

# 2011 年報



富豪酒店國際控股有限公司  
**Regal Hotels**  
International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：78)

2	公司資料
3	董事簡介
6	主席報告書
30	管理層之討論及分析
37	董事會報告書
52	企業管治報告書
59	財務報表
59	綜合收益表
60	綜合全面收益表
61	綜合財務狀況表
63	綜合資本變動表
65	綜合現金流量表
66	財務狀況表
67	財務報表附註
153	獨立核數師報告書
155	主要物業表
159	已公佈五年財務摘要

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)

楊碧瑤(首席營運官)

范統

羅俊圖

羅寶文

吳季楷

溫子偉

### 非執行董事

蔡志明，GBS，JP(副主席)

### 獨立非執行董事

簡麗娟

伍兆燦

黃之強

## 審核委員會

黃之強(主席)

蔡志明，GBS，JP

簡麗娟

伍兆燦

## 薪酬委員會

黃之強(主席)\*

羅旭瑞

簡麗娟

伍兆燦

## 提名委員會\*\*

羅旭瑞(主席)

簡麗娟

伍兆燦

黃之強

## 秘書

林秀芬

## 核數師

安永會計師事務所

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行

恒生銀行

東亞銀行

渣打銀行(香港)

中國工商銀行(亞洲)

中國建設銀行香港分行

華僑銀行

交通銀行股份有限公司香港分行

## 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

\* 於二零一二年三月二十九日獲委任

\*\* 於二零一二年三月二十九日成立

# 董事簡介

**羅旭瑞先生**，67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Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）及Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司（「百利保」）（本公司為其上市聯營公司）之主席兼行政總裁，以及富豪資產管理有限公司（「富豪資產管理」，為本公司之上市附屬公司富豪產業信託之管理人）之非執行主席。羅先生為一名具專業資格建築師。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**，GBS，JP，66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，並獲中國哈爾濱工業大學工商管理學博士之銜及香港理工大學工商管理榮譽博士學位之銜。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大學顧問委員會成員。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投資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**，53歲；執行董事兼首席營運官 — 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官。楊女士於一九八七年加入本集團。楊女士畢業於美國休斯頓大學之酒店管理學系，對於美國、中國及香港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。作為本集團之首席營運官，楊女士負責管理在中國及香港之富豪酒店的業務運作，同時亦負責管理世紀城市集團之人力資源工作。楊女士致力服務社群，並在業界及社會中擔任多個公職服務職位，包括香港特別行政區行政長官選舉委員會委員、香港酒店業主聯會執行委員會副主席、香港理工大學酒店及旅遊業管理學院顧問委員會主席。

**范統先生**，55歲；執行董事 — 於二零零二年獲委任加入董事會。范先生為一名具專業資格建築師。彼於一九八七年加入本集團，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官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監管建築工程工作。

## 董事簡介 (續)

**簡麗娟女士**，57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」）所指之持牌投資顧問，及蓮花資產管理有限公司之負責人員。簡女士於企業融資方面擁有逾二十年之經驗，以及於股票及債券市場方面擁有豐富經驗。彼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、世茂房地產控股有限公司、首長國際企業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，以及為中航國際投資有限公司之獨立董事，該公司於新加坡證券交易所上市。

**羅俊圖先生**，38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，以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。彼除參與本集團之物業及酒店項目之設計工作外，亦負責世紀城市集團業務發展之工作。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**，32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，參與本集團之業務推廣及銷售工作。羅小姐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。彼亦負責本集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

**吳季楷先生**，57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。吳先生為一名特許秘書，負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。彼亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、百利保之執行董事及為聯交所上市公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司之非執行董事。

**伍兆燦先生**，81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。

**溫子偉先生**，53歲；執行董事 — 於二零一零年獲委任加入董事會。溫先生已加入世紀城市集團逾二十年，為世紀城市集團之集團財務總監。溫先生持有澳洲新南威爾斯大學頒授之商業學士學位。彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會之會員。溫先生於財務及會計方面擁有約三十年經驗。

**黃之強先生**，57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。黃先生亦為漢華資本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(現稱為「越秀地產股份有限公司」)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、安寧控股有限公司、第一天然食品有限公司(已委任臨時清盤人)、金鷹商貿集團有限公司、毅力工業集團有限公司、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及審核委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾三十年經驗。

# 主席報告書



致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報。

## 財務業績

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團達致股東應佔綜合盈利港幣107,900,000元，而二零一零年則錄得港幣6,928,800,000元。然而，誠如早前所闡述，去年所錄得之非常重大部分之盈利乃為於二零一零年七月將富豪產業信託作為本集團之附屬公司綜合入賬時所確認之一次性會計收益港幣6,637,400,000元。

於年度內，本集團核心酒店業務之經營表現錄得顯著增長，本集團透過富豪產業信託所擁有之香港六間富豪酒店之酒店經營業務毛利增加約31%至約港幣852,500,000元。此外，尚有應佔共同控權合資公司盈利之收益超逾港幣600,000,000元，當中主要為來自一項交易所得盈利，該項交易乃有關由本集團擁有50%權益之共同控權合資公司向P&R Holdings Limited百富控股有限公司(前稱Flourish Lead Investments Limited薈利投資有限公司)出售位於中國四川省成都市之綜合發展項目之70%實益權益。

由於二零一一年香港股票市場表現疲弱，本集團之金融資產組合（包括尤其是本集團長期持有之Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司之可換股債券及股份）因公平值之變動而錄得虧損約港幣822,800,000元。此外，雖然本集團承租之五間富豪酒店乃由富豪產業信託作為投資物業而擁有，但該等酒店物業在本集團綜合財務報表中列作為固定資產，故須就該等酒店物業於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度作出折舊撥備合共港幣351,200,000元。儘管公平值虧損及折舊撥備為非現金流項目，其卻對本集團於年度內之財務業績造成不利影響。

## 股息

董事會議決建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣9.0仙，較上一財政年度派發之末期股息每股普通股港幣8.5仙增加約5.9%。此項建議末期股息之派息額將約為港幣90,100,000元（二零一零年：港幣85,100,000元），並將派發予於二零一二年六月八日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一一年十月已派發之中期股息每股普通股港幣3.0仙（二零一零年：港幣2.5仙），截至二零一一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12.0仙，較上一財政年度派發之股息總額每股普通股港幣11.0仙增加約9.1%。

## 業務回顧

### 酒店

#### 市場概覽

二零一一年上半年全球經濟出現逐步復甦之有利跡象，但下半年之復甦步伐卻因整個歐元區之主權債務危機加劇而停滯。接近二零一一年年底，美國經濟因勞工市場改善加上其旨在維持低利率環境之貨幣政策而重拾動力。作為全球第二大經濟體系，中國國內生產總值於二零一一年持續增長約9.2%，儘管增長率較過往數年有所放緩。受惠於與中國之緊密經濟關係及本地經濟之反彈，二零一一年香港本地生產總值得以增長約5%。

於年度內，訪港旅客數目錄得約41,900,000人次之歷史新高，較去年增長約16.4%。中國內地旅客仍然是增幅最強勁之部分，佔訪港旅客總人數約三分之二。中國旅客愈趨富裕，繼續帶動香港零售及住宿業務之市場需求。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一一年香港全部不同類別之受訪酒店之平均客房入住率為89%，按年增加約2.3%，而平均可出租客房收入(RevPAR)亦上升約19%。

### 酒店擁有業務

本集團之酒店擁有業務乃透過富豪產業信託進行，而本集團持有富豪產業信託約74.5%已發行基金單位。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託達致未計及基金單位持有人分派前綜合純利港幣2,997,300,000元，較二零一零年所錄得之港幣997,100,000元增長約200%。達致純利大幅增長主要乃因富豪產業信託持作投資物業並出租予本集團之五間富豪酒店之公平值增加所致。富豪產業信託於年度內可供分派收入總額約為港幣397,900,000元，而上年度則為港幣682,900,000元。

然而，由於本集團將其承租之五間富豪酒店列為固定資產，該等酒店物業於本集團之綜合財務報表內按其於富豪產業信託於二零一零年七月成為本集團附屬公司時之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。因此，任何其後之公平值變動(包括富豪產業信託於其二零一一年之業績所錄得之公平值變動)將不會在本集團之綜合財務報表內反映。反而如上文所述，於回顧財政年度須就該等酒店物業作出合共港幣351,200,000元之折舊撥備。然而，股東可參考標題為「管理層之討論及分析」一節之補充資料，該節載列假設該等酒店物業按其於二零一一年十二月三十一日之市值入賬對本集團資產價值之影響。

於二零一一年，本集團承租之五間富豪酒店(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)之年度基本租金為港幣560,000,000元，該金額由共同委任之獨立專業估值師釐定。由於該等酒店於二零一一年錄得理想之經營業績，富豪產業信託向本集團收取額外浮動租金約港幣116,000,000元，該金額乃根據分估年內物業收入淨額總額超出年度基本租金總額部分之50%計算。

根據獨立專業估值師釐定之市場租金方案，本集團於二零一二年應付之年度基本租金為港幣645,000,000元，較二零一一年之基本租金增加約15.2%，並同樣須分佔相同比例之物業收入淨額超出部分。

富豪產業信託繼續進行資本性增值投資，務求持續提升酒店客房及設施之品質與標準。於二零一一年，已翻新五間富豪酒店中超過450間客房及套房、以及富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店之多個宴會廳、會議室及餐飲設施。最近，富豪東方酒店獲得政府批准將其2樓及14樓之部分樓層改裝為56間新增客房，並正落實室內裝修計劃，以將該等現作為餐飲營運用途的位置更改為用作更有利於業績之客房業務。

位於灣仔之富豪薈酒店為富豪產業信託所擁有之第六間富豪酒店，由本集團之全資附屬公司管理，但由富豪產業信託自行經營。該酒店於二零一零年十二月全面營運，設有99間客房及套房，於年度內之業績表現非常出色。全年出租率錄得約96%之水平，而可出租客房收入較二零一零年所錄得高出約41%。

富豪產業信託最近達成為期三年之港幣4,500,000,000元新定期融資貸款之安排，涉及12間本地及國際銀行之銀團，以為將於二零一二年三月三十日到期之現有定期融資貸款進行再融資。由於金融市場出現變動，新定期融資貸款之息差將高於現有融資貸款之息差，惟現時之銀行同業拆息利率大幅低於在二零零七年為現有融資貸款訂立利率掉期及對沖安排時之水平。因此，相比過往年度實際支付之貸款利息，預期整體上將能節省富豪產業信託之銀行貸款之融資成本。富豪產業信託之管理層將密切監察利率市場，以決定會否及何時有利於為新定期融資貸款訂立新利率掉期。

富豪資產管理有限公司為本集團之全資附屬公司，現擔任富豪產業信託之產業信託管理人。

### 酒店經營業務

於年度內，本集團向富豪產業信託承租之香港五間富豪酒店均表現非常理想。其合併平均入住率較去年增加約5.8%至90.7%，而同期平均可出租客房收入亦上升約28.7%。五間酒店於年度內之經營業務毛利總額達約港幣822,700,000元。

富豪機場酒店經調整其市場推廣策略以增加市場佔有率後，入住率按年增加約11.1%至86.7%，而平均可出租客房收入亦上升約17.9%。富豪機場酒店已連續多年獲選為亞太地區及全球最佳機場酒店，憑藉其優越品質及水準以及其策略性位置，本集團認為其整體盈利仍有進一步增長空間。

### 酒店管理業務

香港全部六間富豪酒店均由本集團之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司管理。

本集團現時在中國管理七間經營中酒店，其中四間位於上海、一間位於四川成都、一間位於山東德州，以及最新之一間位於貴州貴陽（其於二零一一年十月被接管並重新命名為保利富豪溫泉酒店）。尚有六個其他已與本集團簽訂管理服務合約現處於不同發展階段之酒店項目。按該等酒店項目之計劃開業日期（分佈於二零一二年年底至二零一四年第三季度期間）順序計，該等酒店項目分別為擁有310間客房位於河南鄭州之富豪裕鴻酒店、擁有310間客房位於四川成都之富豪新都酒店、擁有260間客房位於江蘇蘇州之富豪繁花中心酒店、擁有220間客房位於廣東佛山之金融城富豪酒店、擁有300間客房位於江蘇昆山之御富豪酒店，以及擁有300間客房位於湖北武漢之富豪臥龍酒店。

本集團將繼續為在中國之酒店管理業務投入額外管理及財務資源，以冀將其網絡擴大至其他主要城市。

### 物業

由於市場流動資金緊縮，香港物業市場自去年下半年出現若干整固。但長遠而言，過熱之需求得以逐步冷卻並形成穩定之價格水平，實可能有利於健康及可持續之市場發展。

除卻已訂約出售並計劃於本年稍後完成交易之兩間洋房外，本集團仍保留香港赤柱富豪海灣19間洋房。三間洋房已於年度內租出。倘出現合意價格，本集團將繼續出售部分洋房，惟同時亦可能考慮將進一步出租其他洋房以賺取租金收入。

本集團透過P&R Holdings(一間於二零一一年四月成立由本集團與Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司擁有同等權益之合營公司)積極擴充其物業發展業務。誠如二零一一年中期報告所述，P&R Holdings自成立以來已於香港收購合共三幅地皮，其中兩幅位於上環區之地皮乃向百利保購入，而一幅位於北角之地皮乃向第三方購入，全部均計劃作為酒店發展項目。亦誠如早前所報告，P&R Holdings已收購由本集團與四海集團各自擁有50:50權益之共同控權合資公司位於中國四川省成都市新都區之綜合發展項目之70%實益權益。

繼而於二零一一年九月，P&R Holdings再透過其一間全資附屬公司於政府土地拍賣中成功投得另一幅位於新界元朗丹桂村路之發展地皮，並擬將該地皮發展為住宅洋房及公寓。

有關P&R Holdings現正進行之物業項目的進度之進一步詳情，請股東參閱本年報標題為「管理層之討論及分析」一節。

### 其他投資

本集團持有主要由上市證券組成之龐大投資組合。本集團在該組合中持有大量四海所發行於二零一三年到期之兩個系列可換股債券以及相對少量之四海股份權益，作為長期策略投資。一如大多數其他金融資產，所持有之四海可換股債券及股份於財務報表內按其根據四海股份於財務報表日期之成交價計算之公平值列賬，至於可換股債券，則由獨立專業估值師估值。由於四海股份之成交價波動不定，故本集團持有之四海可換股債券及股份之公平值變動亦相對頗大。由於二零一一年香港股票市場表現疲弱及四海股份之成交價下跌，該等可換股債券及股份之公平值已大幅下降。此導致年度內錄得公平值變動之虧損約港幣716,300,000元，逆轉甚於去年錄得之相應收益約港幣534,700,000元。就此，然而亦應注意四海之可換股債券及股份乃持作長期策略用途，而該等二零一三年可換股債券之現行換股價仍低於四海股份於二零一一年十二月三十一日之成交價。

### 展望

儘管全球經濟之復甦步伐仍不明朗，且預期中國國內生產總值之增長將會放緩，預測香港之訪港旅客人數於二零一二年仍會增加約5.5%達至44,000,000人次。

為維持作為熱門旅遊目的地及國際金融中心之優勢，香港已採取積極措施落實各樣之基建發展。為與中國內地(尤其是南部各省)進一步融合，廣深港高速鐵路及港珠澳大橋已動工興建。為保持香港作為主要航空樞紐之競爭優勢，香港正著手準備在其國際機場興建第三條跑道。在旅遊業方面，啟德郵輪碼頭之建造、海洋公園之重新發展及香港迪士尼樂園之擴建項目應有助推動旅遊業增長。

本集團對香港酒店業之前景充滿信心。本集團於香港之酒店組合已增加至合共3,929間優質客房及套房，佔香港現有甲級高價及乙級高價酒店客房總數約10%。本集團正透過與百利保各自擁有50%權益之合營公司於香港發展三間新酒店，待該等酒店於未來三年內落成後，將為本集團酒店組合新增約700間客房及套房。本集團將繼續物色收購機遇，旨在維持於本地市場之優越地位，並於情況合適時擴充其海外酒店網絡。

儘管香港物業市場自去年出現若干整固，鑑於供應有限，本集團仍對豪宅市場保持樂觀。待陸續出售富豪海灣之保留洋房，所不時帶來之額外現金資源，將會為本集團業務之持續發展提供資金。

考慮到本集團強勁之財政狀況及業務前景理想，董事會相信，本公司將能夠於未來數年為股東帶來不斷增長之回報。

### 董事及員工

本人謹藉此機會對董事會全體成員之寶貴貢獻以及全體管理層人員與所有員工之忠誠付出及努力不懈，致以衷心謝意。

主席  
羅旭瑞

香港  
二零一二年三月二十日



## 富豪機場酒店

赤鱘角 ■ 香港

■ 宴會大殿



■ 酒店大堂



■ 富豪行政樓層豪華客房



■ 御富豪行政樓層總統套房



■ 御富豪行政樓層客房



■ 御富豪行政樓層貴賓廊

## 富豪香港酒店

銅鑼灣 ■ 香港





## 富豪九龍酒店

尖沙咀 · 香港

■ 富豪行政樓層高級豪華客房



■ 富豪行政樓層貴賓廊



■ V bar & lounge



## 富豪東方酒店

九龍城 ■ 香港



■ 富豪薈行政樓層豪華套房



■ 富豪薈行政樓層會議室



■ 麗廊咖啡室



# 麗豪酒店

沙田 · 香港

■ 室外泳池



■ 聚賢廳



■ 豪華客房



# 富豪薈酒店

灣仔 · 香港

■ 商薈客房



■ 富薈套房



■ 酒店大堂



# 富豪環球東亞酒店

上海 · 中國



■ 高級豪華客房



■ 百花園中餐廳



■ 會議廳



# 上海富豪東亞酒店

上海 · 中國

■ 宴會中心



■ 浦江廳



■ 酒店大堂





# 富豪金豐酒店

上海 · 中國



■ 豪華客房



■ 意廊



■ 御花園



# 富豪會展公寓酒店

上海 · 中國



■ 酒店大堂



■ 豪華客房



■ 富豪軒





# 富豪首座酒店

成都 ■ 中國



■ 富豪廳



■ 御花園



■ 富豪開放式套房



## 德州富豪康博酒店

德州 ■ 中國



■ 亞洲廊



■ 豪華套房



■ 酒店大堂



# 保利富豪溫泉酒店

貴陽 ■ 中國



■ 高級豪華客房



■ 聚賢廳



■ 富豪軒



## 富豪海灣

赤柱 ■ 香港

■ 座落於港島南區的尊貴府邸



# 合資發展項目



■ 位於香港上環之兩個酒店發展項目構思圖



■ 一酒店大堂構思圖



■ 位於香港北角之酒店發展項目構思圖

# 酒店發展項目



■ 酒店 / 住宅 / 商業綜合發展項目



## 綜合發展項目

成都 · 中國

## 新增酒店管理項目



富豪裕鴻酒店 (2012)

鄭州 ■ 中國



富豪繁花中心酒店 (2013)

蘇州 ■ 中國



金融城富豪酒店 (2014)

佛山 ■ 中國



御富豪酒店 (2014)

昆山 ■ 中國



富豪臥龍酒店 (2014)

武漢 ■ 中國

# 管理層之討論及分析

## 業務回顧

本集團之重要投資及主要業務包括透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)進行及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益)，以及其他投資業務。

本集團之酒店、物業及其他投資業務、及富豪產業信託於年度內之業績表現，以及本地酒店業現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均分別載於前部之主席報告書標題為「財務業績」、「業務回顧」及「展望」等節內。

除於前部之主席報告書標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本管理層之討論及分析(「管理層之討論及分析」)內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

## 其他投資

除於若干其他上市公司之策略性持股量外，作為長期策略投資，本集團持有Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)集團發行之相當數目可換股債券及少量四海股份。倘該等可換股債券獲轉換，則本集團於四海之持股量將大幅增加，並可能導致監管合規規定，包括可能觸發本集團須就所有四海股份提出收購要約之強制性責任。本集團所持有由四海集團發行本金額為港幣141,450,000元之於二零一一年到期之可換股債券(「二零一一年可換股債券」)原先已延遲至二零一一年五月十六日到期。由於本集團並不擬轉換該等可換股債券以致觸發強制性收購要約責任，故本集團於二零一一年四月與四海訂立延期協議，以延遲二零一一年可換股債券之到期日。於四海之獨立股東於二零一一年六月批准後，二零一一年可換股債券之到期日已進一步延遲至二零一三年二月十四日，與四海集團所發行部分亦由本集團持有之於二零一三年到期之可換股債券之到期日相同。

由於四海股份於二零一一年十二月三十一日之價格遠低於二零一零年十二月三十一日之當時價格，故全年業績錄得之金融資產公平值虧損主要由於本集團持有四海之可換股債券及股份所致。

## 合營公司－P&R Holdings Limited百富控股有限公司

(前稱Flourish Lead Investments Limited薈利投資有限公司)

P&R Holdings乃為於二零一一年四月本公司與Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)(本公司為其上市聯營公司)共同成立並各自擁有50:50權益之合營公司，對其最高資本承擔總額現時設定限於港幣3,800,000,000元。本公司及百利保各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元，將根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資。自成立以來，P&R Holdings已收購多項物業發展項目。以下為有關該等物業發展項目之進一步資料：

