

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。



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

二零一三年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零一三年度 港幣百萬元	二零一二年度 港幣百萬元	%轉變
收入	3,570.0	2,330.9	+53.2%
毛利	1,182.3	1,174.3	+0.7%
減除折舊及融資成本前 所得之經營業務盈利	1,058.3	1,182.3	-10.5%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	256.9	536.3	-52.1%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣0.27元	港幣0.55元	-50.9%
擬派末期股息(每股普通股)	港幣10.8仙	港幣10.0仙	+8.0%
年度股息總額(每股普通股)	港幣14.4仙	港幣13.3仙	+8.3%
	於十二月三十一日		
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值			
賬面值	港幣12.47元	港幣12.17元	+2.5%
*經調整	港幣18.85元	港幣18.27元	+3.2%

* 此乃就本集團酒店物業組合按其於二零一三年十二月三十一日之市值重列及加回相關遞延稅項負債作出調整之基準而編製，以供參考

- 本集團所經營之業務整體維持穩定表現。於年度內，本集團減除折舊及融資成本前所得之經營業務盈利達港幣1,058,300,000元。
- 於年度內，就本集團之酒店物業所作之折舊費用總額為港幣386,800,000元，儘管該等費用不會對現金流量有任何影響，但已對呈報之盈利造成不利影響。
- 於二零一三年十二月三十一日本公司之經調整資產淨值為每股普通股港幣18.85元。
- 於年度內，五間初步富豪酒店之合併平均入住率為90.2%，略高於二零一二年之水平，而平均房租則按年下跌1.0%，惟表現仍較業界平均水平出色。位於灣仔之富豪薈酒店於年內繼續受強勁需求之裨益，入住率由去年之97.4%增加至接近100%，惟價格競爭令平均房租按年下跌7.4%。
- 自二零一一年四月成立以來，P&R Holdings Limited百富控股有限公司（與Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司擁有50/50權益之合營公司）已於香港進行合共七個物業發展項目，包括四個酒店項目（其中兩個位於上環、一個位於北角及一個位於土瓜灣）、位於元朗之一個住宅項目、位於馬鞍山之一個購物商場項目，及較近期位於沙田九肚之住宅項目。
- 最近，P&R Holdings之一全資附屬公司於香港市區重建局之招標中成功投得位於九龍深水埗順寧道之住宅連同商業發展項目。此項與市區重建局之合作計劃為P&R Holdings於香港進行物業發展開拓了新途徑。
- 本集團之上市附屬公司富豪產業信託於二零一四年二月完成從P&R Holdings收購位於上環文咸東街132至140號之新酒店。
- 本集團仍保留赤柱富豪海灣19幢洋房。本集團將繼續持有該等物業，而除非有意買家提出的價格理想，否則本集團或會考慮出租更多該等洋房以賺取租金收入。

- 本集團於去年進行已計劃之業務擴充而作出重大投資，包括物業投資及其他投資業務。因發行中期票據致使融資成本增加將無可避免地對本集團於投資週期之初期業績構成一些短期影響。
- 董事有信心待所進行之投資逐漸趨向成熟時，特別是當由P&R Holdings進行之物業項目於未來數年間完成及出售時，將會為本集團帶來龐大之現金流量及盈利貢獻。

財務業績

於截至二零一三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256,900,000元，而於二零一二年所達致之盈利為港幣536,300,000元。

二零一三年達致之盈利較去年為低，主要由於二零一二年出現變現對沖儲備之一次性收益及出售富豪海灣兩幢洋房錄得之收益所致，而於年度內，富豪產業信託（本集團之上市附屬公司）及本公司為業務擴充提供資金所發行之中期票據之融資成本增加。此外，誠如早前所闡述，富豪產業信託擁有之酒店物業包括五間初步富豪酒店（由本公司之全資附屬公司承租及經營）乃於本集團之財務報表內分類為物業、廠房及設備，並須按會計準則計算折舊費用。因此，本集團於年度內之業績已就酒店物業作出折舊費用總額為港幣386,800,000元，儘管該等費用不會對現金流量有任何影響，但已對呈報之盈利造成不利影響。

本集團所經營業務整體維持穩定表現。於年度內，本集團減除折舊及融資成本前所得之經營業務盈利達港幣1,058,300,000元，而去年則為港幣1,182,300,000元。

經考慮本集團須計及累計折舊費用之酒店物業組合之賬面值與其於二零一三年十二月三十一日之公平值存在重大差異，股東可參閱下文標題為「管理層之討論及分析」一節呈列之經調整資產淨值報表，作為參考之用，列示倘所有該等酒店物業按其於二零一三年十二月三十一日之獨立專業市場估值列賬，本公司之相關經調整資產淨值將為每股港幣18.85元。

業務回顧

酒店

市場概覽

於年度內，美國開始逐漸減退其量化寬鬆計劃，顯示經濟自行復甦，同時歐洲經濟整體上呈現穩定之跡象。在亞洲，日本致力透過財政刺激及貨幣寬鬆措施務使走出其停滯不前之經濟，而中國之國內生產總值則按年增長7.7%，維持與去年之相同水平。與此同時，香港經濟保持動力，本地生產總值按年增長2.9%。

