

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)

二零一一年中期業績公佈

財務及業務摘要

	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	截至二零一零年 六月三十日止六個月 (未經審核及經重列) 港幣百萬元	%變動
收入	930.4	675.4	+37.8%
毛利/(虧損)	382.6	(83.1)	不適用
母公司股份持有人應佔 期內盈利	420.9	392.7	+7.2%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣0.42元	港幣0.39元	+7.7%
中期股息(每股)	港幣3仙	港幣2.5仙	+20.0%
	二零一一年 六月三十日 (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11.88元		
*經調整	港幣14.37元		

* 此乃供參考用途，並乃就本集團酒店物業組合按其於二零一一年六月三十日之公平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。

- 未經審核綜合盈利達港幣420,900,000元，增長約7.2%。
- 二零一一年中期股息增加20%至每股港幣3仙。
- 本集團於香港之酒店業務表現非常理想，經營毛利增長強勁。
- 本集團現仍擁有赤柱富豪海灣19間洋房（不包括已訂約出售有待交易完成的洋房）。
- 本年度下半年以至未來數年酒店業之前景依然十分樂觀。
- 透過與百利保控股有限公司成立之合營公司，本集團正在香港發展三間新酒店，以迎合對香港酒店住房之需求不斷增加。
- 主要透過酒店管理合約形式，本集團持續擴充在中國之酒店網絡。六間以富豪命名的管理酒店現時已在營運，而另外六間則在發展階段。尚有其他新酒店管理合約正在洽談中，預料將可在未來陸續簽訂。
- 本集團現時現金充裕，並將會積極檢視新投資及收購機會，但鑑於近期國際金融市場波動，進行時將會保持謹慎。

財務業績

於截至二零一一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420,900,000元，較於二零一零年同期所錄得之盈利港幣392,700,000元（經重列）增長約7.2%。

於期間內，本集團於香港之酒店業務表現非常理想。此外，尚有應佔共同控權合資公司盈利之收益超逾港幣600,000,000元，此乃主要來自一項交易，有關本集團擁有50%權益之共同控權合資公司出售位於中國四川成都之綜合發展項目之70%實際權益。上述所得盈利不只足以抵銷本集團長期持有四海國際集團有限公司之可換股債券及股份之公平值變動產生之會計虧損，以及現時須就本集團在香港之酒店物業作出撥備之折舊金額，而實質上兩者均不會對本集團之現金流構成影響。

於審閱本公佈呈列之本集團財務報表時，股東應注意，於二零一零年同期，富豪產業信託僅作為聯營公司列賬，而本集團乃作為承租人向富豪產業信託租賃香港五間富豪酒店作酒店經營。如早前所闡述，富豪產業信託自二零一零年七月二十三日起成為本集團之附屬公司。因此，為遵守規定之財務報告準則，富豪產業信託直接擁有之酒店物業乃於本集團之財務報表內綜合入賬，作為需要作出折舊撥備之固定資產。此外，該等酒店物業已於本集團之綜合財務報表內按其於富豪產業信託成為本集團附屬公司當日之公平值扣除累計折舊後列賬，而不會反映其後該等酒店物業之公平值變動。

根據獨立專業估值，富豪產業信託所擁有酒店物業組合於二零一一年六月三十日之市值為港幣16,787,000,000元，較其於二零一零年十二月三十一日之市值港幣14,880,000,000元大幅升值。此公平值變動之絕大部分已計入富豪產業信託所公佈截至二零一一年六月三十日止六個月之盈利內，惟因上述理由而並無在本公佈呈列之本集團中期業績內反映。

業務回顧

酒店

酒店市場回顧

於期間內，全球經濟已整體回升。然而，復甦步伐維持不平衡之情況，新興市場經濟體系之增長速度遠較已發展國家為快。於第二季將要結束時，對美國主權債務上限及信貸評級之憂慮加深，而歐洲主權債務危機亦加劇。美國於六月逐步停止第二輪之量化寬鬆政策，其影響仍有待觀察。在中國，政府已繼續實施審慎之貨幣政策，連同經改善之宏觀調控，旨在打擊上升之資產價格及上調

