

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。



(股份代號：78)

二零一四年中期業績公佈

財務及業務摘要

	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	1,057.3	971.8	+8.8%
毛利	511.0	469.3	+8.9%
減除折舊及融資成本前 所得之經營業務盈利	573.3	421.9	+35.9%
折舊	(215.4)	(196.4)	+9.7%
母公司股份持有人應佔 期內盈利	167.1	60.5	+176.2%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣17.89仙	港幣6.28仙	+184.9%
中期股息(每股普通股)	港幣4.0仙	港幣3.6仙	+11.1%
	於二零一四年 六月三十日 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 (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12.66元	港幣12.47元	+1.5%
*經調整	港幣19.67元	港幣18.85元	+4.4%

* 此乃就本集團酒店物業組合按其於二零一四年六月三十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

- 於期間內，減除折舊及融資成本前所得之經營業務盈利達港幣573,300,000元，按年增長35.9%。
- 核心酒店業務取得令人滿意之表現。五間初步富豪酒店及富薈灣仔酒店之經營業務毛利為港幣476,000,000元，按年增加8.9%。
- 於期間內，本集團酒店物業之折舊費用總額為港幣202,700,000元，雖然該等費用不會對現金流量有即時影響，但已對所呈報之盈利金額造成不利影響。
- 於二零一四年六月三十日本公司之經調整資產淨值為每股港幣19.67元。
- 於期間內，五間初步富豪酒店達致之合併平均入住率為92.9%，較去年同期錄得之87.3%上升6.4%，而合併平均房租則上升2.9%，整體上令平均可出租客房收入按年增加9.5%。
- 富薈灣仔酒店之經營亦表現理想，入住率幾乎維持於100%，儘管競爭激烈，平均可出租客房收入仍達致按年2.5%之增長。
- 富豪產業信託已於二零一四年二月完成向P&R Holdings Limited百富控股有限公司（本集團與Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司各擁有50%權益之合營公司）收購富薈上環酒店，該酒店已於二零一四年六月開業。
- 富豪產業信託於二零一四年七月進一步完成向P&R Holdings收購富薈炮台山酒店，該酒店預計將於今年九月開業，而此將為富豪產業信託在香港之第三間「富薈」酒店。
- 於富薈炮台山酒店開業後，富豪產業信託在香港擁有之酒店總數將增加至8間，而酒店客房量總數將有合共4,570間客房及套房。
- 除已出售之兩個酒店發展項目外，P&R Holdings在香港正進行合共六個物業項目，包括住宅、商業、酒店及購物商場發展項目。

- 現保留赤柱富豪海灣19幢洋房，並於待可以理想價格售出前，本集團或考慮出租更多洋房以賺取租金收入。
- 隨著香港旅遊行業持續繁榮發展，預期本集團之核心酒店業務經營產生之收入及盈利貢獻將不斷攀升。
- 本集團於去年進行大量物業投資（透過P&R Holdings進行）及其他投資，均為加強其盈利基礎。
- 董事會有信心待該等新投資於未來數年間陸逐成熟時，本集團之盈利能力及資本價值將進一步得到提升。

財務業績

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣167,100,000元，較去年之比較期間所達致之港幣60,500,000元增加約1.8倍。

於期間內，本集團之核心酒店業務取得令人滿意之表現。五間初步富豪酒店及富薈灣仔酒店於首六個月之經營業務毛利為港幣476,000,000元，較二零一三年同期增加8.9%。然而，誠如早前所闡述，本集團透過富豪產業信託所擁有之全部酒店物業實際上由本集團自行經營，該等酒店物業根據現時適用之會計準則須在本集團之綜合財務報表按成本減累計折舊列賬。故此，本集團酒店物業於期間內之折舊費用總額為港幣202,700,000元，雖然該等費用不會對現金流量有即時影響，但已對所呈報之盈利金額造成不利影響。

股東亦可參閱本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節中「資產價值」一段，其列示（作為參考之用）倘全部本集團酒店物業均按其於二零一四年六月三十日之評估市值在本集團之未經審核財務報表中列賬，則本公司於二零一四年六月三十日之經調整每股資產淨值將為港幣19.67元。

