

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



二零零九年度集團全年業績公佈

財務摘要

	二零零九年度 港幣百萬元	二零零八年度 港幣百萬元
經營業務盈利/(虧損)	106.8	(335.5)
母公司股份持有人應佔 年內盈利/(虧損)	431.1	(808.8)
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利/(虧損)	港幣42.6仙	港幣(78.6)仙
擬派末期股息	港幣6.8仙	港幣5.0仙
*經調整每股普通股資產淨值	港幣11.14元	港幣10.70元

- 於年度內達致純利港幣431,100,000元，而於二零零八年則錄得虧損港幣808,800,000元。
- 二零零九年度每股普通股之末期股息及全年股息總額較去年分別增加36%及10%。
- 於二零零九年，共售出赤柱富豪海灣9間洋房，銷售代價總額達港幣754,000,000元。
- 於成都擁有50%權益之綜合發展項目正穩步發展，預期第一期之住宅發展項目將於本年底前推出預售。
- 在香港之五間富豪酒店於二零一零年之業務表現預期將較二零零九年達致之業績表現更佳。
- 本集團維持非常穩健之財務狀況，將利用其財務實力物色不同之投資機會，務求擴充其投資及收入基礎。

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

財務業績

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團達致股東應佔綜合盈利港幣431,100,000元，而於二零零八年則錄得綜合虧損港幣808,800,000元。於年度內達致之盈利乃主要由於本集團所持之金融資產及投資物業之公平值收益以及其上市聯營公司富豪產業信託之盈利貢獻所致。

業務回顧

富豪產業信託

本集團現時持有富豪產業信託約74.2%已發行基金單位，富豪產業信託現擁有香港五間富豪酒店，並持有位於香港之富豪薈大廈之75%大多數權益。誠如早前報告所述，為符合指定之會計準則，雖然本集團於富豪產業信託所持權益乃本集團最重要投資之一，但於截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內卻只以價值港幣140,000,000元列賬，遠低於其相關之價值。因此，作為參考，於下文標題為「管理層之討論及分析」一節載述按經調整基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料，以更公平地反映本集團所持富豪產業信託權益應佔之相關資產淨值。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，富豪產業信託達致綜合未計及基金單位持有人分派前盈利港幣626,800,000元，而於二零零八年則錄得綜合未計及基金單位持有人分派前虧損淨額港幣2,150,200,000元。於二零零九年之可供分派收入總額約為港幣558,200,000元，而二零零八年則為港幣501,900,000元。於年度內，本集團應佔來自富豪產業信託之盈利貢獻總額（經計入本集團增購富豪產業信託之額外權益所涉及超逾成本之數額）達港幣468,900,000元。

富豪資產管理有限公司為本集團之全資附屬公司，現擔任富豪產業信託之產業信託管理人。就所提供之管理服務，產業信託管理人於二零零九年度從富豪產業信託收取之費用總額為港幣70,800,000元，當中大部分乃以富豪產業信託發行之基金單位所支付。

酒店

二零零九年全年整體上對於香港酒店業經營甚具挑戰。於上半年，旅遊業受到金融海嘯之餘波及H1N1人類豬型流感爆發之不利打擊。踏入下半年，由於環球經濟情況轉趨穩定，香港酒店業之表現亦繼而逐漸轉好。於二零零九年，訪港旅客總人數維持與二零零八年相若之水平，錄得總數約29,600,000人次。主要海外市場之旅客人數整體下跌，尤其是來自美洲、歐洲、日本及南韓之旅客。然而，中國內地旅客人數則持續上升，攀升至佔二零零九年之訪港旅客總人數稍高於60%以上，成為支持本地酒店業需求之重要客源。

根據香港旅遊發展局旅遊研究所公佈之資料，二零零九年香港全部不同類別酒店之平均客房入住率由上年度之85%下跌至78%，而達致之平均酒店客房租金亦下跌16.3%，此乃主要由於主要海外市場之旅客人數減少所致。香港五間富豪酒店於二零零九年之業績表現亦同樣受到市場衰退之影響，平均入住率及達致之平均客房租金分別較二零零八年下跌約9.1%及16.1%，與酒店業之整體表現相若。因此，本集團之經營酒店營運業務之業績表現於年度內受到不利影響。

