推廣業務。8D-BVI餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由羅旭瑞先生（「羅先生」）透過其聯繫人（定義見上市規則）間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D-BVI之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為8D-BVI提供所需營運資金。墊款乃無抵押、免利息及無固定還款期。



8D Matrix Limited (「8D Matrix」) 為本公司擁有其30%權益之聯營公司(本公司亦透過其於8D-BVI之控股權持有額外6%之應佔權益)，主要從事推廣業務。8D Matrix餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及羅先生透過其聯繫人(定義見上市規則)(包括8D-BVI)間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D Matrix之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為8D Matrix提供所需營運資金。墊款乃無抵押、免利息及無固定還款期。

建弘(香港)有限公司(「建弘」)(本公司擁有其50%權益之聯營公司)持有一間於中華人民共和國(「中國」)青海經營酒店業務之外資企業90%之實益股權。建弘其餘50%股權及上述外資企業其餘10%股權乃分別由並非本公司關連人士(定義見上市規則)之獨立第三者擁有。本集團根據本公司於建弘之股權比例，以股東貸款形式向建弘提供墊款，旨在為建弘提供其所需營運資金。提供予建弘之墊款為無抵押、免利息及無固定還款期。

Faith Crown Holdings Limited(信冠控股有限公司)(「Faith Crown」)先前為本公司之全資附屬公司，於二零零八年二月成為本公司擁有其50%權益之共同控權合資公司，透過其全資附屬公司持有在公開土地拍賣上購入位於中國成都新都區一塊地皮之權益。Faith Crown餘下之50%股權則由四海國際集團有限公司(「四海」)間接持有，該公司為香港上市公司，並非本公司之關連人士(定義見上市規則)。本公司透過其全資附屬公司持有四海2.96%股權及四海集團發行之若干可換股債券。該地皮包括兩幅獨立之地塊，其中一幅計劃發展成為酒店及商業綜合大樓，包括總樓面面積約180,000平方米之上蓋物業，並連同約56,000平方米之地庫商業發展、配套服務設施及泊車位，而另一幅地塊則計劃發展成為總樓面面積約315,000平方米之住宅發展項目。向Faith Crown作出之墊款乃由本集團按本公司於Faith Crown之股權比例以股東貸款形式提供。提供予Faith Crown之墊款為無抵押、免利息及無固定還款期。

Hang Fok Properties Limited (「Hang Fok」) (本公司擁有其50%之聯營公司) 持有兩間投資公司各自之59%股權，分別為北京世紀城市房地產開發有限公司及北京建業房地產開發有限公司(該兩間公司均為在中國註冊成立之中外合資經營企業)(「該等投資公司」)。該等投資公司主要從事於中國北京中央商業區朝陽門外大街之一項物業發展項目，當中計劃包括辦公室、住宅、酒店、商場及停車場等設施，並擁有可建建築樓面總面積約4,630,000平方呎。該等投資公司其中之一間已獲中國有關當局授予原發展地塊若干部分之國有土地使用權出讓合約，當中包括辦公室、商業及住宅用途。Hang Fok餘下之50%股權由百利保之間接全資附屬公司擁有。該等投資公司餘下之41%股權乃由並非本公司關連人士(定義見上市規則)之獨立第三者擁有。向Hang Fok作出之墊款乃由本集團按本公司於Hang Fok之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為Hang Fok之營運資金需要及其投資於該等投資公司提供資金。提供予Hang Fok之墊款為無抵押、免利息及無固定還款期。

按上述基準計算，本集團於截至二零零八年十二月三十一日止向聯屬公司提供之財務資助之總金額為港幣1,757,600,000元，佔富豪總資產之36.3%。

除上文所披露者外，本集團於二零零八年十二月三十一日並無向聯屬公司提供其他財務資助及擔保而須根據上市規則第十三章第13.16條作出披露。

以下為上述聯屬公司之合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司應佔之權益：

	合併 資產負債表 (港幣百萬元)	本集團 應佔權益 (港幣百萬元)
非流動資產	2,390.2	760.3
流動資產	2,257.9	85.9
流動負債	(253.4)	(124.0)
非流動負債	(7,771.5)	(451.4)
負債淨額	<u>(3,376.8)</u>	<u>270.8</u>

購回、出售或贖回上市證券

於二零零八年一月一日至二零零八年十月二十二日(即十合一股份合併生效之前一日)止期間內，本公司以代價總額港幣133,474,772元於聯交所購回本公司每股面值港幣0.01元之普通股合共311,036,000股。由股份合併生效日至結算日止期間內，本公司以代價總額港幣7,397,724元於聯交所購回本公司每股面值港幣0.10元之普通股合共4,276,800股。購回該等普通股之詳情載列如下：

於二零零八年一月至十月(截至二零零八年十月二十二日止)

購回之月份	購回每股面值 港幣0.01元之 普通股股數	每股面值港幣0.01元 之普通股價格		代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零零八年一月	106,872,000	0.640	0.510	63,925,280
二零零八年二月	6,120,000	0.570	0.540	3,325,500
二零零八年四月	47,082,000	0.475	0.425	21,283,480
二零零八年五月	2,898,000	0.440	0.430	1,253,140
二零零八年六月	36,292,000	0.425	0.365	14,116,960
二零零八年七月	39,266,000	0.390	0.355	14,456,780
二零零八年九月	51,892,000	0.245	0.188	11,435,482
二零零八年十月 (截至二零零八年 十月二十二日止)	20,614,000	0.218	0.160	3,678,150
總計	311,036,000			133,474,772

於二零零八年十月(由二零零八年十月二十三日始)至十二月

購回之月份	購回每股面值 港幣0.10元之 普通股股數	每股面值港幣0.10元 之普通股價格		代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零零八年十月 (由二零零八年 十月二十三日始)	1,260,800	1.680	1.290	1,823,766
二零零八年十一月	916,000	1.920	1.590	1,652,538
二零零八年十二月	2,100,000	2.140	1.710	3,921,420
總計	4,276,800			7,397,724

年度內購回股份之總支出	979,200
	<u>141,851,696</u>

除已購回每股面值港幣0.10元之普通股654,000股於結算日後註銷外，所有於年度內購回之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。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。

除上文標題為「管理層之討論及分析」一節內之「現金流量及股本結構」分節所披露於期滿時最終贖回優先股及本節所披露購回普通股外，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。

### 足夠公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料及就董事所知悉，於本報告之日期，本公司已按上市規則之規定維持足夠公眾持股量。

### 優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

### 主要客戶及供應商

於年度內，就貨品及服務而言，本集團五個最大供應商合佔全年之購買總金額及五個最大客戶合佔全年之營業或銷售總金額，分別均少於30%。

### 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年度內之變動情況載於賬目附註十五內。

### 投資物業

投資物業於年度內之變動情況載於賬目附註十六內。

### 債項

本集團於結算日之債項詳情載於賬目附註廿七內。



### 股本及股份認購權

本公司之股本及股份認購權於年度內之變動情況連同有關之變動原因載於賬目附註卅一內。

### 股本溢價賬

股本溢價賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅一內。

### 股份認購權儲備

股份認購權儲備賬於年度內之變動情況載於財務報表之綜合資本變動表內。

### 股本贖回儲備

股本贖回儲備賬於年度內之變動情況載於財務報表之綜合資本變動表內。

### 特別儲備

特別儲備賬於年度內之變動情況載於財務報表之綜合資本變動表內。

### 重估儲備

重估儲備賬於年度內之變動情況載於財務報表之綜合資本變動表內。

### 兌滙平衡儲備

兌滙平衡儲備賬於年度內之變動情況載於財務報表之綜合資本變動表內。

### 附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於賬目附註卅三內。

### 共同控權合資公司及聯營公司

本集團於共同控權合資公司及聯營公司所持權益之資料分別載於賬目附註十七及十八內。

### 繳入盈餘

繳入盈餘賬於年度內之變動情況載於賬目附註卅二(b)內。

### 可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，按照百慕達一九八一年公司法例計算，本公司之可供分派儲備為港幣3,983,000,000元，其中港幣50,500,000元已建議作為本年度之末期股息。

此外，本公司之股本溢價賬為港幣885,100,000元，可按繳足紅股形式分派。

### 核數師

安永會計師事務所任滿告退，惟願意膺聘連任。

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港

二零零九年三月三十一日

# 企業管治報告書

本公司致力維持良好之企業管治常規及程序，並一直對本集團之管理及企業事宜有關之現行政策及常規進行檢討。為提昇現有標準及遵照新規定，本公司已修訂現行政策及常規，並引入合適之新措施。此外，本公司亦會不斷檢討集團內部系統及監控程序，以遵守奉行良好企業管治之現行標準及規定。

本公司於截至二零零八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」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）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。

有關本公司遵守企業管治守則之進一步詳情載於以下報告。

## (I) 企業管治常規

有關本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內遵守企業管治守則之程度及任何偏離企業管治守則之條文（見下文概述）之報告如下：

### A. 董事

#### A.1 董事會

守則條文A.1.1條 董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。

偏離守則條文A.1.1條之事項

無 於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司已定期舉行了四次董事會會議。

守則條文A.1.2條 董事會應訂有安排，以確保全體董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。

偏離守則條文A.1.2條之事項

無 董事可於收到會議通告後任何時間或在處理議程內所有事項後於會上將商討事項列入董事會定期會議議程作為會議之其他事項。

守則條文A.1.3條 召開董事會定期會議應發出至少14天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通知。

偏離守則條文A.1.3條之事項

無 根據本公司細則之相關條文規定，召開董事會定期會議已向董事發出至少14天通知，而召開董事會其他臨時會議已發出合理通知。本公司亦已就未能騰空出席會議之董事作出安排，利用合適之通訊工具與會上其他董事進行商討。

守則條文A.1.4條 所有董事應可取得公司秘書的意見和享用他的服務，目的是為了確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

偏離守則條文A.1.4條之事項

無 負責本集團公司秘書服務職能之執行董事，與本公司之公司秘書緊密聯繫，以確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。所有董事可就上述目的按其認為必須或合適時向公司秘書作出查詢。

守則條文A.1.5條 經正式委任的會議秘書應備存董事會及其轄下委員會的會議紀錄，若有任何董事發出合理通知，應公開有關會議紀錄供其在任何合理的時段查閱。

偏離守則條文A.1.5條之事項

無 本公司公司秘書及獲董事轄下委員會委任之秘書已備存董事會及其轄下委員會之會議紀錄，而有關會議紀錄在任何董事發出合理通知下，可供其在任何合理之時段查閱。

守則條文A.1.6條 董事會及其轄下委員會的會議紀錄，應對會議上各董事所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中應該包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，應於合理時段內先後將會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。



偏離守則條文A.1.6條之事項

無 董事會及其轄下委員會之會議紀錄，已記錄董事考慮之交易或事項、制定決策之理據及會議上議決之決議案之有關詳情。董事會決議案會於合理時段內以傳閱方式供董事審閱及簽署。

守則條文A.1.7條 董事會應該商定程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由發行人支付。董事會應議決另外為董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對發行人的責任。

偏離守則條文A.1.7條之事項

無 倘若董事要求或認為需要尋求獨立專業意見以作出有關本集團之任何交易或事項之決定時，任何董事經諮詢董事會主席後或董事於考慮有關交易或事項之董事會會議上議決，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

守則條文A.1.8條 若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項不應以傳閱文件方式處理或交由轄下委員會處理(根據董事會會議上通過的決議案而特別就此事項成立的委員會除外)，而董事會應就該事項舉行董事會。在交易中本身及其聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。

偏離守則條文A.1.8條之事項

無 若本公司任何主要股東或董事存有董事會認為重大之利益衝突之任何事項，將召開全體董事會臨時會議以考慮及批准有關事項。董事會會議應安排在適當時間召開，不存利益之獨立非執行董事應該出席有關會議。根據本公司之公司細則，存有利益衝突之任何主要股東或董事及其任何聯繫人將於會議上放棄投票，且不得計入該董事會出席會議之法定人數。

## A.2 主席及行政總裁

守則條文A.2.1條 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

偏離守則條文A.2.1條之事項

有 基於本集團企業營運架構之實際需要，主席及行政總裁之角色同時由羅旭瑞先生擔任，彼為本公司之控股股東、主席兼行政總裁，負責監察本集團之整體政策及決策事宜。首席營運總監已獲委任，負責監察本集團之酒店業務營運。

守則條文A.2.2條 主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項。

偏離守則條文A.2.2條之事項

無 董事會主席負責向董事簡報董事會會議上當前之事項，或在適當情況下，將此職責轉授予主要參與及管有有關事項之全面詳情之執行董事。

守則條文A.2.3條 主席應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。

偏離守則條文A.2.3條之事項

無 主席採取積極行動以確保執行董事或主要參與有關交易或事項之行政人員在合適時候提供充足資訊予董事，該資訊為完備及可靠的。

## A.3 董事會組成

守則條文A.3.1條 發行人所有載有董事姓名的公司通訊中，應該明確說明獨立非執行董事身份。

偏離守則條文A.3.1條之事項

無 在本公司之公佈及本公司致股東之其他公司通訊中，已說明獨立非執行董事之身份。

#### A.4 委任、重選和罷免

守則條文A.4.1條 非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

偏離守則條文A.4.1條之事項

有 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。然而，已訂立安排使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。

守則條文A.4.2條 所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

偏離守則條文A.4.2條之事項

無 根據本公司之公司細則之相關條文，任何為填補臨時空缺而被委任之董事須留任至下屆舉行之本公司股東週年大會，並應在獲委任後之首次股東週年大會上應選連任。為遵守本企業管治守則之規定，所有董事均須輪值告退或按自願性質，將至少每三年一次於股東週年大會退任。於二零零八年六月五日舉行之本公司股東週年大會上，四名任期滿三年之董事均已告退，並於會上被膺選連任。

## A.5 董事責任

守則條文A.5.1條 每名新委任的發行人董事均應在首次接受委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦應獲得所需的介紹及專業發展，以確保他們對發行人的運作及業務均有適當的理解，以及完全知道本身在法規及普通法、上市規則、適用的法律規定及其他監管規定以及發行人的業務及管治政策下的職責。

### 偏離守則條文A.5.1條之事項

無 主席或獲轉授權力之執行董事負責為每名新委任董事於其首次接受委任時提供就任須知，以確保其對本集團之營運及業務均有適當之理解。至於合規事項方面，公司秘書負責為任何新任董事提供有關其在適用之法例及監管規定下之職責之資料及資訊。此外，公司秘書亦會將此等規定最新變動及發展之其後更新資料提供予董事。

守則條文A.5.2條 非執行董事的職能應包括但不限於下列各項：

- (a) 參與發行人董事會會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；
- (b) 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他管治委員會成員；及
- (d) 仔細檢查發行人的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。

### 偏離守則條文A.5.2條之事項

無 非執行董事及獨立非執行董事履行本企業管治守則所載之職能。

守則條文A.5.3條 每名董事應確保能付出足夠時間及精神以處理發行人的事務，否則不應接受委任。

偏離守則條文A.5.3條之事項

無 每名董事皆付出足夠時間及精神處理本公司及本集團之事務，以適當履行其職責。

守則條文A.5.4條 董事必須遵守上市規則附錄十的董事進行證券交易的操守準則(「標準守則」)；董事會亦應就有關僱員(定義見本企業管治守則)買賣發行人證券事宜設定書面指引，指引內容應該不比標準守則寬鬆。

偏離守則條文A.5.4條之事項

無 董事確認，彼等於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及本公司採納之「富豪酒店國際控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「富豪守則」)(其標準不低於標準守則所訂之標準需求)之標準需求，作為規管董事進行證券交易之操守準則。

董事會亦已就有關僱員進行本公司證券交易採納「富豪酒店國際控股有限公司之有關僱員進行證券交易的指引」(「富豪指引」)(其標準不遜於標準守則所訂之標準需求)。

富豪守則及富豪指引於本公司之網頁可供瀏覽。

## A.6 資料提供及使用

守則條文A.6.1條 董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。

偏離守則條文A.6.1條之事項

無 董事會及其轄下委員會會議之議程及相關會議文件，已適時地於會議日期至少三天前(或協定的其他時間內)送交全體董事。



守則條文A.6.2條 管理層有責任向董事會及其轄下委員會提供充足的適時資料，以使董事能夠在掌握有關資料的情況下作出決定。管理層所提供的資料必須完整可靠。

偏離守則條文A.6.2條之事項

無 任何董事可要求取得管理層所提供資料以外之其他資料，並按需要作出進一步查詢。每名董事均有個別及自行接觸本公司高級管理人員之途徑。

守則條文A.6.3條 所有董事均有權查閱董事會文件及相關資料。此等文件及相關資料的編備形式及素質應使董事會能就提呈董事會商議事項作出知情有根據的決定。若有董事提出問題，發行人必須採取步驟以盡快作出盡量全面的回應。

偏離守則條文A.6.3條之事項

無 所有有關董事會文件及相關資料已於舉行會議前送交全體董事，以使董事會能就提呈董事會商議事項作出知情有根據之決定。若有董事提出問題，執行董事或管理層人員有責任確保將會在可行情況下盡快向董事提供所需之資料或資訊。

## B. 董事及高級管理人員之薪酬

### B.1 薪酬及披露之水平及組成

守則條文B.1.1條 發行人應設立具有特定成文職權範圍之薪酬委員會；有關職權範圍應清楚說明委員會之權限及職責。薪酬委員會之大部分成員應為獨立非執行董事。

偏離守則條文B.1.1條之事項

無 本公司已設立薪酬委員會，由本公司主席兼行政總裁羅旭瑞先生(為委員會主席)以及全部獨立非執行董事簡麗娟女士、伍兆燦先生及黃之強先生(為委員會成員)組成，並具有成文職權範圍清楚說明委員會之權限及職責。

守則條文B.1.2條 薪酬委員會應就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及/或行政總裁，如認為有需要，亦可索取專業意見。

偏離守則條文B.1.2條之事項

無 就其他執行董事之薪酬建議乃於薪酬委員會(由本公司主席兼行政總裁當主席)成員之間作出諮詢而制訂。如認為有需要，會就此尋求專業意見。

守則條文B.1.3條 薪酬委員會在職權範圍方面最低限度應包括本企業管治守則所載的特定職責。

偏離守則條文B.1.3條之事項

無 薪酬委員會之職權範圍乃參照本企業管治守則之規定而制訂。

守則條文B.1.4條 薪酬委員會應公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授予其的權力。

偏離守則條文B.1.4條之事項

無 薪酬委員會之職權範圍於本公司網頁可供瀏覽。

守則條文B.1.5條 薪酬委員會應獲供給充足資源以履行其職責。

偏離守則條文B.1.5條之事項

無 薪酬委員會已經及將會獲提供充足資源以履行其職責。

## C. 問責及核數

### C.1 財務匯報

守則條文C.1.1條 管理層應向董事會提供充分的解釋及足夠的資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。