於二零一三年，訪港旅客人數按年飆升11.7%，總人數超逾54,000,000人次，主要由於中國內地旅客之強勁增長所帶動，但半數以上旅客為即日來回旅客，對酒店業之影響輕微。根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一三年不同類別之全部受訪酒店之酒店平均入住率為89%，與二零一二年之水平相同，而整個行業達致之平均房租則輕微下調2.8%。

酒店擁有業務

富豪產業信託

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有富豪產業信託已發行基金單位總數約74.6%，而本集團之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

於截至二零一三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342,600,000元，而於二零一二年則錄得港幣3,548,800,000元。所呈報之盈利下降主要乃因於去年所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龐大收益港幣3,068,000,000元。受惠於租金收入增加，富豪產業信託於年度內可供分派收入總額為港幣497,100,000元，較去年所呈報之港幣464,700,000元增加7.0%。

除富豪產業信託所擁有並出租予本公司一間全資附屬公司之五間初步富豪酒店外，富豪產業信託亦擁有及自行經營位於灣仔之富豪薈酒店。該富豪薈酒店於年度內繼續受強勁需求之裨益，入住率由去年之97.4%增加至接近100%。然而，由於面對部分新酒店之價格競爭，故平均房租按年下跌7.4%。

於二零一三年，富豪產業信託之酒店物業組合內逾510間酒店客房及套房已於定期資本支出計劃下翻新，以維持該等酒店組合之高競爭水平。富豪東方酒店二樓新增另外28間客房之第二期改裝工程已於最近完成，令酒店客房數量增加至494間。於二零一三年十二月三十一日，富豪產業信託擁有之六間經營中酒店之客房總數增加至合共3,984間客房及套房。

誠如二零一三年中期報告所披露，富豪產業信託於二零一三年六月二十八日與P&R Holdings Limited百富控股有限公司（由本集團擁有50%權益之合營公司）訂立購股協議，收購位於上環文咸東街132至140號擁有248間客房及套房之新酒店，代價為港幣1,580,000,000元，此乃根據該酒店物業於二零一三年六月二十五日按已竣工基準之獨立估值釐定。該物業之入伙紙已於二零一四年一月獲發出，而購股協議項下之相關交易其後已於二零一四年二月十日完成。出租此物業予本集團之一全資附屬公司之租約已由二零一四年二月十日起生效，應付予富豪產業信託首三年之租金分別定為每年港幣79,000,000元、港幣82,950,000元及港幣86,900,000元。

收購此34層高之酒店物業為富豪產業信託之酒店組合增加另外248間客房及套房。該酒店將命名為「富薈上環酒店」，以「iclub by Regal（富薈酒店）」為品牌，並將仿效灣仔富豪薈酒店之成功經營，以高級選擇式服務酒店模式經營。預計該酒店獲授旅館及其他相關牌照後，將於二零一四年上半年開業。

於訂立購股協議之同時，富豪產業信託亦於二零一三年六月與P&R Holdings訂立期權協議，據此，富豪產業信託獲授期權，可收購位於北角發展中擁有338間客房之新酒店。有關期權協議之詳情亦已在二零一三年中期報告內披露。此新酒店之建築工程現已完成，並已於最近就發出入伙紙提交申請。

酒店經營業務

富豪產業信託擁有之香港五間富豪酒店由本集團之一全資附屬公司承租及經營。於年度內，該五間酒店之合併平均入住率為90.2%，略高於二零一二年之水平，而平均房租則按年下跌1.0%，惟表現較業界平均水平出色。該五間酒店於二零一三年所產生之物業收入淨額總額達港幣881,000,000元，較年度基本租金總額港幣734,000,000元超出港幣147,000,000元，其中50%已歸於富豪產業信託作為浮動租金。

就二零一四年承租五間初步富豪酒店之租金檢討已於二零一三年八月完成。二零一四年之年度基本租金總額已釐定為港幣743,000,000元，較二零一三年之年度基本租金港幣734,000,000元輕微增加1.2%，而浮動租金則繼續同樣根據分佔五間酒店之物業收入淨額總額超出基本租金總額部分之50%計算。

誠如上文所述，本公司之一全資附屬公司已向富豪產業信託額外承租新「富薈上環酒店」，由二零一四年二月十日起計固定年期為五年，租期可按富豪產業信託選擇再延期五年。

為進一步加強市場推廣平台及提升互聯網連接，現正進行裝設連接本集團全部香港酒店之全新中央物業管理系統，而透過互聯網預訂之房間數量亦正不斷增加。

酒店管理業務

香港全部六間經營中富豪酒店以及即將開業之「富薈上環酒店」，均由本集團在香港全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司管理。

本集團現時在中國合共管理五間經營中酒店，其中四間位於上海。而現有十個於中國發展中之其他酒店項目亦將會由本集團管理。該等酒店項目目標於未來兩年內完成，當中西安機場富豪酒店及鄭州富豪裕鴻酒店計劃於二零一四年下半年率先開業。