業務回顧

酒店

市場概覽

於期間內，全球經濟復甦步伐較預期緩慢，但預期可於二零一四年後半年好轉。在中國，中央政府當局已實施限制性及針對性政策措施，以支持下半年度之經濟活動，而預計其於二零一四年之國內生產總值增長約為7.4%。與此同時，香港經濟於二零一四年上半年適度擴張，現時預測其全年本地生產總值整體將增長2至3%。然而，由於歐元區及拉丁美洲部分經濟體系之財政持續疲弱、長期利率上升及若干地區之地緣政治關係越趨緊張，經濟仍可能存在下行之風險。

於二零一四年上半年，訪港旅客總人數超過28,500,000人次，按年增加12.5%，其中中國內地旅客佔總人數76%以上。雖然內地旅客在零售市場之消費支出（尤其是高檔奢侈貨品）於此期間內有所收縮，惟香港之酒店市場繼續表現良好。根據香港旅遊發展局刊發之資料，截至六月三十日止半年度香港不同類別之所有受訪酒店之平均客房入住率已由二零一三年之87%上升至二零一四年之89%，而達致之平均房租亦較同一比較期間上升2.8%。

酒店擁有業務

富豪產業信託

於二零一四年六月三十日，本集團持有富豪產業信託已發行基金單位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。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，富豪產業信託達致未經審核未計及基金單位持有人分派前綜合盈利港幣319,600,000元，而於二零一三年同期則錄得盈利港幣335,400,000元。根據於二零一四年六月三十日之市場估值，富豪產業信託之投資物業組合之公平值增加港幣74,000,000元，並已於期間內之業績中反映，而於去年比較期間，就該等公平值變動所錄得之收益則為港幣124,800,000元。倘不計及公平值變動，於期間內未計及基金單位持有人分派前之核心盈利為港幣245,600,000元，較二零一三年同期達致之港幣210,600,000元增加16.6%。

五間初步富豪酒店乃出租予本公司之一間全資附屬公司。根據年度市場租金檢討，二零一四年之基本租金已釐定為港幣743,000,000元，並可平均分佔其總物業收入淨額超逾年度基本租金之部分。

除五間初步富豪酒店外，富豪產業信託在香港亦擁有三間其他酒店，全部均以「iclub by Regal（富薈酒店）」品牌命名。「富薈」品牌為本集團開發新的酒店業務線，特色定位為高級精選服務酒店，裝修時尚富現代感，並配備高科技設施。

以「富薈」品牌經營之首間酒店為位於灣仔之「富薈灣仔酒店」，該酒店前稱「富豪薈酒店」，由富豪產業信託自行經營。於二零一四年上半年，富薈灣仔酒店之經營表現理想，入住率幾乎維持於100%，儘管競爭激烈，相較於去年同期之平均可出租客房收入（RevPAR）仍達致2.5%之增長。

誠如二零一三年年報所述，富豪產業信託已於二零一四年二月根據購股協議之條款完成向P&R Holdings Limited百富控股有限公司收購位於上環文咸東街132至140號之新酒店，該新酒店已自上述完成日期起出租予本集團。該酒店樓高34層，擁有248間客房及套房，命名為「富薈上環酒店」並已於二零一四年六月開始經營業務。

在半年結算日之後，於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託根據與P&R Holdings訂立之期權協議之條款進一步完成收購位於北角麥連街14至20號之另一間新酒店。此項收購之總代價為港幣1,651,400,000元，包括按獨立估值師對酒店物業於二零一四年四月三十日之最新估值釐定之最終行使價港幣1,650,000,000元及流動資產調整之港幣1,400,000元。該酒店已同樣地自收購日期起出租予本集團。該酒店樓高32層，擁有338間客房，將命名為「富薈炮台山酒店」。預計將於今年九月開業，而此酒店將為富豪產業信託在香港之第三間「富薈」酒店。