偏離守則條文C.1.1條之事項

無 負責財務申報職能之執行董事及本集團之其他行政人員已向董事會提供充分解釋及足夠資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。

守則條文C.1.2條 董事應在企業管治報告書中承認他們有編製賬目的責任，核數師亦應在有關財務報表的核數師報告中就他們的申報責任作出聲明。

偏離守則條文C.1.2條之事項

無 董事已在本企業管治報告書中就編製本集團財務報表之責任作出相關之確認。

於本年報所載之獨立核數師報告書中，核數師亦已列明其就本集團之財務報表之申報責任。

守則條文C.1.3條 有關董事會應平衡、清晰及明白地評審公司表現的責任，適用於年度報告及中期報告、其他涉及股價敏感資料的通告及根據上市規則規定須予披露的其他財務資料，以及向監管者提交的報告書以至根據法例規定須予披露的資料。

偏離守則條文C.1.3條之事項

無 董事會已合理地盡力確保本公司根據上市規則及其他適用之法例及規例規定而作出之所有報告、公佈或其他披露中，提呈平衡、清晰及易於理解之評估。

C.2 內部監控

守則條文C.2.1條 董事應最少每年檢討一次發行人及其附屬公司的內部監控系統是否有效，並在企業管治報告書中向股東匯報已經完成有關檢討。有關檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能。

偏離守則條文C.2.1條之事項

無 董事已就本集團之內部監控系統是否有效進行年度檢討，範圍涵蓋所有重要之監控方面，包括財務監控、營運監控及合規監控以及風險管理功能。如有要求或有需要時，將不時實施進一步改善本集團內部監控系統之建議。

守則條文C.2.2條 董事會每年進行檢討時，應特別考慮發行人在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

偏離守則條文C.2.2條之事項

無 作為本集團之人力資源政策(須由董事及高級管理層定期檢討)，已分配足夠資源予會計及財務匯報職能，而受僱之員工均擁有合適之資歷及經驗以履行相關職能。相關員工會出席由專業會計機構定期籌辦之研討會及工作坊，並已撥出合理預算作持續專業發展用途。

### C.3 審核委員會

守則條文C.3.1條 審核委員會的完整會議紀錄應由正式委任的會議秘書(通常為公司秘書)保存。審核委員會會議紀錄的初稿及最後定稿應在會議後一段合理時間內先後發送委員會全體成員，初稿供成員表達意見，最後定稿作其紀錄之用。

偏離守則條文C.3.1條之事項

無 於會議後一段合理時間內與審核委員會成員作最後定稿後之本公司審核委員會之會議紀錄，乃由獲委任為審核委員會秘書之公司秘書負責保存。

守則條文C.3.2條 現時負責審計發行人賬目的核數公司的前任合夥人在以下日期(以日期較後者為準)起計一年內，不得擔任發行人審核委員會的成員：

- (a) 他終止成為該公司合夥人的日期；或
- (b) 他不再享有該公司財務利益的日期。

偏離守則條文C.3.2條之事項

無 審核委員會全體成員概非本公司現任核數師之前任合夥人。

守則條文C.3.3條 審核委員會的職權範圍須至少包括企業管治守則所訂明的職責。

偏離守則條文C.3.3條之事項

無 審核委員會乃根據香港會計師公會頒佈之《審核委員會成立指引》而設立，具有職權範圍以解釋其角色及董事會轉授予其的權力。

守則條文C.3.4條 審核委員會應公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授予其的權力。

偏離守則條文C.3.4條之事項

無 審核委員會之職權範圍，以解釋其角色及董事會轉授予其之權力於本公司之網頁可供瀏覽。

守則條文C.3.5條 凡董事會不同意審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜的意見，發行人應在企業管治報告書中列載審核委員會闡述其建議的聲明，以及董事會持不同意見的原因。

偏離守則條文C.3.5條之事項

無 審核委員會與董事會之間就本公司外聘核數師之甄選及委任並無存在意見分歧。

守則條文C.3.6條 審核委員會應獲供給充足資源以履行其職責。

偏離守則條文C.3.6條之事項

無 本公司確保將會向審核委員提供充足資源以履行其職責。

## D. 董事會權力的轉授

### D.1 管理功能

守則條文D.1.1條 當董事會將其管理及行政功能方面的權力轉授予管理層時，必須同時就管理層的權力，給予清晰的指引，特別是在何種情況下管理層應向董事會匯報以及在代表發行人作出任何決定或訂立任何承諾前應取得董事會批准等事宜方面。



偏離守則條文D.1.1條之事項

無 所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。董事會僅會在不嚴重影響或削弱董事會整體履行其適當職責之功能下將權力轉授予管理層。

守則條文D.1.2條 發行人應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；發行人也應定期作檢討以確保有關安排符合發行人的需要。

偏離守則條文D.1.2條之事項

無 董事會及該等轉授予管理層之職能已妥為區分及釐清。本公司將定期檢討已確立之安排，以確保有關安排仍然符合本公司之需要。

## D.2 董事會轄下委員會

守則條文D.2.1條 若要成立委員會處理事宜，董事會應充分清楚的訂明該等委員會的職權範圍，讓有關委員會能適當地履行其職能。

偏離守則條文D.2.1條之事項

無 成立審核委員會及薪酬委員會時已充分清楚的訂明該等委員會之職權範圍，讓有關委員會能適當地履行其職能。

守則條文D.2.2條 董事會轄下各委員會的職權範圍應規定該等委員會要向董事會匯報其決定或建議，除非該等委員會受法律或監管限制所限而不能作此匯報(例如因監管規定而限制披露)。

偏離守則條文D.2.2條之事項

無 審核委員會及薪酬委員會各自之職權範圍規定，該等委員會須向董事會匯報其決定或建議。

## E. 與股東的溝通

### E.1 有效溝通

守則條文E.1.1條 在股東大會上，大會主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。

#### 偏離守則條文E.1.1條之事項

無 於本公司在二零零八年舉行之股東週年大會上，大會主席已就每項實際獨立之事宜個別提出決議案。建議選舉本公司之董事時，已就每名獲提名董事個別提出決議案之方式進行表決。

守則條文E.1.2條 董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(視何者適用而定)的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易。

#### 偏離守則條文E.1.2條之事項

無 董事會主席及審核委員會主席已出席本公司於二零零八年舉行之股東週年大會。若干股東已於會上提出有關本集團業務事宜之問題，並由董事會主席回答。

於任何股東大會上批准之關連交易或須經獨立股東批准之任何其他交易，獨立委員會(如有)之主席將於該會議上回應問題。

守則條文E.1.3條 如召開股東週年大會，發行人應安排在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。

#### 偏離守則條文E.1.3條之事項

無 召開本公司於二零零八年舉行之股東週年大會之通告已安排超過20個明確營業日寄發予本公司股東。此外，召開本公司於二零零八年舉行之股東特別大會之通告已安排超過10個明確營業日寄發予本公司股東。

## E.2 以投票方式表決

守則條文E.2.1條 大會主席應確保在發行人致股東通函內，已載列以投票方式表決的程序，以及股東可根據《上市規則》第13.39(4)條要求以投票方式表決的權利，尤其是大會主席及/或董事在會議上個別或共同持有委任代表投票權，佔發行人股份的總投票權(可在該會議投票)5%以上，必須注意其須履行《上市規則》第13.39(3)條所述的責任，在若干情況下(如大會以舉手方式表決時，表決結果與該等委任代表的表格所指示者相反)要求以投票方式表決。如在此等情況下要求以投票方式進行表決，則大會主席應在會議上披露董事持有所有委任代表投票權書所代表的總票數，以顯示以舉手方式表決時所投的相反票。

### 偏離守則條文E.2.1條之事項

無 公司細則中有關股東要求以投票方式表決之程序及權利之條文之有關詳情已載於本公司載有召開於二零零八年舉行之本公司股東週年大會及股東特別大會之通告之各通函內。

於本公司之股東週年大會及股東特別大會上，並無出現大會以舉手方式表決時，表決結果與該等委任代表之表格所指示者相反而致使主席要求以投票方式表決之情況。

守則條文E.2.2條 發行人應點算所有委任代表投票的票數以及除非要求以投票方式進行表決，大會主席應在會上表明每項決議案的委任代表投票比例，以及贊成和反對票數(如以舉手方式表決)。發行人應確保所有票數均適當點算及記錄在案。

### 偏離守則條文E.2.2條之事項

無 於本公司於二零零八年內舉行之股東週年大會及股東特別大會上，在決議案已以舉手方式表決後及宣佈表決結果前，大會主席已在會場以顯示屏顯示每項決議案之委任代表投票比例，以及贊成和反對票數。

守則條文E.2.3條 大會主席應確保在會議開始時已解釋下列事宜：

- (a) 在決議案以舉手方式表決之前股東要求以投票方式表決的程序；及
- (b) 在要求以投票方式表決的情況下，以投票方式進行表決然後回答股東提出任何問題的詳細程序。

偏離守則條文E.2.3條之事項

無 本公司於二零零八年內舉行之股東週年大會及股東特別大會之主席已於會議開始時向股東解釋由股東要求以投票方式表決之程序，有關詳情載於本公司向股東寄發之有關通函內。主席亦知會大會，倘有效地要求以投票方式表決及在進行表決前，主席將向股東解釋進行以投票方式表決之詳情程序及其將會回答股東提出之任何相關問題。

## (II) 董事進行之證券交易

誠如本報告前段標題為「企業管治常規」一節所述，本公司已採納富豪守則（其標準不低於標準守則所訂之標準需求），作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

本公司在作出特定查詢後，董事確認，彼等已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及富豪守則之標準需求。

## (III) 董事會

本公司之董事會現由下列成員組成：

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

董事之個人資料及履歷詳情，包括彼等之間之關係，已載於本年報前段標題為「董事簡介」一節內披露。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司一直全面遵守上市規則第3.10(1)及(2)條就獨立非執行董事之人數及要求獨立非執行董事中最少一名董事須具備合適之專業資格之規定。

獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條作出年度獨立性確認。本公司認為，所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條之獨立指引之規定。

董事會舉行定期會議以討論及決定重大企業、策略、業務及營運事宜。董事會成員在適當時候獲提供適當及充足資料以使其履行職責。

於二零零八年，本公司個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	出席率
<b>執行董事</b>	
羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)	7/7
楊碧瑤女士 (首席營運總監)	7/7
范統先生	7/7
羅俊圖先生	7/7
羅寶文小姐	7/7
吳季楷先生	7/7
<b>非執行董事</b>	
蔡志明博士，JP (副主席)	5/7
<b>獨立非執行董事</b>	
簡麗娟女士	7/7
伍兆燦先生	7/7
黃之強先生	7/7



#### (IV) 董事提名

本公司並無設立提名委員會。董事會負責甄選及委任董事之程序。

於年度內獲董事會委任之董事之任期應直至下一屆股東週年大會為止，彼等符合資格並願應選連任。

#### (V) 審核委員會

審核委員會乃根據香港會計師公會頒佈之《審核委員會成立指引》而設立。

審核委員會現由下列成員組成：

獨立非執行董事：

黃之強先生 (委員會主席)

簡麗娟女士 (成員)

伍兆燦先生 (成員)

非執行董事：

蔡志明博士，JP (成員)

審核委員會已連同管理層審閱本集團採納之會計準則及常規討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱中期及末期財務報表。

由於董事會及審核委員會建議續聘現任外聘核數師安永會計師事務所，故審核委員會於任何情況下毋須解釋董事會於甄選、委任、退任或罷免外聘核數師時與審核委員會持有不同意見之理由。

於二零零八年，審核委員會已舉行了兩次會議，而本公司外聘核數師亦有出席有關會議。本公司之個別審核委員會成員之出席率如下：

審核委員會成員姓名	出席率
黃之強先生 (委員會主席)	2/2
蔡志明博士，JP	1/2
簡麗娟女士	2/2
伍兆燦先生	2/2

## (VI) 薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會，並就其權限及職責制訂特定成文職權範圍。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網頁瀏覽。薪酬委員會之主要責任為就本公司董事及高級管理層之薪酬政策及結構，以及就發展該薪酬政策建立具透明度之程序向董事會作出建議。

薪酬委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生 (委員會主席)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士 (成員)

伍兆燦先生 (成員)

黃之強先生 (成員)

本公司執行董事吳季楷先生已獲委任為委員會秘書。

於二零零八年，薪酬委員會舉行了一次會議。本公司個別薪酬委員會成員之出席率如下：

薪酬委員會成員姓名	出席率
羅旭瑞先生 (委員會主席)	1/1
簡麗娟女士	1/1
伍兆燦先生	1/1
黃之強先生	1/1

## (VII) 董事之財務匯報責任

本公司董事確認其有責任編製本集團財務報表以真實及公平地反映本集團之財務狀況、確保已選用及貫徹應用合適之會計政策，以及財務報表乃根據有關法律要求及適用之會計準則而編製。董事亦確保財務報表於適當時候刊發。

外聘核數師安永會計師事務所有關其匯報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告書內。

財務報表乃按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所知，彼等並未知悉有關事件或情況之不明朗因素會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

### (VIII) 內部監控

於二零零八年內，董事會已對本集團內部監控系統之有效性進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能，以保障股東之投資及本公司之資產。

本公司管理層已實行一整套企業政策及程序，以及本集團酒店業務之詳細經營手冊，旨在設立有效的內部監控系統。董事、集團財務總監、地區財務總監、酒店總經理及酒店財務總監已出席個別會議，該等會議會定期舉行以檢討內部監控系統之效能、識別任何重大監控闕失或不足，以及檢討任何改善或提升監控之需要，以迎合業務及外界環境之轉變。地區財務監控部門亦對個別酒店之內部監控系列進行定期管理審核，以確保並無重大監控闕失或不足。改善建議乃發給個別酒店之管理層實施。定期監管內部監控機制主要由獲授權力之董事及高級管理層人員負責，並會在有需要時徵求外部顧問及專業人士之支援及建議。

董事會確認其負責本公司之內部監控系統及檢討其成效。因此，在與獲授權力之董事及高級管理層人員進行定期委員會會議時，會向本公司管理層提供任何有關內部監控系統之重大事宜之清晰指引，尤其是倘發生任何嚴重監控闕失或不足，而對或可能對本集團業務造成重大影響，須及時向董事會及本公司審核委員會報告。

### (IX) 核數師酬金

安永會計師事務所已於二零零八年股東週年大會上獲續聘為本公司之外聘核數師，任期直至即將舉行之二零零九年股東週年大會結束時。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，應付予本公司核數師安永會計師事務所之費用為港幣3,800,000元(二零零七年：港幣3,400,000元)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，就非核數服務應付予本公司核數師之酬金數額為港幣300,000元(二零零七年：港幣4,100,000元)。

# 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
收入	五	1,511.8	1,722.9
銷售成本		(1,545.5)	(1,643.0)
毛利/(毛損)		(33.7)	79.9
其他收入及收益	五	43.1	80.0
行政費用		(172.8)	(186.3)
其他經營業務支出	六	(59.3)	—
出售附屬公司所得收益	七	—	2,293.5
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)(淨額)		(145.7)	237.6
重新分類待售物業為投資物業所得公平值 收益減除重估為公平值虧損後之淨額		36.9	—
減除折舊及攤銷前經營業務盈利/(虧損)		(331.5)	2,504.7
折舊及攤銷		(4.0)	(9.6)
經營業務盈利/(虧損)		(335.5)	2,495.1
融資成本	八	(9.9)	(84.2)
應佔盈利及虧損：			
共同控權合資公司		(4.9)	41.6
聯營公司		(457.9)	527.0
除稅前盈利/(虧損)	七	(808.2)	2,979.5
稅項	十一	(0.6)	(22.2)
年內盈利/(虧損)		(808.8)	2,957.3
應佔：			
母公司股份持有人	十二	(808.8)	2,957.3
少數股東權益		—	—
		(808.8)	2,957.3
股息	十三		
中期		30.6	32.0
擬派末期		50.5	103.8
		81.1	135.8
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)	十四		(重列)
基本		港幣(0.79)元	港幣2.96元
攤薄		不適用	港幣2.78元

# 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十五	16.8	11.1
投資物業	十六	855.0	—
共同控權合資公司權益	十七	203.8	112.1
聯營公司權益	十八	517.4	1,277.3
按公平值計入損益之金融資產	十九	423.0	380.7
可供出售投資	二十	3.1	—
其他貸款	廿一	36.1	36.1
已抵押銀行存款		1,000.0	970.0
收購土地之訂金		—	134.4
<b>非流動總資產</b>		<b>3,055.2</b>	<b>2,921.7</b>
<b>流動資產</b>			
酒店及其他存貨	廿二	22.7	17.0
待售物業	廿三	963.5	1,771.3
應收賬項、按金及預付款項	廿四	217.1	551.0
按公平值計入損益之金融資產	十九	108.1	229.8
已抵押定期存款		8.3	24.0
定期存款		153.3	489.6
現金及銀行結存		307.2	77.9
<b>流動總資產</b>		<b>1,780.2</b>	<b>3,160.6</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及費用	廿五	(427.2)	(646.8)
衍生金融工具	廿六	—	(0.1)
付息之銀行債項	廿七	—	(21.4)
可換股優先股	廿九	—	(128.6)
應付稅項		(3.5)	(3.7)
<b>流動總負債</b>		<b>(430.7)</b>	<b>(800.6)</b>

## 綜合資產負債表 (續)

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
流動資產淨值		1,349.5	2,360.0
扣除流動負債後總資產		4,404.7	5,281.7
非流動負債			
附息之銀行債項	廿七	(268.5)	—
資產淨值		4,136.2	5,281.7
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	卅一	101.4	104.9
儲備	卅二(a)	3,983.0	5,071.7
擬派末期股息	十三	50.5	103.8
少數股東權益		4,134.9	5,280.4
		1.3	1.3
股本總值		4,136.2	5,281.7