物業

受香港政府對香港之物業交易徵收重稅之影響，香港房地產市場於年度內持續呆滯，尤其是二手市場，物業價格普遍下調。香港物業市場於短期內很有可能繼續疲弱，但由於發展土地（尤其位於優質地段）之供應有限，加上對物業之相關需求強勁，故本集團對其長遠前景仍然保持信心。P&R Holdings（由Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司與本集團擁有50/50權益之合營公司）已把握機會於去年擴大其物業發展組合。

自二零一一年四月成立以來，P&R Holdings已於香港購入合共七個物業發展項目，包括四個酒店項目（其中兩個位於上環、一個位於北角及一個位於土瓜灣）、位於元朗之一個住宅項目、位於馬鞍山之一個購物商場項目，及較近期位於沙田九肚之住宅項目。亦如上文所述，其中一個位於上環文咸東街132至140號之酒店發展經已完成，並於二零一四年二月以代價港幣1,580,000,000元售予富豪產業信託，而富豪產業信託同時獲授期權，可於北角之新酒店發展完成後收購該項目。

九肚住宅項目乃位於新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號，於二零一三年九月舉行之政府招標售地中投得。該地皮之地盤面積為17,476平方米，現計劃將發展為7幢中層住宅公寓（合共約136個單位）及21幢豪華洋房，擁有總樓面面積約32,470平方米。

最近，P&R Holdings之一全資附屬公司於香港市區重建局之招標中成功投得位於九龍深水埗順寧道之住宅連同商業發展項目。該項目之地盤面積約825平方米，預計該項目將擁有住宅總樓面面積約5,960平方米及商業總樓面面積約1,200平方米。此項與市區重建局之合作計劃為P&R Holdings於香港進行物業發展開拓了新途徑。

有關P&R Holdings之發展項目及物業之進一步詳情載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節。

誠如二零一三年中期報告所披露，本集團已於二零一三年六月二十七日與Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司之一全資附屬公司訂立買賣協議，出售本集團於二零一二年十月透過公開土地拍賣所收購位於中國天津市之發展地皮。於該同日，P&R Holdings及由本集團及四海集團各自擁有50/50權益之合營公司亦另訂立協議，向四海集團出售彼等於位於四川省成都市之發展中物業項目所分別持有之70%及30%權益。同時，四海集團已同意向P&R Holdings出售其於香港所持有之物業，包括位於新界元朗唐人新村彩虹軒之10個複式住宅單位及14個泊車位。所有該等交易已於二零一三年九月正式完成，而本集團所得之應佔收益已於年度內之業績中反映。

本集團仍保留赤柱富豪海灣19幢洋房，其中4幢正出租予獨立第三方。經考慮港島區豪宅供應極少，本集團將繼續持有該等物業，而除非有意買家提出的價格理想，否則本集團或會考慮出租更多該等洋房以賺取租金收入。

其他投資

本集團仍持有包括上市金融資產及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、債券，以及以人民幣為單位之財資及提升收益之投資產品。

本集團早前於四海之普通股及可換股債券持有重大權益。誠如二零一三年中期報告所述，百利保集團及本集團已同意向P&R Holdings出售全部彼等各自於四海持有之已發行股份及可換股債券，使先前分別由兩個集團持有之權益將合併為一個策略性組合，並透過共同控制之P&R Holdings持有。該等交易於二零一三年九月七日獲得所需之本公司獨立股東批准後已隨即實行。

P&R Holdings其後於同月向四海當時之單一最大股東進一步收購四海當時之已發行股本約19.4%，並將所持全部四海之可換股債券轉換為四海之新普通股。因該等進一步收購及換股，P&R Holdings擁有四海之已發行股本約67.5%，並繼而已對P&R Holdings及其一致行動人士尚未擁有之四海全部已發行普通股提出無條件強制全面現金要約，有關要約已於二零一三年十二月二日正式結束。有關該等交易之詳情載於本公司於二零一三年九月三十日刊發之聯合公佈內。

自此四海已成為P&R Holdings之上市附屬公司，而其業務現主要專注於中國內地之物業發展及投資。

本集團於其飛機擁有及租賃業務下現擁有兩架飛機，旨在為本集團增添另一穩定經常性收入來源。第一架飛機為於二零一二年十二月購入並全資擁有之A321-211型號空中巴士，第二架飛機為透過本集團擁有85%權益之附屬公司於二零一三年七月購入之A321-200型號空中巴士。兩架飛機同樣由專業資產管理人管理並已於滿意之租金水平出租予兩間獨立航空公司，分別為期72個月及60個月。

本集團擁有8D Matrix Limited（本集團之聯營公司，全資擁有世紀創意科技集團）之36%實益權益。8D Matrix其他股權權益之52%則由羅旭瑞先生（Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司之主席兼控權股東）實益持有，而餘下之12%則由世紀城市實益持有。世紀創意科技主要從事以「Bodhi and Friends寶狄與好友」系列之角色為基調之網上教學、娛樂及科技業務，而業務營運主要設於中國深圳。世紀創意科技製作之3D動畫電視劇現正在中國中央電視台（中國之領先國家電視網絡）黃金時段、所有重要衛星電視台之主要兒童頻道，以及在中國的七個主要視頻門戶廣播，並將於中國其他70個頻道廣播。其初期產品組合包括網上學習平台（包括3D英語學習課程軟件及教學應用程式（APPS））、手機遊戲及社群遊戲以及教

