

二零零八年中期業績公佈

財務摘要

	截至二零零八年 六月三十日止六個月 (未經審核)	截至二零零七年 六月三十日止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	750.8	622.0
經營業務盈利	344.8	2,507.4*
母公司股份持有人應佔 期內盈利	600.1	2,496.2*
每股普通股基本盈利	港幣 5.8 仙	港幣 26.3 仙
中期股息	港幣 0.3 仙	港幣 0.3 仙
◆備考每股普通股資產淨值	港幣 1.23 元	港幣 1.14 元

* 包括就於二零零七年三月分拆富豪產業信託獨立上市，向富豪產業信託出售香港五間酒店物業所獲得之一次性收益港幣 2,320,400,000 元

◆ 此乃按備考基準(僅供參考)經就按本集團於富豪產業信託持有之權益作調整後以反映其應佔富豪產業信託所持相關資產淨值而編製

財務業績

於截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核綜合普通股股東應佔盈利港幣600,100,000元。於二零零七年同期，本集團錄得盈利港幣2,496,200,000元，當中包括就於二零零七年三月分拆富豪產業信託獨立上市，本集團向富豪產業信託出售香港五間酒店物業所獲得之一次性收益港幣2,320,400,000元。

誠如早前報告，於富豪產業信託分拆上市後，本集團酒店業務之擁有權及營運架構已有所變動。本集團現時主要專注於酒店營運及管理業務，而富豪產業信託則主要從事資產擁有。本集團透過於富豪產業信託所持有之權益分佔從酒店擁有權所獲得之收入，乃反映於本集團財務業績內之應佔聯營公司盈利。

業務回顧

酒店

香港

於期間內，全球經濟整體受到由美國次級按揭貸款危機引發之金融市場動盪的不良影響。然而，與香港經濟緊密聯繫之中國內地經濟仍持續增長，雖然增長步伐已受到較多限制。香港依然繼續受惠於作為受歡迎旅遊及觀光目的地以及通向內地的門戶之地位。於二零零八年上半年，訪港旅客總人數已超逾1,400萬人次，與二零零七年同期比較，整體增長達8.9%。鑑於期間內香港旅遊業受到大部分主要海外市場經濟放緩、中國四川大地震及中國政府實施收緊簽證限制之影響，故訪港旅客數字之升幅已是相當理想。

有關香港酒店業方面，根據香港旅遊發展局旅遊研究所公佈，此六個月期間所有類別酒店之平均客房入住率為83%，與二零零七年同期之水平相約，而達致之平均房間租金則上升4.8%。錄得之客房入住率大致相若，主要由於期間內香港之新落成酒店客房供應量有所增加所致。

整體而言，於回顧六個月期間內，香港五間富豪酒店（其現時由富豪產業信託擁有並由本集團營運及管理）之業務表現較業內平均成績為佳，平均房間租金增幅達9.7%，而平均可出租客房收入（RevPAR）則增加7.8%。獲得較佳之平均房間租金及平均可出租客房收入表現，反映本集團成功執行透過積極資產管理之內部增長策略及持續致力將酒店重新定位以爭取較高收益的酒店市場分類客源之成效。

於二零零八年初，富豪產業信託展開港幣85,000,000元之資本性開支計劃，目標為提升富豪酒店之競爭力。計劃之項目包括將其中三間酒店之可用空間改裝為會議廳及會議室，目標是吸引MICE（企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽）市場，以提高入住率及獲致更高的房間租金。該計劃亦包括在沙田之麗豪酒店新增三間直接面向街道的特色餐廳，以及將位於九龍城之富豪東方酒店之外牆升級改造，為物業帶來煥然一新之感覺。