吳季楷  
董事

羅旭瑞  
董事



# 綜合資本變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

母公司股份持有人應佔												
	已發行 股本 港幣百萬元	股本溢價賬 港幣百萬元	可換股債券 之股本部分 港幣百萬元	股份認購權 儲備 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	兌匯 平衡儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	撥派 末期股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	股本總值 港幣百萬元
附註												
	91.4	750.8	13.6	20.7	0.9	-	10.2	1,183.8	146.5	2,217.9	1.3	2,219.2
於二零零七年一月一日												
應佔上市聯營公司 滙兌調整	-	-	-	-	-	(17.5)	-	-	-	(17.5)	-	(17.5)
	-	-	-	-	-	-	38.7	-	-	38.7	-	38.7
直接於股本中確認之收支總額 年內盈利	-	-	-	-	-	(17.5)	38.7	2,957.3	-	2,957.3	-	2,957.3
年內收支總額	-	-	-	-	-	(17.5)	38.7	2,957.3	-	2,978.5	-	2,978.5
宣派二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(21.6)	(146.5)	(168.1)	-	(168.1)
因行使認股權證而發行新股	2.3	57.0	-	-	-	-	-	-	-	59.3	-	59.3
購回及註銷普通股	(1.8)	(107.5)	-	-	1.8	-	-	(1.8)	-	(109.3)	-	(109.3)
因轉換可換股債券而發行新股	13.0	323.1	(13.6)	-	-	-	-	-	-	322.5	-	322.5
以股份結算股份認購權之安排	-	-	-	11.6	-	-	-	-	-	11.6	-	11.6
二零零七年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(32.0)	-	(32.0)	-	(32.0)
宣派二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(103.8)	103.8	-	-	-
於二零零七年十二月三十一日	104.9	1,023.4	-	32.3	2.7	(17.5)	48.9	3,981.9	103.8	5,280.4	1.3	5,281.7

# 綜合資本變動表 (續)

		母公司股份持有人應佔										少數股東權益	
		已發行股本	股本溢價	股份認購權儲備	股本贖回儲備	對沖儲備	重估儲備	投資平穩儲備	兌匯平穩儲備	保留盈利	撥派末期股息	總計	股本總值
		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
附註	於二零零八年一月一日	104.9	1,023.4	32.3	2.7	(17.5)	—	48.9	—	103.8	5,280.4	1.3	5,281.7
	可供出售投資之公平值變動	—	—	—	—	—	(0.8)	—	—	—	(0.8)	—	(0.8)
	應佔上市聯營公司	—	—	—	—	(109.7)	—	—	—	—	(109.7)	—	(109.7)
	滙兌調整	—	—	—	—	—	—	41.1	—	—	41.1	—	41.1
	直接於股本中確認之收支總額	—	—	—	—	(109.7)	(0.8)	41.1	—	—	(69.4)	—	(69.4)
	年內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(808.8)	—	(808.8)	—	(808.8)
	年內收支總額	—	—	—	—	(109.7)	(0.8)	41.1	—	—	(878.2)	—	(878.2)
	宣派二零零七年年末股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(103.8)	(103.3)	—	(103.3)
卅一	於股份合併前購回及註銷普通股	(3.1)	(129.3)	—	—	—	—	—	—	—	(132.4)	—	(132.4)
卅一	於股份合併後購回及註銷普通股	(0.4)	(9.0)	—	0.4	—	—	—	—	—	(9.4)	—	(9.4)
	以股份結算股份認購權之安排	—	—	8.4	—	—	—	—	—	—	8.4	—	8.4
十三	二零零八年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(30.6)	—	(30.6)
十三	撥派二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	50.5	—	—	—
	於二零零八年十二月三十一日	101.4	885.1	40.7	6.2	(127.2)	(0.8)	90.0	3,089.0	50.5	4,134.9	1.3	4,136.2

# 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
經營業務之現金流出淨額	卅四(a)	(110.9)	(237.1)
投資活動之現金流量			
購入投資物業項目		(1.3)	—
出售附屬公司	卅四(c)	—	6,630.4
支付有關出售附屬公司之費用		—	(271.1)
購入物業、廠房及設備項目		(5.5)	(76.7)
就收購土地退回/(支付)之訂金		134.4	(134.4)
購入按公平值計入損益之金融資產		(176.0)	(145.4)
購入可供出售投資		(3.9)	—
聯營公司權益之增額		(63.4)	(71.0)
墊款予聯營公司		(4.9)	(18.0)
墊款予一共同控權合資公司		(94.1)	(47.7)
收購附屬公司	卅四(d)	—	(1.3)
已收利息		42.8	72.4
已收上市投資股息		2.1	0.7
已收上市聯營公司分派		357.8	105.1
抵押銀行存款之增額		(14.3)	(994.0)
投資業務之現金流入淨額		173.7	5,049.0
融資活動之現金流量			
行使認股權證所得收益	卅一	—	59.3
發行可換股債券所得收益		—	200.0
購回及註銷普通股	卅一	(141.8)	(109.3)
提取新貸款		332.4	21.4
償還銀行貸款		(83.8)	(4,368.7)
已付利息		(12.8)	(69.7)
已付股息		(133.9)	(200.1)
贖回可換股優先股		(129.9)	—
融資活動之現金流出淨額		(169.8)	(4,467.1)
現金及現金等值項目淨增額/(減額)		(107.0)	344.8
年始之現金及現金等值項目		567.5	222.7
年終之現金及現金等值項目		460.5	567.5
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存		307.2	77.9
於收購時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		153.3	489.6
		460.5	567.5

# 資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	卅三	4,139.4	5,417.3
非流動總資產		4,139.4	5,417.3
流動資產			
按金及預付款項		0.2	0.9
現金及銀行結存		0.5	0.4
流動總資產		0.7	1.3
流動負債			
應付賬項及費用		(5.2)	(9.5)
衍生金融工具	廿六	—	(0.1)
可換股優先股	廿九	—	(128.6)
流動總負債		(5.2)	(138.2)
流動負債淨額		(4.5)	(136.9)
扣除流動負債後總資產		4,134.9	5,280.4
資產淨值		4,134.9	5,280.4
股本			
已發行股本	卅一	101.4	104.9
儲備	卅二(b)	3,983.0	5,071.7
擬派末期股息	十三	50.5	103.8
股本總值		4,134.9	5,280.4

吳季楷  
董事

羅旭瑞  
董事

## 一、 公司資料

富豪酒店國際控股有限公司於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。

於年度內，本集團主要從事酒店經營及管理、投資於富豪產業信託（「富豪產業信託」）（其擁有香港五間富豪酒店）、富豪產業信託之資產管理、物業發展及投資，以及其他投資。

## 二、 編製之基準

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、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。本財務報表乃以港元幣值（「港幣」）呈列，除非另有說明，所有數值以調整最接近之百萬為單位。

### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制之日）起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。所有集團內公司間交易產生之收入、開支及未變現收益及虧損以及集團內公司間結存已於綜合賬目內全數對銷。

收購附屬公司已利用購買會計法入賬。此方法涉及將業務合併之成本攤分至收購日期所收購可辨認資產及所承擔負債及或然負債之公平值。收購成本按交換日期所獲資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平值加收購直接應佔成本之總額計算。

少數股東權益乃指非由本集團持有之外界股東於本公司之附屬公司之業績及資產淨值所應佔之利益。

## 二、 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下香港財務報告準則之新增詮釋及修訂。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂）	香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量 及香港財務報告準則第7號 金融工具： 披露—重新分類金融資產之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第12號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產之限額、 最低資金要求及其互動關係

採納該等新增詮釋及修訂對本財務報表並無重大財務影響。

## 二、已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

本集團並未於本財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	商業合併 <sup>2</sup>
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 —改進有關金融工具披露之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	業務分類 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	債項成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 財務報表呈列 —可認沽金融工具及清盤時產生的責任之修訂 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	轉讓客戶資產 <sup>2</sup>

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈香港財務報告準則的改進\*，其中載列對多項香港財務報告準則作出修訂，主要目的為刪除不一致的內容並釐清用語。除香港財務報告準則第5號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各準則之有關修訂均各自設有過渡性條文。

- <sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效  
<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效  
<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效  
<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效  
<sup>5</sup> 於二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間生效

\* 香港財務報告準則之改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號的修訂。



本集團正評估於首次應用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能導致須作新增或經修訂之披露，以及採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策之改變，惟採納該等新增及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

#### 二四、 主要會計政策摘要

##### (a) 附屬公司

附屬公司乃為本公司直接或間接控制其財政及經營政策之實體，藉以從該附屬公司之業務取得利益。

附屬公司之業績以已收及應收股息為限計入本公司之收益表內。本公司之附屬公司權益乃按成本扣除任何減值虧損後列賬。

於出售附屬公司之權益時，所產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，已列入收益表內。

##### (b) 合資公司

合資公司乃為由本集團及其他訂約方透過合約安排成立之實體，以從事一項經濟活動。合資公司乃為本集團及其他訂約方擁有權益之個別實體。

合資公司所訂立之合資協議規定合資各方之出資額、合資公司期限及於公司解散時將予變現資產之基準。合資公司業務所產生之盈虧及任何資產盈餘分派，將由合資方按彼等各自之出資額比例或按合資協議之條款進行分配。

合資公司被視為：

- (i) 附屬公司，如本集團對合資公司單方面擁有直接或間接控制權；
- (ii) 共同控權合資公司，如本集團對合資公司並無單方面控制權，但擁有直接或間接共同控制權；
- (iii) 聯營公司，如本集團既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般直接或間接持有不少於20%之合資公司註冊資本及對合資公司能行使重大影響力；或
- (iv) 根據香港會計準則第39號列賬之股本投資，如本集團直接或間接持有少於20%之合資公司註冊資本，並既不能共同控制合資公司，亦不能對合資公司施行重大影響力。

### (c) 共同控權合資公司

共同控權合資公司乃受制於共同控制之合資公司，而任何參與方不能對共同控權合資公司之經濟活動單方面擁有控制權。

本集團應佔共同控權合資公司於收購後之業績及儲備分別於綜合收益表及綜合儲備中列賬。本集團與其共同控權合資公司進行交易產生之未變現收益及虧損乃以本集團於共同控權合資公司之權益為限予以對銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產已減值則除外。本集團於共同控權合資公司之權益乃按權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。

### (d) 聯營公司

聯營公司乃指附屬公司或共同控權合資公司以外而本集團長期持有其一般不少於20%附有投票權之股份權益，並在其中有顯著影響力之實體。

本集團應佔聯營公司於收購後之業績及儲備分別於綜合收益表及綜合儲備中列賬。本集團與其聯營公司進行交易產生之未變現收益及虧損乃以本集團於聯營公司之權益為限予以對銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產已減值則除外。本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。

### (e) 超逾業務合併成本之部分

本集團在被收購方之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益，超過收購附屬公司及聯營公司之成本之任何部分，在經重新評估後，即時在綜合收益表內予以確認。

超逾聯營公司之部分乃於收購投資之期間內列入本集團應佔聯營公司之盈虧內。

### (f) 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於收益表內扣除。

於各報告日期，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊/攤銷)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入收益表。

(g) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後列賬。一項物業、廠房及設備之成本值包括其收購價，以及令該資產達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。而物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如保養及維修支出等，一般將於其產生期間內於收益表中扣除。倘若可明顯地證明因該等支出可導致一項物業、廠房及設備之未來經濟利益有所增長，而該項目之成本能夠可靠計算，則有關之費用支出將額外計入資產之成本值內或作為替代。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘價值。其主要之折舊年率如下：

租賃物業	按40年或剩餘租賃年期之較短者為準
租賃裝修	按剩餘租賃年期
其他傢俬、裝修及設備	10%至25%
汽車	25%

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分間分配，而每一部分乃分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法最少於各結算日檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時撤銷確認。於資產撤銷確認之年度於收益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

### (h) 投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益(包括符合投資物業定義之物業經營租賃項下之租賃權益)，而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業初步按成本(包括交易成本)計算。於初始確認後，投資物業乃按反映結算日市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入收益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於收益表內確認。

由存貨轉撥至投資物業時，物業於該日之公平值與其先前賬面值之任何差額乃於收益表內確認。

### (i) 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範圍內之金融資產乃分類為按公平值計入損益之金融資產及貸款及應收賬項及可供出售投資(如適用)。金融資產於初步確認時，乃以公平值計算，及倘投資並非按公平值計入損益時，則以直接應佔交易成本計算。當本集團於首次成為訂約方時，本集團評估合約是否包含附帶內在衍生工具，並於分析顯示附帶內在衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約之經濟特性及風險關係密切時，評估附帶內在衍生工具是否需要與主合約分開。倘合約條款出現變動導致合約項下所需之現金流量大幅變動時方進行重新評估。

本集團於初始確認後決定其金融資產之分類，及倘容許及適合，於結算日重新評估此項指定。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

#### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。倘金融資產乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣類別。按公平值計入損益之金融資產之盈虧乃於收益表內確認。於收益表內確認之公平淨值盈虧並不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載之政策確認。

倘達到以下標準，金融資產可能於初始確認時指定為按公平值計入損益：(i)指定對銷或大幅減少因按不同基準計算資產或確認資產之盈利或虧損時或可能產生之不一致處理方法；(ii)資產為一組金融資產之一部分，而該組金融資產乃根據書面之風險管理策略管理且其表現按公平值基準作出評估；或(iii)金融資產含有附帶內在衍生工具而需要分開記錄。

#### 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為並無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產其後乃使用實際利息法按攤銷成本減任何減值準備列賬。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。當貸款及應收賬項撤銷確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。至於並無活躍市場之投資，則是使用估值方法釐定公平值。該等方法包括使用近期按公平原則進行之交易；參考大致上相同之另一工具之現行市價。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為於指定為可供出售或無分類為任何其他兩種類別之非衍生金融資產。於初始確認時，可供出售金融資產乃按公平值計算，盈虧確認為股本之獨立部分，直至投資撤銷確認或直至投資釐定為需要減值，在此情況下，則先前於股本內報告之累積收益或虧損乃計入收益表內。所賺取之股息乃呈報為股息收入，並根據下文「收入確認」所載之政策於收益表內確認為「其他收入」。該等投資減值產生之虧損乃於收益表內確認為「可供出售金融資產之減值虧損」，並從可供出售投資重估儲備中轉撥。

當由於(i)該項投資之合理公平值估計範圍有太多可變因素；或(ii)不能合理地評估某一範圍內之多個估計之可能性及不能用於評估公平值，則非上市股本證券之公平值便不能可靠地計算，該等證券將按成本減任何減值虧損列賬。

### 公平值

在有組織之金融市場活躍買賣之投資之公平值，是參考於結算日收市時所報之市場買入價而釐定。至於並無活躍市場之投資，則是使用估值方法釐定公平值。該等方法包括使用近期按公平原則進行之交易；參考大致上相同之另一工具之現行市價。

### (j) 金融資產之減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。

#### 按攤銷成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明按攤銷成本列賬之貸款及應收賬項已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計算。資產之賬面值乃直接或透過使用備抵賬目減少。有關減值虧損之金額乃於收益表內確認。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撇銷。

於以後期間，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以撥回。於撥回當日，倘資產之賬面值並無超出其攤薄成本，則減值虧損之任何其後撥回將於收益表內確認。

就業務往來客戶應收賬項及其他應收賬項而言，倘有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或出現重大財政困難，及科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響)顯示本集團將未能收回根據發票原有年期已逾期之所有金額，則作出減值撥備。債務之賬面值透過使用備抵賬目減少。經減值之債務乃於評估為不可收回時撇銷確認。



**可供出售金融資產**

倘一項可供出售金融資產減值，一項包括其成本(扣除任何主要付款及攤銷)及其現時公平值之差額之數額，減先前於收益表內確認之任何減值虧損後，乃由股本撥入收益表。倘可供出售投資之公平值重大或長期下降至低於其成本或有其他客觀跡象表明減值出現，會就可供出售投資作出減值撥備。釐定「重大」或「長期」需要運用判斷。此外，本集團評估其他因素，例如股價之波幅。列為可供出售之股本工具之減值虧損並不透過收益表撥回。

**(k) 撤銷已確認之金融資產**

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)在下列情況將撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(i)已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，但無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將以本集團持續參與該項資產為限確認。就已轉讓資產作出一項擔保之持續參與乃按資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

倘持續參與為已轉讓資產之書面及/或購買期權(包括一項現金結算期權或類似條文)之形式，則本集團之持續參與僅限於本集團可能購回之已轉讓資產之數額，倘為一項資產之書面認沽期權(包括一項現金結算期權或類似條文)，則以公平值計算除外，而本集團之持續參與則僅限於已轉讓資產之公平值及期權行使價之較低者。

### (l) 按攤銷成本計算之金融負債(包括附息之貸款及債項)

金融負債包括業務往來債務人應付賬項及費用、應付一聯營公司及關連公司款項及附息之貸款及債項，初步以公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計算，惟倘貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。相關利息支出則於收益表之「融資成本」內確認。

收益及虧損於負債撤銷確認時及透過攤銷過程在收益表內確認。

### (m) 可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部分，扣除交易成本後在資產負債表中確認為一項負債。於發行可換股債券時，負債部分之公平值使用某一相若之非可換股債券之市值釐定，此一數額按已攤銷成本基準列於負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。所得款項餘額列為換股權，經扣除交易成本後撥入及於股東權益內確認。將不會於其後年度重新計算換股權之賬面值。

交易成本按該可換股債券之負債及股本元素應佔所得款項之比例，於首次確認該項工具時分配列入負債及股本元素應佔之部分。

### (n) 可換股優先股

可換股優先股中顯示負債特徵之部分，扣除交易成本後在資產負債表中確認為一項負債。該等股份之相應股息乃於收益表內作為利息支出扣除。於發行可換股優先股時，負債部分之公平值使用某一相若之非可換股債券之市值釐定，此一數額按已攤銷成本基準列於負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。

所得款項餘額列為換股權，然後確認為以外幣為單位之可換股優先股之衍生金融工具，並計入流動負債。該衍生金融工具之公平值採用二項式估值模式於每個結算日進行重估，因重估產生之相應損益於收益表中確認。

(o) 銷撤已確認之金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於收益表內確認。

(p) 庫存股份

購回本身之股本工具(庫存股份)乃在股本內扣除。概不會就購買、出售、發行或註銷本集團本身之股本工具在收益表內確認盈虧。

(q) 存貨

存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，並包括所有購入、轉換及其他令致存貨能達到目前位置及狀況之成本。可變現淨值乃按其估計售價扣除至出售時預期所需之額外成本計算。

(r) 待售物業

待售物業被分類為流動資產，並按成本值及按個別物業之可變現淨值之較低者記賬。成本值包括所有有關該物業應佔之發展費用、有關之借貸成本及其他直接成本。可變現淨值則按於當時之市值而釐定。

(s) 收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (i) 酒店及其他服務收入，乃於提供服務之期間內確認；
- (ii) 出售物業所得收益，乃於交換具法律約束力之銷售合約時確認；