育玩具。世紀創意科技已定位成為於中國可融合娛樂、教育、評估、電子商貿及通訊各方面之領先網上社群之一。

展望

港珠澳大橋之預計啟用日期計劃於二零一六年底前，將為珠江東西兩岸提供全新之陸路運輸網絡。此外，廣深港高速鐵路全長26公里之香港段目標於二零一五年落成。該高速鐵路會將香港與16,000公里長之國家高速鐵路網絡連接起來，並預期可鞏固香港作為內地南方通道之角色。該等新基建項目將進一步刺激區內經濟增長，吸引更多旅客到訪香港。

香港政府正採取措施提升香港接待旅客之能力，並擬繼續投資於多項基建發展項目及旅遊景點。該等措施將包括計劃擴建香港國際機場為三跑道系統，飛躍啟德項目將啟德發展區（包括啟德國際郵輪碼頭）發展為文娛地標，以及香港迪士尼樂園及海洋公園之持續擴建項目。所有該等發展均將對滿足全球及地區訪港旅客人數不斷增多之需求帶來重大正面影響。

產業信託管理人對香港之旅遊及酒店市場繼續增長充滿信心。作為唯一一個上市酒店房地產投資信託並以香港為市場重心，產業信託管理人致力維持富豪產業信託作為香港主要重大酒店擁有人之一之領導地位。灣仔富豪薈酒店之業務模式已證實成功，並已為富豪產業信託帶來良好投資回報及資本增值，而產業信託管理人對新「富豪上環酒店」抱有同樣樂觀之期望。富豪產業信託擁有大量未動用之財務實力，可用作撥付其日後擴充計劃，並將繼續審閱提升收益之收購機會，包括期權協議項下之北角新酒店，旨在實現盈利提升及資本增長。

本集團於去年進行已計劃之業務擴充而作出重大投資，包括物業投資及其他投資業務。為業務擴充提供資金所發行之中期票據致使融資成本增加，將無可避免地對本集團於投資週期之初期業績構成一些短期影響。董事有信心待所進行之投資逐漸趨向成熟時，特別是當由P&R Holdings進行之物業項目於未來數年間完成及出售時，將會為本集團帶來龐大之現金流量及盈利貢獻。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團之重要投資及主要業務包括透過富豪產業信託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進行及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益），以及其他投資（包括金融資產投資以及飛機擁有及租賃業務）。

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，均載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」、「展望」等節及本分節內。

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

合營公司 — P&R Holdings Limited

P&R Holdings乃為與百利保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，本公司及百利保根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資。根據於二零一三年八月二十日就有關P&R Holdings之股東協議而訂立之一份補充協議，P&R Holdings之業務範圍已由發展房地產項目以供銷售及/或租賃以及進行相關投資及融資活動，額外擴展至包括（直接或間接）收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業（彼等乃於房地產項目或於其他融資活動（其中相關資產或證券包括房地產物業）擁有權益）之金融資產或權益或向其提供貸款。

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

除了最近獲香港市區重建局授予位於九龍深水埗順寧道之項目合約外，所有其他P&R Holdings集團現正於香港進行之發展項目均為P&R Holdings集團全資擁有。

北角麥連街14至20號

此發展項目之地盤總面積約457平方米（4,915平方呎），現正發展為一擁有約338間客房及總樓面面積約6,849平方米（73,721平方呎）與有蓋樓面面積約9,393平方米（101,105平方呎）之酒店。上蓋建築工程經已完成，且最近已提交申請發給入伙紙。

此物業可根據期權協議（於上文標題為「業務回顧」一節及於本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告內所載述）向富豪產業信託授予可酌情行使之期權被收購。

新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號

此發展項目之地盤面積約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間花園洋房及一座擁有134個單位之低密度公寓）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。上蓋建築工程計劃經已展開。預期此項目將於二零一五年第一季完成。

上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號

此物業之地盤總面積約345平方米（3,710平方呎），計劃發展為一間擁有98間客房與套房及總樓面面積約5,236平方米（56,360平方呎）之酒店。地基工程經已完成，預期此發展項目將於二零一六年完成。

九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號

已於二零一三年四月完成收購此等物業。此等物業之地盤總面積約700平方米（7,535平方呎）。此物業擬發展為一間擁有340間客房及總樓面面積約6,298平方米（67,790平方呎）之酒店之計劃，已獲得香港城市規劃委員會正式批准。此發展項目之建築圖則現亦已獲批，地基工程現正在進行中。預期此酒店發展項目將於二零一六年完成。

新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號

此發展地皮於二零一三年六月舉行之政府招標售地中成功投得所購入，地盤面積為5,090平方米（54,788平方呎）及最高總樓面面積為15,270平方米（164,364平方呎）。現計劃此項目將會發展為購物商場，現正進行發展規劃工作。

新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號

此發展地皮於二零一三年九月舉行之政府招標售地中成功投得所購入。該地皮之地盤面積為17,746平方米（188,100平方呎）。現計劃此項目將發展為一擁有7幢中層住宅公寓（合共約136個單位）及21間豪華洋房之住宅發展項目，總樓面面積約32,474平方米（349,547平方呎）。此發展項目之建築圖則最近已提交予政府部門審批。

