

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 二零零八年度集團全年業績公佈

### 財務及業務摘要

- 二零零八年記誌著多項大事，但同時亦充滿著困難及挑戰。
- 二零零八年度總收入為港幣1,511,800,000元，而酒店經營及管理服務之收入為1,329,900,000元，增長5.6%。
- 香港五間富豪酒店各具策略性市場定位，迎合不同客源及市場類別。二零零八年平均可出租客房收入增長0.7%，高於市場平均數值。
- 富豪產業信託二零零八年度之可供分派收入總額約港幣501,900,000元，基金單位是年度分派總額較上一期間增加9.4%。
- 由於本集團及富豪產業信託所持之若干投資物業及金融資產之公平值變動所產生之虧損，集團業績受到不利影響，以致錄得母公司股份持有人年內應佔虧損港幣808,800,000元。
- 公平值虧損為非現金項目，故不會對本集團之現金流量造成即時影響。
- 正在中國擴充富豪酒店管理網絡，將有兩間由集團負責管理之酒店於今年內分別在上海及成都開業。
- 本集團現時財務狀況強勁並持有淨現金，處於有利位置可充份把握投資及擴展機會。

### 每股資料

	二零零八年度
擬派末期股息	港幣5仙
<sup>#</sup> 年度總股息	港幣8仙
<sup>+</sup> 經調整每股普通股資產淨值	港幣10.00元

<sup>#</sup> 本年度已派之中期股息經就於二零零八年十月生效之十合一股份合併作調整

<sup>+</sup> 此乃按經調整基準(僅供參考)經就按本集團於富豪產業信託持有之權益作調整後以反映其應佔富豪產業信託所持相關資產淨值而編製

## 財務業績

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合股東應佔虧損港幣808,800,000元，而於二零零七年則達致綜合盈利港幣2,957,300,000元，誠如早前報告所述，當中包括分拆富豪產業信託上市所獲得之一次性收益港幣2,293,500,000元。

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

本集團及富豪產業信託所持投資物業及金融資產之公平值減少，主要反映受到因近期全球金融危機導致香港金融市場及物業市道大幅下滑之影響。然而，該等公平值虧損為非現金項目，故不會對本集團之現金流量造成即時影響。

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

作為參考，於下文標題為「管理層之討論及分析」一節載述按經調整基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料，以更公平地反映本集團所持富豪產業信託權益應佔之相關資產淨值。

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

## 股份合併

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

## 業務回顧

### 酒店

#### 香港

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

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

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

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

#### 中國

本集團將繼續擴充其在中國內地之酒店業務，首先將專注於主要一線及二線城市。

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

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

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

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

## 富豪產業信託

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

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

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

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

## 富豪資產管理有限公司

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

## 物業

### 香港

#### 赤柱富豪海灣

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

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

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

## 中國

### 位於北京中央商業區之發展項目

此發展項目透過本集團及本公司之實益控股股東百利保控股有限公司各自持有50%權益之聯營公司擁有59%權益之中外合作公司持有。根據最新獲悉之資料，預計合作公司將能成功申請獲得北京市國土資源局授予第二期地塊之一級開發權。待與中方合營單位合夥人就合作公司之合作細節達成進一步共識，合作公司應將可於不久將來就北京此重要大型項目取得實質進展。

### 位於四川省成都市新都區之發展項目

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

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

## 其他投資

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

現時，本集團持有四海集團發行之相當數目的可換股債券，並另持有四海之已發行普通股約3.0%。假設所有尚未轉換之可換股債券及四海集團授出之可換股債券之認購權(包括本集團所持有之部分)獲悉數轉換及/或行使，本集團最多可持有四海經擴大之股本約32.8%。

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

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

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

## 展望

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

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

## 管理層之討論及分析

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

根據於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表，本公司普通股之賬面資產淨值為每股港幣4.08元。該賬面資產淨值乃受到本集團就其於富豪產業信託所持權益對銷於二零零七年向富豪產業信託出售擁有酒店物業之附屬公司之未變現盈利，以及因應佔富豪產業信託於年度內錄得之酒店物業公平值虧損，導致於二零零八年十二月三十一日本集團於富豪產業信託所持權益呈列為零值等之重大影響。為更公平地反映本集團之相關資產淨值及作為參考以便對照比較，本集團管理層認為亦適當同時呈列按經調整基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料，以反映本集團應佔富豪產業信託之相關資產淨值。因此，按本集團所持富豪產業信託之權益乃根據已公佈之於二零零八年