## 香港

上環文咸東街132至140號及  
文咸西街5至7號及永樂街169至171號

於二零一一年五月，P&R Holdings向百利保集團收購兩幅發展地皮，總交易代價為港幣752,000,000元，相等於由P&R Holdings委任之獨立專業估值師所評估該等物業於當時之市場估值。

於文咸東街132至140號之發展地皮面積約為5,430平方呎，計劃發展為一擁有248間客房及套房及總樓面面積約為79,800平方呎之酒店。地基工程現正進行並快將完成。此酒店發展項目之上蓋建築工程將於短期內展開，並預期於二零一三年第四季完成。

另一發展地皮由兩幅於文咸西街5至7號及永樂街169至171號之毗鄰物業構成，地盤總面積約為3,710平方呎。計劃發展為一擁有98間客房及套房及總樓面面積約為56,350平方呎之酒店之總建築圖則已獲批准。地基工程經已展開，目前預期此項酒店發展項目將於二零一四年第四季完成。

### 北角麥連街14至20號

於二零一一年八月與獨立第三方賣家訂立以代價港幣459,300,000元收購該等物業之買賣協議，已在賣方交吉後於二零一一年九月完成。該等物業之地盤總面積約為5,300平方呎，將其發展為一擁有約351間客房及套房及總樓面面積約為75,490平方呎之酒店之計劃已獲批准。地基工程現正進行中，預期此發展項目將於二零一四年第三季完成。

### 新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號

此發展地皮乃於二零一一年九月舉行之政府公開土地拍賣中以地價港幣361,000,000元投得。該地皮之面積約為120,470平方呎，計劃發展為一擁有合共170個單位(包括36間洋房及134個公寓)並擁有總樓面面積約為120,470平方呎之住宅發展項目。該項目之建築圖則已遞交予政府審批。

## 中國內地

### 四川省成都市新都區之綜合發展項目

此物業項目之70%權益乃P&R Holdings於二零一一年六月向由本集團及四海各自擁有50:50權益之共同控權合資公司收購所得。P&R Holdings應付之代價乃根據協定價值港幣1,000,000,000元計算，較整個物業項目於二零一一年六月二十九日之評估價值人民幣1,350,000,000元折讓12%，而評估則由該共同控權合資公司與P&R Holdings共同委聘之獨立專業估值師進行。該交易之詳情載於本公司於二零一一年六月三十日刊發之聯合公佈內。

此位於成都之項目為一包括酒店、商業、寫字樓及住宅之綜合發展項目。該項目之整體總樓面面積約為5,360,000平方呎，並將分期發展。第一期現主要包括分別在兩幅地塊上興建一間五星級酒店及三幢住宅大廈。該酒店將擁有306間客房並配備全面設施，擁有地面上總樓面面積約438,000平方呎。該酒店發展項目之上蓋建築工程正在進行中，現計劃該酒店之首階段發展將於二零一三年第二季試業。第一期包括之三幢住宅大廈將擁有約340個公寓單位，連同泊車位及若干商業配套單位，總樓面面積約為489,000平方呎。此部分發展項目之上蓋建築工程亦正在進行中，而整體興建工程亦計劃於二零一三年第一季完成。預期住宅單位短期內將於二零一二年第二季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

### 富豪(重慶)股權投資基金

P&R Holdings於二零一一年十二月透過其兩間全資附屬公司認繳名為富豪(重慶)股權投資基金之跨境人民幣基金，總金額約為人民幣250,000,000元之合夥企業的出資額。該基金成立為有限責任合夥企業，而其投資目標主要為支持P&R Holdings於中國進行之業務。Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)(百利保之最終上市控股公司)之一全資附屬公司擔任基金之普通合夥人，並於合夥企業持有少量權益。

### 其他合營公司—Hang Fok Properties Limited

於中華人民共和國(「中國」)北京商務中心區之合營發展項目乃由Hang Fok Properties Limited(「Hang Fok」)(由本集團及百利保集團各自擁有50%股權之聯營公司)所持有。誠如早前所報告，Hang Fok已盡力使早前就撤銷其向第三方賣家收購持有有關發展地皮之中國合營公司36%權益之先前協議之不利仲裁裁決予以作廢。但Hang Fok所作出之努力未能成功，故其於中國合營公司之實益權益已由59%實際上減少至23%。Hang Fok已於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度作出適當撥備，而現時本集團於該發展項目所持有之權益於本集團綜合財務報表中只以細數額列賬。儘管如此，本集團之管理層將繼續努力保障本集團於該項目之權益，挽救其潛在價值，並會就任何有關重要進展知會股東。

## 財務回顧

### 資本及資金

#### 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。

#### 現金流量

於年度內，經營業務所產生之現金流量淨額為港幣489,000,000元(二零一零年：現金流出淨額港幣104,800,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣170,100,000元(二零一零年：港幣85,200,000元)。

#### 債項

於二零一一年十二月三十一日，本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項總額共港幣4,132,200,000元(二零一零年：港幣3,334,300,000元)。

於二零一一年十二月三十一日，部份本集團之銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資及持有至到期投資共港幣404,000,000元(二零一零年：港幣1,000,000,000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，而本集團之投資物業及若干本集團之物業、廠房及設備、待售物業、持有至到期投資、銀行存款及銀行結存合共港幣15,219,600,000元(二零一零年：港幣15,670,500,000元)亦已作抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之貸款融資總額為港幣5,519,000,000元(二零一零年：港幣5,552,000,000元)，當中包括一項授予富豪產業信託於二零一二年三月三十日到期之定期融資貸款港幣4,500,000,000元(相關再融資安排已於最近達成)。有關富豪產業信託貸款再融資之進一步資料，於前部之主席報告書及財務報表附註廿七內披露。

本集團之債項償還期限、資產抵押及或然負債詳情分別載於財務報表附註廿七、卅六及卅七內。

## 股本

於年度內，本公司以代價總額港幣1,788,480元在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回本公司之普通股合共566,000股。所有購回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其他詳情，在下文董事會報告書內標題為「購回、出售或贖回本公司之上市證券」一節內披露。

根據本公司「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」)於二零零五年五月十二日及二零零五年七月二十五日所授出之全部尚未行使之20,000,000份及14,100,000份股份認購權，乃已授予合資格人士，賦予該等持有人權利按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購20,000,000股及14,100,000股新普通股之股份認購權分別於二零一一年五月十一日及二零一一年七月二十四日在該等股份認購權之行使期屆滿時失效。於年度內，本公司所授出股份認購權之變動詳情於財務報表附註三十內披露。

## 資產價值

本集團透過富豪產業信託所擁有之酒店物業，乃於本財務報表內按其於二零一零年七月二十三日(即富豪產業信託成為本集團附屬公司之日)之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。雖然該等酒店物業之市場估值於其後大幅升值，惟其變動不會在本集團之財務報表內反映。作為資料補充，倘若本集團之酒店物業組合，於本綜合財務報表中按其於二零一一年十二月三十一日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所述提高至每股港幣14.80元：

	於二零一一年十二月三十一日	
	港幣百萬元	每股普通股 港幣(元)
減除非控權權益後之賬面資產淨值	11,542.8	11.53
本集團之酒店物業組合按其市值重列及 加回相關遞延稅項負債等之調整	3,280.2	3.27
減除非控權權益後之未經審核經調整資產淨值	<u>14,823.0</u>	<u>14.80</u>

### 重大之收購或出售附屬公司或共同控權合資公司事宜

#### 成立合營公司－P&R Holdings

誠如早前報告，於二零一一年三月十七日，百利保之全資附屬公司Capital Merit Investments Limited(「Capital Merit」)與本公司之全資附屬公司Regal Hotels Investments Limited(「Regal Investments」)就成立合營公司(「合營公司」)訂立有條件股東協議(「股東協議」)。

誠如股東協議所擬定，合營公司將由Capital Merit及Regal Investments按50:50之基準擁有，並視為百利保及本公司各自之共同控權合資公司。合營公司及其附屬公司(統稱「合營集團」)之業務範圍主要包括發展房地產項目以供銷售及/或租賃，以及就合營集團主要業務作出上述所需或附屬或附帶之行動、事件及事宜，以及從事相關投資及融資活動。對合營公司之最高資本承擔總額為港幣3,800,000,000元，將由Capital Merit及Regal Investments按其各自於合營公司所持股權之比例出資，各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元。合營公司所需之資金將分階段按合營公司董事會釐定之該等金額及該等方式出資撥付。預期本集團對合營公司之最高資本承擔港幣1,900,000,000元將由本集團從內部資源撥付。

由於百利保集團及本集團各自對合營公司之最高資本承擔之適用百分比率高於25%但低於100%，故根據股東協議擬進行之交易(「交易事項」)構成世紀城市(百利保為其上市附屬公司)、百利保及本公司各自之一項主要交易，並須遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十四章之申報、公告及股東批准之規定。由於概無世紀城市或百利保之股東須放棄投票，故世紀城市及百利保各自已就交易事項取得彼等各自一群緊密聯繫且共同持有過半數股權之股東之書面批准，以替代舉行股東大會。

此外，由於百利保及Capital Merit為本公司之關連人士，故根據上市規則第十四A章的規定，交易事項亦構成本公司之一項關連交易，並須於本公司之股東特別大會(「股東特別大會」)上以按股數投票方式獲獨立股東批准方可作實。於二零一一年四月二十八日舉行之股東特別大會上，交易事項已獲本公司獨立股東批准。在股東協議於二零一一年四月二十八日成為無條件後，Flourish Lead Investments Limited 薈利投資有限公司(其已自二零一二年三月六日起改名為P&R Holdings Limited 百富控股有限公司)其時成立為合營公司。

根據股東協議進行之交易之相關詳情已在本公司於二零一一年三月十七日刊發之聯合公佈及於二零一一年四月八日刊發之通函(「通函」)內披露。

於P&R Holdings成立後及如通函所示，其向百利保集團收購位於香港之若干物業發展項目作為合營公司之起動項目。根據股東協議之條款，P&R Holdings向百利保集團收購該等物業發展項目乃由獨立市場估值支持，並在Capital Merit提名之董事放棄投票之情況下獲得P&R Holdings之董事會批准。該等物業發展項目包括兩幅位於(i)香港上環文咸東街132至140號及(ii)香港上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號之發展地皮(統稱「上環物業」)，根據兩份訂立及完成日期均為二零一一年五月六日之買賣協議，透過向P&R Holdings轉讓百利保集團兩間全資附屬公司之100%權益由P&R Holdings收購。代價乃按P&R Holdings所委聘之獨立估值師發出之相關估值報告內所載上環物業之市值(即分別為港幣455,000,000元及港幣297,000,000元)而釐定，並可就其他資產及負債予以調整。根據上市規則，上述有關上環物業之交易並不構成世紀城市、百利保或本公司各自之須予公佈交易及關連交易。

有關該等物業發展項目之進一步資料於本管理層之討論及分析上文標題為「業務回顧」一節內提述。

#### 轉讓共同控權合資公司權益予P&R Holdings

亦誠如早前報告，於二零一一年六月三十日，本公司及四海各自擁有50%權益之共同控權合資公司Faith Crown Holdings Limited信冠控股有限公司(「Faith Crown」)(作為賣方)與P&R Holdings(作為買方)就以轉讓Faith Crown兩間相關全資附屬公司(「相關附屬公司」，連同其各自之全資附屬公司，統稱「目標集團」)各自70%權益予P&R Holdings之方式，轉讓透過Faith Crown若干全資附屬公司持有發展位於中國四川省成都市新都區之綜合物業發展項目(「成都項目」)之項目之70%實益權益予P&R Holdings(「成都交易事項」)訂立買賣協議(「買賣協議」)。

成都交易事項之代價(包括相關附屬公司股份及目標集團貸款(「股東貸款」)之代價)(「代價」)約為港幣1,048,000,000元，乃為以下兩項之總和：(i)港幣1,000,000,000元(即成都項目協定估值之70%，乃根據Faith Crown及P&R Holdings共同委聘之獨立專業估值師之估值報告所述成都項目之評估價值(「評估價值」)人民幣1,350,000,000元釐定，並經對評估價值採用約12%之折讓後得出)及(ii)目標集團於二零一一年五月三十一日之合併綜合資產淨值(不包括成都項目及股東貸款)之70%，並可予調整。

代價已按目標集團於二零一一年六月三十日之合併綜合資產淨值(不包括成都項目及股東貸款)按實際金額作出調整。代價乃按買賣協議之條款以現金分期支付。最後一期將於成都交易事項完成日期起計三年內支付，而倘認沽選擇權(按下文所述)之行使期獲受讓人(亦按下文所述)延長，則最後一期付款可延長至四年。

買賣協議為無條件，而買賣協議已於二零一一年七月十四日完成。

於買賣協議完成時，Faith Crown(作為授予人)與其中一間相關附屬公司(作為受讓人)就授予一項選擇權(「認沽選擇權」)簽立認沽選擇權契據，認沽選擇權可於買賣協議完成日期起計三年期間內行使(可在若干情況下由受讓人延長至四年)，出售(或促成銷售)正在興建之成都項目之酒店及購物商場予Faith Crown(或將由Faith Crown促成之買方)。

根據上市規則，成都交易事項以及授出與可能行使認沽選擇權並不構成世紀城市、百利保或本公司各自之須予公佈交易及關連交易。根據買賣協議進行之交易之相關詳情已在本公司於二零一一年六月三十日自願刊發之聯合公佈內披露。

有關成都項目的進一步資料於前部之主席報告書及本管理層之討論及分析上文標題為「業務回顧」一節內提述。

除本文所披露者外，於年度內，並無其他重大收購或出售本公司之附屬公司、聯營公司或共同控制實體事宜。

### 員工及薪酬制度

本集團在香港僱用約1,930名員工。本集團之管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均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。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，並已據此授予獲選之合資格人士股份認購權。

董事會謹向股東提呈截至二零一一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透過於富豪產業信託（「富豪產業信託」）之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資（包括透過合營公司P&R Holdings Limited百富控股有限公司（「P&R Holdings」）進行及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益），以及其他投資業務。

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業績之貢獻載於財務報表附註四內。

## 業績

本集團截至二零一一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152頁之財務報表內。

## 股息

於年度內，中期股息每股普通股港幣3.0仙（二零一零年：港幣2.5仙）已派發予普通股持有人，派息額約為港幣30,000,000元（二零一零年：港幣25,100,000元）。

董事會現建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣9.0仙（二零一零年：港幣8.5仙），派息總額約為港幣90,100,000元（二零一零年：港幣85,100,000元），予於二零一二年六月八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。

## 股東週年大會

本公司之二零一二年股東週年大會將予召開並於二零一二年五月三十日（星期三）舉行。相關大會通告載於將連同二零一一年年報寄發予股東之本公司有關重選董事及發行與購回普通股之一般性授權之通函（「通函」）內。

### 暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將於下列期間暫停辦理普通股過戶登記手續：

- (i) 由二零一二年五月二十八日(星期一)至二零一二年五月三十日(星期三)(首尾兩天包括在內)，以確定股東可於二零一二年股東週年大會上出席及投票之資格。為確保於二零一二年股東週年大會上出席及投票之資格，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年五月二十五日(星期五)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(「股份登記過戶分處」)；及
- (ii) 由二零一二年六月六日(星期三)至二零一二年六月八日(星期五)(首尾兩天包括在內)，以確定股東可享有建議派發之末期股息之權利。為確保享有建議派發之末期股息之權利，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年六月五日(星期二)下午四時三十分前遞交予股份登記過戶分處。

有關上述末期股息之股息單預期將於二零一二年六月二十二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，GBS，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  
溫子偉先生  
黃之強先生

於年度內，本公司之董事並無任何變動。

根據本公司之公司細則第109(A)條，蔡志明博士(副主席兼非執行董事)、楊碧瑤女士(執行董事兼首席營運官)與范統先生及羅俊圖先生(均為執行董事)將於二零一二年之股東週年大會上輪值告退。

全部上述退任之董事均符合資格並願意於二零一二年之股東週年大會上應選連任。須根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條及13.74條之規定披露之該等董事之詳情將載於通函內。

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條所規定之各自確認彼等獨立性之年度確認書。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，於報告期末或年度內之任何時間，概無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，擁有直接或間接之實際利益。

於年度內，概無董事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。

除根據名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」之本公司股份認購權計劃(「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。根據股份認購權計劃授出之所有認購權已於年度內在其各自之行使期屆滿後失效。

## 董事於股本中之權益

於二零一一年十二月三十一日，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)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；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」)，以其他方式知會本公司及聯交所：

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一一年 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 (已發行)	24,200	494,835,261 (附註a)	260,700	495,120,161 (49.44%)
	蔡志明博士	普通股 (已發行)	50,240,000	-	-	50,240,000 (5.02%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	-	269,169 (附註b)	569,169 (0.06%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	10,200	-	-	10,200 (0.00%)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一一年 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c)	-	1,000 (100%)
3. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,433,549,739 (附註d)	-	2,433,549,739 (74.71%)

附註：

- (a) 於421,400股本公司已發行普通股之權益，乃透過Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)全資擁有之附屬公司持有，羅旭瑞先生(「羅先生」)於世紀城市持有56.63%之股份權益，而另外494,413,861股本公司已發行普通股之權益，乃透過Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)全資擁有之附屬公司持有，世紀城市於百利保持有60.30%之股份權益。
- (b) 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。
- (c) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有56.63%之股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (d) 於2,428,262,739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，則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60.30%之股份權益)於本公司持有49.37%之股份權益。羅先生於世紀城市持有56.63%之股份權益。

除本報告所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，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名冊之權益及淡倉；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。

除財務報表附註三十所披露者外，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) 任何根據股份認購權計劃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「連續性合約」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

於二零一一年十二月三十一日，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。該等權益及淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須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)	佔於二零一一年
				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)	494,835,261	–	494,835,261	49.41%
Century City BVI Holdings Limited (附註ii)	494,835,261	–	494,835,261	49.41%
Almighty International Limited (附註ii)	494,413,861	–	494,413,861	49.37%
百利保(附註iii)	494,413,861	–	494,413,861	49.37%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(附註iv)	494,413,861	–	494,413,861	49.37%
Guo Yui Investments Limited(附註iv)	180,930,466	–	180,930,466	18.07%
Paliburg BVI Holdings Limited(附註iv)	262,943,209	–	262,943,209	26.26%
Taylor Investments Ltd.(附註iv)	154,232,305	–	154,232,305	15.40%
Glaser Holdings Limited(附註iv)	58,682,832	–	58,682,832	5.86%

### 附註：

- (i) 於此等世紀城市所持有本公司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普通股權益內。
- (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60.30%之股份權益)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)於二零一一年十二月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益及淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須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、羅俊圖先生、羅寶文小姐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。

## 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，須予披露自本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告刊發以來本公司董事資料之變更載列如下：

### 董事姓名                      變動詳情

#### 執行董事：

- |       |   |
|-------|---|
| 羅旭瑞先生 | • 自二零一二年一月起，獲得每月港幣307,500元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註)                                    |
| 楊碧瑤女士 | • 自二零一二年一月起，獲得每月港幣163,000元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註)                                    |
| 范統先生  | • 自二零一二年一月起，獲得每月港幣62,400元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註)                                     |
|       | • 於二零一二年三月五日起辭任於聯交所創業板上市之公司KH Investment Holdings Limited 嘉匯投資控股有限公司(「嘉匯投資」)之非執行董事。 |
| 羅俊圖先生 | • 自二零一二年一月起，獲得每月港幣29,250元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註)                                     |
| 羅寶文小姐 | • 自二零一二年一月起，獲得每月港幣99,450元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註)                                     |
| 吳季楷先生 | • 自二零一二年一月起，獲得每月港幣104,000元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註)                                    |
|       | • 於二零一二年三月五日起辭任嘉匯投資之執行董事。   |
| 溫子偉先生 | • 自二零一二年一月起，獲得每月港幣66,950元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註)                                     |

#### 獨立非執行董事：

- |       |  |
|-------|--|
| 簡麗娟女士 | • 擔任中航國際投資有限公司之獨立董事，該公司於二零一一年九月十二日在新加坡交易所上市。 |
|-------|--|

#### 附註：

- (i) 各執行董事亦有權以其於本集團之行政職務而獲得按表現釐定之酌情花紅及其他相關僱員福利及津貼，以及擔任本公司之董事之一般董事袍金每年港幣100,000元。
- (ii) 執行董事於截至二零一一年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之經更新履歷詳情載於前部標題為「董事簡介」之內。

根據上市規則第十三章第13.22條作出之披露

根據上市規則第十三章第13.22條有關根據第13.16條須予披露之資料之持續披露規定，本公司作出下列披露：

向聯屬公司提供財務資助及擔保(第十三章第13.16條)

有關本集團於二零一一年十二月三十一日向聯屬公司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)	就銀行融資提供之擔保	
				(i) 銀行 融資金額 (港幣百萬元)	(ii) 已提取 銀行融資金額 (港幣百萬元)
8D International (BVI) Limited	(A)	0.3	-	無	無
8D Matrix Limited	(B)	2.5	-	無	無
建弘(香港)有限公司	(C)	5.6	-	無	無
Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司	(D)	95.9	-	無	無
Hang Fok Properties Limited	(E)	275.2	-	無	無
P&R Holdings	(F)	970.0	-	(G)(i) 170.0	(G)(ii) 90.0
			總計：(A)至(G)(i)		1,519.5
			(A)至(F)及(G)(ii)		1,439.5