之通脹壓力。於二零一一年首六個月，中國第十二個五年規劃開始之初，中國國內生產總值維持在約9.6%之高水平增長率。

於二零一一年上半年，訪港旅客總人數攀升至19,300,000人次或按年增長14.7%。主要長途及短途市場之訪港旅客人數均延續上升趨勢，其中以內地市場錄得21.1%之最強勁增長達至12,700,000人次，佔訪港旅客總人數之65.7%。中國旅客數目不斷上升及日益富裕，已同時在入住率及平均房租兩方面，為香港之酒店業帶來重大支持。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一一年首六個月香港全部不同類別之受訪酒店之平均客房入住率為88%，按年增加約4.8%，而平均房租則上升約16.8%。

酒店擁有業務

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。

於截至二零一一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其基金單位持有人分派前綜合純利約港幣1,957,600,000元，而二零一零年同期則錄得盈利港幣325,200,000元（經重列）。其錄得盈利飈升主要由於酒店之公平值增加所致，有關酒店乃租賃予本集團之一全資附屬附公司並在富豪產業信託之財務報表內分類為投資物業。

本集團就香港五間富豪酒店（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）於二零一一年應付富豪產業信託之租金方案，乃由本集團及富豪產業信託共同委任之獨立專業估值師釐定，基本租金總額為港幣560,000,000元，而超出物業收入淨額之部分則平均攤分。該五間酒店於首六個月之物業收入淨額總額已超逾按比例計算之基本租金約港幣78,200,000元，而根據其迄今達致之經營業務業績，預計下半年可額外分佔超出物業收入淨額之部分。二零一二年之市場租金方案正在釐定中，而根據現時之市場趨勢及業務預測，預期將就該五間富豪酒店釐定之二零一二年市場租金方案可較二零一一年釐定之租金水平顯著提升。

香港第六及最新一間富豪酒店一位於灣仔之富豪薈酒店乃由富豪產業信託擁有及自行經營，並由本集團全資擁有之管理附屬公司管理。該酒店於二零一零年十二月開始全面營運，自此廣受商務旅客歡迎。於期間內，其平均客房入住率維持於約93.3%之高水平，而達致之平均房租及平均可出租客房收入（RevPAR）分別較去年同期增長38.8%及44.7%。

富豪資產管理有限公司為本集團之全資附屬公司，現擔任富豪產業信託之產業信託管理人。

酒店經營業務

本集團作為承租人在香港經營之五間富豪酒店全部均錄得理想之業績。於期間內，該五間酒店之合併平均入住率上升約8.1%至89.1%，而合併平均房租則增加約18.8%至每日港幣866.6元，整體而言令合併平均可出租客房收入較二零一零年上半年同期提升約28.4%。

本集團將繼續投資於酒店物業翻新及升級，以及增強及提升酒店之市場推廣及預訂平台，旨在進一步提升收益。

酒店管理業務

香港全部六間富豪酒店均由本集團之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司管理。

在中國，本集團持續透過酒店管理合約形式致力及投入大量資源擴充其酒店網絡，並已成功逐步擴展富豪酒店組合之地域範圍以及整體規模。

位於上海浦東外高橋保稅區之富豪會展公寓酒店為合共提供282個單位之服務式公寓酒店，已於二零一一年四月試業。此外，於本年四月，本集團就管理江蘇昆山之御富豪酒店訂立協議。該酒店將為首間御富豪品牌物業，並將作為富豪酒店集團內之五星高級豪華酒店品牌。昆山御富豪酒店擁有約300間客房及套房，設計將具時代感並計劃於二零一三年開業。最近，本集團已訂立另一份協議，向鄰近湖北武漢新商務中心區正在東西湖區發展之酒店物業提供全面之開業前諮詢顧問及統籌服務及酒店管理服務。該酒店將為一間擁有約330間客房之五星級酒店，計劃於二零一四年下半年開業。

整體而言，本集團現時在中國管理六間經營中酒店，其中四間位於上海。其他已簽訂管理服務合約現處於不同發展階段之酒店物業一間位於鄭州、一間位於蘇州、一間位於佛山及另一間位於成都，而更近期之兩間則分別位於昆山及武漢。該等酒店已計劃於未來數年逐漸加入管理行列。尚有其他新酒店管理合約正在洽談中，預料將可在未來陸續簽訂。