十二月三十一日富豪產業信託每基金單位之資產淨值港幣2.596元呈列，本公司普通股之經調整資產淨值將為每股港幣10.00元。

二零零八年  
十二月三十一日

每股普通股賬面資產淨值  
經調整每股普通股資產淨值

港幣4.08元  
港幣10.00元

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

於二零零八年十二月三十一日，本集團之部份銀行存款港幣1,000,000,000元（二零零七年：銀行存款及若干其他按公平值計入損益之金融資產合共港幣1,000,800,000元）已為就根據租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押，而本集團之若干投資物業、待售物業、銀行存款及現金結存合共港幣512,500,000元（二零零七年：銀行存款港幣24,000,000元）亦已抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。根據租賃富豪產業信託之酒店物業之租賃協議，本集團亦已就由二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日止期間內之應付浮動租金總額作出保證最低不少於港幣220,000,000元。而直至二零零八年十二月三十一日為止，本集團已付之浮動租金為港幣101,600,000元。

有關本集團於二零零八年十二月三十一日之債項償還期限及或然負債之進一步詳情在將於二零零九年四月三十日或之前寄發予股東之本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報（「二零零八年年報」）內披露。於年度內，本公司繼續採納截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告書內所披露相若之資金與財務政策及薪酬制度。而有關這些方面之資料詳情乃刊載於本公司之二零零八年年報內。

除於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。



本集團之重要投資主要包括香港五間富豪酒店之經營及管理權益、於富豪產業信託之投資、為富豪產業信託作資產管理、於赤柱富豪海灣餘下洋房之權益，以及其他投資業務。本集團之酒店業務於年度內之業績表現，該等業務之未來前景，及本地酒店業現況與一般市場情況轉變及其對本集團之業務表現之潛在影響，以及富豪海灣物業之進展及前景，連同富豪產業信託之業績表現，均分別載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」及「展望」等節內。

## 股息

董事會議決建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣5.0仙（二零零七年：港幣10.0仙，經就於二零零八年十月進行之股份合併作調整），派息額約為港幣50,500,000元（二零零七年：港幣103,800,000元），予於二零零九年六月九日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。由於本公司認為在現時之經濟環境下保留現金資源實乃審慎之舉，故建議派發之末期股息較去年為低。

連同於二零零八年十月已派發的中期股息每股普通股港幣3.0仙（經就股份合併作調整）（二零零七年：港幣3.0仙（經調整）），截至二零零八年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股港幣8.0仙（二零零七年：港幣13.0仙（經調整））。

## 暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零零九年六月四日（星期四）至二零零九年六月九日（星期二）（首尾兩天包括在內），暫停辦理任何普通股過戶登記手續。為確保享有建議派發之末期股息，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零零九年六月三日（星期三）下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處香港中央證券登記有限公司。有關之股息單預期將於二零零九年六月三十日或前後寄予各股東。

## 年度業績

### 綜合收益表

	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	1,511.8	1,722.9
銷售成本	(1,545.5)	(1,643.0)
毛利/(虧損)	(33.7)	79.9
其他收入及收益(附註三)	43.1	80.0
行政費用	(172.8)	(186.3)
其他經營業務支出(附註四)	(59.3)	-
出售附屬公司所得收益(附註五)	-	2,293.5
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	(145.7)	237.6
重新分類待售物業為投資物業所得 公平值收益減除重估所得公平值 虧損後之淨額	36.9	-
減除折舊及攤銷前 經營業務盈利/(虧損)	(331.5)	2,504.7
折舊及攤銷	(4.0)	(9.6)
經營業務盈利/(虧損)(附註二及六)	(335.5)	2,495.1
融資成本(附註七)	(9.9)	(84.2)
應佔盈利及虧損：		
共同控權合資公司	(4.9)	41.6
聯營公司	(457.9)	527.0
除稅前盈利/(虧損)	(808.2)	2,979.5
稅項(附註八)	(0.6)	(22.2)
年內盈利/(虧損)	(808.8)	2,957.3

應佔：		
母公司股份持有人	(808.8)	2,957.3
少數股東權益	-	-
	<u>(808.8)</u>	<u>2,957.3</u>
股息		
中期	30.6	32.0
擬派末期	50.5	103.8
	<u>81.1</u>	<u>135.8</u>
母公司股份持有人應佔		
每股普通股盈利/(虧損)(附註九)		(重列)
基本	<u>港幣(0.79)元</u>	<u>港幣2.96元</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>港幣2.78元</u>

