

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)

## 二零一二年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	截至二零一二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	1,250.0	930.4	+34.4%
毛利	601.3	382.6	+57.2%
減除折舊及融資成本前 經營業務盈利	674.5	66.2	+918.9%
母公司股份持有人應佔 期內盈利	380.6	420.9	-9.6%
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利	港幣0.38元	港幣0.42元	-9.5%
中期股息(每股普通股)	港幣3.3仙	港幣3.0仙	+10.0%
	於二零一二年 六月三十日 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核)	
減除非控權權益後 每股普通股資產淨值			
賬面值	港幣12.04元	港幣11.53元	+4.4%
* 經調整	港幣15.93元	港幣14.80元	+7.6%

\* 此乃供參考用途，並乃就本集團酒店物業組合按其於二零一二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

- 本集團之核心酒店業務繼續穩健發展並帶來盈利增長。
- 於期間內，未計及折舊及融資成本前所得之經營業務盈利達港幣674,500,000元，大幅高於二零一一年錄得之相應金額港幣66,200,000元。
- 由於在二零一一年首六個月錄得應佔共同控權合資公司盈利之收益超逾港幣600,000,000元，故去年中期期間達致之整體應佔盈利較本期間內所錄得者為高。
- 香港五間初步富豪酒店之合併平均入住率約為87.5%，與業界平均水平相若，而達致之平均房租則較相同比較期間上升約15.5%。首六個月之物業收入淨額總額為港幣406,100,000元，按年增加約13.4%，並超出按比例計算之基本租金約港幣83,600,000元。
- 位於灣仔之富豪薈酒店為香港第六間富豪酒店，錄得約96.7%之高平均入住率，達致之平均房租亦上升約11.2%。
- 赤柱富豪海灣兩間前排洋房之銷售合約已於期間內完成。本集團仍然保留富豪海灣合共19間洋房，其中三間目前正出租予第三方。
- 本集團擁有50%權益之共同控權合資公司P&R Holdings Limited百富控股有限公司，正於香港進行四項全資擁有之物業項目及於中國四川成都進行一項擁有大多數權益之綜合發展項目。該等項目整體上均正穩步進行中。
- 除富豪產業信託擁有之香港六間富豪酒店外，本集團於中國正為合共七間經營中酒店物業及八個發展中酒店項目提供管理服務，該等酒店分佈於八個省份及一直轄市內共十一個城市。本集團現正就多份新管理合約進行磋商，待達成後將進一步加入本集團之酒店網絡內。
- 董事對香港酒店業務之未來前景充滿信心，本集團憑藉穩固之財務實力及豐富經驗，將繼續物色適當機會進一步擴充其核心業務組合。

## 財務業績

於截至二零一二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380,600,000元，而去年同期則錄得港幣420,900,000元。

於期間內，本集團之核心酒店業務繼續穩健發展並帶來盈利增長。連同出售赤柱富豪海灣洋房所得之盈利及期間內確認之其他收入，本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月未計及折舊及融資成本前所得之經營業務盈利達港幣674,500,000元，大幅高於二零一一年同期錄得之相應金額港幣66,200,000元，此乃主要由於去年之盈利受到本集團金融資產之公平值變動所產生虧損之不利影響。

由於本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月錄得應佔共同控權合資公司盈利之收益超逾港幣600,000,000元，故去年中期期間達致之整體應佔盈利較本期間內所錄得者為高，然而，確實本集團之核心業務於本期間達致之業績增長非常令人鼓舞。

誠如早前所闡述，出租予本集團以經營酒店並由富豪產業信託直接擁有之香港五間初步富豪酒店乃於本集團之綜合財務報表內列作固定資產，並須計算折舊費用。因此，與富豪產業信託有所不同，該等酒店物業公平值之任何增值將不會在本集團之綜合財務報表內反映。此外，於本中期期間內，須就該等酒店物業作出之總折舊費用約為港幣182,500,000元，儘管此不會對現金流量有任何影響，但卻對本集團於期間內錄得之整體盈利造成影響。