本集團於向富豪產業信託出售酒店物業而同時承諾自行承擔費用以完成之酒店擴充計劃之第一階段經已完成。因此，本集團所持有先前受分派豁免規限以待完成酒店擴充計劃之相關部分合共約217,500,000個富豪產業信託基金單位，現已有權收取富豪產業信託作出之分派。酒店擴充計劃之餘下部分涉及在麗豪酒店之現有建築物上加建三層額外樓層連設備及裝修，以提供274間新增酒店客房。擴建工程現正全速進行中，但由於加入經產業信託管理人同意可提升價值之客房組合及規格設計改變，及因進行奧運馬術項目道路改善工程計劃，以致建築工程進度受阻，預期完成日期將由原來目標日期二零零八年十二月三十一日延遲至約二零零九年中。

中國

除於上海浦西管理之兩間酒店外，本集團亦為浦東一間擁有380間客房之四星級商務酒店提供開業前顧問服務，該酒店將由本集團管理並命名為富豪金豐酒店，預期於二零零九年第一季開業。

於本年二月，本集團與金陵酒店管理公司訂立策略性聯盟協議，金陵為中國領先之酒店管理公司之一，現時在中國多個城市管理64間酒店。作為中國酒店業首個策略性聯盟，本集團與金陵之策略性夥伴關係旨在建立多方面之合作，範疇涉及銷售及市場推廣、餐飲、顧客資源、人力資源及培訓、企業文化交流以及促進雙方在中國及海外之業務發展。

本集團在酒店業方面之成就備受外界認同，更榮獲二零零七年第三屆中國酒店星光獎之中國最佳本地酒店管理集團。本集團採納靈活而多元化之策略，繼續在中國內地積極尋求擴充業務的機會。

富豪產業信託

於截至二零零八年六月三十日止六個月，富豪產業信託達致未經審核綜合盈利港幣278,300,000元。可供分派予富豪產業信託之基金單位持有人之可供分派收入為港幣247,400,000元，而根據分派100%之可供分派收入之政策，將向基金單位持有人派付截至二零零八年六月三十日止期間之分派每個基金單位港幣0.083元。

富豪產業信託之業務擴充計劃方面，產業信託管理人自去年已積極審閱多個中國內地酒店物業之收購建議，並就若干該等建議進行多次深入磋商。然而，由於在奧運熱潮下物業業主對售價抱持過高預期，亦考慮到貨幣市場收緊及中國政府實施宏觀調控措施等因素，產業信託管理人及管理層堅持嚴格遵守審慎之評估標準，因此業務擴充計劃之進度有所延遲。

於過去期間，為迎接八月北京奧運會開幕，中國內地（尤其是北京）落成之酒店數量大幅增加。隨著奧運會現已完結，酒店客房供應量，特別是在北京，於短期內將無可避免地暫時出現過剩的情況。

然而，就中至長期而言，舉辦二零零八年北京奧運會定會為中國帶來正面影響，而對其經濟帶來之效益將逐漸顯現，尤其對旅遊業所帶來的刺激作用。

現時看來，延遲實行收購酒店物業之擴充計劃顯然乃明智的策略。產業信託管理人已於最近數月獲得愈來愈多在不同地區以較合理價格出讓酒店及多用途物業之建議，並正積極進行審閱。儘管如此，在全球貨幣市場不斷緊縮及中國實施宏觀調控措施之情況下，預計將可能出現更多更具吸引力之收購機會。

正當富豪產業信託將繼續主要專注於大中華之酒店及旅遊相關物業之際，富豪產業信託已於二零零八年五月獲得其基金單位持有人批准擴大其投資範圍，以賦予富豪產業信託在資產類別及日後收購物業地理位置方面之靈活性。

富豪資產管理有限公司

作為本集團主要業務之一部分，本集團正透過其全資附屬公司富豪資產管理有限公司為富豪產業信託提供資產管理服務。於期間內收取之產業信託管理人費用為港幣37,600,000元，當中主要部分乃以富豪產業信託基金單位之形式支付。

