

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。



二零一零年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零一零年度 港幣百萬元	二零零九年度 港幣百萬元 (重列)	%轉變
經營業務盈利	7,312.3	106.8	+6,746.7%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	6,928.8	448.0	+1,446.6%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣6.88元	港幣0.44元	+1,463.6%
每股普通股之資產淨值	港幣11.51元	港幣4.45元	+158.7%
擬派末期股息	港幣8.5仙	港幣6.8仙	+25.0%

- 達致股東應佔純利港幣6,928,800,000元，大幅高於二零零九年達致之純利港幣448,000,000元（經重列）。
- 二零一零年度每股普通股之末期股息及全年股息總額均增加25%。
- 於香港之六間富豪酒店均取得令人滿意的經營業績。
- 除了已訂約出售並有待交易完成之兩間相連洋房外，現仍擁有赤柱富豪海灣21間洋房，預計將進一步升值。
- 擁有50%權益位於四川成都之綜合發展項目之第一期發展工程（包括一間五星級酒店及住宅發展），正穩步進展。
- 與百利保集團訂立有條件協議，合作成立規模可觀之合營公司發展房地產項目以供銷售及/或租賃，而合營公司之最高資本承擔總額為港幣3,800,000,000元。
- 本集團之財務狀況非常穩健，資金來源充裕。
- 現時正考慮多項投資建議，旨在擴大資產及收入基礎，為股東創造長遠利益。

財務業績

於截至二零一零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6,928,800,000元，大幅高於上一財政年度達致之盈利港幣448,000,000元（經重列）。

誠如本公司於二零一零年十二月二日之聯合公佈所闡述，先前被視為聯營公司之富豪產業信託已於二零一零年七月二十三日起成為本集團之附屬公司。在富豪產業信託綜合入賬前，於二零一零年六月三十日本集團於富豪產業信託之權益僅以非常低之金額港幣218,700,000元列賬，有關原因已於早前報告中闡述。因此，於以富豪產業信託作為本集團之附屬公司將其資產及負債綜合入賬後，致使本集團於呈列之年度內業績中確認並反映非常龐大之會計盈利港幣6,637,400,000元。

業務回顧

酒店

香港之酒店市場

二零一零年整體為香港旅遊及酒店業理想之一年，尤以第四季之表現最為強勁。來自全部海外市場之旅客普遍錄得穩健增長，而來自中國內地之旅客增幅則最為顯著。於年度內，訪港旅客總人數錄得創新高之逾36,000,000人，當中中國內地旅客增加至佔總人數約63%。

中國內地旅客之整體增幅非常可觀。根據香港旅遊發展局公佈之資料，於二零一零年一月至六月止之六個月期間，中國內地旅客在主要市場中錄得最高之過夜旅客人均消費，已超越歐美之旅客。隨著進一步放寬內地居民前往海外旅遊之限制，預期中國內地旅客之人數將會上升，並將繼續為香港之旅遊及酒店業帶來重大支持。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一零年香港全部不同類別酒店之平均客房入住率為87%，而上年度則為78%，達致之平均客房租金已上升13.9%。

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74.4%已發行基金單位。

於截至二零一零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997,100,000元，較二零零九年錄得之純利港幣682,300,000元（經重列）增加46.1%。本年度之可供分派收入總額約為港幣682,900,000元，而上年度則為港幣558,200,000元。

灣仔富豪薈大廈之第二階段改裝工程已於二零一零年十二月完成，新增另外49間全新裝修之酒店客房及套房。富豪薈酒店全部99間客房及套房現已全面營運。富豪產業信託亦已於二零一零年十二月三十一日完成向百利保控股有限公司收購此物業餘下25%實益權益之交易。富豪薈酒店之業務模式證實非常成功，且所得的經營業績令人十分滿意。

香港全部六間富豪酒店，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、麗豪酒店及最新之富豪薈酒店，現均由富豪產業信託全資擁有。此酒店組合內之優質客房及套房總數達3,929間，佔香港甲級高價及乙級高價酒店客房總數逾11%。於二零一零年十二月三十一日，此組合之總估值達港幣14,880,000,000元，較去年底增加約4.1%。