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，主要從事廣告及推廣業務。8D Matrix餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由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 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)擁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。建弘餘下之50%股權及上述外資企業其餘下之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」)為本公司擁有其50%權益之共同控權合資公司，於二零一一年七月十四日完成有關於二零一一年六月三十日訂立之有條件買賣協議以轉讓先前在公開土地拍賣上購入位於中國成都新都區一塊地皮(「成都項目」)之70%實益權益予P&R Holdings後，目前持有成都項目之30%實益權益。Faith Crown餘下之50%股權由Cosmopolitan International Holdings Limited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，且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2.83%股權及四海集團發行之若干可換股債券。成都項目主要規劃作酒店、住宅及商用綜合發展項目。有關成都項目之進一步資料於前部之主席報告書及管理層之討論及分析(「管理層之討論及分析」)內披露。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(「該等投資公司」)若干之股權，該等投資公司均為在中國註冊成立之中外合資經營企業，主要從事於中國北京商務中心區朝陽門外大街之一項綜合物業發展項目。Hang Fok餘下之50%股權由百利保間接持有。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。有關於Hang Fok之投資之進一步資料於前部之管理層之討論及分析標題為「業務回顧」一節內披露。

P&R Holdings (前稱為Flourish Lead Investments Limited 薈利投資有限公司) 為本公司擁有其50%權益之共同控權合資公司，主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃。P&R Holdings餘下之50%股權由百利保(本公司為其上市聯營公司)間接持有。自其於二零一一年四月成立為百利保及本公司之共同控權合資公司以來，P&R Holdings已購入於香港及中國內地多個物業發展項目之權益(包括成都項目)。有關P&R Holdings於該等物業發展項目之投資之資料於前部之管理層之討論及分析標題為「業務回顧」一節內披露。就P&R Holdings之最高資本承擔總額為港幣3,800,000,000元，將根據本公司及百利保各自於P&R Holdings之股權按比例出資，而本公司及百利保各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元。向P&R Holdings作出之墊款乃由本公司之全資附屬公司按其於P&R Holdings之股權比例以股東貸款形式提供。提供予P&R Holdings之墊款為無抵押、免利息及無固定還款期。擔保乃由本公司根據其於P&R Holdings之股權比例按個別基準就港幣340,000,000元可供P&R Holdings之全資附屬公司動用之銀行貸款融資而提供，旨在為收購香港上環文咸東街132至140號之發展地皮(「上環地皮」)之部分代價進行再融資及為上環地皮酒店發展項目所須之估計建築成本進行融資。

按上文所示之基準計算，於二零一一年十二月三十一日，本集團向聯屬公司提供之財務資助及銀行擔保總額款項分別為(a)港幣1,519,500,000元(根據銀行融資可動用總金額計算)及(b)港幣1,439,500,000元(根據已提取之銀行融資總金額計算)，佔披露於本集團截至二零一一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集團綜合總資產港幣19,860,800,000元分別為(a)7.7%及(b)7.2%。

除上文所披露者外，本集團於二零一一年十二月三十一日並無向聯屬公司提供其他財務資助或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財務狀況表及本集團於該等聯屬公司應佔之權益：

	合併 財務狀況表 (港幣百萬元)	本集團 應佔權益 (港幣百萬元)
非流動資產	4,762.6	2,381.1
流動資產	286.3	141.2
流動負債	(271.6)	(135.3)
非流動負債	(3,692.0)	(1,844.2)
	1,085.3	542.8
非控權權益	(371.8)	(185.9)
扣除非控權權益後之資產淨值	713.5	356.9

## 關連交易

### 延長本集團持有之有關可換股債券之年期

於二零一一年四月二十七日，本公司之全資附屬公司Valuegood International Limited (「Valuegood」)、四海國際集團有限公司 (「四海」) (聯交所上市公司) 之全資附屬公司Fancy Gold Limited (作為本金總額為港幣205,000,000元於二零一零年到期之零息有擔保可換股債券 (「二零一零年可換股債券」) 之發行人 (「發行人」)) 及四海 (作為發行人之擔保人) 訂立更改契約，內容為將有關可換股債券 (如下文提述) 之到期日進一步延長至二零一三年二月十四日及有關可換股債券之轉換期延長一年至二零一三年一月三十一日 (「延期」) 並受其中所載之條款及條件規限 (「延期協議」)。除進一步延長有關可換股債券之到期日以及按有關可換股債券之到期日之固定回報率計算贖回溢價外，適用於有關可換股債券之二零一零年可換股債券之所有原有條款 (經延長有關可換股債券之到期日至二零一一年五月十六日而於二零一零年四月二十六日訂立之更改契約所更改) 維持不變。

Valuegood於二零零七年認購本金額為港幣102,500,000元之二零一零年可換股債券，並於二零零八年進一步向二零一零年可換股債券之一認購人收購本金額為港幣38,950,000元之二零一零年可換股債券 (合稱「有關可換股債券」)。於延期協議日期，總數3,536,250,000股每股面值港幣0.0002元之四海新股份 (「四海股份」) 將須於有關可換股債券獲轉換時按四海股份當時現行轉換價每股港幣0.04元予以發行，相當於當時四海已發行股本約30.0%及經有關轉換後擴大之四海已發行股本約23.1%。

轉換有關可換股債券可能產生符合監管規定 (包括可能觸發本集團及其一致行動人士須向其並未持有之全部四海股份提出強制性收購建議有關之責任)。本集團不擬轉換有關可換股債券以致觸發須提出任何該等強制性收購建議之責任。延期將讓本集團有更多時間制定有關其於四海及其附屬公司 (「四海集團」) 之策略性投資之整體計劃。

根據延期協議，延期須待以下條件達成後方可作實：(i) 四海獲獨立股東批准及/或追認延期協議；及(ii) 聯交所批准延期及 (倘需要) 聯交所批准根據附於有關可換股債券 (經延期修改) 之換股權獲行使而須予發行之四海股份上市及買賣。倘該等條件未能於二零一一年六月十一日 (即延期協議後四十五天) 或訂約各方可能協定之較後日期或之前達成，則延期協議將告失效及終止。

倘延期於延期協議之最後限期並未成為無條件，則所有有關可換股債券將須由發行人根據其條款按有關可換股債券之未贖回本金額之121.84%贖回，而四海集團須向Valuegood (作為有關可換股債券之持有人) 支付贖回款項約港幣172,340,000元。Valuegood已同意，待延期協議之先決條件達成期間或直至延期協議根據其條款失效為止 (視情況而定)，發行人可延期支付該等贖回款項。

於延期協議日期，本集團持有四海已發行股本約2.8%。於延期協議日期，百利保持有本公司已發行股本約49.4%及四海已發行股本約17.1%。由於百利保 (本公司之控股股東) 為四海之主要股東，延期構成本公司之關連交易，須遵守上市規則之申報及公告規定，但獲豁免取得獨立股東批准之規定。

該項延期已於二零一一年六月九日舉行之四海股東特別大會上獲四海之獨立股東批准，而延期協議之所有其他條件已於二零一一年六月十一日前達成。

有關延期之詳情已於日期為二零一一年四月二十七日之本公司公佈中披露。有關可換股債券之延期之進一步詳情於財務報表附註十九內披露。

### 成立合營公司 – P&R Holdings

誠如前部之管理層之討論及分析標題為「重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜」一節所披露，於二零一一年三月十七日，百利保(本公司之控股股東，持有本公司已發行股本約49.4%)之全資附屬公司Capital Merit Investments Limited(「Capital Merit」)與本公司之全資附屬公司Regal Hotels Investments Limited(「Regal Investments」)就成立合營公司(「合營公司」)訂立有條件股東協議(「股東協議」)。

誠如股東協議所擬定，合營公司將由Capital Merit及Regal Investments按50:50之基準擁有，並視為百利保及本公司各自之共同控股合資公司。合營公司及其附屬公司(統稱「合營集團」)之業務範圍主要包括發展房地產項目以供銷售及/或租賃，以及就合營集團主要業務作出上述所需或附屬或附帶之行動、事件及事宜，以及從事相關投資及融資活動。對合營公司之最高資本承擔總額為港幣3,800,000,000元，將由Capital Merit及Regal Investments按其各自於合營公司所持股權之比例出資，各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元。

由於百利保及Capital Merit為本公司之關連人士，故根據上市規則第十四A章之規定，股東協議項下擬進行之交易(「交易事項」)構成本公司之一項關連交易，並須於本公司之股東特別大會(「股東特別大會」)上以按股數投票方式獲獨立股東批准方可作實。於二零一一年四月二十八日舉行之股東特別大會上，交易事項已獲本公司獨立股東批准。由於百利保集團對合營公司之最高資本承擔乃高於適用百分比率之25%但低於100%，故交易事項構成百利保之最終上市控股公司世紀城市及百利保各自之主要交易，並須遵守上市規則第14.33條之申報、公告及股東批准之規定。由於概無世紀城市股東須放棄投票，故世紀城市已自其主席兼控股股東羅旭瑞先生及其聯繫人(彼等當時於股東協議日期合共持有世紀城市已發行股本約56.4%)取得交易事項之書面批准(以替代舉行股東大會)。由於概無百利保股東須放棄投票，故百利保已自世紀城市若干全資附屬公司(彼等當時於股東協議日期合共持有百利保已發行股本約60%)取得交易事項之書面批准(以替代舉行股東大會)。在股東協議於二零一一年四月二十八日成為無條件後，P&R Holdings其時成立為合營公司。

根據股東協議進行之交易之相關詳情已在本公司於二零一一年三月十七日刊發之聯合公佈及於二零一一年四月八日刊發之通函內披露。有關P&R Holdings最新發展之進一步資料於前部之主席報告書及管理層之討論及分析內披露。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司以代價總額港幣1,788,480元於聯交所購回合共566,000股本公司普通股。購回該等普通股之詳情載列如下：

購回之月份	購回之 普通股數目	每股普通股價格		購回代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零一一年一月	566,000	3.180	3.150	1,788,480
			購回股份之總費用	6,782
			總計	1,795,262

所有購回普通股已於年度內註銷。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，旨在提高本公司之資產淨值及每股盈利，符合股東之整體利益。

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

## 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百分比及五個最大客戶合佔全年之營業或銷售總金額百分比，均分別少於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財務報表附註十四內。

## 投資物業

投資物業於年度內之變動情況載於財務報表附註十五內。

### 債項

本集團於報告期末之債項詳情載於財務報表附註廿七內。

### 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均載於財務報表附註三十內。

### 股本溢價賬

股本溢價賬於年度內之變動情況載於財務報表附註三十內。

### 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。

### 對沖儲備

對沖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。

### 資本儲備

資本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。

### 可供出售投資重估儲備

可供出售投資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。

### 兌匯平衡儲備

兌匯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財務報表附註卅三內。

### 共同控權合資公司及聯營公司

本集團於其共同控權合資公司及聯營公司之投資之資料分別載於財務報表附註十六及十七內。

### 慈善捐款

於年度內，本集團作出慈善捐款合共港幣200,000元。

### 儲備

本公司及本集團之儲備於年度內之變動情況分別載於財務報表附註卅一及財務報表之綜合資本變動表內。

### 可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，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6,154,400,000元，其中港幣90,100,000元為本年度之擬派末期股息。

此外，本公司之股本溢價賬為港幣852,400,000元，可按繳足紅股形式分派。

### 核數師

安永會計師事務所即將任滿告退，惟願意膺聘連任。

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港

二零一二年三月二十日

# 企業管治報告書

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之企業管治報告書。

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。為提昇現有標準以遵照新規定，已修訂現行政策及常規，並引入合適之新措施。此外，本公司亦會定期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。

## (I) 企業管治常規

本公司於截至二零一一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，惟根據本公司之公司細則條文規定，本公司全部董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格應選連任。

## (II) 董事會

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(首席營運官)

范統先生

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

溫子偉先生

非執行董事：

蔡志明博士，GBS，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，已於本年報前部標題為「董事簡介」之內披露。

於截至二零一一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至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。

於二零一一年，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)	6/6
楊碧瑤女士(首席營運官)	6/6
范統先生	6/6
羅俊圖先生	6/6
羅寶文小姐	6/6
吳季楷先生	6/6
溫子偉先生	6/6
<b>非執行董事</b>	
蔡志明博士，GBS，JP(副主席)	6/6
<b>獨立非執行董事</b>	
簡麗娟女士	5/6
伍兆燦先生	6/6
黃之強先生	6/6

### (III) 董事會委員會

董事會共設立兩個董事會委員會，分別為審核委員會及薪酬委員會，以履行董事會授權之若干職能。

#### (a) 審核委員會

審核委員會乃參照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，GBS，JP (成員)

審核委員會已與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均建議續聘現任外聘核數師安永會計師事務所，故沒有出現審核委員會須解釋董事會就甄選、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之情況。

於二零一一年，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，GBS，JP	2/2
簡麗娟女士	2/2
伍兆燦先生	2/2

審核委員會之現有職權範圍將作出修訂以遵守將於二零一二年四月一日生效之企業管治守則之相關修訂。審核委員會之經修訂職權範圍將於二零一二年三月底前在本公司及聯交所網站刊載。

(b) 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書面職權範圍。就薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站瀏覽。薪酬委員會之主要責任為審閱個別董事及高級管理層之薪酬，並就決定董事及高級管理層之薪酬政策及結構，以及就發展本公司該等事宜之政策建立正規及具透明度之程序向董事會作出建議。

於年度內及於本報告書之日期，薪酬委員會由下列成員組成：

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擔任委員會秘書。

於二零一一年，薪酬委員會舉行了一次會議並已審閱本公司有關董事及高級管理層薪酬之政策及架構。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

薪酬委員會之現有職權範圍將作出修訂以遵守將於二零一二年四月一日生效之企業管治守則之相關修訂，而薪酬委員會之組成，尤其是薪酬委員會主席須為本公司之獨立非執行董事，將予更改以符合經修訂之職權範圍。薪酬委員會之經修訂職權範圍將於二零一二年三月底前在本公司及聯交所網站刊載。

### (c) 董事提名

於年度內，本公司並無設立提名委員會，故董事會負責甄選及委任本公司董事之程序。

為遵守將於二零一二年四月一日生效之企業管治守則之相關修訂，董事會將設立提名委員會（「提名委員會」）並訂明特定職權範圍，以就提名及委任董事事宜向董事會提供推薦建議，旨在確保提名及甄選程序公平透明。董事會採納之提名委員會之職權範圍將於二零一二年三月底前在本公司及聯交所網站刊載。

## (IV) 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。董事亦將確保財務報表於適當時候按時刊發。

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。

## (V) 董事進行之證券交易

本公司已採納「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」)，其標準不低於上市規則附錄十載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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，彼等已於截至二零一一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。

## (VI) 內部監控

於年度內，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。執行董事、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執行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，在與獲授權力之執行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。

### (VII) 核數師酬金

安永會計師事務所已於二零一一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二零一二年股東週年大會結束時。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，就核數及非核數服務應付予本公司核數師安永會計師事務所之酬金數額分別為港幣4,800,000元(二零一零年：港幣3,600,000元)及港幣1,100,000元(二零一零年：港幣900,000元)。該等費用涉及之重大非核數服務如下：

服務性質	已付費用 (港幣百萬元)
(1) 為本集團及富豪產業信託集團截至二零一一年六月三十日止六個月之財務報表分別進行中期審閱	0.8
(2) 向本集團提供之合規及其他服務	0.3

# 綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
收入	五	2,037.2	1,502.7
銷售成本		(1,169.5)	(1,245.9)
毛利		867.7	256.8
其他收入及收益	五	81.7	27.0
行政費用		(167.0)	(171.7)
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)		(822.8)	540.5
投資物業之公平值收益	十五	67.8	181.7
重新計量於上市聯營公司之投資之公平值收益	卅二	-	4,134.8
以折讓價併購上市附屬公司所得之收益	卅二	-	2,502.6
減除折舊前經營業務盈利		27.4	7,471.7
折舊		(365.5)	(159.4)
經營業務盈利/(虧損)		(338.1)	7,312.3
融資成本	七	(190.5)	(86.4)
應佔盈利及虧損：			
共同控權合資公司		623.4	(1.8)
聯營公司		52.2	(159.3)
除稅前盈利	六	147.0	7,064.8
所得稅支出	十	(16.3)	(74.0)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內盈利		130.7	6,990.8
應佔：			
母公司股份持有人	十一	107.9	6,928.8
非控權權益		22.8	62.0
		130.7	6,990.8
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利 基本及攤薄	十三	港幣0.11元	港幣6.88元

已派及擬派之年度股息詳情於財務報表附註十二內披露。

# 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內盈利	130.7	6,990.8
其他全面收益		
可供出售投資： 公平值變動	(1.8)	-
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	(21.4)	(17.4)
自對沖儲備轉撥至收益表	128.1	62.7
	106.7	45.3
換算海外業務之滙兌差額	3.7	3.6
應佔聯營公司/共同控權合資公司之 其他全面收益/(虧損)	(68.4)	34.1
應佔上市聯營公司之其他全面收益	-	10.4
年內其他全面收益	40.2	93.4
年內全面收益總額	170.9	7,084.2
應佔：		
母公司股份持有人	120.9	7,010.6
非控權權益	50.0	73.6
	170.9	7,084.2

# 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十四	14,041.4	13,879.6
投資物業	十五	886.0	1,379.5
於共同控權合資公司之投資	十六	1,689.6	182.5
於聯營公司之投資	十七	16.7	10.1
可供出售投資	十八	18.0	–
按公平值計入損益之金融資產	十九	508.6	636.5
其他貸款	二十	17.6	13.3
<b>非流動總資產</b>		<b>17,177.9</b>	<b>16,101.5</b>
<b>流動資產</b>			
酒店存貨	廿一	26.0	22.9
待售物業	廿二	914.3	806.7
應收賬項、按金及預付款項	廿三	208.8	323.8
其他貸款	二十	14.5	–
持有至到期日投資	廿四	45.1	–
可供出售投資	十八	7.7	–
按公平值計入損益之金融資產	十九	240.5	774.7
受限制之現金	廿五	69.2	72.0
已抵押定期存款及銀行結存		301.6	1,003.0
定期存款		569.2	280.8
現金及銀行結存		286.0	405.8
<b>流動總資產</b>		<b>2,682.9</b>	<b>3,689.7</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及費用	廿六	(372.8)	(345.6)
付息之銀行債項	廿七	(4,731.1)	(152.6)
衍生金融工具	廿八	(32.0)	–
應付稅項		(1.4)	(22.3)
<b>流動總負債</b>		<b>(5,137.3)</b>	<b>(520.5)</b>

# 綜合財務狀況表 (續)

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
流動資產淨值/(負債淨額)		<b>(2,454.4)</b>	3,169.2
扣除流動負債後總資產		<b>14,723.5</b>	19,270.7
非流動負債			
附息之銀行債項	廿七	<b>(627.1)</b>	(4,943.3)
衍生金融工具	廿八	-	(142.4)
遞延稅項負債	廿九	<b>(1,093.3)</b>	(1,102.4)
非流動總負債		<b>(1,720.4)</b>	(6,188.1)
資產淨值		<b>13,003.1</b>	13,082.6
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	三十	<b>100.1</b>	100.2
儲備	卅一(a)	<b>11,352.6</b>	11,350.7
擬派末期股息	十二	<b>90.1</b>	85.1
非控權權益		<b>11,542.8</b>	11,536.0
		<b>1,460.3</b>	1,546.6
股本總值		<b>13,003.1</b>	13,082.6

吳季楷  
董事

羅旭瑞  
董事

# 綜合資本變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

		母公司股份持有人應佔										
附註	已發行股本 港幣百萬元	股本溢價 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	資本儲備 港幣百萬元	兌匯 平衡儲備 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	未派股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	非控制權益 港幣百萬元	股本總值 港幣百萬元
	101.1	879.2	44.4	6.5	(147.2)	-	92.2	3,447.8	68.7	4,492.7	1.3	4,494.0
於二零一零年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	6,928.8	-	6,928.8	62.0	6,990.8
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.0)	(4.4)	(17.4)
年內其他全面收益：	-	-	-	-	(13.0)	-	-	-	-	46.7	16.0	62.7
現金流量對沖之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自對沖儲備轉撥至收益表	-	-	-	-	46.7	-	-	-	-	-	-	3.6
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	3.6	-	-	-	-	-
應佔聯營公司/共同控制權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合資公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	34.1	-	-	34.1	-	34.1
應佔上市聯營公司之	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	-	10.4	-	-	-	-	10.4	-	10.4
年內全面收益總額	-	-	-	-	44.1	-	37.7	6,928.8	-	7,010.6	73.6	7,084.2
宣派二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	0.1	(68.7)	(68.6)	-	(68.6)
購回及註銷普通股	(0.9)	(25.1)	-	0.9	-	-	-	(0.9)	-	(26.0)	-	(26.0)
收購一上市附屬公司	-	-	-	-	136.8	-	-	-	-	136.8	1,583.5	1,720.3
收購一上市附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	2.6	-	-	-	2.6	(2.6)	-
收購一附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	11.8	-	-	-	11.8	(37.9)	(26.1)
以股份結算股份認購權之安排	-	-	1.2	-	-	-	-	-	-	1.2	-	1.2
二零一零年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(25.1)	-	(25.1)	(71.3)	(96.4)
擬派二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(85.1)	85.1	-	-	-
於二零一零年十二月三十一日	100.2	854.1	45.6	7.4	33.7	14.4	129.9	10,265.6	85.1	11,536.0	1,546.6	13,082.6

