

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。



富豪酒店國際控股有限公司  
**Regal Hotels**  
 International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

## 二零一四年度集團全年業績公佈

### 財務及業務摘要

	二零一四年度 港幣百萬元	二零一三年度 港幣百萬元	%轉變
收入	2,298.6	3,570.0	-35.6%
毛利	1,098.6	1,182.3	-7.1%
減除折舊、融資成本及稅項 前所得之經營業務盈利	1,160.4	1,058.3	+9.6%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	410.3	256.9	+59.7%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣0.44元	港幣0.27元	+63.0%
擬派末期股息(每股普通股)	港幣12.0仙	港幣10.8仙	+11.1%
年度股息總額(每股普通股)	港幣16.0仙	港幣14.4仙	+11.1%
	於十二月三十一日		
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (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12.93元	港幣12.47元	+3.7%
*經調整	港幣20.17元	港幣18.85元	+7.0%

\* 此乃就本集團酒店物業組合按其於二零一四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

- 本年度減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣1,160,400,000元，而去年所錄得者為港幣1,058,300,000元。
- 於年度內，本集團酒店物業之折舊費用為港幣420,700,000元。
- 股東應佔綜合盈利為港幣410,300,000元，較二零一三年所得者增長約60%。
- 本公司於二零一四年十二月三十一日之經調整資產淨值為每股港幣20.17元。
- 本集團之核心酒店業務繼續取得令人滿意之表現，儘管於二零一四年最後季度（該季度傳統上為酒店業旺季）之「佔領中環」運動期間本集團部分酒店之業務營運受到若干不利影響。
- 透過富豪產業信託，本集團目前在香港擁有合共八間經營中酒店，客房及套房總數增加至合共4,569間。其中七間酒店由富豪產業信託租予本公司之一間全資附屬公司作酒店經營。
- 二零一四年首九個月，本集團酒店經營業務享正面增長，但酒店業務不幸地受二零一四年九月底至十二月中旬發生之「佔領中環」運動影響。然而，五間初步富豪酒店於二零一四年之合併平均入住率整體上維持在92.4%，二零一三年所錄得者為90.2%，而平均房租按年增長2.6%，兩者均超出行業平均水平。
- 該五間初步富豪酒店之現有租約將於二零一五年十二月三十一日屆滿。本集團近期已與富豪產業信託訂立多項有條件補充協議，主要為延長租期至二零二零年十二月三十一日，而就經延長租期之市場租金方案繼續每年由共同委任之獨立專業物業估值師釐定。延長租約須取得富豪產業信託之獨立基金單位持有人之批准。
- 於二零一四年十月，本集團透過一間全資附屬公司收購位於西班牙巴塞隆拿之La Mola Hotel & Conference Centre，一間於二零零八年落成之四星級豪華酒店，擁有約有186間客房，位於巴塞隆拿郊區，毗鄰一個專業類別高爾夫球場。該物業現正在本集團管理下營運，而該物業之翻新計劃正在規劃中。

- 由P&R Holdings Limited百富控股有限公司（由本公司與Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司各自擁有50:50權益之合營公司）發展之位於元朗丹桂村路之發展中住宅項目，提供合共170個住宅單位，包括36間豪華花園洋房及134個單間式公寓單位，預期於今年第二季竣工。P&R Holdings之其他發展項目（涵蓋住宅、商業/住宅、購物商場及酒店發展項目）全部正逐步進行。
- 本集團在赤柱富豪海灣仍擁有19間豪華花園洋房，預期該等洋房之價值將會逐漸攀升。
- 本集團已於二零一五年二月完成收購12架Embraer飛機，連同於二零一二年及二零一三年購入之兩架空中巴士飛機，本集團現時擁有總共14架飛機（除一架空中巴士飛機乃85%擁有，所有其他飛機乃全資擁有），此等飛機現均以理想之租金租予不同航空營運商。
- 由於本集團酒店分佈在不同的戰略位置，迎合廣泛類別的商務及旅遊客戶群，本集團的酒店經營業務於二零一五年首兩個月期間總體表現穩定。
- 本集團擁有非常穩固資產基礎及強大經常性收入來源，有能力面對任何可能的挑戰。
- 本集團將繼續審慎尋求適當的業務拓展機會，有利於令本集團持續進一步增長。

## 財務業績

於截至二零一四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410,300,000元，較二零一三年所達致之盈利港幣256,900,000元，增加約60%。

於年度內，本集團之核心酒店業務繼續取得令人滿意之表現，儘管於二零一四年最後季度（該季度傳統上為酒店業旺季）之「佔領中環」運動期間本集團部分酒店之業務營運受到若干不利影響。本年度減除折舊、融資成本及稅項前經營業務盈利為港幣1,160,400,000元，而去年所錄得者為港幣1,058,300,000元。於二零一四年，本集團酒店物業之折舊費用為港幣420,700,000元，雖然並非現金性質，但已對呈報之盈利造成不利影響。

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較其於二零一四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，其列示倘所有該等酒店物業按其於二零一四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20.17元。