物業

香港之物業市場於本年初仍然相當暢旺。由於持續收緊市場流動資金及信貸條款，加上近日環球金融及資本市場之波動及不確定性增加，本地物業市場經過長期升勢後正開始整固。然而，香港之經濟為多元及富彈性，且背靠聯繫密切之中國內地。本集團相信，儘管短期內存在不確定因素，香港物業市場之長遠前景仍然樂觀。

由於港島南區豪宅物業供應緊絀，本集團選擇繼續持有香港赤柱富豪海灣大部分餘下洋房，除非獲提供理想價格方會考慮出售。於年內截至目前為止，本集團已購回富豪海灣3間洋房及出售合共4間洋房。除了已訂約出售並有待交易完成之該等洋房外，本集團目前仍然擁有富豪海灣19間洋房。

於二零一一年三月，本公司與百利保控股有限公司（本公司為其聯營公司）訂立有條件協議，以成立各自擁有50:50權益之合營公司發展房地產項目供銷售及/或租賃。於取得本公司之獨立股東批准後，合營公司Flourish Lead Investments Limited 薈利投資有限公司於二零一一年四月正式成立。

自正式成立以來，Flourish Lead已進行一系列物業收購。首先，於二零一一年五月，Flourish Lead向百利保收購均位於香港上環區並計劃發展為酒店之兩幅發展地皮。其後於二零一一年六月，Flourish Lead與由本公司及四海各自擁有50:50權益之共同控權合資公司訂立買賣協議，收購於其時由該共同控權合資公司在中國四川省成都市新都區進行之綜合發展項目之70%實益權益。於更近期，Flourish Lead之全資附屬公司與獨立第三方賣家於本月早前訂立協議，購買位於香港北角麥連街之發展物業，其亦計劃發展為一間酒店。

有關Flourish Lead收購之該等發展物業之詳情，股東可參閱本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節。

其他投資

作為其核心業務之一部分，本集團持有主要由上市投資組成之龐大投資組合，包括多間上市公司之若干策略性持股量。除持有少量四海股份外，本集團亦在此組合中持有四海集團發行之相當數目可換股債券作為長期策略投資。

展望

儘管近期波動及不確定因素之陰霾籠罩國際金融及資本市場，香港之酒店業將繼續受惠於香港之旅遊基礎設施改善、長途市場逐漸復甦、香港作為離岸人民幣中心之定位、與內地之更緊密連繫、中國之第十二個五年規劃展開，及更重要地，中國內地旅客人數不斷上升。本年度下半年甚至未來數年酒店業之前景依然十分樂觀。

透過與百利保成立之合營公司，本集團正在香港發展三間新酒店，以迎合對香港酒店住房之需求不斷增加。與此同時，本集團正主要透過新酒店管理合約形式擴展其在中國內地之酒店網絡。本集團將繼續建立其策略酒店組合，並主要著重於在香港及中國，以期提升其整體市場主導地位。

本集團現時現金充裕，並將會積極檢視新投資及收購機會，但鑑於近期國際金融市場波動，進行時將會保持謹慎。

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。

其他投資

除於若干其他上市公司之策略性持股量外，作為長期策略投資，本集團持有四海集團發行之相當數目可換股債券及少量四海股份。倘該等可換股債券獲轉換，則本集團於四海之持股量將大幅增加，並可能導致監管合規問題，包括可能觸發本集團須就所有四海股份提出收購要約之強制性責任。由於本集團當時並不擬轉換該等可換股債券以致觸發強制性收購要約責任，故本集團於二零一一年四月與四海訂立延期協議，以延遲本集團所持有本金額為港幣141,450,000元原先已延遲至二零一一年五月十六日到期之二零一一年可換股債券之到期日。於四海之獨立股東於二零一一年六月批准後，二零一一年可換股債券之到期日已進一步延遲至二零一三年二月十四日，與四海集團所發行部分亦由本集團持有之二零一三年可換股債券之到期日相同。

由於四海股份於二零一一年六月三十日之價格遠低於二零一零年十二月三十一日之當時價格，故中期業績錄得之金融資產公平值虧損主要由於本集團持有四海之可換股債券及股份所致。儘管如此，由於四海集團可換股債券之換股價大幅低於四海股份於二零一一年六月三十日之市價，該等四海可換股債券之總公平值仍然大幅高於其原來之購入成本。