中國內地

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，成立該基金之主要為支持P&R Holdings集團於中國進行之業務。世紀城市（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理事務合夥人，並於合夥企業持有少量權益。

誠如上文標題為「業務回顧」一節所述，先前由P&R Holdings集團於位於成都之綜合發展項目持有之70%權益，以及由本集團及四海集團各自持有50%權益之合營公司於該項目持有餘下之30%權益，已於二零一三年九月出售予四海集團。此外，以往由本集團所持有位於中國天津市之發展土地亦已於二零一三年九月售予四海集團。由二零一三年九月十六日起，四海已成為P&R Holdings之上市附屬公司，而四海集團之大部份業務將專注於中國內地之物業發展及投資。關於四海集團正在進行之物業發展項目（其中包括位於成都及天津之兩個項目）之進一步資料，已另刊載於四海於同日所發表之截至二零一三年十二月三十一日止九個月之全年業績內。

財務回顧

資產價值

本集團透過富豪產業信託所擁有之酒店物業，乃於財務報表內按其於二零一零年七月二十三日（即富豪產業信託成為本集團附屬公司之日）之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。雖然該等酒店物業之市場估值於其後大幅升值，惟其變動不會在本集團之財務報表內反映。作為資料補充，倘若本集團之酒店物業組合，於綜合財務報表中按其於二零一三年十二月三十一日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所述提高至每股港幣18.85元：

	於二零一三年十二月三十一日	
	港幣百萬元	每股普通股 港幣(元)
母公司股份持有人應佔賬面資產淨值	11,774.9	12.47
本集團之酒店物業組合按其市值重列及 加回相關遞延稅項負債等之調整	<u>6,017.4</u>	<u>6.38</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>17,792.3</u>	<u>18.85</u>

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，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

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，而其無抵押優先票據則以美元及港幣為單位，按固定票面利率計息。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，經營業務所用之現金流量淨額為港幣1,647,000,000元（二零一二年：經營業務所得之現金流量淨額為港幣423,300,000元）。而於年度內之利息支出淨額為港幣204,100,000元（二零一二年：港幣126,300,000元）。

債項及資產負債比率

於二零一三年十二月三十一日，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7,942,400,000元（二零一二年：港幣4,420,500,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為32.6%（二零一二年：20.3%），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7,942,400,000元（二零一二年：港幣4,420,500,000元）與本集團之總資產港幣24,333,800,000元（二零一二年：港幣21,795,900,000元）之相對比率。

有關本集團於二零一三年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一四年四月三十日或之前寄發予股東之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報（「二零一三年年報」）中之綜合財務報表內（「財務報表」）。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團部分之銀行存款、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合共港幣428,500,000元（二零一二年：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，而本集團若干之物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣9,500,600,000元（二零一二年：港幣14,444,900,000元）亦已作抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。

資本承擔

本集團於二零一三年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團就應佔一合營公司之附屬公司獲授之銀行貸款所提供之公司擔保之或然負債（並無於財務報表內撥備）金額為港幣1,224,000,000元（二零一二年：港幣577,300,000元），該等銀行貸款已動用港幣807,000,000元（二零一二年：港幣317,300,000元）。

股息

董事會議決建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣10.8仙，較上一財政年度派發之末期股息每股普通股港幣10.0仙增加8.0%。此項建議末期股息之派息額將約為港幣100,800,000元（二零一二年：港幣96,400,000元），並將派發予於二零一四年六月十一日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一三年十月已派發之中期股息每股普通股港幣3.6仙（二零一二年：港幣3.3仙），截至二零一三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14.4仙（二零一二年：港幣13.3仙），較二零一二年派發之股息總額增加8.3%。

股東週年大會

本公司謹定於二零一四年六月三日（星期二）召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及本公司之網站，並將連同本公司二零一三年年報一併寄發予股東。

暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零一四年五月二十九日（星期四）至二零一四年六月三日（星期二）（首尾兩天包括在內），以確定股東可於二零一四年股東週年大會上出席及投票之資格。為確保於二零一四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，必須於二零一四年五月二十八日（星期三）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（「股份登記過戶分處」）香港中央證券登記有限公司；及
- (ii) 由二零一四年六月九日（星期一）至二零一四年六月十一日（星期三）（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，必須於二零一四年六月六日（星期五）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二零一四年六月二十三日或前後寄予各股東。

年度業績

綜合損益表

	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	3,570.0	2,330.9
銷售成本	<u>(2,387.7)</u>	<u>(1,156.6)</u>
毛利	1,182.3	1,174.3
其他收入(附註三)	122.3	30.7
行政費用	(196.5)	(175.9)
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損(淨額)	(48.8)	(45.1)
投資物業所得公平值收益/(虧損) (淨額)	(1.0)	61.1
變現對沖儲備	<u>-</u>	<u>137.2</u>
減除折舊前經營業務盈利	1,058.3	1,182.3
折舊	<u>(401.2)</u>	<u>(380.0)</u>
經營業務盈利(附註二及四)	657.1	802.3
融資成本(附註五)	(300.2)	(159.8)
應佔盈利及虧損：		
合營公司	(5.4)	(5.5)
聯營公司	<u>(5.7)</u>	<u>(3.9)</u>
除稅前盈利	345.8	633.1
所得稅(附註六)	<u>(55.3)</u>	<u>(47.3)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利	<u>290.5</u>	<u>585.8</u>

