

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。



百利保控股有限公司

Paliburg
Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號： 617)

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 | 3,604.1 | 1,722.4 | +109.2% |
| 毛利 | 1,197.8 | 720.4 | +66.3% |
| 減除折舊及融資成本前 所得之經營業務盈利 | 1,209.6 | 2,615.7 | -53.8% |
| 母公司股份持有人應佔 年內盈利 | 322.9 | 2,294.3 | -85.9% |
| 母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利 | 港幣0.29元 | 港幣2.02元 | -85.6% |
| 擬派末期股息 (每股普通股) | 港幣9.3仙 | 港幣8.8仙 | +5.7% |
| 年度股息總額 (每股普通股) | 港幣11.5仙 | 港幣10.8仙 | +6.5% |
| | 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 | 港幣10.90元 | 港幣9.98元 | +9.2% |

- 由於去年錄得之盈利包括將 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司列作本公司之附屬公司綜合入賬時所產生之一次性會計收益淨額，故於年度內所得之盈利因而大幅低於二零一二年所得者。
- 本集團整體業務經營繼續進一步取得滿意表現。截至二零一三年十二月三十一日止年度之毛利達港幣1,197,800,000元，較去年達致之港幣720,400,000元增加66.3%。
- 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442,100,000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。
- 於年度內，本集團收購額外之富豪股份，而富豪則於不同時候購回若干本身之股份。因此，本集團於富豪之股權由於二零一三年年初之51.3%增加至於年結日之58.2%。
- 本集團已實行一連串企業間交易，旨在重組有關其核心物業業務之資產持有架構。目前，本集團所有在香港之現有物業發展項目均由富豪及本公司各自持有50/50權益之合營公司P&R Holdings Limited 百富控股有限公司進行，而其在中國之物業發展及投資業務將由Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司（現為本公司透過P&R Holdings持有之上市附屬公司）進行。
- 自於二零一一年成立以來，P&R Holdings已於香港收購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。

- P&R Holdings已於二零一四年二月向富豪產業信託出售位於上環文咸東街132至140號之新酒店。儘管P&R Holdings產生之收益根據會計準則因於現有企業架構下須綜合入賬而對銷，且不會於本集團之業績中反映，惟此項出售交易為P&R Holdings帶來大量現金收益，可為收購新物業項目提供資金。
- 除已出售予富豪產業信託之新富薈上環酒店及最近獲市區重建局授予之發展項目外，P&R Holdings現正於香港進行六個全資擁有之物業發展項目，包括住宅以至酒店及購物商場等發展項目，而四海正於中國成都及天津開發兩項大型綜合用途發展項目。
- 所有該等項目均計劃於未來數年內竣工，其中若干項目之銷售或單位預售擬於今年下半年陸續展開，預期將可為本集團整體帶來大量現金流量及盈利貢獻。
- 本集團將繼續物色新收購機會，以冀進一步擴充其於香港及中國之物業組合。總括而言，董事對本集團之持續增長及前景充滿信心。

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322,900,000元，而於二零一二年所得之盈利為港幣2,294,300,000元。

由於去年錄得之盈利包括本公司按Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司（先前為本公司之上市聯營公司）於二零一二年五月七日之資產及負債公平值，將其列作上市附屬公司綜合入賬時所產生之一次性會計收益淨額港幣2,118,400,000元，故於年度內所得之盈利因而大幅低於去年。此外，由富豪產業信託（富豪之上市附屬公司）擁有之酒店物業（其中包括出租予富豪之一全資附屬公司之五間初步富豪酒店），乃於本集團之財務報表內分類為物業、廠房及設備，並須根據會計準則計算折舊費用。故此，本集團於年度內之業績就該等酒店物業所作之折舊費用為港幣442,100,000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。

本集團整體業務經營繼續進一步取得滿意表現。截至二零一三年十二月三十一日止年度之毛利達港幣1,197,800,000元，較去年達致之港幣720,400,000元增加66.3%。

業務回顧

於年度內，本集團收購額外之富豪股份，而富豪則於不同時候根據其股東授予之股份購回授權購回若干本身之股份。因此，本集團於富豪之股權由於二零一三年年初之51.3%增加至於年結日之58.2%。由於富豪普通股之買賣較其相關資產淨值大幅折讓，該等購買及購回富豪股份有助提高本公司之資產淨值。因此，本公司股東應佔賬面資產淨值由於去年結算日之每股股份港幣9.98元增加至於二零一三年十二月三十一日之每股股份港幣10.90元。