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

受惠於相對理想之經營環境以及於過往近年間為提升酒店物業質量與標準而投入大量升級工程之成果，於年度內香港五間富豪酒店（當中不包括於二零一零年十二月剛開始全面營運之富豪薈酒店）之平均入住率為85.8%，按年增長15.5%。

面對機場地區之新競爭，富豪機場酒店已調整其市場推廣策略，以吸納部分額外旅遊團業務，旨在重奪市場佔有率。於年度內，該酒店之平均入住率已反彈36.2%，雖然對平均房租構成若干攤薄影響，惟此令平均可出租客房收入(RevPAR)較上年度增加12.9%。其他四間富豪酒店均表現理想，平均之平均可出租客房收入達致按年增幅19.6%。

香港五間富豪酒店（當中不包括富豪產業信託擁有及經營之富豪薈酒店）現由富豪產業信託出租予本集團之全資附屬公司。於二零一一年至二零一五年，該五間酒店之租金方案須進行年度檢討，並將由出租人及承租人根據租賃安排共同委任之獨立專業物業估值師釐定。釐定二零一一年租金方案之租金檢討程序已完成，已釐定之基本租金總額將為港幣560,000,000元，並附帶根據分佔五間酒店之物業收入淨額總額超出基本租金總額部分之50%計算之浮動租金。根據目前之預測且在無任何不可預見之情況下，二零一一年該五間富豪酒店之物業收入淨額應遠超出基本租金之水平。

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。

於中國，山東德州之富豪康博酒店已於二零一零年九月試業。該擁有215間客房之豪華酒店為德州首間五星級國際酒店，亦為在中國由富豪名下管理及經營之第五間酒店。本年度較早前，本集團訂立兩份管理合約分別為江蘇蘇州一間四星級商務酒店（將名為富豪繁花中心酒店）及河南鄭州一間五星級酒店（將名為富豪裕鴻酒店）提供酒店管理服務。鄭州之富豪裕鴻酒店計劃於二零一二年開業，而蘇州之富豪繁花中心酒店則計劃於二零一三年開業。

最近，本集團就位於廣州市至佛山市鐵路網絡內建於廣東佛山地鐵站上蓋之酒店項目達成管理合約。該酒店將為一間擁有230間設備完善客房之四星級商務酒店，並計劃於二零一三年開業。位於上海浦東外高橋保稅區之富豪會展公寓酒店為合共提供282個單位之服務式公寓酒店，目標於本年度第二季試業。此將為上海第四間富豪酒店及全中國第六間富豪酒店。

在香港之穩健經營基礎支持下，本集團將繼續按計劃擴充其酒店網絡。

物業

於年度內，香港之物業市場非常活躍及暢旺，大部分之物業價格均達致新高。由於豪宅物業之供應緊絀且地價飆升，本集團對出售所持香港赤柱富豪海灣餘下洋房一直保持謹慎態度。於年底，本集團與發展富豪海灣項目之共同控權合資公司之其他股東訂立協議，據此，本集團同意向該名其他股東收購其透過共同控權合資公司於餘下兩間獲分配洋房持有之權益。根據該協議進行之有關交易已於本年一月完成。除了已訂約出售並有待交易完成之兩間相連洋房外，本集團目前仍然擁有富豪海灣21間洋房。

本集團擁有位於四川成都之綜合發展項目50%之權益。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樓。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420,000平方呎。該酒店發展項目之地基及地庫工程已展開，現時計劃酒店項目之首階段發展將於二零一二年第四季試業。第一期中包括之三幢住宅大樓將擁有約340個公寓單位，連同停車場及若干商業配套單位，可銷售總面積約為489,000平方呎。此部分之發展項目之地盤整理及平整工程已完成，地庫工程即將展開，整體建設工程計劃將於二零一二年第四季完成。預計住宅單位將於二零一二年第一季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