綜合全面收益表

	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利	290.5	585.8
其他全面收益/(虧損) 將於往後期間重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
可供出售投資之公平值變動	-	1.2
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	(7.4)	23.2
自對沖儲備轉撥至損益表	6.1	(129.9)
	(1.3)	(106.7)
換算海外業務之滙兌差額	36.9	1.3
出售海外業務之重新分類調整	(32.8)	-
應佔其他全面收益：		
合營公司	4.6	3.2
聯營公司	0.5	0.4
年內其他全面收益/(虧損)	7.9	(100.6)
年內全面收益總額	<u>298.4</u>	<u>485.2</u>
應佔：		
母公司股份持有人	265.1	428.0
非控權權益	33.3	57.2
	<u>298.4</u>	<u>485.2</u>

綜合財務狀況表

	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	13,704.2	13,845.2
投資物業	947.0	948.0
於合營公司之投資	2,664.5	1,597.3
於聯營公司之投資	21.1	27.6
可供出售投資	9.1	4.7
按公平值計入損益之金融資產	—	23.4
其他貸款	5.9	18.9
應收賬項及按金(附註九)	2,344.0	2.3
非流動總資產	19,695.8	16,467.4
流動資產		
待售物業	790.6	788.0
存貨	33.6	25.3
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	1,237.4	843.2
持有至到期日投資	188.4	210.8
按公平值計入損益之金融資產	580.9	730.3
其他貸款	6.4	—
衍生金融工具	14.2	—
受限制之現金	51.9	44.2
已抵押定期存款及銀行結存	431.5	321.9
定期存款	857.3	1,739.2
現金及銀行結存	445.8	625.6
流動總資產	4,638.0	5,328.5

綜合財務狀況表(續)

	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項、已收按金及 應付費用(附註十)	(391.0)	(382.6)
附息之銀行債項	(333.5)	(81.5)
衍生金融工具	-	(2.1)
應付稅項	(43.0)	(41.4)
流動總負債	(767.5)	(507.6)
流動資產淨值	3,870.5	4,820.9
扣除流動負債後總資產	23,566.3	21,288.3
非流動負債		
應付賬項及已收按金	(13.9)	(2.5)
附息之銀行債項	(5,171.9)	(4,776.1)
其他債項	(4,223.5)	(2,293.8)
衍生金融工具	(4.1)	(2.8)
遞延稅項負債	(1,041.1)	(1,065.5)
非流動總負債	(10,454.5)	(8,140.7)
資產淨值	13,111.8	13,147.6
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	94.4	96.4
儲備	11,579.7	11,542.4
擬派末期股息	100.8	96.4
	11,774.9	11,735.2
非控權權益	1,336.9	1,412.4
股本總值	13,111.8	13,147.6

附註：

一、編製之基準與會計政策

本集團之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」）（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。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。財務報表乃以港元幣值（「港幣」）呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（修訂）	香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
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—抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
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
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第36號（修訂）	香港會計準則第36號 資產減值—非金融資產之可收回金額披露之修訂（提早採納）
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
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

除下文進一步闡釋之有關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、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號（二零一一年），對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1號及香港會計準則第36號之修訂，以及二零零九年至二零一一年週期之年度改進所包括之若干修訂之影響外，採納新增及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第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，並就香港（常務詮釋委員會）—詮釋第12號 *綜合—特殊目的實體* 之事宜作出指引。其確立了用作釐定須綜合入賬實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制之定義，投資者必須(a)可對投資對象行使權力，(b)因參與投資對象之業務而可以或有權分享其非固定回報，及(c)有能力行使對投資對象之權力而影響其投資回報金額。就香港財務報告準則第10號引入之變動，本集團管理層須作重要判斷以釐定受控制之實體。

由於應用香港財務報告準則第10號，本集團已改變有關釐定受本集團控制之投資對象之會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團於二零一三年一月一日有關其參與投資對象業務之任何綜合入賬決定。

- (b) 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*。此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11號之合營安排分類乃視乎就安排所產生之各方權利及責任而定。共同經營乃共同經營者對安排之資產擁有權利及對安排之負債承擔責任之合營安排，且以共同經營者於共同經營中之權利及責任為限逐項入賬。合營公司乃合營方對安排之資產淨值擁有權利並須根據香港會計準則第28號（二零一一年）使用權益法入賬之合營安排。

應用香港財務報告準則第11號並無對本集團之經營業務業績或財務狀況構成影響。

- (c) 香港財務報告準則第12號載列附屬公司、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。該準則亦引入該等實體之多項新披露規定。