除於富豪之策略性控權權益一直為本集團其中一項最重大投資，本集團之核心業務主要專注於在香港及中國之物業發展及投資。於年度內，本集團實行一連串企業間交易，旨在重組有關其核心物業業務之資產持有架構。目前，本集團所有在香港之現有物業發展項目均由富豪及本公司各自持有50/50權益之合營公司P&R Holdings Limited百富控股有限公司進行，而其在中國之物業發展及投資業務將由Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司（現為本公司透過P&R Holdings持有之上市附屬公司）進行。有關該等企業間交易之詳情以及富豪及四海於年度內之經營業績進一步闡述如下。

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，惟由於發展土地（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。本集團已把握機會於去年透過P&R Holdings擴大其物業發展組合。

P&R Holdings乃起初由富豪及本公司於二零一一年四月成立並各自擁有50/50權益之合營公司，旨在從事物業發展、物業投資及相關業務，從而全面利用兩個集團合併之財務資源及專業知識。由於富豪於二零一二年五月成為本公司之附屬公司，故P&R Holdings亦實際上成為本公司之附屬公司。

自於二零一一年成立以來，P&R Holdings已於香港收購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，及較近期位於九肚之住宅項目。

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。

誠如二零一三年中期報告所披露，P&R Holdings於二零一三年六月二十八日與富豪產業信託訂立購股協議，向富豪產業信託出售位於上環文咸東街132至140號之新酒店，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而釐定。該物業之入伙紙已於二零一四年一月發出，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。出售該酒店所收取之代價較P&R Holdings之估計總發展成本（包括完成協定之室內裝修工程之成本）超出約港幣853,000,000元。儘管P&R Holdings產生之收益根據會計準則因於現有企業架構下須綜合入賬而對銷，且不會於本集團之業績中反映，惟此項出售交易為P&R Holdings帶來大量現金收益，可為收購新物業項目提供資金。

於訂立購股協議之同時，P&R Holdings亦於二零一三年六月與富豪產業信託訂立期權協議，富豪產業信託據此獲授期權，可收購位於北角之一間擁有338間客房之發展中酒店。如富豪產業信託行使期權，則最終出售代價將根據期權協議之協定條款須按訂約方共同委任之獨立專業估值師所評估更新市值而釐定。此新酒店之建築工程現已完成，且最近已提交申請發給入伙紙。有關期權協議之詳情同樣已在二零一三年中期報告內披露。

為使P&R Holdings及四海彼等各自之物業業務得以分別專注於香港及中國，P&R Holdings以及富豪及四海持有50/50權益之合營公司於二零一三年六月二十七日分別訂立協議，將彼等各自於位於成都市新都區現正發展中之綜合發展項目分別持有之70%及30%權益出售予四海之一全資附屬公司，出售代價乃按成都項目於二零一三年五月三十一日之獨立估值人民幣1,540,000,000元再經5%折讓而釐定。此項出售交易已於二零一三年九月在四海成為本公司之附屬公司前完成，而交易所得之應佔收益已於本集團年度內之業績中反映。

作為於二零一三年九月完成與四海進行一連串交易之一部分，P&R Holdings已向四海收購四海於香港擁有之物業，包括位於元朗唐人新村彩虹軒之10個複式住宅單位及14個泊車位，代價按該等物業於二零一三年五月三十一日之獨立估值釐定。該等物業目前擬持有作為租金收入，至今已租出合共4個單位。

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

建築及與樓宇相關業務

本集團之發展顧問單位繼續為本集團之不同成員公司就所有物業發展及酒店翻新項目提供建築、工程及室內設計方面等專業服務支援。本集團全資擁有以經營建築業務之正宏工程有限公司現正承接P&R Holdings位於上環文咸東街及北角麥連街之酒店發展項目之主要合約工程，該上環文咸東街項目經已完成，而該北角麥連街項目亦接近竣工。正宏最近亦透過具競爭性的投標過程獲得P&R Holdings位於元朗之住宅項目之主要合約工程。