## 業務回顧

### 酒店

#### 市場概覽

於年度內，全球經濟呈現分化跡象。於二零一四年十月底，鑒於美國經濟逐漸復甦，美國聯邦儲備局正式結束「QE3」；然而歐元區及日本經濟仍然停滯不前。中國之國內生產總值則按年增長7.4%，較去年下降0.3%。與此同時，香港本地生產總值適度增長2.3%，但較二零一三年顯示約0.6%之負增長。

於二零一四年，訪港旅客人數按年飆升12.0%，總人數超逾60,800,000人次，中國內地旅客人數佔總人數超逾77%。半數以上旅客為即日來回旅客，對本地酒店業並無直接影響。根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一四年不同類別之全部受訪酒店之酒店平均入住率為90%，較二零一三年按年增長1%，而整個行業達致之平均房租則錄得輕微上調1.8%。

## 酒店擁有業務

### 富豪產業信託

於二零一四年十二月三十一日，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。

於截至二零一四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238,500,000元，而於二零一三年則錄得港幣342,600,000元。二零一四年所呈報之綜合純利下降主要歸因於兩個年結日之間初步富豪酒店組合之經評估價值之公平值變動導致會計虧損港幣266,900,000元，而當中已計及已產生資本開支。倘排除該等公平值變動之影響，於年度內未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣505,400,000元，較於二零一三年同期之港幣433,300,000元增加16.6%。受惠於租金收入增加，包括於二零一四年所收購位於上環及炮台山之兩間最新富薈酒店所得之新增租金收入，於年度內可供分派收入總額為港幣532,900,000元，較去年所呈報之港幣497,100,000元增加7.2%。

香港五間初步富豪酒店以及同於二零一四年收購之富薈上環酒店及富薈炮台山酒店乃出租予本集團一間全資附屬公司。富薈灣仔酒店（由富豪產業信託擁有及自行經營）繼續受強勁需求之裨益，並連續第二年維持出租率幾乎全滿，雖然其平均房租因灣仔地區競爭激烈而輕微下調2.6%。

富豪產業信託之最新收購已將其酒店物業組合覆蓋範圍擴大至策略地區之精選服務酒店，令其獲得更大範疇之商務及休閒旅客。富豪產業信託目前在香港擁有合共八間經營中酒店，客房及套房總數增加至合共4,569間。

證券及期貨事務監察委員會建議之房地產投資信託基金守則修訂於二零一四年八月二十九日生效，該修訂將容許香港產業信託進行物業發展活動及投資於若干金融工具，惟須受指定上限及監控措施所限制。因此，產業信託管理人已建議對組成富豪產業信託之信託契約作出相應變更，倘富豪產業信託基金單位持有人在將於二零一五年四月十四日舉行之富豪產業信託基金單位持有人特別大會上通過批准有關之變更，將為富豪產業信託提供靈活性，可根據房地產投資信託基金守則之修訂擴大其投資範圍。建議變更之詳情載於日期為二零一五年三月十三日致富豪產業信託基金單位持有人之通函內。

## 酒店經營業務

二零一四年首九個月期間，本集團酒店經營業務享正面增長，但酒店業務不幸地受二零一四年九月底至十二月中旬發生之「佔領中環」運動影響，傳統上此段時間為旺季。然而，五間初步富豪酒店於二零一四年之合併平均入住率整體上維持在92.4%，二零一三年所錄得者為90.2%，而平均房租按年增長2.6%，兩者均超出行業平均水平。年內此等酒店所產生之物業收入淨額總額達港幣918,100,000元，較年度基本租金總額港幣743,000,000元超出港幣175,100,000元，其中50%為富豪產業信託應佔之浮動租金。

誠如上文所述，租賃五間初步富豪酒店之本集團全資擁有承租人亦已向富豪產業信託租賃富薈上環酒店及富薈炮台山酒店作酒店經營業務。該兩間酒店於二零一四年六月及九月開始經營業務，並於截至二零一四年十二月三十一日止期間分別維持約90.0%及82.3%之入住水平，對新經營者而言，並考慮到「佔領中環」運動之影響，此水平可被視為令人滿意。根據與P&R Holdings Limited百富控股有限公司（為本公司與Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司各自擁有50:50權益之合營公司，並為酒店之賣方）協定之安排，P&R Holdings將全數補償於租期首三年該兩間酒店之經營收入低於承租人於同期應付租金之差額。

就二零一五年承租五間初步富豪酒店之租金檢討已於二零一四年八月完成。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港幣743,000,000元輕微增加2.7%，而浮動租金則繼續同樣根據分佔初步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。

該五間酒店之現有租約將於二零一五年十二月三十一日屆滿。本集團近期已與富豪產業信託訂立多項有條件補充協議，主要為延長租期至二零二零年十二月三十一日，而就經延長租期之市場租金方案繼續每年由共同委任之獨立專業物業估值師釐定。延長租約須在富豪產業信託於二零一五年四月十四日舉行之基金單位持有人特別大會上取得其獨立基金單位持有人批准。有關此等延長租約之詳情亦載於日期為二零一五年三月十三日致富豪產業信託基金單位持有人之通函內。

