



2012 年報

2	公司資料
3	董事簡介
6	主席報告書
18	管理層之討論及分析
23	董事會報告書
34	企業管治報告書
41	財務報表
41	綜合收益表
42	綜合全面收益表
43	綜合財務狀況表
45	綜合資本變動表
47	綜合現金流量表
49	財務狀況表
50	財務報表附註
152	獨立核數師報告書
154	主要物業表
159	已公佈五年財務摘要

董事

執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)

范統(首席營運官)

羅俊圖

羅寶文

吳季楷

黃寶文

獨立非執行董事

梁寶榮，GBS，JP

伍兆燦

石禮謙，SBS，JP

黃之強

審核委員會

黃之強(主席)

梁寶榮，GBS，JP

伍兆燦

石禮謙，SBS，JP

薪酬委員會

黃之強(主席)

羅旭瑞

伍兆燦

提名委員會

羅旭瑞(主席)

梁寶榮，GBS，JP

伍兆燦

石禮謙，SBS，JP

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)

澳新銀行集團有限公司

股份登記過戶處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda

香港股份登記過戶分處

卓佳登捷時有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, 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.paliburg.com.hk

羅旭瑞先生，68歲；主席兼行政總裁 — 自一九九三年起一直擔任主席兼董事總經理，並於二零零七年獲委任為行政總裁。羅先生分別自一九八四年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼亦為本公司之最終上市控股公司Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)及本公司之上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)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」，為富豪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。

范統先生，56歲；執行董事兼首席營運官 — 於一九九三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。范先生於一九八七年加入本集團，現時主要負責本集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理工作，以及監管本集團之建築工程工作。范先生為一名具專業資格建築師。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事以及富豪資產管理之非執行董事。

梁寶榮先生，GBS，JP，63歲；獨立非執行董事 — 於二零零八年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處(「駐京辦」)主任，服務香港政府逾三十二年。梁先生於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司(後改稱民政事務局副秘書長)、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。梁先生為保華集團有限公司、北亞資源控股有限公司及滙達富控股有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該等公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。彼亦擔任聯交所上市公司金沙中國有限公司董事會之特別顧問。

羅俊圖先生，39歲；執行董事 — 於一九九九年獲委任加入董事會。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事，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。彼於一九九八年加入世紀城市集團。羅先生除參與本集團之物業項目及富豪集團之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，33歲；**執行董事** — 於二零零七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。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。羅小姐於二零零零年加入富豪集團，乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌富豪集團之銷售與業務推廣工作，並策劃有關富豪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。彼亦負責富豪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，58歲；**執行董事** — 於一九九五年獲委任加入董事會。吳先生於一九八五年加入本集團，現負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。吳先生為一名特許秘書。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、富豪之執行董事，以及為富豪資產管理及聯交所上市公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)之非執行董事。

伍兆燦先生，82歲；**獨立非執行董事** — 於一九九五年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。伍先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。彼為載通國際控股有限公司之非執行董事，該公司於聯交所上市。

石禮謙先生，SBS，JP，67歲；**獨立非執行董事** — 於二零零二年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生擁有一文學學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港科技大學顧問委員會委員、香港大學校董會及校務委員會成員、香港按揭證券有限公司之董事及獨立監察警方處理投訴委員會之副主席。石先生為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事，德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事及審核委員會成員，及為華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、帝盛酒店集團有限公司(前稱為麗悅酒店集團有限公司)、德祥企業集團有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司、澳門博彩控股有限公司及泰山石化集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，並為合興集團控股有限公司、新昌營造集團有限公司、麗豐控股有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)及富豪資產管理之獨立非執行董事及審核委員會成員。

黃之強先生，58歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。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香港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、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、冠捷科技有限公司及珠光控股集團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。

黃寶文先生，47歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。黃先生為一名具專業資格建築師。彼畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生已加入本集團逾二十年。彼參與本集團之多個物業發展項目之建築設計及項目策劃管理工作，亦為本集團經營建築業務並已根據建築物條例註冊之正宏工程有限公司之技術董事。黃先生亦為四海之非執行董事。



致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報。

財務業績

於截至二零一二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2,294,300,000元，而於二零一一年所得之盈利為港幣1,484,200,000元。

於年度內所達致之盈利主要為本集團按Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(先前為本集團之上市聯營公司)及其附屬公司於二零一二年五月七日(即富豪成為本公司附屬公司之日期)之資產及負債公平值，將富豪綜合入賬時所確認之一次性會計收益淨額港幣2,118,400,000元。

股息

董事會議決建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣8.8仙，較上一財政年度派發之末期股息每股普通股港幣8.0仙增加約10.0%。此項建議末期股息之派息額將約為港幣98,100,000元(二零一一年：港幣91,900,000元)，並將派發予於二零一三年六月十日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一二年十月已派發之中期股息每股普通股港幣2.0仙(二零一一年：普通中期股息每股普通股港幣1.8仙及特別中期現金股息每股普通股港幣10.0仙，合共派息每股普通股港幣11.8仙)，截至二零一二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10.8仙。以普通股股息為基準比較，本年度之普通股股息總額較二零一一年度所派發者增加約10.2%。

業務回顧

誠如於二零一二年中期報告所述，富豪根據其於二零一二年四月公佈之股份購回計劃購回股份，令致本集團於富豪所持之股權於二零一二年五月七日增加至超逾50%。繼而，富豪及由富豪擁有其大部分權益之富豪產業信託均成為本集團之上市附屬公司。因此，自二零一二年五月七日起，富豪(包括富豪產業信託)之資產及負債以及彼等之業績均已在本年報所呈列之本集團財務報表內綜合入賬。

除於富豪所持之策略性控制股權外，本集團之核心業務主要集中在物業發展及投資。本集團於年度內一直積極物色合適之新收購，旨在增強其物業組合，並已取得實質進展。大部分新收購乃透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司(其為於二零一一年四月與富豪共同成立之50:50權益合營公司，其主要業務為進行物業發展以供出售及/或出租)進行。由於富豪成為本集團之附屬公司，故P&R Holdings亦已自此由共同控權合資公司轉為附屬公司。鑑於P&R Holdings兼備兩個集團之財務資源及專業知識的支持，預期P&R Holdings可繼續進行更多新收購。

物業

P&R Holdings現正進行五個發展項目，其中四個位於香港，另外一個為位於中國四川成都之大型綜合發展項目。在香港之四個發展項目中，三個為重建作酒店之發展項目(兩個位於上環、一個位於北角)，而另外一個發展項目為位於元朗之住宅發展項目。上環其中一個位於文咸東街重建作酒店之發展項目計劃於本年度下半年完成，而位於北角麥連街重建作酒店之發展項目則預期於二零一四年上半年完成。

於二零一二年十二月，富豪之一全資附屬公司與一第三方賣方訂立臨時協議，購入位於九龍土瓜灣下鄉道之物業，亦計劃重建作酒店發展。由於在香港之另外三個重建作酒店之發展項目已透過P&R Holdings進行，故認為此新收購由P&R Holdings進行將更具效益。因此，P&R Holdings於二零一三年二月二十八日按成本向富豪集團收購其於該買方公司之股本權益，繼而於同日與賣方達成以代價港幣464,300,000元收購該等物業之正式買賣協議。P&R Holdings目前擬將該物業項目重建為酒店(經香港城市規劃委員會批准，擬建總樓面面積約6,298平方米(67,790平方呎)，設有不多於340間酒店客房)。

有關P&R Holdings現正進行之物業項目的詳情及最新進度，股東請參閱本年報標題為「管理層之討論及分析」一節。

本集團於鴨脷洲之豪華住宅發展項目「南灣」擁有30%權益。除8個特色公寓單位及約80個泊車位外，此發展項目之所有單位經已售出並完成交易。於年結日後，其中2個餘下公寓單位及5個泊車位經已售出並有待完成交易，預期其他餘下單位及泊車位將陸續售出。

建築及與樓宇相關業務

本集團之發展顧問單位為本集團若干不同成員公司進行之所有物業發展及酒店翻新項目提供建築、工程及室內設計等專業支援服務。與此同時，本集團經營建築業務之正宏工程有限公司現時正承接P&R Holdings位於上環文咸東街及北角麥連街之發展項目之主要合約工程，該等工程均透過具競爭性的投標過程而獲得。

其他投資

本集團持有包括不同類別的上市證券、債券及其他金融工具之重大投資組合。百利保集團本身在該組合中持有Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司之17.1%股本權益以及若干可換股債券，作為長期策略投資。此外，富豪亦持有四海之大量可換股債券及相對少量之股本權益。該等可換股債券先前乃於二零一三年二月十四日到期償還，惟有關訂約方已於二零一二年十一月訂立延期協議，將到期日延長至二零一三年九月三十日。在(其中包括)富豪於二零一三年一月舉行之股東特別大會上獲得其獨立股東之批准後，延期協議自此生效。倘所有該等可換股債券獲轉換並假設四海現時之資本架構不變，本集團將會擁有四海之控權權益。本集團管理層現正就本集團於四海所持投資之策略考慮不同方案，預期將於可換股債券下次到期日前制訂策略計劃。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一二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536,300,000元，較二零一一年達致之盈利港幣107,900,000元增長約4倍。

於年度內，富豪集團之毛利達港幣1,174,300,000元(二零一一年：港幣867,700,000元)，當中逾港幣1,015,700,000元(二零一一年：港幣856,000,000元)乃來自核心酒店業務之經營業務毛利總額及物業收入淨額。於年度內，富豪集團未計及折舊及融資成本前所得之經營業務盈利達港幣1,182,300,000元(二零一一年：港幣27,400,000元)。

於二零一二年四月，富豪公佈一項股份購回計劃，以上限價格每股港幣3.80元購回富豪股份最多38,886,400股，旨在提升富豪之資產淨值以及每股盈利。截至股份購回計劃於二零一二年七月二十一日結束當日止，富豪已購回合共37,344,000股富豪股份，所動用資金總數約為港幣115,300,000元。

為就其擴展計劃籌集額外資金，富豪於二零一二年十月設立一項1,000,000,000美元中期票據計劃，並於同月發行一個系列五年期無抵押優先票據，本金面值總額為300,000,000美元而票面年利率為4.25%。

酒店

市場概覽

於年度內，全球經濟整體輕微改善，惟復甦步伐緩慢。在美國，財政狀況已趨穩定，而一度情況嚴峻之歐元區主權債務危機亦已稍為緩和，縱然或仍會不時出現輕微波動。美國、歐元區及日本之中央金融管理機構採取之進一步量化寬鬆措施已令市場流動資金增加，投資氣氛亦見好轉。資本仍然大幅流向新興市場，而發展中經濟體系繼續成為全球經濟增長之主要動力。隨著本土需求增加及工業生產量逐步回升，中國之經濟於二零一二年似乎經已見底，國內生產總值增長維持在7.8%。在香港，本地經濟繼續回復動力，惟外圍狀況相對疲弱，導致香港之經濟增長由二零一一年之4.9%放緩至二零一二年之1.4%。另一方面，受惠於市場資金流動及持續之低息環境，香港之資本及物業市場均維持蓬勃。

於二零一二年，訪港旅客按年增長16.0%，總人數超逾48,600,000人次，主要由於中國內地旅客之強勁增長所帶動。香港旅遊發展局已在廣東以外省份加強宣傳推廣，開拓其他內地城市之新旅客客源，同時亦透過推出一系列盛事提升香港之國際形象，致力使旅客組合多元化。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一二年全部不同類別之受訪酒店之酒店平均入住率為89%，而達致之平均房租按年上升9.8%。

酒店擁有業務

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，而富豪於富豪產業信託持有約74.5%權益。富豪資產管理有限公司(富豪之全資附屬公司)擔任富豪產業信託之產業信託管理人。

於截至二零一二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3,548,800,000元，較二零一一年所錄得之港幣2,997,300,000元增長18.4%。於年度內達致之盈利包括因富豪產業信託之投資物業之公平值變動而產生之收益港幣3,068,000,000元，而去年就有關此公平值變動所錄得之收益則為港幣2,625,300,000元。於年度內可供分派收入總額由去年之港幣397,900,000元增加16.8%至港幣464,700,000元。

富豪產業信託向富豪之全資附屬公司出租之五間富豪酒店(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、麗豪酒店及富豪東方酒店)於二零一二年之年度基本租金為港幣645,000,000元，而富豪產業信託及承租人亦各自分佔浮動租金總額港幣138,600,000元。位於灣仔之富豪薈酒店乃由富豪產業信託擁有及自行經營，其業績繼續表現理想，平均入住率維持在97.4%之高水平，平均房租亦按年上升4.2%。

就二零一三年承租五間富豪酒店之租金檢討已於二零一二年八月完成，年度基本租金總額已釐定為港幣734,000,000元，較二零一二年之租金水平增加13.8%，而浮動租金亦同樣根據分佔物業收入淨額總額超出基本租金總額部分之50%計算。根據目前之預測且在無任何不可預見之情況下，預期該五間酒店於二零一三年之物業收入淨額將會高於基本租金水平，故富豪產業信託及承租人將可分佔浮動租金。

富豪東方酒店14樓之改裝工程經已完成，而2樓之改裝工程亦已於最近展開。待此改裝計劃於年內完全完成後，富豪東方酒店之客房及套房總數將增加55間，令富豪產業信託所擁有酒店組合內之客房總數增加至合共3,984間客房及套房。在未計及因富豪東方酒店所逐步進行之客房改裝計劃而產生任何增值前，其整體物業組合於二零一二年十二月三十一日之市值總額達港幣21,032,000,000元，較去年底增加18.4%。

酒店經營業務

於年度內，富豪集團承租之香港五間富豪酒店均錄得穩定增長。該五間酒店之合併平均入住率為90.0%，而平均房租則按年上升12.0%，兩者均高於業界平均水平。於年度內，該五間酒店之經營業務毛利總額約港幣958,000,000元，較二零一一年達致之港幣822,700,000元增長約16.4%。

為進一步加強市場推廣平台及提升業務效率，現正進行增設連接香港全部六間酒店之全新中央酒店物業管理系統，並將於明年年底前分階段完成。

酒店管理業務

香港全部六間富豪酒店均由富豪集團之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司管理。

富豪集團在中國管理七間經營中酒店，而將由富豪集團管理之八個其他酒店項目亦計劃於未來數年間開業。富豪集團現正就於中國不同城市之多份新酒店管理服務合約進行磋商。

富豪集團將繼續投放額外資源於其酒店管理業務，冀能進一步在中國以及海外擴展富豪酒店網絡。

物業

出售赤柱富豪海灣兩間相連洋房已於年度內完成，所得盈利已於財務報表內入賬。富豪集團仍保留富豪海灣19間洋房，其中4間正出租予第三方。視乎市場情況及潛在買家之出價，富豪集團或會考慮不時進一步出售部分該等保留洋房。

為增加其發展土地儲備，富豪集團於二零一二年十月透過公開土地拍賣以代價人民幣985,000,000元投得中國天津市一幅發展地塊。該地塊位於天津市市區之黃金地段，總面積為31,726平方米(341,500平方呎)。現計劃該地塊將發展為擁有總樓面面積約145,000平方米(1,560,780平方呎)之商業、寫字樓、酒店及住宅綜合發展項目。

誠如上文所述，富豪於P&R Holdings擁有50%合營權益。

其他投資

富豪集團持有包括上市證券及其他投資之重大投資組合，其中包括四海本金總額為港幣241,500,000元之兩個系列可換股債券，此外，亦持有相對少量之四海股份權益，作為長期策略性投資。

為使投資組合更多元化，富豪集團於二零一二年十二月以代價10,500,000美元購入一於一九九八年製造之空中巴士A321-211型號飛機作投資用途。該飛機由專業投資顧問及專業飛機資產管理人管理，並最近已出租予一航線營運商以賺取租金收入。

展望

富豪集團

為進一步將香港發展為亞洲國際都會及國際金融樞紐，香港已開展多個計劃增加旅遊設施，如啟德國際郵輪碼頭以及香港迪士尼樂園及海洋公園之擴建項目。同時，香港特別行政區政府亦正進行十項主要基建發展項目，以加強商業活動之聯繫及效率，尤其是包括擴建香港國際機場、廣深港高速鐵路及港珠澳大橋。該等項目全部將直接或間接有利於香港之旅遊及酒店業之長遠發展。

富豪集團對香港旅遊及酒店市場的前景能持續蓬勃充滿信心，並與富豪產業信託一同致力維持其作為香港主要重大酒店集團之一之地位。四間新酒店正透過 P&R Holdings 在香港發展，包括最近購入位於九龍之酒店項目。儘管未來數年香港將增添為數不少的新酒店，惟許多該等新酒店之規模相對較小或位處非傳統商業或旅遊區。富豪集團相信，憑藉其透過規模經濟達致之營運效率以及其龐大酒店網絡及完善市場推廣平台，能較該等新酒店擁有獨特之競爭優勢。

在富豪產業信託於二零零七年自富豪集團分拆並獨立上市成為香港首個上市酒店房地產投資信託時，一直擬由富豪集團在富豪產業信託實行其計劃擴充物業組合時擔當向其提供潛在收購目標之主要提供者。於二零一三年一月，富豪產業信託自行設立一項 1,000,000,000 美元之中期票據計劃，為其擬進行之計劃擴充提供資金平台，並已同時就擬授予富豪產業信託認購期權以分別收購上環及北角兩個酒店項目而與 P&R Holdings 訂立諒解備忘錄。為給予訂約方更多時間考慮有關建議認購期權之各項事宜及富豪產業信託之相應融資安排，訂約方於二零一三年二月二十八日對諒解備忘錄作出修訂，將該諒解備忘錄項下之專屬期延長至二零一三年四月三十日止。預期將可於經延長專屬期結束之前制訂有關建議收購之確實方案。最近於二零一三年三月，富豪產業信託根據其中期票據計劃透過私人配售發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為港幣 775,000,000 元而票面年利率為 4.125%。

由 P&R Holdings 進行之所有項目正按計劃進展，預期於該等項目完成及出售時，加上從逐步出售富豪海灣餘下洋房而不時獲得所預期之銷售收益，將會帶來龐大之現金流。富豪集團相信其核心經營業務盈利將會隨時日增長，而為使能達致持續增長，富豪集團會致力於其核心酒店及物業業務方面作進一步投資。

百利保集團

香港特別行政區政府於最近對物業交易徵收額外印花稅，以圖抑壓短期炒賣活動並冷卻過熱之需求。政府亦已宣佈將透過公開拍賣或招標提供更多發展土地，以確保日後有穩定之土地供應以供新物業發展。本集團認為，該等措施有利於為香港房地產市場之健康發展營造穩定環境，故本集團對本地物業市場能持續興旺仍然保持樂觀。

本集團擁有龐大財務資源，並已準備就緒致力把握將出現之新收購機會，以冀進一步擴大其物業組合。董事有信心本集團將能持續發展，並會為股東帶來繼續增長之回報。

董事及員工

本人謹藉此機會對董事會全體成員作出之貢獻及支持以及全體管理層人員及所有員工於過去一年之努力不懈及忠誠付出，致以衷心謝意。

主席
羅旭瑞

香港
二零一三年三月二十五日

合資發展項目

酒店發展項目



- 位於香港上環文咸東街 132 至 140 號(右)以及文咸西街 5 至 7 號/永樂街 169 至 171 號(左)之兩個酒店發展項目構思圖



- 位於香港上環文咸東街 132 至 140 號酒店發展項目之上蓋建築工程現正在進行

酒店發展項目



■ 位於香港北角麥連街 14 至 20 號之酒店發展項目之上蓋建築工程現正在進行



■ 位於香港北角麥連街 14 至 20 號之酒店發展項目構思圖



綜合發展項目

成都 ■ 中國

■ 酒店/住宅/商業綜合發展項目



■ 富豪新都酒店之酒店大堂構思圖



■ 綜合發展項目內之五星級酒店富豪新都酒店及商業大樓構思圖



綜合發展項目

成都 ■ 中國



■ 綜合發展項目內之住宅大樓構思圖



■ 綜合發展項目第一階段之三幢住宅大樓之結構建造工程經已完成

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、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理及其他投資。

Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(本集團之主要上市附屬公司)之重要投資及業務權益包括富豪產業信託(「富豪產業信託」)，自二零一二年五月七日起透過經由富豪持有之本公司之上市附屬公司)經營之酒店擁有業務、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。

本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資業務、富豪之酒店、物業及其他投資業務連同富豪產業信託於年度內之業績表現，以及本地酒店業及物業市場之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，均載於前部之主席報告書內。

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。

合營公司 – P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為與富豪於二零一一年四月共同成立並各自擁有 50:50 權益之合營公司，本公司及富豪根據其各自於 P&R Holdings 之股權按比例出資。P&R Holdings 及其附屬公司主要從物業發展業務。以下為有關 P&R Holdings 集團現正進行之物業發展項目之進一步資料：

香港

上環文咸東街 132 至 140 號

此發展項目地盤實佔面積約為 472 平方米(5,076 平方呎)，現正發展為一擁有 248 間客房與套房及總樓面面積約為 7,776 平方米(83,700 平方呎)之酒店。上蓋建築工程現正在進行，預期此項目將於二零一三年下半年完成。

上環文咸西街 5 至 7 號及永樂街 169 至 171 號

此發展地皮由兩幅毗鄰物業構成，地盤總面積約為 345 平方米(3,710 平方呎)。此項目計劃發展為一擁有 98 間客房與套房及總樓面面積約為 5,491 平方米(59,108 平方呎)之酒店。由於此地盤之地基工程略有延誤，此酒店發展項目之完成時間預計將延遲至二零一五年上半年。

北角麥連街14至20號

此發展項目之地盤總面積約為457平方米(4,915平方呎)，其現正發展為一擁有約336間客房及總樓面面積約為7,378平方米(79,420平方呎)之酒店。上蓋建築工程現正在進行，預期此項目將於二零一四年上半年完成。

新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號

此於政府公開土地拍賣中投得之發展地皮之面積約為11,192平方米(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11,192平方米(120,470平方呎)之住宅發展項目。地盤平整及地基工程現正在進行，而上蓋建築工程計劃於二零一三年第四季展開。預期此發展項目將於二零一四年第四季完成。

九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號

誠如前部之主席報告書標題為「業務回顧」一節所述，於二零一二年十二月，Prosper Harvest Investments Limited旺豐投資有限公司(「Prosper Harvest」)(當時為富豪之一全資附屬公司)與一獨立第三方就收購該等物業訂立一份臨時協議。於二零一三年二月二十八日，富豪集團將其於Prosper Harvest之全部股本權益按成本以代價約港幣46,520,000元(即為Prosper Harvest於其時所欠富豪集團之股東貸款)轉讓予P&R Holdings。其後於同日，Prosper Harvest就物業收購訂立一份正式買賣協議，代價為港幣464,300,000元(可予調整)，並已支付訂金總額港幣46,500,000元予賣方。此協議預期於二零一三年四月初完成。Prosper Harvest計劃將該等物業重建為酒店(經城市規劃委員會批准，擬建總樓面面積約6,298平方米(67,790平方呎)，設有不多於340間酒店客房)。

中國內地

四川省成都市新都區之綜合發展項目

P&R Holdings集團持有此物業項目之70%權益，而餘下之30%權益由富豪集團及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司集團各自擁有50%權益之共同控權合資公司持有。

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496,000平方米(5,340,000平方呎)，並將分期發展。第一期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41,400平方米(446,000平方呎)。該酒店發展項目之結構建造工程經已完成，而酒店幕牆興建工程現正進行。現計劃該酒店將於二零一四年第四季開業。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45,500平方米(490,000平方呎)。此部分發展項目之結構建造工程亦已完成，而整體興建工程亦計劃於二零一四年第一季完成。預期住宅單位將於二零一三年第三季推出預售。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(有限合伙)

P&R Holdings集團亦於名為富豪(重慶)股權投資基金(有限合伙)之跨境人民幣基金中持有有限責任合夥企業權益約人民幣250,000,000元，該基金之投資目的主要為支持P&R Holdings集團於中國進行之業務。Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(本公司之最終上市控股公司)之一全資附屬公司擔任該基金之執行事務合夥人，並於合夥企業持有少量權益。

財務回顧

資本資源及資金

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，並於認為適當時，將部分投放於幫助提升收益之投資產品。

物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

本集團之融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其於年度內發行之無抵押優先票據則以美元為單位，利息按固定票面利率。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於美元與港幣掛鈎，本集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。

現金流量

於年度內，經營業務所得現金流量淨額為港幣12,900,000元(二零一一年：港幣104,800,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣77,900,000元(二零一一年：利息收入淨額港幣11,900,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一二年十二月三十一日，本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項為港幣3,320,200,000元(二零一一年：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)。負債水平增加主要乃因於年度內將富豪及P&R Holdings綜合入賬所致。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為10.5%，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣3,320,200,000元與本集團之總資產港幣31,745,100,000元之相對比率。於二零一一年十二月三十一日本集團並無資產負債比率。

本集團於二零一二年十二月三十一日之債項償還期限之詳情載於財務報表附註卅二及卅三內。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業及待售物業合共港幣20,153,100,000元，及於上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣338,800,000元，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團部分銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日投資為數港幣380,000,000元已為就根據有關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。

於二零一一年十二月三十一日，持有至到期日投資港幣36,700,000元及於前上市聯營公司所持之若干普通股市值港幣224,300,000元，已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

上述本集團之資產抵押詳情亦載於財務報表附註四十二內。

資本承擔

本集團於二零一二年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表附註四十五內。

或然負債

本集團於二零一二年十二月三十一日並無或然負債。

股本

於年度內，本公司以代價總額港幣80,184,520元在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回本公司普通股合共34,268,000股。所有該等34,268,000股購回普通股，連同於二零一一年購回但並未於該年度內註銷之304,000股普通股，合共34,572,000股購回普通股，已於年度內註銷。

有關本公司於年度內購回其普通股之進一步詳情，在下文董事會報告書標題為「購回、出售或贖回本公司之上市證券」一節內披露。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於年度內，並無重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

然而，誠如前部之主席報告書所述，因富豪根據於二零一二年四月公佈之股份購回計劃由富豪購回股份而令致本集團於富豪所持之總股權比例於二零一二年五月七日超逾50%之股權限額後，富豪及富豪產業信託均於該日起成為本公司之附屬公司。於富豪成為本公司之附屬公司後，P&R Holdings亦自二零一二年五月七日起被視為本公司之附屬公司。有關視作收購富豪、富豪產業信託及P&R Holdings及彼等各自之附屬公司(全部均為本公司之附屬公司)之詳情於財務報表附註卅八內披露。

員工及薪酬制度

本集團連同富豪集團，在香港僱用約2,000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，本公司及富豪分別設立名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」及「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃，並據此曾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二零一二年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與本集團之經審核財務報表，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物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)(Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之上市附屬公司，富豪先前為本公司之上市聯營公司，自二零一二年五月七日起成為本公司之上市附屬公司)從事酒店擁有業務、透過富豪從事酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理，以及其他投資。於年度內，作為其其他投資業務之一部分，本集團亦從事飛機擁有及租賃業務。除此項新業務發展外，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

本集團截至二零一二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41至151頁之財務報表內。

股息

於年度內，中期股息每股普通股港幣2.0仙(二零一一年：普通中期股息港幣1.8仙及特別中期現金股息港幣10.0仙，合共港幣11.8仙)已派發予普通股持有人，派息總額約為港幣22,400,000元(二零一一年：港幣136,300,000元)。

董事會現建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣8.8仙(二零一一年：港幣8.0仙)，派息總額約港幣98,100,000元(二零一一年：港幣91,900,000元)，予於二零一三年六月十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

本公司之二零一三年股東週年大會將予召開並於二零一三年五月三十一日(星期五)舉行。相關大會通告載於將連同二零一二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股份過戶登記手續：

- (i) 由二零一三年五月二十九日(星期三)至二零一三年五月三十一日(星期五)(首尾兩天包括在內)，以確定股東可於二零一三年股東週年大會上出席及投票之資格。為確保於二零一三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，必須於二零一三年五月二十八日(星期二)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) 由二零一三年六月六日(星期四)至二零一三年六月十日(星期一)(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，必須於二零一三年六月五日(星期三)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二零一三年六月二十一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
范統先生
梁寶榮先生，GBS，JP
羅俊圖先生
羅寶文小姐
吳季楷先生
伍兆燦先生
石禮謙先生，SBS，JP
黃之強先生
黃寶文先生

於年度內，本公司董事並無任何變動。

根據本公司之公司細則第99條，范統先生(執行董事兼首席營運官)、梁寶榮先生及伍兆燦先生(均為獨立非執行董事)，以及黃寶文先生(執行董事)將於二零一三年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二零一三年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。

本公司已接獲四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控股公司、附屬公司或同系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。

除本公司名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃(「百利保股份認購權計劃」)、本公司之最終上市控股公司 Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃(「世紀股份認購權計劃」)及 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(自二零一二年五月七日起為本公司上市附屬公司)名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃(「富豪股份認購權計劃」)(統稱為「該等計劃」)外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年度內，並無參與任何旨在致令本公司董事藉收購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。

先前曾根據該等計劃授予上述若干董事股份認購權。所有根據百利保股份認購權計劃向該等董事授出之股份認購權已於二零一一年該等股份認購權屆滿前獲行使。所有分別根據世紀股份認購權計劃及富豪股份認購權計劃向該等董事授出之股份認購權已於二零一一年該等股份認購權屆滿時失效。

於年度內，概無根據任何該等計劃授出或行使任何認購權。

董事於股本中之權益

於二零一二年十二月三十一日，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 二零一二年 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)	85,484,014	739,970,803 (附註b)	15,000	825,469,817 (74.03%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	-	-	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	-	-	80,474	80,474 (0.007%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	-	-	6,200 (0.001%)
2. 世紀城市	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	99,587,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,869,132,770 (58.18%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	-	-	251,735 (0.008%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	-	-	112,298 (0.003%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	-	-	3,521,973	3,521,973 (0.11%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)

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 二零一二年 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	
3. 富豪	羅旭瑞先生	普通股 (i) 已發行	24,200	494,835,261 (附註c)	260,700	495,120,161
		(ii) 相關	-	26,996,000 (附註d)	-	26,996,000
		(i) 及 (ii) 總計：				
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	-	269,169 (附註e)	569,169 (0.06%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
4. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1,000 (附註f)	-	1,000 (100%)
5. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,434,282,102 (附註g)	-	2,434,282,102 (74.73%)

附註：

- (a) 於1,769,164,691股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。
- (b) 於693,234,547股本公司已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.16%股份權益。

於16,271,685股本公司已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於30,464,571股本公司已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (c) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.16%股份權益，而於另外494,413,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，世紀城市於本公司持有62.17%股份權益。
- (d) 該等於相關26,996,000股富豪普通股之衍生權益，乃透過有關富豪普通股之若干股權衍生合約由本公司之全資附屬公司持有，將僅以現金償付。
- (e) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人而持有。
- (f) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.16%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (g) 於2,428,262,739個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363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。於5,287,000個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。本公司(世紀城市持有其62.17%股份權益)於富豪持有51.28%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.16%股份權益。

除本報告所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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、相關股份及債券中擁有(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。

於年度內，下列人士未有根據百利保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，且該等人士並無根據百利保股份認購權計劃持有認購權：

- (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) 任何根據百利保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) 根據百利保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

於二零一二年十二月三十一日，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。該等權益或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 數目	所持普通股 總數(已發行 及相關)	佔於二零一二年 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)	693,234,547	–	693,234,547	62.17%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註ii)	693,234,547	–	693,234,547	62.17%
Almighty International Limited (「Almighty」)(附註ii)	346,104,526	–	346,104,526	31.04%
Cleverview Investments Limited (「Cleverview」)(附註ii)	180,811,470	–	180,811,470	16.22%

附註：

- (i) 羅旭瑞先生直接及間接持有世紀城市58.16%股份權益，而此等由世紀城市透過其全資附屬公司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於本公司普通股之公司權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，而彼等於本公司普通股之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

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)於二零一二年十二月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或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CCBVI、Almighty及Cleverview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二零一二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 | • 自二零一三年一月起，獲得每月港幣 552,500 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註) |
| 范統先生 | • 自二零一三年一月起，獲得每月港幣 157,700 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i)) |
| 羅俊圖先生 | • 自二零一三年一月起，獲得每月港幣 121,600 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i)) |
| 羅寶文小姐 | • 自二零一三年一月起，獲得每月港幣 121,600 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))
• 於二零一二年九月二十四日起獲委任為富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，其為富豪產業信託(富豪在聯交所上市之附屬公司)之管理人並為富豪之全資附屬公司)之非執行董事。彼有權獲得擔任富豪資產管理非執行董事之一般董事袍金每年港幣 100,000 元。 |
| 吳季楷先生 | • 自二零一三年一月起，獲得每月港幣 184,500 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))
• 於二零一二年九月二十四日起獲委任為富豪資產管理之非執行董事以及富豪資產管理之審核委員會及披露委員會成員。彼有權獲得擔任富豪資產管理非執行董事之一般董事袍金每年港幣 100,000 元及擔任富豪資產管理審核委員會成員之一般酬金每年港幣 50,000 元。 |
| 黃寶文先生 | • 自二零一三年一月起，獲得每月港幣 135,000 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i)) |

獨立非執行董事：

- | | |
|------------------|---|
| 梁寶榮先生，
GBS，JP | • 擔任於二零一三年一月二十三日開始在聯交所上市之滙達富控股有限公司之獨立非執行董事。 |
| 石禮謙先生，
SBS，JP | • 於二零一二年十二月十九日起獲委任為在聯交所上市之公司麗豐控股有限公司之獨立非執行董事。 |

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。執行董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註九內披露。
- (ii) 羅旭瑞先生及獨立非執行董事(彼等亦擔任本公司提名委員會及/或薪酬委員會之主席或成員)有權自二零一二年三月二十九日起獲得擔任各該等董事委員會之主席或成員之一般酬金每年港幣30,000元。所有董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註九內披露。

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。

富豪酒店國際控股有限公司授予之股份認購權之變動情況

於年度內，富豪根據富豪股份認購權計劃授予之股份認購權之變動詳情載於財務報表附註六內。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司以代價總額港幣80,184,520元於聯交所購回合共34,268,000股本公司普通股。購回該等普通股之詳情列載如下：

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)	
二零一二年一月	586,000	2.250	2.160	1,296,740
二零一二年五月	4,234,000	2.410	2.280	10,005,100
二零一二年六月	21,616,000	2.380	2.190	49,084,960
二零一二年七月	704,000	2.370	2.280	1,641,840
二零一二年十一月	5,276,000	2.580	2.430	13,234,300
二零一二年十二月	1,852,000	2.730	2.560	4,921,580
總計	<u>34,268,000</u>			80,184,520
			購回股份之總支出	<u>273,766</u>
			總計	<u>80,458,286</u>

所有上述34,268,000股購回普通股，連同於二零一一年購回但並未於該年度內註銷之304,000股普通股，合共34,572,000股購回普通股，已於年度內註銷。本公司之已發行股本已因此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，旨在提升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%。

有關一主要客戶的進一步相關資料載於財務報表附註四內。

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十五內。

投資物業

本集團之投資物業於年度內之變動情況載於財務報表附註十六內。

債項

本集團於報告期末之債項詳情載於財務報表附註卅二及卅三內。

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其有關之變動原因均載於財務報表附註卅六內。

股本溢價賬

本公司之股本溢價賬於年度內之變動情況載於財務報表附註卅六內。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於財務報表附註卅九內。

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詳情分別載於財務報表附註十八及十九內。

慈善捐款

於年度內，本集團作出慈善捐款合共港幣 800,000 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卅七 (b) 及財務報表之綜合資本變動表內。

可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，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 1,849,600,000 元，其中港幣 98,100,000 元為本年度之擬派末期股息。

本公司之股本溢價可按繳足紅股形式分派。

計入成本賬項內之融資成本

於年度內，納入集團物業發展項目之成本內之融資成本為港幣 10,600,000 元。

報告期後事項

本集團於報告期後之重大事項詳情載於財務報表附註四十九內。

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

二零一三年三月二十五日

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二零一二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

本公司於截至二零一二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」)附錄十四所載之企業管治常規守則(有效期至二零一二年三月三十一日)及企業管治守則(由二零一二年四月一日起生效)(「企業管治守則」)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。
- (3) 本公司其中一位獨立非執行董事因其他事務在身而未能出席本公司於二零一二年五月舉行之股東週年大會。

(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)

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

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。

於截至二零一二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及3.10A條就獨立非執行董事之人數及要求獨立非執行董事中最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。

所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。董事會僅會在不會嚴重影響或削弱董事會整體履行其適當職責之功能下將權力轉授予管理層。董事會及該等轉授予本公司管理層之職能已妥為區分及釐清。本公司將定期檢討已確立之安排，以確保有關安排仍然符合本公司之需要。董事會亦負責制訂、審閱及/或監察本公司之企業管治政策及常規以及法律及監管規定之合規事宜。

於二零一二年，本公司個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	出席率	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	12/12	1/1
范統先生(首席營運官)	12/12	1/1
羅俊圖先生	12/12	1/1
羅寶文小姐	12/12	1/1
吳季楷先生	12/12	1/1
黃寶文先生	12/12	0/1
獨立非執行董事		
梁寶榮先生，GBS，JP	12/12	0/1
伍兆燦先生	12/12	1/1
石禮謙先生，SBS，JP	12/12	1/1
黃之強先生	11/12	1/1

主席或獲委派之執行董事負責於每名新委任董事於其首次接受委任時為其提供就任須知，以確保彼妥為了解本集團之營運及業務。合規事宜方面，公司秘書負責向任何新任董事提供有關其根據適用法律及監管規定之職責之資訊及資料。有關該等規定之最新變動及發展之其後更新將由公司秘書送呈董事。此外，董事已參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能以確保其仍然對董事會作出具見識及相關之貢獻。於二零一二年，本公司已安排董事出席研討

會，內容有關企業管治守則項下之董事更新責任及職責以及於二零一三年一月一日生效證券及期貨條例股價敏感/內幕消息披露方面之修訂。董事於二零一二年度接受之培訓概述如下：

董事姓名	培訓類別
執行董事	
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	A、B
范統先生(首席營運官)	A、B
羅俊圖先生	A、B
羅寶文小姐	A、B
吳季楷先生	A、B
黃寶文先生	A、B
獨立非執行董事	
梁寶榮先生，GBS，JP	A、B
伍兆燦先生	B
石禮謙先生，SBS，JP	A、B
黃之強先生	A、B