除增強富豪產業信託之整體物業組合外，預期兩間新「富薈」酒店亦會為富豪產業信託之可供分派收入帶來增長（尤其在現時之低息環境下）。於富薈炮台山酒店開業後，富豪產業信託在香港擁有之酒店總數將增加至8間，而酒店客房量總數將有合共約4,570間客房及套房。

酒店經營業務

本集團之一間全資附屬公司自二零零七年起一直作為承租人經營五間初步富豪酒店。受惠於訪港遊客持續增加，該五間酒店於期間內達致之合併平均入住率為92.9%，較去年同期錄得之87.3%上升6.4%。同時，合併平均房租則上升2.9%，整體上令平均可出租客房收入（RevPAR）按年增加9.5%。於期間內之總物業收入淨額為港幣447,200,000元，較按比例計算之六個月基本租金港幣371,500,000元超出港幣75,700,000元，而超出部分之50%將作為市場租金方案下之浮動租金，由富豪產業信託分佔。由於每年之較後期間為香港酒店市場之傳統旺季，故預期二零一四年下半年該等酒店之經營業績將更令人滿意。

由獨立專業物業估值師為二零一五年初步富豪酒店所作之租金檢討經已完成，二零一五年之年度基本租金總額已釐定為港幣763,000,000元，較二零一四年之年度基本租金增加2.7%，而物業收入淨額總額超出基本租金總額之部分繼續由富豪產業信託（作為出租人）及本集團（作為承租人）平均分佔。與此同時，與富豪產業信託正就初步富豪酒店現有租約之續約事宜進行磋商，該等租約根據彼等之現行條款將於二零一五年十二月三十一日屆滿。

誠如上文所述，本集團已向富豪產業信託進一步租賃其從P&R Holdings收購之兩間新「富薈」酒店，租賃期分別為於各自之收購日期起至二零一九年十二月三十一日止之固定期限並可按富豪產業信託之選擇權延期五年。根據各租約將固定首三年之租金，並每年進行市場租金檢討以釐定餘下年期之租金。作為整體安排之一部分，P&R Holdings將補償承租人於租約之首三年有關酒店經營收入淨額低於租金付款之差額（如有）。

酒店管理業務

本集團全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司為酒店管理人，為富豪產業信託在香港擁有之全部五間初步富豪酒店及三間「富薈」酒店提供酒店管理服務。

本集團現時在中華人民共和國境內為五間經營中之酒店（其中四間位於上海，一間位於山東）提供酒店管理服務，而位於西安之新富豪機場酒店預計於本年底前開業。此外，亦已就其他多個計劃中或建設中酒店簽署管理合約，且本集團將繼續致力獲取新管理合約，務使於中國內地進一步擴張其酒店網絡。

物業

於相對停滯期後，隨著受抑制的需求被釋放，香港的住宅物業市場（特別是小型公寓單位）近期恢復動力。儘管香港政府仍在持續實施其賣地計劃以推動供應，對香港不同類型物業之相關需求強烈，本地房地產行業前景仍然樂觀。

本集團之物業發展業務目前主要透過P&R Holdings進行，P&R Holdings為由本集團與Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司（本集團之直接上市控股公司）平均擁有之合營公司。

誠如上文所述，P&R Holdings已於本年二月及七月將其兩項酒店發展（即富薈上環酒店及富薈炮台山酒店）完成出售予富豪產業信託，總代價分別為港幣1,581,100,000元及港幣1,651,400,000元。雖然該等交易為P&R Holdings帶來龐大盈利及現金流量，但與該等出售有關之盈利因現時公司持股架構而須予以對銷，故並無於本集團之財務報表內反映。

除已出售之兩個酒店發展項目外，P&R Holdings在香港正進行合共六個物業項目，包括住宅、商業、酒店及購物商場發展項目。P&R Holdings亦持有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，乃於二零一三年九月從Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司收購，而出售該等住宅單位之銷售計劃將會推出。