其他投資

本集團持有包括不同類別的上市金融資產、債券及金融工具之龐大投資組合，包括以人民幣為單位之財資及提升收益之投資產品。

作為投資組合之一部分，本集團早前於四海之普通股及可換股債券持有重大權益，而富豪亦另外持有四海之權益。於二零一三年八月，本集團及富豪集團訂立協議，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富豪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。

為提升流動資金收益及擴大本集團之收入基礎，本集團之一全資附屬公司（作為貸款人）於二零一三年十月與獨立第三方訂立委託貸款協議，以提供本金額最高達人民幣200,000,000元之委託有抵押貸款，期限將為六個月，並按年利率15厘計息，相對於人民幣定期存款之現行標準利率而言頗為理想。有關此項貸款交易之進一步詳情載於本公司於二零一三年十月十五日刊發之聯合公佈內。根據貸款協議提取委託貸款須待若干先決條件達成後方可進行。由於先決條件未能達成，該貸款協議已於最近終止，而貸款款項已歸還予本集團。儘管如此，本集團已根據貸款協議條款收取貸款人所預付之合共四個月固定利息並就此入賬。

富豪酒店國際控股有限公司

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

關於富豪之主要業務及展望（包括其管理層之討論及分析）之進一步資料，已另刊載於富豪於同日所發表之業績公佈內。

富豪產業信託

於二零一三年十二月三十一日，富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位總數約74.6%，而富豪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%。

關於富豪產業信託之主要業務及展望（包括其管理層之討論及分析）之進一步資料，已另刊載於富豪產業信託於同日所發表之業績公佈內。

四海國際集團有限公司

四海於二零一三年九月十六日成為本集團之上市附屬公司，於二零一三年十二月三十一日，本集團透過P&R Holdings於四海持有67.5%之股權。為與本集團之財政年度結算日一致，四海已將其財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。

於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，四海錄得綜合虧損港幣88,200,000元，而於截至二零一三年三月三十一日止財政年度所得之盈利為港幣52,800,000元（經重列）。

關於四海之主要業務及展望（包括其管理層之討論及分析）之進一步資料，已另刊載於四海於同日所發表之業績公佈內。

展望

除已出售予富豪產業信託之新富薈上環酒店及最近獲市區重建局授予之發展項目外，P&R Holdings現正於香港進行六個全資擁有之物業發展項目，包括住宅以至酒店及購物商場等發展項目，而四海正於中國成都及天津開發兩項大型綜合用途發展項目。所有該等項目均計劃於未來數年內竣工，其中若干項目之銷售或單位預售擬於今年下半年陸續展開，預期將可為本集團整體帶來大量現金流量及盈利貢獻。此外，本集團將繼續物色新收購機會，以冀進一步擴充其於香港及中國之物業組合。總括而言，董事會對本集團之持續增長及前景充滿信心。

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（包括金融資產投資以及飛機擁有及租賃業務）。

富豪（本集團之一主要上市附屬公司）之重要投資及業務權益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），以及其他投資業務。誠如於上文標題為「業務回顧」一節所述，四海自二零一三年九月十六日起成為本公司之上市附屬公司（本集團乃透過P&R Holdings持有）。四海集團之主要業務包括目前專注於中國之物業發展及投資、以及金融資產及其他投資。

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，以及本集團於當中經營之酒店業及物業市場現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本分節下文，以及載於富豪、富豪產業信託及四海於同日分別所發表之業績公佈內。

除於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節下文內所披露者外，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。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，還額外擴展至包括（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。

四海國際集團有限公司

誠如於上文所述，四海現為本集團透過P&R Holdings持有之上市附屬公司。以下為有關四海集團在中國內地進行之物業發展項目之進一步資料：

物業發展

成都項目

成都項目之前由P&R Holdings擁有70%權益及餘下30%權益由富豪及四海各自擁有50%權益之合營公司擁有。根據於二零一三年九月完成之交易，四海一間全資附屬公司向P&R Holdings及該合營公司收購彼等各自於此項目所持有之權益，此等各項收購所涉及之代價乃根據成都項目於二零一三年五月三十一日之獨立專業估值人民幣1,540,000,000元，並按該估值價折讓5%，且就其他有形資產淨值作調整而釐定。成都項目現時由四海集團全資擁有。

此項目為位於四川省成都市新都區之一綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，整體總樓面面積約為497,000平方米。此項目正進行分期發展，直至二零一七年全面落成。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有約340個公寓單位之三幢住宅大樓，連同停車場及商業配套單位，預期將於二零一五年完成。第一期發展所包括之三幢住宅大樓之住宅單位預期將於本年第四季度推出預售。