A – 出席簡報會/研討會/會議/論壇
B – 閱讀/研究培訓或其他材料

(III) 董事會委員會

董事會共設立三個董事會委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，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)
- 梁寶榮先生，GBS，JP (成員)
- 伍兆燦先生(成員)
- 石禮謙先生，SBS，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、辭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。

於二零一二年，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
梁寶榮先生，GBS，JP	2/2
伍兆燦先生	2/2
石禮謙先生，SBS，JP	2/2

於二零一二年三月二十九日，董事會採納審核委員會之經修訂職權範圍以遵守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可於本公司及聯交所網站瀏覽。

(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。薪酬委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。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架構，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。

薪酬委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(成員)

獨立非執行董事：

黃之強先生(委員會主席)

伍兆燦先生(成員)

本公司執行董事吳季楷先生擔任委員會秘書。

於二零一二年，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
黃之強先生(委員會主席)	1/1
羅旭瑞先生	1/1
伍兆燦先生	1/1

於二零一二年三月二十九日，董事會採納薪酬委員會之經修訂職權範圍以遵守於二零一二年四月一日起生效之企業管治守則之相關修訂。根據薪酬委員會之經修訂職權範圍，薪酬委員會乃就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇（包括實物利益、退休金權利及賠償金額（包括因喪失或終止職務或委任應付之任何賠償））向董事會提供推薦建議。薪酬委員會之經修訂職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。

截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司高級管理層（由執行董事組成）的薪酬（按組別）載列如下：

薪酬組別	人數
港幣 1,000,001 元至 1,500,000 元	1
港幣 1,500,001 元至 2,000,000 元	1
港幣 2,000,001 元至 2,500,000 元	3
港幣 2,500,001 元至 10,000,000 元內之組別	0
港幣 10,000,001 元至 10,500,000 元	1

截至二零一二年十二月三十一日止年度之執行董事薪酬之進一步詳情於本年報所載之財務報表附註九內披露。

(c) 提名委員會

為遵守於二零一二年四月一日起生效之企業管治守則之相關修訂，董事會已設立提名委員會並以書面訂明特定職權範圍，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。提名委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。

提名委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(委員會主席)

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP(成員)

伍兆燦先生(成員)

石禮謙先生，SBS，JP(成員)

黃之強先生(成員)

由於二零一二年內並無委任新董事，故提名委員會並無召開會議。

(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。作為本集團之人力資源政策(須由董事及高級管理層定期檢討)，已分配足夠資源予會計及財務申報職能，而受僱之員工均擁有合適之資歷及經驗以履行相關職能。相關員工會出席由專業會計機構定期籌辦之研討會及工作坊，並已撥出合理預算款項作持續專業發展用途。

外聘核數師安永會計師事務所就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「百利保控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「百利保守則」)，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，彼等已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及百利保守則。

(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。

本公司管理層已為本集團之主要業務及營運實行一套企業政策及程序，旨在設立有效的內部監控系統。執行董事、集團財務總監及相關部門主管已出席個別會議，該等會議會定期舉行以檢討內部監控系統之效能、識別任何重大監控關失或不足，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。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關失或不足，而對或可能對本集團業務造成重大影響，須及時向本公司董事會及審核委員會報告。

(VII) 核數師酬金

安永會計師事務所已於二零一二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二零一三年股東週年大會結束時。

於截至二零一二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4,600,000元(二零一一年：港幣1,300,000元)及港幣3,300,000元(二零一一年：港幣400,000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) 為本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之財務報表進行中期審閱	1.5
(2) 向本集團提供之合規及其他服務	1.8

(VIII) 股東權利

股東特別大會可於接獲持有不少於十分之一賦予可於本公司股東大會上投票權利之本公司股本之任何本公司股東遞交之書面要求後召開。有關書面要求必須列明召開大會之目的，並由發出要求者簽署及送呈本公司之總辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街68號11樓)，抬頭請註明公司秘書收。

股東亦可向本公司發出書面查詢向本公司董事會提出任何查詢或建議，有關查詢應送達上述地址，抬頭請註明公司秘書收。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司並無對其公司細則作出任何改變。本公司之組織章程大綱及新公司細則之合訂版本可於本公司網站瀏覽。

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
收入	五	1,722.4	436.1
銷售成本		(1,002.0)	(354.3)
毛利		720.4	81.8
其他收入及收益	五	28.9	79.0
投資物業之公平值收益		60.6	–
按公平值計入損益之金融資產所得公平值虧損(淨額)		(133.8)	(673.3)
重新計量於一上市聯營公司及一非上市共同控權合資公司 之投資之公平值虧損(淨額)		(4,355.0)	–
以折讓價併購一上市附屬公司所得之收益		6,473.4	–
行政費用		(179.9)	(35.4)
其他經營業務收入/(支出)(淨額)	六	1.1	(13.4)
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)		2,615.7	(561.3)
折舊		(285.6)	(0.6)
經營業務盈利/(虧損)		2,330.1	(561.9)
融資成本	八	(121.6)	(0.9)
應佔盈利及虧損：			
共同控權合資公司		(0.2)	41.4
聯營公司		170.7	2,005.9
除稅前盈利	七	2,379.0	1,484.5
所得稅	十一	(2.6)	(0.4)
予母公司股份持有人及非控權權益分佔前年內盈利		2,376.4	1,484.1
應佔：			
母公司股份持有人	十二	2,294.3	1,484.2
非控權權益		82.1	(0.1)
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利	十四	2,376.4	1,484.1
基本		港幣2.02元	港幣1.30元
攤薄		港幣2.02元	港幣1.29元

已派及擬派之年度股息詳情於財務報表附註十三內披露。

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 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	2,376.4	1,484.1
其他全面收益/(虧損)		
可供出售投資：		
公平值變動	0.4	(0.5)
計入收益表之出售收益之重新分類調整	(0.4)	-
	-	(0.5)
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	(2.9)	-
自對沖儲備轉撥至收益表	1.3	-
	(1.6)	-
換算海外業務之滙兌差額	11.6	4.5
因視作出售一上市聯營公司及一非上市共同控權合資公司 之重新分類調整	(32.6)	-
應佔其他全面收益/(虧損)：		
共同控權合資公司	(1.1)	5.2
聯營公司	(55.9)	(57.6)
年內其他全面虧損	(79.6)	(48.4)
年內全面收益總額	2,296.8	1,435.7
應佔：		
母公司股份持有人	2,211.8	1,435.8
非控權權益	85.0	(0.1)
	2,296.8	1,435.7

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十五	20,269.8	1.7
投資物業	十六	948.3	0.2
發展中物業	十七	370.8	-
於一共同控權合資公司之投資	十八	251.2	940.9
於聯營公司之投資	十九	26.1	6,043.3
可供出售投資	二十	9.5	3.6
按公平值計入損益之金融資產	廿一	164.5	348.3
應收貸款	廿三	21.7	3.0
按金		2.3	-
商標	廿四	610.2	-
非流動總資產		22,674.4	7,341.0
流動資產			
發展中物業	十七	831.1	-
待售物業	廿五	1,510.8	6.0
存貨	廿六	38.1	9.4
應收賬項、按金及預付款項	廿七、卅一	934.8	88.3
應收貸款	廿三	0.3	-
持有至到期日投資	廿二	210.8	36.7
按公平值計入損益之金融資產	廿一	1,085.4	112.2
受限制之現金	廿八	44.2	-
已抵押定期存款及銀行結存		321.9	-
定期存款		2,727.2	1,317.6
現金及銀行結存		1,366.1	160.6
流動總資產		9,070.7	1,730.8
流動負債			
應付賬項及費用	三十、卅一	(611.2)	(38.1)
已收按金		(47.0)	(0.2)
付息之銀行債項	卅二	(81.5)	(83.0)
衍生金融工具	卅四	(2.1)	-
應付稅項		(47.4)	(3.7)
流動總負債		(789.2)	(125.0)
流動資產淨值		8,281.5	1,605.8
扣除流動負債後總資產		30,955.9	8,946.8

綜合財務狀況表 (續)

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
扣除流動負債後總資產		30,955.9	8,946.8
非流動負債			
應付賬項	三十	(448.1)	—
已收按金		(2.5)	—
付息之銀行債項	卅二	(5,404.3)	—
其他債項	卅三	(2,293.8)	—
衍生金融工具	卅四	(2.8)	—
遞延稅項負債	卅五	(2,286.8)	—
非流動總負債		(10,438.3)	—
資產淨值		20,517.6	8,946.8
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	卅六	111.5	114.9
儲備	卅七(a)	10,923.8	8,739.1
擬派末期股息	十三	98.1	91.9
		11,133.4	8,945.9
非控權權益		9,384.2	0.9
股本總值		20,517.6	8,946.8

吳季楷
董事

羅旭瑞
董事

綜合資本變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	母公司股份持有人應佔														
	已發行股本 港幣百萬元	股本 溢賬 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	資本儲備 港幣百萬元	特別儲備 港幣百萬元	資產 重估儲備 港幣百萬元	可供 出售投資 重估儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	兌還 平衡儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	撥派 末期股息 港幣百萬元	總計 非控股權益 港幣百萬元	股本總值 港幣百萬元	
	112.4	1,379.8	30.0	0.2	7.1	689.6	663.6	-	16.6	178.3	4,521.9	84.3	7,683.8	0.2	7,684.0
於二零一一年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,484.2	-	1,484.2	(0.1)	1,484.1
年內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內其他全面收益(虧損):	-	-	-	-	-	-	-	(0.5)	-	-	-	-	(0.5)	-	(0.5)
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.5	-	-	4.5	-	4.5
應佔其他全面收益(虧損):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.2	-	-	5.2	-	5.2
一共同控制權合資公司	-	-	-	-	-	-	-	(0.9)	39.3	(96.0)	-	-	(57.6)	-	(57.6)
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內全面收益(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	(1.4)	39.3	(86.3)	1,484.2	-	1,435.8	(0.1)	1,435.7
因行使股份認購權而發行新股	3.1	67.2	(9.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.8	-	60.8
購回及註銷普通股	(0.6)	(12.8)	-	0.6	-	-	-	-	-	-	(0.6)	-	(13.4)	-	(13.4)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.8	0.8
宣派二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.9)	(84.3)	(86.2)	-	(86.2)
應佔上市聯營公司	-	-	(20.5)	-	1.4	-	-	-	-	-	20.5	-	1.4	-	1.4
二零一一年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(136.3)	-	(136.3)	-	(136.3)
撥派二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(91.9)	91.9	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日	114.9	1,434.2	-	0.8	8.5	689.6	663.6	(1.4)	55.9	92.0	5,795.9	91.9	8,945.9	0.9	8,946.8

綜合資本變動表 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	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	股本 贖回儲備 港幣百萬元	資本儲備 港幣百萬元	特別儲備 港幣百萬元	資產 重估儲備 港幣百萬元	可供 出售投資 重估儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	平衝儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	撥派 末期股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	股本總值 港幣百萬元
於二零一二年一月一日	114.9	1,434.2	0.8	8.5	689.6	663.6	(1.4)	55.9	92.0	5,795.9	91.9	8,945.9	0.9	8,946.8
年內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,294.3	-	2,294.3	82.1	2,376.4
年內其他全面收益/(虧損)：														
現金重估對沖	-	-	-	-	-	-	-	(0.6)	-	-	-	(0.6)	(1.0)	(1.6)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	7.9	-	-	7.9	3.7	11.6
因視作出售一上市聯營公司及 一非上市共同控股合資公司 之重新分類調整	-	-	-	-	-	-	0.4	-	(33.0)	-	-	(32.6)	-	(32.6)
應佔其他全面收益/(虧損)：														
共同控股合資公司 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	(55.9)	(0.6)	-	-	(56.1)	0.2	(55.9)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	0.8	(56.5)	(26.8)	2,294.3	-	2,211.8	85.0	2,296.8
購回及註銷普通股 一上市附屬公司購回及 註銷普通股	(3.4)	(77.0)	3.4	-	-	-	-	-	-	(3.4)	-	(80.4)	-	(80.4)
收購一上市附屬公司之非控股權益 視作收購一上市附屬公司及 一非上市共同控股合資公司 附屬公司銷註冊	-	-	-	168.3	-	-	-	-	-	-	-	168.3	(242.5)	(74.2)
未獲撥取股息轉撥至保留盈利	-	-	-	1.3	-	-	-	-	-	-	-	1.3	(2.0)	(0.7)
息派二零一一年末期股息	-	-	-	(8.5)	-	(663.6)	-	-	-	672.1	-	-	9,707.3	9,707.3
二零一二年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.6)	(0.6)
撥派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.5	-	0.5	-	0.5
撥派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	(91.9)	(91.6)	(96.2)	(187.8)
於二零一二年十二月三十一日	111.5	1,357.2	4.2	169.6	689.6	-	(0.6)	(0.6)	65.2	8,639.2	98.1	11,133.4	9,384.2	20,517.6

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
經營業務所得現金流量淨額	四十(a)	12.9	104.8
投資活動之現金流量			
視作收購附屬公司	卅八	641.8	-
結清上年度收購附屬公司之代價		(100.0)	-
出售一聯營公司		-	0.4
購入可供出售投資		(2.3)	(4.1)
出售可供出售投資所得收益		23.4	-
出售按公平值計入損益之金融資產所得收益		-	59.4
購入持有至到期日投資		(311.8)	(36.7)
贖回持有至到期日投資所得收益		232.6	-
應收貸款減額		16.2	0.7
添置投資物業		(0.5)	-
出售一投資物業所得收益淨額		-	0.5
購入物業、廠房及設備項目		(241.9)	(0.7)
一共同控權合資公司還款/(墊款予一共同控權合資公司)		44.9	(970.0)
墊款予聯營公司		(12.9)	(17.7)
一聯營公司還款		310.8	155.2
已收利息		22.1	12.4
已收上市及非上市投資股息		126.9	1,848.9
已抵押定期存款及銀行結存之減額		102.9	-
受限制現金之增額		(17.9)	-
投資活動所得現金流量淨額		834.3	1,048.3
融資活動之現金流量			
因行使股份認購權而發行股份所得收益		-	60.8
購回及註銷普通股		(80.4)	(13.4)
一上市附屬公司購回及註銷普通股		(74.2)	-
其他債項增額		2,312.1	-
提取新銀行貸款		638.6	83.0
償還銀行貸款		(648.5)	-
支付借貸及其他成本		(31.1)	(4.0)
已付利息		(100.0)	(0.5)
已付股息		(113.9)	(222.5)
已付非控權股東股息		(163.8)	-
收購一上市附屬公司之非控權權益		(0.7)	-
受限制現金之減額		25.8	-
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		1,763.9	(96.6)

綜合現金流量表 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
現金及現金等值項目增額淨額	2,611.1	1,056.5
年始之現金及現金等值項目	1,478.2	417.1
外匯兌換率變動之影響(淨額)	4.0	4.6
年終之現金及現金等值項目	<u>4,093.3</u>	<u>1,478.2</u>
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	1,366.1	160.6
原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	<u>2,727.2</u>	<u>1,317.6</u>
	<u>4,093.3</u>	<u>1,478.2</u>

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
非流動資產			
於附屬公司之投資	卅九	3,324.4	3,525.9
流動資產			
按金及預付款項		0.5	0.4
流動負債			
應付賬項及費用		(2.4)	(2.4)
流動負債淨額		(1.9)	(2.0)
資產淨值		3,322.5	3,523.9
股本			
已發行股本	卅六	111.5	114.9
儲備	卅七(b)	3,112.9	3,317.1
擬派末期股息	十三	98.1	91.9
股本總值		3,322.5	3,523.9

吳季楷
董事

羅旭瑞
董事

財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

一、 公司資料

於年度內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為物業發展及投資、建築及與樓宇相關之業務、酒店擁有、酒店經營及管理、資產管理，以及其他投資。

依董事會之意見，本集團之母公司及最終控股公司為Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)，其乃在百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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二零一二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，附屬公司之全面收益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
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

採納該等經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

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 —政府貸款之修訂 ²
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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ²
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(修訂)	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—過渡指引之修訂 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第27號(二零一一年) (修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年)—投資實體之修訂 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
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 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
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 ²
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 ³
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 ²
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	對於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

有關該等預期將適用於本集團之香港財務報告準則之其他詳情如下：

香港財務報告準則第7號(修訂)規定，實體須披露有關抵銷權及相關安排(例如抵押品協議)之資料。該等披露將為使用者提供評估淨額結算安排對實體財務狀況之影響之有用資料。所有根據香港會計準則第32號 *金融工具：呈列*抵銷之已確認金融工具須作出該等新披露。該等披露亦適用於受限於可執行之總淨額結算安排或類似協議之已確認金融工具，不論其是否根據香港會計準則第32號抵銷。本集團預期於二零一三年一月一日起採納該等修訂。

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。於涵蓋所有階段之最終標準頒佈時，本集團將連同其他階段量化其影響。

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，亦解決了香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號提出之問題。基於已作出之初步分析，預期香港財務報告準則第10號將不會對本集團現時持有之投資構成任何重大影響。

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。

於二零一二年七月，香港會計師公會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號之修訂以釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引，提供進一步寬免，免除該等準則之完全追溯應用，限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。此外，就有關未經綜合結構性實體之披露而言，該等修訂將移除首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。

於二零一二年十二月頒佈之香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並提供豁免符合投資實體定義之實體綜合入賬之規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按公平值計入損益為附屬公司入賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團造成任何影響。

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、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)、香港會計準則第28號(二零一一年)及於二零一二年七月及十二月頒佈之該等準則之後續修訂。

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(修訂)改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或於損益重新使用)之項目(例如對沖投資淨額之收益淨額、換算海外業務之滙兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可供出售金融資產之淨虧損或收益)將與不得重新分類之項目(例如有關界定福利計劃及重估土地及樓宇之精算收益及虧損)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對財務狀況或表現構成影響。本集團預期於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)。

香港會計準則第32號(修訂)為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可行使執行抵銷權利」之釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號之抵銷標準可應用於結算系統(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步之總額結算機制。本集團將於二零一四年一月一日採納該等修訂，預期該等修訂將不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。

於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告準則之年度改進載列多項對香港財務報告準則之修訂。本集團預期於二零一三年一月一日起採納該等修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部分修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。該等預期將對本集團政策構成重大影響之修訂如下：

- (a) 香港會計準則第1號 *財務報表之呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外之比較資料時，其須於財務報表之相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體改變其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時之期初財務狀況表。然而，上個期間開始時之期初財務狀況表之相關附註則毋須呈列。

- (b) 香港會計準則第32號 *金融工具：呈列*：釐清向股份持有人作出分派所產生之所得稅須按香港會計準則第12號 *所得稅* 入賬。該修訂移除香港會計準則第32號之現有所得稅規定，並要求實體就向股份持有人作出分派所產生之任何所得稅須應用香港會計準則第12號之規定。

二、四、 主要會計政策摘要

(a) 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。收購相關成本於產生時支銷。

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，先前所持之股本權益按其收購日期公平值重新計量，所產生之任何盈利或虧損則在損益確認。

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。分類為屬金融工具並屬於香港會計準則第39號範圍內之資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動則在損益確認或確認為其他全面收益之變動。倘或然代價不屬於香港會計準則第39號範圍內，其會按照適用之香港財務報告準則計量。分類為權益之或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

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。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)並出售該單位內業務之一部分，則於釐定出售之盈虧時，有關所出售業務之商譽將計入業務之賬面值。在此等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。

(b) 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。本公司於按香港財務報告準則第5號而不被列為待售之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。