位於北京商務中心區之合營發展項目乃透過本集團及百利保集團各自擁有50%權益之聯營公司持有。誠如早前所報告，有關該項目之整體情況仍然十分複雜。儘管管理層力圖在不利之法律程序中反勝並解決與中外合作公司其他有關方之糾紛，惟有關方面並無進展，項目幾乎陷於停頓。儘管管理層將努力不懈應付整體困難之局面並盡力保障本集團於該項目之權益，惟經考慮影響項目之不利情況後，認為適宜對項目之投資作出進一步撥備。所作撥備已在本年度內之業績中反映。該項目之進一步資料於下文標題為「管理層之討論及分析」一節載述。

其他投資

本集團持有之投資組合主要包括上市投資。本集團在組合中除持有四海若干少量已發行股份外，亦持有四海集團發行之相當數目可換股債券。從擬持作長期策略用途之四海集團證券產生之公平值收益，已於年度內之綜合財務報表中反映。

展望

隨著連接珠江三角洲地區之大型基建項目及交通網絡投入建造，香港與內地經濟的進一步融合，將提升香港作為中國通向國際之城市之競爭優勢。中國之第十二個五年規劃已進一步確認及加強香港作為國際金融中心、國際資產管理中心及人民幣離岸中心之地位。與此同時，香港正展開多項全新旅遊項目，如海洋公園重建項目及香港迪士尼樂園擴建項目，均將有助香港繼續成為最受旅客歡迎之目的地。所有該等有利因素將推動旅客及商務旅客到訪香港，從而使本集團酒店物業之未來資本值及盈利增長得益。

於本年度首數個月，香港之物業市場持續上揚。考慮到高級豪華物業之供應緊絀而需求殷切，管理層相信，富豪海灣洋房將進一步升值。

經考慮香港及中國內地房地產市場之蓬勃前景，及為可能獲得之適合收購機會作好準備，誠如於二零一一年三月十七日所公佈，本集團及百利保集團已訂立有條件協議成立合營公司發展房地產項目以供銷售及/或租賃。由於許多新發展項目將涉及不同規模並可能涉及不同類別之物業，故認為由兩個集團合作成立財政實力較雄厚及規模可觀之合營公司以獲得及善用彼此之不同經驗及專業知識，實屬互惠互利之舉。倘若兩個集團均認為透過合營公司接納有關商機符合彼此之共同利益，則合營公司將可為本集團及百利保集團提供所需之靈活性以迅速回應獲得之商機。

合營公司將由本集團及百利保集團按50:50之基準擁有，而對合營公司之最高資本承擔總額將為港幣3,800,000,000元，並將由本集團及百利保集團按其各自於合營公司所持股權之比例基準出資，各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元。成立合營公司將須待（其中包括）本公司之獨立股東批准後，方可作實。兩個集團之意向為於合營公司正式成立後，合營公司可向百利保集團收購若干位於香港之發展項目作為其起動項目。

本集團之財務狀況非常穩健，資金來源充裕，本集團現時正考慮多項投資建議，旨在擴大其資產及收入基礎，為股東創造長遠利益。

管理層之討論及分析

本集團之重要投資及主要業務包括酒店經營及管理業務、透過於富豪產業信託之投資之酒店擁有業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資（包括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，均分別載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」及「展望」等節內。

關於中國北京商務中心區之合營發展項目，誠如早前所報告，本集團及百利保集團各自持有50%權益之一聯營公司（其持有中外合作公司59%股權，而中外合作公司則擁有該發展項目）涉及在北京進行之仲裁程序，有關賣方向該聯營公司提出申索以解除雙方於二零零五年就該聯營公司購買合作公司36%股權而訂立之若干合約。儘管有關法院駁回該聯營公司提出撤銷該仲裁之不利

裁決之申請，該聯營公司正訴諸於其他可行法律途徑以能保障上述36%股權並行使其對賣方之法律權利。另一方面，合作公司正面對其他困難問題，包括股東糾紛、中方合作夥伴及第三方提出之訴訟，以及有關該項目土地發展權之未解決事宜。該聯營公司及合作公司正與中方合作夥伴及有關政府部門進行磋商，希望能解決上述事宜。儘管管理層將繼續努力應付整體困難之局面並盡力保障本集團於該項目之權益，但由於待解決的若干問題長時間沒有進展，並考慮到整體情況複雜困難，本集團之管理層認為適宜在聯營公司的層面上就於該項目之投資作為數港幣801,000,000元之進一步撥備，而本集團佔該項撥備當中之50%。

