

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。



二零一一年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零一一年度 港幣百萬元	二零一零年度 港幣百萬元	%轉變
收入	2,037.2	1,502.7	+35.6%
毛利	867.7	256.8	+237.9%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	107.9	6,928.8	-98.4%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣0.11元	港幣6.88元	-98.4%
擬派末期股息	港幣9.0仙	港幣8.5仙	+5.9%
年度股息總額	港幣12.0仙	港幣11.0仙	+9.1%
	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一零年	
減除非控權權益後 每股普通股資產淨值			
賬面值	港幣11.53元	港幣11.51元	+0.2%
*經調整	(未經審核) 港幣14.80元	(未經審核) 港幣12.48元	+18.6%

* 此乃供參考用途，並乃就本集團酒店物業組合按其於二零一一年十二月三十一日之市值重列及加回相關遞延稅項負債作出調整之基準而編製

- 於二零一一年達致之毛利港幣867,700,000元，較二零一零年增長約2.4倍。
- 於二零一一年達致之股東應佔綜合盈利為港幣107,900,000元。
- 去年確認之一次性龐大會計收益乃因於二零一零年七月將富豪產業信託作為本集團附屬公司綜合入賬而產生，故二零一零年度之股東應佔盈利遠高於年度內所達致者。
- 本集團之金融資產（包括尤其是本集團長期持有之四海國際集團有限公司之可換股債券及股份）之公平值變動虧損，以及本集團持作固定資產之酒店物業所作出之折舊撥備，均對年度內之業績造成不利影響。惟該等公平值變動及折舊撥備均為非現金流項目。
- 核心酒店經營業務取得顯著增長，本集團之酒店經營業務毛利增加31%至港幣852,500,000元。
- 香港全部六間富豪酒店之合併平均入住率增加5個百分點至90.9%，而平均可出租客房收入（RevPAR）按年增加約29.5%。
- 除卻已訂約出售之兩間洋房外，本集團仍然保留赤柱富豪海灣19間洋房。待該等保留洋房陸續出售，所帶來之額外現金來源，將會為本集團業務之持續發展提供資金。
- 透過與百利保控股有限公司各自擁有50%權益之合營公司P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，積極擴充本集團之物業發展業務。百富控股自於二零一一年四月成立以來，已收購合共四個位於香港之發展項目，當中三個現正發展為酒店。
- 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，本公司將能於未來數年為股東帶來不斷增長之回報。

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 蒼利投資有限公司）出售位於中國四川省成都市之綜合發展項目之70%實際權益。

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。

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，該金額乃根據分佔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，務求持續性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。

本集團透過百富控股（一間於二零一一年四月成立由本集團與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，百富控股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，百富控股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%實際權益。

繼而於二零一一年九月，百富控股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。

有關百富控股現正進行之物業項目的進度之進一步詳情，請股東參閱本公佈標題為「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。

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（包括透過合營公司百富控股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，均分別載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」及「展望」等節內。

除於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本分節下文內所披露者外，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問題，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二零一三年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)

百富控股乃為於二零一一年四月本公司與百利保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，將根據其各自於百富控股之股權按比例出資。自成立以來，百富控股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，百富控股向百利保收購兩幅發展地皮，總交易代價為港幣752,000,000元，相等於由百富控股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%權益乃百富控股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。百富控股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百富控股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

百富控股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百富控股於中國進行之業務。世紀城市國際控股有限公司（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

於中國北京商務中心區之合營發展項目乃由Hang Fok（由本集團及百利保各自擁有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際權益已由59%實際上減少至23%。於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度在聯營公司的層面已作適當撥備，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

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	<u>3,280.2</u>	<u>3.27</u>
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>

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）。

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。

有關本集團於二零一一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，在將於二零一二年四月三十日或之前寄發予股東之本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報（「二零一一年年報」）內披露。於年度內，本公司繼續採納截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告內所披露相若之資金與財務政策及薪酬制度。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（富豪產業信託最近已達成相關再融資安排）。有關該等方面之詳情乃載於本公司之二零一一年年報內。

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%。

股東週年大會

本公司謹定於二零一二年五月三十日（星期三）召開股東週年大會。股東週年大會之通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及本公司之網站，並將連同本公司二零一一年年報一併寄發予股東。

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。

年度業績

綜合收益表

	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	2,037.2	1,502.7
銷售成本	<u>(1,169.5)</u>	<u>(1,245.9)</u>
毛利	867.7	256.8
其他收入及收益(附註三)	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	67.8	181.7
重新計量於上市聯營公司之		
投資之公平值收益(附註四)	—	4,134.8
以折讓價併購上市附屬公司		
所得之收益(附註四)	<u>—</u>	<u>2,502.6</u>
減除折舊前經營業務盈利	27.4	7,471.7
折舊	<u>(365.5)</u>	<u>(159.4)</u>
經營業務盈利/(虧損)(附註二及五)	(338.1)	7,312.3
融資成本(附註六)	(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	<u>52.2</u>	<u>(159.3)</u>
除稅前盈利	147.0	7,064.8
所得稅支出(附註七)	<u>(16.3)</u>	<u>(74.0)</u>
予母公司股份持有人及		
非控權權益分佔前年內盈利	<u>130.7</u>	<u>6,990.8</u>