(c) 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)。

(d) 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會計政策會作出調整使之一致。

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。

(e) 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會計政策會作出調整使之一致。

本集團應佔聯營公司之收購後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。因收購聯營公司所產生之商譽，已計入本集團之於聯營公司之投資之部份內，而並無個別進行減值測試。

如本集團於聯營公司之股本權益，由於該聯營公司發行額外股份而導致其權益被攤薄(即為「視作出售」)時，因視作出售而產生之任何盈利或虧損(包括變現應佔儲備之數額)將於本集團之綜合收益表內處理。

(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、建築合約資產、金融資產、投資物業及商譽除外)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(商譽除外)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) 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。

(h) 列為待售之非流動資產及出售集團

倘非流動資產及出售集團之賬面值將主要透過一項銷售交易而非透過持續使用收回，該等非流動資產及出售集團乃列為待售。倘屬此情況，資產或出售集團應在其現況下可供即時出售，並只受限於出售該等資產或出售集團之一般及慣常條款，且其須極有可能被出售。列為出售集團之附屬公司之所有資產及負債乃重新列為待售，而不論本集團於出售後有否保留在前附屬公司之非控權權益。

列為待售之非流動資產及出售集團(投資物業及金融資產除外)乃按賬面值及公平值(以較低者為準)減銷售成本計算。列為待售之物業、廠房及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

(i) 無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產於首次確認時按成本計量。於企業合併中收購之無形資產之成本為其於收購日之公平值。無形資產之可使用年期可評估為有限期或無限期。

商標

商標之可使用年期乃評估為無限期。可使用年期無限之商標應個別或按現金產生單位水平每年進行減值測試，且不予攤銷。年期無限之商標之可使用年期每年進行檢討以釐定無限年期評估是否繼續可行。倘不可行，則可使用年期之評估從無限期至有限期之改變按預期基準入賬。

(j) 債項成本

收購及興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之債項成本乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。當該等資產大致可作其擬定用途或出售時，債項成本將停止計入成本賬內。利息乃按特定發展項目有關之債項之利息計算。所有其他債項成本已於產生之期間內支銷。債項成本包括實體就借入資金產生之利息及其他成本。

(k) 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，而公平值變動淨額於收益表內以獨立項目呈列。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，本集團可選擇將其重新分類。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、可供出售金融投資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其他收入及收益。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其他收入及收益。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作買賣用途或指定按公平值計入損益之股本投資。

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，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投資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投資，及管理層擬於可見將來作此買賣之意願出現重大變動，本集團可選擇將該等金融投資重新分類。倘金融投資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。

(I) 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。

資產之賬面值乃透過使用備抵賬目減少，有關虧損乃於收益表內確認。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，而所有抵押品已變現或已轉讓予本集團，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。倘撇銷數額其後收回，收回之數額則計入收益表。

按成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明一項無報價之股本工具(因公平值不能可靠計算而非以公平值列賬)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以類似金融資產之現行市場回報率折現之現值間之差額計算。有關該等資產之減值虧損不予以撥回。

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投資減值，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。

(m) 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方之情況下，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。

(n) 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，如為貸款及債項，則扣除直接應佔交易成本於初始確認。

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。

(o) 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。

(p) 抵銷金融工具

倘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。

(q) 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；貼現現金流量分析；及期權定價模式。

(r) 衍生金融工具及對沖會計處理方法*初始確認及其後計量*

本集團使用如外幣期權合約及利率掉期等衍生金融工具對沖其外幣風險及利率風險。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確認為融資成本。

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，或分開為流動及非流動部分。

- 當本集團預期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。

(s) 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬，包括土地成本、直接建築成本、適用之債項成本、專業費用及於發展期內產生該等物業直接應佔之其他成本。

發展中物業乃列為流動資產，除非預期完成有關物業發展項目之建築期長於一般營運週期。物業於完成時將轉撥至待售物業。

(t) 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。

(u) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程及建設中物業除外)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。

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在收益表中扣除。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%
飛機	20%至100%，視乎飛機於收購時之機齡(按曆月或飛行週期計算)而定

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財政年度結束時檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備包括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。

在建工程指興建中之物業、廠房及設備項目，乃按成本減任何減值虧損列賬且不計算折舊。成本包括於建築期之直接建築成本。在建工程於竣工及備用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

建設中物業乃按成本減任何減值虧損列賬且不計算折舊。成本包括土地成本、直接建築成本及於建築期內相關借入資金之資本化借貸成本。建設中物業於竣工及備用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

(v) 存貨

存貨乃按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，而倘為半製成品及製成品，成本則包括直接原料、直接工資及適當比例之費用。可變現淨值乃按其估計售價扣除至完成及出售時所需之估計成本計算。

(w) 建築工程合約

合約收入包括已協定之合約金額及因工程更改、索償及提早完成工程之獎金所得之其他數額。合約工程成本包括直接原料、分包工程合同之成本、直接工資及非固定與固定建築費用之適當部份(包括任何有關之財務費用)。

短期建築合約之收入，於建築工程完成時確認。

固定金額之長期建築合約之收入，乃參考有關合約之建築師核實之工程確認。建築盈利總額乃於有關合約已完成按完成法百分率計算之不少於50%時確認。

當管理層預期有可預見之虧損時，即盡早作出虧損準備。當已產生合約成本加上已確認之盈利，及經扣除已確認之虧損後，多於按工程進度已收取之工程費用時，該盈餘將作應收合約客戶款項處理。當按工程進度已收取之工程費用多於已產生之成本加上已確認之盈利及經扣除已確認之虧損時，該剩餘將作應付合約客戶款項處理。

(x) 收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可得以可靠地計算時，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，乃於提供該等服務之期間確認；
- (ii) 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；
- (iii) 出售已完成物業及整項未完成發展項目之收入，乃於受法律約束之無條件銷售合約簽訂時確認；
- (iv) 短期建築工程合約之收入，乃於完成建築工程時確認；
- (v) 長期建築工程合約之收入，乃按完成之百分率(詳情見上述財務報表附註二.四(w)項)確認；
- (vi) 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；
- (vii) 股息收入，乃於確定股東之股息享有權時確認；
- (viii) 出售按公平值計入損益之上市投資之收益/虧損，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；
- (ix) 顧問及管理費，乃於提供該等服務之期間確認；及
- (x) 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。

(y) 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之現行功能貨幣匯率記錄。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換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額均在收益表內確認。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之現行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。

(z) 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乃在損益以外確認，即在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。

遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅項基準及其於財務申報中之賬面值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：

- 遞延稅項負債從商譽或初始確認一項交易(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
- 有關於附屬公司、聯營公司及合資公司之投資所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
- 有關於附屬公司、聯營公司及合資公司之投資所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份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份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。

(aa) 經營租賃

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於收益表中扣除。

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。

(ab) 僱員福利*股份形式之付款*

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，乃參考授予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確定價模式釐定。

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支出，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。

已授予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有關收入之某百分率而作出，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，而若僱員於可部份或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部份或悉數退還予本集團。

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。

(ac) 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；或
 - (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。

(ad) 現金及現金等值項目

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份。

(ae) 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份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。

(af) 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、資產及負債申報金額以及其隨附披露之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。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。

商譽之減值

本集團最少每年釐定商譽是否需要減值。此須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團對現金產生單位之預期日後現金流量作出估計，並選擇合適之折現率以計算該等現金流量之現值。於二零一一年十二月三十一日計入於聯營公司之投資之商譽為港幣287,600,000元，於本年度內企業合併後解除(如財務報表附註卅八所解釋)。進一步詳情載於財務報表附註十九內。

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所作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，並以任何現有租約及其他合約之條款及(倘可行)外部證據作為證明，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評估之折現率。

遞延稅項資產

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。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。於二零一二年十二月三十一日，未確認遞延稅項資產之金額為港幣732,700,000元(二零一一年：港幣197,200,000元)。進一步詳情載於財務報表附註卅五內。

建築工程合約之結果

本集團釐定建築工程合約之結果能否作出可靠估計。此需要參考經建築師證明之工程持續估計合約總收入和成本及完成階段，並評估日後經濟流入本集團之可能性。於年度內，對數項建築工程合約之結果作出修訂，因此導致於收益表內確認港幣1,400,000元(二零一一年：港幣2,300,000元)建築工程毛利。

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。攤銷成本乃按償還貸款時估計之未來現金流入計算之貼現現金流量模式計算。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，包括適當之折現率，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。於二零一二年十二月三十一日，概無就可供出售資產確認減值虧損(二零一一年：無)。可供出售金融資產之賬面值為港幣9,500,000元(二零一一年：港幣3,600,000元)。

商標減值

根據香港會計準則第36號 *資產減值*，本集團最少每年釐定商標是否需要減值。此須對與商標有關之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團對現金產生單位之預期日後現金流量作出估計，並選擇合適之折現率以計算該等現金流量之現值。

估計商標之可使用年期

本集團評估商標之可使用年期為無限期。此決定需要本集團對與商標有關之酒店集團之預期日後現金流量，以及以低廉成本無限期重續商標之法律權利之能力作出假設及估計。本集團每年評估商標之可使用年期，以釐定有關事件或情況是否繼續支持商標之可使用年期為無限期。於二零一二年十二月三十一日，商標之賬面值為港幣610,200,000元(二零一一年：無)。

物業、廠房及設備 – 飛機之減值

當有事件及情況顯示飛機可能會減值及飛機之賬面值超出可收回金額，即會確認減值。可收回金額之定義為飛機之公平值減銷售成本及其使用價值兩者之較高者。公平值減銷售成本乃根據類似資產之公平交易中來自具約束力銷售交易之可得數據或可觀察市價減出售資產之遞增成本計算。當採用使用價值進行計算時，本集團會採用根據管理層所批准涵蓋某一特定期間之財政預算計算之貼現現金流量預測。

物業、廠房及設備 – 飛機之折舊

飛機乃採用直線法計算折舊，以將成本撇減至其於經營年期結束時之估計剩餘價值。本集團根據行業慣例及內部技術估值對飛機之經營年期及剩餘價值作出若干估計。經營年期及剩餘價值最少每年作出檢討。本集團飛機之賬面值為港幣81,800,000元(二零一一年：無)。

四、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、租賃物業，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及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(「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) 其他分類主要包括飛機擁有、提供財務服務、提供資產管理服務予富豪產業信託、旅遊代理服務、兼具教育及娛樂功能的產品之開發及分銷，以及食品銷售。

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、其他債項、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方之銷售價而進行交易。

以下表列本集團截至二零一二年及二零一一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		建築及裝修 相關之業務		酒店營運與 管理及酒店持有		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外客戶	304.8	377.8	59.5	56.2	1,331.5	-	12.1	2.1	14.5	-	-	-	1,722.4	436.1
分類間之銷售	3.1	-	28.4	-	-	-	-	-	62.8	-	(94.3)	-	-	-
合計	307.9	377.8	87.9	56.2	1,331.5	-	12.1	2.1	77.3	-	(94.3)	-	1,722.4	436.1
減除折舊前分類業績	36.7	141.5	4.9	(1.2)	644.1	-	(117.1)	(684.1)	(8.4)	1.4	-	-	560.2	(542.4)
折舊	(0.8)	-	(0.5)	(0.5)	(283.7)	-	-	-	(0.5)	-	-	-	(285.5)	(0.5)
分類業績	35.9	141.5	4.4	(1.7)	360.4	-	(117.1)	(684.1)	(8.9)	1.4	-	-	274.7	(542.9)
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益													6,492.7	15.4
未能劃分之非業務及企業支出													(4,437.3)	(34.4)
經營業務盈利/(虧損)													2,330.1	(561.9)
融資成本													(121.6)	(0.9)
應佔盈利及虧損：													(0.2)	41.4
共同控股合資公司	(0.2)	41.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170.7	2,005.9
聯營公司	39.2	1,945.4	-	-	133.9*	60.5*	-	-	(2.4)	-	-	-	2,379.0	1,484.5
除稅前盈利													(2.6)	(0.4)
所得稅													2,376.4	1,484.1
予母公司股份持有人及非控股權益 分佔前年內盈利													2,294.3	1,484.2
應佔：													82.1	(0.1)
母公司股份持有人													2,376.4	1,484.1
非控股權益													-	-

* 此貢獻數額來自本公司之前上市聯營公司 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及其附屬公司(包括富豪產業信託及其附屬公司)(「富豪集團」)，彼等先前列作聯營公司入賬，並自二零一二年五月七日起成為本公司之附屬公司。

集團

	物業發展及投資		建築及裝修字 相關之業務		酒店經營與 管理及酒店擁有		證券投資		其他		對聯		綜合	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
分類資產	6,658.8	66.6	35.8	32.8	18,684.2	-	1,529.4	503.8	140.6	3.3	(44.3)	-	27,004.5	606.5
於一共同控股合營公司之投資	251.2	940.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	251.2	940.9
於聯營公司之投資	16.1	103.6	-	-	6.6	5,939.7	-	-	3.4	-	-	-	26.1	6,043.3
現金及未能劃分之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,463.3	1,481.1
總資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,745.1	9,071.8
分類負債	(718.0)	(2.9)	(33.3)	(22.8)	(335.8)	-	(2.2)	(3.7)	(18.0)	-	44.3	-	(1,063.0)	(29.4)
附息之銀行項及未能劃分之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,164.5)	(95.6)
總負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,227.5)	(125.0)
其他分類資料：														
資本支出	3,609.6	-	0.6	0.7	18,725.6	-	-	-	83.7	-	-	-	-	-
出售列為待售之出售集團之收益	-	(66.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
撥回應收貸款之減值	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.5)	(0.5)	-	-	-	-
業務往來客戶應收賬項之減值(淨額)	-	-	-	-	0.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按公平值計入損益之金融資產所得 公平值虧損(淨額)	-	-	-	-	-	-	131.7	673.3	-	-	-	-	-	-
投資物業之公平值收益	(43.6)	-	-	-	(17.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	(0.4)	-	-	-	(1.9)	-	(5.1)	(0.3)	(0.2)	(0.9)	-	-	-	-

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
香港	1,696.5	435.6
中國內地	25.9	0.5
	<u>1,722.4</u>	<u>436.1</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

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
香港	20,730.9	6,257.7
中國內地	1,663.7	728.4
海外	81.8	-
	<u>22,476.4</u>	<u>6,986.1</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。

有關一主要客戶之資料

銷售予一主要客戶所得收入為約港幣 286,500,000 元(二零一一年：港幣 376,000,000 元)，屬物業發展及投資分類。

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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
收入		
租金收入：		
酒店物業	20.1	—
投資物業	9.3	0.1
待售物業	0.5	0.5
建築及與建築業務相關之收入	42.8	51.8
銷售物業所得收益	298.4	376.0
物業管理費用	4.5	3.2
物業發展顧問及項目管理費用	12.2	1.2
出售按公平值計入損益之上市投資之收益(淨額)	5.2	1.2
上市投資之股息收入	6.9	0.9
酒店經營及管理服務	1,307.7	—
其他業務	14.8	1.2
	<u>1,722.4</u>	<u>436.1</u>
其他收入及收益		
利息收入：		
銀行結存	18.1	8.6
其他	8.0	3.8
非上市投資之股息收入	—	0.1
出售一投資物業之收益	—	0.2
可供出售投資之公平值收益(出售時自資本轉撥)	0.4	—
出售列為待售之一出售集團之收益(附註廿九)	—	66.2
其他	2.4	0.1
	<u>28.9</u>	<u>79.0</u>

六、 其他經營業務收入/(支出)(淨額)

其他經營業務收入/(支出)(淨額)包括下列主要項目：

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	-	(12.3)
撥回應收貸款之減值	0.5	0.5

七、 除稅前盈利

本集團之除稅前盈利已扣除：

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
出售存貨及提供服務之成本	455.6	310.3
折舊	285.6	0.6
僱員福利支出*(包括附註九所披露之董事酬金)：		
薪金、工資及福利	394.3	39.5
僱員退休計劃供款	17.7	2.0
減：沒收供款	(1.1)	-
	410.9	41.5
減：納入物業發展項目及建築工程合約 成本內之僱員成本：		
工資及薪金	(16.4)	(16.1)
僱員退休計劃供款	(0.9)	(0.6)
減：沒收供款	0.1	-
	393.7	24.8

* 其中為數港幣311,300,000元(二零一一年：港幣5,500,000元)已分類為出售存貨及提供服務之成本。

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
核數師酬金	4.6	1.3
撇減存貨至可變現淨值 [#]	0.2	0.5
業務往來客戶應收賬項之減值(淨額)	0.9	—
經營租賃之最低租賃支出：		
土地及建築物	13.8	2.5
廠房及機器	0.2	0.1
	14.0	2.6
減：納入建築工程合約成本內之最低租賃支出：		
土地及建築物	(0.5)	(0.5)
廠房及機器	—	(0.1)
	13.5	2.0
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損(收益)(淨額)		
— 持作買賣用途	(41.7)	42.8
— 於初始確認時作出有關指定	173.4	630.5
— 衍生工具—不符合對沖資格之交易	2.1	—
	133.8	673.3
並已計入：		
租金收入總額	29.9	0.6
減：支出	(3.0)	(0.2)
租金收入淨額	26.9	0.4
附屬公司撤銷註冊之收益	0.6	—
外匯兌換差額(淨額)	1.3	3.1
撥回應收貸款之減值	0.5	0.5

[#] 已計入出售存貨及提供服務之成本內。

八、 融資成本

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	87.6	0.7
須於五年內全數償還之其他債項之利息	20.2	-
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)	1.3	-
債項成立成本攤銷	18.1	-
其他貸款成本	5.0	0.2
	132.2	0.9
減：計入成本賬項內之融資成本	(10.6)	-
	121.6	0.9

九、 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第 161 條披露於年度內之董事酬金如下：

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
袍金	2.5	1.2
其他酬金：		
薪金及其他津貼	14.6	6.4
按業績表現計算/非固定之花紅	3.0	1.6
僱員退休計劃供款	1.1	0.6
	21.2	9.8

(a) 獨立非執行董事

於年度內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
梁寶榮先生，GBS，JP	0.17	0.15
伍兆燦先生	0.33	0.15
石禮謙先生，SBS，JP	0.27	0.15
黃之強先生	0.42	0.20
	1.19	0.65

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司獨立非執行董事應收之董事袍金，亦包括出任(如適用)本公司審核委員會(出任其主席及成員分別為每年港幣100,000元及每年港幣50,000元)、提名委員會(每年港幣30,000元)及薪酬委員會(每年港幣30,000元)成員之酬金港幣1,190,000元(二零一一年：港幣650,000元，亦包括出任審核委員會成員之酬金)。支付予伍兆燦先生及黃之強先生之袍金亦包括其出任富豪之獨立非執行董事以及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員之酬金分別為港幣130,000元及港幣170,000元。支付予石禮謙先生，SBS，JP先生之袍金亦包括其出任富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」)(為富豪產業信託之管理人)之獨立非執行董事以及審核委員會成員之酬金港幣100,000元。