## 賬目附註 (續)

- (iii) 租金收入，乃於物業租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；
  - (iv) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期使用實際利息法將日後估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；
  - (v) 股息收入，乃於股東之享有權益經已確定時確認；
  - (vi) 出售上市股份之投資之盈虧淨額，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；及
  - (vii) 旅遊代理服務、製餅及保健產品業務收入，乃於貨品交付予客戶後確認。
- (t) 外幣

該等財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。於結算日以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額列入收益表。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債均按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而該等公司之收益表按年度內之加權平均匯率換算為港幣。產生之滙兌差額乃計入滙平衡儲備。於出售海外實體時，就該特定海外實體在權益中確認之遞延累計數額將於收益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日適用之匯率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

## (u) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若與相同或不同期間之項目有關，則在資本中確認，並直接確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務匯報而言，遞延稅項就於結算日資產及負債之稅基及其賬面值間之所有暫時性差額以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初始確認一項交易(該交易並非為商業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司、聯營公司及共同控權合資公司之投資中產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初始確認一項交易(該交易並非為商業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司、聯營公司及共同控權合資公司之投資中產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見未來可撥回及有可動用應課稅盈利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認之遞延稅項資產乃於每個結算日重新評估並當可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率衡量，根據於結算日已頒佈或實際已頒佈之稅率及稅務法例計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

### (v) 經營租賃

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人，本集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入收益表內記賬。倘若本集團為承租人，該等經營租賃之應付租金乃按租約年期以直線法在收益表中扣除。

經營租賃之預付土地租賃款初步按成本列賬，其後按照租約年期以直線法確認。倘租賃付款不能於土地及建築物部分之間可靠分配，則整項租賃付款乃計入土地及建築物之成本內，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

### (w) 僱員福利

#### 股份形式之付款之交易

本公司推行一股份認購權計劃，旨在向為本集團經營之成功作出貢獻之合資格參與人提供鼓勵及獎勵。本集團之僱員(包括董事)以股份形式之付款之交易方式獲取報酬，而提供服務之僱員則作為股本工具之代價(「股份結算交易」)。

與僱員之股份結算交易之成本，是參考授出該工具日期之公平值計算。該公平值由外部估值師以畢蘇期權定價模式釐定。在評估股份結算交易時，並無計及任何表現目標條件，惟須計及與本公司股份之價格關連之條件(「市況」)(如適用)。

就股份結算交易之成本，連同相應之股本增加，乃於表現及/或服務之條件獲履行之期間內確認入賬，該期間直至有關僱員完全有權獲得該等獎勵之日期(「生效日期」)為止。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計開支，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。在某一期間之收益表扣除或計入之數額，為該期間之期初及期末確認之累計開支之變動。



最終並無生效之獎勵不會確認開支，惟須視乎市況而生效之獎勵除外，此情況下將視作將予生效，不論是否已符合市況條件，惟須其他表現條件均已符合方可。

倘股份結算獎勵之條款經修訂，所確認之開支須最少達到猶如條款未經修訂之水平。此外，倘按修訂日期計算，任何修訂將使股份形式之付款安排之公平值總額增加，或對僱員帶來其他利益，則應就修訂確認開支。

倘股份結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期生效，並即時確認獎勵之任何尚未確認開支。然而，倘一新獎勵替代已註銷之獎勵，且於授予日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵均應被視為原獎勵之修訂。

已授出但未行使之股份認購權之任何攤薄影響，於計算每股普通股盈利時反映為額外股份攤薄。

本集團已就股份結算獎勵，採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文，並僅對於二零零五年一月一日或以後授予之股份結算獎勵，採用香港財務報告準則第2號。

#### 僱員退休計劃

本集團遵從強制性公積金計劃條例推行界定供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予合資格參予之僱員。供款乃按參予計劃之僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款(不包括僱主自願性供款)於供款時悉數賦予僱員，而若僱員於可部分或悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部分或悉數退還本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之某一百分率作為有關中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於收益表中扣除。

## 賬目附註 (續)

### (x) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

- (i) 該方透過一家或多家中介公司，直接或間接(1)控制本集團，受本集團控制或與本集團受同一方控制；(2)於本集團擁有權益，並可藉此對本集團行使重大影響力；或(3)共同控制本集團；
- (ii) 該方為聯營公司；
- (iii) 該方為共同控權合營公司；
- (iv) 該方為本集團之主要管理人員其中一名成員；
- (v) 該方為(i)或(iv)所述之任何人士之近親；
- (vi) 該方為一家實體，直接或間接受(iv)或(v)所述之任何人士控制、共同控制或(iv)或(v)所述之任何人士直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權；或
- (vii) 該方為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員福利而設。

### (y) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額、須承受價值改變之非重大風險及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為本集團現金管理涉及之一部分。

### (z) 股息

董事建議派發之末期股息乃分類為資產負債表內股本部分之保留盈利之獨立分配，直至股東於股東大會上批准為止。當股息獲股東批准及宣派後，乃確認為一項負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，中期股息乃於同一時間建議及宣派。因此，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為一項負債。

### 三、 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債於報告日期之申報金額之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。然而，有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

#### (a) 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

##### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其物業組合訂立商業物業租賃。本集團已根據對各安排之條款及條件之評估，決定其保留根據經營租賃出租之該等物業擁有權所附之所有重大風險及回報。

#### (b) 估計之不明朗因素

下文討論於結算日有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

##### 遞延稅項資產

所有未被動用稅項虧損乃被確認為遞延稅項資產，惟以應課稅盈利可用作抵扣可動用之虧損為限。管理層須根據未來應課稅盈利之可能時間及數額連同未來稅項規劃策略作出重大判斷，以釐定可予確認之遞延稅項資產金額。於二零零八年十二月三十一日，未確認稅項虧損之金額為港幣374,900,000元（二零零七年：港幣415,400,000元）。進一步詳情載於賬目附註三十內。

### 可換股優先股之計算及對衍生金融工具之公平值之估計

於發行可換股優先股時，負債部分之公平值乃以一相若於非可換股債券之市值而釐定；此一數額按已攤銷成本基準列於長期負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。負債部分及衍生金融工具之分開需要對市場利率作出估計。

所得款項餘額乃分配為換股權，該換股權乃確認為以外幣為單位之可換股優先股之衍生金融工具，並計入流動負債項下。該衍生金融工具之公平值乃於各結算日重新評估。於分析公平值時，本集團使用以不同假設及估計為基準之獨立估值，重新評估之相應損益則於收益表內確認。

### 可換股債券之計算

於發行可換股債券時，負債部分之公平值乃以一相若於非可換股債券之市值而釐定；此一數額按已攤銷成本基準列於長期負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。所得款項餘額乃分配為換股權，該換股權於扣除交易成本後於股東權益內確認及計入。負債及股本部分之分開需要對市場利率作出估計。

### 對其他貸款之攤銷成本之估計

其他貸款乃非衍生金融資產，並以其攤銷成本列賬。乃按償還貸款時估計之所得未來現金流入計算之貼現現金流量得出。本集團須就釐定價值對預期未來現金流量作出假設及估計，包括合適之折現率，以計算該等現金流量淨值之現有價值。

### 對以股份結算交易之公平值之計算

本公司推行一股份認購權計劃，據此，本集團之僱員(包括董事)以股份形式之付款之交易方式獲取報酬。與僱員之該等股份結算交易之成本，是參考授出日期之公平值計算，並已就預期波動、股息率及無風險利率作出假設。該等成本，連同相應之股本增加，乃於服務之條件獲履行之期間內確認入賬。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計開支，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。

#### 四、 分類資料

分類資料乃按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。由於本集團逾90%收入乃源自香港之客戶，因此並無呈列地域分類之資料。

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；
- (d) 證券投資分類指證券買賣及投資業務；及
- (e) 其他分類主要包括旅遊代理服務、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

以下為本集團截至二零零八年及二零零七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

	酒店業務/經營及管理		資產管理		物業發展及投資		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
分拆收入：														
銷售予外界客戶	1,300.9	1,289.2	66.7	53.5	31.2	371.3	2.2	6.8	50.8	2.1	-	-	1,511.8	1,722.9
分類間之銷售	0.1	0.1	-	-	3.4	0.3	-	-	4.1	3.5	(7.6)	(3.9)	-	-
<b>合計</b>	<b>1,361.0</b>	<b>1,289.3</b>	<b>66.7</b>	<b>53.5</b>	<b>34.6</b>	<b>371.6</b>	<b>2.2</b>	<b>6.8</b>	<b>54.9</b>	<b>5.6</b>	<b>(7.6)</b>	<b>(3.9)</b>	<b>1,511.8</b>	<b>1,722.9</b>
減除折舊及攤銷前分類業績	(230.1)	(190.1)	54.3	37.8	55.0	113.7	(203.5)	244.7	(4.5)	(10.3)	-	-	(328.8)	195.8
折舊及攤銷	(2.7)	(7.5)	(0.4)	(0.3)	(0.1)	(0.1)	-	-	(0.4)	(0.1)	-	-	(3.6)	(8.0)
分類業績	(232.8)	(197.6)	53.9	37.5	54.9	113.6	(203.5)	244.7	(4.9)	(10.4)	-	-	(332.4)	187.8
利息收入及未能劃分之非業務及企業盈利													43.1	2,372.8
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)													(46.2)	(65.5)
經營業務盈利/(虧損)													(335.5)	2,495.1
融資成本													(9.9)	(84.2)
應佔盈利及虧損：														
共同控股合資公司	-	-	-	-	(4.9)	41.6	-	-	-	-	-	-	(4.9)	41.6
聯營公司	(445.9)	583.3	-	-	(11.9)	(56.0)	-	-	(0.1)	(0.3)	-	-	(457.9)	527.0
除稅前盈利/(虧損)													(808.2)	2,979.5
稅項													(0.6)	(22.2)
年內盈利/(虧損)													(808.8)	2,957.3
應佔：														
母公司股份持有人													(808.8)	2,957.3
少數股東權益													-	-
													(808.8)	2,957.3



## 業務分類 (續)

## 集團

	酒店業務/經營及管理		資產管理		物業發展及投資		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元	二零七年 港幣百萬元	二零八年 港幣百萬元
分類資產	227.1	204.8	24.5	27.3	1,823.5	2,129.7	534.4	625.5	8.8	1.2	—	—	2,618.3	2,988.4
共同控制權益公司權益	—	—	—	—	203.8	112.1	—	—	—	—	—	—	203.8	112.1
聯營公司權益	7.4	796.3	—	—	496.8	467.7	—	—	13.2	13.3	—	—	517.4	1,277.3
現金及未能劃分之資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,495.9	1,704.5
總資產	(287.9)	(375.5)	(5.5)	(5.4)	(7.8)	(24.3)	(1.2)	(7.6)	(5.6)	(0.8)	—	0.1	(308.0)	(413.5)
分類負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(391.2)	(387.1)
銀行債項及未能劃分之負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(699.2)	(800.6)
總負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他分類資料：	9.5	2.3	0.1	1.1	—	—	—	—	0.2	—	—	—	—	—
資本支出	—	29.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他非現金支出	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 賬目附註 (續)

### 五、 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團之營業額)、其他收入及收益之分析載列如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
酒店經營及管理服務	1,329.9	1,259.5
其他業務，包括物業管理、物業代理、 旅遊代理、健康產品及製餅業務	51.7	3.1
租金收入：		
酒店物業	31.0	29.7
待售物業	14.4	3.0
投資物業	15.9	—
出售按公平值計入損益之金融資產所得收益淨額*	0.1	6.8
上市投資之股息收入	2.1	—
資產管理服務	66.7	53.5
出售物業	—	367.3
	1,511.8	1,722.9
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	24.8	64.0
其他貸款之利息收入	0.2	—
—共同控權合資公司之利息收入	1.3	—
其他利息收入	14.9	9.9
上市投資之股息收入	—	0.7
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淨款額	—	4.4
其他	1.8	0.5
	43.0	79.5
<u>收益</u>		
衍生金融工具之公平值收益	0.1	0.5
	43.1	80.0

- \* 於過往年度，本集團出售按公平值計入損益之上市投資之收益乃納入「收入」內，而相關之銷售成本則計入「銷售成本」內。依照董事會之意見，於本年度，本集團改為採納更適當地只將出售按公平值計入損益之上市投資所得盈利/虧損納入「收入」內之呈列方式。為符合本年度之呈列方式，於上年度之收入及銷售成本同時減少相等數額港幣57,800,000元，而毛利則維持不變。

## 六、 其他經營業務支出

其他經營業務支出指下列項目：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
結算按公平值計入損益之金融資產之虧損	59.3	—

## 賬目附註 (續)

### 七、 除稅前盈利/(虧損)

本集團之除稅前盈利/(虧損)已扣除/(計入)：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
銷售成本#	1,545.5	1,643.0
出售存貨及提供服務之成本	567.9	505.8
折舊	4.0	4.0
確認預付土地租賃款	—	5.6
業務往來客戶應收賬項之減值(淨額)	—	0.6
其他應收賬項之減值	—	1.6
其他貸款之減值	—	29.5
撤銷固定資產	0.1	—
僱員福利支出(包括附註八內披露之董事酬金)：		
薪金、工資及福利*	417.0	387.3
以股份結算股份認購權之支出	8.4	11.6
僱員退休計劃供款	18.9	16.4
減：收回供款	(1.0)	(0.4)
僱員退休計劃供款淨額	17.9	16.0
	443.3	414.9
核數師酬金	3.8	3.4
經營租賃之最低租賃支出：		
土地及建築物**	735.9	653.7
其他設備	0.1	0.1
	736.0	653.8
租金總收入	(61.3)	(32.7)
減：支出	9.5	6.9
租金收入淨額	(51.8)	(25.8)
出售附屬公司之收益^	—	(2,293.5)

# 銷售成本並未包括折舊及攤銷，折舊及攤銷乃分開列於綜合收益表上。銷售成本亦包括出售存貨及提供服務之成本。

\* 其中為數港幣347,300,000元(二零零七年：港幣329,800,000元)已分類為出售存貨及提供服務之成本。

\*\* 其中為數港幣723,200,000元(二零零七年：港幣647,500,000元)已分類為銷售成本。

^ 所得收益乃來自於去年完成分拆富豪產業信託上市(「分拆上市」)，其包括將富豪產業信託之基金單位全球發售及在聯交所獨立上市，及所有附帶安排，當中主要涉及出售擁有五間香港酒店物業之本集團附屬公司予富豪產業信託(其為根據本集團之一全資附屬公司富豪資產管理有限公司(「RPML」)(作為富豪產業信託之管理人)與DB Trustees (Hong Kong) Limited(作為富豪產業信託之受託人)訂立之信託契約(「信託契約」)構成之房地產投資信託基金)。於完成分拆上市後(經計及根據全球發售行使富豪產業信託基金單位之超額配售權後)，本集團於其時保留持有富豪產業信託之70.5%權益及實益出售其於該等酒店物業之29.5%權益。

## 八、 融資成本

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	2.2	76.5
可換股優先股之股息(列為金融負債)	7.7	7.7
融資成本總額	<u>9.9</u>	<u>84.2</u>

## 賬目附註 (續)

### 九、董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條須披露於年度內之董事酬金如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
袍金	1.6	1.6
其他酬金：		
薪金及其他津貼	13.1	10.9
按業績表現計算/非固定之花紅	1.4	8.4
以股份結算股份認購權之支出	7.2	10.2
僱員退休計劃之供款	0.8	0.7
	<u>24.1</u>	<u>31.8</u>

#### (a) 獨立非執行董事

於年度內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
簡麗娟女士	0.15	0.15
伍兆燦先生	0.15	0.15
黃之強先生	0.20	0.20
	<u>0.50</u>	<u>0.50</u>

於年度內，並無任何其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零零七年：無)。



## (b) 執行董事及一非執行董事

	袍金 港幣百萬元	薪金及 其他津貼 港幣百萬元	按業績 表現計算/ 非固定之花紅 港幣百萬元	以股份 結算股份 認購權之支出 港幣百萬元	僱員退休 計劃之供款 港幣百萬元	酬金總計 港幣百萬元
<b>二零零八年</b>						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.20	7.62	0.56	3.28	0.34	12.00
楊碧瑤女士	0.10	1.68	0.28	1.02	0.17	3.25
范統先生	0.20	0.67	0.11	0.68	0.07	1.73
羅俊圖先生	0.20	0.30	0.05	0.51	0.03	1.09
羅寶文小姐	0.10	1.08	0.18	1.02	0.08	2.46
吳季楷先生	0.10	1.76	0.24	0.68	0.11	2.89
	<u>0.90</u>	<u>13.11</u>	<u>1.42</u>	<u>7.19</u>	<u>0.80</u>	<u>23.42</u>
非執行董事：						
蔡志明博士	0.15	—	—	—	—	0.15
	<u>1.05</u>	<u>13.11</u>	<u>1.42</u>	<u>7.19</u>	<u>0.80</u>	<u>23.57</u>
<b>二零零七年</b>						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.20	6.29	2.45	5.52	0.30	14.76
楊碧瑤女士	0.10	1.48	1.55	1.23	0.15	4.51
范統先生	0.20	0.59	1.18	0.82	0.06	2.85
羅俊圖先生	0.20	0.23	0.60	0.61	0.02	1.66
羅寶文小姐	0.10	0.97	1.13	1.23	0.07	3.50
吳季楷先生	0.10	1.30	1.54	0.82	0.10	3.86
	<u>0.90</u>	<u>10.86</u>	<u>8.45</u>	<u>10.23</u>	<u>0.70</u>	<u>31.14</u>
非執行董事：						
蔡志明博士	0.15	—	—	—	—	0.15
	<u>1.05</u>	<u>10.86</u>	<u>8.45</u>	<u>10.23</u>	<u>0.70</u>	<u>31.29</u>

本公司之獨立非執行董事於截至二零零八年十二月三十一日止年度之應收董事袍金總額(包括獨立非執行董事出任審核委員會成員而應收之酬金)為港幣500,000元(二零零七年：港幣500,000元)。

於年度內，並無與董事訂立任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

## 賬目附註 (續)

### 十、 高級行政人員酬金

五名最高薪酬人士中包括四名(二零零七年：四名)董事，其酬金詳情已於賬目附註九內披露。其餘一名非董事人士之酬金如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
薪金及其他酬金	3.5	3.3
按業績表現計算/非固定之花紅	1.3	2.5
	<u>4.8</u>	<u>5.8</u>

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，該名非董事最高薪酬人士之酬金介乎港幣4,500,001元至港幣5,000,000元(二零零七年：港幣5,500,001元至港幣6,000,000元)。