物業

香港

赤柱富豪海灣

於過去數月，由於全球整體經濟放緩及本地股票市場疲弱，故香港之物業市場相對平靜。雖然香港物業價格仍維持平穩，但成交量卻較上年度大幅減少。本集團現保留赤柱富豪海灣餘下31間洋房之實益擁有權，當中16間現正出租。本集團對香港物業市場之前景仍充滿信心，尤其對供應量有限的豪宅市場更具信心。本集團現擬保留若干洋房作賺取租金收入，然而倘若要約出售價滿意，亦將繼續出售餘下之部分洋房。

於期間內，由本集團實益擁有及出租予第三方租客之15間洋房已由待售物業重列為投資物業。而按所獲得之獨立專業估值重列所產生之公平值收益港幣358,500,000元，已納入現呈列之本中期期間未經審核財務報表內。其他16間餘下洋房繼續持作待售物業，並按大幅低於其市場估值之賬面值入賬。

中國

位於北京中央商業區之發展項目

此發展項目位於北京中央商業區一個非常優越之地點。項目透過本集團及百利保控股有限公司各自持有50%權益之聯營公司擁有59%權益之中外合作公司持有。中外合作公司實益擁有第一期地塊，該地塊已完成拆遷，而合作公司現正致力取得整個項目內第二期地塊之一級開發權。

四川省成都之發展項目

新都區之發展項目

此發展項目透過本集團及四海國際集團有限公司各自擁有50%權益之合營公司營運。該地塊乃於二零零七年十月舉行之公開土地拍賣上購入，而土地出讓代價人民幣213,100,000元已於二零零八年七月全部支付。

項目地盤包括兩幅獨立之地塊，其中一幅地塊計劃發展成為酒店及商業綜合大樓，包括總樓面面積約180,000平方米之上蓋物業，並連同約50,000平方米之地庫商業發展、配套服務設施及泊車位，而另一幅地塊則計劃發展成為總樓面面積約315,000平方米之住宅發展項目。本集團已就建議發展項目取得建設用地規劃許可證，並正進行詳細規劃工作。

高新區之發展項目

於去年十一月，本集團與一獨立第三方訂立協議，建議成立合營公司發展位於高新區南區規劃作酒店及商業用途之地塊。

由於雙方未能就有關建議合營項目之詳細條款及安排達成協議，本集團現決定終止繼續進行此建議項目。

其他投資

於二零零八年二月，本集團完成認購協議，以認購四海集團發行本金額為港幣100,000,000元於二零一三年到期之零息有擔保可換股債券，並獲授選擇權可按相同條款認購額外本金額為港幣100,000,000元之該等可換股債券。於二零零八年四月，本集團以代價港幣76,000,000元向一獨立第三方購入四海集團發行本金額約港幣39,000,000元於二零一零年到期之若干零息有擔保可換股債券，此項交易之詳情載於本公司於二零零八年五月六日刊發之公佈內。

根據本集團持有之四海普通股及可換股債券之權益，假設所有尚未轉換可換股債券及四海集團所授出之股份及可換股債券之認購權獲悉數轉換及行使，按全面攤薄基準計算，本集團可持有四海最多約26.5%權益。

除上述與本集團在成都市新都區發展項目之合營項目外，四海集團正於中國內地從事多個其他主要物業項目。於二零零八年五月，其完成收購一間合營公司之60%股權，該公司在新疆烏魯木齊市進行一項大型造林及景觀改造項目。根據造林計劃，作為進行生態改善工程之回報，合營公司有權獲授涉及之30%土地之土地使用權作發展用途，而毋須支付任何土地出讓金。此外，其亦於二零零八年五月就山西省太原市之文化主題多用途房地產發展項目訂立意向書，而更近期則就遼寧省大連市大連高新技術產業園區之綜合發展項目之主要開發工程訂立合作意向書。

本集團對中國房地產市場之長遠前景抱有信心，並相信對四海集團作出之策略性投資將使本集團可分享其增長潛力。另一方面，此投資亦能建立一平台，為兩個集團締造日後在四海集團所進行發展項目上之業務合作機會，並可從而促進本集團未來之業務擴展。