於年度內，並無任何其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零一一年：無)。

(b) 執行董事

	袍金 港幣百萬元 (附註)	薪金及 其他津貼 港幣百萬元	按業績	僱員退休 計劃供款 港幣百萬元	酬金總計 港幣百萬元
			表現計算/ 非固定之花紅 港幣百萬元		
二零一二年					
羅旭瑞先生	0.31	7.97	1.25	0.50	10.03
范統先生	0.23	1.52	0.44	0.15	2.34
羅俊圖先生	0.23	1.21	0.31	0.12	1.87
羅寶文小姐	0.19	0.92	0.23	0.09	1.43
吳季楷先生	0.21	1.62	0.40	0.13	2.36
黃寶文先生	0.10	1.40	0.41	0.13	2.04
	<u>1.27</u>	<u>14.64</u>	<u>3.04</u>	<u>1.12</u>	<u>20.07</u>
二零一一年					
羅旭瑞先生	0.10	2.46	0.61	0.25	3.42
范統先生	0.10	0.98	0.24	0.10	1.42
羅俊圖先生	0.10	0.91	0.22	0.09	1.32
羅寶文小姐	0.10	0.14	0.03	0.01	0.28
吳季楷先生	0.10	0.58	0.14	0.05	0.87
黃寶文先生	0.10	1.33	0.33	0.10	1.86
	<u>0.60</u>	<u>6.40</u>	<u>1.57</u>	<u>0.60</u>	<u>9.17</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。

附註：

截至二零一二年十二月三十一日止年度：

- 羅旭瑞先生應收之袍金，亦包括(i)彼出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金每年港幣30,000元；(ii)彼出任富豪之執行董事而應收之袍金每年港幣100,000元以及出任富豪提名委員會及薪酬委員會成員而應收之酬金各每年港幣30,000元；及(iii)彼出任富豪資產管理之非執行董事而應收之袍金每年港幣100,000元。
- 范統先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐應收之袍金，亦包括彼等出任富豪之執行董事以及富豪資產管理之非執行董事而各自應收之袍金各每年港幣100,000元。
- 吳季楷先生應收之袍金，亦包括彼出任富豪之執行董事及富豪資產管理之非執行董事而應收之袍金各每年港幣100,000元；以及彼出任富豪資產管理之審核委員會成員之酬金每年港幣50,000元。

十、高級行政人員酬金

年內五名最高薪酬人士包括四名(二零一一年：四名)董事，其酬金詳情已於財務報表附註九內披露。年內其餘一名(二零一一年：一名)非董事最高薪酬人士之薪酬詳情如下：

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
薪金及其他酬金	1.3	0.9
按業績表現計算/非固定之花紅	0.4	0.1
僱員退休計劃供款	0.1	0.1
	1.8	1.1

其餘一名(二零一一年：一名)人士之酬金介乎下列範圍：

港幣	二零一二年 人數	二零一一年 人數
	1,000,001元—1,500,000元	-
1,500,001元—2,000,000元	1	-

十一、 所得稅

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
集團：		
即期－香港		
年度內之稅項支出	50.7	0.4
過往年度之超額撥備	(1.1)	—
即期－海外		
年度內之稅項支出	1.0	—
過往年度之超額撥備	(0.8)	—
遞延稅項(附註卅五)	(47.2)	—
年度內之稅項總支出	<u>2.6</u>	<u>0.4</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% (二零一一年：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份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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
除稅前盈利	<u>2,379.0</u>	<u>1,484.5</u>
按香港法定稅率 16.5% (二零一一年：16.5%) 計算之稅項	392.5	244.9
就過往年度作出即期稅項之調整	(1.9)	—
共同控權合資公司及聯營公司應佔盈虧	(28.1)	(337.8)
其他司法權區之較高稅率	0.2	—
毋須課稅之收入	(1,095.8)	(26.9)
不可用作扣稅之支出	743.3	108.5
動用過往年度之稅項虧損	(16.1)	(0.3)
於年度內並未確認之稅項虧損	5.2	12.0
其他	3.3	—
按本集團實際稅率 0.11% (二零一一年：0.03%) 計算之稅項支出	<u>2.6</u>	<u>0.4</u>

應佔聯營公司之稅項支出為港幣 15,000,000 元(二零一一年：港幣 380,700,000 元)已計入列於綜合收益表上之「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，故未有就該等共同控權合資公司之稅項作課稅準備(二零一一年：無)。

十二、 母公司股份持有人應佔盈利

於截至二零一二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 7,000,000 元(二零一一年：港幣 3,100,000 元)，已於本公司之財務報表內處理入賬(附註卅七(b))。

十三、 股息

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣 2.0 仙(二零一一年：港幣 1.8 仙 及特別中期現金港幣 10.0 仙，合共港幣 11.8 仙)	22.4	136.3
擬派末期 — 每股普通股港幣 8.8 仙(二零一一年：港幣 8.0 仙)	98.1	91.9
	<u>120.5</u>	<u>228.2</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。

十四、 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

每股普通股之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣2,294,300,000元(二零一一年：港幣1,484,200,000元)，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數1,133,200,000股(二零一一年：1,141,500,000股)計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

由於本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之股份，故在整個年度內並不存在引致攤薄的事件，因此並無對截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股普通股基本盈利作調整。

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。

十五、物業、廠房及設備

	集團							總計 港幣百萬元
	酒店土地 及建築物 港幣百萬元	租賃物業 港幣百萬元	建設中物業 港幣百萬元	租賃裝修、 傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	飛機 港幣百萬元	在建工程 港幣百萬元	
二零一二年十二月三十一日								
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日：								
成本	-	1.1	-	10.4	1.0	-	-	12.5
累積折舊	-	(0.4)	-	(9.9)	(0.5)	-	-	(10.8)
賬面淨值	-	0.7	-	0.5	0.5	-	-	1.7
於二零一二年一月一日，								
扣除累積折舊後	-	0.7	-	0.5	0.5	-	-	1.7
添置	-	-	96.6	56.9	0.6	81.8	30.3	266.2
視作收購附屬公司(附註卅八)	17,861.0	28.0	2,372.1	24.5	0.8	-	-	20,286.4
撤銷/出售	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)
於撤銷/出售時之折舊回撥	-	-	-	-	0.2	-	-	0.2
年內折舊撥備	(276.9)	(0.6)	-	(7.7)	(0.4)	-	-	(285.6)
滙兌調整	-	-	1.1	-	-	-	-	1.1
於二零一二年十二月三十一日，								
扣除累積折舊後	17,584.1	28.1	2,469.8	74.2	1.5	81.8	30.3	20,269.8
於二零一二年十二月三十一日：								
成本	17,861.0	29.1	2,469.8	91.8	2.2	81.8	30.3	20,566.0
累積折舊	(276.9)	(1.0)	-	(17.6)	(0.7)	-	-	(296.2)
賬面淨值	17,584.1	28.1	2,469.8	74.2	1.5	81.8	30.3	20,269.8

	集團			
	租賃物業 港幣百萬元	租賃裝修、 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				
於二零一一年一月一日：				
成本	1.1	10.6	1.1	12.8
累積折舊	(0.4)	(9.7)	(1.1)	(11.2)
賬面淨值	<u>0.7</u>	<u>0.9</u>	<u>-</u>	<u>1.6</u>
於二零一一年一月一日，				
扣除累積折舊後	0.7	0.9	-	1.6
添置	-	0.1	0.6	0.7
撤銷/出售	-	(0.3)	(0.7)	(1.0)
於撤銷/出售時之折舊回撥	-	0.3	0.7	1.0
年內折舊撥備	-	(0.5)	(0.1)	(0.6)
於二零一一年十二月三十一日，				
扣除累積折舊後	<u>0.7</u>	<u>0.5</u>	<u>0.5</u>	<u>1.7</u>
於二零一一年十二月三十一日：				
成本	1.1	10.4	1.0	12.5
累積折舊	(0.4)	(9.9)	(0.5)	(10.8)
賬面淨值	<u>0.7</u>	<u>0.5</u>	<u>0.5</u>	<u>1.7</u>

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：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
長期租賃	9,231.2	-
中期租賃	8,381.0	0.7
	<u>17,612.2</u>	<u>0.7</u>

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面淨值為港幣 17,637,000,000 元(二零一一年：無)之物業、廠房及設備已作抵押以擔保授予本集團之融資貸款。

本集團賬面值為港幣1,441,100,000元(二零一一年：無)之建設中物業乃於香港以長期租賃持有，而賬面值為港幣1,028,700,000元(二零一一年：無)之建設中物業乃於中國內地以中期租賃持有。

十六、 投資物業

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
於一月一日之賬面值	0.2	0.5
視作收購附屬公司(附註卅八)	887.0	-
添置	0.5	-
出售	-	(0.3)
公平值調整之收益	60.6	-
於十二月三十一日之賬面值	<u>948.3</u>	<u>0.2</u>

本集團之投資物業乃位於香港，並按以下租賃年期持有：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
長期租賃	162.0	-
中期租賃	786.3	0.2
	<u>948.3</u>	<u>0.2</u>

於二零一二年十二月三十一日，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948,300,000元。若干投資物業現根據經營租賃出租予第三方，進一步之概要詳情載於財務報表附註四十四(a)內。

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣413,000,000元(二零一一年：無)之投資物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

有關本集團之投資物業之其他詳情載於第157頁至第158頁。

十七、 發展中物業

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
於一月一日之結存	-	-
視作收購附屬公司(附註八)	1,129.9	-
添置	68.4	-
滙兌調整	3.6	-
於十二月三十一日之結存	1,201.9	-
計入流動資產之部分	(831.1)	-
非流動部分	370.8	-

十八、 於一共同控權合資公司之投資

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
非上市公司：		
應估資產淨值	384.2	46.6
銷售物業時對銷之未變現盈利	-	(75.7)
予一共同控權合資公司貸款	14.4	970.0
應付一共同控權合資公司款項	(147.4)	-
	251.2	940.9

予共同控權合資公司貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該貸款被視為於共同控權合資公司之類似股本投資。

應付一共同控權合資公司款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

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		主要業務
			百分率		
			二零一二年	二零一一年	
P&R Holdings Limited 百富控股有限公司 ⁽¹⁾ 〔P&R Holdings〕	英屬 維爾京群島	普通股 每股面值 1 美元	-	50	投資控股
Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司 ⁽²⁾ 〔Faith Crown〕	英屬 維爾京群島	普通股 每股面值 1 美元	50	-	投資控股

共同控權合資公司乃由本公司間接持有。

- (1) 於二零一二年五月七日前，P&R Holdings 由本集團及富豪集團按 50:50 之基準擁有，為主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃，以及從事相關投資及融資活動。於上年度內，P&R Holdings 向本集團收購於香港之若干物業發展項目(詳情見財務報表附註四十一(a))及向富豪集團另一共同控權合資公司收購於中華人民共和國(「中國」)四川省成都市新都區之物業發展項目之 70% 權益(見下文(2)所述)。P&R Holdings 於成立為共同控權合資公司時前稱 Flourish Lead Investments Limited 蒼利投資有限公司，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」。

誠如財務報表附註卅八所闡釋，在富豪於二零一二年五月七日成為本公司之附屬公司後，P&R Holdings 亦於同日成為本公司之附屬公司。

- (2) Faith Crown 之主要資產為其位於中國四川省成都市新都區之物業發展項目之 30% 間接權益。

下表列示本集團之共同控權合資公司之財務資料概要：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
應佔共同控權合資公司之資產及負債：		
非流動資產	297.8	1,800.8
流動資產	100.0	19.1
流動負債	-	(123.1)
非流動負債	(13.6)	(1,464.6)
	384.2	232.2
非控權權益	-	(185.6)
母公司股份持有人應佔資產淨值	384.2	46.6
應佔共同控權合資公司之業績：		
其他收入及收益	0.7	50.7
總支出	(1.8)	(11.4)
應佔聯營公司之盈利及虧損	0.5	-
除稅後盈利/(虧損)	(0.6)	39.3
非控權權益	0.4	2.1
母公司股份持有人應佔除稅後盈利/(虧損)	(0.2)	41.4

十九、 於聯營公司之投資

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
上市及非上市公司：		
應佔資產淨值	14.1	5,479.7
因收購產生之商譽	-	287.6
	<u>14.1</u>	<u>5,767.3</u>
應收聯營公司款項	12.0	276.1
應付一聯營公司款項	-	(0.1)
	<u>26.1</u>	<u>6,043.3</u>
應佔上市聯營公司之資產淨值	-	5,652.1
於香港上市聯營公司之市值	-	1,161.9

商譽

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
於一月一日之成本及賬面值	287.6	287.6
於企業合併時解除	(287.6)	-
於十二月三十一日之成本及賬面值	<u>-</u>	<u>287.6</u>

應收/應付聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

董事會認為，應收聯營公司款項被視為於聯營公司之類似股本投資。

本集團之主要聯營公司之詳細資料如下：

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		主要業務
			百分率		
			二零一二年	二零一一年	
Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司 ⁽¹⁾	百慕達	普通股 每股面值港幣0.10元	-	49.4	投資控股
Hang Fok Properties Limited 〔Hang Fok〕 ⁽²⁾	英屬 維爾京群島	普通股 每股面值1美元	-	50.0	投資控股
達展發展有限公司*	香港	普通股 每股面值港幣1元	30.0	30.0	物業發展
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 ⁽³⁾	-	投資控股
八端國際有限公司 〔八端國際〕	香港	普通股 每股面值港幣1元	36.0 ⁽³⁾	-	廣告及推廣
8D Matrix Limited 〔8D Matrix〕	英屬 維爾京群島	普通股 每股面值1美元	36.0 ⁽³⁾	-	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 ⁽³⁾	-	投資控股
世紀創意科技有限公司 〔世紀創意〕	香港	普通股 每股面值港幣1元	36.0 ⁽³⁾	-	兼具教育及 娛樂功能的 產品之開發 及分銷

* 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。

⁽¹⁾ 富豪集團乃從事酒店經營及管理、酒店擁有、物業發展及投資以及其他投資等業務。富豪之普通股乃於聯交所上市。誠如財務報表附註卅八所詳述，富豪於二零一二年五月七日起成為本公司之附屬公司。

⁽²⁾ 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於上年度由59% 實際上減少至23%。

誠如財務報表附註八所詳述，富豪於二零一二年五月七日成為本公司之附屬公司後，Hang Fok 亦於同日成為本公司之附屬公司。

- (3) 該等股本權益百分率指富豪應佔之該等部分，當中包括(如為八端國際、8D Matrix及世紀創意)富豪透過8D-BVI所持之6% 應佔權益。

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。董事會認為如若詳列其他聯營公司之資料，則令致資料過於冗長。所有聯營公司均由本公司間接持有。

下表列示本集團之聯營公司之財務資料摘要，乃摘錄自彼等之經審核綜合財務報表及/或管理賬目：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
資產	504.9	22,160.0
負債	463.3	9,215.5
收入	79.0	18,354.7
盈利/(虧損)	(38.6)	6,499.3

二十、可供出售投資

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
非流動資產：		
非上市投資，按公平值	9.5	3.6

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盈利總額為港幣400,000元(二零一一年：虧損總額港幣500,000元)，其中港幣400,000元(二零一一年：無)由其他全面收益重新分類至收益表內。

上述非上市投資包括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。

廿一、按公平值計入損益之金融資產

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
非流動資產：		
香港上市股本投資，按市值	164.5	143.2
非上市債務投資，按公平值	—	205.1
	<u>164.5</u>	<u>348.3</u>
流動資產：		
香港上市股本投資，按市值	342.5	112.2
香港非上市股本投資，按公平值	89.7	—
香港上市債務投資，按市值	24.0	—
海外上市債務投資，按市值	73.5	—
非上市債務投資，按公平值	555.7	—
	<u>1,085.4</u>	<u>112.2</u>

計入於二零一一年及二零一二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。

計入於二零一一年及二零一二年十二月三十一日之流動資產之股本投資及上市債務投資乃列為持作買賣用途。

計入於二零一二年十二月三十一日之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經延期可換股債券及二零一三年可換股債券。

二零一三年經延期可換股債券

該等可換股債券由四海集團發行並由富豪集團持有，本金額為港幣141,450,000元，原於二零一零年到期並延期至二零一三年二月十四日，其於二零一二年十二月三十一日可按經調整換股價每股港幣0.04元轉換為3,536,300,000股四海新股份(「二零一三年經延期可換股債券」)。

二零一三年可換股債券

該等可換股債券亦由四海集團發行，本金總額為港幣200,000,000元，乃由本集團(包括由富豪集團所持之本金額港幣100,000,000元)所持有，其於二零一三年到期及可按初步換股價每股港幣0.6元轉換為333,300,000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200,000,000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333,300,000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因四海拆細普通股而進一步調整至每股港幣0.06元，自二零一零年八月三十日起生效。於二零一二年十二月三十一日，本金總額為港幣400,000,000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6,666,700,000股四海新股份。

於二零一二年十一月十六日，本集團與四海集團訂立延期協議(「延期協議」)，將二零一三年經延期可換股債券及二零一三年可換股債券之到期日均進一步延長至二零一三年九月三十日。延期協議在(其中包括)於二零一三年一月獲得相關股東批准後成為無條件。

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本集團於二零一三年可換股債券(本金額為港幣100,000,000元)之投資。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。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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團亦持有四海已發行股本約19.9%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已發行股本所持之權益將增加至57.1%。由於董事認為儘管本集團投資於四海股份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控制之權力或發揮重大影響力，故四海集團之業績並未綜合入賬亦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(包括貼現現金流量及二項期權定價模式)作出估計。

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115,200,000元，而非上市債務投資之公平值則為約港幣479,400,000元。

廿二、持有至到期日投資

於二零一二年十二月三十一日，該數額指持有非上市存款證及設有固定到期日之應收票據。所有非上市存款證及應收票據均以人民幣為單位，固定年利率介乎2.4%至3.1%。

於二零一一年十二月三十一日，該數額指持有設有固定到期日之非上市存款證。所持之非上市存款證乃以人民幣為單位，固定年利率為1.3%。

廿三、應收貸款

		集團	
	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
長期按揭貸款	(a)	3.1	3.0
其他貸款	(b)	18.9	-
於十二月三十一日之結存		22.0	3.0
計入流動資產之部分		(0.3)	-
非流動部分		21.7	3.0

附註：

- (a) 長期按揭貸款指本集團授予購買集團物業單位之人士之貸款。該等貸款乃以已出售物業作為第二按揭抵押，及須按十五至二十年分期償還。該等長期按揭貸款乃按香港最優惠利率至香港最優惠利率加2%之年息率計算利息。
- (b) 其他貸款指原金額為10,000,000美元(港幣78,000,000元)之貸款之餘數，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。該貸款乃屬無抵押、免息及須分期償還，最後一期於二零一五年前到期。

廿四、商標

		集團	
		二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
於一月一日之成本及賬面值		-	-
視作收購附屬公司(附註卅八)		610.2	-
於十二月三十一日之成本及賬面值		610.2	-

廿五、待售物業

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣662,000,000元(二零一一年：無)之待售物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

廿六、存貨

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
酒店及其他商品	25.3	-
半製成品	11.8	8.4
製成品	1.0	1.0
	<u>38.1</u>	<u>9.4</u>

廿七、應收賬項、按金及預付款項

計入結存之港幣151,200,000元(二零一一年：港幣11,000,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
業務往來客戶應收賬項	153.4	11.0
減值	(2.2)	-
	<u>151.2</u>	<u>11.0</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餘款而作之減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以撇銷。

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。本集團並無就業務往來客戶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計息。

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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	127.4	2.7
四至六個月	7.8	-
七至十二個月	7.1	0.4
超過一年	11.1	7.9
減值	153.4 (2.2)	11.0 -
	<u>151.2</u>	<u>11.0</u>

業務往來客戶應收賬項減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
於一月一日	-	-
視作收購附屬公司	1.3	-
已確認之減值虧損(附註七)	0.9	-
於十二月三十一日	<u>2.2</u>	<u>-</u>