於經營酒店營運業務之同時，本集團亦著重以「富豪」品牌致力發展酒店管理網絡，尤其以中國內地為發展重點。位於浦東金橋出口加工區之富豪金豐酒店已於二零零九年十月開業，為在上海之第三間管理酒店物業。於二零一零年一月，本集團之酒店管理網絡已擴展至四川成都，位於成都市主要商業區擁有350間客房之豪華五星級國際酒店富豪首座酒店經已試業，並由本集團管理。預期另一間已加入管理之酒店為德州富豪康博酒店，該酒店乃位於山東德州一個發展中擁有215間客房之五星級酒店項目，並即將於本年第三季開業。最近，本集團亦已簽訂一項諒解備忘錄，以管理位於上海浦東外高橋保稅區發展中之一座服務式公寓，並計劃以新「富豪」品牌「富豪居」（Regal Residence）之名義經營，預期將於二零一零年底開業。

在本地方面，本集團現正提供管理服務予位於灣仔擁有50間客房之富豪薈酒店，乃由富豪產業信託擁有其75%權益及百利保控股有限公司則擁有25%權益。此新酒店於二零零九年十二月底開業以來，業務表現令人滿意。同時，本集團亦正積極拓展其管理服務至海外之酒店物業及項目。

物業

本集團於二零零九年共售出赤柱富豪海灣9間洋房，總銷售代價達港幣754,000,000元，其中若干銷售合約仍有待完成。本集團仍然保留於富豪海灣逾20間洋房，當中部分洋房已出租賺取租金收入。由於供應非常緊絀，預期港島區豪宅之價格將會保持高企，餘下洋房僅會於獲提出令人滿意之價格時出售。

本集團正穩步發展位於成都之綜合發展項目，此發展項目由本集團及四海國際集團有限公司各自擁有50%權益。項目第一期將包括在兩幅地塊上分別興建一間擁有300間客房並配備全面設施之五星級酒店，以及一個包括9幢大樓合共擁有總樓面面積約1,500,000平方呎並提供逾1,200個公寓單位之住宅發展項目。第一期之發展工程經已展開，而預期住宅發展項目將於本年底前推出預售。該發展項目之第二期亦包括擁有總樓面面積約1,900,000平方呎之住宅發展。而第三期則計劃作商業及寫字樓發展，擁有總樓面面積約1,500,000平方呎。

另一方面，透過本集團及百利保集團各自擁有50%權益之聯營公司擁有位於北京商務中心區之共同發展項目現時遇到一些複雜問題。本集團之管理層將聯同百利保集團盡最大努力處理該等難題及保障本集團聯營公司於該發展項目之權益。該項目之進一步資料於下文標題為「管理層之討論及分析」一節載述。

其他投資

於年度內，本集團作為基礎投資者之一參與中國太平洋保險(集團)股份有限公司之首次公開發售。此外，本集團之投資組合中亦擁有四海集團發行之相當數目之可換股債券，並另持有四海之若干已發行普通股。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之金融資產組合錄得重大公平值收益，當中包括從持有四海集團之股份及可換股債券所應佔之權益。

展望

預期中國之經濟將會持續增長，香港之整體經濟情況亦會隨之而逐漸復甦。憑藉中國實行推廣內地居民到香港旅遊之政策，包括放寬深圳居民之多次往來港澳通行證措施及來自內地主要城市之個人遊計劃，以及更重要者為世界博覽會將於本年稍後在上海舉行，均有利於香港旅遊業更進一步向好發展。此外，中國內地之旅客人數增加，預期不僅能提高本地酒店之入住率，更由於內地旅客愈趨富裕並願意花費在酒店住宿開支上，亦會令平均客房租金水平得以提升。整體而言，本集團預期在香港之富豪酒店於二零一零年之業務表現將較年度內達致之業績表現更佳。

本集團維持非常穩健之財務狀況，在計及現金儲備後實際上並無債務。儘管金融市況仍然波動，但整體經濟情況正趨向穩定。本集團將利用其財務實力物色不同之投資機會，務求擴充其投資及收入基礎。

管理層之討論及分析

本集團之重要投資及主要業務包括酒店經營及管理業務、於富豪產業信託之投資、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資（包括於赤柱富豪海灣餘下洋房之權益），以及其他投資業務。

本集團之酒店物業及其他投資業務、及富豪產業信託於年度內之業績表現，以及本地酒店業現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均分別載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」及「展望」等節內。

