

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	436.1	120.0	+263.4%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	1,484.2	2,150.5	-31.0%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣1.30元	港幣2.07元	-37.2%
擬派末期股息	港幣8.0仙	港幣7.5仙	+6.7%
年度股息總額	港幣19.8仙*	港幣9.0仙	+120.0%
	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7.78元	港幣6.83元	+13.9%
**經調整	(未經審核) 港幣8.94元	(未經審核) 港幣7.00元	+27.7%

* 包括特別中期現金股息港幣10.0仙

** 此供參考用途，乃就本集團於富豪之權益按其經調整資產淨值重列而作出調整之基準而編製

- 達致股東應佔純利為港幣1,484,200,000元，而於二零一零年所達致之純利為港幣2,150,500,000元。
- 於年度內所達致之盈利主要為「南灣」(Larvotto)合營項目之盈利貢獻。
- 於二零一零年所錄得非常重大部分之盈利，乃為富豪酒店國際控股有限公司(本集團之上市聯營公司)於二零一零年七月將富豪產業信託作為富豪之附屬公司綜合入賬時所確認之一次性會計收益。
- 以普通股息為基準比較，本年度之普通股息總額較二零一零年度所派發者增加約8.9%，而連同於二零一一年派發之特別中期現金股息每股港幣10.0仙在內，該股息總額則將增加120.0%。
- P&R Holdings Limited 百富控股有限公司為與富豪共同成立各自擁有50%權益之合營公司，自其於二零一一年四月成立以來，除購入位於中國四川省成都市新都區之綜合發展項目之70%實益權益外，亦已於香港收購共四項發展項目。
- 於香港之其中三項發展項目將發展為酒店，而於政府土地拍賣所投得最新之地皮現擬發展為住宅洋房及公寓。
- 本集團整體上並無負債且擁有龐大現金儲備，將繼續物色合適之收購良機，以進一步擴大其土地發展儲備。
- 董事充滿信心，待百富控股現時進行的項目按計劃完成後，本集團於未來數年之業績將獲得相當可觀之回報。

財務業績

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣1,484,200,000元，而於二零一零年所達致之盈利為港幣2,150,500,000元。

於年度內所達致之盈利主要為「南灣」(Larvotto)合營項目之盈利貢獻，而於上一財政年度所錄得非常重大部分之盈利，乃為富豪酒店國際控股有限公司(本集團之上市聯營公司)於二零一零年七月將富豪產業信託作為富豪之附屬公司綜合入賬時所確認之一次性會計收益。

業務回顧

物業

本集團於香港鴨脷洲內地段129號之豪華住宅發展項目「南灣」持有30%權益。誠如於二零一一年中期報告所述，絕大部份住宅單位以及大部份泊車位已售出，涉及總銷售代價逾港幣16,000,000,000元。本集團已收取相關之應佔現金收益淨額，而相應盈利已於本集團年度內之財務報表中反映。除出售餘下單位的相對少量分派尚未收取外，本集團於「南灣」合營項目之投資可謂實質上已成功地完成。

於二零一一年四月，富豪與本集團成立各自擁有50:50權益之合營公司Flourish Lead Investments Limited 蒼利投資有限公司，以開發房地產發展項目作銷售及/或租賃，該公司現已改名為P&R Holdings Limited 百富控股有限公司。

誠如於二零一一年中期報告所述，百富控股自其成立以來已在香港收購合共三幅地皮，兩幅位於上環區乃購自本集團，而另一幅位於北角乃購自第三方。該三幅地皮均計劃作為酒店發展項目。於二零一一年六月，百富控股進一步收購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，該項目先前乃由富豪及四海國際集團有限公司各自擁有50:50權益之合營公司擁有。

繼而於二零一一年九月，百富控股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。

建築及與樓宇相關業務

本集團經營建築及與樓宇相關之全面性業務。激烈之市場競爭雖然令該等經營單位之整體業務量相對收縮，彼等現為本集團及其聯營公司在物業發展及相關業務各重要層面上提供可靠的後勤支援。除發展顧問單位提供專業服務外，本集團經營建築業務之正宏工程有限公司，最近透過一次具競爭性的投標過程，成功獲得由百富控股發展位於上環文咸東街132至140號之酒店建築工程合約。