新合營公司 – Flourish Lead Investments Limited 薈利投資有限公司

Flourish Lead乃與百利保各自擁有50:50權益之合營公司，於二零一一年四月成立，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為港幣1,900,000,000元，將根據其各自於Flourish Lead之股權按比例出資。自成立以來，Flourish Lead已收購多項物業發展項目。以下為有關該等物業發展項目之進一步資料：

香港上環文咸東街132至140號及
文咸西街5至7號及永樂街169至171號

首先，於二零一一年五月，Flourish Lead向百利保收購兩幅發展地皮，總交易代價為港幣752,000,000元，相等於由Flourish Lead委任之獨立專業估值師所評估該等物業之市場估值。

於文咸東街132至140號之發展地皮面積約為5,430平方呎，其發展為一擁有240間客房及套房及總樓面面積約為77,450平方呎之酒店之計劃已獲批准。

另一發展地皮由兩座於文咸西街5至7號及永樂街169至171號之毗鄰物業構成，總地盤面積約為3,710平方呎。發展為一擁有98間客房及套房及總樓面面積約為56,350平方呎之酒店之總建築圖則亦已於最近獲批准。

位於中國四川成都新都區之綜合發展項目

此物業項目之70%權益乃於二零一一年六月向由本集團及四海各自擁有50:50權益之共同控權合資公司收購。Flourish Lead應付之代價乃根據物業項目70%權益之協定價值港幣1,000,000,000元計算，較共同控權合資公司及Flourish Lead共同委聘之獨立專業估值師對整個物業項目於二零一一年六月二十九日之評估價值人民幣1,350,000,000元折讓12%。該交易之詳情載於本公司於二零一一年六月三十日刊發之聯合公佈內。

此位於成都之綜合發展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。該酒店發展項目之上蓋建築工程進展穩定，現計劃酒店項目之首階段發展將於二零一二年第四季試業。第一期中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。此部分發展項目之地庫工程已展開，而整體興建工程亦計劃於二零一二年第四季完成。預計住宅單位將於二零一二年第一季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

香港北角麥連街14至20號

收購該等發展物業之買賣協議於二零一一年八月與獨立第三方賣家訂立。預期此項交易將於二零一一年九月完成，屆時賣方會將該等物業交吉。該等物業之總地盤面積約為5,300平方呎，計劃發展為一擁有約350間客房及套房，總樓面面積約為73,730平方呎之酒店。

其他合營公司 – Hang Fok Properties Limited

於中國北京商務中心區之合營發展項目乃由Hang Fok（由本集團及百利保各自擁有50%股權之聯營公司）所持有。誠如早前所報告，考慮到面臨的情況複雜困難，於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度在聯營公司的層面已作進一步撥備。現時本集團於該發展項目所持有之實際權益於本集團綜合財務報表中只以細數額列賬。儘管如此，本集團之管理層將繼續努力保障本集團於該項目之權益，挽救其潛在價值，並會就任何有關重要進展知會股東。

財務回顧

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，於本綜合財務報表中按其於二零一一年六月三十日之公平值重列，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14.37元：

	於二零一一年六月三十日	
	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	11,896.3	11.88
本集團之酒店物業組合按其公平市值重列及 加回相關遞延稅項負債等之調整	<u>2,496.3</u>	<u>2.49</u>
減除非控權權益後之未經審核經調整 資產淨值	<u>14,392.6</u>	<u>14.37</u>

於期間內，經營業務所產生之現金流量淨額為港幣155,100,000元（二零一零年：現金流出淨額港幣377,500,000元）。而於期間內之利息支出淨額為港幣84,700,000元（二零一零年：港幣1,100,000元）。

於二零一一年六月三十日，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3,758,000,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣3,334,300,000元）。

於二零一一年六月三十日，本集團之部份銀行存款、銀行結存及按公平值計入損益之金融資產港幣332,400,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣1,000,000,000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，而本集團之投資物業及若干本集團之物業、廠房及設備、待售物業、銀行存款及銀行結存合共港幣15,392,400,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣15,670,500,000元）亦已作抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。