關於本集團就租賃由富豪產業信託所擁有香港五間富豪酒店所應付之年度基本租金，直至二零一零年十二月三十一日止期間之年度總額經已訂定。由二零一一年至二零一五年十二月三十一日（即現時租約屆滿之日期）止之年度，基本租金將由本集團與富豪產業信託共同委任之獨立專業估值師每年根據市場評估釐定，惟每年之最低基本租金總額將不少於港幣400,000,000元。釐定二零一一年市場基本租金之估值程序將於本年度下半年進行。

關於北京商務中心區之共同發展項目，誠如先前於本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告所述，本集團持有50%權益之聯營公司涉及在北京進行之仲裁程序，賣方就訂約方於二零零五年就該聯營公司購買合作公司（而合作公司則擁有該發展項目）額外36%股權所訂立之合約向該聯營公司提出解除該等合約之申索。出乎本集團意料之外，北京之仲裁庭於二零一零年二月底作出仲裁裁決，裁定賣方得直。該聯營公司目前持有合作公司合共59%之股權，當中包括於二零零五年從賣方收購所得之額外36%股權（即仲裁程序所指事項）。該聯營公司就該仲裁裁決已取得法律意見，並已向北京相關法院提交申請撤銷該仲裁裁決。本公司就此於二零一零年三月十五日已刊發可能就該發展項目之投資作出撥備之公佈。經考慮最新之情況，並於計及影響該發展項目之其他訴訟、索償及糾紛後，該聯營公司已就其於該項目之項目作出港幣240,000,000元之撥備。本集團因而應佔之虧損已於年度內之綜合收益表之應佔聯營公司之貢獻內反映。

根據於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表，本公司普通股之賬面資產淨值為每股港幣4.43元。該賬面資產淨值已由於本集團就其於富豪產業信託所持權益對銷於二零零七年向富豪產業信託出售擁有酒店物業之附屬公司之未變現盈利，以及因應佔富豪產業信託於截至二零零八年十二月三十一日止年度內錄得之酒店物業公平值虧損等而受到重大影響。雖然本集團於富豪產業信託所持權益乃其最重要投資之一，但於二零零九年十二月三十一日該等權益只以港幣140,000,000元列賬。為更公平地反映本集團之相關資產淨值，本集團管理層認為，亦適當同時呈列按經調整基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料以供參考及作對照比較，以反映本集團應佔富豪產業信託之相關經調整資產淨值。因此，按本集團所持富豪產業信託之權益乃根據已公佈之於二零零九年十二月三十一日富豪產業信託每基金單位之未經審核經調整資產淨值港幣2.913元（按撥回富豪產業信託就其酒店物業重估盈餘而作之遞延稅項負債撥備之基準計算）呈列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將為每股港幣11.14元。

二零零九年十二月三十一日
港幣百萬元 每股普通股
港元

減除少數股東權益後賬面資產淨值	4,475.8	4.43
按上述基準就本集團於富豪產業信託 所持權益作調整	6,779.0	
未經審核經調整減除少數股東權益後 資產淨值	11,254.8	11.14

於年度內，經營業務所用現金流量淨額為港幣401,700,000元（二零零八年：港幣110,900,000元），而於年度內之利息收入淨額為港幣4,500,000元（二零零八年：港幣30,000,000元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團扣除銀行貸款後之現金及銀行結存連同定期存款總額共港幣1,297,100,000元（二零零八年：港幣1,200,300,000元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之部份銀行存款港幣1,000,000,000元（二零零八年：港幣1,000,000,000元）已為就根據租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押，而本集團之若干投資物業、待售物業、銀行存款及現金結存合共港幣1,055,100,000元（二零零八年：港幣512,500,000元）亦已作抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。根據租賃富豪產業信託之酒店物業之租賃協議，本集團亦已就由二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日止期間內之應付浮動租金總額作出保證最低不少於港幣220,000,000元。而直至二零零九年十二月三十一日為止，本集團已付之浮動租金為港幣101,600,000元。

有關本集團於二零零九年十二月三十一日之債項償還期限及或然負債之進一步詳情，在將於二零一零年四月三十日或之前寄發予股東之本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報（「二零零九年年報」）內披露。於年度內，本公司繼續採納截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告書內所披露相若之資金與財務政策及薪酬制度。而有關這些方面之資料詳情乃載於本公司之二零零九年年報內。