# 綜合資本變動表 (續)

截至二零一一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	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	資本儲備 港幣百萬元	出售投資 重估儲備 港幣百萬元	可供 出售投資 重估儲備 港幣百萬元	匯兌 平衝儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	未派股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元
附註	於二零一一年一月一日	100.2	854.1	45.6	7.4	33.7	14.4	-	129.9	10,265.6	85.1	11,536.0	1,546.6	13,082.6
	年內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	107.9	-	107.9	22.8	130.7
	年內其他全面收益：													
	可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	(1.8)	-	-	-	(1.8)	-	(1.8)
	現金流量對沖之公平值變動	-	-	-	-	(16.0)	-	-	-	-	-	(16.0)	(5.4)	(21.4)
	自對沖儲備轉撥至收益表	-	-	-	-	95.5	-	-	-	-	-	95.5	32.6	128.1
	換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	3.7	-	-	3.7	-	3.7
	應佔聯營公司/共同控股 合資公司之全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(68.4)	-	-	(68.4)	-	(68.4)
	年內全面收益總額	-	-	-	-	79.5	-	(1.8)	(64.7)	107.9	-	120.9	50.0	170.9
	宣派二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(85.1)	(85.1)	(86.2)	(171.3)
	購回及註銷普通股	(0.1)	(1.7)	-	0.1	-	-	-	-	(0.1)	-	(1.8)	-	(1.8)
	收購一上市附屬公司額外權益	-	-	-	-	0.1	2.7	-	-	-	-	2.8	(2.8)	-
	已失效股份認購權	-	-	(45.6)	-	-	-	-	-	45.6	-	-	-	-
	二零一一年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.0)	-	(30.0)	(47.3)	(77.3)
	擬派末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(90.1)	90.1	-	-	-
	於二零一一年十二月三十一日	100.1	852.4	-	7.5	113.3	17.1	(1.8)	65.2	10,298.9	90.1	11,542.8	1,460.3	13,003.1

# 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
經營業務所得/(所用)現金流量淨額	卅四(a)	489.0	(104.8)
投資活動之現金流量			
投資物業之資本支出		(1.7)	(21.4)
購入物業、廠房及設備項目		(98.1)	(63.4)
出售物業、廠房及設備所得收益		-	0.8
出售投資物業所得收益		194.8	131.0
購入按公平值計入損益之金融資產		-	(0.5)
購入可供出售投資		(27.5)	-
購入持有至到期日投資		(45.1)	-
收購一上市附屬公司	卅二	-	83.1
收購一附屬公司	卅三	6.3	-
墊款予共同控權合資公司		(1,013.9)	(2.8)
共同控權合資公司還款		125.4	2.3
墊款予聯營公司		(39.2)	(20.6)
聯營公司還款		20.7	87.8
已收利息		9.7	6.6
已收上市投資股息		3.5	3.1
已收一上市聯營公司分派		-	203.8
已抵押銀行存款之減額		701.4	0.6
受限制現金之增額		(9.2)	(6.9)
其他貸款之減額		15.6	-
投資活動所得/(所用)現金流量淨額		(157.3)	403.5
融資活動之現金流量			
購回及註銷普通股	三十	(1.8)	(26.0)
提取新銀行貸款		828.0	733.0
償還銀行貸款		(576.5)	(581.5)
已付利息		(179.8)	(91.8)
已付股息		(115.0)	(91.2)
已付非控權股東之股息		(133.5)	(71.3)
收購非控權權益		-	(90.1)
受限制現金之減額/(增額)		12.1	(6.1)
融資活動所用現金流量淨額		(166.5)	(225.0)
現金及現金等值項目淨增額		165.2	73.7
年始之現金及現金等值項目		686.6	609.7
外匯兌換率變動之影響(淨額)		3.4	3.2
年終之現金及現金等值項目		855.2	686.6
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存		286.0	405.8
於收購時原定到期日少於三個月之 無抵押定期存款		569.2	280.8
		855.2	686.6

# 財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
非流動資產			
於附屬公司之投資	卅三	<b>7,117.6</b>	7,242.8
非流動總資產		<b>7,117.6</b>	7,242.8
流動資產			
按金及預付款項		<b>0.2</b>	0.3
現金及銀行結存		<b>0.7</b>	0.7
流動總資產		<b>0.9</b>	1.0
流動負債			
應付賬項及費用		<b>(4.1)</b>	(8.0)
流動總負債		<b>(4.1)</b>	(8.0)
流動負債淨額		<b>(3.2)</b>	(7.0)
扣除流動負債後總資產		<b>7,114.4</b>	7,235.8
資產淨值		<b>7,114.4</b>	7,235.8
股本			
已發行股本	三十	<b>100.1</b>	100.2
儲備	卅一(b)	<b>6,924.2</b>	7,050.5
擬派末期股息	十二	<b>90.1</b>	85.1
股本總值		<b>7,114.4</b>	7,235.8

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為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司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，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事酒店經營及管理、透過其上市附屬公司富豪產業信託(「富豪產業信託」)之酒店擁有、為富豪產業信託作資產管理、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(「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、按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具均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，所有數值調整至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集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表與本公司之同一報告期使用一致會計政策編製。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。所有集團內公司間結存、交易、集團內公司間交易產生之未變現收益及虧損與股息已於綜合賬目內全數對銷。

即使產生虧絀結存，附屬公司之全面收入總額仍會歸屬於非控權權益。

於附屬公司之擁有權權益變動而無失去控制權乃入賬列作股份交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控權權益之賬面值，及(iii)於股份記錄之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值，及(iii)在損益產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分，乃重新分類至損益或保留盈利(如適用)。

### 二二、會計政策及披露事項之變動

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂)	香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務報告準則—首次採納者按照香港財務報告準則第7號之披露對比較數字之有限度豁免之修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號 金融工具：呈列—供股分類之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號 最低資金要求之預付款項之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
香港財務報告準則之改進(二零一零年)	於二零一零年五月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除下文進一步所闡述有關香港會計準則第24號(經修訂)，及包含於香港財務報告準則之改進(二零一零年)中之香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂之影響外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

採納該等香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂) 關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)澄清及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱性以及澄清個人及主要管理層人員對實體的關連人士之關係所作之影響之情況。該經修訂準則亦加入有關與政府及受作為報告實體之同一政府控制、共同控制或重大影響力之實體進行交易之一般關連人士披露規定之豁免。就關連人士之會計政策經已修訂，以反映在經修訂準則下關連人士定義之變動。採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。有關關連人士交易之詳情(包括相關可比較資料)載於綜合財務報表附註卅五內。

(b) 於二零一零年五月頒佈之香港財務報告準則之改進(二零一零年)制定對多項香港財務報告準則之修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。採納若干修訂可能導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團之財務狀況或表現並無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號 企業合併：該修訂澄清香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂所取消對或然代價之豁免，並不適用於應用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前所進行的業務合併產生之或然代價。

此外，該修訂限制了非控權權益之計量選擇之範圍。僅屬於現有擁有權權益並賦予其持有人在清盤時按比例分佔被收購方淨資產之非控權權益之組成部分，方可按公平值或按現有擁有權工具按比例分佔被收購方之可識別資產淨值計量。除非其他香港財務報告準則規定須採納其他計量基準，否則非控權權益之所有其他組成部分均按其於收購日期的公平值計量。

修訂亦加入明文指引，以闡明非取代及自願取代之以股份支付獎勵之會計處理方式。

- 香港會計準則第1號 財務報表之呈列：此修訂闡明其他全面收入各成份之分析可在資本變動表或財務報表附註中呈列。本集團選擇在資本變動表呈列其他全面收入各成份的分析。
- 香港會計準則第27號 綜合及獨立財務報表：此修訂闡明香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續相應修訂須於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間如期應用或於提前應用香港會計準則第27號時提早應用。

### 二、三、 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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(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 — 嚴重惡性通貨膨脹及刪除首次採納者之固定日期之修訂 <sup>1</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—轉讓金融資產之修訂 <sup>1</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—抵銷金融資產及 金融負債之修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號 財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列之修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號 金融工具：呈列—抵銷金融資產及 金融負債之修訂 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	地表礦藏生產階段之剝採成本 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在對應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之財務影響作出評估。

預期將對本集團產生重大影響之有關變動之詳情如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流量特性，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。與香港會計準則第39號之規定相比，此舉旨在改進及簡化金融資產分類及計量之方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號之現行金融工具取消確認原則併入香港財務報告準則第9號。大部分新增規定與香港會計準則第39號無異，而僅更改透過運用公平值選擇權(「公平值選擇權」)指定按公平值計入損益之金融負債之計量。就該等公平值選擇權負債而言，由信貸風險變動產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非信貸風險之公平值變動於其他全面收益負債中之呈列在損益中產生或擴大會計差異，否則公平值變動之餘額將於損益中呈列。然而，公平值選擇權下指定之貸款承擔及金融擔保合約乃屬新增規定範圍之外。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值之指引繼續應用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定需要綜合入賬之實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號 綜合－特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定那些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號 綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之入賬之部分，亦包括香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號 於合營公司之權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號 共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則指明僅兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，並取消了採用按比例綜合之合營公司入賬之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號 綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號 於合營公司之權益及香港會計準則第28號 於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

由於頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，因此香港會計準則第27號及香港會計準則第28號有後續相應修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續相應修訂。

香港財務報告準則第13號提供了公平值之精確定義及公平值計量之單一來源，以及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並無改變本集團須使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下應如何應用公平值提供了指引。本集團預期自二零一三年一月一日起如期採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收益呈列之項目之分組。在未來某個時間(例如終止確認或結算時)可重新分類至損益(或於損益重新使用)之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第19號(二零一一年)包括介乎基本改變以至簡單闡明及重新措辭等多項修訂。經修訂之準則就界定退休福利計劃之入賬引入重大變動，包括取消遞延確認精算收益及虧損之選擇。其他變動包括離職福利確認時間之修改、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號(二零一一年)。

### 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已計入本公司之收益表內。本公司於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損後列賬。

於出售於附屬公司之投資時，所產生任何盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，乃列入收益表內。

#### (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。

合資公司乃被視為：

- (i) 附屬公司(倘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(倘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(倘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(倘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投資為限予以對銷，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投資乃按權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合財務狀況表內列賬。可能存在之任何不一致之會計政策會作出調整使之一致。

(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%附有股份投票權之實體，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投資為限予以對銷，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投資乃按權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合財務狀況表內列賬。可能存在之任何不一致之會計政策會作出調整使之一致。

(e) 企業合併及商譽

企業合併乃使用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期公平值計量，而收購日期公平值即本集團所轉讓資產之收購日期公平值、本集團所承擔之被收購方前擁有人之負債及本集團所發行為交換被收購方控制權之股本權益之總和。對每項企業合併，本集團選擇其是否按公平值或按比例應佔被收購方之可識別資產淨值計量於被收購方之非控權權益(為現時之擁有權權益，並於清盤時讓其持有人有權收取按比例應佔之資產淨值)。非控權權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購成本於產生時支銷。

本集團於收購業務時，會按照合約條款、於收購日期之經濟環境及相關情況評估所承擔之金融資產及負債以作出適當分類及指定。此包括分開被收購方主合約之附帶在內衍生工具。

倘企業合併分階段達致，收購方先前於被收購方所持股本權益之收購日期公平值透過損益重新計量為於收購日期之公平值。

任何將由收購方轉讓之或然代價乃於收購日期按公平值確認。被視為資產或負債之或然代價公平值之其後變動將按照香港會計準則第39號在損益確認或確認為其他全面收益之變動。倘或然代價分類為權益，其將不會重新計量。其後結算於權益內入賬。倘或然代價並不屬於香港會計準則第39號之範圍，其會按照適用之香港財務報告準則計量。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、就非控權權益確認之金額及本集團先前於被收購方所持股本權益之任何公平值之總和超出所收購可識別淨資產及所承擔可識別淨負債之部分。倘該代價及其他項目之合計金額低於所收購附屬公司淨資產之公平值，則經重新評估後之差額乃於損益中確認為以折讓價併購上市附屬公司之收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽乃每年進行減值測試，或如出現事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則會更頻密地測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，企業合併所得之商譽自收購當日起分配至本集團之各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽屬於現金產生單位(現金產生單位組別)之一部分及所出售單位之業務一部分，則於釐定出售業務之盈虧時，有關所出售業務之商譽將計入業務之賬面值。在此情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值及所保留之現金產生單位部分而計算。

(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與減值資產功能一致之支出項目中扣除。

於各報告期末，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，例如維修及保養支出等，一般將於其產生期間內於收益表中扣除。在確認條件獲達成之情況下，主要檢查之支出乃計入資產賬面值之成本賬項內或作為替代。倘物業、廠房及設備之主要部分須不時更換，則本集團確認該等部分為具有特定可使用年期之獨立資產，並作出相應折舊。

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：

酒店土地	按租賃年期
酒店建築物	按40年或剩餘租賃年期之較短者為準
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
傢俬、裝置及設備	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之間分配，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報告期末檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備以及已初始確認之任何主要部分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。該等物業於初始按成本(包括交易成本)計算。於初始確認後，投資物業乃按反映報告期末市況之公平值列賬。

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。

就投資物業轉撥至業主自用物業時，物業之認定成本在其後會計處理入賬為其於變更新用途日期之公平值。

### (i) 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

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、貸款及應收賬項、可供出售金融投資及持有至到期日投資，或在有效對沖中分類為指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於初始確認決定其金融資產之分類。金融資產於初始確認時，乃以公平值加交易成本計算，惟按公平值計入損益之金融資產則除外。

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。

### 其後計量

金融資產之其後計量視乎彼等以下之分類而定：

#### 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用途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，將分類為持作買賣用途類別。衍生工具(包括獨立附帶在內衍生工具)亦被分類作持作買賣用途，惟獲指定為香港會計準則第39號所界定之有效對沖工具則除外。

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表以公平值列值，而於收益表確認公平值變動淨額。該等公平值變動淨額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。

於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產乃於初始確認日期及僅於符合香港會計準則第39號之準則時作出指定。

本集團評估其按公平值計入損益之金融資產(持作買賣用途)以評估在短期內將之出售之意願是否仍然合適。倘在罕見情況下，由於缺乏活躍市場本集團無法買賣該等金融資產，及管理層擬於可見將來出售該等金融資產之意願出現重大變動，本集團可選擇將該等金融資產重新分類。將按公平值計入損益之金融資產視乎資產之性質重新分類至貸款及應收賬項、可供出售金融資產或持有至到期日投資。由於該等工具於初始確認後不可重新分類，故使用指定選擇按公平值之評估並不影響任何指定按公平值計入損益之金融資產。

倘主合約之附帶在內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有密切關係時，而主合約並非持作買賣用途或指定按公平值計入損益，則主合約之附帶在內衍生工具乃按公平值作為獨立衍生工具入賬及記錄。該等附帶在內衍生工具按公平值計量，而公平值變動於收益表確認。倘合約條款出現變動導致所需之現金流量大幅變動時方進行重新評估。

#### 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為並非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。於初始計量後，該等資產其後乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表中之融資收入。減值產生之虧損於收益表內之其他經營業務支出內確認。

### 持有至到期日投資

具有固定或可釐定付款及固定到期日之非衍生金融資產，在本集團有意願及能力將其持有至到期日時將會獲分類為持有至到期日投資。持有至到期日投資其後會採用實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表中之融資收入。減值產生之虧損於收益表內之其他經營業務支出內確認。

### 可供出售金融投資

可供出售金融投資為非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資為該等並非列為持作買賣用途或指定按公平值計入損益之股本投資。此類債務證券之持有期限不確定，並可根據流動性需要或市況變動將其出售。

於初始確認後，可供出售金融投資其後乃按公平值計算，未變現盈虧確認為可供出售投資重估儲備中之其他全面收益，直至投資撤銷確認，在此情況下，累積收益或虧損乃於收益表內確認為其他收入，或直至累積收益或虧損由可供出售投資重估儲備重新分類至收益表之其他經營業務支出時，投資釐定為需要減值。持有可供出售金融投資時所賺取之利息及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。

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，則非上市股本投資之公平值便不能可靠地計算，該等投資將按成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估在短期內出售其可供出售金融資產之能力及意願是否仍然合適。倘在罕見情況下，由於缺乏活躍市場本集團無法買賣該等金融資產，及管理層擬於可見將來出售該等金融資產之意願出現重大變動，本集團可選擇將該等金融資產重新分類。倘金融資產符合貸款及應收賬項之定義，及本集團有意及有能力於可見將來或直至金融資產到期日持有該等資產，則獲准重新分類為貸款及應收賬項。倘本集團有能力及有意持有直至金融資產之到期日，方可重新分類至持有至到期日之類別。

就從可供出售之類別重新分類之金融資產而言，於重新分類日期之公平值賬面值成為其新攤銷成本，而該資產已於股本確認之任何之前收益或虧損採用實際利率按餘下投資年期攤銷至損益。新攤銷成本及到期金額之任何差額亦採用實際利率按資產餘下年期攤銷。倘該資產其後被釐定為出現減值，則將於股本記錄之金額重新分類至收益表。

### 金融工具之公平值

在活躍市場買賣之金融工具之公平值，是參考所報之市價或交易商報價(好倉之買價及淡倉之賣價)而釐定，且毋須就交易成本進行任何扣減。至於並無活躍市場之金融工具，則是使用適當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市場交易；參考大致上相同之另一工具之現行市價；折現現金流量分析；及期權定價模式。

### (j) 金融資產之減值

本集團於各報告期末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。倘及僅在有客觀跡象表明由於初始確認該資產後出現之一項或多項事件(出現「虧損事件」)導致出現減值，而該虧損事件對一項金融資產或一組金融資產之估計日後現金流量構成影響而該等影響能可靠估計時，一項金融資產或一組金融資產方可被視為出現減值。減值之跡象可能包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或拖欠利息或本金，彼等將申請破產或其他財務重組之可能性，可觀察數據顯示估計日後現金流量出現重大跌幅，例如欠款或與違約有關聯之經濟情況出現變動。

#### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先個別評估屬單一重大之金融資產是否出現減值客觀跡象，或共同評估非屬單一重大之金融資產是否出現減值客觀跡象。倘本集團認為經個別評估金融資產(不論屬重大與否)並無出現減值客觀跡象，該金融資產包括於一組具相若信貸風險之金融資產中之資產內，並共同評估是否出現減值。經個別減值評估之資產及其減值虧損獲得或持續獲確認者，將不包括在共同減值評估內。

倘有客觀跡象表明已產生減值虧損，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)之現值間之差額計算。估計日後現金流量之現值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)折現計算。倘一項貸款具有可變利率，計量任何減值虧損之折現率為現行實際利率。

資產之賬面值乃直接或透過使用備抵賬目減少，有關虧損之金額乃於收益表內確認。利息收入於賬面值減少後持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現日後現金流量之利率累計。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。

於往後期間，倘估計減值虧損之數額增加或減少，乃由於減值確認後發生之事件所致，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以增加或減少。倘日後撤銷數額其後收回，收回之數額則計入收益表。

### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項投資或一組投資出現減值。

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，乃自其他全面收益中移除及於收益表內確認。

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。在決定是否「大幅」或「長期」時，需要作出判斷。「大幅」乃按投資之原本成本作評估，而「長期」則按公平值低於其原本成本之期間評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在收益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。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。而其公平值於減值後之增加部份會直接於其他全面收益中確認。

倘債務工具被列作可供出售類別，則減值乃根據與按攤銷成本列賬之金融資產相同之準則作出評估。然而，錄得之減值金額即為累積虧損，金額按攤銷成本與現時公平值之差額減該項投資先前在收益表內確認之任何減值虧損計量。未來利息收入繼續按資產之已削減賬面值利用就計量減值虧損而言用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入乃錄作融資成本之一部分。倘債務工具之公平值增額可客觀地與減值虧損於收益表內確認後發生之事項聯繫，則工具之減值虧損乃透過收益表撥回。

**(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；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就所收取現金流量全數承擔付款之責任；及(i)本集團已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)本集團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或已訂立一項通過安排，其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其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。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。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。

**(l) 金融負債****初始確認及計量**

香港會計準則第39號範圍內之金融負債乃分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及債項，或在有效對沖中分類為指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於初始確認決定其金融負債之分類。

所有金融負債乃按公平值於初始確認，而就貸款及債項而言，則加上直接應佔交易成本。

**其後計量**

金融負債之其後計量視乎彼等以下之分類而定：

**按公平值計入損益之金融負債**

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債及於初始確認後劃分為按公平值計入損益之金融負債。

金融負債倘以短期出售目的而購買，則分類為持作買賣之負債。此分類包括由本集團訂立之衍生金融工具，但並非指定為香港會計準則第39號所界定對沖關係中之對沖工具。獨立附帶在內衍生工具亦歸類為持作買賣，除非被指定用作有效對沖工具則另作別論。持作買賣之負債之損益在收益表中確認。於收益表中確認之淨公平值收益或虧損不包括該等金融負債所支付之任何利息。

於初始確認後劃分為按公平值計入損益之金融負債在初始確認當日及僅在符合香港會計準則第39號之標準下方獲劃分。

### 貸款及債項

初始確認後，付息貸款及債項其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債撤銷確認時及透過實際利率攤銷過程在收益表內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表中之融資成本內。