天津項目

天津項目乃四海向富豪集團收購，並為該等同於二零一三年九月完成之交易之其中一部份，有關代價乃根據天津項目於二零一三年五月三十一日之獨立專業估值人民幣1,250,000,000元，並按該估值價折讓10%，且須就其他有形資產淨值作調整而釐定。

此項目為位於天津市黃金地段之發展地盤，地盤總面積約31,700平方米。此發展項目現計劃包括商業、寫字樓、酒店及住宅部分，總樓面面積約145,000平方米。此項目之地盤平整及地基工程經已展開，預計整項發展將於二零一六年年底前分階段落成。

新疆項目

此項目為四海集團自二零零八年起展開，乃位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市之造林以交換發展土地項目，地盤總面積約7,600畝。四海集團至今已在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，根據烏魯木齊市之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝（相等於約1,228,700平方米）之發展土地將可用於商業發展。有關地方政府部門就重新造林之面積所作檢查及計量正在進行中，期望發展土地之「招、拍、掛」的最終程序可於二零一四年內完成。

倘四海集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，四海集團初步計劃在該土地上分階段發展一項大型綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、娛樂及商用物業。

無錫項目

四海集團於二零一三年十月與無錫市惠山區人民政府及無錫地鐵西漳站區管理委員會訂立招商引資合作協議書，內容有關可能收購及開發位於中國江蘇省無錫市惠山區之一幅地塊，面積約937畝（相等於約624,270平方米）。就無錫項目訂立之合作協議須受訂約方將於訂立合作協議之六個月內議定之若干條款規限，訂約方現仍在磋商相關條款。

物業投資

北京通州項目

於二零一四年二月二十六日，四海集團與一獨立第三方訂立合作協議，有關投資於一間涉及投資中國北京通州區安置房開發項目之投資公司。根據就通州項目訂立之合作協議，投資公司將由四海集團持有82.5%，餘下17.5%將由該第三方持有，四海集團之出資總額將為人民幣297,000,000元。四海集團之出資受限於合作協議項下若干已訂明條件獲得達成，方能落實。

投資公司為於中國註冊成立之有限責任公司，投資於中國政府確定並通過北京土地儲備中心委託給投資公司進行之第一級土地開發項目。通州項目之主要目標為建設安置房以解決中國政府政策項下之房屋安置問題。此項目將予開發之地盤總面積約181,000平方米，計劃地面上可建總樓面面積約412,000平方米。

由於獲得中國政府支持，預期四海集團於通州項目之投資將會帶來理想之回報。此外，預期承接此項目亦將會增強四海集團於管理第一級土地開發項目方面之經驗，並加強其與中國政府機關之關係，促進其於中國之未來策略性業務發展。

有關通州項目之進一步詳情，載於本公司日期為二零一四年二月二十六日之聯合公佈內。

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，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

於香港之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。於中國之物業發展項目所需之資金目前乃運用內部資金提供，若條款合適，或會安排項目貸款，一般將以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，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3,258,700,000元（二零一二年：經營業務所得之現金流量淨額為港幣12,900,000元）。而於年度內之利息支出淨額為港幣236,900,000元（二零一二年：港幣77,900,000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8,553,900,000元（二零一二年：港幣3,320,200,000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24.4%（二零一二年：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8,553,900,000元（二零一二年：港幣3,320,200,000元）與本集團之總資產港幣34,993,400,000元（二零一二年：港幣31,745,100,000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（「財務報表」）內。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、銀行存款及銀行結存合共港幣14,529,300,000元（二零一二年：港幣20,153,100,000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。另外，於二零一三年十二月三十一日於上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣460,000,000元（二零一二年：港幣338,800,000元），亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

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

本集團於二零一三年十二月三十一日並無或然負債。

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9.3仙，較上一財政年度派發之末期股息每股普通股港幣8.8仙增加5.7%。此項建議末期股息之派息額將約為港幣103,700,000元（二零一二年：港幣98,100,000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2.2仙（二零一二年：港幣2.0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11.5仙（二零一二年：港幣10.8仙），較二零一二年年度派發之股息總額增加6.5%。