本集團之酒店擁有業務現時並將繼續主要透過富豪產業信託經營，但根據富豪產業信託於現時之投資策略，其通常僅收購可產生租金及有可增性收益之酒店及物業資產。於二零一四年十月，本集團透過一間全資附屬公司收購位於西班牙巴塞隆拿之La Mola Hotel & Conference Centre，此物業產生經營虧損及處於緊絀財務狀況。該物業為一間於二零零八年落成之四星級豪華酒店，擁有約有186間客房，位於巴塞隆拿郊區，毗鄰一個專業類別高爾夫球場。該物業現正在本集團管理下營運，而該物業之翻新計劃正在規劃中。由於本集團以大幅低於其重置成本及獨立市場估值之價格收購該酒店，故本次收購所產生之以折讓價併購之收益約港幣35,000,000元已於本年度之財務業績入賬。

本集團將繼續投放資源以提升其酒店市場營銷網絡及增強彼此間之互聯網連接，旨在透過本身預訂平台提高網上預訂份額，從而進一步提高邊際利潤率。

## 酒店管理業務

在香港經營之所有五間提供全面服務之富豪酒店以及三間精選服務富薈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。

本集團在中國合共管理六間經營中酒店，四間位於上海，一間位於德州以及最近期一間位於西安之空港大酒店，已於二零一五年二月試業。將由本集團管理之另外三間酒店計劃稍後於本年內開業，分別為位於德州之富豪康博酒店公寓、位於佛山之金融城富豪酒店及位於鄭州之富薈裕鴻酒店，而其他六間酒店將陸續於二零一六年及二零一七年間開業。

誠如上文所述，本集團亦直接管理位於巴塞隆拿之La Mola Hotel & Conference Centre。

## 物業

於年度內，香港新建小型住宅公寓單位繼續需求殷切，而其他物業市場整體上受政府徵收之繁重印花稅所影響，尤其是針對非本地居民。香港政府計劃透過政府土地招標維持發展土地供應穩定，冀以此保持供求平衡。一如既往，本集團將繼續主要通過P&R Holdings積極參與該等政府招標。

由P&R Holdings發展之位於元朗丹桂村路之發展中住宅項目預期於今年第二季竣工。該項目提供合共170個住宅單位，包括36間豪華花園洋房及134個單間式公寓單位。預售同意書之申請已提交，並預期於短期內獲批。公寓單位之預售方案計劃於取得預售同意書後隨即推出，花園洋房則隨後推售。同時，P&R Holdings之其他發展項目（涵蓋住宅、商業/住宅、購物商場及酒店發展項目）全部正逐步進行。

有關P&R Holdings的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」一節內。

本集團在赤柱富豪海灣仍擁有19間具有巨大價值的豪華花園洋房。由於政府實施巨額交易稅，香港高端住宅之物業市場較低端市場相對疲弱。鑑於香港島花園洋房供應稀缺，本集團預期富豪海灣所保留洋房之價值將會逐漸攀升。同時，所保留之4間洋房現正租予外界租客賺取租金收入。

## 其他投資

本集團維持擁有上市證券及其他投資之龐大組合，包括持有泛海酒店集團有限公司約10%已發行股份之投資，此為一間於香港上市之公司並主要經營酒店及投資業務。

本集團過往兩年一直積極拓展其於在飛機租賃業務方面之投資，藉以此為另一經常性收入來源補充本集團的盈利基礎。本集團於二零一二年十二月首次購入一架A321-211型號空中巴士，繼而於二零一三年七月透過擁有85%權益之附屬公司購入另一架A321-200型號空中巴士。兩架飛機已租賃予兩間獨立的航空營運商，獲得滿意的租賃收入。

最近，於二零一四年九月，本集團與一第三方賣方（其為飛機生產商巴西航空工業公司之全資附屬公司）訂立建議書，以建議收購18架由巴西航空工業公司生產之客機機隊。經與賣方根據建議書及其後之購買協議的進一步磋商後，本集團已於二零一五年二月完成收購原18架飛機機隊中之12架Embraer飛機，經調整購買價總額為34,500,000美元。此12架飛機均以理想之租金租予於南非、美國、立陶宛、澳洲及墨西哥營運之不同航空營運商。有關此收購事項之詳情載於本公司就有關此事項於近期刊發之多份聯合公佈內。

倘若出現合適之投資機會，本集團可能考慮進一步投資於飛機租賃業務上。

## 展望

為使香港旅遊行業持續繁榮，香港政府之支持及持續致力投資於發展基礎設施至關重要。除在建項目（如促進澳門與大陸連接的港珠澳大橋及全長26公里之廣深港高速鐵路香港段）外，政府正以建造西港島線、南港島線及沙中線擴展本地公共運輸鐵路網，並已剛批准興建香港國際機場第三條跑道。政府亦在開展前啟德機場區的基礎設施工程，以配合發展毗鄰啟德郵輪碼頭之「酒店帶」。同時，香港之兩個主題公園（迪士尼樂園及海洋公園）正在加緊擴展計劃。所有該等基礎設施及旅遊發展將對香港的旅遊及酒店行業作出重大及正面貢獻。