## 業務回顧

於二零一二年四月二十日，本公司公佈一項股份購回計劃，以上限價格每股港幣3.80元購回本公司股份最多38,886,400股，該計劃生效至二零一二年七月二十一日止。進行股份購回計劃旨在提升本公司之資產淨值以及每股盈利，從而在長遠而言為股東帶來更豐厚之回報，尤其本公司股份一直以大幅低於其相關資產淨值之折讓價格在市場買賣，而相關資產淨值即使只按於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表之賬面值計算乃為每股港幣11.53元。股東亦可參考下文標題為「管理層之討論及分析」一節之補充資料，該節載列若根據本集團酒店物業按其於二零一二年六月三十日之市值在本集團之綜合財務報表內重列之基準計算，本公司股份於二零一二年六月三十日之未經審核經調整資產淨值將為每股港幣15.93元。

截至二零一二年五月七日止，合共有12,600,000股本公司股份根據該計劃被購回，此令致Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司於本公司所持之總股權比例超逾50%之股權限額。因而本公司及富豪產業信託均成為百利保之附屬公司，並繼而亦成為百利保之控權股東Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司之附屬公司。根據香港公司收購及合併守則之連鎖關係原則，百利保為此須就收購全部富豪產業信託基金單位（百利保及與其一致行動人士已擁有者除外）按要約價每個基金單位港幣1.00元提出無條件強制性全面現金要約。因此，百利保集團已技術性遵守收購守則在日期為二零一二年七月九日之綜合要約文件中提出全面要約，而要約已於二零一二年七月三十日正式結束。

截至股份購回計劃於二零一二年七月二十一日結束日止，本公司已購回合共37,344,000股本公司股份。就購回股份所支付之最高價格為每股港幣3.33元，而根據該計劃已動用資金總數約港幣115,300,000元。

## 酒店

### 市場概覽

於二零一二年上半年，全球經濟之復甦步伐仍然疲弱。歐元區之主權債務危機仍未解決，並持續對國際金融市場帶來不明朗因素。亞洲發展中國家亦受到全球其他國家之影響，預期其本地生產總值增長將會放緩。

然而，受惠於二零一二年首六個月中國達到較世界其他主要經濟體系相對強勁之國內生產總值增長7.8%，及中國持續放寬內地居民海外旅遊限制之政策，訪港旅客總人數再次刷新歷史記錄，達22,300,000人次，按年增長15.5%，當中中國旅客佔總人數約69.8%。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，期間內香港全部不同類別之受訪酒店之平均客房入住率為87%，而二零一一年同期則為88%，達致之平均房租則按年上升約12%。

香港酒店之整體房租水平仍然落後於世界許多其他主要國際城市之現行水平。只要香港繼續維持其國際金融及旅遊樞紐之地位而香港之酒店業保持其質素及標準，預期酒店房租水平可進一步攀升。

## 酒店擁有業務

### 富豪產業信託

本集團之酒店擁有業務乃透過富豪產業信託進行，而本集團於富豪產業信託持有74.5%權益。富豪產業信託由富豪資產管理有限公司（本集團之全資附屬公司）作為產業信託管理人管理。

於截至二零一二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675,200,000元，而去年同期則錄得港幣1,957,600,000元。根據於二零一二年六月三十日進行之市場估值，富豪產業信託於期間內之業績包括一項因其投資物業組合之公平值增加而產生之盈利港幣446,600,000元，而去年同期就有關此公平值變動錄得之收益則為港幣1,782,600,000元。期間內可供分派收入總額約為港幣221,800,000元，較去年同期錄得之港幣186,500,000元增長18.9%。

富豪產業信託擁有之五間初步富豪酒店（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、麗豪酒店及富豪東方酒店）乃出租予本集團之全資附屬公司，於二零一二年之基本租金為港幣645,000,000元，並可平均分佔物業收入淨額總額超出年度基本租金之部分。於本年度首六個月，該五間酒店之物業收入淨額總額為港幣406,100,000元，按年增加約13.4%，並超出按比例計算之基本租金約港幣83,600,000元。由於傳統上每年之較後期間為旺季，故二零一二年下半年物業收入淨額之超出部份預期將超過上半年之數額。

五間初步富豪酒店於二零一一年至二零一五年之租金方案須由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行年度租金檢討以釐定租金。為二零一一年及二零一二年之市場租金方案作出釐定之同一獨立專業物業估值師已於二零一二年六月獲共同委任，以進行二零一三年之租金檢討程序。此租金檢討程序已於最近完成，二零一三年之年度基本租金已釐定為港幣734,000,000元，較二零一二年之年度基本租金港幣645,000,000元增加13.8%，而浮動租金則相若地釐定為物業收入淨額總額之超出部分之50%。