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2,200,000元(二零一一年：無)之個別已減值業務往來客戶應收賬項為數港幣2,200,000元(二零一一年：無)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，預期結存不可收回。

該等於報告期末被視為並無減值之應收賬項之賬齡分析列載如下：

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
無逾期未付或減值	87.8	2.0
逾期未付少於三個月	40.2	0.7
逾期未付四至六個月	7.4	-
逾期未付七至十二個月	6.1	0.4
逾期未付超過一年	9.7	7.9
	<u>151.2</u>	<u>11.0</u>

概無逾期未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。

已逾期未付但並無減值之業務往來客戶應收賬項乃為與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。

計入該結存乃應收本集團之聯營公司/前聯營公司、一關連公司及一前共同控權合資公司款項分別為港幣100,000元(二零一一年：港幣800,000元)、港幣1,300,000元(二零一一年：港幣1,300,000元)及零(二零一一年：港幣8,200,000元)，該等款項為無抵押及免息，須按與提供予本集團主要客戶類似之除賬期或應要求時償還。

廿八、受限制之現金

於二零一二年十二月三十一日，本集團之受限制現金約為港幣44,200,000元(二零一一年：無)，主要限定用作支付融資成本及償還若干付息之銀行債項、提供酒店建築物使用之傢俬、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。

廿九、 列為待售之一出售集團

於過往年度，本集團於 Talent Faith Investments Ltd. (「Talent Faith」) 之權益乃分類為於聯營公司之投資，儘管於二零零三年於其股權由 50% 增加至 100%，乃由於本集團於該年與一名第三方買方 (「買方」) 訂立協議出售其於 Talent Faith 之全部股權 (「買賣協議」)，故對於 Talent Faith 之控制被視為暫時性，以待買賣協議之結果。

於二零零五年十二月三十一日，買賣協議尚未完成，而於二零零五年採納香港會計準則第 27 號及香港財務報告準則第 5 號後，Talent Faith 之業績於本集團之綜合財務報表內綜合入賬，而 Talent Faith 及其附屬公司 (「Talent Faith 集團」) 之資產及負債分別於流動資產及流動負債項下作為列為待售之一出售集團之資產及負債呈報。出售代價已於二零零六年十二月三十一日悉數支付。然而，因本集團控制範圍以外之事情而導致延遲，買賣協議尚未完成。由於本集團致力維持其出售 Talent Faith 之計劃，故並無作出重新分類，而已收代價為數港幣 216,700,000 元已計入於二零一零年十二月三十一日之「已收按金」內。

於二零一一年十一月，買方 (為一間於香港註冊成立之公司) 被公司註冊處於登記冊內除名而正式解散。因此，本集團不可能以正式程序根據買賣協議達成轉讓 Talent Faith 之股份法定所有權予買方。在此情況下，管理層已尋求法律意見以獲知買賣協議之法律地位。根據所獲得之法律意見，本集團於 Talent Faith 再無任何實益權益，且於買方解散後，於 Talent Faith 之相關股份應歸屬政府所有。經考慮法律意見及其他相關事實及情況後，本集團之管理層認為將出售列為待售之出售集團視作已完成屬適當。因此，出售集團之資產及負債以及所收取之代價已於上年度轉撥至綜合收益表，並確認出售收益港幣 66,200,000 元。

三十、應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣 84,600,000 元(二零一一年：港幣 1,600,000 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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	83.1	1.6
四至六個月	1.1	-
七至十二個月	0.1	-
超過一年	0.3	-
	<u>84.6</u>	<u>1.6</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。

計入流動負債之結存乃應付本集團共同控權合資公司、一聯營公司/前上市聯營公司及同系附屬公司款項分別為港幣 200,000,000 元(二零一一年：無)、港幣 2,000,000 元(二零一一年：港幣 1,600,000 元)及港幣 3,000,000 元(二零一一年：港幣 1,800,000 元)，該等款項為無抵押、免息，且無固定還款期(除該應付本集團之共同控權合資公司之款項須於一年內償還外)。

計入非流動負債項下之應付賬項結存港幣 448,100,000 元(二零一一年：無)乃應付一共同控權合資公司款項，該款項為無抵押、不付息，且毋須於一年內償還。

卅一、 建築工程合約

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
計入應收賬項、按金及預付款項之 應收合約客戶款項總額	14.9	3.6
計入應付賬項及費用之應付合約客戶款項總額	(6.1)	(5.7)
	<u>8.8</u>	<u>(2.1)</u>
迄今已產生之合約成本經計入已確認盈利 再扣除已確認虧損	646.8	574.8
減：按工程進度應收之費用	(638.0)	(576.9)
	<u>8.8</u>	<u>(2.1)</u>

於二零一二年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣2,900,000元(二零一一年：港幣5,700,000元)之金額，已計入流動資產之應收賬項、按金及預付款項內。

卅二、 附息之銀行債項

	集團			二零一一年 港幣百萬元
	二零一二年 到期日 港幣百萬元	二零一一年 到期日 港幣百萬元		
即期				
銀行貸款－有抵押	二零一三年	81.5	二零一二年	83.0
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零一四年至 二零一五年	5,404.3		—
		<u>5,485.8</u>		<u>83.0</u>
分析為：			二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
須於以下期間內償還之銀行貸款：				
於一年內			81.5	83.0
於第二年			229.6	—
於第三至第五年(包括首尾兩年)			5,174.7	—
			<u>5,485.8</u>	<u>83.0</u>

計入非流動負債之銀行貸款為富豪產業信託集團獲授總額港幣4,500,000,000元之融資(「融資」)。融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加年利率2.1%計息，並須於二零一五年三月九日悉數償還。富豪產業信託集團亦訂立了利率掉期安排，以對沖融資之利率風險，名義金額為港幣3,000,000,000元，詳情載於財務報表附註四。

非流動負債項下之銀行貸款亦包括富豪產業信託集團獲授之另一筆為期三年的貸款融資港幣340,000,000元(「富豪薈融資」)。富豪薈融資亦按HIBOR基準計息。

於報告期末，富豪薈融資之尚未償還金額為港幣334,600,000元，當中港幣14,400,000元須每季還款，最後一期還款港幣320,200,000元於二零一五年二月二十四日到期。

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個別公司共同及個別作出擔保。富豪薈融資由富豪產業信託作出擔保。

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項下並(如適用)涉及相關物業所產生之租金收入及所有其他所得款項以及有關之所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (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四十二內。該等銀行債項乃按HIBOR另加年利率0.98%至2.69%計息(二零一一年：HIBOR另加年利率1.2%計息，惟一項港幣33,000,000元之銀行貸款按固定年利率1.23%計息則除外)。

於二零一二年十二月三十一日，所有付息之銀行債項乃以港幣為單位。於上年度，除一項港幣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。

卅三、其他債項

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
非即期		
須於第三至第五年(包括首尾兩年)內償還之其他無抵押債項	<u>2,293.8</u>	<u>-</u>

於二零一二年十月五日，富豪之全資附屬公司RH International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項由富豪作擔保之1,000,000,000美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。

於二零一二年十月十九日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為300,000,000美元，票面年利率為4.25%。票據按本金額之99.444%折讓發行。

卅四、衍生金融工具

	負債	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
利率掉期－現金流量對沖	2.8	-
外幣期權合約	<u>2.1</u>	<u>-</u>
	4.9	-
分類為非流動部分		
利率掉期－現金流量對沖	<u>(2.8)</u>	<u>-</u>
流動部分	<u>2.1</u>	<u>-</u>

富豪產業信託集團利用利率掉期以盡量減低一項浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險。於二零一二年十二月三十一日，利率掉期之名義總額為港幣3,000,000,000元(二零一一年：無)(附註卅二)。利率掉期將於二零一五年三月九日到期，而於二零一二年十二月三十一日，固定掉期年利率介乎0.355%至0.483%。

利率掉期於報告期末按公平值計量，並根據貼現現金流量模式釐定。

此外，本集團已訂立外幣期權合約。該等合約並非指定作對沖用途並按公平值計入損益計量。年內，港幣2,100,000元之非對沖貨幣衍生工具之公平值變動已在收益表內扣除(二零一一年：無)。

卅五、遞延稅項負債

遞延稅項資產及負債於年度內之變動如下：

	可供用作 折舊撥備 超出相關 折舊之部分 港幣百萬元	抵銷未來 應課稅盈利 之虧損 港幣百萬元	收購附屬公司 產生之 公平值調整 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
視作收購附屬公司(附註卅八)	(1,090.7)	7.8	(1,251.1)	(2,334.0)
年內計入收益表/(於收益表扣除)之遞延稅項 (附註十一)	18.3	(0.9)	29.8	47.2
於二零一二年十二月三十一日之遞延稅項 資產/(負債)總額	<u>(1,072.4)</u>	<u>6.9</u>	<u>(1,221.3)</u>	<u>(2,286.8)</u>

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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有自香港及美國產生之稅項虧損分別為港幣4,006,900,000元(二零一一年：港幣757,600,000元)及港幣204,400,000元(二零一一年：港幣206,400,000元)。自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，而自美國所產生之稅項虧損則可於長達二十年之期間內動用。本集團難以預計未來盈利來源，故並未就該等稅項虧損確認為數港幣732,700,000元(二零一一年：港幣197,200,000元)之遞延稅項資產。

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訂有稅務條約，則可採用較低之預扣稅稅率。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司由二零零八年一月一日起所產生盈利宣派之股息繳納預扣稅。

於二零一二年十二月三十一日，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滙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。於二零一二年十二月三十一日，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6,200,000元(二零一一年：無)。

本公司向其股東派付股息並無任何所得稅影響。

卅六、 股本及股本溢價

	公司	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
股份		
法定：		
2,000,000,000 股(二零一一年：2,000,000,000 股) 每股面值港幣 0.10 元之普通股	200.0	200.0
4,750,000,000 股(二零一一年：4,750,000,000 股) 每股面值港幣 0.10 元之無投票權可換股優先股	475.0	475.0
	<u>675.0</u>	<u>675.0</u>
已發行並繳足：		
1,115,000,000 股(二零一一年：1,149,300,000 股) 每股面值港幣 0.10 元之普通股	111.5	114.9
股本溢價		
普通股	<u>1,357.2</u>	<u>1,434.2</u>

於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司之股本及股本溢價賬之變動概況如下：

	附註	法定		已發行並繳足		股本溢價賬
		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
普通股						
於二零一一年一月一日		2,000.0	200.0	1,124.2	112.4	1,379.8
因行使股份認購權而發行新股	(i)	-	-	30.9	3.1	67.2
購回及註銷普通股	(ii)	-	-	(5.8)	(0.6)	(12.8)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日		2,000.0	200.0	1,149.3	114.9	1,434.2
購回及註銷普通股	(iii)	-	-	(34.3)	(3.4)	(77.0)
於二零一二年十二月三十一日		<u>2,000.0</u>	<u>200.0</u>	<u>1,115.0</u>	<u>111.5</u>	<u>1,357.2</u>
每股面值港幣0.10元之 無投票權可換股優先股						
於二零一一年一月一日、 二零一一年及二零一二年 十二月三十一日		<u>4,750.0</u>	<u>475.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
股本總數						
於二零一二年十二月三十一日		<u>675.0</u>	<u>675.0</u>	<u>111.5</u>	<u>111.5</u>	<u>1,357.2</u>
於二零一一年十二月三十一日		<u>675.0</u>	<u>675.0</u>	<u>114.9</u>	<u>114.9</u>	<u>1,434.2</u>

附註：

- (i) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，就以現金按經調整認購價每股港幣1.97元行使本公司之股份認購權後，有合共30,900,000股每股面值港幣0.10元之新普通股已予以發行，收取總現金代價港幣60,800,000元(扣除支出前)。港幣9,500,000元已因行使股份認購權而由股份認購權儲備轉撥至股本溢價賬。
- (ii) 在於上年度內購回之5,782,000股普通股當中，5,478,000股購回普通股已於該年度內註銷，而餘下之304,000股購回普通股則於二零一一年十二月三十一日後註銷。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。就購回普通股支付之溢價及相關支出為數港幣12,800,000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。
- (iii) 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77,000,000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)	
二零一二年一月	586,000	2.250	2.160	1,296,740
二零一二年五月	4,234,000	2.410	2.280	10,005,100
二零一二年六月	21,616,000	2.380	2.190	49,084,960
二零一二年七月	704,000	2.370	2.280	1,641,840
二零一二年十一月	5,276,000	2.580	2.430	13,234,300
二零一二年十二月	1,852,000	2.730	2.560	4,921,580
	<u>34,268,000</u>			<u>80,184,520</u>
年度內購回股份之總支出				<u>273,766</u>
總計				<u>80,458,286</u>

股份認購權

百利保控股有限公司股份認購權計劃

本公司執行一項股份認購權計劃，名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」(「百利保股份認購權計劃」)。百利保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。根據百利保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，概無根據百利保股份認購權計劃授出或行使任何認購權，而於年度內，百利保股份認購權計劃項下亦無任何尚未行使之認購權。

於上年度內，本公司之前根據百利保股份認購權計劃授出之所有尚未行使股份認購權已於該年度該等股份認購權屆滿前獲行使。

百利保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，須獲董事會知會其為合資格人士 |
| (iii) 百利保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，及其佔於二零一二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) 百利保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十年內 |

- | | | |
|--------|---|---|
| (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) | 百利保股份認購權計劃之有效期限： | 百利保股份認購權計劃之有效期限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。 |

富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃

富豪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」(「富豪股份認購權計劃」)。富豪股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲富豪股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據富豪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，概無根據富豪股份認購權計劃授出或行使任何認購權，而於年度內，富豪股份認購權計劃項下亦無任何尚未行使之認購權。

於上年度內，富豪之前根據富豪股份認購權計劃授出之所有尚未行使股份認購權已於該年度該等股份認購權屆滿前失效。

富豪股份認購權計劃之資料摘要如下：

- | | |
|---|---|
| (i) 目的： | 為富豪在保留、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)富豪集團任何成員公司之直接或間接股東；(iv)向富豪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)富豪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) 富豪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，及其佔於二零一二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) 富豪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富豪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： | 由富豪董事會釐定(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富豪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富豪普通股於聯交所之平均收市價；及(iii)富豪普通股之面值 |
| (ix) | 富豪股份認購權計劃之有效期限： | 富豪股份認購權計劃之有效期限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。 |

卅七、 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 45 及第 46 頁之財務報表之綜合資本變動表內。

特別儲備

本集團之特別儲備乃指本公司於二零零二年進行股本重組所產生之儲備。

(b) 公司

	附註	股本溢價賬 港幣百萬元	繳入盈餘 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
於二零一一年一月一日		1,379.8	1,742.5	0.2	9.5	373.4	3,505.4
因行使股份認購權而發行新股	卅六(i)	67.2	-	-	(9.5)	-	57.7
購回及註銷普通股	卅六(ii)	(12.8)	(0.6)	0.6	-	-	(12.8)
年內虧損	十二	-	-	-	-	(3.1)	(3.1)
二零一零年末期股息撥備不足		-	-	-	-	(1.9)	(1.9)
二零一一年中期股息	十三	-	-	-	-	(136.3)	(136.3)
擬派二零一一年末期股息	十三	-	-	-	-	(91.9)	(91.9)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日		1,434.2	1,741.9	0.8	-	140.2	3,317.1
購回及註銷普通股	卅六(iii)	(77.0)	(3.4)	3.4	-	-	(77.0)
年內虧損	十二	-	-	-	-	(7.0)	(7.0)
二零一一年末期股息超額撥備		-	-	-	-	0.3	0.3
二零一二年中期股息	十三	-	-	-	-	(22.4)	(22.4)
擬派二零一二年末期股息	十三	-	-	-	-	(98.1)	(98.1)
於二零一二年十二月三十一日		<u>1,357.2</u>	<u>1,738.5</u>	<u>4.2</u>	<u>-</u>	<u>13.0</u>	<u>3,112.9</u>

繳入盈餘指由(i)於一九九三年之集團重組以備分拆本公司股份上市時，原先為根據重組計劃而發行之本公司股份之面值與在收購日附屬公司當時之綜合資產淨值之差額；及(ii)於二零零二年進行之本公司股本重組等兩者所產生之儲備。

根據百慕達一九八一年公司法例，在若干情況下，繳入盈餘乃可分派予股東。

卅八、 企業合併

於二零一二年四月二十日，本集團當時之上市聯營公司富豪公佈一項股份購回計劃，以上限購回價格每股港幣3.80元購回富豪普通股最多38,886,400股，該計劃生效至二零一二年七月二十一日止。截至二零一二年五月七日止，合共有12,600,000股富豪普通股根據該計劃被購回，此令致本集團於富豪所持之總股權比例由49.3714%增加至50.0005%。因此，富豪及其附屬公司於該日成為本公司之附屬公司。由於P&R Holdings及Hang Fok分別為本公司與富豪擁有50:50權益之共同控權合資公司及聯營公司，故P&R Holdings及其附屬公司(「P&R Holdings集團」)以及Hang Fok連同其附屬公司(「Hang Fok集團」)亦於富豪於二零一二年五月七日成為本公司之附屬公司時成為本公司之附屬公司。由於進行企業合併，故於本集團之綜合收益表中錄得重新計量於一上市聯營公司及一非上市共同控權合資公司之投資之公平值虧損淨額港幣4,355,000,000元及以折讓價併購一上市附屬公司所得之收益港幣6,473,400,000元。以折讓價併購所得之收益乃由於富豪普通股之市值較富豪集團可識別資產淨值之公平值較低而產生。

本集團已選擇按非控權權益按比例分別應佔富豪集團及P&R Holdings集團之可識別資產淨值計量於富豪集團及P&R Holdings集團之非控權權益。

於視作收購事項日期，富豪集團、P&R Holdings集團及Hang Fok集團之可識別資產及負債之公平值總額如下：

	視作收購時確認 之公平值 港幣百萬元
物業、廠房及設備(附註十五)	20,286.4
投資物業(附註十六)	887.0
於共同控權合資公司之投資	357.5
於聯營公司之投資	318.3
可供出售投資	26.6
按公平值計入損益之金融資產	784.6
應收貸款	32.6
商標(附註廿四)	610.2
發展中物業(附註十七)	1,129.9
待售物業	1,791.5
存貨	25.9
應收賬項、按金及預付款項	325.6
持有至到期日投資	94.9
受限制之現金	52.1
已抵押定期存款及銀行結存	424.8
定期存款	89.3
現金及銀行結存	552.5
應付賬項及費用	(1,266.4)
已收按金	(37.8)
附息之銀行債項	(5,401.2)
應付稅項	(20.8)
遞延稅項負債	(2,334.0)
非控權權益	(9,707.3)
	<hr/>
	9,022.2
以折讓價併購所得之收益	(6,473.4)
	<hr/>
	2,548.8
	<hr/> <hr/>
以下列各項支付：	
於共同控權合資公司之投資	934.0
於聯營公司之投資	1,614.8
	<hr/>
	2,548.8
	<hr/> <hr/>

於視作收購事項日期，業務往來客戶應收賬項、其他應收賬項及應收貸款之公平值分別為港幣130,300,000元、港幣83,500,000元及港幣32,600,000元。業務往來客戶應收賬項、其他應收賬項及應收貸款之合約總金額分別為港幣131,600,000元、港幣83,500,000元及港幣32,600,000元，其中港幣1,300,000元之業務往來客戶應收賬項預期將不可收回。