富豪產業信託期盼香港政府會繼續投入足夠資源改善及提升基礎設施，以確保香港將有足夠的能力滿足不斷增加的全球及地區遊客對到訪香港的需求，以維持其作為深受歡迎之的購物、觀光及娛樂消遣等目的地之持久聲譽。縱然可能出現短期波動，產業信託管理人對香港旅遊業及酒店業將會繼續保持暢旺興盛抱樂觀態度。作為唯一上市並集中於香港市場的酒店房地產信託基金，產業信託管理人致力於維持富豪產業信託於香港作為領先卓越酒店擁有人之一的領導地位。產業信託管理人將積極尋求新商機，以實現良好投資回報及長期資本增值。

香港近期針對大陸遊客的事件引起了部分負面的報導和廣泛關注。作為經濟活動水平的指標之一，根據香港政府發佈之統計數字，於二零一五年一月香港的零售銷售量已按年收縮約14.6%。儘管如此，由於本集團酒店分佈在不同的戰略位置，迎合廣泛類別的商務及旅遊客戶群，本集團的酒店經營業務於二零一五年首兩個月期間總體表現穩定。本集團對香港將能維持其國際金融中心及最喜愛旅遊勝地之地位充滿信心，並對香港酒店業務的前景保持樂觀。

本集團擁有非常穩固資產基礎及強大經常性收入來源，有能力面對任何可能的挑戰。本集團將繼續審慎尋求適當的業務拓展機會，有利於令本集團持續進一步增長。

## 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」及「展望」等節及本分節內。

除於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節所披露者外，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

除位於九龍深水埗順寧道之發展項目（此乃根據香港市區重建局授予之合營合約進行）外，下文所述所有現正進行之發展項目及物業均為P&R Holdings集團全資擁有。

#### *新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號*

此住宅項目之地盤面積約11,192平方米（120,470平方呎），並將提供合共170個單位（包括36間豪華花園洋房及一座擁有134個單間式單位之低密度公寓大樓），為擁有總樓面面積約11,192平方米（120,470平方呎）之住宅發展項目。上蓋建築工程經已完成，入伙紙預計將於二零一五年第二季發出。預售樓花同意書之申請已提交。待預售樓花同意書獲批後，此項目之公寓單位預售將首先推出，花園洋房則隨後推售。

#### *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共用牆之若干技術性問題，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。地基工程經已完成，而上蓋建築工程正穩步進行。此酒店發展項目預計於二零一六年上半年完成。

#### *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。地基工程經已展開並預期於二零一五年年底前完成。此項目預計將於二零一七年完成，並有意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*

此項目之地盤面積為17,476平方米（188,100平方呎）並計劃發展為擁有七幢中層住宅公寓（合共約134個單位）、24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，地盤平整工程及地基工程已於二零一五年第一季展開。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。總建築圖則已獲批准及地基工程經已展開。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

此等物業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。現時，五個複式單位已租賃予第三方以賺取租金收入。

## 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P&R Holdings持有之上市附屬公司。以下為有關四海集團在中國現時進行之物業項目（全部均為全資擁有）之進一步資料：

## 物業發展

### 成都項目

此項目位於四川省成都新都區，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。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個住宅單位連同停車場及商業配套單位之三幢住宅大樓。這三幢住宅大樓的建設工程預期將於二零一六年第三季完成，而該等住宅單位則預期將於二零一五年第三季推出預售。經考慮當地市場環境，第一期發展所包括之酒店部分現計劃自二零一六年起分期完成。整項發展所包括之其他部分亦將繼續分階段發展。

### 天津項目

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米之發展土地。發展計劃已修改為僅包括總樓面面積約145,000平方米之商業、寫字樓及住宅部分，而該等計劃已獲得當地政府機關批准。此項目之打樁工程經已完成，現預計整項發展將於二零一八年內分階段落成。

### 新疆項目

此為一項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的項目。四海集團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仍正在進行中，且為符合政府部門要求，若干重新造林補救工程會馬上開展。同時，四海集團正為土地出讓程序而編製總發展計劃設計圖。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。

### 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），須受訂約方能於訂立合作協議之六個月內議定之若干條款規限。四海集團並未與有關訂約方就若干條款達成協議，且現階段已終止就合作協議書作進一步磋商。

## 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與一名中國獨立第三方訂立一份合作協議，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，惟須達成若干已訂明條件。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。由於該獨立第三方並未達成若干條件，合作協議已失效。有關第三方正考慮多項補救方案以讓四海集團之北京附屬公司參與先前擬進行之投資項目。該北京附屬公司近期已就以下事項向中國有關部門取得批准：(1)將其註冊資本由人民幣298,000,000元增至人民幣500,000,000元及(2)其營業性質變更為投資公司，從而增強其資本基礎以便於對中國其他物業發展及投資項目進行潛在投資。