位於灣仔之富豪薈酒店為香港第六間富豪酒店，由富豪產業信託擁有並與本集團全資擁有之附屬管理公司訂立管理合約經營，業績表現依然非常理想。於二零一二年上半年，該酒店錄得約96.7%之高平均入住率，而去年同期則約為93.3%。達致之平均房租亦較同期上升約11.2%，令致平均可出租客房收入按年增長約15.2%。

為維持物業之高質素與標準，五間初步富豪酒店之客房、宴會廳及其他設施持續不時進行翻新及升級。於期間內，該等酒店組合內合共約有300間客房及套房正依照此持續資產增值計劃進行升級。

富豪東方酒店14樓之餐飲位置改裝為27間客房之工程正在進行中，預定於本年底前完成，而該酒店2樓之改裝工程以提供28間新增客房，現計劃於本年度第四季展開，並將於二零一三年上半年完成。

與此同時，富豪產業信託正與酒店管理人密切合作進行一項計劃，以為香港全部六間富豪酒店更換及升級中央物業管理系統，旨在提升互聯網連接性及營運效率。

## 酒店經營業務

本集團向富豪產業信託承租經營之香港五間富豪酒店之業績繼續穩步上揚，於期間內達致經營業務毛利約港幣422,400,000元。該五間酒店之合併平均入住率約為87.5%，與業界平均水平相若，而達致之平均房租則較相同比較期間上升約15.5%。由於該五間酒店均擁有迎合不同類別市場之優勢，故預期該五間酒店將繼續保持理想業績表現。

## 酒店管理業務

本集團於中國之酒店管理附屬公司隨著於二零一二年五月簽訂位於西安一項五星級機場酒店項目之管理協議，已將其酒店網絡擴展至陝西省。該酒店將鄰近中國西北地區最大的空中交通樞紐及據點之西安咸陽國際機場之T3A航站樓，擁有300間設備完善之客房與充裕餐廳、會議及康樂設施。該酒店計劃於二零一四年第二季開業。

最近於二零一二年八月，本集團簽訂另一份管理協議，為位處山東省煙台之煙台經濟技術開發區中心位置之綜合項目內之新五星級酒店提供酒店管理服務。該酒店將命名為富豪富饒酒店，擁有300間設計舒適吸引的客房，計劃於二零一五年第三季開幕。

除富豪產業信託擁有之香港六間富豪酒店外，本集團於中國正為合共七間經營中酒店物業及八個發展中酒店項目提供管理服務，該等酒店分佈於八個省份及一直轄市內共十一個城市。本集團現正就多份新管理合約進行磋商，待達成後將進一步加入本集團之酒店網絡內。

## 物業

儘管經濟相對呆滯，於期間內香港之物業價格一般保持穩固，主要由於持續之低息環境所致。赤柱富豪海灣兩間前排洋房之銷售合約已於期間內完成，所變現之盈利已於本中期業績內反映。本集團仍然保留富豪海灣合共19間洋房，其中三間目前正出租予第三方。

百利保及本集團各自擁有50%權益之共同控權合資公司P&R Holdings Limited 百富控股有限公司正於香港進行四項全資擁有之物業項目及於中國四川成都進行一項擁有大多數權益之綜合發展項目。有關該等發展項目之最新進度資料載於下文標題為「管理層之討論及分析」一節。

倘有合適機會出現，本集團將繼續考慮透過P&R Holdings或自行擴充其投資及發展物業組合。

## 其他投資

本集團持有主要由上市投資組成之龐大投資組合，包括持有作策略性投資之上市股份。本集團於組合內擁有Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司之股份、可換股債券及選擇權可換股債券之大量投資。選擇權可換股債券之認購將於二零一二年十一月到期，而可換股債券之轉換則於二零一三年一月到期。

## 展望

在歐洲及美國之貨幣機構推出多項刺激方案下，預計全球經濟將於二零一二年後期及二零一三年趨向穩定。香港政府已著手進行多項主要基建發展項目，包括擴充香港國際機場、港珠澳大橋及啟德國際郵輪碼頭，藉而加強香港作為國際中轉城市之地位及改善其與發展迅速之珠江三角洲城市之連接。此等無疑將繼續推動未來數年商務及消閒訪港旅客流量不斷上升。