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

股息

董事會議決建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣6.8仙（二零零八年：港幣5.0仙），派息額約為港幣68,700,000元（二零零八年：港幣50,500,000元），予於二零一零年六月九日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零零九年十月已派發之中期股息每股普通股港幣2.0仙（二零零八年：港幣3.0仙，經就於二零零八年十月進行之十合一股份合併作調整），截至二零零九年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股港幣8.8仙（二零零八年：港幣8.0仙（經調整））。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零一零年六月四日（星期五）至二零一零年六月九日（星期三）（首尾兩天包括在內），暫停辦理任何普通股過戶登記手續。為確保享有建議派發之末期股息，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一零年六月三日（星期四）下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處香港中央證券登記有限公司。有關之股息單預期將於二零一零年六月三十日或前後寄予各股東。

年度業績

綜合收益表

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	1,381.2	1,511.8
銷售成本	<u>(1,611.4)</u>	<u>(1,545.5)</u>
毛損	(230.2)	(33.7)
其他收入及收益(附註三)	43.2	43.1
行政費用	(151.6)	(172.8)
其他經營業務支出(附註四)	(0.8)	(59.3)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益/(虧損)(淨額)	311.4	(145.7)
重新分類待售物業為投資物業 所得公平值收益	34.2	358.5
投資物業之公平值收益/(虧損)	<u>107.0</u>	<u>(321.6)</u>
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	113.2	(331.5)
折舊	<u>(6.4)</u>	<u>(4.0)</u>
經營業務盈利/(虧損)(附註二及五)	106.8	(335.5)
融資成本(附註六)	(4.9)	(9.9)
應佔盈利及虧損：		
共同控權合資公司	(2.3)	(4.9)
聯營公司	<u>344.2</u>	<u>(457.9)</u>
除稅前盈利/(虧損)	443.8	(808.2)
所得稅(附註七)	<u>(12.7)</u>	<u>(0.6)</u>
予母公司股份持有人及少數股東 權益分佔前年內盈利/(虧損)	<u>431.1</u>	<u>(808.8)</u>

應佔：

母公司股份持有人

431.1

(808.8)

少數股東權益

—

—

431.1

(808.8)

母公司股份持有人應佔

每股普通股盈利/(虧損)(附註九)

基本及攤薄

港幣42.6仙

港幣(78.6)仙

綜合全面收益表

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
予母公司股份持有人及少數股東 權益分佔前年內盈利/(虧損)	431.1	(808.8)
其他全面收益/(虧損)：		
可供出售投資：		
公平值變動	-	(0.8)
計入綜合收益表之虧損之 重新分類調整	0.8	-
換算海外業務之滙兌差額	1.0	1.1
應佔聯營公司/共同控權合資 公司之其他全面收益	1.2	40.0
應佔上市聯營公司之 其他全面虧損	(20.0)	(109.7)
年內其他全面虧損	<u>(17.0)</u>	<u>(69.4)</u>
年內全面收益/(虧損)總額	<u>414.1</u>	<u>(878.2)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	414.1	(878.2)
少數股東權益	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>414.1</u>	<u>(878.2)</u>

綜合財務狀況表

	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	38.2	16.8
投資物業	805.0	855.0
共同控權合資公司權益	176.6	203.8
聯營公司權益	584.9	517.4
按公平值計入損益之金融資產	358.0	423.0
可供出售投資	-	3.1
其他貸款	13.3	36.1
已抵押銀行存款	1,000.0	1,000.0
非流動總資產	2,976.0	3,055.2
流動資產		
酒店存貨	21.2	22.7
待售物業	795.6	963.5
應收賬項、按金及預付款項 (附註十)	261.7	217.1
按公平值計入損益之金融資產	546.1	108.1
已抵押定期存款	3.6	8.3
定期存款	251.2	153.3
現金及銀行結存	358.5	307.2
流動總資產	2,237.9	1,780.2

綜合財務狀況表(續)

	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項及費用(附註十一)	(407.8)	(427.2)
附息之銀行債項	(69.4)	-
應付稅項	(12.8)	(3.5)
流動總負債	<u>(490.0)</u>	<u>(430.7)</u>
流動資產淨值	<u>1,747.9</u>	<u>1,349.5</u>
扣除流動負債後總資產	<u>4,723.9</u>	<u>4,404.7</u>
非流動負債		
附息之銀行債項	(246.8)	(268.5)
資產淨值	<u>4,477.1</u>	<u>4,136.2</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	101.1	101.4
儲備	4,306.0	3,983.0
擬派末期股息	68.7	50.5
	<u>4,475.8</u>	<u>4,134.9</u>
少數股東權益	1.3	1.3
股本總值	<u>4,477.1</u>	<u>4,136.2</u>

