

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 | 1,061.0 | 975.2 | +8.8% |
| 毛利 | 511.2 | 462.5 | +10.5% |
| 減除折舊及融資成本前 所得之經營業務盈利 | 377.2 | 375.2 | +0.5% |
| 折舊 | (242.9) | (223.2) | +8.8% |
| 母公司股份持有人 應佔期內盈利 | 16.2 | 27.5 | -41.1% |
| 母公司股份持有人 應佔每股普通股 基本盈利 | 港幣1.45仙 | 港幣2.47仙 | -41.3% |
| 中期股息(每股普通股) | 港幣2.3仙 | 港幣2.2仙 | +4.5% |
| | 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 | 港幣11.23元 | 港幣10.90元 | +3.0% |

- 毛利為港幣511,200,000元，主要由本集團之核心酒店業務貢獻，並較去年比較期間增加10.5%。
- 於期間內，已就本集團之酒店物業作出折舊費用總額港幣228,600,000元之撥備，雖然該等折舊費用對現金流量並無即時影響，但已對總體呈報盈利表現造成不利影響。
- 雖然P&R Holdings Limited百富控股有限公司（本集團之附屬公司，於香港從事物業發展業務）分別於今年二月及七月完成出售其兩個位於香港之酒店發展項目予本集團之上市附屬公司富豪產業信託，總代價為港幣3,232,500,000元，但與該等出售事項關連之重大盈利因公司持股架構而須予以對銷，故並無於本集團業績內反映。
- 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。
- 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八間，而酒店客房量總數將有合共4,570間客房及套房。
- Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司於二零一三年九月成為本集團之上市附屬公司，現正於中國內地四川省成都及天津進行兩項分期發展之大型綜合發展項目，以及於新疆維吾爾自治區烏魯木齊進行一項造林以獲批予發展土地項目。
- 本集團已建立一強大資產組合涵蓋物業、酒店及其他投資。由於大部分之該等發展項目僅於近年購入，故有關之發展項目現仍處於不同的發展階段，並計劃將於未來數年內完成。
- 有關P&R Holdings及四海現時進行之大部分發展項目之銷售計劃經已擬定，預期當該等項目逐步完成時，將為本集團帶來龐大現金流及盈利貢獻。
- 董事會對本集團之未來前景充滿信心，亦將繼續尋求合適之增長機會。

財務業績

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合盈利港幣16,200,000元，而於二零一三年同期所達致之盈利為港幣27,500,000元。

於期間內，本集團之毛利為港幣511,200,000元，主要由本集團最重要之附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司之核心酒店業務貢獻，並較去年比較期間所達致之港幣462,500,000元增加10.5%。由於本集團之酒店物業全部均由本集團自行經營，根據現時適用之會計準則，該等酒店物業於本集團之財務報表內按成本減累計折舊入賬。因此，於回顧半年期間內已就本集團之酒店物業作出折舊費用總額港幣228,600,000元之撥備，雖然該等折舊費用對現金流量並無即時影響，但已對總體呈報盈利表現造成不利影響。此外，雖然P&R Holdings Limited百富控股有限公司（本集團之附屬公司，於香港從事物業發展業務）分別於今年二月及七月完成出售其兩個位於香港之酒店發展項目予富豪之上市附屬公司富豪產業信託，總代價為港幣3,232,500,000元，但與該等出售事項關連之重大盈利因公司持股架構而須予以對銷，故並無於本集團業績內反映。

業務回顧

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。

本集團於香港之物業發展及投資業務主要透過P&R Holdings進行。P&R Holdings始於二零一一年由富豪與集團本身成立為各自擁有50%權益之合營公司。由於富豪於二零一二年五月成為本集團之附屬公司，P&R Holdings已自此實際為本集團之附屬公司。

誠如二零一三年年報所述，P&R Holdings根據購股協議之條款於今年二月完成向富豪產業信託出售位於上環文咸東街132至140號之新酒店發展項目之總代價為港幣1,581,100,000元。