董事對香港酒店業務之未來前景充滿信心，本集團憑藉穩固之財務實力及豐富經驗，將繼續物色適當機會進一步擴充其核心業務組合。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團之重要投資及主要業務包括透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資（包括透過合營公司P&R Holdings進行及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益），以及其他投資業務。

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，以及本地酒店業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，均分別載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」及「展望」等節內。

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

### 合營公司 — P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為本公司與百利保共同成立並各自擁有50:50權益之合營公司，對其最高資本承擔總額現時設定限於港幣3,800,000,000元。本公司及百利保各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元，將根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資。P&R Holdings及其附屬公司主要從事物業發展業務。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

##### *上環文咸東街132至140號*

此發展地皮面積約為5,430平方呎。其計劃發展為一擁有248間客房及套房及總樓面面積約為83,700平方呎之酒店。地基工程經已完成。此酒店發展項目之上蓋建築工程亦已展開，並預期於二零一三年第四季完成。

##### *上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號*

此發展地皮由兩幅毗鄰物業構成，地盤總面積約為3,710平方呎。計劃發展為一擁有98間客房及套房及總樓面面積約為59,090平方呎之酒店之總建築圖則已獲批准。由於此地盤之地基工程略有延誤，此酒店發展項目原先預計於二零一四年第四季完成之計劃或會延遲。

### 北角麥連街14至20號

該等物業之地盤總面積約為5,300平方呎，其將發展為一擁有約338間客房及套房及總樓面面積約為79,390平方呎之酒店之計劃已獲批准。地基工程將於短期內完成，而上蓋建築工程將於本年稍後展開。預期此發展項目將於二零一四年第三季完成。

### 新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號

此於政府公開土地拍賣中投得之發展地皮之面積約為120,470平方呎，計劃發展為一擁有合共170個單位（包括36間洋房及134個公寓）並擁有總樓面面積約120,470平方呎之住宅發展項目。該項目之建築圖則已獲批准。地盤平整及地基工程將於二零一二年第四季展開。

## 中國內地

### 四川省成都市新都區之綜合發展項目

P&R Holdings集團持有此物業項目之70%權益，而餘下之30%權益由本集團及四海集團各自擁有50%權益之共同控權合資公司持有。

此位於成都之項目為一包括酒店、商業、寫字樓及住宅之綜合發展項目。該項目之整體總樓面面積約為5,360,000平方呎，並將分期發展。第一期現主要包括分別在兩幅地塊上興建一間五星級酒店及三幢住宅大廈。該酒店將擁有306間客房並配備全面設施，擁有地面上總樓面面積約438,000平方呎。該酒店發展項目之結構建造工程經已完成，現計劃該酒店之首階段發展將於二零一三年第四季試業。第一期包括之三幢住宅大廈將擁有約340個公寓單位，連同泊車位及若干商業配套單位，總樓面面積約為489,000平方呎。此部分發展項目之結構建造工程亦已完成，而整體興建工程亦計劃於二零一三年第二季完成。預期住宅單位將於二零一三年第一季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

### 富豪（重慶）股權投資基金

P&R Holdings集團亦於名為富豪（重慶）股權投資基金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，該基金之投資目的主要為支持P&R Holdings集團於中國進行之業務。世紀城市之一全資附屬公司擔任該基金之普通合夥人，並於合夥企業持有少量權益。

## 財務回顧

### 資產價值

本集團透過富豪產業信託所擁有之酒店物業，乃於本財務報表內按其於二零一零年七月二十三日（即富豪產業信託成為本集團附屬公司之日）之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。雖然該等酒店物業之市場估值於其後大幅升值，惟其變動不會在本集團之財務報表內反映。作為資料補充，倘若本集團之酒店物業組合，於綜合財務報表中按其於二零一二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15.93元：

	於二零一二年六月三十日	
	港幣百萬元	每股普通股 港幣(元)
減除非控權權益後之賬面資產淨值	11,603.4	12.04
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	3,755.4	3.89
減除非控權權益後之未經審核經調整 資產淨值	15,358.8	15.93

### 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，將部份投放於幫助提升收益之投資產品。

本集團之融資貸款絕大部份以港幣為單位，而利息主要參考銀行同業拆息而釐定。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。本集團並無或只有輕微的滙率風險，故認為毋須作貨幣對沖。