誠如本公司日期為二零一零年十二月二日之聯合公佈所披露，並於下文綜合財務報表之附註五中進一步闡述，富豪產業信託自二零一零年七月二十三日起成為本集團之附屬公司。於富豪產業信託作為本集團附屬公司綜合入賬後，除了因此而產生之收益外，富豪產業信託之資產（包括酒店物業）及負債（包括銀行債項）已根據其於二零一零年七月二十三日的公平值於本集團之綜合財務報表中綜合入賬及確認。富豪產業信託所擁有及租賃予本集團之另一附屬公司之酒店物業已於本集團之綜合財務報表中分類為物業、廠房及設備，並須計算折舊費用。此外，於富豪產業信託作為本集團之附屬公司期間，所有就租賃五間富豪酒店而支付予富豪產業信託之租金，已在集團的層面上對銷。所有因富豪產業信託綜合入賬而產生有關會計處理方法上之上述及其他相應變動，已於本集團本年度之綜合財務報表內呈列。

於年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣104,800,000元（二零零九年：港幣401,700,000元）。而於年度內之利息支出淨額為港幣85,200,000元（二零零九年：利息收入淨額為港幣4,500,000元）。

於二零一零年十二月三十一日，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3,334,300,000元（二零零九年：現金淨額為港幣1,297,100,000元）。債項增加之原因主要為將富豪產業信託之銀行債項綜合入賬所致。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之部份銀行存款港幣1,000,000,000元（二零零九年：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，而本集團之若干酒店建築物、投資物業、待售物業、銀行存款及現金結存合共港幣15,670,500,000元（二零零九年：港幣1,055,100,000元）亦已作抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。

有關本集團於二零一零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，在將於二零一一年四月三十日或之前寄發予股東之本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報（「二零一零年年報」）內披露。於年度內，本公司繼續採納截至二零一零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。於二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣4,711,000,000元。為對沖浮動利率，富豪產業信託透過其附屬公司訂立利率對沖安排，名義本金總額為港幣4,350,000,000元。有關該方面之詳情乃於本公司之二零一零年年報內披露。

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。

股息

董事會議決建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣8.5仙，較上一財政年度派發之末期股息每股普通股港幣6.8仙增加25%。此項建議末期股息之派息額將約為港幣85,100,000元（二零零九年：港幣68,700,000元），並將派發予於二零一一年五月三十一日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一零年十月已派發之中期股息每股普通股港幣2.5仙（二零零九年：港幣2.0仙），截至二零一零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11.0仙，較上一財政年度派發之股息總額每股普通股港幣8.8仙增加25%。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零一一年五月二十七日（星期五）至二零一一年五月三十一日（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。為確保建議派發之末期股息享有權及於本公司即將舉行之二零一一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，必須於二零一一年五月二十六日（星期四）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二零一一年六月十五日或前後寄予各股東。

年度業績

綜合收益表

	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 (重列)
收入(附註二及三)	1,502.7	1,381.2
銷售成本	(1,245.9)	(1,611.4)
毛利/(虧損)	256.8	(230.2)
其他收入及收益(附註三)	27.0	43.2
行政費用	(171.7)	(151.6)
其他經營業務支出(附註四)	—	(0.8)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益(淨額)	540.5	311.4
重新分類待售物業為投資物業 所得公平值收益	—	34.2
投資物業之公平值收益	181.7	107.0
重新計量於上市聯營公司 之投資之公平值收益(附註五)	4,134.8	—
以折讓價併購上市附屬公司 所得之收益(附註五)	2,502.6	—
減除折舊前經營業務盈利	7,471.7	113.2
折舊	(159.4)	(6.4)
經營業務盈利(附註二及六)	7,312.3	106.8
融資成本(附註七)	(86.4)	(4.9)
應佔盈利及虧損：		
共同控權合資公司	(1.8)	(2.3)
聯營公司	(159.3)	361.1
除稅前盈利	7,064.8	460.7
所得稅支出(附註八)	(74.0)	(12.7)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利	6,990.8	448.0