綜合全面收益表

	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 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
	<u>106.7</u>	<u>45.3</u>
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	<u>40.2</u>	<u>93.4</u>
年內全面收益總額	<u>170.9</u>	<u>7,084.2</u>
應佔：		
母公司股份持有人	120.9	7,010.6
非控權權益	50.0	73.6
	<u>170.9</u>	<u>7,084.2</u>

綜合財務狀況表

	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	14,041.4	13,879.6
投資物業	886.0	1,379.5
於共同控權合資公司之投資	1,689.6	182.5
於聯營公司之投資	16.7	10.1
可供出售投資	18.0	—
按公平值計入損益之金融資產	508.6	636.5
其他貸款	17.6	13.3
非流動總資產	17,177.9	16,101.5
流動資產		
酒店存貨	26.0	22.9
待售物業	914.3	806.7
應收賬項、按金及預付款項 (附註十)	208.8	323.8
其他貸款	14.5	—
持有至到期投資	45.1	—
可供出售投資	7.7	—
按公平值計入損益之金融資產	240.5	774.7
受限制之現金	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
流動總資產	2,682.9	3,689.7

綜合財務狀況表(續)

	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項及費用(附註十一)	(372.8)	(345.6)
附息之銀行債項	(4,731.1)	(152.6)
衍生金融工具	(32.0)	-
應付稅項	(1.4)	(22.3)
流動總負債	<u>(5,137.3)</u>	<u>(520.5)</u>
流動資產淨值/(負債淨額)	<u>(2,454.4)</u>	<u>3,169.2</u>
扣除流動負債後總資產	<u>14,723.5</u>	<u>19,270.7</u>
非流動負債		
附息之銀行債項	(627.1)	(4,943.3)
衍生金融工具	-	(142.4)
遞延稅項負債	(1,093.3)	(1,102.4)
非流動總負債	<u>(1,720.4)</u>	<u>(6,188.1)</u>
資產淨值	<u>13,003.1</u>	<u>13,082.6</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	100.1	100.2
儲備	11,352.6	11,350.7
擬派末期股息	90.1	85.1
	<u>11,542.8</u>	<u>11,536.0</u>
非控權權益	<u>1,460.3</u>	<u>1,546.6</u>
股本總值	<u>13,003.1</u>	<u>13,082.6</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、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。

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—首次採納者就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。

(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分之分析可在權益變動表或財務報表附註中呈列。本集團選擇在權益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、 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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	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	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)	-	-
合計	<u>1,754.6</u>	<u>1,374.7</u>	<u>75.5</u>	<u>75.4</u>	<u>223.5</u>	<u>17.7</u>	<u>(8.7)</u>	<u>17.0</u>	<u>71.2</u>	<u>67.0</u>	<u>(78.9)</u>	<u>(49.1)</u>	<u>2,037.2</u>	<u>1,502.7</u>
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	<u>447.7</u>	<u>6,617.9</u>	<u>(10.8)</u>	<u>27.9</u>	<u>82.8</u>	<u>142.7</u>	<u>(832.0)</u>	<u>556.0</u>	<u>(0.6)</u>	<u>(1.5)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(312.9)</u>	<u>7,343.0</u>
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)													(338.1)	7,312.3
融資成本													(190.5)	(86.4)
應佔盈利及虧損：														
共同控權合資公司	-	-	-	-	623.4	(1.8)	-	-	-	-	-	-	623.4	(1.8)
聯營公司	(0.4)	234.9	-	-	53.2	(418.7)	-	-	(0.6)	24.5	-	-	52.2	(159.3)
除稅前盈利													147.0	7,064.8
所得稅支出													(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													107.9	6,928.8
非控權權益													22.8	62.0
													<u>130.7</u>	<u>6,990.8</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	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	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	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
於共同控權合資公司之投資	-	-	-	-	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。

** 去年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。

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	-
	<u>2,037.2</u>	<u>1,502.7</u>
<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
	<u>61.9</u>	<u>8.5</u>
<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
	<u>19.8</u>	<u>18.5</u>
	<u>81.7</u>	<u>27.0</u>

四、 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（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元已於本集團去年之綜合收益表內反映。

五、 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/(虧損)之分析列載如下：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
出售上市投資之盈利/(虧損)	(12.6)	13.6
出售物業之盈利	<u>31.0</u>	<u>16.4</u>

六、 本集團之融資成本列載如下：

	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)	<u>128.1</u>	<u>55.0</u>
融資成本總額	<u>190.5</u>	<u>86.4</u>

七、 年度內之所得稅支出列載如下：

	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	<u>(9.1)</u>	<u>32.7</u>
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。

於去年，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）。

八、 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>

九、 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。

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、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣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。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	<u>(1.3)</u>	<u>(1.0)</u>
	<u>131.5</u>	<u>102.2</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。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。

- 十一、計入應付賬項及費用之港幣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：

	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
	<u>75.9</u>	<u>56.6</u>

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。

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)	
二零一一年一月	<u>566,000</u>	3.180	3.150	<u>1,788,480</u>
總計	<u>566,000</u>			1,788,480
			購回股份之總支出	<u>6,782</u>
			總計	<u>1,795,262</u>

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。

業績審閱

審核委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一一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

本公司於截至二零一一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，惟下列者除外：

- (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。

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，二零一二年三月二十日