### (m) 撤銷已確認之金融負債

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。

### (n) 抵銷金融工具

倘及僅在目前存在可執行之法律權力抵銷已確認金額，且計劃以淨額結算或同時變現資產及償付負債，方會抵銷金融資產及金融負債並在財務狀況表內呈報有關淨額。

### (o) 衍生金融工具及對沖會計處理方法

#### 初始確認及其後計量

本集團使用如利率掉期等衍生金融工具對沖其利率風險。該等衍生金融工具乃根據衍生合約訂立當日之公平值初始確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，於公平值為負數時則列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損乃直接計入收益表，惟現金流量對沖之有效部分乃在其他全面收益確認除外。

就對沖會計處理方法而言，於對沖所承受之現金流量變動風險，而此風險乃屬於一項與已確認資產或負債或極可能進行之預測交易或未確認確定承擔之外幣風險有關之特定風險時，對沖乃分類為現金流量對沖。

於對沖關係之始，本集團正式指定及以文件記載對沖關係，就此本集團擬採用對沖會計處理方法、風險管理目的及其進行對沖之策略。記載文件包括識別對沖工具、對沖項目或交易、對沖之風險性質及本集團如何評估對沖工具於其公平值變動時抵銷屬於該對沖風險之對沖項目公平值或現金流量變動風險之有效程度。預期該等對沖於抵銷公平值或現金流量變動方面將極為有效，且將以持續基準予以評估，以釐定實際上其於指定之財務申報期間是否一貫高度有效。

符合對沖會計處理方法嚴格標準之對沖將按以下方式入賬：

#### 現金流量對沖

對沖工具盈虧之有效部分乃直接在其他全面收益之對沖儲備內確認，而任何無效部分則即時在收益表內融資成本中確認。

於對沖交易影響損益時，如確認對沖財務收入或財務支出時或發生預測銷售時，則在其他全面收益確認之金額乃轉撥至收益表。倘對沖項目為非金融資產或非金融負債之成本，則在其他全面收益確認之金額乃轉撥至非金融資產或非金融負債之初始賬面值。

倘預期預測交易或確定承擔將不再發生，則先前在股本中確認之累積盈虧將轉撥至收益表。倘對沖工具到期或被出售、終止或獲行使而無其他替代工具或展期，或倘撤銷指定其作為對沖，則先前在其他全面收益確認之金額維持在其他全面收益內，直至預測交易或確定承擔影響損益為止。

#### 流動與非流動分類對比

並非指定為有效對沖工具之衍生工具乃根據對事實及情況之評估(即相關合約現金流量)分類為流動或非流動，或分開為流動或非流動部分。

- 當本集團將持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計處理方法)至超過報告期末後十二個月期間，該衍生工具乃與相關項目之分類一致分類為非流動(或分開為流動及非流動部分)。
- 與主合約並非有密切聯繫之附帶在內衍生工具乃與主合約之現金流量一致分類。

- 指定為及為有效對沖工具之衍生工具乃與相關對沖項目之分類一致分類。衍生工具僅於可作出可靠分配時分開為流動部分及非流動部分。

### (p) 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、轉換及令致存貨能達到目前位置及狀況之其他成本。可變現淨值乃按其估計售價扣除至出售時預期所需之任何估計成本計算。

### (q) 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。成本值包括所有該等物業應佔之發展費用、適用之債項成本及其他直接成本。可變現淨值則參考當時之市值而釐定。

### (r) 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) 酒店及其他代理及管理服務收入，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；
- (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(或較短期間，倘適用)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，乃於確定股東之股息享有權時確認；
- (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) 食品銷售，乃於擁有權之絕大部分風險及回報已轉讓予買方時確認，惟本集團對已售食品並無維持通常與擁有權相關之程度之管理參與，亦無維持實際控制權。

**(s) 外幣**

本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。本集團各實體記錄之外幣交易於初始按彼等各自於交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。於報告期末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。所有因結算或換算貨幣項目而產生之差額均列入收益表。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、共同控權合資公司及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債均按報告期末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。產生之滙兌差額乃於其他全面收益確認及於兌滙平衡儲備累計。於出售海外業務時，有關該特定海外業務之其他全面收益部份將於收益表內確認。

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。

**(t) 所得稅**

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益以外確認項目有關之所得稅在損益以外之其他全面收益或直接在股本中確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債乃根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)，並經考慮本集團經營業務所在國家之現行詮釋及慣例後，按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務匯報而言，遞延稅項就於報告期末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(該交易並非為企業合併)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任何未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以可能產生足夠應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而結轉未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予動用，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(該交易並非為企業合併)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各報告期末檢討，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。未被確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估及在已可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時確認。

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)預期之適用稅率計量，根據於報告期末前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。

### (u) 租賃

凡有關資產之擁有權(法定業權除外)所附之絕大部分回報及風險轉讓予本集團之租賃均列為融資租賃。於融資租賃之始，租賃資產之成本乃按最低租賃付款之現值撥充資本，並連同付款責任(利息部分除外)一併記錄以反映購買及融資。根據資本化融資租賃持有之資產(包括融資租賃下之土地租賃預付款)乃計入物業、廠房及設備，並於資產之租賃年期及估計可使用年期(以較短者為準)內折舊。該等租賃之融資成本乃在收益表扣除，以提供租賃年期內之固定定期扣除率。

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，分別將經營租賃項下本集團出租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。

經營租賃項下之土地租賃預付款於初始按成本列賬，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。

(v) 僱員福利

股份形式之付款之交易

本公司執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，而僱員提供之服務則作為股本工具之代價(「股份結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後授出予僱員之股份結算交易之成本，乃參考授出該股份日期之公平值計算。該公平值由外聘估值師以畢蘇期權定價模式釐定。

就股份結算交易之成本，連同相應之股本增加，乃按業績表現及/或服務之條件獲履行之期間內確認入賬。就股份結算交易於各報告期末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，惟須視乎市場或非生效條件而生效之股份結算交易除外，此情況下將視作將予生效，不論是否已符合市場或非生效條件，惟須其他按業績表現及/或服務條件均已符合方可。

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(如已達到獎勵之原本條款)。此外，倘按修訂日期計算，任何修訂將使股份形式之付款之交易之公平值總額增加，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。此包括於本集團或僱員控制範圍內非生效條件未獲達成之任何獎勵。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攤薄影響，於計算每股普通股盈利時反映為額外股份攤薄。

*僱員退休計劃*

本集團根據強制性公積金計劃條例執行界定供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按參與計劃之僱員獲得之基本薪金之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於收益表中扣除。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(不包括本集團之僱主自願性供款)於供款時悉數歸予僱員，而若僱員於可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退還予本集團。

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。

(w) 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) 該方為以下人士或為該人士之近親且該人士

- (1) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
- (2) 對本集團具有重大影響力；
- (3) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

(ii) 該方為一實體，且以下任何一種情況適用：

- (1) 實體及本集團為同一集團之成員公司；
- (2) 一間實體為另一間實體(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資公司；
- (3) 實體及本集團為同一第三方之合資公司；
- (4) 一間實體為第三方實體之合資公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (5) 實體為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設；
- (6) 實體受(i)所識別之人士控制或共同控制；及
- (7) (i)(1)所識別之人士對實體具有重大影響力或為實體(或實體母公司)之主要管理人員其中一名成員。

(x) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，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組成之一部分。

(y) 股息

董事建議派發之末期股息乃分類為財務狀況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。

(z) 撥備

倘因過往事件產生現有責任(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，惟必須能可靠估計責任所涉及之金額。

倘貼現之影響屬重大時，所確認之撥備金額為預期須支付有關責任之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝而導致貼現現值增加之金額，乃計入收益表內融資成本中。

### 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、資產及負債於報告期末之申報金額之判斷、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。

##### 投資物業與業主自用物業之分類

本集團決定物業是否符合投資物業之資格，並已制訂作出判斷之準則。投資物業乃持作為賺取租金或資本增值或兩者之物業。因此，本集團會考慮一項物業產生之現金流量是否大致上獨立於本集團所持之其他資產。某些物業之部分乃持作為賺取租金或資本增值，而另一部分則持作為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分可以分開出售或根據融資租賃分開出租，本集團將有關部分獨立入賬。倘該等部分無法分開出售，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重大時，有關物業才會列作投資物業。本集團對個別物業作出判斷，以決定附屬服務是否重要以致物業並不符合投資物業之資格。

##### 衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具及對沖活動需要本集團就指定本集團衍生工具之對沖關係及其對沖有效性作出判斷。該等判斷決定衍生工具之公平值變動是否直接在其他全面收益之對沖儲備內確認，或任何無效部分是否在收益表內確認。

並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外交易衍生工具)公平值乃採用估值法釐定。本集團運用判斷選擇多種方法並作出主要基於各報告期末市場狀況之假設。對於並非於活躍市場買賣之衍生金融工具，本集團採用貼現現金流量分析。

**(b) 估計之不明朗因素**

下文載述於報告期末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。

*投資物業之公平值估計*

每項投資物業之公平值由獨立估值師於各報告期末根據對市值之評估按公開市場現時用途基準分別釐定。估值師依賴貼現現金流量分析及收入撥充資本法為其主要方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法根據對日後業績之估計及每項物業持有之一系列假設以反映其租賃及現金流量概況。各項投資物業之貼現現金流量預測乃根據預期未來現金流量之可靠估計作出，並由任何現有租約及其他合約之條款及(倘可行)外部證據支持，以及利用反映市場目前對現金流量金額及時間之不確定性所作之評估之貼現率。

*遞延稅項資產*

所有結轉之未被動用稅項虧損乃被確認為遞延稅項資產，惟以未來應課稅盈利可用作抵扣結轉可動用之未動用稅項虧損為限。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。確認遞延稅項資產主要涉及有關本集團未來表現之判斷及估計。亦會評估多項其他因素(如稅項規劃策略及估計稅項虧損可予動用之期間)，以考慮是否有令人信服之證據證明部分或全部遞延稅項資產最終將有變現之可能。遞延稅項資產之賬面值及相關應課稅盈利之預測乃於各報告期末審閱。於二零一一年十二月三十一日，未確認遞延稅項資產之金額為港幣542,400,000元(二零一零年：港幣471,200,000元)。進一步詳情載於財務報表附註廿九內。

*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，包括合適之貼現率，以計算該等現金流量淨值之現有價值。

*可供出售金融資產之減值*

本集團將若干資產分類為可供出售，並在權益內確認其公平值變動。當公平值減少時，管理層對價值減幅作出假設，以決定是否存在減值而應在收益表內確認。於二零一一年十二月三十一日，概無就可供出售資產確認減值虧損。可供出售資產之賬面值為港幣25,700,000元(二零一零年：無)。

### 四、 分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下五類：

- (a) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及透過富豪產業信託之用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (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及食品銷售。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本、總辦事處以及企業收益及支出。

分類資產不包括定期存款、現金及銀行結存，以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括付息之銀行債項、衍生金融工具、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

以下表列本集團截至二零一一年及二零一零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 一 一 年	二 零 一 零 年												
	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	
分類收入：														
銷售予外界客戶	1,754.6	1,366.3	-	38.4	220.1	14.3	(8.7)	17.0	71.2	66.7	-	-	2,037.2	1,502.7
分類間之銷售	-	8.4	75.5	37.0	3.4	3.4	-	-	-	0.3	(78.9)	(49.1)	-	-
<b>合計</b>	<b>1,754.6</b>	<b>1,374.7</b>	<b>75.5</b>	<b>75.4</b>	<b>223.5</b>	<b>17.7</b>	<b>(8.7)</b>	<b>17.0</b>	<b>71.2</b>	<b>67.0</b>	<b>(78.9)</b>	<b>(49.1)</b>	<b>2,037.2</b>	<b>1,502.7</b>
減除折舊前分類業績	811.6	6,776.3	(10.5)	28.2	82.9	142.8	(832.0)	556.0	0.4	(1.3)	-	-	52.4	7,502.0
折舊	(363.9)	(158.4)	(0.3)	(0.3)	(0.1)	(0.1)	-	-	(1.0)	(0.2)	-	-	(365.3)	(159.0)
分類業績	447.7	6,617.9	(10.8)	27.9	82.8	142.7	(832.0)	556.0	(0.6)	(1.5)	-	-	(312.9)	7,343.0
利息收入及未能劃分之非業務及企業收益													15.4	8.7
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)													(40.6)	(39.4)
經營業務盈利/(虧損)													<b>(338.1)</b>	<b>7,312.3</b>
融資成本													<b>(190.5)</b>	<b>(86.4)</b>
應佔盈利及虧損：													<b>623.4</b>	<b>(1.8)</b>
共同控股合資公司													<b>52.2</b>	<b>(159.3)</b>
聯營公司													<b>147.0</b>	<b>7,064.8</b>
除稅前盈利													<b>(16.3)</b>	<b>(74.0)</b>
所得稅支出													<b>130.7</b>	<b>6,990.8</b>
予母公司股份持有人及非控股權益													<b>107.9</b>	<b>6,928.8</b>
分佔前年內盈利													<b>22.8</b>	<b>62.0</b>
應佔：													<b>130.7</b>	<b>6,990.8</b>
母公司股份持有人													<b>107.9</b>	<b>6,928.8</b>
非控股權益													<b>22.8</b>	<b>62.0</b>
													<b>130.7</b>	<b>6,990.8</b>

財務報表附註 (續)

集團

	酒店經營與管理及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		證券投資		其他		對聯		綜合	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元												
分類資產	14,413.7	14,628.3	38.1	39.7	1,669.7	1,714.2	826.9	1,413.1	13.6	14.5	(37.7)	(39.0)	16,924.3	17,770.8
於共同控股合資公司之投資	-	-	-	-	1,689.6	182.5	-	-	-	-	-	-	1,689.6	182.5
於聯營公司之投資	7.0	7.4	-	-	7.3	1.1	-	-	2.4	1.6	-	-	16.7	10.1
現金及未能劃分之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,230.2	1,827.8
總資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,860.8	19,791.2
分類負債	(352.7)	(304.8)**	(1.5)	(1.2)**	(27.1)	(44.0)	(0.4)	(0.1)	(2.4)	(3.4)	37.7	39.0	(346.4)	(314.5)**
銀行債項及未能劃分之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,511.3)	(6,394.1)**
總負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,857.7)	(6,708.6)
其他分類資料：														
其他非現金收入	(29.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本支出*	87.6	14,511.1	-	0.1	1.6	2.8	-	-	2.8	0.2	-	-	-	-

\* 二零一零年之資本支出主要包括因於該年度內之企業合併而納入之酒店建築物及投資物業相關之資本增額。

\*\* 上年度分別包括於酒店經營與管理及酒店擁有分類及資產管理分類下之分類負債之稅項負債港幣1,118,800,000元及港幣5,900,000元，已被重新歸類為未能劃分之負債，以符合本年度之呈列方式。

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
香港	1,951.0	1,423.6
中國內地	86.2	79.1
	<u>2,037.2</u>	<u>1,502.7</u>

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列。

(b) 非流動資產

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
香港	15,223.8	15,260.7
中國內地	1,409.9	191.0
	<u>16,633.7</u>	<u>15,451.7</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具。

有關主要客戶之資料

由於銷售予任何單一客戶之收入均佔不多於本集團收入之10%，因此並無進一步呈列有關主要客戶之資料。

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列載如下：

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
酒店經營及管理服務	1,721.1	1,327.4
其他業務，包括物業管理、 物業代理、旅遊代理及食品銷售	72.2	67.6
租金收入：		
酒店物業	28.6	28.3
投資物業	10.5	24.0
出售按公平值計入損益之金融資產之 收益/(虧損)(淨額)	(12.2)	13.9
上市投資之股息收入	3.5	3.1
資產管理服務	-	38.4
出售物業	213.5	-
	<b>2,037.2</b>	<b>1,502.7</b>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	3.9	2.7
其他利息收入	9.7	5.1
撥回其他貸款之減值	29.5	-
其他	18.8	0.7
	<b>61.9</b>	<b>8.5</b>
<u>收益</u>		
衍生金融工具之公平值變動	3.7	1.9
出售投資物業之收益	16.1	16.4
出售物業、廠房及設備之收益	-	0.2
	<b>19.8</b>	<b>18.5</b>
	<b>81.7</b>	<b>27.0</b>

## 六、 除稅前盈利

本集團之除稅前盈利已扣除/(計入)：

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
銷售成本#	1,169.5	1,245.9
出售存貨及提供服務之成本	666.5	587.1
折舊	365.5	159.4
外匯兌換差額(淨額)	(8.0)	(2.8)
業務往來客戶應收賬項之減值(淨額)	0.3	0.2
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*	487.2	428.4
以股份結算股份認購權之支出	-	1.2
僱員退休計劃供款	21.8	20.2
減：沒收供款	(1.1)	(0.9)
僱員退休計劃供款淨額	20.7	19.3
	<b>507.9</b>	<b>448.9</b>
經營租賃之最低租賃支出：		
土地及建築物**	14.2	418.0
其他設備	0.3	0.2
	<b>14.5</b>	<b>418.2</b>
租金總收入	(39.1)	(52.3)
減：支出	5.9	6.4
租金收入淨額	(33.2)	(45.9)
核數師酬金	4.8	3.6

# 銷售成本並未包括折舊，折舊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422,700,000元(二零一零年：港幣363,800,000元)已分類為出售存貨及提供服務之成本。

\*\* 其中為數港幣405,600,000元已於上年度分類為銷售成本。

七、 融資成本

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	62.4	31.4
衍生金融工具之公平值變動		
— 現金流量對沖(自對沖儲備轉撥)	128.1	55.0
融資成本總額	<u>190.5</u>	<u>86.4</u>

八、 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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
袍金	1.7	1.6
其他酬金：		
薪金及其他津貼	14.4	13.8
按業績表現計算/非固定之花紅	2.5	1.7
以股份結算股份認購權之支出	—	1.1
僱員退休計劃之供款	0.9	0.9
	<u>19.5</u>	<u>19.1</u>

(a) 非執行董事

於年度內，支付予非執行董事之袍金如下：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
非執行董事：		
蔡志明博士	0.15	0.15
獨立非執行董事：		
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>0.65</u>	<u>0.65</u>

本公司之獨立非執行董事於截至二零一一年十二月三十一日止年度之應收董事袍金總額(包括該等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(二零一零年：港幣500,000元)。

於年度內，並無任何其他應付予非執行董事之酬金(二零一零年：無)。

## 財務報表附註 (續)

### (b) 執行董事

	袍金*	薪金及 其他津貼	按業績 表現計算/ 非固定之花紅	以股份結算 股份認購權 之支出	僱員退休 計劃之供款	酬金總計
	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
<b>二零一一年</b>						
羅旭瑞先生	0.20	8.07	0.88	-	0.35	9.50
楊碧瑤女士	0.10	1.84	0.50	-	0.18	2.62
范統先生	0.20	0.71	0.18	-	0.07	1.16
羅俊圖先生	0.20	0.33	0.08	-	0.03	0.64
羅寶文小姐	0.10	1.14	0.29	-	0.11	1.64
吳季楷先生	0.10	1.50	0.38	-	0.12	2.10
溫子偉先生	0.10	0.76	0.19	-	0.08	1.13
	<u>1.00</u>	<u>14.35</u>	<u>2.50</u>	<u>-</u>	<u>0.94</u>	<u>18.79</u>
<b>二零一零年</b>						
羅旭瑞先生	0.20	7.86	0.57	0.58	0.34	9.55
楊碧瑤女士	0.10	1.72	0.43	0.14	0.17	2.56
范統先生	0.20	0.69	0.14	0.09	0.07	1.19
羅俊圖先生	0.20	0.31	0.05	0.07	0.03	0.66
羅寶文小姐	0.10	1.11	0.19	0.14	0.11	1.65
吳季楷先生	0.10	1.47	0.24	0.09	0.12	2.02
溫子偉先生**	0.08	0.61	0.10	0.03	0.06	0.88
	<u>0.98</u>	<u>13.77</u>	<u>1.72</u>	<u>1.14</u>	<u>0.90</u>	<u>18.51</u>

於年度內，並無與上述董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

\* 羅旭瑞先生、范統先生及羅俊圖先生應收之袍金，亦包括彼等出任富豪資產管理有限公司(為富豪產業信託之管理人)之非執行董事而各自應收之袍金港幣100,000元(二零一零年：港幣100,000元)。

\*\* 於二零一零年三月一日起獲委任為董事。

## 九、高級行政人員酬金

五名最高薪酬人士中包括四名(二零一零年：四名)董事，其酬金詳情已於財務報表附註八內披露。其餘一名(二零一零年：一名)非董事最高薪酬人士之酬金如下：

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
薪金及其他酬金	1.6	1.4
按業績表現計算/非固定之花紅	0.3	0.2
僱員退休計劃供款	0.1	0.1
	<u>2.0</u>	<u>1.7</u>

於截至二零一一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2,000,001元至港幣2,500,000元(二零一零年：港幣1,500,001元至港幣2,000,000元)。