應佔：

母公司股份持有人	6,928.8	448.0
非控權權益	62.0	—
	<u>6,990.8</u>	<u>448.0</u>

母公司股份持有人應佔

每股普通股盈利（附註十） (重列)

基本及攤薄 港幣6.88元 港幣0.44元

綜合全面收益表

	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 (重列)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利	6,990.8	448.0
其他全面收益/(虧損)		
可供出售投資：		
計入綜合收益表之虧損之 重新分類調整	-	0.8
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	(17.4)	-
對沖儲備轉撥至收益表	62.7	-
	<u>45.3</u>	<u>-</u>
換算海外業務之滙兌差額	3.6	1.0
應佔聯營公司/共同控權合資 公司之其他全面收益	34.1	1.2
應佔上市聯營公司之 其他全面收益/(虧損)	10.4	(20.0)
年內其他全面收益/(虧損)	<u>93.4</u>	<u>(17.0)</u>
年內全面收益總額	<u>7,084.2</u>	<u>431.0</u>
應佔：		
母公司股份持有人	7,010.6	431.0
非控權權益	73.6	-
	<u>7,084.2</u>	<u>431.0</u>

綜合財務狀況表

	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	13,879.6	38.2
投資物業	1,379.5	805.0
於共同控權合資公司之投資	182.5	176.6
於聯營公司之投資	10.1	601.8
按公平值計入損益之		
金融資產	636.5	358.0
其他貸款	13.3	13.3
已抵押銀行存款	—	1,000.0
非流動總資產	16,101.5	2,992.9
流動資產		
酒店存貨	22.9	21.2
待售物業	806.7	795.6
應收賬項、按金及		
預付款項(附註十一)	323.8	261.7
按公平值計入損益之		
金融資產	774.7	546.1
受限制之現金	72.0	—
已抵押定期存款	1,003.0	3.6
定期存款	280.8	251.2
現金及銀行結存	405.8	358.5
流動總資產	3,689.7	2,237.9

綜合財務狀況表(續)

	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元 (重列)
流動負債		
應付賬項及費用(附註十二)	(345.6)	(407.8)
附息之銀行債項	(152.6)	(69.4)
應付稅項	(22.3)	(12.8)
流動總負債	(520.5)	(490.0)
流動資產淨值	3,169.2	1,747.9
扣除流動負債後總資產	19,270.7	4,740.8
非流動負債		
附息之銀行債項	(4,943.3)	(246.8)
衍生金融工具	(142.4)	—
遞延稅項負債	(1,102.4)	—
非流動總負債	(6,188.1)	(246.8)
資產淨值	13,082.6	4,494.0
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	100.2	101.1
儲備	11,350.7	4,322.9
擬派末期股息	85.1	68.7
	11,536.0	4,492.7
非控權權益	1,546.6	1.3
股本總值	13,082.6	4,494.0

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」）呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（經修訂） 首次採納香港財務報告準則

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
— 首次採納者之額外豁免之修訂

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
— 集團以現金結算以股份支付交易之修訂

香港財務報告準則第3號（經修訂） 企業合併

香港會計準則第12號（修訂） 香港會計準則第12號 所得稅—遞延稅項：
收回相關資產之修訂（提早採納）

香港會計準則第27號（經修訂） 綜合及獨立財務報表

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

香港（國際財務報告詮釋委員會） 向擁有人分派非現金資產
— 詮釋第17號

包括在於二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則第5號 持作待售
香港財務報告準則之改進內之 非流動資產及已終止經營業務
香港財務報告準則第5號之修訂 — 計劃出售於一間附屬公司
之控權權益之修訂

二零零九年香港財務報告準則之
改進

於二零零九年五月頒佈對
多項香港財務報告準則之修訂

香港詮釋第4號 (修訂)