於二零一四年七月二十八日，於富豪產業信託正式行使期權之先決條件獲達成後，P&R Holdings根據與富豪產業信託於二零一三年六月訂立之期權協議之條款進一步完成向富豪產業信託出售位於北角麥連街14至20號之另一個新酒店發展項目，總代價為港幣1,651,400,000元，包括最終行使價港幣1,650,000,000元（按共同委任之獨立估值師於二零一四年四月三十日對酒店物業所評估之經更新估值而釐定）及流動資產調整港幣1,400,000元。

雖然該等交易已為P&R Holdings產生重大盈利及現金流量，但與該等出售事項關連之盈利因現時之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十個複式住宅單位及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。

有關由P&R Holdings擁有之現正進行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

本集團全資擁有之經營建築業務之正宏工程有限公司為P&R Holdings位於麥連街之酒店發展項目之建築承建商，而該發展項目近期已於二零一四年五月竣工。正宏亦透過競標程序獲授P&R Holdings位於元朗之住宅項目之主要合約工程。由於所進行項目不斷增加，本集團提供建築、工程及室內設計等各方面之專業支援服務之發展顧問分部現主要支援本集團成員公司之需求。

其他投資

本集團持有包括上市證券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。

富豪酒店國際控股有限公司

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

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

於二零一四年六月三十日，富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位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，較二零一三年同期所達致之港幣210,600,000元增加16.6%。

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成為本集團之上市附屬公司，本集團於四海之投資全部透過P&R Holdings持有。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，四海錄得未經審核綜合虧損港幣78,100,000元，而於截至二零一三年九月三十日止六個月比較期間之綜合虧損為港幣45,300,000元（經重列）。於回顧期間內所產生之虧損主要由於就二零一三年九月收購位於成都之發展項目應付之代價產生之非資本化利息所致。

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，已刊載於四海於二零一四年八月四日所發表之業績公佈內。

展望

本集團已建立一強大資產組合涵蓋物業、酒店及其他投資。由於大部分之該等發展項目僅於近年購入，故有關之發展項目現仍處於不同的發展階段，並計劃將於未來數年內完成。就此而言，有關P&R Holdings及四海現時進行之大部分發展項目之銷售計劃經已擬定，預期當該等項目逐步完成時，將為本集團帶來龐大現金流及盈利貢獻。

總括而言，董事會對本集團之未來前景充滿信心，亦將繼續尋求合適之增長機會。

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。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（乃由本集團透過P&R Holdings持有）。四海集團之主要業務包括主要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，與及富豪、富豪產業信託連同四海之主要業務於期間內之業績表現，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分別所發表之二零一四年中期業績公佈內。

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 百富控股有限公司

P&R Holdings乃為與富豪共同成立並各自擁有50:50權益之合營公司，本公司及富豪根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資。P&R Holdings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。

誠如於上文標題為「業務回顧」一節內所載述，此物業已根據期權協議於二零一四年七月二十八日完成出售予富豪產業信託。

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。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

四海為本集團透過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（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底分階段落成。

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

於二零一四年六月三十日，本集團之母公司股份持有人應佔資產淨值為港幣12,518,900,000元，相當於每股普通股港幣11.23元。

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，經營業務所用之現金流量淨額為港幣130,300,000元（二零一三年：港幣1,092,200,000元）。而於期間內之利息支出淨額為港幣128,800,000元（二零一三年：港幣102,700,000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9,633,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣8,553,900,000元）。

於二零一四年六月三十日，本集團之資產負債比率為26.8%（二零一三年十二月三十一日：24.4%），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9,633,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣8,553,900,000元）與本集團之總資產港幣35,985,500,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣34,993,400,000元）之相對比率。

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17,154,600,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣14,529,300,000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。另外，於二零一四年六月三十日於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣460,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣460,000,000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