其他投資

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有四海17.1%之已發行股份及若干於二零一三年到期之可換股債券，作為長期策略投資。一如大多數其他金融資產，所持有之四海股份及可換股債券於財務報表內按其根據四海股份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股份及可換股債券之公平值變動亦相對頗大。由於二零一一年香港股市表現疲弱及四海股份之成交價下跌，所持有之四海股份及可換股債券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630,500,000元，逆轉甚於去年錄得之相應盈利約港幣466,600,000元。儘管於四海之投資乃持作長期策略用途且公平值變動導致之虧損乃非現金流性質，但該等變動對本集團於年度內之業績仍構成不利影響。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪達致股東應佔綜合盈利港幣107,900,000元，而於二零一零年則錄得港幣6,928,800,000元。然而，誠如早前報告所闡述，去年所錄得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富豪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。

關於富豪之主要業務及展望（包括其管理層之討論及分析）之進一步資料，已刊載於富豪於二零一二年三月二十日所發表之業績公佈內。

富豪產業信託

富豪集團之酒店擁有業務乃透過富豪產業信託進行，而富豪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純利港幣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之酒店物業組合之公平值增加所致，尤其是持作投資物業並租予富豪集團之五間富豪酒店。富豪產業信託於年度內之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。

關於富豪產業信託之主要業務及展望（包括其管理層之討論及分析）之進一步資料，已刊載於富豪產業信託於二零一二年三月二十日所發表之業績公佈內。

展望

憑藉從「南灣」合營項目獲得之現金淨收益，大大提升本集團的財務優勢。本集團整體上並無負債，且擁有龐大現金儲備。本集團現正透過百富控股積極擴展其物業發展業務，並將繼續物色合適之收購良機，以進一步擴大其土地發展儲備。

董事充滿信心，待百富控股現時進行的項目按計劃完成後，本集團於未來數年之業績將獲得相當可觀之回報。

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物業發展及投資（包括透過百富控股進行）、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資，當中主要為於富豪之權益。富豪之重要投資及業務權益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。本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資等業務、富豪之酒店、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，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及富豪於二零一二年三月二十日發表之業績公佈內。

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

其他投資

本集團持有17.1%四海已發行股份及四海集團發行之若干可換股債券，作長期策略投資。由於四海股份之價格較於二零一零年十二月三十一日當時之市價下跌，故本集團於四海的投資之公平值大幅下降。因此，於全年業績所錄得之金融資產公平值虧損主要由本集團於四海之投資所導致。

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富豪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。本公司及富豪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，百富控股向本公司收購兩幅發展地皮，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，目前預計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

四川成都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富豪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%，而評估則由賣方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。此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（本公司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（由本集團及富豪各自擁有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%。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

根據經就本集團於富豪之權益作調整為基準，此調整乃假設富豪集團酒店物業組合（其於富豪集團之綜合財務報表中以其經扣除累計折舊後之視作成本列賬）按於二零一一年十二月三十一日之市值重列及加回有關遞延稅項負債而作出，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8.94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	8,945.9	7.78
按富豪經調整資產淨值以重列 本集團於富豪之權益之調整	<u>1,331.6</u>	<u>1.16</u>
減除非控權權益後之未經審核經調整 資產淨值	<u>10,277.5</u>	<u>8.94</u>

於年度內，經營業務所得現金流量淨額為港幣104,800,000元（二零一零年：經營業務所用現金流量淨額港幣184,200,000元）。而於年度內之利息收入淨額為港幣11,900,000元（二零一零年：港幣3,900,000元）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款在扣除債項後為港幣1,395,200,000元（二零一零年：港幣417,100,000元，且並無債項）。

於二零一一年十二月三十一日，持有至到期投資港幣36,700,000元（二零一零年：無）及於上市聯營公司所持若干普通股市值港幣224,300,000元（二零一零年：港幣293,900,000元），均已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