- (d) 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）以釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引，並提供進一步寬免，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）—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。
- (e) 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。香港財務報告準則第13號已如期應用，而採納該準則對本集團之公平值計量並無重大影響。基於香港財務報告準則第13號之指引，計量公平值之政策已作修訂。香港財務報告準則第13號就金融工具之公平值計量之額外披露要求載於財務報表附註內。
- (f) 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）乃與不得重新分類之項目（例如重估土地及樓宇）分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並無對本集團之財務狀況或表現構成影響。此外，本集團已選擇在本財務報表內使用該等修訂引入之「損益表」新標題。
- (g) 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。由於本集團並無任何界定福利計劃或僱員離職計劃，且本集團並無任何重大僱員福利預期將於報告期後超過十二個月結算，故採納該項經修訂準則並無對本集團之財務狀況或表現構成影響。
- (h) 香港會計準則第36號（修訂）移除香港財務報告準則第13號對不會減值之現金產生單位之可收回金額作出之非計劃披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位（倘其可收回金額按公平值減出售成本計算）之公平值計量之披露規定。該等修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟亦須同時應用香港財務報告準則第13號。本集團已在本財務報表提早採納該等修訂。該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現構成影響。

(i) 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年度改進載列對多項準則之修訂。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，但該等修訂概無對本集團構成重大財務影響。適用於本集團之主要修訂詳情如下：

- 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。

- 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、 業務分類資料

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

- (a) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及透過富豪產業信託用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；
- (d) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；及
- (e) 其他分類主要包括飛機擁有及租賃業務、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二零一三年及二零一二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		金融資產投資		其他		對銷		綜合	
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	2,003.4	1,991.0	-	-	1,470.2	296.0	55.0	7.3	41.4	36.6	-	-	3,570.0	2,330.9
分類間之銷售	-	-	95.3	88.6	3.3	3.4	-	-	-	-	(98.6)	(92.0)	-	-
合計	<u>2,003.4</u>	<u>1,991.0</u>	<u>95.3</u>	<u>88.6</u>	<u>1,473.5</u>	<u>299.4</u>	<u>55.0</u>	<u>7.3</u>	<u>41.4</u>	<u>36.6</u>	<u>(98.6)</u>	<u>(92.0)</u>	<u>3,570.0</u>	<u>2,330.9</u>
減除折舊前分類業績	942.7	941.3	(14.3)	(11.7)	168.4	193.3	7.5	(32.9)	3.2	(0.4)	-	-	1,107.5	1,089.6
折舊	<u>(394.2)</u>	<u>(379.0)</u>	<u>-</u>	<u>(0.1)</u>	<u>(0.2)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6.7)</u>	<u>(0.7)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(401.1)</u>	<u>(379.9)</u>
分類業績	<u>548.5</u>	<u>562.3</u>	<u>(14.3)</u>	<u>(11.8)</u>	<u>168.2</u>	<u>193.2</u>	<u>7.5</u>	<u>(32.9)</u>	<u>(3.5)</u>	<u>(1.1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>706.4</u>	<u>709.7</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益													20.3	149.4
未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)													<u>(69.6)</u>	<u>(56.8)</u>
經營業務盈利													657.1	802.3
融資成本													<u>(300.2)</u>	<u>(159.8)</u>
應佔盈利及虧損：														
合營公司	-	-	-	-	(5.4)	(5.5)	-	-	-	-	-	-	(5.4)	(5.5)
聯營公司	(1.0)	(0.8)	-	-	-	(0.4)	-	-	(4.7)	(2.7)	-	-	<u>(5.7)</u>	<u>(3.9)</u>
除稅前盈利													345.8	633.1
所得稅													<u>(55.3)</u>	<u>(47.3)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利													<u>290.5</u>	<u>585.8</u>
應佔：														
母公司股份持有人													256.9	536.3
非控權權益													<u>33.6</u>	<u>49.5</u>
													<u>290.5</u>	<u>585.8</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		金融資產投資		其他		對銷		綜合	
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
分類資產	15,878.3	14,150.3	42.7	44.1	2,955.0	2,184.6	826.2	1,009.9	200.8	93.4	(42.3)	(43.7)	19,860.7	17,438.6
於合營公司之投資	-	-	-	-	2,664.5	1,597.3	-	-	-	-	-	-	2,664.5	1,597.3
於聯營公司之投資	6.1	6.6	-	-	(0.7)	17.6	-	-	15.7	3.4	-	-	21.1	27.6
現金及未能劃分之資產													1,787.5	2,732.4
總資產													24,333.8	21,795.9
分類負債	(359.4)	(335.8)	(1.7)	(1.5)	(5.7)	(35.8)	(10.7)	(2.2)	(22.6)	(16.5)	42.3	43.7	(357.8)	(348.1)
銀行債項及未能劃分之負債													(10,864.2)	(8,300.2)
總負債													(11,222.0)	(8,648.3)
其他分類資料：														
利息收入	(40.7)	(2.6)	-	-	(29.2)	(9.1)	(8.9)	(4.7)	-	-				
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)	-	-	-	-	-	-	48.8	43.0	-	-				
投資物業之公平值 虧損/(收益)	(18.0)	(17.7)	-	-	19.0	(43.4)	-	-	-	-				
資本支出	157.2	102.2	0.1	-	0.7	0.6	-	-	102.7	81.8				

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
香港	2,050.5	2,278.7
中國內地	1,506.3	52.2
其他	13.2	—
	<u>3,570.0</u>	<u>2,330.9</u>

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列，惟物業發展及投資分類除外，乃按照物業之分佈位置分類呈列。