本集團於二零一四年六月三十日並無或然負債。

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2.3仙，較去年派發之中期股息每股普通股港幣2.2仙增加4.5%。此項中期股息之派息額將約為港幣25,600,000元（二零一三年：港幣24,500,000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卓佳登捷時有限公司。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) | 1,061.0 | 975.2 |
| 銷售成本 | <u>(549.8)</u> | <u>(512.7)</u> |
| 毛利 | 511.2 | 462.5 |
| 其他收入及收益(附註三) | 28.9 | 52.8 |
| 投資物業之公平值收益(淨額) | 1.2 | 8.0 |
| 按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額) | 16.3 | (20.0) |
| 行政費用 | <u>(180.4)</u> | <u>(128.1)</u> |
| 減除折舊前所得之經營業務盈利 | 377.2 | 375.2 |
| 折舊 | <u>(242.9)</u> | <u>(223.2)</u> |
| 經營業務盈利(附註二及四) | 134.3 | 152.0 |
| 融資成本(附註五) | (114.5) | (117.6) |
| 應佔盈利及虧損： | | |
| 一合營公司 | - | 0.1 |
| 聯營公司 | <u>(8.6)</u> | <u>46.3</u> |
| 除稅前盈利 | 11.2 | 80.8 |
| 所得稅(附註六) | <u>45.9</u> | <u>(20.4)</u> |
| 予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利 | <u>57.1</u> | <u>60.4</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 | 57.1 | 60.4 |
| 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)： | | |
| 可供出售投資之公平值變動 | 29.3 | 0.5 |
| 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 |
| | <u>(1.3)</u> | <u>7.7</u> |
| 換算海外業務之滙兌差額 | (70.2) | 45.1 |
| 應佔一聯營公司之 其他全面虧損 | (0.2) | - |
| 期內其他全面收益/(虧損) | <u>(42.4)</u> | <u>53.3</u> |
| 期內全面收益總額 | <u>14.7</u> | <u>113.7</u> |
| 應佔： | | |
| 母公司股份持有人 | (3.2) | 57.0 |
| 非控權權益 | 17.9 | 56.7 |
| | <u>14.7</u> | <u>113.7</u> |

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 | 19,286.6 | 19,345.0 |
| 投資物業 | 1,845.4 | 1,715.4 |
| 發展中物業 | 1,304.7 | 1,308.6 |
| 於聯營公司之投資 | 29.5 | 27.6 |
| 可供出售投資 | 74.1 | 18.3 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 1.9 | – |
| 應收貸款 | 8.4 | 8.4 |
| 按金及預付款項 | 67.1 | 60.9 |
| 遞延稅項資產 | 62.0 | – |
| 商標 | 610.2 | 610.2 |
| 商譽 | 261.0 | 261.0 |
| 非流動總資產 | 23,550.9 | 23,355.4 |
| 流動資產 | | |
| 發展中物業 | 6,271.4 | 5,750.4 |
| 待售物業 | 1,393.7 | 1,513.3 |
| 存貨 | 64.2 | 56.5 |
| 應收賬項、按金及預付款項 (附註九) | 280.2 | 422.6 |
| 應收貸款 | 6.6 | 6.7 |
| 持有至到期日投資 | 436.3 | 229.3 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 829.3 | 764.6 |
| 衍生金融工具 | 6.1 | 22.0 |
| 可收回稅項 | – | 2.2 |
| 受限制之現金 | 43.8 | 51.9 |
| 已抵押定期存款及銀行結存 | 408.5 | 433.2 |
| 定期存款 | 1,444.1 | 1,143.9 |
| 現金及銀行結存 | 1,250.4 | 1,241.4 |
| 流動總資產 | 12,434.6 | 11,638.0 |