## 聯營公司 — HANG FOK PROPERTIES LIMITED

Hang Fok為由本集團及百利保集團各自擁有50%權益之聯營公司。Hang Fok於一涉及中國北京商務中心區之發展項目之合營項目公司持有股本權益。誠如早前所報告，Hang Fok與其他合營夥伴就北京項目於中國牽涉一系列法律程序，當中部分由Hang Fok提出以保障其在北京項目之股本權益。Hang Fok於往年已作出適當撥備，及於二零一三年十二月三十一日本集團之綜合財務報表內於該項目所持有之權益只以細數額列賬。於進行法律程序的過程中，其他合營夥伴已向合營項目公司提供資金並促使後者於二零一四年八月存入約人民幣195,000,000元予於中國之法院，作為償還部分由Hang Fok借予合營項目公司之股東貸款連同累計利息之款項，該款項正待Hang Fok領取。因此，Hang Fok錄得收回應收貸款及相關利息收入分別約港幣159,000,000元及港幣84,200,000元，而本集團應佔部分已反映於本集團於本年度之業績內。本集團將會繼續努力作出積極的行動，以取回本集團在此發展項目之權益價值。

### 財務回顧

#### 資產價值

本集團香港之酒店物業乃由富豪產業信託所擁有，而除富薈灣仔酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店外，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。此外，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店則以其於收購時之公平值減除本集團應佔未變現盈利及須計及折舊於本集團財務報表列賬。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20.17元：

	於二零一四年十二月三十一日	
	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	11,945.2	12.93
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>6,693.0</u>	<u>7.24</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>18,638.2</u>	<u>20.17</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，本集團認為匯率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資，本集團將考慮運用美元及港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的匯率波動風險。

### 現金流量

於年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣767,700,000元（二零一三年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣1,647,000,000元）。而於年度內之利息支出淨額為港幣116,200,000元（二零一三年：港幣204,100,000元）。

### 債項及資產負債比率

於二零一四年十二月三十一日，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9,289,300,000元（二零一三年：港幣7,942,400,000元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為35.9%（二零一三年：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9,289,300,000元（二零一三年：港幣7,942,400,000元）與本集團之總資產港幣25,849,900,000元（二零一三年：港幣24,333,800,000元）之相對比率。

按於二零一四年十二月三十一日經調整總資產港幣34,209,200,000元（二零一三年：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27.2%（二零一三年：25.0%）。

有關本集團於二零一四年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一五年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報（「二零一四年年報」）中之綜合財務報表內（「財務報表」）。

## 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團若干銀行存款、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454,600,000元（二零一三年：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、可供出售投資、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11,780,000,000元（二零一三年：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

於二零一四年十二月三十一日，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2,363,000,000元（二零一三年：港幣1,224,000,000元），該等銀行貸款已動用港幣1,100,200,000元（二零一三年：港幣807,000,000元）。

## 股息

董事會議決建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣12.0仙，較上一財政年度派發之末期股息每股普通股港幣10.8仙增加11.1%。此項建議末期股息之派息額將約為港幣110,900,000元（二零一三年：港幣100,800,000元），並將派發予於二零一五年六月十一日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一四年十月已派發之中期股息每股普通股港幣4.0仙（二零一三年：港幣3.6仙），截至二零一四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16.0仙（二零一三年：港幣14.4仙），較二零一三年度派發之股息總額增加11.1%。

## 股東週年大會

本公司謹定於二零一五年六月三日（星期三）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，並將連同本公司二零一四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) 由二零一五年六月一日（星期一）至二零一五年六月三日（星期三）（首尾兩天包括在內），以確定股東可於二零一五年股東週年大會上出席及投票之資格。為確保於二零一五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，必須於二零一五年五月二十九日（星期五）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（「股份登記過戶分處」）；及
- (ii) 由二零一五年六月九日（星期二）至二零一五年六月十一日（星期四）（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，必須於二零一五年六月八日（星期一）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二零一五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
收入(附註二及三)	2,298.6	3,570.0
銷售成本	<u>(1,200.0)</u>	<u>(2,387.7)</u>
毛利	1,098.6	1,182.3
其他收入(附註三)	169.5	122.3
按公平值計入損益之金融資產		
所得公平值收益/(虧損)(淨額)	42.3	(48.8)
投資物業所得公平值收益/(虧損) (淨額)	7.0	(1.0)
重新分類一待售物業為 一投資物業之公平值收益	58.0	–
以折讓價併購之收益	35.0	–
行政費用	<u>(250.0)</u>	<u>(196.5)</u>
減除折舊前經營業務盈利	1,160.4	1,058.3
折舊	<u>(453.5)</u>	<u>(401.2)</u>
經營業務盈利(附註二及四)	706.9	657.1
融資成本(附註五)	(332.6)	(300.2)
應佔盈利及虧損：		
合營公司	(20.9)	(5.4)
聯營公司	96.7	(5.7)
除稅前盈利	450.1	345.8
所得稅(附註六)	<u>6.6</u>	<u>(55.3)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利	<u>456.7</u>	<u>290.5</u>