本集團之銀行貸款主要以港元及美元幣值為單位，惟由於兩者之貸款金額均相對較少，而貸款利息主要參考銀行同業拆息而釐定，故於年度內毋須安排外匯及利息的對沖工具。

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。而有關這些方面之資料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8.0仙，較上一財政年度派發之末期股息每股普通股港幣7.5仙增加約6.7%。此項建議末期股息之派息額將約為港幣91,900,000元（二零一零年：港幣84,300,000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1.8仙（二零一零年：港幣1.5仙）及特別中期現金股息每股普通股港幣10.0仙（二零一零年：無），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19.8仙（二零一零年：港幣9.0仙）。以普通股息為基準比較，本年度之普通股息總額較二零一零年度所派發者增加約8.9%，而連同於二零一一年派發之特別中期現金股息在內，該股息總額則將增加120.0%。

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卓佳登捷時有限公司（「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)	436.1	120.0
銷售成本	(354.3)	(116.0)
毛利	81.8	4.0
其他收入及收益 (附註三)	79.0	4.3
投資物業之公平值收益	—	0.1
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	(673.3)	468.3
行政費用	(35.4)	(32.6)
其他經營業務支出(淨額) (附註四)	(14.0)	(2.2)
經營業務盈利/(虧損) (附註二及五)	(561.9)	441.9
融資成本 (附註六)	(0.9)	(0.1)
應佔盈利及虧損： — 共同控權合資公司	41.4	—
— 聯營公司	2,005.9	1,709.3
除稅前盈利	1,484.5	2,151.1
所得稅 (附註七)	(0.4)	(0.6)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利	1,484.1	2,150.5
應佔： — 母公司股份持有人	1,484.2	2,150.5
— 非控權權益	(0.1)	—
	1,484.1	2,150.5
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利 (附註九)		
基本	港幣1.30元	港幣2.07元
攤薄	港幣1.29元	港幣2.00元

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	1,484.1	2,150.5
其他全面收益/(虧損)：		
可供出售投資之公平值變動	(0.5)	—
換算海外業務之滙兌差額	4.5	2.4
應佔其他全面收益/(虧損)：		
一共同控權合資公司	5.2	—
聯營公司	(57.6)	130.7
年內其他全面收益/(虧損)	<u>(48.4)</u>	<u>133.1</u>
年內全面收益總額	<u>1,435.7</u>	<u>2,283.6</u>
應佔：		
母公司股份持有人	1,435.8	2,283.6
非控權權益	<u>(0.1)</u>	<u>—</u>
	<u>1,435.7</u>	<u>2,283.6</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	1.7	1.6
投資物業	0.2	0.5
於一共同控權合資公司之投資	940.9	—
於聯營公司之投資	6,043.3	6,075.0
可供出售投資	3.6	—
按公平值計入損益之金融資產	348.3	957.1
應收貸款	3.0	3.2
收購物業之訂金	—	42.6
非流動總資產	7,341.0	7,080.0
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產	112.2	213.9
持有至到期投資	36.7	—
待售物業	6.0	6.0
存貨	9.4	4.1
應收賬項、按金及預付款項 (附註十)	88.3	82.9
定期存款	1,317.6	219.9
現金及銀行結存	160.6	197.2
	1,730.8	724.0
列為待售之一出售集團之資產	—	249.4
流動總資產	1,730.8	973.4

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)	(38.1)	(49.9)
應付稅項	(3.7)	(3.6)
已收訂金	(0.2)	(217.0)
附息之銀行債項	(83.0)	—
	<u>(125.0)</u>	<u>(270.5)</u>
與列為待售之一出售集團之 資產直接關連之負債	—	(98.9)
流動總負債	<u>(125.0)</u>	<u>(369.4)</u>
流動資產淨值	<u>1,605.8</u>	<u>604.0</u>
資產淨值	<u><u>8,946.8</u></u>	<u><u>7,684.0</u></u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	114.9	112.4
儲備	8,739.1	7,487.1
擬派末期股息	91.9	84.3
	<u>8,945.9</u>	<u>7,683.8</u>
非控權權益	<u>0.9</u>	<u>0.2</u>
股本總值	<u><u>8,946.8</u></u>	<u><u>7,684.0</u></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、可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產均按公平值計算則除外。於上年度列為待售之一出售集團乃按賬面值及公平值（以較低者為準）減銷售成本列賬。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) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品與其他軟件開發與分銷；
- (c) 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；
- (d) 證券投資分類指證券買賣及投資業務；及
- (e) 其他分類主要包括提供財務服務。