## 現金流量

於期間內，經營業務所產生之現金流量淨額為港幣413,200,000元（二零一一年：港幣155,100,000元）。而於期間內之利息支出淨額為港幣81,000,000元（二零一一年：港幣84,700,000元）。

## 債項及資產負債比率

於二零一二年六月三十日，本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項總額共港幣4,181,700,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣4,132,200,000元）。

於二零一二年六月三十日，本集團之資產負債比率為21.2%（二零一一年十二月三十一日：20.8%），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4,181,700,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣4,132,200,000元）與本集團之總資產港幣19,761,800,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣19,860,800,000元）之相對比率。

有關本集團於二零一二年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一二年九月三十日之前刊發之本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告中之簡明綜合財務報表（「中期財務報表」）內。

## 資產抵押

於二零一二年六月三十日，部份本集團之銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資及持有至到期日投資共港幣330,500,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣404,000,000元）已為就根據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，而若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、待售物業及持有至到期日投資合共港幣15,066,500,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣15,219,600,000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

本集團於二零一二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

於二零一二年六月三十日，本集團就應佔一共同控權合資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312,500,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣170,000,000元），該等銀行貸款已動用港幣178,500,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣90,000,000元）。

## 股息

董事會宣佈派發截至二零一二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3.3仙（二零一一年：港幣3.0仙），派息額約為港幣31,800,000元（二零一一年：港幣30,000,000元），予於二零一二年十月十二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二零一二年十月十日（星期三）至二零一二年十月十二日（星期五）（首尾兩天包括在內），暫停辦理任何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，必須於二零一二年十月九日（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二零一二年十月二十五日或前後寄予各股東。

## 半年業績

### 簡明綜合收益表

	截至二零一二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入(附註二)	1,250.0	930.4
銷售成本	(648.7)	(547.8)
毛利	601.3	382.6
其他收入及收益(附註三)	9.1	58.0
行政費用	(87.8)	(72.9)
按公平值計入損益之金融資產		
所得公平值收益/(虧損)(淨額)	9.2	(387.8)
投資物業之公平值收益(淨額)	5.5	86.3
變現對沖儲備	137.2	—
減除折舊前經營業務盈利	674.5	66.2
折舊	(189.4)	(181.4)
經營業務盈利/(虧損)		
(附註二及四)	485.1	(115.2)
融資成本(附註五)	(65.2)	(95.1)
應佔盈利及虧損：		
共同控權合資公司	(0.1)	653.5
聯營公司	(1.5)	(1.2)
除稅前盈利	418.3	442.0
所得稅支出(附註六)	(16.9)	(12.7)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	401.4	429.3



## 簡明綜合全面收益表

	截至二零一二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一一年 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	401.4	429.3
其他全面收益/(虧損)：		
可供出售投資：		
公平值變動	1.7	(0.1)
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	26.1	(19.0)
自對沖儲備轉撥至收益表	(131.3)	63.8
	<u>(105.2)</u>	<u>44.8</u>
換算海外業務之滙兌差額	(0.7)	1.2
應佔聯營公司/共同控權合資 公司之其他全面虧損	(3.9)	(11.0)
期內其他全面收益/(虧損)	<u>(108.1)</u>	<u>34.9</u>
期內全面收益總額	<u><u>293.3</u></u>	<u><u>464.2</u></u>
應佔：		
母公司股份持有人	264.4	444.4
非控權權益	28.9	19.8
	<u><u>293.3</u></u>	<u><u>464.2</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	13,872.1	14,041.4
投資物業	892.0	886.0
於共同控權合資公司之投資	1,662.3	1,689.6
於聯營公司之投資	26.9	16.7
可供出售投資	20.4	18.0
按公平值計入損益之金融資產	24.7	508.6
其他貸款	18.3	17.6
<b>非流動總資產</b>	<b>16,516.7</b>	<b>17,177.9</b>
<b>流動資產</b>		
待售物業	786.6	914.3
酒店存貨	25.8	26.0
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	364.1	208.8
其他貸款	15.0	14.5
持有至到期日投資	147.4	45.1
可供出售投資	7.8	7.7
按公平值計入損益之金融資產	720.5	240.5
受限制之現金	17.7	69.2
已抵押定期存款及銀行結存	238.8	301.6
定期存款	529.3	569.2
現金及銀行結存	392.1	286.0
<b>流動總資產</b>	<b>3,245.1</b>	<b>2,682.9</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用(附註十)	(257.7)	(372.8)
付息之銀行債項	(172.7)	(4,731.1)
衍生金融工具	-	(32.0)
應付稅項	(25.2)	(1.4)
<b>流動總負債</b>	<b>(455.6)</b>	<b>(5,137.3)</b>
流動資產淨值/(負債淨額)	2,789.5	(2,454.4)
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>19,306.2</b>	<b>14,723.5</b>
<b>非流動負債</b>		
付息之銀行債項	(5,186.9)	(627.1)
遞延稅項負債	(1,078.9)	(1,093.3)
<b>非流動總負債</b>	<b>(6,265.8)</b>	<b>(1,720.4)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>13,040.4</b>	<b>13,003.1</b>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	96.4	100.1
儲備	11,475.2	11,352.6
股息	31.8	90.1
	<b>11,603.4</b>	<b>11,542.8</b>
非控權權益	1,437.0	1,460.3
<b>股本總值</b>	<b>13,040.4</b>	<b>13,003.1</b>