## 綜合全面收益表

	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
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利	456.7	290.5
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	13.6	-
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	(4.0)	(7.4)
自對沖儲備轉撥至損益表	6.0	6.1
	<u>2.0</u>	<u>(1.3)</u>
換算海外業務之滙兌差額	(11.4)	36.9
因出售海外業務之 重新分類調整	-	(32.8)
應佔其他全面收益/(虧損)：		
合營公司	(6.8)	4.6
聯營公司	(3.1)	0.5
年內其他全面收益/(虧損)	<u>(5.7)</u>	<u>7.9</u>
年內全面收益總額	<u>451.0</u>	<u>298.4</u>
應佔：		
母公司股份持有人	404.1	265.1
非控權權益	46.9	33.3
	<u>451.0</u>	<u>298.4</u>

## 綜合財務狀況表

	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	16,052.8	13,704.2
投資物業	1,074.0	947.0
於合營公司之投資	3,258.5	2,664.5
於聯營公司之投資	131.1	21.1
可供出售投資	106.8	9.1
按公平值計入損益之金融資產	1.9	—
其他貸款	—	5.9
應收賬項及按金(附註九)	1,390.0	2,344.0
遞延稅項資產	62.4	—
<b>非流動總資產</b>	<b>22,077.5</b>	<b>19,695.8</b>
<b>流動資產</b>		
待售物業	533.5	790.6
存貨	35.7	33.6
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	266.8	1,237.4
持有至到期日投資	378.1	188.4
按公平值計入損益之金融資產	727.1	580.9
其他貸款	13.2	6.4
衍生金融工具	—	14.2
受限制之現金	47.2	51.9
已抵押定期存款及銀行結存	327.4	431.5
定期存款	435.4	857.3
現金及銀行結存	1,008.0	445.8
<b>流動總資產</b>	<b>3,772.4</b>	<b>4,638.0</b>

## 綜合財務狀況表(續)

	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項、已收按金及 應付費用(附註十)	(426.6)	(391.0)
附息之銀行債項	(510.9)	(333.5)
衍生金融工具	(3.4)	-
應付稅項	(53.1)	(43.0)
<b>流動總負債</b>	<b>(994.0)</b>	<b>(767.5)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>2,778.4</b>	<b>3,870.5</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>24,855.9</b>	<b>23,566.3</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金	(27.8)	(13.9)
附息之銀行債項	(6,362.1)	(5,171.9)
其他債項	(4,234.3)	(4,223.5)
衍生金融工具	-	(4.1)
遞延稅項負債	(1,034.7)	(1,041.1)
<b>非流動總負債</b>	<b>(11,658.9)</b>	<b>(10,454.5)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>13,197.0</b>	<b>13,111.8</b>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	92.4	94.4
儲備	11,741.9	11,579.7
擬派末期股息	110.9	100.8
	<b>11,945.2</b>	<b>11,774.9</b>
<b>非控權權益</b>	<b>1,251.8</b>	<b>1,336.9</b>
<b>股本總值</b>	<b>13,197.0</b>	<b>13,111.8</b>

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」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及一般香港接受之會計原則編製。該財務報表亦遵照香港公司條例有關編製財務報表之適用披露規定，而按照香港公司條例（第622章）附表11第76至87條所載有關該條例第9部「賬目及審計」之過渡性及保留安排，就本財政年度及比較期間繼續為前身香港公司條例（第32章）之適用披露規定。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經修訂準則及新詮釋。

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）之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵稅
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進所包括之香港財務報告準則第2號 之修訂	歸屬條件之定義 <sup>1</sup>
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進所包括之香港財務報告準則第3號 之修訂	業務合併中或然代價之會計處理 <sup>1</sup>
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進所包括之香港財務報告準則第13號 之修訂	短期應收款項及應付款項
二零一一年至二零一三年週期之 年度改進所包括之香港財務報告準則第1號 之修訂	有效香港財務報告準則之涵義