此外，誠如早前文所報告，P&R Holdings現時於四海擁有控權權益，四海所經營之業務主要專注於中國之物業發展及投資。四海目前正在進行之物業項目包括在四川省成都及天津之兩個大型綜合發展項目以及在新疆維吾爾自治區烏魯木齊之一項造林以獲批予發展土地項目。

有關P&R Holdings及四海擁有之進行中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。

本集團仍保留赤柱富豪海灣19幢洋房，其中5幢正出租予第三方。並於待可以理想價格售出前，本集團或考慮出租更多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，當中包括部分以人民幣為單位之投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。於期間內，本集團之投資組合整體上帶來令人滿意之盈利貢獻。

最近於二零一四年八月，本集團訂立協議以認購HS Group Sponsor Fund Ltd.之股份，代價總額最高為15,000,000美元，須於基金投資經理發出認繳股本通知時以現金支付。基金已於近期成立以投資於對沖基金，主要由投資經理管理，以追求各種另類投資策略，並重點放在亞洲市場。

為使其收入來源更多元化，本集團已著手投資於飛機擁有及租賃業務。本集團目前擁有兩架A321型號空中巴士之飛機（一架為全資擁有，而另一架為實際擁有85%權益），已出租予兩間獨立航空公司賺取相對可觀之回報。同時，本集團現正審閱多個潛在投資建議，並可能考慮擴大其於此行業的投資。

展望

產業信託管理人之董事對香港之酒店業前景感到樂觀，並將致力維持富豪產業信託作為香港重大酒店擁有人之一之策略性地位，擁有全面性服務及精選服務之多元化組合酒店。富豪產業信託將繼續檢研可提升其在香港之市場定位之增值收購良機以及可輔助及促進其長遠業務增長之香港以外之其他合適良機。

證券及期貨事務監察委員會已於最近發表有關修訂《房地產投資信託基金守則》的諮詢總結，其方向為准許香港之房地產投資信託基金較大靈活性投資於物業發展及金融工具。該等修訂一旦生效，預期將提升香港房地產投資信託基金之競爭力以及房地產投資信託基金市場之整體吸引力。

香港之酒店物業仍為本集團資產組合之主要組成部分。隨著香港旅遊行業持續繁榮發展，預期本集團之核心酒店業務經營產生之收入及盈利貢獻將不斷攀升。本集團於去年進行大量物業投資（透過P&R Holdings進行）以及其他投資，均為加強其盈利基礎。董事會有信心待該等新投資於未來數年間陸逐成熟時，本集團之盈利能力及資本價值將進一步得到提升。

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主要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、及富豪產業信託於期間內之業績表現，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」等節及本分節下文內。

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 百富控股有限公司

P&R Holdings乃為與百利保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。P&R Holdings之業務範圍為發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及（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及所擁有物業之進一步資料：

香港

除了獲香港市區重建局授予位於九龍深水埗之順寧道發展項目外，下文所述所有發展項目及物業均為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），已發展為一間擁有約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。該酒店建築物之入伙紙已於二零一四年五月發出，並預計將於二零一四年九月取得有關酒店牌照。

此物業已根據期權協議（於上文標題為「業務回顧」一節所載述）於二零一四年七月二十八日售予富豪產業信託。

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），計劃發展為一個擁有合共170個單位（包括36間豪華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。上蓋建築工程正穩步進行，此項目預計於二零一五年第一季完成。現正制訂此項目之出售計劃，並可能於未來六個月內推出。

上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號

此等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）與有蓋樓面面積約6,420平方米（69,120平方呎）之酒店。地基工程經已完成，但由於出現牽涉毗鄰物業之若干技術性問題，建築工程進度受推延。

九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號

此等物業之地盤總面積約700平方米（7,535平方呎），現正發展為一間擁有340間客房及總樓面面積約6,298平方米（67,790平方呎）與有蓋樓面面積約9,490平方米（102,160平方呎）之酒店。地基工程已接近完成，而上蓋建築工程預計將於短期內展開。此酒店發展項目預計於二零一六年完成。