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、應付稅項、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

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		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
分類收入：														
銷售予外界客戶	377.8	5.8	56.2	92.3	—	18.8	2.1	3.1	—	—	—	—	436.1	120.0
分類間之銷售	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	<u>377.8</u>	<u>5.8</u>	<u>56.2</u>	<u>92.3</u>	<u>—</u>	<u>18.8</u>	<u>2.1</u>	<u>3.1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>436.1</u>	<u>120.0</u>
分類業績	<u>141.5</u>	<u>(15.2)</u>	<u>(1.7)</u>	<u>7.1</u>	<u>—</u>	<u>(2.3)</u>	<u>(684.1)</u>	<u>470.9</u>	<u>1.4</u>	<u>3.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(542.9)</u>	<u>463.8</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益													15.4	3.8
未能劃分之非業務及企業支出													(34.4)	(25.7)
經營業務盈利/(虧損)													(561.9)	441.9
融資成本													(0.9)	(0.1)
應佔盈利及虧損：														
— 共同控股合資公司	41.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41.4	—
— 聯營公司	1,945.4	(413.5)	—	—	60.5 *	2,122.8 *	—	—	—	—	—	—	2,005.9	1,709.3
除稅前盈利													1,484.5	2,151.1
所得稅													(0.4)	(0.6)
予母公司股份持有人及 非控股權益佔前 年內盈利													<u>1,484.1</u>	<u>2,150.5</u>
應佔：														
— 母公司股份持有人													1,484.2	2,150.5
— 非控股權益													(0.1)	—
													<u>1,484.1</u>	<u>2,150.5</u>

* 此數額為富豪集團之貢獻。

集團

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		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	66.6	50.8	32.8	32.7	–	1.1	503.8	1,179.1	3.3	3.5	–	–	606.5	1,267.2
於一共同控權合資公司之投資	940.9	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	940.9	–
於聯營公司之投資	103.6	146.9	–	–	5,939.7	5,928.1	–	–	–	–	–	–	6,043.3	6,075.0
列為待售之一出售集團之資產	–	249.4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	249.4
現金及未能劃分之資產	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,481.1	461.8
總資產													9,071.8	8,053.4
分類負債	(2.9)	(5.6)	(22.8)	(36.4)	–	(1.7)	(3.7)	–	–	–	–	–	(29.4)	(43.7)
與列為待售之一出售集團之 資產直接關連之負債	–	(98.9)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(98.9)
附息之銀行債項及 未能劃分之負債	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(95.6)	(226.8)
總負債													(125.0)	(369.4)
其他分類資料：														
折舊	–	–	0.5	0.5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
資本支出	–	42.6	0.7	0.1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
出售列為待售之 一出售集團之收益	(66.2)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
其他非現金收入	–	–	–	–	–	–	–	–	(0.5)	(2.3)	–	–	–	–

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	435.6	111.7
中國內地	0.5	8.3
	<u>436.1</u>	<u>120.0</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	6,257.7	6,118.4
中國內地	728.4	1.3
	<u>6,986.1</u>	<u>6,119.7</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