香港詮釋第4號 租賃—釐定有關香港土地租約
租期之長短之修訂

香港詮釋第5號

財務報表之呈列—借款人對包含須按要求時
償還條款之定期貸款之分類

除下文進一步所闡述有關香港財務報告準則第3號 (經修訂)、香港會計準則第27號 (經修訂)、及香港會計準則第12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。

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號 (經修訂) 企業合併及香港會計準則第27號 (經修訂) 綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號 (經修訂) 引入了多項有關企業合併會計處理之改變，將會影響非控權權益之初始計量、交易成本之會計處理、或然代價之初始確認及隨後計量，以及分階段完成之企業合併。該等變動將會影響所確認之商譽金額、發生收購期間之呈報業績及未來呈報業績。

香港財務報告準則第3號 (經修訂) 規定，如收購方於取得控制權之前於被收購方持有非控權股本投資，則收購方須按其收購日期公平值重新計量該一項先前持有之股本投資並於損益表內確認任何所得收益或虧損。

香港會計準則第27號 (經修訂) 規定，在不失去控制權下對附屬公司權益之擁有權變動乃入賬為股份交易。因此，如此變動將不會對商譽構成影響，亦不會產生收益或損失。再者，經修訂之準則會改變該附屬公司所招致之損失及失去附屬公司控制權之會計處理方式。各種準則之隨後相應修訂包括但不限於香港會計準則第7號 現金流量表、香港會計準則第12號 所得稅、香港會計準則第21號 外幣匯率變動之影響、香港會計準則第28號 於聯營公司之投資及香港會計準則第31號 於合營企業之權益。

該等經修訂準則所引入之變動已預先應用及影響於二零一零年一月一日後之收購、失去控制權及與非控權權益交易之會計處理。

(b) 香港會計準則第12號 所得稅－遞延稅項：收回相關資產之修訂

香港會計準則第12號之修訂已於二零一零年十二月頒佈，引入一項可駁斥之假設，即利用香港會計準則第40號 投資物業之公平值模式計量之投資物業之遞延稅項，應基於其賬面值將會透過銷售收回而釐定。該等修訂亦規定，利用香港會計準則第16號 物業、廠房及設備之重估模式計量之不可折舊資產之遞延稅項應一直以銷售基準計量。由於該等修訂使然，香港詮釋常務委員會詮釋第21號 所得稅－收回不可折舊之重估資產將於該等修訂生效後被取締。雖然該等修訂於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間才生效，但本集團已決定在本財務報表提早採納該等修訂。

本集團先前已就假設其物業之賬面值將會透過使用收回，為該等投資物業之公平值收益作出遞延稅項準備。經採納香港會計準則第12號之修訂後，本集團現時計量投資物業之遞延稅項時，會假設物業之賬面值將會透過銷售收回。上述變動之影響概述如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<i>截至十二月三十一日止年度之綜合收益表</i>		
重新計量於上市聯營公司之投資		
之公平值收益減少	(24.3)	—
聯營公司之應佔盈利及虧損增加	7.4	16.9
所得稅支出減少	9.9	—
年度內盈利增加/(減少)	(7.0)	16.9
非控權權益應佔盈利增加	2.5	—
每股基本及攤薄盈利增加/(減少)	港幣(0.9)仙	港幣1.7仙