附註：

一、 編製之基準與會計政策

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

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂）	香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務報告準則 及香港會計準則第27號 綜合及獨立財務報表—於一間附屬公司、共同控權實體或聯營公司的投資成本之修訂
香港財務報告準則第2號（修訂）	香港財務報告準則第2號 以股份支付—生效條件及註銷之修訂
香港財務報告準則第7號（修訂）	香港財務報告準則第7號 金融工具：披露—改進有關金融工具之披露之修訂
香港財務報告準則第8號	業務分類
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第18號（修訂）*	香港會計準則第18號附錄 收益—釐定實體乃以主事人或代理人身份行事之修訂
香港會計準則第23號（經修訂）	債項成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂）	香港會計準則第32號 金融工具：呈列 及香港會計準則第1號 財務報表之呈列—可認沽金融工具及清盤時產生的責任之修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號（修訂）	香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號 重新評估連結衍生工具及香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量— 連結衍生工具之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建造協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	於海外業務的投資淨額對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	轉讓客戶資產（於二零零九年七月一日起採納）
香港財務報告準則的改進 （二零零八年十月）**	多項香港財務報告準則之修訂

* 包括在二零零九年香港財務報告準則之改進（按於二零零九年五月所頒佈）內。

** 本集團採納所有於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號持作待售非流動資產及已終止經營業務— 計劃出售於一間附屬公司之控股權益之修訂除外，該修訂乃於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所進一步闡述外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大影響，以及並無令致應用於本財務報表之會計政策須作重大改變。採納該等新增及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號 金融工具：披露— 改進有關金融工具之披露之修訂

香港財務報告準則第7號（修訂）規定就公平值計量及流動資金風險作出額外披露。就所有按公平值確認之金融工具而言，與按公平值記錄項目有關之公平值計量將以類別劃分輸入值來源，並使用三級公平值等級作出披露。此外，現須對第三級公平值計量以及公平值等級各級之間之重大轉換進行年始及年終之結存對賬。修訂亦釐清了有關衍生工具交易及用作流動資金管理資產之流動資金風險披露之規定。

(b) 香港財務報告準則第8號 業務分類

香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號 分類報告，說明實體應如何根據主要營運決策者就分配資源至分類及評估其表現所獲得有關實體組成部分之資料而呈報其業務分類之資料。準則亦規定須披露有關分類所提供產品及服務之資料、本集團經營業務所在之地域位置及來自本集團主要客戶之收入。本集團斷定按照香港財務報告準則第8號釐定之業務分類與先前根據香港會計準則第14號識別之業務分類並無分別。

(c) 香港會計準則第1號（經修訂） 財務報表之呈列

香港會計準則第1號（經修訂）引入財務報表呈列及披露之變動。此項經修訂準則將權益變動分為擁有人及非擁有人部分。權益變動表將僅載列與擁有人進行交易之詳情，而權益內所有非擁有人之變動則以單項形式呈列。此外，該準則引入全面收益表：將所有於收益表內確認的收入及開支項目，連同所有其他在權益項下直接確認收入及開支項目，以單一報表或兩份關聯報表呈列。本集團已選擇提呈兩份報表。

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下五類：

- (a) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及經本集團投資於富豪產業信託用作租金收入之酒店物業擁有；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；
- (d) 證券投資分類指證券買賣及投資業務；及
- (e) 其他分類主要包括旅遊代理服務及製餅業務。

管理層個別獨立監察各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利/(虧損)貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本、總辦事處以及企業收益及支出。

分類資產不包括定期存款、現金及銀行結存，以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括付息之銀行債項、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