有關視作收購事項之現金流量分析如下：

	港幣百萬元
已收購定期存款	89.3
已收購現金及銀行結存	552.5
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流入	<u>641.8</u>

自視作收購事項以來，富豪集團、P&R Holdings集團及Hang Fok集團為本集團之收入帶來港幣1,640,600,000元及為截至二零一二年十二月三十一日止年度之予母公司股份持有人及非控權權益分佔前綜合盈利帶來港幣287,200,000元。

倘合併於年初進行，則本集團之收入及年內本集團予母公司股份持有人及非控權權益分佔前綜合盈利將分別為港幣2,393,600,000元及港幣2,530,700,000元。

卅九、於附屬公司之投資

	公司	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
非上市股份，按成本值	209.0	209.0
應收一附屬公司款項	<u>3,115.4</u>	<u>3,316.9</u>
	<u>3,324.4</u>	<u>3,525.9</u>

應收一附屬公司款項為無抵押、免利息及毋須於一年內償還。董事會認為，該款項被視為於附屬公司之類似股本投資。

主要附屬公司資料如下：

名稱	註冊成立或註冊/ 營運地點	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
			二零一二年	二零一一年	
303 科技有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	保安系統及 軟件設計、 開發及分銷
晉茂投資有限公司 ^(v)	香港	港幣 1 元	75.6	-	物業發展
Bajan Company Limited	香港	港幣 2 元	100	100	證券投資
正宏工程有限公司	香港	港幣 16,800,000 元	100	100	建築
采誠有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	財務
傑昇發展有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	管理服務
傑裕投資有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	物業發展 及投資
恒置投資有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	物業發展 及投資
遠裕投資有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	投資控股
遠亨發展有限公司 ^(v)	香港	港幣 2 元	75.6	-	物業發展
菲素有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	投資控股
Gain World Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股

名稱	註冊成立或註冊/ 營運地點	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
			二零一二年	二零一一年	
Glaser Holdings Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Glorymark Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	–	投資控股
Grand Equity Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Great Select Holdings Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	證券投資
Guo Yui Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
曉栢代理人有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	投資控股、 證券投資及 代理人服務
Hang Fok Properties Limited ^(iv)	英屬維爾京群島	100 美元	75.6	–	投資控股
Hilmark Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Jumbo Pearl Investments Limited 珍盛投資有限公司	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	證券投資
創先智能光電科技有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	照明技術 服務
Leading Technology Holdings Limited	英屬維爾京群島	100 美元	100	100	投資控股
Lendas Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	證券投資
Linkprofit Limited	香港	港幣 1,000 元	100	100	投資控股

財務報表附註 (續)

名稱	註冊成立或註冊/ 營運地點	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
			二零一二年	二零一一年	
P&R Holdings Limited 百富控股有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	英屬維爾京群島	100美元	75.6	-	投資控股
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	港幣 10元	100	100	投資控股
百利保工程有限公司	香港	港幣 2元	100	100	機電工程 服務
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
百利保發展顧問有限公司	香港	港幣 100,000元	100	100	發展顧問
百利保發展金融財務有限公司	香港	港幣 2元	100	100	財務
百利保物業代理有限公司	香港	港幣 20元	100	100	物業代理
百利保物業管理有限公司	香港	港幣 20元	100	100	物業管理
百利保金融財務有限公司	香港	港幣 2元	100	100	財務
百利保投資有限公司	香港	港幣 526,506,860元	100	100	投資控股
百利保房地產發展 (上海)有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國/中國內地	10,000,000美元	100	100	物業發展 及投資
顯澤投資有限公司 ^(iv)	香港	港幣 2元	75.6	-	物業發展
富珠有限公司	香港	港幣 10,000元	100	100	財務
順域發展有限公司	香港	港幣 2元	100	100	物業投資

名稱	註冊成立或註冊/ 營運地點	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
			二零一二年	二零一一年	
深圳創先智能科技有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國/中國內地	人民幣 20,000,000元	100	100	保安系統及 軟件設計、 開發及分銷
Sun Joyous Investments Limited 日喜投資有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
Taylor Investments Ltd.	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Transcar Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Tristan Limited ^(v)	香港	港幣20元	75.6	-	物業發展
Wiggans Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
Winart Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
晨軒投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	證券投資
紀慧投資有限公司 ^(v)	香港	港幣1元	75.6	-	物業發展
置富投資開發(成都) 有限公司 ^{(i)、(v)}	中國/中國內地	港幣 336,000,960元	60.6	-	物業發展
成都富博房地產開發 有限公司 ^{(i)、(v)}	中國/中國內地	港幣 175,000,000元	60.6	-	物業發展
成都富譽實業有限公司 ^{(v)、(vii)}	中國/中國內地	人民幣 250,000,000元	75.6	-	投資控股

名稱	註冊成立或註冊/ 營運地點	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
			二零一二年	二零一一年	
Yield Star Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
昆明中美二戰友誼公園 文化傳播有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	中國/中國內地	人民幣 5,000,000 元	87	87	項目策劃管理
Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司 ^(iv)	百慕達/香港	普通股 – 港幣 96,407,433 元	51.3	–	投資控股
上海八端旅遊服務有限公司 ^{(i)·(vi)}	中國/中國內地	375,000 美元	51.3	–	旅遊代理
Aim Success Investments Limited ^(vi)	香港	港幣 1 元	51.3	–	物業投資
僑泰企業有限公司 ^(vi)	香港	港幣 2 元	51.3	–	辦公室承租人
Big Result Investments Limited ^(vi)	香港	港幣 1 元	51.3	–	物業投資
Camomile Investments Limited ^(vi)	香港	港幣 2 元	51.3	–	物業投資
盈綽發展有限公司 ^(vi)	香港	港幣 10,000 元	51.3	–	物業發展及投資 以及投資控股
金安置業有限公司 ^(vi)	香港	港幣 10,000 元	51.3	–	證券買賣及投資
Complete Success Investments Limited ^(vi)	英屬維爾京群島	1 美元	51.3	–	投資控股
勁暉投資有限公司 ^(vi)	香港	港幣 2 元	51.3	–	財務

名稱	註冊成立或註冊/ 營運地點	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
			二零一二年	二零一一年	
Favour Link International Limited ^(vi)	香港	港幣1元	51.3	-	酒店營運
Favourite Stock Limited ^(vi)	英屬維爾京群島	1美元	51.3	-	證券投資
Flexi Sky Limited ^(vi)	香港	港幣1元	51.3	-	物業投資
運美投資有限公司 ^(vi)	香港	港幣2元	51.3	-	財務
泉啟有限公司 ^(vi)	香港	港幣2元	51.3	-	證券投資
Gaud Limited ^(vi)	香港	港幣2元	51.3	-	證券買賣及投資
Great Prestige Investments Limited ^(vi)	英屬維爾京群島	1美元	51.3	-	投資控股
晉滿投資有限公司 ^(vi)	香港	港幣1元	51.3	-	物業投資
盈創投資有限公司 ^(vi)	香港	港幣2元	51.3	-	財務
Harvest Crown International Invest Limited 冠豐國際投資有限公司 ^(vi)	英屬維爾京群島	1美元	51.3	-	物業投資
嘉誠代理人有限公司 ^(vi)	香港	港幣2元	51.3	-	證券投資及 代理人服務
漢裕投資有限公司 ^(vi)	香港	港幣2元	51.3	-	財務
Kaybro Investments Limited ^(vi)	英屬維爾京群島	1美元	51.3	-	投資控股

名稱	註冊成立或註冊/ 營運地點	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
			二零一二年	二零一一年	
翔晉有限公司 ^(vi)	香港	港幣1元	51.3	-	物業投資
Million Sharp International Limited ^(vi)	香港	港幣1元	51.3	-	物業投資
潤祺投資有限公司 ^(vi)	香港	港幣1元	51.3	-	物業投資
PBL0781 Limited ^(vi)	直布羅陀	2,000 英鎊	51.3	-	飛機擁有及租賃
Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司 ^(vi)	英屬維爾京群島	1 美元	51.3	-	投資控股
Regal Contracting Agency Limited ^(vi)	香港	港幣1元	51.3	-	合約代理
富豪物業代理有限公司 ^(vi)	香港	港幣2元	51.3	-	物業代理
富豪物業管理有限公司 ^(vi)	香港	港幣2元	51.3	-	物業管理
富豪酒店(集團)有限公司 ^(vi)	香港	港幣 1,151,598,638 元	51.3	-	投資控股及 管理服務
富豪酒店國際有限公司 ^(vi)	香港	港幣100,000 元	51.3	-	酒店管理及 投資控股
Regal Hotels Management (BVI) Limited ^(vi)	英屬維爾京群島/ 中國內地	1 美元	51.3	-	投資控股及 酒店管理
Regal International Limited ^(vi)	英屬維爾京群島	20 美元	51.3	-	投資控股及 商標持有

名稱	註冊成立或註冊/ 營運地點	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
			二零一二年	二零一一年	
Regal International (BVI) Holdings Limited ^(vi)	英屬維爾京群島	港幣 10.1 元	51.3	-	投資控股
富豪資產管理有限公司 ^(vi)	香港	港幣 11,611,937 元	51.3	-	資產管理
富豪優質食品有限公司 ^(vi)	香港	港幣 2 元	51.3	-	食品銷售
RH International Finance Limited ^(vi)	英屬維爾京群島	1 美元	51.3	-	財務
R.H.I. Licensing B.V. ^(vi)	荷蘭	40,000 荷蘭盾	51.3	-	商標持有
Speedy Track Limited ^(vi)	香港	港幣 1 元	51.3	-	物業投資
Success Path Investments Limited ^(vi)	香港	港幣 1 元	51.3	-	物業投資
Tenshine Limited ^(vi)	香港	港幣 2 元	51.3	-	證券買賣及 投資及財務
Time Crest Investments Limited 時峰投資有限公司 ^(vi)	英屬維爾京群島	1 美元	51.3	-	證券投資
Unicorn Star Limited ^(vi)	英屬維爾京群島	1 美元	51.3	-	證券投資
Valuegood International Limited ^(vi)	英屬維爾京群島	1 美元	51.3	-	證券投資
川誠國際有限公司 ^(vi)	香港	港幣 1 元	51.3	-	物業投資
Well Mount Investments Limited 佳巒投資有限公司 ^(vi)	英屬維爾京群島	1 美元	51.3	-	證券投資

名稱	註冊成立或註冊/ 營運地點	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
			二零一二年	二零一一年	
Will Smart Investments Limited ^(vi)	香港	港幣 1 元	51.3	—	物業投資
廣州市富堡訂房服務有限公司 ^{(i)、(vi)}	中國/中國內地	人民幣 100,000 元	51.3	—	客房預訂服務
天津市富都房地產開發有限公司 ^{(i)、(vi)}	中國/中國內地	人民幣 1,100,000,000 元	51.3	—	物業發展
富豪酒店投資管理(上海) 有限公司 ^{(i)、(vi)}	中國/中國內地	140,000 美元	51.3	—	酒店管理
富豪產業信託 ^(vi)	香港	3,257,431,189 個 基金單位	38.3	—	物業投資
紫荊酒店有限公司 ^(vi)	香港	港幣 2 元	38.3	—	酒店擁有
Cityability Limited ^(vi)	香港	港幣 10,000 元	38.3	—	酒店擁有
凱麗酒店有限公司 ^(vi)	香港	港幣 2 元	38.3	—	酒店擁有
Regal Asset Holdings Limited ^(vi)	百慕達/香港	12,000 美元	38.3	—	投資控股
沙田麗豪酒店有限公司 ^(vi)	香港	港幣 2 元	38.3	—	酒店擁有
Rich Day Investments Limited ^(vi)	香港	港幣 1 元	38.3	—	財務
利高賓有限公司 ^(vi)	香港	港幣 100,000 元	38.3	—	酒店擁有
Sonnix Limited ^(vi)	香港	港幣 2 元	38.3	—	物業擁有及 酒店經營

- (i) 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (ii) 該附屬公司根據中國法律註冊為國內企業。
- (iii) 該公司於上年度為共同控權合資公司(附註十八)，於年內進行企業合併(詳情載於財務報表附註八)後成為本公司之附屬公司。
- (iv) 該等公司於上年度為聯營公司(附註十九)，於年內進行企業合併(詳情載於財務報表附註八)後成為本公司之附屬公司。
- (v) 該等P&R Holdings(其於上年度為共同控權合資公司)之附屬公司，於年內進行企業合併(詳情載於財務報表附註八)後成為本公司之附屬公司。
- (vi) 該等富豪(其於上年度為聯營公司)之附屬公司，於年內進行企業合併(詳情載於財務報表附註八)後成為本公司之附屬公司。
- (vii) 該附屬公司根據中國法律註冊為外資企業。

除Paliburg Development BVI Holdings Limited及百利保房地產發展(上海)有限公司外，所有上述附屬公司均由本公司間接持有。

依董事會之意見，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。董事會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。

四十、綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營業務所得現金流量淨額之對賬

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
除稅前盈利	2,379.0	1,484.5
調整於：		
融資成本	121.6	0.9
應佔共同控權合資公司盈虧	0.2	(41.4)
應佔聯營公司盈虧	(170.7)	(2,005.9)
利息收入	(26.1)	(12.4)
股息收入	(6.9)	(1.0)
重新計量於一上市聯營公司及一非上市共同控權 合資公司之投資之公平值虧損(淨額)	4,355.0	-
以折讓價併購一上市附屬公司所得收益	(6,473.4)	-
附屬公司撤銷註冊所得收益	(0.6)	-
出售列為待售之一出售集團之收益	-	(66.2)
可供出售投資之公平值收益(出售時自資本轉撥)	(0.4)	-
出售一投資物業之收益	-	(0.2)
銷售物業時對銷之未變現盈利	-	75.7
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	-	12.3
折舊	285.6	0.6
撥回應收貸款之減值	(0.5)	(0.5)
業務往來客戶應收賬項之減值(淨額)	0.9	-
撇減存貨至可變現淨值	0.2	0.5
投資物業之公平值收益	(60.6)	-
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損(淨額)	133.8	673.3
撥回其他應付賬項(淨額)	(1.7)	-
	535.4	120.2
添置發展中物業	(63.7)	-
待售物業之減額	286.7	-
按公平值計入損益之金融資產之增額	(126.1)	(34.5)
存貨之增額	(3.0)	(5.8)
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	(533.1)	37.4
應付賬項及費用之減額	(67.9)	(12.1)
已收按金之增額/(減額)	11.5	(0.1)
	39.8	105.1
經營業務所得之現金	(26.5)	(0.3)
已付香港利得稅	(0.4)	-
已付海外稅項		
經營業務所得現金流量淨額	12.9	104.8

(b) 附屬公司撤銷註冊

已出售非控權權益/附屬公司撤銷註冊之收益

二零一二年
港幣百萬元

(0.6)

(c) 現金及現金等值項目結存

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目結存為數港幣 581,100,000 元(二零一一年：港幣 138,600,000 元)乃由若干於中國內地營運之附屬公司持有，而外匯管制適用於該等附屬公司。

四十一、 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，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
上市最終控股公司：			
管理費	(i)	26.0	9.1
前共同控權合資公司：			
銷售物業	(ii)	–	752.0
建築費用總收入	(iii)	1.5	–
發展顧問費總收入	(iv)	10.4	–
前上市聯營公司：			
建築費用總收入	(v)	4.4	5.9
發展顧問費總收入	(vi)	1.8	0.6
就保安系統及產品及其他軟件之總收入	(vii)	0.6	2.2
前上市聯營公司當時之一共同控權合資公司*：			
建築費用總收入	(viii)	–	2.6
一聯營公司：			
廣告及推廣費用(包括成本補償)	(ix)	6.4	–

* 該關連公司之若干董事亦為本公司董事。

附註：

- (i) 管理費包括從世紀城市分佔之租金及其他費用，此乃按特定分配基準，或經參考由世紀城市、富豪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) 本集團於二零一一年五月六日訂立一份買賣協議，按總出售代價港幣752,000,000元(相等於獨立專業估值師評估當時該等物業之市值)向P&R Holdings出售兩間當時之全資附屬公司(透過彼等分別之唯一全資附屬公司擁有兩幅發展地皮)之全部股權。該交易已於同日正式完成，經對銷未變現盈利港幣75,700,000元後於上年度產生出售盈利港幣75,700,000元。
- (iii) 建築費用收入乃就為物業發展項目提供建築工程而向P&R Holdings集團收取。費用乃按成本加一差價經商議得出及/或透過競爭性投標過程達致。
- (iv) 發展顧問費用總收入乃就為物業發展項目之建築工程提供之顧問、監督、建築及設計服務而向P&R Holdings集團收取。費用乃按個別項目之估計成本按議定之比率收取。
- (v) 建築費用收入乃就為由富豪集團營運之酒店提供維修及保養及建築工程而向富豪集團收取。費用乃經商議得出按成本加一差價及/或透過競爭性投標過程達致。
- (vi) 發展顧問費總收入乃就富豪集團營運之酒店之房間擴建及其他翻新工程而提供之顧問、監督、建築及設計服務而向富豪集團收取。費用乃按個別項目之估計成本按議定之比率收取。
- (vii) 費用乃就保安系統及產品之添置及維修服務及於富豪集團營運酒店安裝之其他軟件而向富豪集團收取。費用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。
- (viii) 建築費用收入乃就為一物業發展項目提供維修及保養及建築工程而向盈緯發展有限公司收取。費用乃經商議得出按成本加一差價及/或透過競爭性投標過程達致。
- (ix) 支付予一聯營公司之廣告及推廣費用包括按富豪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。

(b) 與關連人士往來賬項：

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
應收聯營公司/前聯營公司款項	(i)	12.1	276.9
應收一前共同控權合資公司款項	(ii)	-	8.2
應收一關連公司款項	(ii)	1.3	1.3
應付同系附屬公司款項	(iii)	(3.0)	(1.8)
應付一聯營公司/前上市聯營公司款項	(iv)	(2.0)	(1.7)
應付一共同控權合資公司款項	(v)	(795.5)	-
貸款予一共同控權合資公司/ 一前共同控權合資公司	(vi)	14.4	970.0

附註：

- (i) 除已計入財務報表附註十九於聯營公司之投資之港幣 12,000,000 元(二零一一年：港幣 276,100,000 元)之款項外，剩餘結存已計入財務報表附註廿七應收賬項、按金及預付款項。
- (ii) 該等款項已計入財務報表附註廿七應收賬項、按金及預付款項。
- (iii) 該等款項已計入財務報表附註三十應付賬項及費用。
- (iv) 除於二零一一年已計入財務報表附註十九於聯營公司之投資之港幣 100,000 元之款項外，剩餘結存已計入財務報表附註三十應付賬項及費用。
- (v) 除已計入財務報表附註十八於一共同控權合資公司之投資之港幣 147,400,000 元(二零一一年：無)之款項外，剩餘結存已計入財務報表附註三十應付賬項及費用。
- (vi) 予一共同控權合資公司/一前共同控權合資公司貸款之詳情載於財務報表附註十八內。

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
短期僱員福利	25.2	9.3
僱員退休計劃供款	1.5	0.6
支付予主要管理層人員之補償總額	26.7	9.9

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註九內。

上述財務報表附註四十一(a)(i)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)，惟根據上市規則第14A.33(2)條，獲豁免遵守相關披露及其他規定，其中包括按照上市規則之獨立股東批准(「相關規定」)。