新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號

此發展地皮之地盤面積為5,090平方米（54,788平方呎）及最高可建總樓面面積為15,270平方米（164,364平方呎）。此地盤計劃發展為購物商場，總建築圖則已獲批准。地基工程預計將於本年底前展開，並預計此項發展將於二零一七年完成。此項目擬於完成後保留持作賺取租金收入。

新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號

此發展地皮之地盤面積為17,476平方米（188,100平方呎）。此項目計劃發展為擁有七幢中層住宅公寓（合共約138個單位）、21間獨立花園洋房及198個泊車位之豪華住宅發展項目，總樓面面積約32,474平方米（349,547平方呎）。此發展項目之總建築圖則已獲批准，預期地盤平整工程將於二零一四年第四季展開。此發展項目預計於二零一七年完成。

九龍深水埗順寧道69至83號

此乃於二零一四年三月透過競標過程獲得香港市區重建局授予之合營項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米（8,879平方呎），計劃發展為一總樓面面積為7,159平方米（77,059平方呎）之商業/住宅發展項目，可提供155個住宅單位、兩層商舖及一層地下停車場。總建築圖則及地基圖則已提交審批，此發展項目預計於二零一七年完成。

新界元朗唐人新村屏山里9號彩虹軒

此等現有物業乃於二零一三年九月從四海購入，包括一已完成住宅發展內之十個複式住宅單位（總面積約為1,832平方米（19,720平方呎））及14個泊車位。其中五個複式單位現已租賃予第三方以賺取租金收入，而出售該等住宅單位之銷售計劃將會推出。

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。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

四海為P&R Holdings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（全部均為全資擁有）之進一步資料：

物業發展

成都項目

此物業開發項目位於中國四川省成都。此項目為一項綜合用途發展項目，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個住宅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該等住宅單位預計將於二零一四年第四季推出預售。

天津項目

此物業開發項目位於中國天津，包括地盤總面積約為31,700平方米之發展土地，現計劃包括商業、寫字樓、酒店及住宅部分，總樓面面積約為145,000平方米。此項目之打樁工程經已完成，預計整項發展將於二零一七年年末前分階段落成。

新疆項目

四海集團根據中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地盤總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地項目。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」的最終程序可於切實可行情況下盡快完成。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。四海最近已申請將從事新疆項目之全資附屬公司之註冊資本增加10,000,000美元，並已獲取相關政府部門之必要批准。

無錫項目

為擴大四海集團之物業組合及於中國之業務覆蓋範圍，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，內容有關位於中國江蘇省無錫惠山區之一幅地塊，面積約937畝（相等於約624,700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。截至本公佈日期，四海集團尚未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就若干條款達成協議。四海集團現正繼續就合作協議書尚未確定之條款與有關訂約方進行磋商。

物業投資

北京通州項目

四海於中國北京成立之一間全資附屬公司於二零一四年二月已訂立一份協議，以認購一間涉及位於中國北京通州區一級土地開發項目之公司之82.5%股權。此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（如落實）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。四海集團最近已申請將北京附屬公司之註冊資本增加約人民幣200,000,000元，以加強北京附屬公司之資本基礎，為中國其他物業開發及投資項目之潛在投資作準備。同時，北京附屬公司正在與有關訂約方磋商一份補充協議，以進一步協定北京附屬公司完成認購於上述投資公司股權之時間及條件。

財務回顧

資產價值

本集團之酒店物業乃由富豪產業信託所擁有，而除富薈灣仔酒店及富薈上環酒店外，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，倘若本集團之整體酒店物業組合，於綜合財務報表中按其於二零一四年六月三十日之市值重列，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19.67元：

	於二零一四年六月三十日	
	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	11,754.5	12.66
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	6,511.5	7.01
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	18,266.0	19.67

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。

本集團之銀行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

於期間內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣285,500,000元（二零一三年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣563,900,000元）。而於期間內之利息支出淨額為港幣80,000,000元（二零一三年：港幣101,300,000元）。

債項及資產負債比率

於二零一四年六月三十日，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8,473,400,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣7,942,400,000元）。