以下為本集團截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

集團

	酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	1,079.0	1,360.9	70.8	66.7	155.8	31.2	32.3	2.2	43.3	50.8	-	-	1,381.2	1,511.8
分類間之銷售	11.9	19.6	-	-	3.3	3.4	-	-	0.8	3.1	(16.0)	(26.1)	-	-
合計	<u>1,090.9</u>	<u>1,380.5</u>	<u>70.8</u>	<u>66.7</u>	<u>159.1</u>	<u>34.6</u>	<u>32.3</u>	<u>2.2</u>	<u>44.1</u>	<u>53.9</u>	<u>(16.0)</u>	<u>(26.1)</u>	<u>1,381.2</u>	<u>1,511.8</u>
減除折舊前分類業績	(455.4)	(230.1)	59.7	54.3	203.0	55.0	341.3	(203.5)	(4.1)	(4.5)	-	-	144.5	(328.8)
折舊	<u>(5.1)</u>	<u>(2.7)</u>	<u>(0.5)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(0.3)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6.0)</u>	<u>(3.6)</u>
分類業績	<u>(460.5)</u>	<u>(232.8)</u>	<u>59.2</u>	<u>53.9</u>	<u>202.9</u>	<u>54.9</u>	<u>341.3</u>	<u>(203.5)</u>	<u>(4.4)</u>	<u>(4.9)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>138.5</u>	<u>(332.4)</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益													10.1	43.1
未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)													<u>(41.8)</u>	<u>(46.2)</u>
經營業務盈利/(虧損)													106.8	(335.5)
融資成本													<u>(4.9)</u>	<u>(9.9)</u>
應佔盈利及虧損：														
共同控權合資公司	-	-	-	-	(2.3)	(4.9)	-	-	-	-	-	-	(2.3)	(4.9)
聯營公司	468.9	(445.9)	-	-	(124.5)	(11.9)	-	-	(0.2)	(0.1)	-	-	<u>344.2</u>	<u>(457.9)</u>
除稅前盈利/(虧損)													443.8	(808.2)
所得稅													<u>(12.7)</u>	<u>(0.6)</u>
予母公司股份持有人及 少數股東權益分佔前 年內盈利/(虧損)													<u>431.1</u>	<u>(808.8)</u>
應佔：														
母公司股份持有人													431.1	(808.8)
少數股東權益													<u>-</u>	<u>-</u>
													<u>431.1</u>	<u>(808.8)</u>

集團

	酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 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	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 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	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 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	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
分類資產	198.3	227.1	33.6	24.5	1,661.5	1,823.5	903.0	534.4	8.3	8.8	-	-	2,804.7	2,618.3
共同控權合資公司權益	-	-	-	-	176.6	203.8	-	-	-	-	-	-	176.6	203.8
聯營公司權益	147.4	7.4	-	-	424.5	496.8	-	-	13.0	13.2	-	-	584.9	517.4
現金及未能劃分之資產													1,647.7	1,495.9
總資產													<u>5,213.9</u>	<u>4,835.4</u>
分類負債	(239.1)	(287.9)	(13.1)	(5.5)	(29.8)	(7.8)	(98.4)	(1.2)	(2.4)	(5.6)	-	-	(382.8)	(308.0)
銀行債項及未能劃分之負債													(354.0)	(391.2)
總負債													<u>(736.8)</u>	<u>(699.2)</u>
其他分類資料：														
資本支出	27.8	9.5	-	0.1	-	-	-	-	0.1	0.2				

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
香港	1,337.0	1,467.1
中國內地	44.2	44.7
	<u>1,381.2</u>	<u>1,511.8</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

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
香港	996.7	912.4
中國內地	608.0	680.6
	<u>1,604.7</u>	<u>1,593.0</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具。

有關主要客戶之資料

由於銷售予任何單一客戶之收入均佔不多於本集團收入之10%，因此並無進一步呈列有關主要客戶之資料。

三、 收入（亦為本集團之營業額）、其他收入及收益之分析載列如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
酒店經營及管理服務	1,051.6	1,329.9
其他業務，包括物業管理、 物業代理、旅遊代理 及製餅業務	44.3	51.7
租金收入：		
酒店物業	27.4	31.0
待售物業	2.2	14.4
投資物業	24.2	15.9
出售按公平值計入損益之 金融資產之收益淨額	30.2	0.1
上市投資之股息收入	2.1	2.1
資產管理服務	70.8	66.7
出售物業	128.4	-
	<u>1,381.2</u>	<u>1,511.8</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	2.8	24.8
一共同控權合資公司之利息收入	-	1.3
其他利息收入	5.6	15.1
其他	1.7	1.8
	<u>10.1</u>	<u>43.0</u>
<u>收益</u>		
衍生金融工具之公平值收益	-	0.1
出售投資物業之收益	33.1	-
	<u>33.1</u>	<u>0.1</u>
	<u>43.2</u>	<u>43.1</u>