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 | | |
| 應付賬項及費用(附註十) | (509.5) | (511.7) |
| 已收按金 | (22.8) | (27.0) |
| 附息之銀行債項 | (3,025.1) | (1,624.0) |
| 衍生金融工具 | (6.6) | - |
| 應付稅項 | (125.7) | (108.7) |
| 流動總負債 | (3,689.7) | (2,271.4) |
| 流動資產淨值 | 8,744.9 | 9,366.6 |
| 扣除流動負債後總資產 | 32,295.8 | 32,722.0 |
| 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 | (5,550.7) | (5,599.8) |
| 其他債項 | (4,204.0) | (4,200.5) |
| 衍生金融工具 | - | (4.1) |
| 遞延稅項負債 | (2,293.9) | (2,322.4) |
| 非流動總負債 | (12,070.8) | (12,140.7) |
| 資產淨值 | 20,225.0 | 20,581.3 |
| 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 | 12,381.8 | 11,936.7 |
| 股息 | 25.6 | 103.7 |
| | 12,518.9 | 12,151.9 |
| 非控權權益 | 7,706.1 | 8,429.4 |
| 股本總值 | 20,225.0 | 20,581.3 |

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(修訂本) | 香港會計準則第32號 <i>金融工具</i> ： 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(修訂本) | 香港會計準則第39號 <i>金融工具</i> ： 確認及計量—衍生工具之更替及 對沖會計之延續之修訂 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號 | 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，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

| | 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 | |
|---------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 截至六月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元 | 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 | 截至六月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元 | 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 | 截至六月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元 | 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 | 截至六月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元 | 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 | 截至六月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元 | 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 | 截至六月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元 | 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 | 截至六月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元 | 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 | 截至六月三十日止六個月 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 | 6.5 | 5.1 | 3.7 | 12.6 | 1,019.1 | 942.7 | - | - | 3.8 | (3.3) | 27.9 | 18.1 | - | - | 1,061.0 | 975.2 |
| 分類間之銷售 | 3.8 | 2.4 | 117.8 | 78.0 | - | - | 64.2 | 43.8 | - | - | - | - | (185.8) | (124.2) | - | - |
| 合計 | 10.3 | 7.5 | 121.5 | 90.6 | 1,019.1 | 942.7 | 64.2 | 43.8 | 3.8 | (3.3) | 27.9 | 18.1 | (185.8) | (124.2) | 1,061.0 | 975.2 |
| 減除折舊前分類業績 | (28.3) | 16.0 | (6.5) | 2.0 | 446.9 | 422.0 | (5.4) | (6.5) | 22.6 | (20.7) | 20.3 | 1.4 | - | - | 449.6 | 414.2 |
| 折舊 | (0.9) | (0.6) | (0.5) | (0.2) | (232.1) | (220.3) | - | - | - | - | (9.1) | (2.0) | - | - | (242.6) | (223.1) |
| 分類業績 | (29.2) | 15.4 | (7.0) | 1.8 | 214.8 | 201.7 | (5.4) | (6.5) | 22.6 | (20.7) | 11.2 | (0.6) | - | - | 207.0 | 191.1 |
| 未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益 | | | | | | | | | | | | | | | 13.8 | 17.5 |
| 未能劃分之非業務及 企業支出 | | | | | | | | | | | | | | | (86.5) | (56.6) |
| 經營業務盈利 | | | | | | | | | | | | | | | 134.3 | 152.0 |
| 融資成本 | | | | | | | | | | | | | | | (114.5) | (117.6) |
| 應佔盈利及虧損： | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一合營公司 | - | 0.1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0.1 |
| 聯營公司 | 0.2 | 47.3 | - | - | - | (0.3) | - | - | - | - | (8.8) | (0.7) | - | - | (8.6) | 46.3 |
| 除稅前盈利 | | | | | | | | | | | | | | | 11.2 | 80.8 |
| 所得稅 | | | | | | | | | | | | | | | 45.9 | (20.4) |
| 予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利 | | | | | | | | | | | | | | | 57.1 | 60.4 |
| 應佔： | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 母公司股份持有人 | | | | | | | | | | | | | | | 16.2 | 27.5 |
| 非控權權益 | | | | | | | | | | | | | | | 40.9 | 32.9 |
| | | | | | | | | | | | | | | | 57.1 | 60.4 |