於二零一四年六月三十日，本集團之資產負債比率為34.2%（二零一三年十二月三十一日：32.6%），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8,473,400,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣7,942,400,000元）與本集團之總資產港幣24,754,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣24,333,800,000元）之相對比率。

按於二零一四年六月三十日經調整總資產港幣32,835,200,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣31,719,500,000元）（經就本集團之酒店物業組合以其市值重列）計算，資產負債比率為25.8%（二零一三年十二月三十一日：25.0%）。

有關本集團於二零一四年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一四年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告中之簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）內。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團部分之定期存款及存款、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409,400,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣428,500,000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、持有至到期日投資、定期存款及銀行結存合共港幣10,646,400,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣9,500,600,000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

本集團於二零一四年六月三十日之資本承擔之詳情載於中期財務報表內。

或然負債

於二零一四年六月三十日，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1,654,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣1,224,000,000元），該等銀行貸款已動用港幣1,278,500,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣807,000,000元）。

股息

董事會宣佈派發截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之中期股息每股普通股港幣4.0仙，較上一財政年度派發之中期股息每股普通股港幣3.6仙增加11.1%。此項中期股息之派息額將約為港幣37,000,000元（二零一三年：港幣34,700,000元），並將派發予於二零一四年十月十日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零一四年十月八日（星期三）至二零一四年十月十日（星期五）（首尾兩天包括在內），暫停辦理普通股過戶登記手續。為確保享有將派發之中期股息，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年十月七日（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二零一四年十月二十四日或前後寄予各股東。

半年業績

簡明綜合損益表

	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入(附註二及三)	1,057.3	971.8
銷售成本	(546.3)	(502.5)
毛利	511.0	469.3
其他收入(附註三)	105.6	45.6
按公平值計入損益之金融資產		
所得公平值收益/(虧損)(淨額)	28.7	(3.0)
投資物業之公平值		
收益/(虧損)(淨額)	(10.0)	8.0
重新分類一待售物業為		
一投資物業之公平值收益	58.0	—
行政費用	(120.0)	(98.0)
減除折舊前所得之經營業務盈利	573.3	421.9
折舊	(215.4)	(196.4)
經營業務盈利(附註二及四)	357.9	225.5
融資成本(附註五)	(162.0)	(117.6)
應佔虧損：		
合營公司	(30.9)	(5.3)
聯營公司	(9.0)	(1.4)
除稅前盈利	156.0	101.2
所得稅(附註六)	34.2	(24.7)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	190.2	76.5

簡明綜合損益表(續)

	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	167.1	60.5
非控權權益	23.1	16.0
	<u>190.2</u>	<u>76.5</u>
 母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利(附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣17.89仙</u>	<u>港幣6.28仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	190.2	76.5
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	14.8	0.3
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	(4.4)	4.8
自對沖儲備轉撥至損益表	3.1	2.9
	(1.3)	7.7
換算海外業務之滙兌差額	(3.6)	30.0
應佔其他全面收益/(虧損)：		
合營公司	(22.6)	6.5
一聯營公司	(0.2)	—
期內其他全面收益/(虧損)	(12.9)	44.5
期內全面收益總額	177.3	121.0
應佔：		
母公司股份持有人	154.6	103.0
非控權權益	22.7	18.0
	177.3	121.0

簡明綜合財務狀況表

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	14,681.0	13,704.2
投資物業	1,057.0	947.0
於合營公司之投資	2,558.0	2,664.5
於聯營公司之投資	22.3	21.1
可供出售投資	48.6	9.1
按公平值計入損益之金融資產	1.9	—
其他貸款	6.4	5.9
應收賬項及按金(附註九)	1,430.5	2,344.0
遞延稅項資產	62.0	—
非流動總資產	19,867.7	19,695.8
流動資產		
待售物業	728.9	790.6
存貨	32.9	33.6
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	1,255.9	1,237.4
持有至到期日投資	407.4	188.4
按公平值計入損益之金融資產	693.9	580.9
其他貸款	6.4	6.4
衍生金融工具	—	14.2
受限制之現金	43.8	51.9
已抵押定期存款及銀行結存	401.4	431.5
定期存款	969.0	857.3
現金及銀行結存	346.7	445.8
流動總資產	4,886.3	4,638.0