展望

香港舉辦奧運馬術項目已為本地酒店業帶來正面影響，而位於沙田之麗豪酒店尤其受惠。由於下半年通常為香港酒店業旺季，故預計香港各間富豪酒店之業務表現將持續向好。

儘管全球經濟短期前景不太明朗，惟預期內地及香港之經濟將持續增長，雖然增長幅度或會放緩，但本地之旅遊及酒店業將繼續受惠。本集團整體上擁有雄厚之財務實力及豐富管理經驗，並已準備就緒，隨時把握在經濟日趨波動期間中可能出現之投資良機。

管理層之討論及分析

於期間內，本集團從經營業務所得現金流入淨額為港幣59,700,000元（二零零七年：港幣4,500,000元），而於期間內之利息收入淨額為港幣24,200,000元（二零零七年：利息支出淨額港幣36,700,000元）。

於期間內，折舊及攤銷總額為港幣1,800,000元（二零零七年：港幣37,600,000元（此主要包括已計入收益表內截至於二零零七年三月三十日完成實益出售五間香港酒店物業予富豪產業信託前止期間之酒店建築物及相關固定資產之折舊以及土地租賃預付款項之攤銷））。

為更公平地反映本集團之相關資產淨值及作為參考以便對照比較，下列為本集團資產淨值狀況之補充資料，此乃按備考基準經就按本集團於富豪產業信託持有之權益作調整後以反映其應佔富豪產業信託所持相關資產淨值而編製：

備考資產淨值表

二零零八年
六月三十日
(未經審核)
港幣百萬元

非流動資產	
富豪產業信託權益	7,946.3
其他聯營公司權益	523.4
其他非流動資產	2,978.6
	<hr/>
非流動總資產	11,448.3
流動資產淨值	1,258.6
	<hr/>
扣除流動負債後總資產	12,706.9
少數股東權益	(1.3)
	<hr/>
備考母公司股份持有人 應佔資產淨值	12,705.6
	<hr/> <hr/>
備考每股普通股資產淨值	港幣1.23元

於二零零八年六月三十日，本集團並無尚未償還的銀行貸款，而扣除其他債項後之現金及銀行結存為港幣1,326,200,000元（於二零零七年十二月三十一日，本集團扣除短期銀行貸款及其他債項後之現金及銀行結存總額為港幣1,411,500,000元）。

於二零零八年六月三十日，本集團之部份銀行存款及若干其他按公平值計入損益之金融資產合共港幣1,001,600,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣1,000,800,000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。根據租賃富豪產業信託之酒店物業之租賃協議，本集團亦已就由二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日止期間內之應付浮動租金總額作出保證最低不少於港幣220,000,000元，而於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團已付之浮動租金為港幣101,600,000元。

於期間內，本集團繼續採納於本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報內所披露相若之資金與財務政策及薪酬制度，而有關這些方面之資料詳情乃刊載於本公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告內。

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

本集團之重要投資主要包括香港五間富豪酒店之經營及管理權益、於富豪產業信託（其直接擁有香港五間富豪酒店）之投資、為富豪產業信託作資產管理、於赤柱富豪海灣餘下未出售洋房之權益，以及其他投資業務。本集團之酒店業務於期間內之業績表現，該等業務之未來前景，及本地酒店業現況與一般市場情況轉變及其對本集團之業務表現之潛在影響，以及富豪海灣物業之進展及前景，連同富豪產業信託之業績表現，均分別載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」及「展望」等節內。

股息

董事會宣佈派發截至二零零八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0.3仙（二零零七年：港幣0.3仙），派息額約為港幣30,800,000元（二零零七年：港幣32,000,000元），予於二零零八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二零零八年十月八日（星期三）至二零零八年十月十日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理普通股股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何普通股股份過戶手續。為確保享有將派發之中期股息，所有普通股股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零八年十月六日（星期一）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約於二零零八年十月二十二日寄予各股東。