上述財務報表附註四十一(a)(ii)至(viii)所載之關連人士交易對本公司並不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)。

上述財務報表附註四十一(a)(ix)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易，惟根據上市規則第14A.33(3)(a)條，獲豁免遵守相關規定。

四十二、資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業及待售物業合共港幣20,153,100,000元，及於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣338,800,000元，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行融資，此外，本集團部份銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日投資為數港幣380,000,000元已為就根據有關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。

於二零一一年十二月三十一日，港幣36,700,000元之持有至到期日投資及市值為港幣224,300,000元於一前上市聯營公司之若干普通股，已抵押予銀行以擔保授予本集團之一般性銀行融資。

四十三、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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
就應佔以下公司獲授之銀行融資 所提供之公司擔保：				
附屬公司	-	-	627.3	50.0
共同控權合資公司之一附屬公司	-	170.0	-	170.0
	<u>-</u>	<u>170.0</u>	<u>627.3</u>	<u>220.0</u>

於二零一二年十二月三十一日，授予附屬公司由本公司作出擔保之銀行融資已被動用港幣317,300,000元(二零一一年：港幣50,000,000元)。

於二零一一年十二月三十一日，授予共同控權合資公司之一附屬公司由本集團及本公司作出擔保之銀行融資已動用港幣90,000,000元。

四十四、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。

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。

於二零一二年十二月三十一日，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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
於一年內	32.9	-
於第二至第五年(包括首尾兩年)	20.9	-
	<u>53.8</u>	<u>-</u>

(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。

於二零一二年十二月三十一日，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集團租金總額如下：

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
土地及建築物：		
於一年內	12.1	0.3
於第二至第五年(包括首尾兩年)	28.2	0.1
於五年後	25.6	-
	<u>65.9</u>	<u>0.4</u>
其他設備：		
於一年內	0.3	-
於第二至第五年(包括首尾兩年)	0.4	-
	<u>0.7</u>	<u>-</u>
	<u>66.6</u>	<u>0.4</u>

於報告期末，本公司概無尚未履行之經營租賃承擔。

四十五、 承擔

除於上文財務報表附註四十四(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團尚未清結之承擔如下：

	集團	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
已批准但尚未訂約：		
物業發展項目	572.3	—
酒店建築物	40.0	—
	<u>612.3</u>	<u>—</u>
已訂約但尚未撥備：		
物業發展項目	1,474.2	—
	<u>2,086.5</u>	<u>—</u>

於二零一一年十二月三十一日，本集團應佔P&R Holdings(當時之共同控權合資公司)以供發展房地產項目之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元，當中於該年度內已出資港幣970,000,000元作為股東貸款及已按個別比例基準提供港幣170,000,000元作為就P&R Holdings一附屬公司獲授之銀行融資之擔保。誠如財務報表附註卅八所詳述，P&R Holdings於二零一二年五月七日成為本公司之附屬公司。

於二零一一年十二月三十一日，本集團應佔P&R Holdings之物業發展項目之資本承擔如下：

	港幣百萬元
已批准但尚未訂約	302.2
已訂約但尚未撥備	307.1
	<u>609.3</u>

於報告期末，本公司並無重大承擔。

四十六、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：

二零一二年

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	
可供出售投資(附註二十)	-	-	9.5	-	-	9.5
按公平值計入損益之金融資產(附註廿一)	720.2	529.7	-	-	-	1,249.9
持有至到期日投資(附註廿二)	-	-	-	-	210.8	210.8
應收貸款(附註廿三)	-	-	-	22.0	-	22.0
業務往來客戶應收賬項(附註廿七)	-	-	-	151.2	-	151.2
計入應收賬項、按金及 預付款項之其他金融資產	-	-	-	754.1	-	754.1
受限制之現金	-	-	-	44.2	-	44.2
已抵押定期存款及銀行結存	-	-	-	321.9	-	321.9
定期存款	-	-	-	2,727.2	-	2,727.2
現金及銀行結存	-	-	-	1,366.1	-	1,366.1
	<u>720.2</u>	<u>529.7</u>	<u>9.5</u>	<u>5,386.7</u>	<u>210.8</u>	<u>6,856.9</u>

金融負債

	按公平值計入 損益之金融負債			總計 港幣百萬元
	— 持作 買賣用途 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	
應付一共同控權合資公司款項(附註十八)	—	—	147.4	147.4
業務往來債務人應付賬項(附註三十)	—	—	84.6	84.6
計入應付賬項及費用之其他金融負債	—	—	947.1	947.1
已收按金	—	—	35.9	35.9
衍生金融工具	2.1	2.8	—	4.9
附息之銀行債項(附註卅二)	—	—	5,485.8	5,485.8
其他債項(附註卅三)	—	—	2,293.8	2,293.8
	<u>2.1</u>	<u>2.8</u>	<u>8,994.6</u>	<u>8,999.5</u>

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	
可供出售投資(附註二十)	-	-	3.6	-	-	3.6
按公平值計入損益之金融資產(附註廿一)	348.3	112.2	-	-	-	460.5
持有至到期日投資(附註廿二)	-	-	-	-	36.7	36.7
應收貸款(附註廿三)	-	-	-	3.0	-	3.0
業務往來客戶應收賬項(附註廿七)	-	-	-	11.0	-	11.0
計入應收賬項、按金及 預付款項之其他金融資產	-	-	-	73.2	-	73.2
定期存款	-	-	-	1,317.6	-	1,317.6
現金及銀行結存	-	-	-	160.6	-	160.6
	<u>348.3</u>	<u>112.2</u>	<u>3.6</u>	<u>1,565.4</u>	<u>36.7</u>	<u>2,066.2</u>

金融負債

	按攤銷成本計算 之金融負債 港幣百萬元
應付一聯營公司款項(附註十九)	0.1
業務往來債務人應付賬項(附註三十)	1.6
計入應付賬項及費用之其他金融負債	28.1
已收按金	0.2
附息之銀行債項(附註卅二)	83.0
	<u>113.0</u>

公司

金融負債

	二零一二年 按攤銷成本計算 之金融負債 港幣百萬元	二零一一年 按攤銷成本計算 之金融負債 港幣百萬元
應付賬項及費用	<u>2.4</u>	<u>2.4</u>

四十七、 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(觀察不出之輸入值)

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有下列按公平值計量之金融工具：

於二零一二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	-	-	9.5	9.5
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	507.0	-	-	507.0
非上市股本投資	-	89.7	-	89.7
上市債務投資	-	97.5	-	97.5
非上市債務投資	-	555.7	-	555.7
	<u>507.0</u>	<u>742.9</u>	<u>9.5</u>	<u>1,259.4</u>

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	-	-	3.6	3.6
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	255.4	-	-	255.4
非上市債務投資	-	205.1	-	205.1
	<u>255.4</u>	<u>205.1</u>	<u>3.6</u>	<u>464.1</u>

於年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
可供出售投資 – 非上市：		
於一月一日	3.6	–
視作收購附屬公司	3.6	–
購入	2.3	4.1
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>9.5</u>	<u>3.6</u>

於二零一二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	<u>–</u>	<u>4.9</u>	<u>–</u>	<u>4.9</u>

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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，亦無從第三級公平值計量中轉入或轉出(二零一一年：無)。

四十八、財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具(衍生工具除外)包括付息之銀行債項、其他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、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長期債項有關。本集團附息之銀行債項之利率及償還條款於財務報表附註卅二內披露。利率風險乃按持續基準管理，主要目的為限制利息支出淨額可受到利率不利變動影響之幅度。

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變化。此涉及透過衍生工具固定其相關債項之部分應付利息。利率掉期之詳情載於財務報表附註卅四。該等掉期旨在對沖相關債項責任。於二零一一年十二月三十一日，本集團附息之銀行債項約39.8%按固定利率計息。

就港幣債項而言，假設於報告期末尚未到期之銀行債項及利率掉期合約金額於全年度均為未到期，利率增加100個基點將使本年度之本集團除稅前盈利減少港幣19,100,000元(二零一一年：港幣500,000元)及計入成本賬項內之融資成本減少港幣6,300,000元(二零一一年：無)。利率減少10個基點將使本年度之本集團除稅前盈利增加港幣1,900,000元(二零一一年：無)及計入成本賬項內之融資成本增加港幣600,000元(二零一一年：無)。

就利率掉期合約而言，利率增加100個基點將使本集團於二零一二年十二月三十一日之股本增加港幣61,900,000元(二零一一年：無)，原因為衍生金融工具之公平值變動。利率減少10個基點將使本集團於二零一二年十二月三十一日之股本減少港幣6,300,000元(二零一一年：無)。

在其他浮動項目保持不變下，上述採用之利率敏感度被認為合理。利率掉期合約之敏感度乃基於收益率曲線平行移動之假設。

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、銀行結存連同定期存款、按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資、持有至到期日投資、應收貸款，以及計入應收賬項、按金及預付款項內之其他金融資產)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，於財務報表附註廿七內披露。

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。

本集團及本公司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		
	二零一二年		
	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
應付一共同控權合資公司款項	-	147.4	147.4
業務往來債務人應付賬項	84.6	-	84.6
計入應付賬項及費用之其他金融負債	499.0	448.1	947.1
已收按金	33.4	2.5	35.9
衍生金融工具	2.1	2.8	4.9
附息之銀行債項	223.3	5,623.1	5,846.4
其他債項	79.0	2,721.0	2,800.0
	<u>921.4</u>	<u>8,944.9</u>	<u>9,866.3</u>

	集團
	二零一一年 一年內或 應要求時 港幣百萬元
應付一聯營公司款項	0.1
業務往來債務人應付賬項	1.6
計入應付賬項及費用之其他金融負債	28.1
已收按金	0.2
付息之銀行債項	84.1
就應佔以下公司獲授之尚未償還銀行融資所提供之公司擔保：	
共同控權合資公司之一附屬公司	90.0
	<u>204.1</u>

	公司	
	二零一二年 一年內或 應要求時 港幣百萬元	二零一一年 一年內或 應要求時 港幣百萬元
應付賬項及費用	2.4	2.4
就應佔以下公司獲授之尚未償還銀行融資所提供之公司擔保：		
附屬公司	627.3	50.0
共同控權合資公司之一附屬公司	-	90.0
	<u>629.7</u>	<u>142.4</u>

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。於二零一二年十二月三十一日，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(附註廿一)之個別上市及非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(附註二十)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，顯示股本投資及按公平值列賬之非上市投資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。

	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
二零一二年			
上市投資：			
— 按公平值計入損益	507.0	25.4	—
非上市投資：			
— 可供出售	9.5	—	0.5
— 按公平值計入損益	645.4	25.1	—
二零一一年			
上市投資：			
— 按公平值計入損益	255.4	12.8	—
非上市投資：			
— 可供出售	3.6	—	0.2
— 按公平值計入損益	205.1	12.7	—
* 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。除富豪就向富豪產業信託租賃若干酒店物業提供之租賃擔保責任及本公司就若干附屬公司獲授之銀行融資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。於截至二零一二年十二月三十一日及二零一一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(即債務淨額除以總資產)監察資本。淨債務包括付息之銀行債項及其他債項，經減除現金、銀行結存連同定期存款。於報告期末之債務對總資產比率如下：

集團

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
付息之銀行債項及其他債項	7,779.6	83.0
減：現金、銀行結存連同定期存款	(4,459.4)	(1,478.2)
淨債務/(現金)	3,320.2	(1,395.2)
總資產	31,745.1	9,071.8
債務對總資產比率	10.5%	不適用

四十九、 報告期後之事件

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託集團宣佈設立1,000,000,000美元之中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)並將其上市，擬作為撥付富豪產業信託集團計劃擴充之資金平台。於同日，富豪產業信託集團與P&R Holdings訂立諒解備忘錄，內容有關建議由P&R Holdings授出認購期權供富豪產業信託集團收購正由P&R Holdings發展之兩個酒店項目，分別為設有248間客房及套房位於上環之酒店及設有336間客房位於北角之酒店。有關建議認購期權之詳情載於富豪及富豪產業信託之產業信託管理人同於二零一三年一月十一日各自刊發之公佈內。為給予訂約方更多時間考慮有關建議認購期權之各項事宜及相應資金安排，訂約方於二零一三年二月二十八日對諒解備忘錄作出修訂，將其項下之專屬期限延長至二零一三年四月三十日結束。預期有關建議收購之確定方案將可於經延長之專屬期限屆滿前制訂。

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託集團根據富豪產業信託中期票據計劃透過私人配售發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為港幣775,000,000元，而票面年利率為4.125%。

五十、 財務報表之批准

本財務報表於二零一三年三月二十五日由董事會批准及授權刊發。

獨立核數師報告書



致 Paliburg Holdings Limited 股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核 Paliburg Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱「貴集團」) 載於第 41 頁至第 151 頁之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零一二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 貴集團於二零一二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
二零一三年三月二十五日

主要物業表

二零一二年十二月三十一日

發展及/或出售物業

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(1) 香港 鴨脷洲 海旁道8號 南灣 若干公寓單位與車位及 電單車車位	住宅為主	整項發展之地盤面積— 約16,770平方米 (180,511平方呎) 所持8間餘下公寓單位之 總樓面面積— 約1,545平方米 (16,634平方呎)	已於二零一一年 三月完成	30
(2) 香港元朗公園北路38號 元朗市地段第450段 御豪山莊 若干泊車位	車位	—	—	100
(3) 香港 上環 文咸東街132至140號	酒店	地盤實佔面積— 約472平方米 (5,076平方呎) 總樓面面積— 約7,776平方米 (83,700平方呎) (248間客房及套房)	上蓋建築工程進行中 (預期將於二零一三年 下半年完成)	75.6

二零一二年十二月三十一日

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(4) 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345平方米 (3,710平方呎) 總樓面面積－ 約5,491平方米 (59,108平方呎) (98間客房及套房)	將展開地基工程 (預計延遲至於二零一五年 上半年完成)	75.6
(5) 香港 北角 麥連街14至20號	酒店	地盤面積－ 約457平方米 (4,915平方呎) 總樓面面積－ 約7,378平方米 (79,420平方呎) (336間客房)	上蓋建築工程進行中 (預期將於二零一四年 上半年完成)	75.6
(6) 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11,192平方米 (120,470平方呎) 總樓面面積－ 約11,192平方米 (120,470平方呎) (36間洋房及134個公寓)	<ul style="list-style-type: none"> • 地盤平整及地基 工程進行中 • 計劃於二零一三年 第四季展開上蓋建築 工程 (預期將於二零一四年 第四季完成)	75.6
(7) 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－ 約53,126平方米 (571,848平方呎) 所持12間餘下洋房之 總樓面面積－ 約5,557平方米 (59,816平方呎)	已於二零零四年 三月完成	51.3

二零一二年十二月三十一日

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(8) 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	<p>整項發展之地盤面積一 約111,869平方米 (1,204,148平方呎)</p> <p>總樓面面積合共一 約496,000平方米 (5,340,000平方呎)</p> <p>第一階段</p> <ul style="list-style-type: none"> • 擁有306間客房之酒店 • 擁有340個公寓單位並 附設泊車位及商業配套 單位之3幢住宅大樓 (總樓面面積合共 約45,500平方米 (490,000平方呎)) <p>第二階段</p> <ul style="list-style-type: none"> • 住宅發展擁有 總樓面面積合共 約176,516平方米 (1,900,000平方呎) <p>第三階段</p> <ul style="list-style-type: none"> • 商業及寫字樓設施擁有 總樓面面積合共 約139,355平方米 (1,500,000平方呎) 	<p>第一階段</p> <ul style="list-style-type: none"> • 酒店幕牆 興建工程進行中 (酒店現時計劃 於二零一四年 第四季開業) • 住宅大樓之 結構建造工程已完成 (整體興建工程 計劃於二零一四年 第一季完成) 	60.6

二零一二年十二月三十一日

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	51.3
(2) 富豪機場酒店 香港新界赤鱸角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	38.3
(3) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	38.3
(4) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	38.3
(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	38.3

主要物業表 (續)

二零一二年十二月三十一日

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	38.3
(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	38.3

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公佈之已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				
	二零一二年 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	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
收入	<u>1,722.4</u>	<u>436.1</u>	<u>120.0</u>	<u>162.6</u>	<u>280.0</u>
經營業務盈利/(虧損)	<u>2,330.1</u>	<u>(561.9)</u>	<u>441.9</u>	<u>312.8</u>	<u>(95.7)</u>
融資成本	<u>(121.6)</u>	<u>(0.9)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>(1.5)</u>	<u>(5.0)</u>
應佔盈利及虧損：					
共同控權合資公司	<u>(0.2)</u>	<u>41.4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
聯營公司	<u>170.7</u>	<u>2,005.9</u>	<u>1,709.3</u>	<u>119.9</u>	<u>(444.6)</u>
除稅前盈利/(虧損)	<u>2,379.0</u>	<u>1,484.5</u>	<u>2,151.1</u>	<u>431.2</u>	<u>(545.3)</u>
所得稅	<u>(2.6)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>(0.6)</u>	<u>(0.6)</u>	<u>(1.4)</u>
予母公司股份持有人 及非控權權益 分佔前年內盈利/(虧損)	<u>2,376.4</u>	<u>1,484.1</u>	<u>2,150.5</u>	<u>430.6</u>	<u>(546.7)</u>
應佔：					
母公司股份持有人	<u>2,294.3</u>	<u>1,484.2</u>	<u>2,150.5</u>	<u>430.6</u>	<u>(546.7)</u>
非控權權益	<u>82.1</u>	<u>(0.1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,376.4</u>	<u>1,484.1</u>	<u>2,150.5</u>	<u>430.6</u>	<u>(546.7)</u>

已公佈五年財務摘要 (續)

資產、負債及非控權權益

	十二月三十一日				
	二零一二年 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	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
物業、廠房及設備	20,269.8	1.7	1.6	1.8	1.9
投資物業	948.3	0.2	0.5	0.4	358.3
發展中物業	370.8	-	-	-	-
於一共同控權合資公司 之投資	251.2	940.9	-	-	-
於聯營公司之投資	26.1	6,043.3	6,075.0	4,390.2	4,135.2
可供出售投資	9.5	3.6	-	-	3.2
按公平值計入損益之 金融資產	164.5	348.3	957.1	583.9	211.3
應收貸款	21.7	3.0	3.2	5.5	6.5
遞延稅項資產	-	-	-	-	7.6
按金	2.3	-	42.6	-	-
商標	610.2	-	-	-	-
流動資產	<u>9,070.7</u>	<u>1,730.8</u>	<u>973.4</u>	<u>736.5</u>	<u>744.1</u>
總資產	<u>31,745.1</u>	<u>9,071.8</u>	<u>8,053.4</u>	<u>5,718.3</u>	<u>5,468.1</u>
流動負債	(789.2)	(125.0)	(369.4)	(493.4)	(424.8)
應付賬項	(448.1)	-	-	-	-
已收按金	(2.5)	-	-	-	-
附息之銀行債項	(5,404.3)	-	-	-	(214.6)
其他債項	(2,293.8)	-	-	-	-
衍生金融工具	(2.8)	-	-	-	-
遞延稅項負債	(2,286.8)	-	-	-	-
總負債	<u>(11,227.5)</u>	<u>(125.0)</u>	<u>(369.4)</u>	<u>(493.4)</u>	<u>(639.4)</u>
非控權權益	<u>(9,384.2)</u>	<u>(0.9)</u>	<u>(0.2)</u>	<u>(0.2)</u>	<u>(0.2)</u>