於十二月三十一日之綜合財務狀況表

於聯營公司之投資增加	—	16.9
遞延稅項負債減少	9.9	—
保留盈利增加	7.4	16.9
非控權權益增加	2.5	—

該等修訂之追溯應用對於二零零九年一月一日之財務狀況表並無影響，因此，該年度之財務狀況表沒有呈列於本財務報表內。

二、 業務分類資料

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製餅業務。

管理層個別獨立監察各業務分類之業績，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、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二零一零年及二零零九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		對銷		綜合	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元 (重列)	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 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 (重列)								
分類收入：														
銷售予外界客戶	1,366.3	1,079.0	38.4	70.8	14.3	155.8	17.0	32.3	66.7	43.3	-	-	1,502.7	1,381.2
分類間之銷售	8.4	11.9	37.0	-	3.4	3.3	-	-	0.3	0.8	(49.1)	(16.0)	-	-
合計	<u>1,374.7</u>	<u>1,090.9</u>	<u>75.4</u>	<u>70.8</u>	<u>17.7</u>	<u>159.1</u>	<u>17.0</u>	<u>32.3</u>	<u>67.0</u>	<u>44.1</u>	<u>(49.1)</u>	<u>(16.0)</u>	<u>1,502.7</u>	<u>1,381.2</u>
減除折舊前分類業績	6,776.3	(455.4)	28.2	59.7	142.8	203.0	556.0	341.3	(1.3)	(4.1)	-	-	7,502.0	144.5
折舊	(158.4)	(5.1)	(0.3)	(0.5)	(0.1)	(0.1)	-	-	(0.2)	(0.3)	-	-	(159.0)	(6.0)
分類業績	<u>6,617.9</u>	<u>(460.5)</u>	<u>27.9</u>	<u>59.2</u>	<u>142.7</u>	<u>202.9</u>	<u>556.0</u>	<u>341.3</u>	<u>(1.5)</u>	<u>(4.4)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,343.0</u>	<u>138.5</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益													8.7	10.1
未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)													(39.4)	(41.8)
經營業務盈利													7,312.3	106.8
融資成本													(86.4)	(4.9)
應佔盈利及虧損：														
共同控權合資公司	-	-	-	-	(1.8)	(2.3)	-	-	-	-	-	-	(1.8)	(2.3)
聯營公司	234.9	485.8	-	-	(418.7)	(124.5)	-	-	24.5	(0.2)	-	-	(159.3)	361.1
除稅前盈利													7,064.8	460.7
所得稅支出													(74.0)	(12.7)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利													6,990.8	448.0
應佔：														
母公司股份持有人													6,928.8	448.0
非控權權益													62.0	-
													<u>6,990.8</u>	<u>448.0</u>

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		對銷		綜合	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元 (重列)	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 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 (重列)								
分類資產	14,628.3	198.3	39.7	33.6	1,714.2	1,661.5	1,413.1	903.0	14.5	8.3	(39.0)	–	17,770.8	2,804.7
於共同控權合資公司之投資	–	–	–	–	182.5	176.6	–	–	–	–	–	–	182.5	176.6
於聯營公司之投資	7.4	164.3	–	–	1.1	424.5	–	–	1.6	13.0	–	–	10.1	601.8
現金及未能劃分之資產													1,827.8	1,647.7
總資產													19,791.2	5,230.8
分類負債	(1,423.6)	(239.1)	(7.1)	(13.1)	(44.0)	(29.8)	(0.1)	(98.4)	(3.4)	(2.4)	39.0	–	(1,439.2)	(382.8)
銀行債項及未能劃分之負債													(5,269.4)	(354.0)
總負債													(6,708.6)	(736.8)
其他分類資料：														
資本支出*	14,511.1	27.8	0.1	–	2.8	–	–	–	0.2	0.1				

* 二零一零年之資本支出主要包括因於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。

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
香港	1,423.6	1,337.0
中國內地	79.1	44.2
	<u>1,502.7</u>	<u>1,381.2</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

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元 (重列)
香港	15,260.7	1,013.6
中國內地	191.0	608.0
	<u>15,451.7</u>	<u>1,621.6</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。

三、 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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
酒店經營及管理服務	1,327.4	1,051.6
其他業務，包括物業管理、 物業代理、旅遊代理 及製餅業務	67.6	44.3
租金收入：		
酒店物業	28.3	27.4
待售物業	—	2.2
投資物業	24.0	24.2
出售按公平值計入損益之 金融資產之收益淨額	13.9	30.2
上市投資之股息收入	3.1	2.1
資產管理服務	38.4	70.8
出售物業	—	128.4
	<u>1,502.7</u>	<u>1,381.2</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	2.7	2.8
其他利息收入	5.1	5.6
其他	0.7	1.7
	<u>8.5</u>	<u>10.1</u>
<u>收益</u>		
衍生金融工具之公平值收益	1.9	—
出售投資物業之收益	16.4	33.1
出售物業、廠房及設備之收益	0.2	—
	<u>18.5</u>	<u>33.1</u>
	<u>27.0</u>	<u>43.2</u>