(b) 非流動資產

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
香港	15,878.8	14,957.1
中國內地	2,231.4	1,379.2
其他	174.6	81.8
	<u>18,284.8</u>	<u>16,418.1</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。

有關主要客戶之資料

銷售予一主要客戶所得收入為約港幣1,460,700,000元（二零一二年：港幣286,500,000元），屬物業發展及投資分類。

三、 收入（亦為本集團之營業額）及其他收入之分析列載如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
酒店經營及管理服務	1,959.8	1,956.6
其他業務，包括物業管理、 物業代理、旅遊代理及 食品銷售	29.2	37.8
租金收入：		
酒店物業	38.5	29.3
投資物業	13.6	13.4
飛機	13.2	—
出售按公平值計入損益之 金融資產之收益淨額	8.6	2.7
結算衍生金融工具之收益淨額	32.8	—
按公平值計入損益之 金融資產之利息收入	5.3	—
上市投資之股息收入	8.3	4.6
出售發展中物業	1,460.7	—
出售物業	—	286.5
	<u>3,570.0</u>	<u>2,330.9</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	18.2	8.9
其他利息收入	73.7	16.6
沒收按金	27.1	—
其他	3.3	5.2
	<u>122.3</u>	<u>30.7</u>

四、 計入經營業務盈利內之出售本集團之投資及物業所得盈利之分析列載如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
出售上市投資之盈利	8.6	2.7
結算衍生金融工具之盈利	32.8	—
出售發展中物業之盈利	137.4	—
出售物業之盈利	—	142.8

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
須於五年內全數償還之		
銀行貸款之利息	110.3	106.7
須於五年內全數償還之		
其他債項之利息	156.8	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)	6.1	7.3
債項成立成本攤銷	60.8	23.6
其他貸款成本	3.1	2.0
	<u>337.1</u>	<u>159.8</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(36.9)	—
	<u>300.2</u>	<u>159.8</u>

六、 年度內之所得稅支出列載如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
集團：		
即期 — 香港		
年度內之稅項支出	63.6	76.0
過往年度之超額撥備	(0.3)	(1.1)
即期 — 海外		
年度內之稅項支出	16.2	1.1
過往年度之不足撥備/(超額撥備)	0.2	(0.9)
遞延稅項	(24.4)	(27.8)
年度內之稅項總支出	<u>55.3</u>	<u>47.3</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%（二零一二年：16.5%）計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

應佔合營公司及聯營公司之稅項分別為港幣28,400,000元及無，已計入綜合損益表內之「應佔合營公司及聯營公司之盈利及虧損」。

鑑於合營公司及聯營公司於去年並無賺取應課稅盈利，故該年未有就該等合營公司及聯營公司之稅項作課稅準備。

七、 股息：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣3.6仙 (二零一二年：港幣3.3仙)	34.7	31.8
擬派末期 — 每股普通股港幣10.8仙 (二零一二年：港幣10.0仙)	<u>100.8</u>	<u>96.4</u>
	<u>135.5</u>	<u>128.2</u>

- 八、 每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年內盈利港幣256,900,000元（二零一二年：港幣536,300,000元），及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數962,500,000股（二零一二年：979,400,000股）計算。

由於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，因而並不存在引致攤薄的事件，故並無對該等年度之每股普通股基本盈利作調整。

- 九、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣1,502,900,000元（二零一二年：港幣140,700,000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分析列載如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
三個月內	110.1	118.1
四至六個月	1,382.0	6.6
七至十二個月	3.9	7.1
超過一年	9.1	11.1
	<u>1,505.1</u>	<u>142.9</u>
減值	(2.2)	(2.2)
	<u><u>1,502.9</u></u>	<u><u>140.7</u></u>

賒賬期限

計入本集團之業務往來客戶應收賬項，包括有關出售位於天津之發展中物業從四海集團應收金額為數港幣1,372,700,000元，此金額已定於二零一六年九月或之前結清。其他業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日。業務往來客戶應收賬項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。

十、計入應付賬項、已收按金及應付費用之港幣77,100,000元（二零一二年：港幣74,600,000元）乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	76.4	73.1
四至六個月	0.2	1.1
七至十二個月	-	0.1
超過一年	0.5	0.3
	<u>77.1</u>	<u>74.6</u>

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期一般為30至60日。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司以代價總額港幣94,492,720元於聯交所購回合共20,096,000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)	
二零一三年十二月	<u>20,096,000</u>	4.860	4.460	<u>94,492,720</u>
總計	<u>20,096,000</u>			94,492,720
		購回股份之總支出		<u>265,751</u>
			總計	<u>94,758,471</u>

20,096,000股購回普通股中之7,110,000股購回普通股已於年度內註銷，而餘下之12,986,000股購回普通股則於年結日後註銷。本公司之已發行股本已減去該等已註銷購回普通股之面值。上述購回乃由董事根據股東之授權進行，旨在提高本公司之資產淨值及每股盈利，符合股東之整體利益。

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

業績審閱

審核委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零一三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守則之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之公司細則條文規定，本公司全部董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)
羅寶文小姐(副主席兼董事總經理)
楊碧瑤女士(首席營運官)
范統先生
羅俊圖先生
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
羅文鈺教授
伍兆燦先生
黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零一四年三月三十一日