半年業績

簡明綜合收益表

	截至二零零八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零零七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入(附註二)	750.8	622.0
銷售成本	(746.7)	(532.8)
毛利	4.1	89.2
其他收入及收益(附註三)	64.4	203.9
行政費用	(80.4)	(68.5)
出售附屬公司所得收益(附註四)	-	2,320.4
重新分類待售物業為投資物業 之公平值收益	358.5	-
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	346.6	2,545.0
折舊及攤銷	(1.8)	(37.6)
經營業務盈利(附註二)	344.8	2,507.4
融資成本	(5.8)	(80.3)
應佔盈利及虧損：		
共同控權合資公司	(1.8)	1.9
聯營公司	263.5	79.3
除稅前盈利	600.7	2,508.3
稅項(附註六)	(0.6)	(12.1)
期內盈利	600.1	2,496.2
應佔：		
母公司股份持有人	600.1	2,496.2
少數股東權益	-	-
	600.1	2,496.2
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利(附註七)		
基本	港幣 5.8 仙	港幣 26.3 仙
攤薄	港幣 5.8 仙	港幣 23.4 仙
每股普通股股息	港幣 0.3 仙	港幣 0.3 仙

簡明綜合資產負債表

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零七年 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	12.0	11.1
投資物業	1,176.0	-
共同控權合資公司權益	163.1	112.1
聯營公司權益	1,462.2	1,277.3
可供出售投資	3.9	-
按公平值計入損益之金融資產	617.5	380.7
其他貸款	36.1	36.1
已抵押銀行存款	970.0	970.0
收購土地之訂金	-	134.4
非流動總資產	<u>4,440.8</u>	<u>2,921.7</u>
流動資產		
酒店及其他存貨	18.8	17.0
待售物業	959.6	1,771.3
應收賬項、按金及預付款項 (附註八)	195.4	551.0
按公平值計入損益之金融資產	186.7	229.8
已抵押定期存款	-	24.0
定期存款	345.7	489.6
現金及銀行結存	142.9	77.9
流動總資產	<u>1,849.1</u>	<u>3,160.6</u>

簡明綜合資產負債表(續)

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零七年 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(附註九)	(454.3)	(646.8)
衍生金融工具	-	(0.1)
附息之銀行債項	-	(21.4)
可換股優先股	(132.4)	(128.6)
應付稅項	(3.8)	(3.7)
流動總負債	(590.5)	(800.6)
流動資產淨值	1,258.6	2,360.0
資產淨值	5,699.4	5,281.7
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	102.9	104.9
儲備	5,564.4	5,071.7
股息	30.8	103.8
	5,698.1	5,280.4
少數股東權益	1.3	1.3
股本總值	5,699.4	5,281.7

附註：

一、 會計政策

本簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準，與截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟於本簡明綜合中期財務報表首次採納下列由香港會計師公會頒佈之新增及經修訂之詮釋除外。

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 - 集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 - 界定福利資產之限額、 最低資金需求及其互動關係

採納上述之詮釋對本集團之會計政策及本集團之簡明綜合中期財務報表之編算方法，均並無重大影響。

二、 分類資料

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位，每個單位均提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 酒店擁有/經營[†]及管理分類指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (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；及
- (d) 其他分類主要包括本集團之證券買賣、其他投資業務、健康產品業務及製餅業務。