四、 其他經營業務支出指下列項目：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
出售可供出售投資之虧損	<u>-</u>	<u>0.8</u>

五、 誠如本公司於二零一零年十二月二日刊發之聯合公佈所述，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）經普通決議案通過；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辭退產業信託管理人，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（之前被視為本公司之聯營公司）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收益港幣2,502,600,000元已於本集團之綜合收益表中實際反映。

六、 計入經營業務盈利內之出售本集團之投資及物業所得盈利之分析列載如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
出售上市投資之盈利	13.6	30.2
出售物業之盈利	16.4	46.7

七、 本集團之融資成本列載如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
須於五年內全數償還之		
銀行貸款之利息	31.4	4.9
衍生金融工具之公平值變動		
— 現金流量對沖(從對沖儲備轉撥)	55.0	—
融資成本總額	86.4	4.9

八、 年度內之所得稅支出列載如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
集團：		
即期—香港		
年度內之稅項支出	41.2	12.4
過往年度之超額撥備	(0.4)	—
即期—海外		
年度內之稅項支出	0.5	0.3
遞延稅項支出	32.7	—
年度內之稅項總支出	74.0	12.7

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%（二零零九年：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。

於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，乃由於本集團於期間內應佔富豪產業信託之盈利已抵銷先前未確認應佔富豪產業信託之虧損（二零零九年：無）。

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（二零零九年：無）。

九、 股息：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣2.5仙 (二零零九年：港幣2.0仙)	25.1	20.2
擬派末期 — 每股普通股港幣8.5仙 (二零零九年：港幣6.8仙)	85.1	68.7
	<u>110.2</u>	<u>88.9</u>

- 十、 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6,928,800,000元（二零零九年：港幣448,000,000元（經重列）），及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數1,007,500,000股（二零零九年：1,011,100,000股）計算。

並無就攤薄而對截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個年度內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。

十一、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣102,200,000元（二零零九年：港幣79,600,000元）乃本集團之業務往來客戶應收賬項。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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	95.5	74.9
四至六個月	3.5	2.4
七至十二個月	1.5	0.7
超過一年	2.7	3.0
	<u>103.2</u>	<u>81.0</u>
減值	(1.0)	(1.4)
	<u>102.2</u>	<u>79.6</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。

十二、計入應付賬項及費用之港幣56,600,000元（二零零九：港幣53,000,000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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	56.3	52.4
四至六個月	-	0.3
超過一年	0.3	0.3
	<u>56.6</u>	<u>53.0</u>

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期一般為30至60日。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司以代價總額港幣25,987,740元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共8,758,000股本公司普通股。購回該等普通股之詳情載列如下：

購回之月份	購回之 普通股股數	每股普通股價格		購回代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零一零年五月	2,210,000	2.790	2.530	5,938,340
二零一零年六月	2,256,000	3.110	2.670	6,795,720
二零一零年七月	696,000	3.110	2.990	2,121,620
二零一零年十一月	1,480,000	3.190	3.110	4,644,780
二零一零年十二月	2,116,000	3.190	3.010	6,487,280
總計	<u>8,758,000</u>			25,987,740
			購回股份之總支出	<u>88,620</u>
				<u>26,076,360</u>

8,758,000股購回普通股中之7,438,000股購回普通股已於年度內註銷，而餘下之1,320,000股購回普通股則於年結日後註銷。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。

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二零一零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

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所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，惟於年度內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。此外，於二零一零年六月九日修訂相關公司細則條文後，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退任一次及可重選連任之規定。

股東週年大會

本公司謹定於二零一一年五月三十一日（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，並將連同本公司二零一零年年報一併寄發予股東。

董事會

於本公佈刊發日期，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

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零一一年三月二十三日