## 綜合資產負債表

	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	16.8	11.1
投資物業	855.0	-
共同控權合資公司權益	203.8	112.1
聯營公司權益	517.4	1,277.3
按公平值計入損益之金融資產	423.0	380.7
可供出售投資	3.1	-
其他貸款	36.1	36.1
已抵押銀行存款	1,000.0	970.0
收購土地之訂金	-	134.4
<b>非流動總資產</b>	<u>3,055.2</u>	<u>2,921.7</u>
<b>流動資產</b>		
酒店及其他存貨	22.7	17.0
待售物業	963.5	1,771.3
應收賬項、按金及預付款項 (附註十)	217.1	551.0
按公平值計入損益之金融資產	108.1	229.8
已抵押定期存款	8.3	24.0
定期存款	153.3	489.6
現金及銀行結存	307.2	77.9
<b>流動總資產</b>	<u>1,780.2</u>	<u>3,160.6</u>

## 綜合資產負債表(續)

	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用(附註十一)	(427.2)	(646.8)
衍生金融工具	-	(0.1)
附息之銀行債項	-	(21.4)
可換股優先股	-	(128.6)
應付稅項	(3.5)	(3.7)
<b>流動總負債</b>	<u>(430.7)</u>	<u>(800.6)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,349.5</u>	<u>2,360.0</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<u>4,404.7</u>	<u>5,281.7</u>
<b>非流動負債</b>		
附息之銀行債項	(268.5)	-
<b>資產淨值</b>	<u>4,136.2</u>	<u>5,281.7</u>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	101.4	104.9
儲備	3,983.0	5,071.7
擬派末期股息	50.5	103.8
	<u>4,134.9</u>	<u>5,280.4</u>
<b>少數股東權益</b>	<u>1.3</u>	<u>1.3</u>
<b>股本總值</b>	<u>4,136.2</u>	<u>5,281.7</u>

## 附註：

### 一、 編製之基準與會計政策

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、可供出售投資、衍生金融工具及按公平值計入損益之金融資產均按公平值計算則除外。本財務報表乃以港元幣值（「港幣」）為單位，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下香港財務報告準則之新增詮釋及修訂。

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

採納上述該等新增詮釋及修訂對本財務報表並無重大財務影響。

本集團並未於本財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂）	香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務 報告準則 及香港會計準則第27號 綜合及 獨立財務報表 – 於一間附屬公司、共同控權 實體或聯營公司的投資成本之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂）	香港財務報告準則第2號 以股份支付 – 生效條件及註銷之修訂 <sup>1</sup>

香港財務報告準則第3號 (經修訂)	商業合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號 (修訂)	香港財務報告準則第7號 金融工具：披露 – 改進有關金融工具披露之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	業務分類 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號 (經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號 (經修訂)	債項成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號 (修訂)	香港會計準則第32號 金融工具： 呈列及香港會計準則第1號 財務報表呈列 – 可認沽金融工具及 清盤時產生的責任之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號 (修訂)	香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量 – 合資格對沖項目之修訂 <sup>2</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號及香港會計準則 第39號 (修訂)	香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號 重新評估連結衍生工具及香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量 – 連結衍生工具 <sup>5</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號	於海外業務的投資淨額對沖 <sup>4</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>2</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號	轉讓客戶資產 <sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間生效

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

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



## 二、 分類資料

分類資料乃按本集團之業務分類為主要呈報基準。於確立本集團之地域分類時，收入乃按照客戶之分佈位置而予以分配，而資產乃按照資產之分佈位置而予以分配。由於本集團逾90%收入乃源自香港之客戶，因此並無呈列地域分類之資料。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位，每個單位均提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 酒店擁有/經營<sup>†</sup>及管理分類指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；
- (d) 證券投資分類指證券買賣及投資業務；及
- (e) 其他分類主要包括旅遊代理服務、健康產品業務及製餅業務。

<sup>†</sup> 本集團先前擁有及經營其於香港之酒店，直至出售該等酒店物業予富豪產業信託以備其於二零零七年三月三十日獨立上市後，繼而向富豪產業信託承租該等酒店物業作酒店營運。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