<sup>1</sup> 由二零一四年七月一日起生效

除香港財務報告準則第1號之修訂僅與實體之首份香港財務報告準則財務報表有關外，各項修訂及詮釋之性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。投資實體須按公平值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。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）已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司不合資格成為香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故該等修訂對本集團並無影響。
- (b) 香港會計準則第32號（修訂）為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統（例如中央結算所系統）之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂對本集團並無影響。
- (c) 香港會計準則第39號（修訂）就對沖關係中所指定場外衍生工具因法例或規例或推修法例或規例而直接或間接更替為主要交易對手之情況，提供終止對沖會計規定之豁免。此項豁免下之延續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因法例或規例或推修法例或規例而導致；(ii)對沖工具之訂約方同意一名或多名結算交易對手取代其原交易對手成為各訂約方之新交易對手；及(iii)更替不會引致原衍生工具之條款變動，惟為進行結算而更改交易對手直接應佔之變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故該等修訂對本集團並無影響。
- (d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號釐清實體於發生按相關法例所識別引致付款之活動時確認徵稅責任。該詮釋亦釐清，根據相關法例，徵稅責任僅於引致付款之活動於一段時間內發生時逐步累計。就達到最低限額而引致之徵稅而言，該詮釋釐清於達到指定最低限額前不應確認任何責任。由於本集團於過往年度就本集團產生之徵稅（如有）應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產項下之確認原則，與香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號之規定相符，故該詮釋對本集團並無影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號（修訂）釐清多項與表現及服務條件（為歸屬條件）定義有關之事宜，包括(i)表現條件必須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達到表現目標；(iii)表現目標可與實體之經營或活動有關，或與同一集團內另一個實體之經營或活動有關；(iv)表現條件可為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論何種原因而不再提供服務，則服務條件未獲達成。該修訂對本集團並無影響。

- (f) 香港財務報告準則第3號（修訂）釐清業務合併產生之或然代價安排，如未分類為權益，其後無論該等安排是否屬於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號之範圍內，均應按公平值計入損益計量。該修訂對本集團並無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號（修訂）釐清並無列明利率之短期應收款項及應付款項，於折現影響不大時，可按發票金額計量。該修訂對本集團並無影響。

## 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、食品銷售以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、及總辦事處及企業收益及支出。

分類資產不包括遞延稅項資產、受限制之現金、已抵押定期存款及銀行結存、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、有關利率掉期合約之衍生金融工具、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二零一四年及二零一三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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	2,200.9	2,003.4	-	-	14.2	1,470.2	21.9	55.0	61.6	41.4	-	-	2,298.6	3,570.0
分類間之銷售	-	-	134.7	95.3	5.8	3.3	-	-	3.2	-	(143.7)	(98.6)	-	-
合計	<u>2,200.9</u>	<u>2,003.4</u>	<u>134.7</u>	<u>95.3</u>	<u>20.0</u>	<u>1,473.5</u>	<u>21.9</u>	<u>55.0</u>	<u>64.8</u>	<u>41.4</u>	<u>(143.7)</u>	<u>(98.6)</u>	<u>2,298.6</u>	<u>3,570.0</u>
減除折舊前分類業績	1,034.1	942.7	(16.2)	(14.3)	126.5	168.4	70.3	7.5	20.1	3.2	-	-	1,234.8	1,107.5
折舊	(428.8)	(394.2)	(0.3)	-	(6.1)	(0.2)	-	-	(18.3)	(6.7)	-	-	(453.5)	(401.1)
分類業績	<u>605.3</u>	<u>548.5</u>	<u>(16.5)</u>	<u>(14.3)</u>	<u>120.4</u>	<u>168.2</u>	<u>70.3</u>	<u>7.5</u>	<u>1.8</u>	<u>(3.5)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>781.3</u>	<u>706.4</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益													16.6	20.3
未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)													(91.0)	(69.6)
經營業務盈利													706.9	657.1
融資成本													(332.6)	(300.2)
應佔盈利及虧損：														
合營公司	-	-	-	-	(20.9)	(5.4)	-	-	-	-	-	-	(20.9)	(5.4)
聯營公司	3.8	(1.0)	-	-	112.6	-	-	-	(19.7)	(4.7)	-	-	96.7	(5.7)
除稅前盈利													450.1	345.8
所得稅													6.6	(55.3)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利													456.7	290.5
應佔：														
母公司股份持有人													410.3	256.9
非控權權益													46.4	33.6
													<u>456.7</u>	<u>290.5</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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分類資產	16,116.4	15,878.3	46.7	42.7	2,999.0	2,955.0	1,244.9	826.2	218.4	200.8	(46.2)	(42.3)	20,579.2	19,860.7
於合營公司之投資	-	-	-	-	3,258.5	2,664.5	-	-	-	-	-	-	3,258.5	2,664.5
於聯營公司之投資	7.1	6.1	-	-	111.5	(0.7)	-	-	12.5	15.7	-	-	131.1	21.1
現金及未能劃分之資產													1,881.1	1,787.5
總資產													25,849.9	24,333.8
分類負債	(411.4)	(359.4)	(3.4)	(1.7)	(6.0)	(5.7)	(8.1)	(10.7)	(34.4)	(22.6)	46.2	42.3	(417.1)	(357.8)
銀行債項及未能劃分之負債													(12,235.8)	(10,864.2)
總負債													(12,652.9)	(11,222.0)
其他分類資料：														
利息收入	(29.7)	(40.7)	-	-	(76.3)	(29.2)	(24.2)	(8.9)	-	-				
業務往來客戶應收賬項之 減值	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
按公平值計入損益之金融資產所 得公平值虧損/(收益) (淨額)	-	-	-	-	-	-	(42.3)	48.8	-	-				
投資物業之公平值 虧損/(收益) (淨額)	(18.0)	(18.0)	-	-	11.0	19.0	-	-	-	-				
重新分類一待售物業為 一投資物業之公平值收益	-	-	-	-	(58.0)	-	-	-	-	-				
以折讓併購之收益	(35.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
資本支出	2,607.2	157.2	1.8	0.1	0.9	0.7	-	-	0.8	102.7				