### 十一、 稅項

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
集團：		
即期－香港		
年度內之稅項支出	0.1	3.0
即期－海外		
年度內之稅項支出	0.5	0.6
遞延稅項(附註三十)	—	18.6
年度內之稅項總支出	<u>0.6</u>	<u>22.2</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%(二零零七年：17.5%)計算。較低之香港利得稅率乃於二零零八年/二零零九年之課稅年度生效，故該稅率適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度源於香港之估計應課稅盈利。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在司法權區個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

適用於按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前盈利/(虧損)之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
除稅前盈利/(虧損)	(808.2)	2,979.5
按法定稅率計算之稅項	(133.4)	521.4
應佔共同控權合資公司及 聯營公司之盈利及虧損	76.4	(99.5)
其他國家之較高稅率	0.1	0.3
毋須課稅之收入	(15.6)	(452.5)
不可用作扣稅之支出	86.0	6.7
過往年度動用之稅項虧損	(49.1)	(33.4)
於年度內並未確認之遞延稅項資產增額	36.4	79.3
其他	(0.2)	(0.1)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	0.6	22.2

鑑於共同控權合資公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故未有就該等共同控權合資公司之稅項作課稅準備(二零零七年：無)。

應佔聯營公司之稅項抵免為數港幣266,600,000元(二零零七年：稅項支出港幣163,200,000元)已計入列於綜合收益表上之「應佔聯營公司盈利及虧損」內。

## 十二、 母公司股份持有人應佔盈利/(虧損)

於截至二零零八年十二月三十一日止年度之母公司股份持有人應佔綜合虧損包括一項虧損為數港幣878,200,000元(二零零七年：盈利港幣2,964,900,000元)，已於本公司之財務報表內處理入賬(附註卅二(b))。

## 賬目附註 (續)

### 十三、 股息

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣3.0仙(經就股份合併 (附註十四及三十)作調整) (二零零七年：港幣3.0仙(經調整))	30.6	32.0
擬派末期 — 每股普通股港幣5.0仙 (二零零七年：港幣10.0仙(經就股份合併作調整))	50.5	103.8
	<u>81.1</u>	<u>135.8</u>

本年度擬派之末期股息須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准，方可作實。

### 十四、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)

#### (a) 每股普通股基本盈利/(虧損)

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虧損港幣808,800,000元(二零零七年：盈利港幣2,957,300,000元)，及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數1,029,300,000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(「股份合併」))之影響作調整)(二零零七年：普通股1,000,000,000股(經就股份合併作調整))計算。

#### (b) 每股普通股攤薄盈利/(虧損)

並無呈列截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄虧損，乃由於(i)於年度內轉換本公司之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，及(ii)於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虧損構成攤薄影響。

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該年度內盈利港幣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衍生部分之公平值收益作調整)，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1,068,200,000股(經就股份合併作調整)計算。該等股份乃當作於該年度內經已發行，假設於該年初，所有尚未轉換之本集團可換股債券(包括選擇權可換股債券)及所有尚未轉換之本公司可換股優先股已悉數被轉換為本公司之普通股，及所有尚未行使之本公司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。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。

## 十五、 物業、廠房及設備

### 集團

	租賃物業 港幣百萬元	租賃裝修 港幣百萬元	其他傢俬、 裝修及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
<b>二零零八年十二月三十一日</b>					
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日：					
成本	5.3	7.6	9.6	1.4	23.9
累積折舊	(2.0)	(5.1)	(5.3)	(0.4)	(12.8)
賬面淨值	<u>3.3</u>	<u>2.5</u>	<u>4.3</u>	<u>1.0</u>	<u>11.1</u>
於二零零八年一月一日，					
扣除累積折舊後	3.3	2.5	4.3	1.0	11.1
添置	—	7.9	1.4	0.5	9.8
出售	—	—	(0.1)	—	(0.1)
年度內之折舊	(0.1)	(2.0)	(1.5)	(0.4)	(4.0)
於二零零八年十二月三十一日，					
扣除累積折舊後	<u>3.2</u>	<u>8.4</u>	<u>4.1</u>	<u>1.1</u>	<u>16.8</u>
於二零零八年十二月三十一日：					
成本	5.3	15.5	10.9	1.9	33.6
累積折舊	(2.1)	(7.1)	(6.8)	(0.8)	(16.8)
賬面淨值	<u>3.2</u>	<u>8.4</u>	<u>4.1</u>	<u>1.1</u>	<u>16.8</u>

## 賬目附註 (續)

### 集團

	租賃物業 港幣百萬元	租賃裝修 港幣百萬元	其他傢俬、 裝修及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
<b>二零零七年十二月三十一日</b>					
於二零零七年一月一日：					
成本	5.3	6.5	6.9	0.8	19.5
累積折舊	(1.9)	(2.2)	(4.5)	(0.3)	(8.9)
賬面淨值	<u>3.4</u>	<u>4.3</u>	<u>2.4</u>	<u>0.5</u>	<u>10.6</u>
於二零零七年一月一日，					
扣除累積折舊後	3.4	4.3	2.4	0.5	10.6
添置	—	1.1	1.8	0.8	3.7
收購附屬公司(附註卅三(d))	—	—	0.9	—	0.9
出售	—	—	—	(0.2)	(0.2)
因出售而回撥之折舊	—	—	—	0.1	0.1
年度內之折舊	(0.1)	(2.9)	(0.8)	(0.2)	(4.0)
於二零零七年十二月三十一日，					
扣除累積折舊後	<u>3.3</u>	<u>2.5</u>	<u>4.3</u>	<u>1.0</u>	<u>11.1</u>
於二零零七年十二月三十一日：					
成本	5.3	7.6	9.6	1.4	23.9
累積折舊	(2.0)	(5.1)	(5.3)	(0.4)	(12.8)
賬面淨值	<u>3.3</u>	<u>2.5</u>	<u>4.3</u>	<u>1.0</u>	<u>11.1</u>

該等租賃物業以中期租賃持有及位於香港。



## 十六、 投資物業

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
重新分類自待售物業	816.8	—
期間內之資本支出	1.3	—
重新分類待售物業之公平值收益	358.5	—
公平值調整之虧損	(321.6)	—
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之賬面值	855.0	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團之投資物業乃位於香港及以中期租賃持有。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業由符合皇家特許測量師學會資格之獨立專業合資格估值師於公開市場按現有用途基準重估為港幣855,000,000元。若干投資物業現根據經營租賃出租予第三者，進一步之概要詳情載於賬目附註卅八(a)內。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣432,000,000元(二零零七年：無)之投資物業已為取得本集團之銀行貸款而作為抵押。

## 十七、 共同控權合資公司權益

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
應佔負債淨額	(1,279.5)	(1,277.1)
予共同控權合資公司貸款	1,116.6	1,022.5
應收一共同控權合資公司款項	366.7	366.7
	<hr/>	<hr/>
	203.8	112.1
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 賬目附註 (續)

本集團於共同控權合資公司之權益之詳細資料如下：

名稱	註冊 成立地點	已發行 股份之詳情	集團應佔股份 權益百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
盈綽發展有限公司 (「盈綽」)	香港	普通股 每股面值 港幣1元	70 <sup>(1)</sup>	70 <sup>(1)</sup>	物業發展
Faith Crown Holdings Limited (信冠控股有限公司) (「Faith Crown」)	英屬 維爾京群島	普通股 每股面值 1美元	50 <sup>(2)</sup>	100	投資控股

共同控權合資公司由本公司間接持有。

- (1) 儘管本集團持有盈綽之70%權益，董事已確認，根據盈綽股東協議之協定條款，本集團或盈綽之其他股東對盈綽之經營及融資決定均無單方面控制權。因此，董事認為，繼續將本集團於盈綽之權益計算為於一間共同控權合資公司之權益乃屬恰當。

根據於二零零七年十一月二十六日(「生效日期」)簽訂之補充股東協議(「協議」)，盈綽之物業項目之未出售單位已在本集團與其他合營夥伴之間實際分配。根據協議，未出售單位之法定擁有權仍然由盈綽保留，惟在協議條款之規限下，有關本集團獲分配之未出售單位(「富豪獲分配單位」)之經濟利益及任何負債實際上已全部由本集團享有及承擔，因處置該等富豪獲分配單位之絕對權已由生效日期起歸予本集團。因此，董事認為，根據協議之條款由生效日期起將富豪獲分配單位應佔之業績、資產及負債綜合入賬乃屬恰當。

- (2) 繼本集團於年度內出售於Faith Crown之50%部分股本權益後，Faith Crown成為本集團之共同控權合資公司。

Faith Crown之主要資產為其位於中華人民共和國(「中國」)四川省成都市新都區之物業發展項目之100%間接權益。

下表列示本集團之共同控權合資公司之財務報表概要：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>應佔共同控權合資公司之資產及負債：</b>		
非流動資產	128.1	—
流動資產	164.3	126.9
流動負債	(6.7)	(11.0)
非流動負債	(1,565.2)	(1,393.0)
	<u>(1,279.5)</u>	<u>(1,277.1)</u>
<b>應佔共同控權合資公司之業績：</b>		
收入	—	120.1
其他收入及收益	1.2	15.1
	<u>1.2</u>	<u>135.2</u>
總支出	(6.1)	(93.6)
	<u>(4.9)</u>	<u>41.6</u>

於結算日，本集團於對Faith Crown之物業發展項目應佔資本承擔如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備	82.0	—
	<u>82.0</u>	<u>—</u>

## 賬目附註 (續)

### 十八、 聯營公司權益

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
上市及非上市公司：		
應佔資產淨值	242.3	1,007.1
予聯營公司貸款/應收聯營公司款項	275.1	270.2
	<u>517.4</u>	<u>1,277.3</u>
應佔上市聯營公司之資產淨值	—	788.9
於香港上市一聯營公司之市值	<u>2,244.1</u>	<u>3,961.3</u>

予聯營公司貸款/應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等貸款被視為於聯營公司之類似股本投資。

本集團之主要聯營公司之詳細資料如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	所持已發行 股份/基金 單位之詳情	集團應佔股本 權益百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)	英屬 維爾京群島	普通股 每股面值 1美元	30.0	30.0	投資控股
八端國際有限公司	香港	普通股 每股面值 港幣1元	36.0 <sup>(1)</sup>	36.0 <sup>(1)</sup>	推廣及 資訊科技
8D Matrix Limited	英屬 維爾京群島	普通股 每股面值 1美元	36.0 <sup>(1)</sup>	36.0 <sup>(1)</sup>	投資控股
建弘(香港)有限公司*	香港	普通股 每股面值 港幣1元	50.0	50.0	投資控股
Hang Fok Properties Limited (「Hang Fok」)	英屬 維爾京群島	普通股 每股面值 1美元	50.0 <sup>(2)</sup>	50.0 <sup>(2)</sup>	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點	所持已發行 股份/基金 單位之詳情	集團應佔股本 權益百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
富豪產業信託(「富豪產業信託」)	香港	3,142,196,102個 基金單位	73.6 <sup>(3)</sup>	71.7 <sup>(3)</sup>	物業投資

\* 並非由安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之其他成員事務所核數。

- (1) 該股本權益百分率包括透過8D-BVI所持之6%應佔權益。
- (2) Hang Fok之主要資產為其於兩間在中國北京成立並在中國北京從事一物業發展項目之中外合資合營企業，即北京世紀城市房地產開發有限公司及北京建業房地產開發有限公司各自之59%股權。
- (3) 儘管本集團持有富豪產業信託之73.6%權益(包括富豪產業信託在聯交所上市時獲取之基金單位以及年度內收購之額外權益及償付產業信託管理人費用而收取之基金單位)及產業信託管理人為本集團之全資附屬公司，惟根據信託契約之條款，本集團並無單方面權力挽留或罷免產業信託管理人。因此，本集團被視為無單方面權力規管富豪產業信託之財務及經營政策，故富豪產業信託不被視為本集團之附屬公司。然而，董事認為，本集團對富豪產業信託仍然具有重大影響力，因此將富豪產業信託入賬列為聯營公司及將其於富豪產業信託之投資以權益會計法入賬為聯營公司乃屬恰當。

所有聯營公司均由本公司間接持有。

依董事會之意見，上表所列本集團之聯營公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之聯營公司。董事會認為若同時詳列其他未有列出之聯營公司之資料，則會令資料過於冗長。

由於應佔富豪產業信託之虧損已超過本集團於其所持權益，故本集團已終止確認其應佔該聯營公司之虧損。本集團於本年度及累計於此聯營公司之未確認應佔虧損為港幣962,100,000元(二零零七年：無)。

下表列示本集團之聯營公司之財務報表概要，乃摘錄自彼等之管理賬目：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
資產	15,206.9	18,151.9
負債	6,589.4	6,824.7
收入	763.4	678.8
盈利/(虧損)	(2,175.0)	2,735.8

## 十九、 按公平值計入損益之金融資產

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>非流動資產：</b>		
於香港之上市股本投資，按市值	28.1	50.1
非上市債務投資，按公平值	394.9	330.6
	423.0	380.7
<b>流動資產：</b>		
於香港之上市股本投資，按市值	103.5	45.0
非上市投資，按公平值	4.6	184.8
	108.1	229.8
	531.1	610.5

計入於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之非流動資產及非上市債務投資之上市股本投資乃於初始確認時被指定為按公平值計入損益之金融資產，原因為該等投資乃根據既定之風險管理及投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而有關該等投資之資料乃按該基準向本集團之主要管理人員提供。

計入於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之流動資產之上市股本投資乃列為持作買賣用途。

計入上年度非流動資產之非上市債務投資指於香港一上市公司四海國際集團有限公司(「四海」)之一附屬公司發行本金額為港幣102,500,000元於二零一零年到期之可換股債券之投資，可按初步換股價每股港幣0.205元轉換為500,000,000股四海新股份(「二零一零年可換股債券」)。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團進一步以代價港幣76,000,000元向一獨立第三方購買本金額為港幣38,950,000元之二零一零年可換股債券。於結算日後，二零一零年可換股債券之換股價已於二零零九年一月二十三日被四海集團因進一步發行新可換股債券而調整為每股港幣0.2元，因此，由本集團持有本金總額為港幣141,450,000元之二零一零年可換股債券，按經調整換股價每股港幣0.2元可轉換為合共707,300,000股四海新股份。



於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團亦認購另一系列由四海集團發行本金額為港幣100,000,000元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元轉換為166,700,000股四海新股份（「二零一三年可換股債券」）。本集團亦獲授選擇權，可進一步認購額外本金額最多為港幣100,000,000元之二零一三年可換股債券。倘選擇權二零一三年可換股債券獲悉數認購及發行，可按初步換股價每股港幣0.6元轉換為166,700,000股四海新股份。於結算日後，二零一三年可換股債券之換股價已於二零零九年一月二十三日被四海集團因進一步發行新可換股債券而調整為每股港幣0.3元，因此，本金總額為港幣200,000,000元之二零一三年可換股債券（包括已發行之二零一三年可換股債券及（倘獲悉數認購及發行）選擇權二零一三年可換股債券），按經調整換股價每股港幣0.3元可轉換為合共666,700,000股四海新股份。

於二零零八年十二月三十一日，本集團亦持有四海股本約3.5%權益，並已計入非流動資產之上市股本投資。按所有尚未轉換之可換股債券獲轉換以及本集團及其他債券持有人認購及轉換所有選擇權債券為基準，則本集團於四海經擴大股本所持之權益將增加至26.8%。由於董事認為儘管本集團投資於四海股份、二零一零年可換股債券及二零一三年可換股債券，惟本集團對四海之財務及經營政策並無行使重大影響力之權力，故四海集團之業績並無按權益法入賬於本集團。

計入非流動資產之非上市債務投資之公平值已由獨立專業估值師按相關上市證券所報之市價以估值方法作出估計。

計入流動資產之非上市投資之公平值乃按財務機構提供之市價為基準。

於本財務報表獲批准當日，上市股本投資之市值約為港幣128,900,000元，而包括非上市債務投資之非上市投資之公平值約為港幣340,500,000元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團計入流動資產之非上市投資為數港幣30,800,000元已抵押以取得就根據若干租賃擔保而由本集團促成之銀行擔保（附註卅五(a)及卅六）。

## 賬目附註 (續)

### 二十、 可供出售投資

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非上市投資，按公平值	3.1	—

於年度內，於股本直接確認之本集團可供出售投資之虧損總額為港幣800,000元(二零零七年：無)。

### 廿一、 其他貸款

該結存指一為數10,000,000美元(港幣78,000,000元)(二零零七年：港幣78,000,000元)之貸款，乃借貸予由本集團負責管理位於中國上海之酒店之東主，以用作該酒店之內部裝修及酒店開業前之支出。該貸款乃屬無抵押、免息及須於酒店開業時起償還，償還數額為該酒店管理合約之期限十五年內，酒店之經營業務純利之28%。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，經計及預測酒店在管理合約之剩餘年期內之經營業務純利及相關折現現金流量預測後，根據估計可收回數額作出減值撥備為數港幣29,500,000元。

其他貸款乃列為貸款及應收賬項，並以於二零零八年十二月三十一日之攤銷成本減減值撥備港幣36,100,000元(二零零七年：港幣36,100,000元)列賬，該攤銷成本乃按實際利息法計算得出。

### 廿二、 酒店及其他存貨

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
酒店及其他商品	22.7	17.0

### 廿三、 待售物業

於二零零七年十二月三十一日，本集團之若干待售物業已按短期經營租賃租予第三者，其進一步之概述詳情載於賬目附註十六及卅八(a)內。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣69,600,000元之待售物業已為取得本集團之銀行貸款而作為抵押。

## 廿四、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣106,900,000元(二零零七年：港幣447,900,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
業務往來客戶應收賬項	108.0	449.1
減值	(1.1)	(1.2)
	106.9	447.9
	106.9	447.9

## 除賬期限

業務往來客戶應收賬項之除賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除就認為無可能悉數收取除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(惟出售待售物業之應收款項除外)，故除賬風險並無過分集中。業務往來客戶應收賬項乃不付息。

該等應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	90.6	440.0
四至六個月	12.2	3.5
七至十二個月	2.5	2.6
超過一年	2.7	3.0
	108.0	449.1
減值	(1.1)	(1.2)
	106.9	447.9
	106.9	447.9

## 賬目附註 (續)

業務往來客戶應收賬項減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一月一日	1.2	0.7
已確認之減值虧損(附註七)	0.2	0.6
撇除之不可收回數額	(0.1)	(0.1)
已撥回之減值虧損(附註七)	(0.2)	—
於十二月三十一日	<u>1.1</u>	<u>1.2</u>