## 業務分類

以下為本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

## 集團

	酒店擁有/ 經營及管理		資產管理		物業發展及投資		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	1,360.9	1,289.2	66.7	53.5	31.2	371.3	2.2	6.8	50.8	2.1	-	-	1,511.8	1,722.9
分類間之銷售	0.1	0.1	-	-	3.4	0.3	-	-	4.1	3.5	(7.6)	(3.9)	-	-
合計	<u>1,361.0</u>	<u>1,289.3</u>	<u>66.7</u>	<u>53.5</u>	<u>34.6</u>	<u>371.6</u>	<u>2.2</u>	<u>6.8</u>	<u>54.9</u>	<u>5.6</u>	<u>(7.6)</u>	<u>(3.9)</u>	<u>1,511.8</u>	<u>1,722.9</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	(230.1)	(190.1)	54.3	37.8	55.0	113.7	(203.5)	244.7	(4.5)	(10.3)	-	-	(328.8)	195.8
折舊及攤銷	(2.7)	(7.5)	(0.4)	(0.3)	(0.1)	(0.1)	-	-	(0.4)	(0.1)	-	-	(3.6)	(8.0)
分類業績	<u>(232.8)</u>	<u>(197.6)</u>	<u>53.9</u>	<u>37.5</u>	<u>54.9</u>	<u>113.6</u>	<u>(203.5)</u>	<u>244.7</u>	<u>(4.9)</u>	<u>(10.4)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(332.4)</u>	<u>187.8</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利													43.1	2,372.8
未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)													(46.2)	(65.5)
經營業務盈利/(虧損)													(335.5)	2,495.1
融資成本													(9.9)	(84.2)
應佔盈利及虧損：														
共同控權合資公司	-	-	-	-	(4.9)	41.6	-	-	-	-	-	-	(4.9)	41.6
聯營公司	(445.9)	583.3	-	-	(11.9)	(56.0)	-	-	(0.1)	(0.3)	-	-	(457.9)	527.0
除稅前盈利/(虧損)													(808.2)	2,979.5
稅項													(0.6)	(22.2)
年內盈利/(虧損)													<u>(808.8)</u>	<u>2,957.3</u>
應佔：														
母公司股份持有人													(808.8)	2,957.3
少數股東權益													-	-
													<u>(808.8)</u>	<u>2,957.3</u>

## 業務分類 (續)

### 集團

	酒店擁有/ 經營及管理		資產管理		物業發展及投資		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	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	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
分類資產	227.1	204.8	24.5	27.3	1,823.5	2,129.7	534.4	625.5	8.8	1.2	-	(0.1)	2,618.3	2,988.4
共同控股合資公司權益	-	-	-	-	203.8	112.1	-	-	-	-	-	-	203.8	112.1
聯營公司權益	7.4	796.3	-	-	496.8	467.7	-	-	13.2	13.3	-	-	517.4	1,277.3
現金及未能劃分之資產													1,495.9	1,704.5
總資產													4,835.4	6,082.3
分類負債	(287.9)	(375.5)	(5.5)	(5.4)	(7.8)	(24.3)	(1.2)	(7.6)	(5.6)	(0.8)	-	0.1	(308.0)	(413.5)
銀行債項及未能劃分之負債													(391.2)	(387.1)
總負債													(699.2)	(800.6)
其他分類資料：														
資本支出	9.5	2.3	0.1	1.1	-	-	-	-	0.2	-				
其他非現金支出	-	29.5	-	-	-	-	-	-	-	-				

三、 收入（亦為本集團之營業額）、其他收入及收益分析列載如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
酒店經營及管理服務	1,329.9	1,259.5
其他業務，包括物業管理、 物業代理、旅遊代理、 健康產品及製餅業務	51.7	3.1
租金收入：		
酒店物業	31.0	29.7
待售物業	14.4	3.0
投資物業	15.9	-
出售按公平值計入損益之 金融資產之收益淨額 <sup>*</sup>	0.1	6.8
上市投資之股息收入	2.1	-
資產管理服務	66.7	53.5
出售物業	-	367.3
	<b>1,511.8</b>	<b>1,722.9</b>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	24.8	64.0
其他貸款之利息收入	0.2	-
一共同控權合資公司之利息收入	1.3	-
其他利息收入	14.9	9.9
上市投資之股息收入	-	0.7
就有關於二零零二年涉及本集團在 加拿大之酒店物業之買賣協議進 行索償所得和解淨款額	-	4.4
其他	1.8	0.5
	<b>43.0</b>	<b>79.5</b>
<u>收益</u>		
衍生金融工具之公平值收益	0.1	0.5
	<b>43.1</b>	<b>80.0</b>