[†]本集團原擁有及經營其於香港之酒店，直至出售該等酒店物業予富豪產業信託以備其於二零零七年三月三十日獨立上市後，繼而向富豪產業信託承租該等酒店物業作酒店營運。

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。

業務分類

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/（虧損）之資料：

集團

	酒店擁有/經營及管理		資產管理		物業發展及投資		其他		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣百萬元										
分類收入：												
銷售予外界客戶	697.6	596.3	37.6	17.4	14.8	0.6	0.8	7.7	-	-	750.8	622.0
分類間之銷售	0.2	0.1	-	-	1.7	0.2	1.5	1.6	(3.4)	(1.9)	-	-
合計	<u>697.8</u>	<u>596.4</u>	<u>37.6</u>	<u>17.4</u>	<u>16.5</u>	<u>0.8</u>	<u>2.3</u>	<u>9.3</u>	<u>(3.4)</u>	<u>(1.9)</u>	<u>750.8</u>	<u>622.0</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	(92.4)	46.8	31.5	11.6	367.3	0.4	35.3	167.2	-	-	341.7	226.0
折舊及攤銷	(1.3)	(36.4)	(0.2)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	-	-	-	-	(1.6)	(36.6)
分類業績	<u>(93.7)</u>	<u>10.4</u>	<u>31.3</u>	<u>11.5</u>	<u>367.2</u>	<u>0.3</u>	<u>35.3</u>	<u>167.2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>340.1</u>	<u>189.4</u>
利息收入及未能劃分之非業務及企業盈利											27.0	2,353.0
未能劃分之非業務及企業支出											(22.3)	(35.0)
經營業務盈利											344.8	2,507.4
融資成本											(5.8)	(80.3)
應佔盈利及虧損：												
共同控權合資公司	-	-	-	-	(1.8)	1.9	-	-	-	-	(1.8)	1.9
聯營公司	266.7	79.8	-	-	(3.1)	(0.3)	(0.1)	(0.2)	-	-	263.5	79.3
除稅前盈利											600.7	2,508.3
稅項											(0.6)	(12.1)
期內盈利											<u>600.1</u>	<u>2,496.2</u>
應佔：												
母公司股份持有人											600.1	2,496.2
少數股東權益											-	-
											<u>600.1</u>	<u>2,496.2</u>

三、 其他收入及收益分析列載如下：

	截至二零零八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零零七年 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	13.2	26.9
其他利息收入	12.6	0.8
上市投資之股息收入	0.8	0.1
就有關於二零零二年涉及本集團在 加拿大之酒店物業之買賣協議進 行索償所得和解款額	-	4.4
其他	1.1	0.1
	27.7	32.3
 <u>收益</u>		
按公平值計入損益之金融資產		
所得公平值收益 (淨額)	36.6	171.2
衍生金融工具之公平值收益	0.1	0.4
	36.7	171.6
	64.4	203.9

四、 出售附屬公司所得收益

於去年同期所得收益乃來自於該期間內完成分拆富豪產業信託上市（「分拆上市」），其包括將富豪產業信託之基金單位全球發售及在香港聯合交易所有限公司獨立上市，及所有附帶安排，當中主要涉及出售擁有五間香港酒店物業之本集團附屬公司予富豪產業信託（其為根據本集團之一全資附屬公司富豪資產管理有限公司（作為富豪產業信託之管理人）與 DB Trustees (Hong Kong) Limited（作為富豪產業信託之受託人）訂立之信託契約構成之房地產投資信託基金）。於完成分拆上市後（經計及根據全球發售行使富豪產業信託基金單位之超額配售權後），本集團於其時保留持有富豪產業信託之 70.5% 權益及實益出售其於該等酒店物業之 29.5% 權益。

五、 出售本集團投資所得盈利之分析列載如下：

	截至二零零八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零零七年 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 金融投資之收益	<u>0.1</u>	<u>0.7</u>

六、 期內之稅項支出列載如下：

	截至二零零八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零零七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
集團：		
即期－香港	0.3	1.0
即期－海外	0.3	0.2
遞延稅項	-	10.9
期內之稅項支出	<u>0.6</u>	<u>12.1</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%（二零零七年：17.5%）計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

鑑於該等共同控權合資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之稅項作課稅準備（二零零七年：無）。

應佔聯營公司稅項抵免為數港幣38,400,000元（二零零七年：稅項支出為港幣6,300,000元）已計入列於簡明綜合收益表上之「應佔聯營公司盈利及虧損」內。

於期間內及結算日，並無相關之重大未撥備遞延稅項。

於去年同期，遞延稅項支出乃按預期於變現資產時之該期間所適用之稅率計算。

七、 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600,100,000元（二零零七年：港幣2,496,200,000元），及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數10,375,500,000股（二零零七年：9,475,600,000股）計算。