## 十、所得稅支出

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
集團：		
即期－香港		
年度內之稅項支出	24.5	41.2
過往年度之不足撥備/(超額撥備)	0.1	(0.4)
即期－海外		
年度內之稅項支出	1.0	0.5
過往年度之超額撥備	(0.2)	-
遞延稅項(附註廿九)	(9.1)	32.7
年度內之稅項總支出	<u>16.3</u>	<u>74.0</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%(二零一零年：16.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
除稅前盈利	147.0	7,064.8
按法定稅率計算之稅項	24.3	1,165.7
就過往年度即期稅項作出之調整	(0.1)	(0.4)
應佔共同控權合資公司及 聯營公司之盈利及虧損	(111.5)	26.6
其他司法權區之較高稅率	0.2	0.1
毋須課稅之收入	(22.7)	(1,215.9)
不可用作扣稅之支出	114.5	71.5
過往年度動用之稅項虧損	(23.0)	(38.7)
於年度內並未確認之遞延稅項資產增額	33.7	66.1
其他	0.9	(1.0)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	16.3	74.0

於上年度，在將富豪產業信託綜合入賬前之期間內，本集團並無應佔富豪產業信託之稅項支出，乃由於本集團於該期間內應佔富豪產業信託之盈利用作抵銷先前未確認應佔富豪產業信託之虧損。

鑑於共同控權合資公司及其他聯營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及其他聯營公司之稅項作課稅準備(二零一零年：無)。

#### 十一、 母公司股份持有人應佔盈利

於截至二零一一年十二月三十一日止年度之母公司股份持有人應佔綜合盈利包括一項虧損為數港幣4,500,000元(二零一零年：盈利港幣2,878,500,000元)，已於本公司之財務報表內處理入賬(附註卅一(b))。

十二、 股息

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣3.0仙 (二零一零年：港幣2.5仙)	30.0	25.1
擬派末期 — 每股普通股港幣9.0仙 (二零一零年：港幣8.5仙)	90.1	85.1
	<u>120.1</u>	<u>110.2</u>

擬派年度末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

十三、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利

(a) 每股普通股基本盈利

每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年內盈利港幣107,900,000元(二零一零年：港幣6,928,800,000元)，及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數1,001,400,000股(二零一零年：1,007,500,000股)計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

並無就攤薄而對截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之每股普通股基本盈利作調整，乃由於兩個年度內尚未行使之本公司股份認購權之行使價均分別較於各自年度之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。

十四、 物業、廠房及設備

集團

	酒店 土地及建築物 港幣百萬元	租賃物業 港幣百萬元	租賃裝修 港幣百萬元	傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一一年十二月三十一日						
二零一一年一月一日：						
成本	13,950.0	5.3	77.3	25.2	2.5	14,060.3
累積折舊	(150.3)	(2.3)	(16.4)	(10.3)	(1.4)	(180.7)
賬面淨值	<u>13,799.7</u>	<u>3.0</u>	<u>60.9</u>	<u>14.9</u>	<u>1.1</u>	<u>13,879.6</u>
於二零一一年一月一日，						
扣除累積折舊後	13,799.7	3.0	60.9	14.9	1.1	13,879.6
自投資物業之轉撥(附註十五)	437.0	-	-	-	-	437.0
添置	-	-	32.2	58.1	-	90.3
年度內之折舊	(345.9)	(0.1)	(10.1)	(8.9)	(0.5)	(365.5)
於二零一一年十二月三十一日，						
扣除累積折舊後	<u>13,890.8</u>	<u>2.9</u>	<u>83.0</u>	<u>64.1</u>	<u>0.6</u>	<u>14,041.4</u>
於二零一一年十二月三十一日：						
成本	14,387.0	5.3	109.2	83.3	2.5	14,587.3
累積折舊	(496.2)	(2.4)	(26.2)	(19.2)	(1.9)	(545.9)
賬面淨值	<u>13,890.8</u>	<u>2.9</u>	<u>83.0</u>	<u>64.1</u>	<u>0.6</u>	<u>14,041.4</u>

集團

	酒店 土地及建築物 港幣百萬元	租賃物業 港幣百萬元	租賃裝修 港幣百萬元	傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一零年十二月三十一日						
於二零一零年一月一日：						
成本	-	5.3	40.5	12.6	2.4	60.8
累積折舊	-	(2.2)	(10.9)	(8.2)	(1.3)	(22.6)
賬面淨值	-	3.1	29.6	4.4	1.1	38.2
於二零一零年一月一日，						
扣除累積折舊後	-	3.1	29.6	4.4	1.1	38.2
收購一上市附屬公司(附註卅二)	13,950.0	-	-	-	-	13,950.0
添置	-	-	37.5	13.4	0.5	51.4
出售/撇銷	-	-	(0.5)	(0.1)	-	(0.6)
年度內之折舊	(150.3)	(0.1)	(5.7)	(2.8)	(0.5)	(159.4)
於二零一零年十二月三十一日，						
扣除累積折舊後	13,799.7	3.0	60.9	14.9	1.1	13,879.6
於二零一零年十二月三十一日：						
成本	13,950.0	5.3	77.3	25.2	2.5	14,060.3
累積折舊	(150.3)	(2.3)	(16.4)	(10.3)	(1.4)	(180.7)
賬面淨值	13,799.7	3.0	60.9	14.9	1.1	13,879.6

本集團之酒店土地及建築物及租賃物業乃位於香港，並按以下租賃年期持有：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
長期租賃	7,169.4	6,794.7
中期租賃	6,724.3	7,008.0
	<b>13,893.7</b>	13,802.7

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面淨值為港幣14,011,200,000元(二零一零年：港幣13,844,700,000元)之物業、廠房及設備已作抵押以擔保授予本集團之銀行貸款。

十五、 投資物業

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
於一月一日之賬面值	1,379.5	805.0
轉撥至業主自用物業(附註十四)	(437.0)	-
收購一上市附屬公司(附註卅二)	-	485.0
年度內之資本支出	1.7	27.8
出售	(126.0)	(120.0)
公平值調整之收益	67.8	181.7
於十二月三十一日之賬面值	<b>886.0</b>	<b>1,379.5</b>

本集團之投資物業乃位於香港，並按以下租賃年期持有：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
長期租賃	144.0	570.0
中期租賃	742.0	809.5
	<b>886.0</b>	<b>1,379.5</b>

於二零一一年十二月三十一日，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886,000,000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財務報表附註卅八(a)內。

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣736,000,000元(二零一零年：港幣1,379,500,000元)之投資物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行貸款融資。

有關本集團之投資物業之其他詳情載於第157至第158頁。

十六、 於共同控權合資公司之投資

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
非上市公司：		
應佔資產淨值/(負債淨額)	623.7	(1,276.1)
予共同控權合資公司貸款	1,065.9	1,091.9
應收一共同控權合資公司款項	-	366.7
	<u>1,689.6</u>	<u>182.5</u>

予共同控權合資公司貸款及應收一共同控權合資公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等貸款被視為於共同控權合資公司之類似股本投資。

本集團於共同控權合資公司之投資之詳細資料如下：

名稱	註冊 成立地點	所持已發行 股份之詳情	集團應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
盈綽發展有限公司(「盈綽」)	香港	普通股 每股面值港幣1元	— <sup>(1)</sup>	70 <sup>(1)</sup>	物業發展 及投資
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>	50 <sup>(2)</sup>	投資控股
P&R Holdings Limited 百富控股有限公司 (「P&R Holdings」)	英屬維爾京群島	普通股 每股面值1美元	50 <sup>(3)</sup>	-	投資控股

共同控權合資公司乃由本公司間接持有。

- (1) 於上年度，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由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。

於年度內，由於盈綽之餘下30%權益已於本集團實際收購另一合營夥伴獲分配之餘下未出售單位後由該合營夥伴轉讓予本集團，故盈綽不再為共同控權合資公司，並成為全資附屬公司。

- (2) 於年度內向下文(3)項提述之另一間共同控權合資公司P&R Holdings出售Faith Crown於其項目之70%間接權益後，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30%(二零一零年：100%)間接權益。
- (3) P&R Holdings由本集團及Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)之全資附屬公司按50:50之基準擁有，為主要從事物業發展項目以供銷售及/或租賃，以及從事相關投資及融資活動之附屬公司之控股公司。P&R Holdings於成立為共同控權合資公司時前稱Flourish Lead Investments Limited薈利投資有限公司，其後於二零一二年三月六日改名為「P&R Holdings Limited百富控股有限公司」。

下表列示本集團之共同控權合資公司之財務資料概要：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 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	2,373.1	150.3
流動資產	119.1	42.3
流動負債	(123.1)	(10.0)
非流動負債	(1,559.8)	(1,458.7)
	<b>809.3</b>	<b>(1,276.1)</b>
非控權權益	(185.6)	-
扣除非控權權益後之資產淨值/(負債淨額)	<b>623.7</b>	<b>(1,276.1)</b>
<b>應佔共同控權合資公司之業績：</b>		
其他收入及收益	639.1	0.5
總支出	(15.2)	(2.3)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(2.6)	-
除稅後盈利/(虧損)	621.3	(1.8)
非控權權益	2.1	-
母公司股份持有人應佔除稅後盈利/(虧損)	<b>623.4</b>	<b>(1.8)</b>

於二零一一年十二月三十一日，本集團應佔P&R Holdings有關其物業發展項目之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元(二零一零年：無)，當中於年度內已出資港幣970,000,000元(二零一零年：無)作為股東貸款及已按個別比例基準提供港幣170,000,000元(二零一零年：無)作為就P&R Holdings一附屬公司獲授之銀行貸款之擔保。

於報告期末，本集團應佔P&R Holdings集團之物業發展項目之本身資本承擔如下：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備	307.1	-
已批准但尚未訂約	302.2	-
	<u>609.3</u>	<u>-</u>

於二零一零年十二月三十一日，本集團應佔Faith Crown集團之物業發展項目本身之已訂約但尚未撥備之本身資本承擔為港幣179,700,000元。

#### 十七、 於聯營公司之投資

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
非上市公司：		
應佔負債淨額	(267.6)	(255.7)
應收聯營公司款項	284.3	265.8
	<u>16.7</u>	<u>10.1</u>

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，該等款項被視為於聯營公司之類似股本投資。

## 財務報表附註 (續)

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 股份之詳情	集團應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
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

\* 並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之另一成員事務所核數。

<sup>(1)</sup> 該股本權益百分率包括透過8D-BVI所持之6%應佔權益。

<sup>(2)</sup> 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股權。

誠如早前報告，Hang Fok涉及於北京進行由持有合營公司36%股權(包括於原先持有之59%股權內)之賣方就訂約方於二零零五年所訂立之有關買賣合約提出解除該等合約而向該聯營公司作出申索之仲裁程序。儘管Hang Fok已盡力使撤銷上述合約之不利仲裁裁決予以作廢，但所作出之努力未能成功，故Hang Fok於該合營公司之實益權益已由59%實際上減少至23%。就此而言，已於上年度在聯營公司的層面作出撥備港幣801,000,000元，當中本集團應佔50%。儘管如此，本集團之管理層將繼續努力保障本集團於該項目之權益，挽救其潛在價值。

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聯營公司之資料，則會令資料過於冗長。

下表列示本集團之聯營公司之財務資料摘要，乃摘錄自彼等之管理賬目：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
資產	64.9	26.3
負債	601.3	538.1
收入	243.7	559.5
盈利/(虧損)	103.6	(399.5)

#### 十八、 可供出售投資

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
<b>非流動資產：</b>		
海外上市投資，按公平值	14.5	-
非上市投資，按公平值	3.5	-
	<u>18.0</u>	<u>-</u>
<b>流動資產：</b>		
香港上市投資，按公平值	7.7	-
	<u>25.7</u>	<u>-</u>

於年度內，於其他全面收益內確認之本集團可供出售投資之總虧損為港幣1,800,000元(二零一零年：無)。

上述非上市投資指獲指定為可供出售金融資產之投資，且並無固定到期日或票面息率。

十九、 按公平值計入損益之金融資產

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
<b>非流動資產：</b>		
香港上市股本投資，按市值	23.7	68.5
非上市債務投資，按公平值	484.9	568.0
	508.6	636.5
<b>流動資產：</b>		
香港上市股本投資，按市值	240.0	178.9
非上市投資，按公平值	-	5.8
非上市債務投資，按公平值	0.5	590.0
	240.5	774.7
	749.1	1,411.2

計入於二零一零年及二零一一年十二月三十一日之非流動資產之上市股本投資以及非上市債務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。

計入於二零一零年及二零一一年十二月三十一日之流動資產之上市股本投資及非上市投資乃列為持作買賣用途。

計入於二零一一年十二月三十一日之非流動資產之非上市債務投資指香港一上市公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」，連同其附屬公司，統稱「四海集團」)之若干附屬公司發行之兩個系列可換股債券，即下文進一步詳述之二零一三年延期可換股債券及二零一三年可換股債券。

於上年度計入流動資產之非上市債務投資指四海集團發行本金額為港幣141,450,000元於二零一零年到期之可換股債券，該等債券可按初步換股價每股港幣0.205元轉換為690,000,000股四海新股份(「二零一零年可換股債券」)。二零一零年可換股債券之換股價已於二零零九年二月二十五日就因四海集團發行新可換股債券而調整為每股港幣0.2元。於二零一零年四月二十六日，二零一零年可換股債券之到期日已延長至二零一一年五月十六日(「二零一一年可換股債券」)。二零一一年可換股債券之換股價已於四海於二零一零年八月二十七日拆細股份後進一步調整至每股港幣0.04元。於二零一一年四月二十七日，二零一一年可換股債券之到期日已進一步延長至二零一三年二月十四日(「二零一三年延期可換股債券」)，並相應計入非流動資產項下。於二零一一年十二月三十一日，本金總額為港幣141,450,000元之二零一三年延期可換股債券，按經調整換股價每股港幣0.04元可轉換為合共3,536,300,000股四海新股份。

於上年度計入非流動資產之非上市債務投資主要指於由四海集團發行另一系列本金額為港幣100,000,000元於二零一三年到期之可換股債券之投資，該等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。二零一三年可換股債券之換股價已於二零零九年二月二十五日就因四海集團發行新可換股債券而調整為每股港幣0.3元。二零一三年可換股債券之換股價已於四海於二零一零年八月二十七日拆細股份後進一步調整至每股港幣0.06元。於二零一一年十二月三十一日，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選擇權二零一三年可換股債券（倘獲悉數認購及發行）），按經調整換股價每股港幣0.06元可轉換為合共3,333,300,000股四海新股份。

於二零一一年十二月三十一日，本集團亦持有四海股本約2.8%權益，並已計入非流動資產之上市股本投資。按本集團及其他債券持有人均轉換所有尚未轉換之可換股債券，以及彼等亦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32.8%。由於董事認為儘管本集團投資於四海股份、二零一三年延期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。

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（包括折現現金流量及二項期權定價模式）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之日，計入非流動資產之上市股本投資之市值約為港幣18,700,000元，而非上市債務投資之公平值則約為港幣430,200,000元。

### 二十、 其他貸款

該數額指原金額為10,000,000美元(港幣78,000,000元)之貸款，經扣除減值撥備後之餘數，該貸款為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、免息及原本須於酒店開業時起償還，償還數額為相等於該酒店管理合約之期限十五年內之酒店經營業務純利之28%。

根據一項於二零零九年與酒店東主簽訂之新協議，原先之貸款協議已被取替，本集團亦據此已收取部分款項人民幣20,000,000元(約港幣22,800,000元)，而餘額須於二零一二年有關酒店管理合約之當時屆滿日期前償還。

根據一項於二零一一年九月與酒店東主簽訂之補充協議，上述酒店管理合約之年期已延長至二零一九年年底，而貸款之未償還結存須分期償還，最後一期於二零一五年前到期。本集團已於年度內收取首期2,000,000美元(約港幣15,600,000元)之款項。因此，已於年度內全數撥回過往年度所作出之撥備港幣29,500,000元。

於二零一一年十二月三十一日，其他貸款已列為貸款及應收賬項，並以攤銷成本港幣32,100,000元(二零一零年：港幣13,300,000元，已減除減值撥備港幣29,500,000元)列賬，該攤銷成本乃按實際利率法計算得出。

### 廿一、 酒店存貨

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
酒店及其他商品	<u>26.0</u>	<u>22.9</u>

### 廿二、 待售物業

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣435,700,000元(二零一零年：港幣428,100,000元)之待售物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行貸款。

## 廿三、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣131,500,000元(二零一零年：港幣102,200,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
業務往來客戶應收賬項	132.8	103.2
減值	(1.3)	(1.0)
	<u>131.5</u>	<u>102.2</u>

## 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。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故除賬風險並無過分集中。本集團並無就應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。業務往來客戶應收賬項乃不付息。

該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	117.2	95.5
四至六個月	8.2	3.5
七至十二個月	3.0	1.5
超過一年	4.4	2.7
	<u>132.8</u>	<u>103.2</u>
減值	(1.3)	(1.0)
	<u>131.5</u>	<u>102.2</u>

業務往來客戶應收賬項減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
於一月一日	1.0	1.4
已確認之減值虧損(附註六)	0.3	0.4
撇除不可收回之數額	-	(0.6)
已撥回之減值虧損(附註六)	-	(0.2)
於十二月三十一日	1.3	1.0

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(於作出撥備前)為港幣1,300,000元(二零一零年：港幣1,100,000元)之個別已減值業務往來客戶應收賬項為數港幣1,300,000元(二零一零年：港幣1,000,000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。

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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
無逾期末付或減值	76.0	59.9
逾期末付三個月內	42.4	37.3
逾期末付四至六個月	7.6	1.8
逾期末付七至十二個月	2.2	1.0
逾期末付一年以上	3.3	2.1
	131.5	102.1

概無逾期末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。

已逾期末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。

計入本集團之應收賬項、按金及預付款項乃應收關連公司款項為數港幣2,200,000元(二零一零年：港幣2,800,000元)。該等結存須按提供予本集團主要客戶之相類似賬期限償還。

廿四、 持有至到期日投資

該數額指於二零一一年十二月三十一日持有設有固定到期日之非上市存款證。除港幣2,300,000元以美元為單位及無票面息率外，所持之其餘非上市存款證乃以人民幣為單位，固定年利率介乎1.3%至1.4%。

廿五、 受限制之現金

於二零一一年十二月三十一日，本集團之受限制現金約為港幣69,200,000元(二零一零年：港幣72,000,000元)，主要限定用作支付融資成本及償還若干附息之銀行債項、提供酒店建築物使用之傢私、裝置及設備儲備、以及有關若干投資物業的若干租戶之按金之資金。預期所有受限制現金將於報告期末起計一年內解除，因此分類為流動資產。

廿六、 應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣75,900,000元(二零一零年：港幣56,600,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	75.3	56.3
四至六個月	0.3	-
超過一年	0.3	0.3
	75.9	56.6
	75.9	56.6

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為30至60日。

計入應付賬項及費用乃應付一聯營公司及關連公司款項分別為港幣3,000,000元(二零一零年：港幣4,200,000元)及港幣3,400,000元(二零一零年：港幣2,700,000元)，該等款項具有該聯營公司及該等關連公司提供予其主要客戶之相類似賬項期限。

廿七、 附息之銀行債項

集團

	二零一一年 到期日	港幣百萬元	二零一零年 到期日	港幣百萬元
<b>即期</b>				
銀行貸款－有抵押	二零一二年	4,731.1	二零一一年	152.6
<b>非即期</b>				
銀行貸款－有抵押	二零一三年至 二零一四年	627.1	二零一二年至 二零一三年	4,943.3
		<u>5,358.2</u>		<u>5,095.9</u>

集團

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 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	4,731.1	152.6
於第二年	423.6	4,751.8
於第三至第五年(包括首尾兩年)	203.5	191.5
	<u>5,358.2</u>	<u>5,095.9</u>

計入流動負債之銀行貸款包括富豪產業信託集團獲授總額港幣4,500,000,000元之融資(「初步融資」)。初步融資(於報告期末已悉數動用)按浮動利率三個月香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加年利率0.6%計息。富豪產業信託集團已訂立利率掉期安排對沖名義金額為港幣4,350,000,000元之初步融資之利率風險，有關詳情載於財務報表附註廿八。

於二零一一年十二月三十一日，由於須於二零一二年三月三十日全數償還之港幣4,500,000,000元初步融資及相關之衍生金融工具均於本報告期末分類為流動負債，故本集團之流動負債超出其流動資產約港幣2,454,400,000元。

於二零一二年三月七日，富豪產業信託集團訂立港幣4,500,000,000元為期三年之新融資協議(「新定期貸款融資」)。新定期貸款融資將全數用於將於二零一二年三月三十日到期之初步融資進行再融資。新定期貸款融資之本金額預期將於二零一二年三月三十日或之前全數提取。根據新定期貸款融資之條款，本公司董事相信本集團將有充足資源應付其承擔及營運資金需求。

於二零一零年十二月三十一日完成收購富豪薈酒店之餘下25%權益後，富豪薈酒店由富豪產業信託全資擁有。於二零一一年一月二十八日，富豪產業信託集團就貸款融資總額港幣280,000,000元訂立一項三年期之新貸款協議以替代之前港幣211,000,000元之融資，當中包括一項定期貸款港幣220,000,000元及一項循環信貸融資港幣60,000,000元（「富豪薈現有融資」）。富豪薈現有融資按每年HIBOR加215至230個基點計息。於報告期末，定期貸款之尚未償還金額為港幣215,500,000元，並已全數動用循環信貸融資港幣60,000,000元。在港幣220,000,000元之定期貸款中，港幣16,500,000元須每季還款，最後一期還款港幣203,500,000元於二零一四年一月二十八日到期。