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卓佳登捷時有限公司（「股份登記過戶分處」）；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） | 3,604.1 | 1,722.4 |
| 銷售成本 | <u>(2,406.3)</u> | <u>(1,002.0)</u> |
| 毛利 | 1,197.8 | 720.4 |
| 其他收入及收益（附註三） | 73.0 | 28.9 |
| 投資物業所得公平值收益（淨額） | 9.0 | 60.6 |
| 按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損（淨額） | (69.7) | (133.8) |
| 重新計量於一上市聯營公司及 一非上市合營公司之投資之 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 |
| 出售附屬公司所得之收益 | 279.2 | — |
| 行政費用 | (279.7) | (179.9) |
| 其他經營業務收入（附註四） | <u>—</u> | <u>1.1</u> |
| 減除折舊前經營業務盈利 | 1,209.6 | 2,615.7 |
| 折舊 | <u>(458.5)</u> | <u>(285.6)</u> |
| 經營業務盈利（附註二及五） | 751.1 | 2,330.1 |
| 融資成本（附註六） | (260.5) | (121.6) |
| 應佔盈利及虧損： | | |
| 合營公司 | 0.3 | (0.2) |
| 聯營公司 | 41.8 | 170.7 |
| 除稅前盈利 | 532.7 | 2,379.0 |
| 所得稅（附註七） | <u>(84.9)</u> | <u>(2.6)</u> |
| 予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利 | <u>447.8</u> | <u>2,376.4</u> |

綜合損益表(續)

| | 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 |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 應佔： | | |
| 母公司股份持有人 | 322.9 | 2,294.3 |
| 非控權權益 | <u>124.9</u> | <u>82.1</u> |
| | <u>447.8</u> | <u>2,376.4</u> |
| 母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利(附註九) | | |
| 基本及攤薄 | <u>港幣0.29元</u> | <u>港幣2.02元</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 | 447.8 | 2,376.4 |
| 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： | | |
| 公平值變動 | — | 0.4 |
| 計入損益表之出售收益之 重新分類調整 | — | (0.4) |
| | — | — |
| 現金流量對沖： | | |
| 現金流量對沖之公平值變動 | (7.4) | (2.9) |
| 自對沖儲備轉撥至損益表 | 6.1 | 1.3 |
| | (1.3) | (1.6) |
| 換算海外業務之滙兌差額 | 78.0 | 11.6 |
| 因視作出售一上市聯營公司及 一非上市合營公司 之重新分類調整 | — | (32.6) |
| 因出售海外業務之 重新分類調整 | (45.3) | — |
| 應佔其他全面收益/(虧損)： | | |
| 合營公司 | — | (1.1) |
| 聯營公司 | 0.5 | (55.9) |
| 年內其他全面收益/(虧損) | 31.9 | (79.6) |
| 年內全面收益總額 | 479.7 | 2,296.8 |

綜合全面收益表(續)

| | 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 |
|----------|--------------------------------|--------------------------------|
| 應佔： | | |
| 母公司股份持有人 | 342.3 | 2,211.8 |
| 非控權權益 | <u>137.4</u> | <u>85.0</u> |
| | <u>479.7</u> | <u>2,296.8</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 | 19,345.0 | 20,269.8 |
| 投資物業 | 1,715.4 | 948.3 |
| 發展中物業 | 1,308.6 | 370.8 |
| 於一合營公司之投資 | — | 251.2 |
| 於聯營公司之投資 | 27.6 | 26.1 |
| 可供出售投資 | 18.3 | 9.5 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | — | 164.5 |
| 應收貸款 | 8.4 | 21.7 |
| 按金及預付款項 | 60.9 | 2.3 |
| 商標 | 610.2 | 610.2 |
| 商譽 | 261.0 | — |
| 非流動總資產 | 23,355.4 | 22,674.4 |
| 流動資產 | | |
| 發展中物業 | 5,750.4 | 831.1 |
| 待售物業 | 1,513.3 | 1,510.8 |
| 存貨 | 56.5 | 38.1 |
| 應收賬項、按金及預付款項 (附註十) | 422.6 | 934.8 |
| 應收貸款 | 6.7 | 0.3 |
| 持有至到期日投資 | 229.3 | 210.8 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 764.6 | 1,085.4 |
| 衍生金融工具 | 22.0 | — |
| 可收回稅項 | 2.2 | — |
| 受限制之現金 | 51.9 | 44.2 |
| 已抵押定期存款及銀行結存 | 433.2 | 321.9 |
| 定期存款 | 1,143.9 | 2,727.2 |
| 現金及銀行結存 | 1,241.4 | 1,366.1 |
| 流動總資產 | 11,638.0 | 9,070.7 |