## 地域資料

### (a) 外界客戶之收入

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
香港	2,220.0	2,050.5
中國內地	33.3	1,506.3
其他	45.3	13.2
	<u>2,298.6</u>	<u>3,570.0</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

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
香港	18,462.2	15,878.8
中國內地	1,779.7	2,231.4
其他	288.5	174.6
	<u>20,530.4</u>	<u>18,284.8</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，惟不包括金融工具及遞延稅項資產。

## 有關主要客戶之資料

由於銷售予任何單一客戶之收入均佔不多於本集團收入之10%，因此並無進一步呈列有關主要客戶之資料。截至二零一三年十二月三十一日止年度，銷售予屬物業發展及投資分類之一主要客戶所得之收入為港幣1,460,700,000元。

三、 收入（亦為本集團之營業額）及其他收入之分析列載如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
酒店經營及管理服務	2,148.9	1,959.8
其他業務，包括物業管理、 物業代理、旅遊代理及 食品銷售	29.0	29.2
租金收入：		
酒店物業	46.2	38.5
投資物業	16.1	13.6
飛機	33.8	13.2
其他	2.7	—
出售按公平值計入損益之 金融資產之收益淨額	9.3	8.6
結算衍生金融工具之收益淨額/ (虧損淨額)	(12.8)	32.8
按公平值計入損益之 金融資產之利息收入	13.7	5.3
上市投資之股息收入	11.7	8.3
出售發展中物業	—	1,460.7
	<u>2,298.6</u>	<u>3,570.0</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	15.7	18.2
其他利息收入	116.7	73.7
沒收按金	—	27.1
其他	37.1	3.3
	<u>169.5</u>	<u>122.3</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/(虧損)之分析列載如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
出售按公平值計入損益之		
金融資產所得盈利	9.3	8.6
結算衍生金融工具所得盈利/(虧損)	(12.8)	32.8
出售發展中物業所得盈利	—	137.4

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
須於五年內全數償還之		
銀行貸款之利息	115.0	110.3
須於五年內全數償還之		
其他債項之利息	182.9	156.8
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)	6.0	6.1
債項成立成本攤銷	24.8	60.8
其他貸款成本	3.9	3.1
	<u>332.6</u>	<u>337.1</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	—	(36.9)
	<u>332.6</u>	<u>300.2</u>

六、 年度內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
集團：		
即期 — 香港		
年度內之稅項支出	86.8	63.6
過往年度之超額撥備	(10.7)	(0.3)
即期 — 海外		
年度內之稅項支出	0.6	16.2
過往年度之不足撥備	—	0.2
遞延稅項	(83.3)	(24.4)
年度內之稅項總支出/(抵免)	<u>(6.6)</u>	<u>55.3</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。

應佔合營公司及聯營公司之稅項分別為港幣100,000元及港幣4,200,000元（二零一三年：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」。

七、 股息：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣4仙 （二零一三年：港幣3.6仙）	37.0	34.7
擬派末期 — 每股普通股港幣12.0仙 （二零一三年：港幣10.8仙）	110.9	100.8
	<u>147.9</u>	<u>135.5</u>

- 八、 每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年內盈利港幣410,300,000元（二零一三年：港幣256,900,000元），及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數929,500,000股（二零一三年：962,500,000股）計算。

由於截至二零一四年及二零一三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1,498,200,000元（二零一三年：港幣1,502,900,000元）乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡分析列載如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	112.0	110.1
四至六個月	4.1	1,382.0
七至十二個月	2.7	3.9
超過一年	<u>1,381.7</u>	<u>9.1</u>
	1,500.5	1,505.1
減值	<u>(2.3)</u>	<u>(2.2)</u>
	<u><u>1,498.2</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內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：港幣1,372,700,000元），此金額已定於二零一六年九月十三日或之前結清。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93,000,000元（二零一三年：港幣77,100,000元）乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	92.1	76.4
四至六個月	0.2	0.2
七至十二個月	0.3	-
超過一年	0.4	0.5
	<u>93.0</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

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司以代價總額港幣95,734,660元於聯交所購回合共19,926,000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	4,782,000	4.840	4.640	22,756,080
二零一四年七月	<u>4,488,000</u>	4.900	4.810	<u>21,720,040</u>
總計	<u>19,926,000</u>			95,734,660
			購回股份之總費用支出	<u>284,275</u>
			總計	<u>96,018,935</u>

所有上述19,926,000股購回普通股已於年度內註銷。本公司之已發行股本已減去該等已註銷購回普通股之面值。上述購回乃由董事根據股東之授權進行，旨在提高本公司之資產淨值及每股盈利，符合股東之整體利益。

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

## 業績審閱

審核委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一四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

本公司於截至二零一四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，二零一五年三月二十四日