計入上述業務往來客戶應收賬項之減值撥備包括總賬面值為港幣2,000,000元(二零零七年：港幣1,800,000元)之個別已減值業務往來客戶應收賬項為數港幣1,100,000元(二零零七年：港幣1,200,000元)之撥備。個別已減值之業務往來客戶應收賬項乃與出現財政困難之客戶有關，預期僅部分結存可予收回。本集團並無持有該等結存之任何抵押品或其他信貸改善條件。

被視為並無減值之業務往來客戶應收賬項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
無逾期未付或減值	62.5	408.6
逾期未付三個月內	35.0	32.7
逾期未付四至六個月	6.1	2.5
逾期未付七至十二個月	1.7	1.9
逾期未付一年以上	1.6	2.2
	<u>106.9</u>	<u>447.9</u>

概無逾期未付或減值之業務往來客戶應收賬項乃與並無近期拖欠記錄之大量分散客戶有關，惟出售待售物業之應收款項除外。

已逾期未付但並無減值之業務往來客戶應收賬項乃與和本集團具有良好交易記錄之多名分散獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸性質並無重大改變且結存仍被視為可全數收回，故毋須就該等結存作出減值撥備。本集團並無持有該等結存之任何抵押品或其他信貸改善條件。

除業務往來客戶應收賬項外，上述金融資產概無逾期未付或減值，蓋因該等金融資產與並無近期拖欠記錄之應收賬項有關。

計入本集團之應收賬項、按金及預付款項乃應收一聯營公司及關連公司款項分別為數港幣28,100,000元(二零零七年：港幣29,200,000元)及港幣2,300,000元(二零零七年：港幣2,600,000元)，該等款項須按提供予本集團主要客戶之相類似賬期償還。

#### 廿五、 應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣60,100,000元(二零零七年：港幣87,800,000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：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	58.7	84.1
四至六個月	1.0	1.4
七至十二個月	—	0.4
超過一年	0.4	1.9
	60.1	87.8
	60.1	87.8

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期通常為30至60日。

計入應付賬項及費用乃應付聯營公司及關連公司款項分別為數港幣8,900,000元(二零零七年：港幣94,100,000元)及港幣13,100,000元(二零零七年：港幣16,800,000元)，該等款項具有聯營公司及該等關連公司提供予其主要客戶之相類似賬期。

#### 廿六、 衍生金融工具

	集團及公司	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
可換股優先股之換股權	—	0.1
	—	0.1
	—	0.1

按賬目附註廿九所詳述，衍生金融工具指初始時賦予以外幣為單位之可換股優先股之換股權之剩餘數額。

衍生金融工具之公平值乃採用二項式估值模式於每個結算日進行重估。

## 賬目附註 (續)

### 廿七、 附息之銀行及其他債項

#### 集團

	二零零八年			二零零七年		
	實際 年利率(%)	到期日	港幣 百萬元	實際 年利率(%)	到期日	港幣 百萬元
<b>即期</b>						
銀行貸款—有抵押	—	—	—	6.57	二零零八年	21.4
可換股優先股(附註廿九)	—	—	—	5.75	二零零八年	128.6
			<u>—</u>			<u>150.0</u>
<b>非即期</b>						
銀行貸款—有抵押	1.25至2.25	二零一零年	268.5	—	—	—
			<u>268.5</u>			<u>—</u>
			<u>268.5</u>			<u>150.0</u>

#### 公司

	二零零八年			二零零七年		
	實際 年利率(%)	到期日	港幣 百萬元	實際 年利率(%)	到期日	港幣 百萬元
<b>即期</b>						
可換股優先股(附註廿九)	—	—	—	5.75	二零零八年	128.6
			<u>—</u>			<u>128.6</u>

	集團		公司	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
分析為：				
須於以下期間內償還之				
銀行貸款：				
於一年內或應要求時	—	21.4	—	—
於第二年	268.5	—	—	—
	<u>268.5</u>	<u>21.4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
須於以下期間內償還之				
其他債項：				
於一年內	—	128.6	—	128.6
	—	128.6	—	128.6
	<u>268.5</u>	<u>150.0</u>	<u>—</u>	<u>128.6</u>

於二零零八年十二月三十一日之所有附息之銀行債項乃以港幣為單位，而於二零零七年十二月三十一日則以人民幣為單位。

本集團之銀行債項乃以本集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於賬目附註卅六內。

其他利率資料：

	集團			
	二零零八年		二零零七年	
	固定利率 港幣百萬元	浮動利率 港幣百萬元	固定利率 港幣百萬元	浮動利率 港幣百萬元
銀行貸款—有抵押	—	268.5	—	21.4
可換股優先股	—	—	128.6	—
	<u>—</u>	<u>268.5</u>	<u>128.6</u>	<u>21.4</u>
	公司			
	二零零八年		二零零七年	
	固定利率 港幣百萬元	浮動利率 港幣百萬元	固定利率 港幣百萬元	浮動利率 港幣百萬元
可換股優先股	—	—	128.6	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>128.6</u>	<u>—</u>

本集團及本公司即期及非即期債項之賬面值與其公平值相若。



## 廿八、 可換股債券

於二零零四年，本集團就其發行於二零零七年到期之年息2厘有擔保可換股債券(「可換股債券」)而與若干投資者訂立協議，該等債券本金總額合共最多為港幣400,000,000元(包括本金總額合共港幣200,000,000元之落實債券(「落實債券」)以及本金總額合共最多為港幣200,000,000元之選擇權債券(「選擇權債券」))，乃由本公司擔保並可轉換為本公司普通股。

於二零零四年獲認購及發行而尚未予以轉換或贖回之落實債券為無抵押、按年利率2厘計息及於二零零七年到期償還。於二零零六年，面值為港幣75,000,000元之落實債券已按換股價每股普通股港幣0.25元轉換為300,000,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。

於二零零七年，選擇權債券已獲全數認購及發行，而總面值為港幣325,000,000元之落實債券之尚未轉換餘額及所有選擇權債券已按換股價每股普通股港幣0.25元轉換為1,300,000,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。

於上年度，已發行落實債券負債部分之初步公平值乃以一相若於非換股權債券之市值釐定。剩餘數額乃確認為股本部分並計入股東股本內。

於二零零七年發行落實債券收取之所得款項淨額乃於負債及股本部分之間作出如下分配：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
已發行落實債券之面值	—	—
股本部分	—	—
於一月一日之負債部分	—	122.5
利息支出	—	—
已付利息	—	—
於年度內轉換為普通股	—	(122.5)
於十二月三十一日之負債部分	—	—

## 廿九、 可換股優先股

年始結存之優先股乃指於一九九三年十二月十三日，本公司以現金每股1,000美元發行每股面值10美元之5¼厘可換股可累積可贖回優先股16,748股。該等優先股須於二零零八年十二月十三日以每股1,000美元(「參考金額」)贖回。本公司可有權於一九九六年十二月十三日或之後任何時間以不少於參考金額之贖回價(參照適用於贖回股份年份之指定百份率確定)贖回全部或部分優先股(須受若干條件限制)。本公司可以美元或發行本公司之普通股贖回優先股，發行普通股之數量乃參照截至最初發給優先股股東贖股通知(「贖股通知」)當日前七天止前五個交易日內普通股之平均收市價之95%及按指定兌換率每1.00美元兌港幣7.730255元計算。

所有優先股股東有權(「換股權」)將其所持有優先股之全部或部份按最初價每股港幣2.0445元根據以每股1,000美元之參考金額及按指定兌換率每1.00美元兌港幣7.730255元計算，轉換為繳足普通股。優先股之換股價於一九九七年六月十九日經就普通股紅股派送調整為每股港幣1.7037元，並於二零零八年十月二十三日起經就股份合併而進一步調整為每股港幣17.037元。換股權可於一九九三年十二月二十八日或之後至二零零八年十二月十三日或(如較早者)贖股通知所定之贖回股份日期之八天前(包括該日)期間行使。

於年度內，並無優先股獲轉換為本公司之普通股。所有16,748股尚未轉換之已發行優先股已於二零零八年十二月十三日按每股之參考金額贖回。

於上年度，負債部分之公平值乃以一相若於非換股權債券之市值釐定。剩餘數額乃確認為衍生金融工具列為流動負債，並於各結算日重新計算公平值(附註廿六)。可換股優先股之股息乃於收益表內作為利息支出扣除。

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一月一日之負債部分	128.6	127.7
利息支出	7.7	7.7
已付股息	(6.8)	(6.8)
年度內贖回	(129.5)	—
於十二月三十一日之負債部分(附註廿七)	—	128.6

## 賬目附註 (續)

### 三十、 遞延稅項

於年度內，本集團之遞延稅項資產及負債之變動如下：

#### 遞延稅項資產

##### 集團

可用作抵扣未來  
應課稅盈利之虧損

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
年始之結存	—	2.7
於年度內在收益表扣除之遞延稅項(附註十一)	—	(15.4)
先前計入待售之一出售集團之資產在收益表扣除 之部分遞延稅項	—	12.7
年終之遞延稅項總資產	—	—

#### 遞延稅項負債

##### 集團

超逾相關折舊之折舊準備

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
年始之結存	—	0.3
於年度內在收益表扣除之遞延稅項(附註十一)	—	3.2
先前計入待售之一出售集團之負債在收益表扣除 之部分遞延稅項	—	(3.5)
年終之遞延稅項總負債	—	—
年終之遞延稅項資產淨值	—	—

於結算日，本集團於香港產生之稅項虧損為港幣2,272,300,000元(二零零七年：港幣2,373,600,000元)。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。由於難以預計未來盈利來源，故並無就本集團之稅項虧損確認遞延稅項資產。

於二零零八年十二月三十一日，概無就本集團若干附屬公司、聯營公司或共同控權合資公司之非滙出盈利之應付稅項而產生任何重大未確認遞延稅項負債(二零零七年：無)，此乃因該等數額若滙出，本集團並不用就額外稅項承擔任何責任。

本公司向其股東派付股息並無任何所得稅影響。

### 卅一、 股本及股本溢價

	公司	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
股份		
法定：		
2,000,000,000股(二零零七年：20,000,000,000股) 每股面值港幣0.10元(二零零七年：港幣0.01元) 之普通股	200.0	200.0
100,000股5¼厘可轉換可累積可贖回 每股面值10美元之優先股	1.3	1.3
	<u>201.3</u>	<u>201.3</u>
已發行並繳足：		
1,014,000,000股(二零零七年：10,493,000,000股) 每股面值港幣0.10元(二零零七年：港幣0.01元) 之普通股	101.4	104.9
股本溢價		
普通股	885.1	1,023.4

## 賬目附註 (續)

本公司之股本及股本溢價由二零零七年一月一日至二零零八年十二月三十一日期間內之變動概況如下：

附註	法定		已發行並繳足		股本溢價	
	股份數目 百萬位	金額 港幣百萬元	股份數目 百萬位	金額 港幣百萬元	金額 港幣百萬元	
<b>普通股</b>						
於二零零七年一月一日	20,000.0	200.0	9,139.4	91.4	750.8	
因行使認股權證而增加新股	(i)	—	237.4	2.3	57.0	
因轉換可換股債券而增加新股	(ii)	—	1,300.0	13.0	323.1	
購回及註銷股份	(iii)	—	(183.8)*	(1.8)	(107.5)	
於二零零七年十二月三十一日 及於二零零八年一月一日 於股份合併前購回及註銷股份	(iii)	20,000.0	200.0	10,493.0	104.9	1,023.4
		—	—	(311.0)	(3.1)	(129.3)
		20,000.0	200.0	10,182.0	101.8	894.1
於股份合併後於二零零八年 十月二十三日之結存	(iv)	2,000.0	200.0	1,018.2	101.8	894.1
於股份合併後購回及註銷股份	(iii)	—	—	(4.3)*	(0.4)	(9.0)
於二零零八年十二月三十一日		2,000.0	200.0	1,013.9	101.4	885.1
<b>每股面值10美元之5¼厘可換股 可累積可贖回優先股</b>						
於二零零七年一月一日、 二零零七年及二零零八年 十二月三十一日		0.1	1.3	—	—	—
<b>股本總數</b>						
於二零零八年十二月三十一日		201.3		101.4		885.1
於二零零七年十二月三十一日		201.3		104.9		1,023.4

\* 包括於結算日後註銷之700,000股(二零零七年：31,100,000股)購回普通股。

附註：

- (i) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，合共237,400,000股每股面值港幣0.01元之新普通股根據本公司之認股權證獲行使按現金認購價港幣0.25元予以發行，收取總現金代價港幣59,300,000元(扣除支出前)。
- (ii) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，面值為港幣325,000,000元之可換股債券已獲轉換為1,300,000,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。

- (iii) 除已購回每股面值港幣0.10元之普通股700,000股(二零零七年：每股面值港幣0.01元之普通股31,100,000股)於結算日後註銷外，所有於年度內購回之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。就購回普通股支付之溢價及相關支出為數港幣138,300,000元(二零零七年：港幣107,500,000元)已於股本溢價賬內扣除。如綜合資本變動表所載，所註銷相等於普通股面值之數額已撥入股本贖回儲備。

購回之詳情概述如下：

於二零零八年一月至十月(截至二零零八年十月二十二日止)

購回之月份	購回每股面值 港幣0.01元之 普通股股數	每股面值港幣0.01元 之普通股價格		代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零零八年一月	106,872,000	0.640	0.510	63,925,280
二零零八年二月	6,120,000	0.570	0.540	3,325,500
二零零八年四月	47,082,000	0.475	0.425	21,283,480
二零零八年五月	2,898,000	0.440	0.430	1,253,140
二零零八年六月	36,292,000	0.425	0.365	14,116,960
二零零八年七月	39,266,000	0.390	0.355	14,456,780
二零零八年九月	51,892,000	0.245	0.188	11,435,482
二零零八年十月 (截至二零零八年 十月二十二日止)	20,614,000	0.218	0.160	3,678,150
總計	311,036,000			133,474,772

於二零零八年十月(由二零零八年十月二十三日起)至十二月

購回之月份	購回每股面值 港幣0.10元之 普通股股數	每股面值港幣0.10元 之普通股價格		代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零零八年十月 (由二零零八年 十月二十三日起)	1,260,800	1.680	1.290	1,823,766
二零零八年十一月	916,000	1.920	1.590	1,652,538
二零零八年十二月	2,100,000	2.140	1.710	3,921,420
總計	4,276,800			7,397,724
				年度內購回股份之總支出
				979,200
				141,851,696

- (iv) 根據本公司股東在本公司於二零零八年十月二十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，合併本公司股本中之普通股(基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時現有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)已獲批准，並隨後於二零零八年十月二十三日生效。

## 賬目附註 (續)

### 股份認購權

本公司執行一項股份認購權計劃，名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」（「股份認購權計劃」）。股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲本公司股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據股份認購權計劃授出之股份認購權，並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。

於年度內，本公司根據股份認購權計劃所授予之股份認購權之變動情況詳情如下：

要約日期**	參與人 之姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*				就股份合併 之影響作出 調整後及 於二零零八年 十二月三十一日	股份認購權 之生效/ 行使期限	股份認購權 之經調整 行使價* 港元 (附註1)
		於二零零八年 一月一日	年度內 可予行使	就股份合併 之影響作出 調整前	就股份合併 之影響作出			
<b>董事</b>								
二零零五年 五月十二日	羅旭瑞先生							
	可予行使：	80,000,000	40,000,000	120,000,000	12,000,000	附註2	7.50	
	未可予行使：	120,000,000***	(40,000,000)	80,000,000	8,000,000			
二零零五年 七月二十五日	楊碧瑤女士							
	可予行使：	12,000,000	6,000,000	18,000,000	1,800,000	附註2	7.50	
	未可予行使：	18,000,000	(6,000,000)	12,000,000	1,200,000			
二零零五年 七月二十五日	范統先生							
	可予行使：	8,000,000	4,000,000	12,000,000	1,200,000	附註2	7.50	
	未可予行使：	12,000,000	(4,000,000)	8,000,000	800,000			
二零零五年 七月二十五日	羅俊圖先生							
	可予行使：	6,000,000	3,000,000	9,000,000	900,000	附註2	7.50	
	未可予行使：	9,000,000	(3,000,000)	6,000,000	600,000			
二零零五年 七月二十五日	羅寶文小姐							
	可予行使：	12,000,000	6,000,000	18,000,000	1,800,000	附註2	7.50	
	未可予行使：	18,000,000	(6,000,000)	12,000,000	1,200,000			
二零零五年 七月二十五日	吳季楷先生							
	可予行使：	8,000,000	4,000,000	12,000,000	1,200,000	附註2	7.50	
	未可予行使：	12,000,000	(4,000,000)	8,000,000	800,000			
<b>其他僱員</b>								
二零零五年 七月二十五日	僱員合計之數目							
	可予行使：	14,000,000	7,000,000	21,000,000	2,100,000	附註2	7.50	
	未可予行使：	21,000,000	(7,000,000)	14,000,000	1,400,000			
	<b>總計：</b>							
	可予行使：	<b>140,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>210,000,000</b>	<b>21,000,000</b>			
	未可予行使：	<b>210,000,000</b>	<b>(70,000,000)</b>	<b>140,000,000</b>	<b>14,000,000</b>			



- \* 因供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本變動而予以調整。
- \*\* 要約日期為本公司提出要約授予股份認購權之日期，而除非授予股份認購權遭拒絕或失效，乃被視為股份認購權之授予日期。
- \*\*\* 超逾於要約日期已發行普通股1%之個人最高限額。

附註：

(1) 於年度內，由於股份合併，因悉數行使根據股份認購權計劃授出之350,000,000份當時尚未行使認購權隨附之認購權而須予配發及發行之普通股總數已由350,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股調整至35,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股，而所有尚未行使認購權之行使價已由每股普通股港幣0.75元調整至每股普通股港幣7.50元，均由二零零八年十月二十三日起生效。

(2) 股份認購權之生效/行使期限：

完成持續服務於	生效可予行使 認購權之百分率	累積可予行使認購權之百分率
要約日期後兩年	授予認購權之40%	40% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後三年	授予認購權之進一步20%	60% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後四年	授予認購權之進一步20%	80% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後五年	授予認購權之最後20%	100% (可行使直至要約日期後六年止)