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 | | |
| 應付賬項及費用 (附註十一) | (511.7) | (611.2) |
| 已收按金 | (27.0) | (47.0) |
| 附息之銀行債項 | (1,624.0) | (81.5) |
| 衍生金融工具 | - | (2.1) |
| 應付稅項 | (108.7) | (47.4) |
| 流動總負債 | <u>(2,271.4)</u> | <u>(789.2)</u> |
| 流動資產淨值 | <u>9,366.6</u> | <u>8,281.5</u> |
| 扣除流動負債後總資產 | <u>32,722.0</u> | <u>30,955.9</u> |
| 非流動負債 | | |
| 應付賬項及已收按金 | (13.9) | (450.6) |
| 附息之銀行債項 | (5,599.8) | (5,404.3) |
| 其他債項 | (4,200.5) | (2,293.8) |
| 衍生金融工具 | (4.1) | (2.8) |
| 遞延稅項負債 | (2,322.4) | (2,286.8) |
| 非流動總負債 | <u>(12,140.7)</u> | <u>(10,438.3)</u> |
| 資產淨值 | <u>20,581.3</u> | <u>20,517.6</u> |
| 股本 | | |
| 母公司股份持有人應佔股本 | | |
| 已發行股本 | 111.5 | 111.5 |
| 儲備 | 11,936.7 | 10,923.8 |
| 擬派末期股息 | 103.7 | 98.1 |
| | <u>12,151.9</u> | <u>11,133.4</u> |
| 非控權權益 | <u>8,429.4</u> | <u>9,384.2</u> |
| 股本總值 | <u>20,581.3</u> | <u>20,517.6</u> |

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六類：

- (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用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (d) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (e) 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
- (f) 其他分類主要包括飛機擁有及租賃業務、提供財務服務、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

| | 物業發展及投資 | | 建築及與樓宇 相關之業務 | | 酒店經營與管理 及酒店擁有 | | 資產管理 | | 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 | 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 | 1,470.1 | 304.8 | 18.2 | 59.5 | 2,003.4 | 1,331.5 | — | — | 71.0 | 12.1 | 41.4 | 14.5 | — | — | 3,604.1 | 1,722.4 |
| 分類間之銷售 | 4.9 | 3.1 | 187.6 | 28.4 | — | — | 95.3 | 62.8 | — | — | — | — | (287.8) | (94.3) | — | — |
| 合計 | <u>1,475.0</u> | <u>307.9</u> | <u>205.8</u> | <u>87.9</u> | <u>2,003.4</u> | <u>1,331.5</u> | <u>95.3</u> | <u>62.8</u> | <u>71.0</u> | <u>12.1</u> | <u>41.4</u> | <u>14.5</u> | <u>(287.8)</u> | <u>(94.3)</u> | <u>3,604.1</u> | <u>1,722.4</u> |
| 減除折舊前分類業績 | 398.7 | 36.7 | (5.1) | 4.9 | 908.0 | 644.1 | (14.3) | (8.5) | 0.3 | (117.1) | 6.9 | 0.1 | — | — | 1,294.5 | 560.2 |
| 折舊 | (1.4) | (0.8) | (0.5) | (0.5) | (449.5) | (283.7) | — | — | — | — | (6.8) | (0.5) | — | — | (458.2) | (285.5) |
| 分類業績 | <u>397.3</u> | <u>35.9</u> | <u>(5.6)</u> | <u>4.4</u> | <u>458.5</u> | <u>360.4</u> | <u>(14.3)</u> | <u>(8.5)</u> | <u>0.3</u> | <u>(117.1)</u> | <u>0.1</u> | <u>(0.4)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>836.3</u> | <u>274.7</u> |
| 未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益 | | | | | | | | | | | | | | | 32.6 | 6,492.7 |
| 未能劃分之非業務及 企業支出 | | | | | | | | | | | | | | | (117.8) | (4,437.3) |
| 經營業務盈利 | | | | | | | | | | | | | | | 751.1 | 2,330.1 |
| 融資成本 | | | | | | | | | | | | | | | (260.5) | (121.6) |
| 應佔盈利及虧損： | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合營公司 | 0.3 | (0.2) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 0.3 | (0.2) |
| 聯營公司 | 47.4 | 39.2 | — | — | (1.0) | 133.9 * | — | — | — | — | (4.6) | (2.4) | — | — | 41.8 | 170.7 |
| 除稅前盈利 | | | | | | | | | | | | | | | 532.7 | 2,379.0 |
| 所得稅 | | | | | | | | | | | | | | | (84.9) | (2.6) |
| 予母公司股份持有人及 非控股權益分佔前 年內盈利 | | | | | | | | | | | | | | | 447.8 | 2,376.4 |
| 應佔： | | | | | | | | | | | | | | | 322.9 | 2,294.3 |
| 母公司股份持有人 | | | | | | | | | | | | | | | 124.9 | 82.1 |
| 非控股權益 | | | | | | | | | | | | | | | 447.8 | 2,376.4 |