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 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)	(362.4)	(391.0)
附息之銀行債項	(738.2)	(333.5)
衍生金融工具	(6.6)	-
應付稅項	(57.9)	(43.0)
流動總負債	(1,165.1)	(767.5)
流動資產淨值	3,721.2	3,870.5
扣除流動負債後總資產	23,588.9	23,566.3
非流動負債		
應付賬項及已收按金	(22.2)	(13.9)
附息之銀行債項	(5,269.0)	(5,171.9)
其他債項	(4,227.1)	(4,223.5)
衍生金融工具	-	(4.1)
遞延稅項負債	(1,026.5)	(1,041.1)
非流動總負債	(10,544.8)	(10,454.5)
資產淨值	13,044.1	13,111.8
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	92.9	94.4
儲備	11,624.6	11,579.7
股息	37.0	100.8
	11,754.5	11,774.9
非控權權益	1,289.6	1,336.9
股本總值	13,044.1	13,111.8

附註：

一、 會計政策

簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號 中期財務報告而編製。編製簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者相同，惟採納下列自本集團於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間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」）除外。

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）（修訂本）

香港會計準則第32號（修訂本）

香港會計準則第39號（修訂本）

香港（國際財務報告詮釋委員會）
— 詮釋第21號

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

香港會計準則第32號 金融工具：
呈列—金融資產與金融負債之抵銷之修訂

香港會計準則第39號 金融工具：
確認及計量—衍生工具之更替及
對沖會計之延續之修訂

徵費

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況並無重大財務影響。

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，及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

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。

以下為本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)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	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	1,019.1	942.7	—	—	6.6	5.2	3.7	5.8	27.9	18.1	—	—	1,057.3	971.8
分類間之銷售	—	—	64.2	43.8	2.9	1.7	—	—	—	—	(67.1)	(45.5)	—	—
合計	<u>1,019.1</u>	<u>942.7</u>	<u>64.2</u>	<u>43.8</u>	<u>9.5</u>	<u>6.9</u>	<u>3.7</u>	<u>5.8</u>	<u>27.9</u>	<u>18.1</u>	<u>(67.1)</u>	<u>(45.5)</u>	<u>1,057.3</u>	<u>971.8</u>
減除折舊前分類業績	500.9	420.5	(5.4)	(6.5)	78.0	24.9	34.7	7.2	11.3	1.3	—	—	619.5	447.4
折舊	<u>(206.2)</u>	<u>(194.4)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(0.1)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(9.1)</u>	<u>(1.9)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(215.4)</u>	<u>(196.4)</u>
分類業績	<u>294.7</u>	<u>226.1</u>	<u>(5.4)</u>	<u>(6.5)</u>	<u>77.9</u>	<u>24.8</u>	<u>34.7</u>	<u>7.2</u>	<u>2.2</u>	<u>(0.6)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>404.1</u>	<u>251.0</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益													7.6	11.4
未能劃分之非業務及企業支出													<u>(53.8)</u>	<u>(36.9)</u>
經營業務盈利													357.9	225.5
融資成本													<u>(162.0)</u>	<u>(117.6)</u>
應佔虧損：														
合營公司	—	—	—	—	(30.9)	(5.3)	—	—	—	—	—	—	(30.9)	(5.3)
聯營公司	—	(0.3)	—	—	(0.2)	(0.4)	—	—	(8.8)	(0.7)	—	—	<u>(9.0)</u>	<u>(1.4)</u>
除稅前盈利													156.0	101.2
所得稅													<u>34.2</u>	<u>(24.7)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前期內盈利													<u>190.2</u>	<u>76.5</u>
應佔：														
母公司股份持有人													167.1	60.5
非控權權益													<u>23.1</u>	<u>16.0</u>
													<u>190.2</u>	<u>76.5</u>