截至二零零八年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之母公司股份持有人應佔期內盈利港幣603,800,000元（經就因可換股優先股轉換為本公司普通股而少付之利息及可換股優先股衍生部分之公平值收益作調整），以及經調整之期間內本公司已發行普通股之加權平均數10,451,500,000股計算。該等股份乃當作於期間內經已發行，假設於期初，所有尚未轉換之本公司可換股優先股已悉數被轉換為本公司之普通股。期間內尚未行使之本公司股份認購權之行使價較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。

截至二零零七年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之母公司股份持有人應佔該期內盈利港幣2,500,000,000元（經就因可換股優先股轉換為本公司普通股而少付之利息及可換股優先股衍生部分之公平值收益作調整），以及經調整之該期間內本公司已發行普通股之加權平均數10,681,200,000股計算。該等股份乃當作於該期間內經已發行，假設於該期初，所有尚未轉換之本集團可換股債券（包括選擇權可換股債券）已悉數被轉換為本公司之普通股，及所有尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權已被悉數行使以認購本公司之普通股，以及所有尚未轉換之本公司可換股優先股已悉數被轉換為本公司之普通股。該期間內尚未行使之本公司股份認購權之行使價較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。

八、 已包括於應收賬項、按金及預付款項之港幣90,400,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣447,900,000元）乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零七年 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	85.7	440.0
四至六個月	2.0	3.5
七至十二個月	0.8	2.6
超過一年	3.1	3.0
	<u>91.6</u>	<u>449.1</u>
減值	<u>(1.2)</u>	<u>(1.2)</u>
	<u>90.4</u>	<u>447.9</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有關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。因上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣(惟出售待售物業之應收款項除外)，故賒賬風險並無過分集中。業務往來客戶應收賬項乃不附息。

九、 包括於應付賬項及費用之港幣 50,500,000 元（二零零七年十二月三十一日：港幣 87,800,000 元）乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零七年 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	48.6	84.1
四至六個月	0.3	1.4
七至十二個月	1.1	0.4
超過一年	0.5	1.9
	50.5	87.8

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

於截至二零零八年六月三十日止六個月期間，本公司以代價總額港幣103,904,360元於香港聯合交易所有限公司購回合共199,264,000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)	
二零零八年一月	106,872,000	0.640	0.510	63,925,280
二零零八年二月	6,120,000	0.570	0.540	3,325,500
二零零八年四月	47,082,000	0.475	0.425	21,283,480
二零零八年五月	2,898,000	0.440	0.430	1,253,140
二零零八年六月	36,292,000	0.425	0.365	14,116,960
	<u>199,264,000</u>			<u>103,904,360</u>
總計	<u>199,264,000</u>			
			購回股份之總支出	<u>642,522</u>
				<u>104,546,882</u>

199,264,000股購回普通股中之176,062,000股購回普通股，連同於二零零七年回購但未於該年度內註銷之31,130,000股普通股，即合共207,192,000股購回普通股已於期間內註銷，而餘下之23,202,000股購回普通股則於期間完結日後已經註銷。因此，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，旨在透過提高本公司之資產淨值及每股盈利，符合股東之整體利益。

除本公佈所披露者外，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

本集團截至二零零八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界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發予各股東之截至二零零八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界核數師審閱本集團截至二零零八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

本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，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，惟已訂立安排非執行董事及獨立非執行董事須根據本公司之公司細則條文規定輪值或按自願性質最少每三年告退一次及可重選連任。

建議股份合併

董事會建議進行合併本公司之普通股，基準為每 10 股每股面值港幣 0.01 元之已發行及未發行普通股合併為一股面值港幣 0.10 元之合併普通股。本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關股份合併之普通決議案。關於建議股份合併之進一步詳情，刊載於本公司於同日另行發表之相關公佈內。

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(首席營運總監)

范統先生

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

非執行董事：

蔡志明博士，JP (副主席)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士

伍兆燦先生

黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零零八年九月十日