* 此貢獻數額主要來自本公司之前聯營公司富豪及其附屬公司（包括富豪產業信託及其附屬公司），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 | | 建築及與樓宇 相關之業務 | | 酒店經營與管理 及酒店擁有 | | 資產管理 | | 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 | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一二年 港幣百萬元 |
| 分類資產 | 12,187.7 | 6,658.8 | 40.2 | 35.8 | 18,408.7 | 18,684.2 | 42.7 | 44.1 | 1,095.3 | 1,529.4 | 357.1 | 96.5 | (43.6) | (44.3) | 32,088.1 | 27,004.5 |
| 於一合營公司之投資 | – | 251.2 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 251.2 |
| 於聯營公司之投資 | 5.8 | 16.1 | – | – | 6.1 | 6.6 | – | – | – | – | 15.7 | 3.4 | – | – | 27.6 | 26.1 |
| 現金及未能劃分之資產 | | | | | | | | | | | | | | | 2,877.7 | 4,463.3 |
| 總資產 | | | | | | | | | | | | | | | 34,993.4 | 31,745.1 |
| 分類負債 | (63.5) | (718.0) | (75.9) | (33.3) | (359.4) | (335.8) | (1.7) | (1.5) | (10.7) | (2.2) | (22.6) | (16.5) | 43.6 | 44.3 | (490.2) | (1,063.0) |
| 附息之銀行債項及 未能劃分之負債 | | | | | | | | | | | | | | | (13,921.9) | (10,164.5) |
| 總負債 | | | | | | | | | | | | | | | (14,412.1) | (11,227.5) |
| 其他分類資料： | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 資本支出 | 2,626.5 | 3,609.6 | 3.0 | 0.6 | 157.2 | 18,725.6 | 0.1 | – | – | – | 102.7 | 83.7 | | | | |
| 出售附屬公司之收益 | (279.2) | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | | | | |
| 撥回應收貸款之減值 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | (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) | – | – | – | – | – | – | – | – | 69.7 | 131.7 | – | – | | | | |
| 投資物業之公平值 虧損/(收益) | 9.0 | (43.6) | – | – | (18.0) | (17.0) | – | – | – | – | – | – | | | | |
| 利息收入 | (0.8) | (0.4) | – | – | (3.4) | (1.9) | – | – | (12.6) | (5.1) | (3.6) | (0.2) | | | | |

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 | 2,084.3 | 1,696.5 |
| 中國內地 | 1,506.6 | 25.9 |
| 其他 | 13.2 | — |
| | <u>3,604.1</u> | <u>1,722.4</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而分類呈列。

(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 | 21,510.3 | 20,730.9 |
| 中國內地 | 1,641.0 | 1,663.7 |
| 其他 | 174.6 | 81.8 |
| | <u>23,325.9</u> | <u>22,476.4</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）、其他收入及收益之分析列載如下：

| | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一二年 港幣百萬元 |
|----------------|----------------|----------------|
| <u>收入</u> | | |
| 租金收入： | | |
| 酒店物業 | 38.5 | 20.1 |
| 投資物業 | 14.0 | 9.3 |
| 待售物業 | 0.1 | 0.5 |
| 飛機 | 13.2 | — |
| 建築及與建築業務相關之收入 | 13.8 | 42.8 |
| 銷售物業所得收益 | 1,461.0 | 298.4 |
| 物業管理費用 | 4.3 | 4.5 |
| 物業發展顧問及項目管理費用 | 0.1 | 12.2 |
| 出售按公平值計入損益之 | | |
| 金融資產之收益淨額 | 8.0 | 5.2 |
| 結算衍生金融工具之收益淨額 | 39.7 | — |
| 按公平值計入損益之 | | |
| 金融資產之利息收入 | 7.9 | — |
| 上市投資之股息收入 | 15.4 | 6.9 |
| 酒店經營及管理服務 | 1,959.8 | 1,307.7 |
| 其他業務 | 28.3 | 14.8 |
| | <u>3,604.1</u> | <u>1,722.4</u> |
| <u>其他收入及收益</u> | | |
| 利息收入： | | |
| 銀行結存 | 29.3 | 18.1 |
| 其他 | 12.5 | 8.0 |
| 可供出售投資之公平值收益 | | |
| （出售時自資本轉撥） | — | 0.4 |
| 沒收按金 | 27.1 | — |
| 其他 | 4.1 | 2.4 |
| | <u>73.0</u> | <u>28.9</u> |

四、 其他經營業務收入包括下列主要項目：

| | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一二年 港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 撥回應收貸款之減值 | — | 0.5 |

五、 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 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 出售按公平值計入損益之 金融資產之盈利 | 8.0 | 5.2 |
| 出售可供出售投資之盈利 | — | 0.4 |
| 結算衍生金融工具之盈利 | 39.7 | — |
| 出售物業之盈利 | 136.4 | 6.0 |

六、 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 | 129.5 | 87.6 |
| 須於五年內全數償還之 其他債項之利息 | 156.5 | 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 | 1.3 |
| 債項成立成本攤銷 | 65.0 | 18.1 |
| 其他貸款成本 | 5.6 | 5.0 |
| | 362.7 | 132.2 |
| 減：納入成本賬項內之融資成本 | (102.2) | (10.6) |
| | 260.5 | 121.6 |

七、 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 | 65.9 | 50.7 |
| 過往年度之超額撥備 | (0.8) | (1.1) |
| 即期 — 海外 | | |
| 年度內之稅項支出 | 53.2 | 1.0 |
| 過往年度之撥備不足/ (超額撥備) | 0.2 | (0.8) |
| 遞延稅項 | (33.6) | (47.2) |
| 年度內之稅項支出總額 | <u>84.9</u> | <u>2.6</u> |

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%（二零一二年：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。

應佔聯營公司之稅項港幣9,300,000元（二零一二年：港幣15,000,000元）已計入列於綜合損益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

鑑於合營公司並無賺取應課稅盈利，故未有於年度內就該等合營公司之稅項作課稅準備（二零一二年：無）。

八、 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2.2仙 (二零一二年：港幣2.0仙) | 24.5 | 22.4 |
| 擬派末期 — 每股普通股港幣9.3仙 (二零一二年：港幣8.8仙) | 103.7 | 98.1 |
| | <u>128.2</u> | <u>120.5</u> |

九、 每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣322,900,000元（二零一二年：港幣2,294,300,000元），及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數1,115,000,000股（二零一二年：1,133,200,000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。

十、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣130,200,000元（二零一二年：港幣151,200,000元）乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

| | 二零一三年 港幣百萬元 | 二零一二年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 尚未收取賬項結存之賬齡： | | |
| 三個月內 | 110.2 | 127.4 |
| 四至六個月 | 9.3 | 7.8 |
| 七至十二個月 | 3.8 | 7.1 |
| 超過一年 | 9.1 | 11.1 |
| | <u>132.4</u> | <u>153.4</u> |
| 減值 | (2.2) | (2.2) |
| | <u>130.2</u> | <u>151.2</u> |

賒賬期限

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

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。本集團並無就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。

十一、計入應付賬項及費用之港幣85,000,000元（二零一二年：港幣84,600,000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 | 84.2 | 83.1 |
| 四至六個月 | 0.3 | 1.1 |
| 七至十二個月 | - | 0.1 |
| 超過一年 | 0.5 | 0.3 |
| | <u>85.0</u> | <u>84.6</u> |

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

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，本公司或其任何附屬公司均無購回、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）
羅俊圖先生（副主席兼董事總經理）
范統先生（首席營運官）
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，GBS，JP
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