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，與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟採納下列自本集團於二零一二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—嚴重惡性通貨膨脹及刪除首次採納者之固定日期之修訂

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—轉讓金融資產之修訂

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) 證券投資分類指證券買賣及投資業務；及
- (e) 其他分類主要包括旅遊代理服務及食品銷售。

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。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者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		證券投資		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		
	二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一一年 (未經審核) 港幣百萬元													
分類收入：															
銷售予外界客戶	919.1	785.9	-	-	291.1	102.3	5.0	0.9	34.8	41.3	-	-	1,250.0	930.4	
分類間之銷售	-	5.1	38.5	32.7	1.7	1.7	-	-	-	-	(40.2)	(39.5)	-	-	
合計	<u>919.1</u>	<u>791.0</u>	<u>38.5</u>	<u>32.7</u>	<u>292.8</u>	<u>104.0</u>	<u>5.0</u>	<u>0.9</u>	<u>34.8</u>	<u>41.3</u>	<u>(40.2)</u>	<u>(39.5)</u>	<u>1,250.0</u>	<u>930.4</u>	
減除折舊前分類業績	407.6	368.4	(5.2)	(4.7)	140.6	96.3	15.4	(387.1)	0.1	0.3	-	-	558.5	73.2	
折舊	(188.9)	(180.4)	-	(0.2)	(0.1)	(0.1)	-	-	(0.3)	(0.7)	-	-	(189.3)	(181.4)	
分類業績	<u>218.7</u>	<u>188.0</u>	<u>(5.2)</u>	<u>(4.9)</u>	<u>140.5</u>	<u>96.2</u>	<u>15.4</u>	<u>(387.1)</u>	<u>(0.2)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>369.2</u>	<u>(108.2)</u>	
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業盈利													143.1	8.7	
未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)														(27.2)	(15.7)
經營業務盈利/(虧損)														485.1	(115.2)
融資成本														(65.2)	(95.1)
應佔盈利及虧損：															
共同控權合資公司	-	-	-	-	(0.1)	653.5	-	-	-	-	-	-	(0.1)	653.5	
聯營公司	(0.3)	(0.2)	-	-	(0.6)	(0.8)	-	-	(0.6)	(0.2)	-	-	(1.5)	(1.2)	
除稅前盈利														418.3	442.0
所得稅支出														(16.9)	(12.7)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前期內盈利														401.4	429.3
應佔：															
母公司股份持有人														380.6	420.9
非控權權益														20.8	8.4
														<u>401.4</u>	<u>429.3</u>
其他分類資料：															
其他利息收入	1.2	-	-	-	0.3	-	1.7	-	-	-	-	-	-	-	-

三、 其他收入及收益指下列項目：

	截至二零一二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	2.9	1.7
其他利息收入	3.2	6.8
雜項收入	3.0	0.2
撥回其他貸款之減值	—	29.5
	<u>9.1</u>	<u>38.2</u>
 <u>收益</u>		
出售投資物業之收益	—	16.1
衍生金融工具公平值之收益	—	3.7
	—	19.8
	<u>9.1</u>	<u>58.0</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：