## 賬目附註 (續)

股份認購權計劃之資料摘要如下：

- |   |   |
|---|---|
| (i) 目的：   | 為本公司在保留、鼓勵、獎勵、報酬、補償及/或提供福利予合資格人士方面提供靈活之方法   |
| (ii) 參與人：   | 合資格人士指以下任何人士：(i)合資格僱員；(ii)非執行董事(包括任何獨立非執行董事)；(iii)本集團任何成員公司之直接或間接股東；(iv)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或實體；(v)本集團任何成員公司之客戶、顧問、業務或合資夥伴、特許經營商、承包商、代理或代表；(vi)屬於上述任何類別之參與人之一名或多名人士全資擁有之任何公司；或(vii)以上述任何類別之參與人為受益人之任何信託之受託人或任何全權信託之全權信託對象，且須獲董事會知會其為合資格人士 |
| (iii) 股份認購權計劃中尚未行使之認購權須予發行之普通股總數，及其佔於二零零八年十二月三十一日及於本報告之日期已發行股本之百分率： | 35,000,000股普通股(約3.4%)   |
| (iv) 股份認購權計劃中每名參與人可獲授認購權之上限：  | 於任何12個月期間，不可超逾截至要約日期本公司已發行獲要約普通股之1%   |
| (v) 根據認購權認購股份之期限：   | 自認購權生效可予行使時起即可隨時行使，直至不遲於要約日期後之10年內  |
| (vi) 認購權獲行使前須持之最短期限：  | 除非由董事會於批准授予時另行釐定外，無最短期限   |
| (vii) 申請或接納認購權須付金額，以及必須或可付款或發出通知付款之期限或償還申請認購權貸款之期限：                 | 不適用   |

- (viii) 行使價之釐定基準： 由董事會釐定(須待取得任何所需之同意或批准，方可作實)，且不得低於以下之較高者：(i)於要約日期聯交所日報表所報本公司普通股於聯交所之收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所日報表所報本公司普通股於聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值
- (ix) 股份認購權計劃之有效期限： 股份認購權計劃之有效期於二零零五年六月十六日(採納日期)起生效至二零一五年六月十五日止

#### 認股權證

於本公司在二零零四年七月十九日舉行之股東特別大會上，本公司股東就本公司向其股東發行紅利認股權證(「認股權證」)正式通過一項普通決議案，發行之基準為按於二零零四年七月十九日名列本公司股東名冊之股東持有每十股本公司普通股可獲授予一單位附帶港幣0.25元認購權之認股權證。

於二零零四年八月二日，已向本公司股東發行附帶合共約港幣208,500,000元認購權之認股權證。認股權證授予其持有人權利可於發行日後滿第六個月當日(即二零零五年二月二日)起，直至發行日滿第三個週年日前七天(即二零零七年七月二十六日)為止任何時間內，以初步認購價每股普通股港幣0.25元(可予調整)，認購最多合共約834,000,000股本公司新普通股。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，附帶認購權總額約港幣59,300,000元之認股權證按每股港幣0.25元之價格獲行使為237,400,000股每股面值港幣0.01元之新普通股。於二零零七年七月二十六日(認購權之屆滿日期)下午四時正仍未行使附帶認購權總額約港幣2,400,000元之認股權證已告失效。認股權證已於二零零七年七月二十六日聯交所收市後起被撤銷上市地位。

## 賬目附註 (續)

### 卅二、 儲備

#### (a) 集團

本集團儲備之數額及於本年度及過往年度之有關變動載於財務報表第62至第63頁之綜合資本變動表內。

#### (b) 公司

	附註	股本溢價賬 港幣百萬元	股本贖回儲備 港幣百萬元	股份 認購權儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零零七年一月一日		750.8	0.9	20.7	1,207.6	1,980.0
宣派二零零六年末期股息		—	—	—	(21.6)	(21.6)
因行使認股權證而發行新股	卅一(i)	57.0	—	—	—	57.0
因轉換可換股債券而發行新股	卅一(ii)	323.1	—	—	—	323.1
購回及註銷普通股		(107.5)	1.8	—	(1.8)	(107.5)
以股份結算股份認購權之安排		—	—	11.6	—	11.6
年內盈利		—	—	—	2,964.9	2,964.9
二零零七年中期股息	十三	—	—	—	(32.0)	(32.0)
擬派二零零七年末期股息	十三	—	—	—	(103.8)	(103.8)
於二零零七年十二月三十一日						
及於二零零八年一月一日		1,023.4	2.7	32.3	4,013.3	5,071.7
宣派二零零七年末期股息		—	—	—	0.5	0.5
於股份合併前購回及註銷普通股	卅一(iii)	(129.3)	3.1	—	(3.1)	(129.3)
於股份合併後購回及註銷普通股	卅一(iii)	(9.0)	0.4	—	(0.4)	(9.0)
以股份結算股份認購權之安排		—	—	8.4	—	8.4
年內虧損		—	—	—	(878.2)	(878.2)
二零零八年中期股息	十三	—	—	—	(30.6)	(30.6)
擬派二零零八年末期股息	十三	—	—	—	(50.5)	(50.5)
於二零零八年十二月三十一日		885.1	6.2	40.7	3,051.0	3,983.0

## 卅三、 附屬公司權益

	公司	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非上市股份，按成本值	5,552.2	5,552.2
應收一附屬公司款項	1,886.8	2,299.6
	7,439.0	7,851.8
減值之撥備	(3,299.6)	(2,434.5)
	4,139.4	5,417.3

應收一附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司資料如下：

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本	本公司應佔股本 權益百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
八端旅遊有限公司	香港	港幣500,000元	100	100	旅遊代理
8D Travel (Shanghai) Ltd**	中華 人民共和國	375,000美元	100	100	旅遊代理
Camomile Investments Limited	香港	港幣2元	100	100	物業投資
Come On Investment Company Limited	香港	港幣10,000元	100	100	證券買賣 及投資
Complete Success Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
勁暉投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務

## 賬目附註 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本	本公司應佔股本 權益百份率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
法利投資有限公司# Favour Link	香港	港幣2元	—	100	投資控股
International Limited	香港	港幣1元	100	100	酒店營運
運美投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
Fountain Sky Limited	香港	港幣2元	100	100	證券投資
Gaud Limited	香港	港幣2元	100	100	證券買賣 及投資
Great Prestige Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
盈創投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
漢裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
Kaybro Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
威紀投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股及 管理服務
Regal Contracting Agency Limited	香港	港幣1元	100	100	合約代理
富豪物業代理有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業代理
富豪物業管理有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業管理

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本	本公司應佔股本 權益百份率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
富豪酒店(集團) 有限公司	香港	港幣 1,151,598,638元	100	100	投資控股
富豪酒店國際 有限公司	香港	港幣100,000元	100	100	酒店管理
Regal Hotels Management (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	酒店管理
Regal International Limited	英屬 維爾京群島	20美元	100	100	投資控股及 商標持有
Regal International (BVI) Holdings Limited	英屬 維爾京群島	港幣10.1元	100	100	投資控股
富豪資產管理有限公司	香港	港幣8,811,937元	100	100	資產管理
富豪物品供應有限公司*	香港	港幣2元	100	100	製餅業務
維加樂健與美有限公司*	香港	港幣2元	100	100	保健產品 業務
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100	100	商標持有
富展集團有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
Tenshine Limited	香港	港幣2元	100	100	財務
Time Crest Investments Limited (時峰投資有限公司)	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
Valuegood International Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資



## 賬目附註 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本	本公司應佔股本 權益百分率		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
Well Mount Investments Limited (佳巒投資有限公司)	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
廣州市富堡訂房服務 有限公司**	中華 人民共和國	人民幣 100,000元	100	100	客房預訂服務
置富投資開發(成都) 有限公司***	中華 人民共和國	港幣 500,000,000元	—	100	物業投資
麗歌酒店管理(上海) 有限公司**	中華 人民共和國	140,000美元	100	100	酒店管理

# 按賬目附註十七所詳述，該等Faith Crown之全資附屬公司已由本集團於年度內部分出售。

\* 該等附屬公司於年度內並無經營業務。

\*\* 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

除Regal International (BVI) Holdings Limited外，所有主要附屬公司均由本公司間接持有。

上述所有附屬公司均於其註冊成立/註冊地點經營業務，惟Regal Hotels Management (BVI) Limited於中國經營業務。

依董事會之意見，上表所列本公司之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事會認為若同時詳列其他未有列出之附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司已就減值虧損港幣865,100,000元作出撥備(二零零七年：撥回港幣2,977,400,000元)，以反映其附屬公司於年度內資產淨值之減少。

## 卅四、 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前之盈利/(虧損)與經營業務之現金流出淨額之對賬

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
除稅前盈利/(虧損)	(808.2)	2,979.5
調整於：		
融資成本	9.9	84.2
應佔共同控權合資公司及 聯營公司盈利及虧損	462.8	(568.6)
利息收入	(41.2)	(74.1)
折舊	4.0	4.0
確認預付土地租賃款	—	5.6
上市投資之股息收入	(2.1)	(0.7)
出售附屬公司之收益	—	(2,293.5)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益/(虧損)(淨額)	133.7	(235.3)
業務往來客戶應收賬項、其他應收賬項及 其他貸款之減值	—	31.7
衍生金融工具之公平值收益	(0.1)	(0.5)
以股份結算股份認購權之支出	8.4	11.6
資產管理服務之收入	(66.7)	(53.5)
重新分類待售物業為投資物業之公平值 收益減除重估所得公平值虧損後之淨額	(36.8)	—
撇銷固定資產	0.1	—
	(336.2)	(109.6)
酒店及其他存貨之減額/(增額)	(5.7)	0.8
待售物業之減額/(增額)	(7.0)	236.1
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	321.0	(354.0)
按公平值計入損益之金融資產之減額/(增額)	134.9	(213.3)
應付賬項及費用之增額/(減額)	(217.1)	205.2
經營業務所用現金	(110.1)	(234.8)
已付海外稅款	(0.8)	(2.3)
經營業務之現金流出淨額	(110.9)	(237.1)

## 賬目附註 (續)

(b) 主要非現金交易

於年度內，本集團以富豪產業信託發行基金單位之形式收取為數港幣67,700,000元(二零零七年：港幣28,200,000元)之產業信託管理人費用。

(c) 出售附屬公司

於二零零七年三月三十日，本集團出售直接及間接持有香港五項酒店物業之本集團若干附屬公司之全部已發行股本予富豪產業信託。

	二零零七年 港幣百萬元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	2,887.2
在施建築工程	76.5
預付土地租賃款	1,060.2
遞延稅項資產	74.1
遞延稅項負債	(38.9)
	<hr/>
	4,059.1
出售之收益	2,293.5
對銷出售之未變現收益	5,648.9
有關出售之費用	498.5
	<hr/>
	12,500.0
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金	6,630.4
於一聯營公司之投資	5,869.6
	<hr/>
	12,500.0
	<hr/> <hr/>

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流入數額之分析如下：

	二零零七年 港幣百萬元
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入數額	<hr/> <hr/> 6,630.4

## (d) 收購附屬公司

於二零零七年十月三十日，本集團以象徵性代價向一聯營公司收購八端旅遊有限公司及 Shinehero Investments Limited (「八端旅遊集團」) 之全部已發行股本。八端旅遊集團乃從事提供旅遊代理服務。

緊接收購前，八端旅遊集團於收購日期之可辨認資產及負債之公平值如下：

	收購時確認之公平值 港幣百萬元
物業、廠房及設備	0.9
應收賬項、按金及預付款項	10.5
現金及銀行結存	0.6
銀行透支	(1.9)
業務往來及其他應付賬項	(5.9)
其他貸款	(4.2)
	<hr/>
	—
收購時之商譽	—
	<hr/>
	—
	<hr/> <hr/>

有關收購附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額之分析如下：

現金代價	—
收購之現金及銀行結存	0.6
收購之銀行透支	(1.9)
	<hr/>
有關收購附屬公司之現金及現金等值項目之現金流出淨額	(1.3)
	<hr/> <hr/>

上述公平值與各自之資產及負債之賬面值相若。

自收購以來，八端旅遊集團為本集團之收入帶來港幣10,700,000元及截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合盈利帶來港幣1,100,000元之虧損。

倘合併於上年初進行，則截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務之收入及本集團之盈利將分別為港幣1,785,500,000元及港幣2,956,600,000元。

## 賬目附註 (續)

### 卅五、 關連交易及關連人士交易

(a) 除於其他賬目附註內所載之交易及結存外，於年度內，本集團有重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
一主要股東：			
管理費	(i)	14.8	13.0
一主要股東(百利保控股有限公司 (「百利保」))之全資附屬公司：			
發展顧問費	(ii)	5.3	8.9
有關保安系統及產品及 其他軟件之服務費	(iii)	5.4	3.4
維修及保養費及工程費用	(iv)	68.8	112.5
聯營公司：			
產業信託管理人費用	(v)	66.7	53.5
租金	(vi)	701.9	577.5
傢俬、裝置及設備儲備之供款	(vii)	29.0	22.2
其他租金支出	(viii)	9.8	3.0
廣告及推廣費用(包括成本補償)	(ix)	9.3	13.4
酒店客房收入	(x)	—	20.7
共同控權合資公司：			
就土地及建築物之租金支出	(xi)	—	2.5
利息收入	(xii)	1.3	—

附註：

- (i) 管理費包括本公司之間接主要股東世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)分配之租金及其他管理支出，乃按特定分配基準，或經參考世紀城市、百利保及本公司之管理層根據職責分配及三間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。

- (ii) 百利保之一間附屬公司就本集團經營之酒店之房間擴建及其他翻新工程提供多項服務(包括顧問、監督、建築及設計服務)而向其支付發展顧問費。費用乃按個別工程之估計成本按議定的比率收取。
- (iii) 費用乃就安裝於本集團之酒店物業之保安系統及產品及其他軟件之添置及維修服務支付予向百利保之若干全資附屬公司。該等費用就所提供工作之性質及所在地按成本加一差價為基準收取。
- (iv) 就百利保之一全資附屬公司為酒店物業提供之維修、保養及建築工程而向其支付之費用。費用乃按成本加一差價商議得出及/或透過競爭性投標過程達致。
- (v) 產業信託管理人費用包括富豪產業信託就RPML根據信託契約之條款作為產業信託管理人提供之服務而應付RPML之基本租金及浮動租金。
- (vi) 租金指本集團就向富豪產業信託租賃酒店物業作經營酒店業務，而根據相關租賃協議(「租賃協議」)應付予富豪產業信託之現金基本租金及浮動租金。
- (vii) 本集團就購買及更換酒店物業之傢俬、裝置及設備而根據租賃協議應付予富豪產業信託之傢俬、裝置及設備儲備供款。
- (viii) 其他租金支出指就酒店經營向富豪產業信託支付若干支援房產之租金。
- (ix) 支付予一聯營公司之廣告及推廣費用包括按本集團之廣告及宣傳活動估計釐定之聘用費，及按成本費用支出總額為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。
- (x) 酒店客房收入乃賺取自一間擔任旅遊代理之聯營公司，按聯營公司與個別酒店協定之費率收取。
- (xi) 租金支出乃於上年度就一共同控權合資公司為本集團主席提供居所而支付，月租為港幣230,000元。
- (xii) 利息收入乃賺取自墊款予一共同控權合資公司，按協定之費率收取。

依據本公司董事之意見，上述交易均在日常及一般業務過程中進行。

此外，本集團已為二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日期間根據租賃協議應付之最低浮動租金總額作出擔保，為數港幣220,000,000元，當中本集團截至二零零八年十二月三十一日止已支付港幣101,600,000元。

本公司亦已根據獨立擔保就承租人在租賃協議項下之責任作擔保(「租賃擔保」)。就此而言，本公司已承諾維持最低綜合有形資產淨值(定義見租賃擔保)為港幣40億元，並促成以富豪產業信託之出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回銀行擔保。

## 賬目附註 (續)

根據就分拆富豪產業信託上市而簽訂之買賣協議，本集團承諾完成於向富豪產業信託出售之若干酒店物業所進行之酒店擴充計劃(「酒店擴充計劃」)並承擔費用。酒店擴充計劃之估計總費用(包括應付地價)約為港幣534,700,000元，其中於二零零八年十二月三十一日之未償付結存約為港幣103,200,000元(二零零七年：港幣214,100,000元)，此數額已於財務報表內全數撥備。

根據就分拆富豪產業信託上市而簽訂之可供分派收入保證契約(「可供分派收入保證契約」)，本公司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期間之可供分派收入總額將不少於港幣420,300,000元。

根據商標特許契約，本集團已無償向富豪產業信託授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權，以便闡明本集團向富豪產業信託出售之酒店之擁有權及/或作為該等酒店業務有關之用途。

### (b) 與關連人士往來賬項：

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
應收一共同控權合資公司款項	(i)	366.7	366.7
應收一聯營公司款項	(ii)	28.1	29.2
應收關連公司款項	(ii)	2.3	2.6
應付一聯營公司款項	(iii)	(8.9)	(94.1)
應付關連公司款項	(iii)	(13.1)	(16.8)
予共同控權合資公司貸款	(i)	1,116.6	1,022.5
予聯營公司貸款/應收聯營公司款項	(iv)	275.1	270.2

附註：

- (i) 應收共同控權合資公司款項及予共同控權合資公司貸款之詳情載於賬目附註十七之共同控權合資公司權益。
- (ii) 應收一聯營公司款項及應收關連公司款項之詳情載於賬目附註廿四之應收賬項、按金及預付款項。
- (iii) 應付一聯營公司及關連公司款項之詳情載於賬目附註廿五之應付賬項及費用。
- (iv) 予聯營公司貸款/應收聯營公司款項之詳情載於賬目附註十八之聯營公司權益。



## (c) 本集團管理層要員之補償：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
短期僱員福利	21.0	26.4
以股份結算股份認購權之支出	7.2	10.2
支付予管理層要員之補償總額	28.2	36.6

董事酬金之進一步詳情載於賬目附註九內。

上述賬目附註卅五(a)(i)至(iv)及(ix)所載之關連人士交易對本公司構成關連交易或持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。根據上市規則第14A章第31(8)、第33(2)、第31(2)(a)及第33(3)(a)條(如適用)，賬目附註卅五(a)(i)至(iv)及(ix)所載之若干交易獲豁免相關披露及其他規定，其中包括獨立股東之批准。根據上市規則第14A章第32(1)條，賬目附註卅五(a)(ii)及(iv)所載之若干交易僅須遵守申報及公告規定，並獲豁免取得獨立股東批准之規定。已遵守上市規則第14A章第45及第47條所載有關該等交易之相關申報及公告規定。

上年度之關連交易(載於附註卅五(a))已依循上市規則作出有關披露及遵循其他規定(包括(其中包括)獨立股東之批准(如需要))或獲得豁免。

#### 卅六、 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團之部份銀行存款港幣1,000,000,000元(二零零七年：銀行存款及若干其他按公平值計入損益之金融資產合共港幣1,000,800,000元)已為就根據若干租賃擔保(附註卅五(a))而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押，而本集團之若干投資物業、待售物業、銀行存款及現金結存合共港幣512,500,000元(二零零七年：銀行存款港幣24,000,000元)亦已抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。