於二零一二年二月二十四日，富豪產業信託集團就港幣340,000,000元之新定期貸款融資再訂立另一份為期三年之融資協議（「新富豪薈融資」），以替代富豪薈現有融資。新富豪薈融資亦按HIBOR基準計息。

初步融資項下之銀行債項由富豪產業信託並由富豪產業信託集團旗下若干公司共同及個別作出擔保。富豪薈現有融資由富豪產業信託作出擔保，而上年度被替代融資項下之銀行債項則由富豪產業信託及百利保分別按75%及25%之比例個別作出擔保。

富豪產業信託集團之付息銀行債項亦由（其中包括）以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議（如適用）及相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬（如有）之押記；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

本集團之其他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財務報表附註卅六內。除一項港幣33,000,000元（二零一零年：無）之銀行貸款按固定年利率1.23%計息外，該等其他銀行債項乃按HIBOR另加年利率0.98%至1.08%（二零一零年：HIBOR另加年利率0.98%至1.35%）計息。

除港幣33,000,000元之銀行貸款乃以美元為單位外，所有付息之銀行債項乃以港幣為單位。

廿八、 衍生金融工具

	負債	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
利率掉期－現金流量對沖	32.0	142.4
分類為非流動部分	-	(142.4)
流動部分	32.0	-

富豪產業信託集團利用利率掉期對沖有關對其中一項名義金額為港幣4,350,000,000元之浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險(附註廿七)。於二零一一年十二月三十一日，由於對沖項目之餘下到期日延長至少於十二個月，故該等現金流量對沖之全數公平值乃分類為流動項目。利率掉期之主要條款載列如下。

名義金額	到期日	掉期
港幣2,350,000,000元	二零一二年 一月十八日	由三個月HIBOR另加年利率0.6%之利率掉期為平利率4.53%，直至二零零八年一月十七日；及由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間為三個月HIBOR浮動利率另加年利率0.6%，而年利率上限為7.15%及下限為3.8%
港幣2,000,000,000元	二零一二年 一月十八日	由三個月HIBOR另加年利率0.6%之利率掉期為平利率4.55%，直至二零零八年一月十七日；及由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間為三個月HIBOR浮動利率另加年利率0.6%，而年利率上限為7.15%及下限為3.8%

上述衍生工具於報告期末按公平值計量，並根據折現現金流量模式釐定。

## 廿九、 遞延稅項負債

遞延稅項資產及負債於年度內之變動如下：

	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 港幣百萬元	可供用作 抵銷未來 應課稅盈利 之虧損 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零一零年一月一日	-	-	-
收購一上市附屬公司(附註卅二)	(1,120.3)	50.6	(1,069.7)
年內於收益表扣除之 遞延稅項(附註十)	(12.7)	(20.0)	(32.7)
於二零一零年十二月三十一日及 於二零一一年一月一日之 遞延稅項資產/(負債)總額	(1,133.0)	30.6	(1,102.4)
年內計入收益表/(於收益表扣除)之遞延稅項(附註十)	29.0	(19.9)	9.1
於二零一一年十二月三十一日之遞延稅項資產/(負債)總額	(1,104.0)	10.7	(1,093.3)

為呈列之用，若干遞延稅項資產及負債已在財務狀況表內抵銷。

於報告期末，本集團於香港產生之稅項虧損為港幣3,287,100,000元(二零一零年：港幣2,855,800,000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。由於該等虧損已在錄得虧損之附屬公司產生一段時間，且不認為將可能存在可動用稅項虧損之應課稅盈利，故並無就該等虧損確認為數港幣542,400,000元之遞延稅項資產(二零一零年：港幣471,200,000元)。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息按10%徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後賺取之盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區之間存在稅務條約，則可能適用較低之預扣稅稅率。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等在中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利而宣派之股息繳納預扣稅。

於二零一一年十二月三十一日，概無就本集團在中國內地成立之附屬公司及共同控權合資公司須繳納預扣稅之非匯出盈利應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司及共同控權合資公司將不大可能於可見將來分派該等盈利。於二零一一年十二月三十一日，與於中國內地之附屬公司及共同控權合資公司之投資相關而尚未確認遞延稅項負債之暫時性差額總額合共約為港幣1,200,000元(二零一零年：港幣400,000元)。

本公司向其股東派付股息並無任何所得稅影響。

三十、 股本及股本溢價

	公司	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
股份		
法定：		
2,000,000,000股(二零一零年：2,000,000,000股) 每股面值港幣0.10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：		
1,001,400,000股(二零一零年：1,002,000,000股) 每股面值港幣0.10元之普通股	100.1	100.2
股本溢價		
普通股	<u>852.4</u>	<u>854.1</u>

本公司之股本及股本溢價由二零一零年一月一日至二零一一年十二月三十一日止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>					
於二零一零年一月一日	2,000.0	200.0	1,010.7	101.1	879.2
購回及註銷股份 (i)	-	-	(8.7)	(0.9)	(25.1)
於二零一零年十二月三十一日及 於二零一一年一月一日	2,000.0	200.0	1,002.0	100.2	854.1
購回及註銷股份 (ii)	-	-	(0.6)	(0.1)	(1.7)
於二零一一年十二月三十一日	<u>2,000.0</u>	<u>200.0</u>	<u>1,001.4</u>	<u>100.1</u>	<u>852.4</u>
<b>5<sup>1</sup>/<sub>4</sub>厘可轉換可累積可贖回 每股面值10美元之優先股</b>					
於二零一零年一月一日、 二零一零年及二零一一年 十二月三十一日	<u>0.1</u>	<u>1.3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>股本總數</b>					
於二零一一年十二月三十一日		<u><b>201.3</b></u>		<u><b>100.1</b></u>	<u><b>852.4</b></u>
於二零一零年十二月三十一日		<u>201.3</u>		<u>100.2</u>	<u>854.1</u>

附註：

- (i) 除每股面值港幣0.10元之1,320,000股購回普通股於去年年結後註銷外，所有於截至二零一零年十二月三十一日止年度內購回之普通股已於該年度內註銷，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25,100,000元已於股本溢價賬內扣除。如綜合資本變動表所載，相等於註銷普通股面值之數額已撥入股本贖回儲備。
- (ii) 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1,700,000元已於股本溢價賬內扣除。如綜合資本變動表所載，相等於註銷普通股面值之數額已撥入股本贖回儲備。

於年度內購回之詳情概述如下：

購回之月份	購回之 普通股數目	每股普通股價格		購回代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零一一年一月	566,000	3.180	3.150	1,788,480
年度內購回股份之總費用				6,782
總計				1,795,262

### 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數目*			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
		於二零一一年一月一日	年度內失效	於二零一一年十二月三十一日		
<b>董事</b>						
二零零五年五月十二日	羅旭瑞先生 可予行使：	20,000,000	(20,000,000)	-	附註	7.50
二零零五年七月二十五日	楊碧瑤女士 可予行使：	3,000,000	(3,000,000)	-	附註	7.50
二零零五年七月二十五日	范統先生 可予行使：	2,000,000	(2,000,000)	-	附註	7.50
二零零五年七月二十五日	羅俊圖先生 可予行使：	1,500,000	(1,500,000)	-	附註	7.50
二零零五年七月二十五日	羅寶文小姐 可予行使：	3,000,000	(3,000,000)	-	附註	7.50
二零零五年七月二十五日	吳季楷先生 可予行使：	2,000,000	(2,000,000)	-	附註	7.50
二零零五年七月二十五日	溫子偉先生 可予行使：	800,000	(800,000)	-	附註	7.50
<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：	1,800,000	(1,800,000)	-	附註	7.50
	<b>總計</b> 可予行使：	<b>34,100,000</b>	<b>(34,100,000)</b>	<b>-</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。

附註：

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)

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)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，及其佔於二零一一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： 無

- |   |   |
|---|---|
| (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，惟不可遲於要約日期後之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。  |

## 財務報表附註 (續)

### 卅一、 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第63及第64頁之財務報表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
於二零一零年一月一日		879.2	6.5	44.4	3,375.9	4,306.0
宣派二零零九年末期股息		-	-	-	0.1	0.1
購回及註銷普通股	三十(i)	(25.1)	0.9	-	(0.9)	(25.1)
以股份結算股份認購權之安排		-	-	1.2	-	1.2
年內盈利		-	-	-	2,878.5	2,878.5
二零一零年中期股息	十二	-	-	-	(25.1)	(25.1)
擬派二零一零年末期股息	十二	-	-	-	(85.1)	(85.1)
於二零一零年十二月三十一日及 於二零一一年一月一日		854.1	7.4	45.6	6,143.4	7,050.5
購回及註銷普通股	三十(ii)	(1.7)	0.1	-	(0.1)	(1.7)
已失效股份認購權		-	-	(45.6)	45.6	-
年內虧損		-	-	-	(4.5)	(4.5)
二零一一年中期股息	十二	-	-	-	(30.0)	(30.0)
擬派二零一一年末期股息	十二	-	-	-	(90.1)	(90.1)
於二零一一年十二月三十一日		852.4	7.5	-	6,064.3	6,924.2

## 卅二、 二零一零年之企業合併

誠如本公司於二零一零年十二月二日刊發之聯合公佈所披露，已遵照香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)對房地產投資信託基金守則之修訂對構成富豪產業信託之信託契約(「信託契約」)作出若干修訂(「有關修訂」)。有關修訂主要為：

- i. 倘辭退產業信託管理人之普通決議案獲通過後，富豪產業信託之受託人(「受託人」)可以書面通知罷免產業信託管理人。該罷免權用作取代受託人過往透過代表已發行及流通在外基金單位價值至少75%之持有人(當中不包括由產業信託管理人持有或被視為持有之基金單位，以及就產業信託管理人之留任而存有利益關係之持有人)向受託人發出書面要求或通過一項特別決議案以辭退產業信託管理人之權力；
- ii. 規定富豪產業信託新管理人之委任，須獲得證監會之事先批准及(在房地產投資信託基金守則之規定範圍內(可經任何寬免或豁免而修改))經通過普通決議案；及
- iii. 在提呈決議案罷免或委任(視情況而定)任何建議出任或現任富豪產業信託管理人之人士時，准許所有持有人，包括(就彼等作為持有人而言)即將離任之產業信託管理人、建議之產業信託管理人及彼等各自之聯繫人，均可就通過該項決議案進行投票並計入法定人數內。

鑑於有關修訂，本集團被認為有權單方面挽留或罷免產業信託管理人，故此可單方面控制富豪產業信託之財務及經營政策，富豪產業信託因而應被視為本公司之附屬公司。本公司之董事會因而決定自二零一零年七月二十三日(即有關修訂生效之日)起，富豪產業信託(先前被視為聯營公司)應作為本公司之附屬公司綜合入賬。由於綜合入賬，重新計量於上市聯營公司之投資之公平值收益港幣4,134,800,000元及以折讓價併購上市附屬公司所得之收益港幣2,502,600,000元已於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合收益表內反映。

以折讓價併購上市附屬公司所得之收益乃因富豪產業信託基金單位之市值低於富豪產業信託之資產淨值所致。

## 財務報表附註 (續)

本集團已選擇按根據所報市價釐定之公平值計量於富豪產業信託之非控權權益。

於收購事項日期，富豪產業信託之可辨認資產及負債之公平值概述如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備(附註十四)	13,950.0
投資物業(附註十五)	485.0
應收賬項、按金及預付款項	66.3
受限制之現金	64.1
現金及銀行結存	83.1
應付賬項及費用	(153.8)
應付稅項	(10.6)
附息之銀行債項	(4,624.0)
衍生金融工具	(189.7)
遞延稅項負債(附註廿九)	(1,069.7)
非控權權益	(1,583.5)
	<hr/>
按公平值計算之可辨認資產淨值總額	7,017.2
在綜合收益表內確認以折讓價併購上市附屬公司所得之收益	(2,502.6)
	<hr/>
以上市聯營公司權益支付	4,514.6
	<hr/> <hr/>

有關企業合併之現金流量分析如下：

	港幣百萬元
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流入	83.1
	<hr/> <hr/>

自收購富豪產業信託以來，其為本集團之營業額帶來約港幣10,600,000元及為截至二零一零年十二月三十一日止年度之母公司股份持有人及非控權權益分佔前盈利帶來約港幣246,000,000元之虧損(包括因綜合入賬而產生之酒店物業折舊支出港幣151,200,000元)。

倘合併於截至二零一零年十二月三十一日止年度年始時進行，則本集團之收入及本集團母公司股份持有人及非控權權益分佔前之截至二零一零年十二月三十一日止年度之盈利將分別為港幣1,516,100,000元及港幣7,059,000,000元。

卅三、 於附屬公司之投資

	公司	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 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	1,565.4	1,690.6
	<b>7,117.6</b>	<b>7,242.8</b>
減值之撥備	-	-
	<b>7,117.6</b>	<b>7,242.8</b>

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/ 已發行基金單位	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
上海八端旅遊服務有限公司 <sup>(1)</sup>	中華人民共和國	375,000美元	100	100	旅遊代理
僑泰企業有限公司	香港	港幣2元	100	100	辦公室承租人
Camomile Investments Limited	香港	港幣2元	100	100	物業投資
盈緯發展有限公司 <sup>(4)</sup>	香港	港幣10,000元	100	70	物業發展及投資
金安置業有限公司	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
Favour Link International Limited	香港	港幣1元	100	100	酒店營運

## 財務報表附註 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本/ 已發行基金單位	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
Favourite Stock Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
運美投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
泉欣有限公司	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	投資控股
盈創投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
嘉誠代理人有限公司	香港	港幣2元	100	100	證券投資及 代理人服務
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
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
富豪酒店(集團)有限公司	香港	港幣 1,151,598,638元	100	100	投資控股及 管理服務

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本/ 已發行基金單位	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
富豪酒店國際有限公司	香港	港幣100,000元	100	100	酒店管理及 投資控股
Regal Hotels Management (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股及 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11,611,937元	100	100	資產管理
富豪優質食品有限公司	香港	港幣2元	100	100	食品銷售
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100	100	商標持有
Tenshine Limited	香港	港幣2元	100	100	證券買賣及 投資及財務
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
Unicorn Star Limited	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
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 <sup>(1)</sup>	中華人民共和國	人民幣100,000元	100	100	客房預訂服務
富豪酒店投資管理(上海) 有限公司 <sup>(1)</sup>	中華人民共和國	140,000美元	100	100	酒店管理

## 財務報表附註 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行股本之 面值/註冊資本/ 已發行基金單位	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
富豪產業信託(「富豪產業信託」) <sup>(2)</sup>	香港	3,257,431,189個 基金單位	74.55	74.42	物業投資
紫荊酒店有限公司 <sup>(3)</sup>	香港	港幣2元	74.55	74.42	酒店擁有
Cityability Limited <sup>(3)</sup>	香港	港幣10,000元	74.55	74.42	酒店擁有
凱麗酒店有限公司 <sup>(3)</sup>	香港	港幣2元	74.55	74.42	酒店擁有
Regal Asset Holdings Limited <sup>(3)</sup>	百慕達/香港	12,000美元	74.55	74.42	投資控股
沙田麗豪酒店有限公司 <sup>(3)</sup>	香港	港幣2元	74.55	74.42	酒店擁有
Rich Day Investments Limited <sup>(3)</sup>	香港	港幣1元	74.55	74.42	財務
利高賓有限公司 <sup>(3)</sup>	香港	港幣100,000元	74.55	74.42	酒店擁有
Sonnix Limited <sup>(3)</sup>	香港	港幣2元	74.55	74.42	物業擁有及 酒店經營

### 附註：

<sup>(1)</sup> 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

<sup>(2)</sup> 於二零零九年十二月三十一日，儘管本集團持有富豪產業信託之74.12%權益(包括於富豪產業信託在聯交所上市時獲取之基金單位以及於過往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。

誠如附註二所進一步闡釋，於二零一零年內遵照對房地產投資信託基金守則作出之修訂對信託契約作出若干修訂後，本集團被認為有權單方面挽留或罷免產業信託管理人，故此可單方面控制富豪產業信託之財務及經營政策，因此，富豪產業信託已於二零一零年七月二十三日(即有關修訂生效之日)起被視為附屬公司。

經富豪產業信託一擁有富豪香港酒店之全資附屬公司(「原告人」)與隔鄰商業大廈之業主(「被告人」)於過往年度展開法律程序後，高等法院於二零一零年撤銷原告人之申索及被告人之反申索，並作出訟費之暫准訟費命令，判原告人須向被告入支付訟費淨額(「判決」)。有關訟費之撥備已記錄於本集團於二零一零年十二月三十一日之綜合財務報表內，惟原告人已就判決提出上訴，並排期於二零一一年十一月舉行。

於二零一一年十月三十一日，被告人與原告人於上訴聆訊舉行前訂立和解協議，據此，(i)被告人同意向原告人支付超出原告人先前於二零一一年七月向被告支付之訟費之款項，及(ii)被告人與原告人就原告人租賃大廈之若干房產訂立租賃協議。被告人與原告人均已向高等法院申請撤銷所有先前之法律程序，而高等法院已於二零一一年十一月發出正式撤銷令。本集團已記錄和解協議之所得款項為其他收入(載於附註五)。

- (3) 該等公司為富豪產業信託之附屬公司，故於二零一零年七月二十三日起成為本公司之附屬公司。
- (4) 誠如財務報表附註十六所闡釋，儘管本集團持有盈綽之70%權益，其於上年度乃作為共同控權合資公司入賬。自二零零七年起，本集團已根據附註十六所詳釋與合營夥伴簽訂之補充股東協議之條款將盈綽之業績、資產及負債之若干項目綜合入賬。亦誠如該附註所進一步闡釋，於二零一一年七月八日，由於盈綽之餘下30%權益已由該名其他合營夥伴轉讓予本集團，故盈綽不再為共同控權合資公司，並成為全資附屬公司。

於收購事項日期，盈綽之可辨認資產及負債之公平值概述如下：

	港幣百萬元
銀行結存	6.4
應付賬項及費用	(6.0)
	<hr/>
按公平值計算之可辨認資產淨值總額	0.4
以共同控權合資公司權益支付	(0.3)
	<hr/>
現金代價	0.1
	<hr/>
有關收購盈綽之現金流量分析如下：	
現金代價	(0.1)
所收購銀行結存	6.4
	<hr/>
有關收購事項之現金及現金等值項目現金流入淨額	6.3
	<hr/>

倘合併於年初進行，則本集團於年度內之盈利將為港幣130,500,000元。

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。董事認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司已撥回減值虧損港幣2,882,200,000元，以反映其附屬公司於該年度內資產淨值之增加。

## 財務報表附註 (續)

### 卅四、 綜合現金流量表附註

#### (a) 除稅前盈利與經營業務所用現金流量淨額之對賬

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
除稅前盈利	147.0	7,064.8
調整於：		
融資成本	190.5	86.4
應佔共同控權合資公司及 聯營公司盈利及虧損	(675.6)	161.1
利息收入	(13.6)	(7.8)
折舊	365.5	159.4
上市投資之股息收入	(3.5)	(3.1)
出售投資物業之收益	(16.1)	(16.4)
出售物業、廠房及設備之收益	-	(0.2)
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損/(收益)(淨額)	822.8	(540.5)
衍生金融工具之公平值變動	(3.7)	(1.9)
投資物業之公平值收益	(67.8)	(181.7)
以股份結算股份認購權之支出	-	1.2
資產管理服務之收入	-	(38.4)
重新計量於上市聯營公司之投資之公平值收益	-	(4,134.8)
以折讓價併購上市附屬公司所得之收益	-	(2,502.6)
其他貸款之減值撥回	(29.5)	-
業務往來客戶應收賬項之減值(淨額)	0.3	0.2
	<b>716.3</b>	<b>45.7</b>
酒店存貨之增額	(3.1)	(1.7)
待售物業之增額	(107.6)	(11.1)
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	60.3	(0.3)
受限制之現金之減額/(增額)	(0.1)	5.1
按公平值計入損益之金融資產之增額	(167.5)	(63.4)
應付賬項及費用之增額/(減額)	37.0	(36.7)
	<b>535.3</b>	<b>(62.4)</b>
經營業務所得/(所用)現金流量	(1.1)	(0.3)
已付海外稅款	(45.2)	(42.1)
	<b>489.0</b>	<b>(104.8)</b>

(b) 主要非現金交易

於二零一零年，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44,300,000元之產業信託管理人費用。

(c) 現金及現金等值項目結存

於報告期末，本集團之現金及銀行結存為數港幣57,400,000元(二零一零年：港幣110,600,000元)乃由若干於中國營運之附屬公司持有，而外匯管制適用於該等附屬公司。

卅五、 關連交易及關連人士交易

(a) 除於其他財務報表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	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
一主要股東：			
管理費支出	(i)	18.0	17.0
一主要股東(百利保)之全資附屬公司：			
發展顧問費支出	(ii)	0.6	3.2
有關保安系統及產品及其他軟件之服務費支出	(iii)	2.2	3.8
維修及保養費及工程費用支出	(iv)	5.9	5.6
租金收入	(v)	-	10.6
管理及市場推廣費用收入	(vi)	-	1.2
聯營公司：			
產業信託管理人費用	(vii)	-	38.4
租金支出	(viii)	-	441.6
傢俬、裝置及設備儲備之供款支出	(ix)	-	14.2
其他租金支出	(x)	-	3.9
廣告及推廣費用支出(包括成本補償)	(xi)	10.0	9.7