	截至二零一二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
出售上市投資之盈利/(虧損)	4.0	(1.1)
出售物業之盈利	<u>142.8</u>	<u>15.3</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一一年 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	46.3	24.4
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)	5.9	63.8
債項成立成本攤銷	11.4	6.6
其他貸款成本	1.6	0.3
融資成本總額	<u>65.2</u>	<u>95.1</u>

六、 期內之所得稅支出列載如下：

	截至二零一二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一一年 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	32.2	18.9
即期—海外		
過往年度之超額撥備	(0.9)	(0.1)
遞延稅項	(14.4)	(6.1)
期內之稅項總支出	<u>16.9</u>	<u>12.7</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%（二零一一年：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。

鑑於共同控權合資公司及聯營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故未有就該等共同控權合資公司及聯營公司之稅項作課稅準備（二零一一年：無）。

七、 股息：

	截至二零一二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
中期—每股普通股港幣 3.3 仙 (二零一一年：港幣3.0仙)	<u>31.8</u>	<u>30.0</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380,600,000元（二零一一年：港幣420,900,000元），及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數992,500,000股（二零一一年：1,001,400,000股）計算。

由於本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之股份，故在整個期間內並不存在引致攤薄的事件，因此並無對截至二零一二年六月三十日止期間之每股普通股基本盈利作調整。

並無就攤薄而對截至二零一一年六月三十日止上個期間之每股普通股基本盈利作調整，乃由於上個期間內尚未行使之本公司股份認購權之行使價較於該期間之本公司普通股之平均市價為高，故該等股份認購權不會對每股普通股基本盈利構成攤薄影響。

- 九、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣119,800,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣131,500,000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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一一年 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	99.8	117.2
四至六個月	12.4	8.2
七至十二個月	3.2	3.0
超過一年	5.7	4.4
	<u>121.1</u>	<u>132.8</u>
減值	(1.3)	(1.3)
	<u>119.8</u>	<u>131.5</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、計入應付賬項及費用之港幣51,100,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣75,900,000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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一一年 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	50.4	75.3
四至六個月	—	0.3
七至十二個月	0.4	—
超過一年	0.3	0.3
	<u>51.1</u>	<u>75.9</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

於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本公司透過執行以上限價格每股港幣3.80元購回本公司普通股最多38,886,400股之在市場進行之購回計劃（「富豪酒店股份購回計劃」），以代價總額港幣115,259,720元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共37,344,000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)	
二零一二年四月	3,778,000	3.230	3.170	12,101,600
二零一二年五月	17,760,000	3.330	2.820	56,223,180
二零一二年六月	<u>15,806,000</u>	3.130	2.820	<u>46,934,940</u>
總計	<u>37,344,000</u>			115,259,720
		購回股份之總支出		353,095
		註銷前已收之股息		<u>(354,979)</u>
		總計		<u>115,257,836</u>

富豪酒店股份購回計劃於緊隨本公司於二零一二年四月二十日刊發之聯合公佈當日後之營業日（即二零一二年四月二十三日）起生效，直至二零一二年七月二十一日止之90日或直至最多38,886,400股普通股獲購回當日（以較早者為準）止期間內進行。富豪酒店股份購回計劃於二零一二年七月二十一日結束，本公司購回合共37,344,000股普通股。所有購回普通股已於期間內註銷。本公司之已發行股本已因此減去該等已註銷購回普通股之面值。

富豪酒店股份購回計劃使用於二零一一年五月三十一日及二零一二年五月三十日舉行之本公司股東週年大會上授予本公司董事購回普通股之一般性授權。上述根據富豪酒店股份購回計劃進行之購回旨在提升本公司之資產淨值以及每股盈利，從而在長遠而言為股東帶來更豐厚之回報。

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

本集團截至二零一二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二零一二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二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表，包括本集團所採用之會計準則及慣例。

## 企業管治

本公司於截至二零一二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常規守則（有效期至二零一二年三月三十一日）及企業管治守則（由二零一二年四月一日起生效）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應選連任。
- (3) 本公司之非執行董事因其他事務在身而未能出席本公司於二零一二年五月舉行之股東週年大會。

## 董事會

於本公佈刊發日期，本公司之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)

楊碧瑤女士(首席營運官)

范統先生

羅俊圖先生

羅寶文小姐

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，二零一二年八月二十七日