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：

| | 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> | | |
| 租金收入： | | |
| 酒店物業 | 23.0 | 17.8 |
| 投資物業 | 7.5 | 7.2 |
| 待售物業 | 1.4 | 0.1 |
| 飛機 | 16.7 | 3.7 |
| 建築及與建築業務相關之收入 | 1.3 | 10.3 |
| 銷售物業所得收益 | - | 0.3 |
| 物業管理費用 | 2.4 | 2.2 |
| 物業發展顧問及項目管理費用 | - | 0.1 |
| 出售按公平值計入損益之 | | |
| 金融資產之虧損 | (3.7) | (10.7) |
| 結算衍生金融工具之虧損 | (5.4) | - |
| 按公平值計入損益之 | | |
| 金融資產之利息收入 | 9.4 | - |
| 上市投資之股息收入 | 3.5 | 7.4 |
| 酒店經營及管理服務 | 993.8 | 922.4 |
| 其他業務 | 11.1 | 14.4 |
| | 1,061.0 | 975.2 |
| <u>其他收入及收益</u> | | |
| 銀行利息收入 | 12.8 | 12.7 |
| 其他利息收入 | 15.1 | 9.9 |
| 重新分類一待售物業為 | | |
| 一投資物業之公平值收益 | 0.1 | - |
| 沒收按金 | - | 27.1 |
| 其他 | 0.9 | 3.1 |
| | 28.9 | 52.8 |

四、 出售本集團之投資及物業所得盈利/(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 | | |
| 金融資產之虧損 | (3.7) | (10.7) |
| 結算衍生金融工具之虧損 | (5.4) | - |
| 出售物業之盈利 | - | 0.2 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

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 | 73.0 | 64.7 |
| 須於五年內全數償還之 | | |
| 其他債項之利息 | 90.6 | 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 | 15.8 | 16.2 |
| 其他貸款成本 | 4.1 | 3.5 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | 186.6 | 152.4 |
| 減：納入成本賬項內之融資成本 | (72.1) | (34.8) |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | 114.5 | 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 | 42.2 | 38.3 |
| 即期 — 海外 | | |
| 期內之稅項支出 | 2.4 | 3.4 |
| 過往年度之撥備不足 | — | 0.1 |
| 遞延稅項 | <u>(90.5)</u> | <u>(21.4)</u> |
| 期內之稅項支出/(抵免)總額 | <u>(45.9)</u> | <u>20.4</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。

鑑於聯營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故未有就該等聯營公司之稅項作課稅準備。於去年同一期間內，應佔聯營公司之稅項支出港幣9,300,000元已計入列於簡明綜合收益表上之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

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2.3仙 (二零一三年：港幣2.2仙) | <u>25.6</u> | <u>24.5</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16,200,000元（二零一三年：港幣27,500,000元），及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數1,115,000,000股（二零一三年：1,115,000,000股）計算。

由於本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，故在截至二零一四年及二零一三年六月三十日止兩個期間內並不存在引致攤薄的事件，因此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120,800,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣130,200,000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 | 99.1 | 110.2 |
| 四至六個月 | 6.6 | 9.3 |
| 七至十二個月 | 5.3 | 3.8 |
| 超過一年 | 12.0 | 9.1 |
| | 123.0 | 132.4 |
| 減值 | (2.2) | (2.2) |
| | 120.8 | 130.2 |

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、計入應付賬項及費用之港幣76,100,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣85,000,000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 | 75.5 | 84.2 |
| 四至六個月 | 0.2 | 0.3 |
| 超過一年 | 0.4 | 0.5 |
| | <u>76.1</u> | <u>85.0</u> |

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期一般為90日內。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司以代價總額港幣855,360元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共326,000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) | |
| 二零一四年六月 | <u>326,000</u> | 2.660 | 2.610 | <u>855,360</u> |
| 總計 | <u>326,000</u> | | | <u>855,360</u> |
| | | 購回股份之總費用支出 | | <u>2,582</u> |
| | | | 總額 | <u>857,942</u> |

全部上述326,000股購回普通股已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，旨在提升本公司之資產淨值以及每股盈利，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，二零一四年八月二十六日