銷售予一個主要客戶所得收入為約港幣376,000,000元，主要屬物業發展及投資分類。

於上年度，銷售予兩個主要客戶所得收入分別為約港幣43,700,000元及港幣14,000,000元，主要屬建築及與樓宇相關業務分類。

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>		
租金收入：		
投資物業	0.1	4.4
待售物業	0.5	0.4
建築及與建築業務相關之收入	51.8	77.5
銷售物業所得收益	376.0	—
物業管理費用	3.2	3.2
物業發展顧問及項目管理費用	1.2	11.6
出售按公平值計入損益之		
上市投資之收益(淨額)	1.2	2.0
上市投資之股息收入	0.9	1.1
酒店經營	—	18.8
其他業務	1.2	1.0
	<u>436.1</u>	<u>120.0</u>
<u>其他收入及收益</u>		
利息收入：		
銀行結存	8.6	0.6
應收貸款	3.5	3.7
持有至到期投資	0.3	—
非上市投資之股息收入	0.1	—
出售一投資物業之收益	0.2	—
出售列為待售之一出售集團之收益	66.2	—
其他	0.1	—
	<u>79.0</u>	<u>4.3</u>

四、 其他經營業務支出(淨額)包括下列主要項目：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
折舊	0.6	0.6
出售按公平值計入損益之 金融資產之虧損	12.3	—
出售一聯營公司之虧損	—	3.9
撥回應收貸款之減值	(0.5)	(2.3)
	<u>0.4</u>	<u>(0.7)</u>

五、 出售本集團之投資所得盈利/(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)	(11.1)	2.0

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	0.7	—
其他貸款成本	0.2	0.1
融資成本總額	<u>0.9</u>	<u>0.1</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	<u>0.4</u>	<u>0.6</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。

應佔聯營公司之稅項支出為港幣380,700,000元（二零一零年：港幣37,200,000元）已計入列於綜合收益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

鑑於共同控權合資公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故未有就該共同控權合資公司之稅項作課稅準備（二零一零年：無）。

於年度內及於二零一一年十二月三十一日，並無重大之未撥備遞延稅項。

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1.8仙 （二零一零年：港幣1.5仙）及 特別中期現金港幣10.0仙 （二零一零年：無）	136.3	15.5
擬派末期－每股普通股港幣8.0仙 （二零一零年：港幣7.5仙）	<u>91.9</u>	<u>84.3</u>
	<u>228.2</u>	<u>99.8</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度內盈利港幣1,484,200,000元（二零一零年：港幣2,150,500,000元），及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數1,141,500,000股（二零一零年：1,037,200,000股）計算。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利計算。計算所用之普通股加權平均數為用於計算每股普通股基本盈利之年度內已發行普通股之加權平均數，加上假設於年初，因全部尚未行使之本公司股份認購權被悉數行使以認購本公司普通股，而按無代價予以發行之普通股之加權平均數8,100,000股之總和。由於年度內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔該年度內盈利計算。計算所用之普通股加權平均數為用於計算每股普通股基本盈利之該年度內已發行普通股之加權平均數，加上假設於該年初，因全部尚未行使之本公司股份認購權以及全部尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權均被悉數行使以認購本公司普通股，而按無代價予以發行之普通股之加權平均數36,100,000股之總和。由於該年度內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪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11,000,000元（二零一零年：港幣18,200,000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	2.7	18.0
四至六個月	—	0.1
七至十二個月	0.4	—
超過一年	7.9	0.1
	<u>11.0</u>	<u>18.2</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。本集團採取嚴謹監控其未收回債項，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，故本集團賒賬風險並無過分集中。本集團並無就該等結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

十一、計入應付賬項及費用之港幣1,600,000元（二零一零年：港幣4,200,000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	<u>1.6</u>	<u>4.2</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日。

購買、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13,338,540元於聯交所購回合共5,782,000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)	
二零一一年十月	1,588,000	2.470	2.210	3,708,480
二零一一年十一月	2,516,000	2.470	2.230	5,899,760
二零一一年十二月	1,678,000	2.300	2.130	3,730,300
總計	<u>5,782,000</u>			13,338,540
		購回股份之總支出		50,536
		總額		<u>13,389,076</u>

5,782,000股購回普通股中之5,478,000股購回普通股已於年度內註銷，而餘下之304,000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之證券上市規則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）
范統先生（首席營運官）
羅俊圖先生
羅寶文小姐
吳季楷先生
黃寶文先生

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP
伍兆燦先生
石禮謙先生，SBS，JP
黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零一二年三月二十一日