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

四、 其他經營業務支出乃指下列項目：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
結算按公平值計入損益之 金融資產之虧損	<u>59.3</u>	<u>-</u>

五、 出售附屬公司所得收益

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

六、 計入經營業務盈利/(虧損)內之出售本集團之投資所得盈利之分析列載如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
出售上市投資之盈利	<u>0.1</u>	<u>6.9</u>

七、 本集團之融資成本列載如下：

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

八、 年度內之稅項支出列載如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
集團：		
即期－香港		
年度內之稅項支出	0.1	3.0
即期－海外		
年度內之稅項支出	0.5	0.6
遞延稅項	-	18.6
年度內之稅項總支出	<u>0.6</u>	<u>22.2</u>

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%（二零零七年：17.5%）計算。較低之香港利得稅率乃於二零零八年/二零零九年之課稅年度生效，故該稅率適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度源於香港之估計應課稅盈利。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

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

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

於年度內及結算日，並無相關之重大未撥備遞延稅項。

於上年度，遞延稅項支出乃按預期於變現資產或結算負債時之該年度所適用之稅率計算。

九、 每股普通股基本盈利/(虧損)乃根據母公司股份持有人應佔年度內虧損港幣808,800,000元(二零零七年：盈利港幣2,957,300,000元)，及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數1,029,300,000股(經就於二零零八年十月二十三日生效之合併本公司普通股(基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時已發行及未發行普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股(「股份合併」))之影響作調整)(二零零七年：普通股1,000,000,000股，經就股份合併作調整)計算。

並無呈列截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄虧損，乃由於(i)於年度內轉換本公司之可換股優先股並無攤薄影響，因此不包括在每股普通股攤薄虧損之計算內，及(ii)於年度內尚未行使之本公司股份認購權之行使價較本公司普通股之平均市價為高，故該等股份認購權不會對每股普通股基本虧損構成攤薄影響。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之母公司股份持有人應佔該年度內盈利港幣2,964,500,000元(經就因可換股優先股轉換為本公司普通股而少付之利息及可換股優先股衍生部分之公平值收益作調整)，以及經調整之該年度內本公司已發行普通股之加權平均數1,068,200,000股(經就股份合併作調整)計算。該等股份乃當作於該年度內經已發行，假設於該年初，所有尚未轉換之本集團可換股債券(包括選擇權可換股債券)及所有尚未轉換之本公司可換股優先股已悉數被轉換為本公司之普通股，及所有尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權已被悉數行使以認購本公司之普通股。該年度內尚未行使之本公司股份認購權之行使價較本公司普通股之平均市價為高，故該等股份認購權不會對每股普通股基本盈利構成攤薄影響。

十、 已包括於應收賬項、按金及預付款項之港幣106,900,000元（二零零七年：港幣447,900,000元）乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

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

#### 賒賬期限

業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除就認為無可能悉數收取賒款而作之減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以註銷。

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

十一、 已包括於應付賬項及費用之港幣60,100,000元（二零零七年：港幣87,800,000元）乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

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

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期通常為30至60日。



## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

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

### 於二零零八年一月至十月(截至二零零八年十月二十二日止)

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

於二零零八年十月(由二零零八年十月二十三日始)至十二月

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

除已購回每股面值港幣0.10元之普通股654,000股於結算日後註銷外，所有已購回之普通股股份已於年度內註銷。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，旨在透過提高本公司之資產淨值及每股盈利，符合股東之整體利益。

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

除本公佈所披露者外，於年度內，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 業績審閱

審核委員會與本公司之外聘核數師已審閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

## 企業管治

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，惟以下者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟已訂立安排非執行董事及獨立非執行董事須根據本公司之公司細則條文規定輪值或按自願性質最少每三年告退一次及可重選連任。

## 股東週年大會

本公司謹定於二零零九年六月九日（星期二）召開股東週年大會。股東週年大會之通告將會刊登於聯交所及本公司之網站，並將連同本公司二零零八年年報一併寄發予股東。

## 董事會

於本公佈日期，本公司之董事會包括下列成員：

### 執行董事：

羅旭瑞先生（主席兼行政總裁）  
楊碧瑤女士（首席營運總監）  
范統先生  
羅俊圖先生  
羅寶文小姐  
吳季楷先生

### 非執行董事：

蔡志明博士，JP（副主席）

### 獨立非執行董事：

簡麗娟女士  
伍兆燦先生  
黃之強先生

承董事會命  
主席  
羅旭瑞

香港，二零零九年三月三十一日