三、 收入（亦為本集團之營業額）及其他收入之分析列載如下：

	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>收入</u>		
酒店經營及管理服務	993.8	922.4
其他業務，包括物業管理、 物業代理、旅遊代理及 食品銷售	11.7	14.9
租金收入：		
酒店物業	23.0	17.8
待售物業	1.4	-
投資物業	7.0	7.2
飛機	16.7	3.7
出售按公平值計入損益之 金融資產之收益/(虧損)	(3.2)	1.6
結算衍生金融工具之虧損 按公平值計入損益之 金融資產之利息收入	(1.0)	-
上市投資之股息收入	5.8	-
	2.1	4.2
	<u>1,057.3</u>	<u>971.8</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	7.2	7.9
其他利息收入	68.8	7.7
沒收按金	-	27.1
其他	29.6	2.9
	<u>105.6</u>	<u>45.6</u>

四、 計入經營業務盈利內之出售投資所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
出售按公平值計入損益之 金融資產之盈利/(虧損)	(3.2)	1.6
結算衍生金融工具之虧損	(1.0)	-

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
須於五年內全數償還之 銀行貸款之利息	54.0	57.1
須於五年內全數償還之 其他債項之利息	91.1	65.1
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)	3.1	2.9
債項成立成本攤銷	11.3	14.6
其他貸款成本	2.5	2.3
	162.0	142.0
減：納入成本賬項內之融資成本	-	(24.4)
	162.0	117.6

六、 期內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
集團：		
即期 — 香港		
期內之稅項支出	42.1	38.3
即期 — 海外		
期內之稅項支出	0.3	3.4
過往年度之撥備不足	-	0.1
遞延稅項	(76.6)	(17.1)
期內之稅項支出/(抵免)總額	<u>(34.2)</u>	<u>24.7</u>

香港利得稅之課稅準備乃根據期間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%（二零一三年：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。

鑑於合營公司及聯營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故未有就該等合營公司及聯營公司之稅項作課稅準備（二零一三年：無）。

七、 股息：

	截至二零一四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣 4.0 仙 (二零一三年：港幣3.6仙)	<u>37.0</u>	<u>34.7</u>

- 八、 每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利港幣167,100,000元（二零一三年：港幣60,500,000元），及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數934,200,000股（二零一三年：964,100,000股）計算。

由於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止兩個期間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，故並無對該等期間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1,493,200,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣1,502,900,000元）乃本集團之業務往來客戶應收賬項。此等於報告期末應收賬項之賬齡分析列載如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	98.9	110.1
四至六個月	6.5	1,382.0
七至十二個月	1,378.0	3.9
超過一年	12.0	9.1
	<u>1,495.4</u>	<u>1,505.1</u>
減值	(2.2)	(2.2)
	<u><u>1,493.2</u></u>	<u><u>1,502.9</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（二零一三年十二月三十一日：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為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66,100,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣77,100,000元）乃本集團之業務往來債務人應付賬項。此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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	65.5	76.4
四至六個月	0.2	0.2
七至十二個月	-	-
超過一年	0.4	0.5
	<u>66.1</u>	<u>77.1</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

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司以代價總額港幣74,014,620元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共15,438,000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)	
二零一四年一月	10,656,000	4.890	4.740	51,258,540
二零一四年六月	<u>4,782,000</u>	4.840	4.640	<u>22,756,080</u>
總計	<u>15,438,000</u>			<u>74,014,620</u>
		購回股份之總費用支出		<u>222,870</u>
			總計	<u>74,237,490</u>

15,438,000股購回普通股中之13,050,000股購回普通股已於期間內註銷，而餘下之2,388,000股購回普通股則於期末結算日後註銷。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期間內均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

業績審閱

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表乃未經審核，惟已經由本公司之外聘核數師安永會計師事務所審閱，而核數師之審閱報告乃載於本公司將寄予各股東之截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告內。

審核委員會並已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月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，二零一四年八月二十六日