四、 其他經營業務支出指下列項目：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
出售可供出售投資之虧損	0.8	—
結算按公平值計入損益之 金融資產之虧損	—	59.3
	<u>0.8</u>	<u>59.3</u>

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

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
出售上市投資之盈利	30.2	0.1
出售物業之盈利	<u>46.7</u>	<u>—</u>

六、 本集團之融資成本列載如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
須於五年內全數償還之 銀行貸款之利息	4.9	2.2
可換股優先股之股息 (列為金融負債)	—	7.7
融資成本總額	<u>4.9</u>	<u>9.9</u>

七、 年度內之所得稅支出列載如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
集團：		
即期－香港		
年度內之稅項支出	12.4	0.1
即期－海外		
年度內之稅項支出	0.3	0.5
年度內之稅項總支出	12.7	0.6

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%（二零零八年：16.5%）計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

於年度內本集團並無應佔富豪產業信託之稅項支出，乃由於本集團於年度內應佔富豪產業信託之盈利已抵銷先前未確認之虧損。於上年度內，應佔富豪產業信託之稅項抵免為港幣266,600,000元，已計入列於綜合收益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

鑑於共同控權合資公司及其他聯營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故未有就該等共同控權合資公司及其他聯營公司之稅項作課稅準備（二零零八年：無）。

於年度內及綜合財務狀況表之日期，並無相關之重大未撥備遞延稅項。

八、 股息：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣 2.0 仙 （二零零八年：港幣 3.0 仙， 經就十合一股份合併作調整）	20.2	30.6
擬派末期 — 每股普通股港幣 6.8 仙 （二零零八年：港幣 5.0 仙）	68.7	50.5
	88.9	81.1

九、 每股普通股基本盈利/(虧損)乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣431,100,000元(二零零八年:虧損港幣808,800,000元),及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數1,011,100,000股(二零零八年:1,029,300,000股,經就於二零零八年十月二十三日生效之合併本公司普通股(基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時已發行及未發行普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股)之影響作調整)計算。

並無就攤薄而對截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股普通股基本盈利作調整,乃由於年度內尚未行使之本公司股份認購權之行使價較本公司之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。

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

十、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣79,600,000元(二零零八年:港幣106,900,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡,根據發票日期分析列載如下:

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡:		
三個月內	74.9	90.6
四至六個月	2.4	12.2
七至十二個月	0.7	2.5
超過一年	3.0	2.7
	<u>81.0</u>	<u>108.0</u>
減值	<u>(1.4)</u>	<u>(1.1)</u>
	<u>79.6</u>	<u>106.9</u>

賒賬期限

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

本集團採取嚴謹監控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(惟出售待售物業之應收款項除外),故賒賬風險並無過分集中。業務往來客戶應收賬項乃不附息。

十一、計入應付賬項及費用之港幣53,000,000元（二零零八年：港幣60,100,000元）乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	52.4	58.7
四至六個月	0.3	1.0
超過一年	0.3	0.4
	<u>53.0</u>	<u>60.1</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為30至60日。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司以代價總額港幣6,117,840元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共3,172,000股本公司普通股。購回該等普通股之詳情載列如下：

購回之月份	購回之 普通股股數	每股普通股價格		購回代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零零九年一月	1,796,000	2.250	1.740	3,547,420
二零零九年二月	<u>1,376,000</u>	2.000	1.750	<u>2,570,420</u>
總計	<u><u>3,172,000</u></u>			6,117,840
			購回股份之總支出	<u>20,598</u>
				<u><u>6,138,438</u></u>

所有3,172,000股購回普通股，連同於二零零八年回購但未於該年度內註銷之654,000股普通股，即合共3,826,000股購回普通股已於年度內註銷。本公司之已發行股本已減去該等已註銷購回普通股之面值。上述購回乃由董事根據股東之授權進行，旨在提高本公司之資產淨值及每股盈利，符合股東之整體利益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年度內均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

業績審閱

審核委員會與本公司之外聘核數師已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，惟以下者除外：

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

股東週年大會

本公司謹定於二零一零年六月九日（星期三）召開股東週年大會。股東週年大會之通告將會刊登於聯交所及本公司之網站，並將連同本公司二零零九年年報一併寄發予股東。

董事會

於本公佈刊發日期，本公司之董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

楊碧瑤女士(首席營運官)

范統先生

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

溫子偉先生

非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP(副主席)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士

伍兆燦先生

黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零二零年三月二十二日