## 賬目附註 (續)

### 卅七、 或然負債

除賬目附註卅五(a)所披露根據租賃協議就最低浮動租金作出之擔保外，於二零零八年十二月三十一日，本集團並無其他或然負債(二零零七年：無)。

於二零零八年十二月三十一日，本公司就一附屬公司獲授之銀行融資作出為數港幣680,000,000元(二零零七年：人民幣77,000,000元)之公司擔保。於二零零八年十二月三十一日，該附屬公司獲授之銀行融資已動用約港幣268,500,000元(二零零七年：人民幣20,000,000元)。

本集團之一項或然負債為根據《僱傭條例》之規定於未來可能須支付予僱員之長期服務金。於二零零八年十二月三十一日，該筆款項最高可能為港幣12,800,000元(二零零七年：無)(進一步之說明載於賬目附註二.四(w)內)。該項或然負債之產生乃由於於結算日本集團多名現任僱員之受僱年期已到達於《僱傭條例》中所規定，可於在條例指定之情況下終止受僱時，有權獲發長期服務金之服務年數，因而本集團須承擔支付該筆款項。鑑於可能出現之情況不會導致本集團將來有重大之資源流出，故未有就該等可能須支付之長期服務金作出撥備。

### 卅八、 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

自於二零零七年三月三十日完成分拆富豪產業信託上市後，本集團已根據經營租賃安排實際分租其租賃之酒店物業之若干零售地方及面積，經營租賃經商議達成之租期介乎3個月至3年。租賃條款一般亦規定租客須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

本集團亦根據經營租賃安排出租其若干投資物業，經營租賃經商議達成之租期為1.75至2年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

於二零零八年十二月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可註銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於一年內	40.0	49.7
於第二至第五年(包括首尾兩年)	15.5	25.1
	<u>55.5</u>	<u>74.8</u>

## (b) 作為承租人

自於二零零七年三月三十日完成分拆富豪產業信託上市後，本集團已開始根據租賃協議向富豪產業信託租賃若干酒店物業，租賃協議之年期由二零零七年三月三十日至二零一五年十二月三十一日止。截至二零一零年止等年度之租金方案包括租賃協議所訂明，須每月支付之預定遞增年度金額之現金基本租金及每年按酒店物業之物業收入淨額超出現金基本租金之百分比計算之浮動租金。由二零一一年至二零一五年間之年度，租金方案將由獨立物業估值師進行年度租金檢討予以釐定。

本集團亦根據經營租賃安排租用若干辦公室及商舖單位以及辦公室設備。物業租賃經商議達成之租期介乎一至三年。本集團辦公室設備租賃經商議達成之租期介乎三至五年。

於二零零八年十二月三十一日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
土地及建築物：		
於一年內	763.0	705.5
於第二至第五年(包括首尾兩年)	786.2	1,535.9
	1,549.2	2,241.4
其他設備：		
於一年內	0.1	0.1
於第二至第五年(包括首尾兩年)	0.2	0.1
	0.3	0.2
	1,549.5	2,241.6

於結算日，本公司概無尚未履行之經營租賃承擔。

上文所載之租金付款不包括本集團根據租賃協議應付由二零一一年至二零一五年間之年度之租金，有關租金須由獨立物業估值師進行年度租金檢討予以釐定，而年度最低租金為港幣400,000,000元。

此外，本集團已為二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日期間根據租賃協議就應付之最低浮動租金總額為數港幣220,000,000元作出擔保，當中本集團於截至二零零八年十二月三十一日止已支付之浮動租金為港幣101,600,000元。

## 賬目附註 (續)

### 卅九、 承擔

除於上文賬目附註卅八(b)所詳述之經營租賃承擔外，於結算日，本集團有以下尚未清結之承擔：

	集團	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
有關土地之資本承擔，已訂約但尚未撥備	—	91.0
	<u>—</u>	<u>91.0</u>
	<u>—</u>	<u>91.0</u>

## 四十、 按類別劃分之金融工具

於結算日，各類別金融工具之賬面值如下：

二零零八年

集團

## 金融資產

	按公平值計入損益 之金融資產				總計 港幣百萬元
	— 於初始 確認時作出 有關指定 港幣百萬元	— 持作 買賣 港幣百萬元	可供 出售投資 港幣百萬元	貸款及 應收賬項 港幣百萬元	
予共同控權合資公司貸款/應收 共同控權合資公司款項 (附註十七)	—	—	—	1,483.3	1,483.3
予聯營公司貸款/應收聯營公司款項 (附註十八)	—	—	—	275.1	275.1
其他貸款(附註廿一)	—	—	—	36.1	36.1
業務往來客戶應收賬項(附註廿四)	—	—	—	106.9	106.9
計入應收賬項、按金及預付款項 之其他金融資產	—	—	—	89.7	89.7
按公平值計入損益之金融資產(附註十九)	423.0	108.1	—	—	531.1
可供出售投資	—	—	3.1	—	3.1
已抵押銀行存款	—	—	—	1,008.3	1,008.3
定期存款	—	—	—	153.3	153.3
現金及銀行結存	—	—	—	307.2	307.2
	<u>423.0</u>	<u>108.1</u>	<u>3.1</u>	<u>3,459.9</u>	<u>3,994.1</u>

## 金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元
業務往來債務人應付賬項(附註廿五)	60.1
計入應付賬項及費用之其他金融負債	111.4
附息之銀行債項(附註廿七)	268.5
	<u>440.0</u>

## 賬目附註 (續)

二零零七年

集團

### 金融資產

	按公平值計入損益 之金融資產			總計 港幣百萬元
	— 於初始 確認時作出 有關指定 港幣百萬元	— 持作 買賣 港幣百萬元	貸款及 應收賬項 港幣百萬元	
予一共同控權合資公司貸款/應收 — 共同控權合資公司款項 (附註十七)	—	—	1,389.2	1,389.2
予聯營公司貸款/應收聯營公司款項 (附註十八)	—	—	270.2	270.2
其他貸款(附註廿一)	—	—	36.1	36.1
業務往來客戶應收賬項(附註廿四)	—	—	447.9	447.9
計入應收賬項、按金及預付款項 — 之其他金融資產	—	—	94.2	94.2
按公平值計入損益之金融資產(附註十九)	380.7	229.8	—	610.5
已抵押銀行存款	—	—	994.0	994.0
定期存款	—	—	489.6	489.6
現金及銀行結存	—	—	77.9	77.9
	<u>380.7</u>	<u>229.8</u>	<u>3,799.1</u>	<u>4,409.6</u>

### 金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元
業務往來債務人應付賬項(附註廿五)	87.8
計入應付賬項及費用之其他金融負債	152.3
附息之銀行債項(附註廿七)	21.4
可換股優先股(附註廿九)	128.6
	<u>390.1</u>

	公司	
<b>金融資產</b>	<b>二零零八年 貸款及 應收賬項 港幣百萬元</b>	<b>二零零七年 貸款及 應收賬項 港幣百萬元</b>
應收一附屬公司款項(附註卅三)	1,886.8	2,299.6
現金及銀行結存	0.5	0.4
	<u>1,887.3</u>	<u>2,300.0</u>
<b>金融負債</b>	<b>二零零八年 按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元</b>	<b>二零零七年 按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣百萬元</b>
其他應付賬項	2.7	7.2
可換股優先股(附註廿九)	—	128.6
	<u>2.7</u>	<u>135.8</u>



## 四十一、 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具計有銀行貸款、其他付息貸款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如直接自其業務產生之業務往來客戶應收賬項及業務往來債務人應付賬項。

自本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理推行穩健策略。由於本集團面對該等風險乃維持至最低限度，本集團並無使用任何衍生工具及其他工具作為對沖用途。本集團並無持有或發行衍生金融工具作為買賣用途。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文。

## 利率風險

本集團面對之利率風險主要與本集團浮息計算債項有關。本集團債項之利率及償還條款於賬目附註廿七披露。本集團之政策旨為債項取得獲提供之最佳利率。

下表顯示本集團之除稅前盈利(透過對浮動利率債項之影響)對利率之可能合理變動(而所有其他浮動項目保持不變)之敏感度。

	集團		
	基點之變動	除稅前 盈利之變動 港幣百萬元	股本之變動* 港幣百萬元
二零零八年 港幣	100	(2.7)	—
二零零七年 人民幣	100	(0.2)	—

\* 不包括保留盈利

### 信貸風險

本集團面對之信貸風險主要因業務往來客戶違約而產生，最高風險相等於綜合資產負債表所列之賬面值。本集團僅於進行適當之信貸風險評估後方授出信貸。此外，本集團會持續監察應收賬項結存之情況，因此，本集團之壞賬風險並不重大。

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等值項目及按公平值計入損益之金融資產)因對方違約而產生之信貸風險，風險上限乃相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與認可兼具信譽之第三方進行交易，故毋須收取抵押品。由於本集團業務往來客戶應收賬項之廣泛分佈於各行各業(惟出售待售物業之應收款項除外)，本集團並無重大之信貸風險集中。

有關本集團面對來自業務往來客戶應收賬項之信貸風險之進一步量化數據，於賬目附註廿四披露。

### 流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資額，維持資金延續性與靈活性兩者間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波動之影響。本集團將於有需要時自金融市場或變現其資產籌集資金。

誠如賬目附註廿九所詳述，於去年，由於可換股優先股可按本公司之酌情權以發行本公司之普通股替代現金償付而贖回，故並無有關可換股優先股之重大流動資金風險。全部尚未轉換之可換股優先股已於二零零八年十二月三十一日前以現金贖回。

## 賬目附註 (續)

本集團之其他金融負債於結算日根據合約無折扣付款之償還期限如下：

集團	二零零八年		
	一年內或 應要求時 港幣百萬元	一至兩年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
付息之銀行債項	—	268.5	268.5
業務往來債務人應付賬項	60.1	—	60.1
其他應付賬項	113.1	4.7	117.8
	<u>173.2</u>	<u>273.2</u>	<u>446.4</u>
		二零零七年	
	一年內或 應要求時 港幣百萬元	一至兩年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
付息之銀行債項	21.4	—	21.4
業務往來債務人應付賬項	87.8	—	87.8
其他應付賬項	150.7	3.1	153.8
可換股優先股	129.5	—	129.5
	<u>389.4</u>	<u>3.1</u>	<u>392.5</u>
公司		二零零八年 應要求時 港幣百萬元	二零零七年 應要求時 港幣百萬元
其他應付賬項		<u>2.7</u>	<u>7.2</u>

### 股本價格風險

股本價格風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於二零零八年十二月三十一日，本集團所面對之股本價格風險乃來自列為按公平值計入損益之金融資產(附註十九)及可供出售投資(附註二十)之個別股本投資及可換股債券之非上市債務投資。本集團之上市投資乃於聯交所上市，並按結算日所報之市價估值。本集團於可換股債券之非上市債務投資乃按獨立專業估值師按相關上市證券於結算日所報之市價以估值方法提供之公平值列賬。

下表根據相關金融資產於結算日之賬面值，顯示股本投資及可換股債券之相關上市證券之公平值出現5%變動(而所有其他浮動項目保持不變且未計及稅項之任何影響前)之敏感度。就本分析而言，可供出售投資之影響乃被視為對可供出售投資重估儲備之影響，且並未計及可能對收益表造成影響之減值等因素。

	股本投資之 賬面值 港幣百萬元	除稅前盈利 之變動 港幣百萬元	股本之變動* 港幣百萬元
<b>二零零八年</b>			
於香港上市之投資	131.5	6.6	—
按公平值計算之非上市投資			
— 可換股債券	394.9	11.8	—
— 可供出售投資	3.1	—	0.1
<b>二零零七年</b>			
於香港上市之投資	95.1	4.8	—
按公平值計算之非上市投資			
— 可換股債券	330.6	13.4	—

\* 不包括保留盈利

## 賬目附註 (續)

### 資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及擴大股東價值。

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特性之變動管理其資本架構及對資本架構作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東之股息派發、歸還資本予股東或發行新股。除附註卅五所詳述根據若干租賃擔保維持最低綜合有形資產淨值之責任外，本集團並無任何外在施加之資本需求。於截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團並無對管理資本之目的、政策或程序作出變動。

本集團利用債務對總資產比率(即淨債項除以總資產)監察資本。淨債項包括付息之銀行債項、可換股債券及可換股優先股，扣除現金及現金等值項目，並不包括已終止經營之業務。於結算日之債務對總資產比率如下：

### 集團

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
付息之銀行債項	268.5	21.4
可換股優先股	—	128.6
減：現金及現金等值項目	(1,468.8)	(1,561.5)
淨債項/(現金)	(1,200.3)	(1,411.5)
總資產	4,835.4	6,082.3
債務對總資產比率	不適用	不適用

### 四十二、 比較數字

如賬目附註五所詳述，若干比較數字已修訂以符合本年度之呈列方式。

### 四十三、 財務報表之批准

本財務報表於二零零九年三月三十一日由董事會批准及授權刊發。

# 獨立核數師報告書



致Regal Hotels International Holdings Limited股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核Regal Hotels International Holdings Limited載於第59頁至第143頁之賬目，該等賬目包括於二零零八年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合資本變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明附註。

## 董事編製賬目之責任

貴公司董事負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製並真實公平地呈列該等賬目。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實公平地呈列並無存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之賬目有關之內部監控；選擇並應用適當會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

## 核數師之責任

本核數師之責任為根據本核數師之審核對該等賬目發表意見。本報告書乃按照百慕達1981年公司法第90條之規定，僅向閣下作出報告，而不作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規定並策劃及進行審核工作，以就賬目是否存有重大錯誤陳述取得合理保證。

審核範圍包括進程序以取得與賬目所載數額及披露事項有關之審核憑證。選取之程序依賴核數師之判斷，包括評估賬目存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師將考慮與實體編製並真實公平地呈列賬目有關之內部監控，以為不同情況設計適當之審核程序，但並非旨在就實體內部監控之有效性發表意見。審核範圍亦包括評估所採用會計政策之恰當性及董事所作出會計估算之合理性，並評估賬目之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所取得之審核憑證就提出審核意見而言屬充分恰當。

## 獨立核數師報告書 (續)

### 意見

本核數師認為，賬目已按照香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

安永會計師事務所  
執業會計師

香港中環金融街8號  
國際金融中心2期18樓  
香港  
二零零九年三月三十一日

# 主要物業表

二零零八年十二月三十一日

## 發展及/或出售物業

簡述	用途	大概面積	完成階段 (完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(1) 香港赤柱 黃麻角道88號 富豪海灣 若干豪華洋房	住宅	整項發展之 地盤面積－ 571,848平方呎 所持16座 獲分配洋房之 總樓面面積－ 約78,076 平方呎	已於二零零四年 三月完成	100
(2) 於中國北京市 朝陽區 朝陽門外大街之 發展地盤	商業/ 寫字樓/ 酒店 綜合發展	整項發展之 建設用地面積－ 610,240平方呎	發展規劃方案 已獲批准及 已取得第一期 地塊之土地 使用權證	29.5
(3) 於中國四川省 成都市新都區 新都鎮板橋村 新都大道以南及 興樂路兩側之 發展地盤	酒店及商業 綜合大樓/ 住宅	整項發展之 地盤面積－ 1,204,148 平方呎	規劃工作 在進行中	50

## 投資物業

簡述	用途	租約類別	本公司應佔 權益百分率
香港赤柱 黃麻角道88號 富豪海灣 15座豪華洋房	住宅	中期	100



# 已公佈五年賬目摘要

下列為節錄自過去五個財政年度本集團已公佈經審核財務報表內之業績以及資產、負債及少數股東權益之摘要。

## 業績

截至十二月三十一日止年度

	二零零八年 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	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
收入	1,511.8	1,722.9	1,261.2	1,141.1	1,050.6
減除折舊及 攤銷前經營業務 盈利/(虧損)	(331.5)	2,504.7	553.5	545.8	388.3
折舊及攤銷	(4.0)	(9.6)	(139.0)	(131.5)	(130.4)
融資成本	(9.9)	(84.2)	(265.8)	(199.8)	(150.3)
應佔盈利及虧損：					
共同控權合資公司	(4.9)	41.6	203.6	128.5	219.7
聯營公司	(457.9)	527.0	2.9	83.8	0.9
除稅前盈利/(虧損)	(808.2)	2,979.5	355.2	426.8	328.2
稅項	(0.6)	(22.2)	(23.9)	101.7	39.7
年內盈利/(虧損)	(808.8)	2,957.3	331.3	528.5	367.9
應佔：					
母公司股份持有人	(808.8)	2,957.3	331.3	528.4	367.9
少數股東權益	—	—	—	0.1	—
	(808.8)	2,957.3	331.3	528.5	367.9

## 資產、負債及少數股東權益

十二月三十一日

	二零零八年 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	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
物業、廠房及設備	16.8	11.1	10.6	2,920.2	2,990.7
投資物業	855.0	—	—	—	—
預付土地租賃款	—	—	—	1,088.0	1,110.2
共同控權合資					
公司權益	203.8	112.1	2,032.6	1,804.7	1,844.6
聯營公司權益	517.4	1,277.3	488.8	260.7	22.3
按公平值計入損益					
之金融資產/					
長期投資	423.0	380.7	—	140.8	78.6
可供出售投資	3.1	—	—	—	—
其他貸款	36.1	36.1	65.6	62.1	78.0
遞延支出	—	—	—	—	45.0
遞延稅項資產	—	—	2.4	98.1	14.3
已抵押銀行存款	1,000.0	970.0	—	—	—
收購土地之訂金	—	134.4	—	—	—
流動資產	1,780.2	3,160.6	4,478.4	543.4	508.3
總資產	4,835.4	6,082.3	7,078.4	6,918.0	6,692.0
流動負債	(430.7)	(800.6)	(2,102.7)	(2,044.7)	(320.9)
附息之銀行及					
其他債項	(268.5)	—	(2,628.8)	(2,766.9)	(4,650.0)
可換股債券	—	—	—	(188.4)	(183.0)
可換股優先股	—	—	(127.7)	(126.9)	(166.9)
遞延稅項負債	—	—	—	(21.9)	(35.5)
其他應付賬項	—	—	—	—	—
總負債	(699.2)	(800.6)	(4,859.2)	(5,148.8)	(5,356.3)
少數股東權益	1.3	1.3	1.3	1.3	0.8