附註：

- (i) 管理費包括本公司之間接主要股東Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)之全資附屬公司分配之租金及其他費用，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) 百利保之一全資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百利保之若干全資附屬公司。費用乃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) 租金收入乃本集團就由富豪產業信託擁有並出租予百利保之全資附屬公司之富豪薈大廈而賺取。
- (vi) 管理及市場推廣費用乃就二零零九年十二月二十四日至二零一零年十二月三十一日期間提供酒店管理及市場推廣服務而向百利保之全資附屬公司收取。管理費及市場推廣費用分別按該公司經營酒店所得之收入總額5%(下限為每月港幣80,000元)及1%計算。
- (vii) 產業信託管理人費用包括富豪產業信託應付予富豪資產管理有限公司之基本費用及浮動費用，作為其根據信託契約之條款擔任產業信託管理人而提供服務所得之費用。
- (viii) 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。
- (ix) 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。
- (x) 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。
- (xi) 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。

本公司董事認為上文所載之交易乃在日常及一般業務過程中進行。

誠如附註卅二所詳述，富豪產業信託先前被視為聯營公司並於二零一零年七月二十三日起成為本集團之附屬公司，自該日起，富豪產業信託與本集團其他附屬公司進行之所有重大交易已於綜合賬目時對銷。因此，第(vii)至(x)項提述之所有款項乃指於該日期間之款項。

於富豪產業信託於二零一零年七月二十三日起成為本集團之附屬公司前，以下各項亦被當作本集團與富豪產業信託之關連交易及關連人士交易：

- 本集團根據租賃協議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，而直至二零一零年七月二十二日為止，本集團已支付之浮動租金為港幣101,600,000元。
- 本公司亦已根據個別擔保就承租人在租賃協議項下之責任作出擔保(「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4,000,000,000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1,000,000,000元之無條件及不可撤回銀行擔保，為期至二零一一年六月三十日止，自該日起，根據二零一一年市場租金方案之規定，該銀行擔保已取消並由為數港幣280,000,000元之新銀行擔保取代。由二零一二年一月一日起至二零一二年十二月三十一日，根據二零一二年市場租金方案之規定，新銀行擔保之擔保金額將由港幣280,000,000元提升至港幣322,500,000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	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
應收—共同控權合資公司款項	(i)	-	366.7
應收關連公司款項	(ii)	2.2	2.8
應付—聯營公司款項	(iii)	(3.0)	(4.2)
應付關連公司款項	(iii)	(3.4)	(2.7)
予共同控權合資公司貸款	(i)	1,065.9	1,091.9
應收聯營公司款項	(iv)	284.3	265.8

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財務報表附註十六之於共同控權合資公司之投資。
  - (ii) 應收一聯營公司款項及應收關連公司款項之詳情載於財務報表附註廿三之應收賬項、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財務報表附註廿六之應付賬項及費用。
  - (iv) 應收聯營公司款項之詳情載於財務報表附註十七於聯營公司之投資。
- (c) 本集團管理層要員之補償：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
短期僱員福利	21.7	19.7
僱員退休計劃供款	1.2	1.1
以股份結算股份形式之付款	-	1.1
	<hr/>	<hr/>
支付予管理層要員之補償總額	<b>22.9</b>	21.9
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註八內。

上述財務報表附註卅五(a)(i)至(vi)及(xi)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(定義見上市規則第十四A章)。根據上市規則第14A.31(8)、第14A.33(2)、第14A.31(2)(a)及第14A.33(3)(a)條(如適用),財務報表附註卅五(a)(i)至(iv)、(vi)及(xi)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.32(1)條,財務報表附註卅五(a)(v)所載之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.45及第14A.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

於二零一一年十二月三十一日，本集團之部份銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資及持有至到期日投資港幣404,000,000元(二零一零年：港幣1,000,000,000元)已為就根據有關向富豪產業信託租賃酒店物業之若干租賃擔保(附註卅五(a))而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押，而本集團之投資物業及本集團若干物業、廠房及設備、待售物業、持有至到期日投資、銀行存款及銀行結存合共港幣15,219,600,000元(二零一零年：港幣15,670,500,000元)亦已作抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。

卅七、 或然負債

於報告期末，尚未在財務報表中撥備之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
就應佔以下公司獲授之銀行貸款 所提供之公司擔保：				
一附屬公司	-	-	706.0	833.0
一共同控權合資公司之一附屬公司	170.0	-	170.0	-
	<u>170.0</u>	<u>-</u>	<u>876.0</u>	<u>833.0</u>

於二零一一年十二月三十一日，授予一附屬公司由本公司向銀行作出擔保之銀行貸款已動用港幣554,000,000元(二零一零年：港幣406,000,000元)。授予一共同控權合資公司之一附屬公司由本集團及本公司向銀行作出擔保之銀行貸款已動用港幣90,000,000元(二零一零年：無)。

此外，誠如附註卅五(a)所詳述，本公司亦已就承租人根據租賃協議須向富豪產業信託履行之責任作出擔保。

卅八、 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其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1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至3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。

於二零一一年十二月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	集團	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
於一年內	32.6	23.2
於第二至第五年(包括首尾兩年)	16.8	17.9
	49.4	41.1
	49.4	41.1

(b) 作為承租人

本集團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1至12年。本集團辦公室設備租賃經商議達成之租期為5年。

於二零一一年十二月三十一日，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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
土地及建築物：		
於一年內	10.0	9.3
於第二至第五年(包括首尾兩年)	28.2	28.0
於五年後	31.8	38.0
	<u>70.0</u>	<u>75.3</u>
其他設備：		
於一年內	0.3	0.3
於第二至第五年(包括首尾兩年)	0.7	1.0
	<u>1.0</u>	<u>1.3</u>
	<u>71.0</u>	<u>76.6</u>

於報告期末，本公司概無尚未履行之經營租賃承擔。

### 卅九、 承擔

除於上文財務報表附註十六所詳述本集團應佔共同控權合資公司本身之資本承擔及財務報表附註卅八(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團就其酒店建築物之資本承擔如下：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
已批准及訂約	-	3.0
已批准但尚未訂約	37.3	30.3
	<u>37.3</u>	<u>33.3</u>

於報告期末，本公司概無重大承擔。

## 財務報表附註 (續)

### 四十、 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

二零一一年

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 買賣用途 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	持有至到 期日投資 港幣百萬元	
其他貸款(附註二十)	-	-	-	32.1	-	32.1
業務往來客戶應收賬項(附註廿三)	-	-	-	131.5	-	131.5
計入應收賬項、按金及預付款項之 其他金融資產	-	-	-	54.8	-	54.8
按公平值計入損益之金融資產 (附註十九)	509.1	240.0	-	-	-	749.1
可供出售投資(附註十八)	-	-	25.7	-	-	25.7
持有至到期日投資(附註廿四)	-	-	-	-	45.1	45.1
受限制之現金	-	-	-	69.2	-	69.2
已抵押定期存款	-	-	-	301.6	-	301.6
定期存款	-	-	-	569.2	-	569.2
現金及銀行結存	-	-	-	286.0	-	286.0
	<b>509.1</b>	<b>240.0</b>	<b>25.7</b>	<b>1,444.4</b>	<b>45.1</b>	<b>2,264.3</b>

#### 金融負債

	按公平值計入 損益之金融負債		總計 港幣百萬元
	－ 指定為 對沖工具 港幣百萬元	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(附註廿六)	-	75.9	75.9
計入應付賬項及費用之其他金融負債	-	264.3	264.3
衍生金融工具	32.0	-	32.0
附息之銀行債項(附註廿七)	-	5,358.2	5,358.2
	<b>32.0</b>	<b>5,698.4</b>	<b>5,730.4</b>

二零一零年

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 買賣用途 港幣百萬元	貸款及 應收賬項 港幣百萬元	
其他貸款(附註二十)	-	-	13.3	13.3
業務往來客戶應收賬項(附註廿三)	-	-	102.2	102.2
計入應收賬項、按金及預付款項之 其他金融資產	-	-	196.7	196.7
按公平值計入損益之金融資產(附註十九)	1,226.5	184.7	-	1,411.2
受限制之現金	-	-	72.0	72.0
已抵押定期存款	-	-	1,003.0	1,003.0
定期存款	-	-	280.8	280.8
現金及銀行結存	-	-	405.8	405.8
	<u>1,226.5</u>	<u>184.7</u>	<u>2,073.8</u>	<u>3,485.0</u>

金融負債

	按公平值計入 損益之金融負債		按攤銷成本 計算之金融負債 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
	— 指定為 對沖工具 港幣百萬元			
業務往來債務人應付賬項(附註廿六)	-	-	56.6	56.6
計入應付賬項及費用之其他金融負債	-	-	232.9	232.9
衍生金融工具	142.4	-	-	142.4
附息之銀行債項(附註廿七)	-	-	5,095.9	5,095.9
	<u>142.4</u>	<u>-</u>	<u>5,385.4</u>	<u>5,527.8</u>

	公司	
	二零一一年 貸款及 應收賬項 港幣百萬元	二零一零年 貸款及 應收賬項 港幣百萬元
金融資產		
現金及銀行結存	0.7	0.7
金融負債		
計入應付賬項及費用之其他金融負債	4.1	6.2

#### 四十一、 公平值及公平值等級

於報告期末，本集團及本公司之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

##### 公平值等級

本集團使用下列等級釐定及披露金融工具之公平值：

第一級：按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量之公平值

第二級：按估值技術計量之公平值，當中所有對記錄公平值具有重大影響之輸入值均可直接或間接觀察得出

第三級：按估值技術計量之公平值，當中任何對記錄公平值具有重大影響之輸入值均並非根據可觀察市場數據得出(不可觀察輸入值)

於二零一一年十二月三十一日按公平值計量之資產

	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
可供出售投資：				
非上市股本投資	-	-	3.5	3.5
上市債務投資	7.7	14.5	-	22.2
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	263.7	-	-	263.7
非上市債務投資	-	485.4	-	485.4
	<u>271.4</u>	<u>499.9</u>	<u>3.5</u>	<u>774.8</u>

於二零一零年十二月三十一日按公平值計量之資產

	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	247.4	-	-	247.4
非上市股本投資	-	5.8	-	5.8
非上市債務投資	-	1,158.0	-	1,158.0
	<u>247.4</u>	<u>1,163.8</u>	<u>-</u>	<u>1,411.2</u>

於年度內，第三級公平值計量之變動如下：

可供出售投資－非上市：	二零一一年 港幣百萬元
於一月一日	-
購入	4.0
在其他全面收益內確認之虧損總額	(0.5)
於十二月三十一日	<u>3.5</u>

於二零一一年十二月三十一日按公平值計量之負債

	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
衍生金融工具	—	32.0	—	32.0

於二零一零年十二月三十一日按公平值計量之負債

	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
衍生金融工具	—	142.4	—	142.4

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本公司並無任何按公平值計量之金融資產或金融負債。

於年度內，公平值計量並無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(二零一零年：無)。

#### 四十二、 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具包括付息之銀行債項及現金與短期存款。該等金融工具的主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有直接自其業務產生之多項其他金融資產及負債，如可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資，以及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採取審慎策略。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財務報表附註廿七內披露。本集團之目的旨在為其債項取得獲提供之最佳利率。

本集團已制訂利率掉期安排，以限制有關若干債項利率變動之現金流量波幅。此涉及透過衍生工具固定其相關銀行債項之部分應付利息。利率掉期之詳情載於財務報表附註廿八。該等掉期旨在對沖相關銀行債項責任。於二零一一年十二月三十一日，不包括涉及利率掉期之金額，本集團付息之銀行債項約3% (二零一零年：無) 按固定利率計息。

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)及本集團之股本於報告期末對利率之可能合理變動(而所有其他變數保持不變)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
二零一一年 港幣	100	(9.8)	-
二零一零年 港幣	100	(7.6)	-

\* 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財務狀況表所列之賬面值。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、按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資及持有至到期日投資)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客戶群廣泛分佈於各行各業(惟出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，於財務報表附註廿三內披露。

#### 流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資，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不同來源包括透過金融市場或變現其資產籌集資金。

## 財務報表附註 (續)

本集團之金融負債於報告期末根據合約無折扣付款之償還期限如下：

### 集團

	二零一一年		
	一年內或 應要求時 港幣百萬元	一至五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
附息之銀行債項	4,759.2	638.9	5,398.1
業務往來債務人應付賬項	75.9	—	75.9
就應佔一共同控權合資公司之一附屬公司 獲授之銀行貸款所提供之公司擔保	90.0	—	90.0
計入應付賬項及費用之其他金融負債	264.3	—	264.3
衍生金融工具	32.0	—	32.0
	<u>5,221.4</u>	<u>638.9</u>	<u>5,860.3</u>

### 集團

	二零一零年		
	一年內或 應要求時 港幣百萬元	一至五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
附息之銀行債項	195.0	5,002.8	5,197.8
業務往來債務人應付賬項	56.6	—	56.6
計入應付賬項及費用之其他金融負債	232.9	—	232.9
衍生金融工具	137.7	4.7	142.4
	<u>622.2</u>	<u>5,007.5</u>	<u>5,629.7</u>

公司

就應佔以下公司獲授之銀行貸款所提供之公司擔保：

- 一 附屬公司
  - 一 共同控權合資公司之一附屬公司
- 計入應付賬項及費用之其他金融負債

	二零一一年 應要求時 港幣百萬元	二零一零年 應要求時 港幣百萬元
	554.0	406.0
	90.0	-
	4.1	6.2
	<b>648.1</b>	<b>412.2</b>

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。於二零一一年十二月三十一日，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)之個別上市股本投資及於可換股債券之非上市債務投資，以及列為可供出售投資(附註十八)之非上市股本投資。本集團之上市投資乃於聯交所上市，並按報告期末所報之市價估值。本集團之非上市投資乃於報告期末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進行估值或按金融機構提供之資產淨值列賬。

下表根據相關金融資產於報告期末之賬面值，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(而所有其他變數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，可供出售股本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>二零一一年</b>			
香港上市投資	263.7	13.2	-
按公平值計算之非上市投資：			
可換股債券	484.9	21.1	-
可供出售	3.5	-	0.2
<b>二零一零年</b>			
香港上市投資	247.4	12.4	-
按公平值計算之非上市投資：			
可換股債券	1,156.4	55.1	-

\* 不包括保留盈利

**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，以支持其業務及提升股東價值。

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。資本指母公司股份持有人應佔股本。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。除財務報表附註五所詳述租賃擔保項下之責任及本公司就本集團及一共同控權合資公司之一附屬公司獲授之銀行貸款而提供之公司擔保項下之承諾須維持最低綜合有形資產淨值(已於年度內遵守)外，本集團並無任何外在施加之資本需求。於截至二零一一年十二月三十一日及二零一零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(即淨債務除以總資產)監察資本。淨債務包括付息之銀行債項，扣除現金、銀行結存及存款。於報告期末之債務對總資產比率如下：

**集團**

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
付息之銀行債項	5,358.2	5,095.9
減：現金、銀行結存及存款	(1,226.0)	(1,761.6)
淨債項	4,132.2	3,334.3
總資產	19,860.8	19,791.2
債務對總資產比率	20.8%	16.8%

**四十三、財務報表之批准**

本財務報表於二零一二年三月二十日由董事會批准及授權刊發。



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(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第59頁至第152頁之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零一一年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、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資料。

## 董事編製綜合財務報表之責任

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反映該等綜合財務報表，並就負責董事釐定之內部監控而言，必需使綜合財務報表之編製免於重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

## 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綜合財務報表發表意見。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(作為一個個體)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，以就綜合財務報表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綜合財務報表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，包括評估綜合財務報表存有重大錯誤陳述(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反映真實公平意見之綜合財務報表有關之內部監控，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，並評估綜合財務報表之整體呈列方式。

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。

## 意見

本核數師認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一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盈利及現金流量，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

香港中環添美道1號  
中信大廈22樓  
二零一二年三月二十日

# 主要物業表

二零一一年十二月三十一日

## 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14間 獲分配洋房之 總樓面面積－ 約69,732平方呎	已於二零零四年 三月完成	100
(2) 香港 上環 文咸東街 132至140號	酒店	地盤面積－ 約5,430平方呎 總樓面面積－ 約79,800平方呎 (248間客房及套房)	已展開上蓋 建築工程 (預期將於 二零一三年 第四季完成)	50
(3) 香港 上環 文咸西街5至7號及 永樂街169至171號	酒店	地盤面積－ 約3,710平方呎 總樓面面積－ 約56,350平方呎 (98間客房及套房)	已展開地基工程 (預計將於 二零一四年 第四季完成)	50
(4) 香港 北角 麥連街14至20號	酒店	地盤面積－ 約5,300平方呎 總樓面面積－ 約75,490平方呎 (351間客房及套房)	地基工程進行中 (計劃於二零一四年 第三季完成)	50

## 主要物業表 (續)

二零一一年十二月三十一日

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
(5) 香港 新界 元朗 丹桂村路 分界區124號 地段第4309號	住宅	地盤面積－ 約120,470平方呎 總樓面面積－ 約120,470平方呎 (36間洋房及134個公寓)	已遞交建築圖則 予政府審批	50
(6) 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 總樓面面積合共－ 約5,360,000平方呎  第一階段 • 擁有300間客房之酒店 • 340個住宅公寓單位， 並附設停車場， 總樓面面積合共－ 約489,000平方呎  第二階段 • 住宅發展擁有 總樓面面積合共 約1,900,000平方呎  第三階段 • 商業及寫字樓設施擁有 總樓面面積合共 約1,500,000平方呎	第一階段 <u>酒店</u> • 上蓋建築工程進行中 (目前計劃於二零一三年 第二季試業)  <u>住宅單位</u> • 已展開上蓋建築工程 (計劃於二零一三年 第一季完成)	50

二零一一年十二月三十一日

投資物業

簡述	用途	租約類別	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 7間豪華洋房	住宅	中期	100
(2) 富豪機場酒店 香港新界赤鱘角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	74.5
(3) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	74.5
(4) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	74.5
(5) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖， 包括5-7號舖閣樓及 1樓全層	酒店	中期	74.5

## 主要物業表 (續)

二零一一年十二月三十一日

簡述	用途	租約類別	本公司應佔 權益百分率
(6) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	酒店	中期	74.5
(7) 富豪薈大廈 香港灣仔 莊士敦道211號 地面A、B及C舖、3樓平台、 5樓至12樓、15樓至23樓及 25樓至29樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店/ 商業	長期	74.5

# 已公佈五年財務摘要

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、負債及非控權權益之摘要，並已為有關數項在適當時作重列。

## 業績

截至十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 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
收入	<b>2,037.2</b>	1,502.7	1,381.2	1,511.8	1,722.9
減除折舊前經營業務					
盈利/(虧損)	<b>27.4</b>	7,471.7	113.2	(331.5)	2,504.7
折舊	<b>(365.5)</b>	(159.4)	(6.4)	(4.0)	(9.6)
融資成本	<b>(190.5)</b>	(86.4)	(4.9)	(9.9)	(84.2)
應佔盈利及虧損：					
共同控權合資公司	<b>623.4</b>	(1.8)	(2.3)	(4.9)	41.6
聯營公司	<b>52.2</b>	(159.3)	361.1	(616.3)	685.4
除稅前盈利/(虧損)	<b>147.0</b>	7,064.8	460.7	(966.6)	3,137.9
所得稅支出	<b>(16.3)</b>	(74.0)	(12.7)	(0.6)	(22.2)
年內盈利/(虧損)	<b>130.7</b>	6,990.8	448.0	(967.2)	3,115.7
應佔：					
母公司股份持有人	<b>107.9</b>	6,928.8	448.0	(967.2)	3,115.7
非控權權益	<b>22.8</b>	62.0	-	-	-
	<b>130.7</b>	6,990.8	448.0	(967.2)	3,115.7

資產、負債及非控權權益

十二月三十一日

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 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
物業、廠房及設備	14,041.4	13,879.6	38.2	16.8	11.1
投資物業	886.0	1,379.5	805.0	855.0	-
於共同控權合資公司之投資	1,689.6	182.5	176.6	203.8	112.1
於聯營公司之投資	16.7	10.1	601.8	517.4	1,435.7
按公平值計入損益之					
金融資產	508.6	636.5	358.0	423.0	380.7
可供出售投資	18.0	-	-	3.1	-
其他貸款	17.6	13.3	13.3	36.1	36.1
已抵押銀行存款	-	-	1,000.0	1,000.0	970.0
收購土地之訂金	-	-	-	-	134.4
流動資產	2,682.9	3,689.7	2,237.9	1,780.2	3,160.6
總資產	19,860.8	19,791.2	5,230.8	4,835.4	6,240.7
流動負債	(5,137.3)	(520.5)	(490.0)	(430.7)	(800.6)
附息之銀行債項	(627.1)	(4,943.3)	(246.8)	(268.5)	-
衍生金融工具	-	(142.4)	-	-	-
遞延稅項負債	(1,093.3)	(1,102.4)	-	-	-
總負債	(6,857.7)	(6,708.6)	(736.8)	(699.2)	(800.6)
非控權權益	(1,460.3)	(1,546.6)	(1.3)	(1.3)	(1.3)

[www.regal.com.hk](http://www.regal.com.hk)