有關本集團於二零一一年六月三十日之債項償還期限之進一步詳情，較於本公司最近刊發截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報內所披露之資料並無重大變動。於二零一一年六月三十日，本集團並無或然負債。有關本集團資產抵押之詳情，乃刊載於本簡明綜合財務報表內。

股息

董事會宣佈派發截至二零一一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仙（二零一零年：港幣2.5仙），派息額約為港幣30,000,000元（二零一零年：港幣25,100,000元），予於二零一一年十月十一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二零一一年十月七日（星期五）至二零一一年十月十一日（星期二）（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，必須於二零一一年十月六日（星期四）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二零一一年十月二十一日或前後寄予各股東。

半年業績

簡明綜合收益表

	截至二零一一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一零年 六月三十日止六個月 (未經審核及經重列) 港幣百萬元
收入(附註二)	930.4	675.4
銷售成本	(547.8)	(758.5)
毛利/(虧損)	382.6	(83.1)
其他收入及收益(附註三)	58.0	18.0
行政費用	(72.9)	(76.2)
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	(387.8)	251.2
投資物業之公平值收益	86.3	66.0
減除折舊前經營業務盈利	66.2	175.9
折舊	(181.4)	(4.0)
經營業務盈利/(虧損) (附註二及四)	(115.2)	171.9
融資成本(附註五)	(95.1)	(2.9)
應佔盈利及虧損：		
共同控權合資公司	653.5	(0.8)
聯營公司	(1.2)	229.8
除稅前盈利	442.0	398.0
所得稅支出(附註六)	(12.7)	(5.3)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	429.3	392.7

簡明綜合全面收益表

	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	截至二零一零年 六月三十日止六個月 (未經審核及經重列) 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	429.3	392.7
其他全面收益/(虧損)：		
可供出售投資：		
可供出售投資之公平值變動	(0.1)	—
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	(19.0)	—
自對沖儲備轉撥至收益表	63.8	—
	<u>44.8</u>	<u>—</u>
換算海外業務之滙兌差額	1.2	0.8
應佔聯營公司/共同控權合資 公司之其他全面收益/(虧損)	(11.0)	9.9
應佔上市聯營公司之 其他全面收益	—	10.4
期內其他全面收益	<u>34.9</u>	<u>21.1</u>
期內全面收益總額	<u>464.2</u>	<u>413.8</u>
應佔：		
母公司股份持有人	444.4	413.8
非控權權益	19.8	—
	<u>464.2</u>	<u>413.8</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一零年 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	14,149.4	13,879.6
投資物業	903.0	1,379.5
於共同控權合資公司之投資	1,223.0	182.5
於聯營公司之投資	26.9	10.1
按公平值計入損益之金融資產	830.3	636.5
可供出售投資	17.8	—
其他貸款	30.8	13.3
非流動總資產	17,181.2	16,101.5
流動資產		
酒店存貨	23.7	22.9
待售物業	904.9	806.7
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	314.2	323.8
其他貸款	15.3	—
按公平值計入損益之金融資產	219.7	774.7
受限制現金	78.9	72.0
已抵押定期存款及銀行結存	301.2	1,003.0
定期存款	1,184.6	280.8
現金及銀行結存	175.7	405.8
流動總資產	3,218.2	3,689.7

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一零年 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)	(303.6)	(345.6)
附息之銀行債項	(4,678.2)	(152.6)
衍生金融工具	(93.8)	-
應付稅項	(33.6)	(22.3)
流動總負債	(5,109.2)	(520.5)
流動資產淨值/(負債淨額)	(1,891.0)	3,169.2
扣除流動負債後總資產	15,290.2	19,270.7
非流動負債		
附息之銀行債項	(820.2)	(4,943.3)
衍生金融工具	-	(142.4)
遞延稅項負債	(1,096.3)	(1,102.4)
非流動總負債	(1,916.5)	(6,188.1)
資產淨值	13,373.7	13,082.6
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	100.1	100.2
儲備	11,766.2	11,350.7
股息	30.0	85.1
	11,896.3	11,536.0
非控權權益	1,477.4	1,546.6
股本總值	13,373.7	13,082.6

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，與本集團截至二零一零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二零一一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—首次採納者就香港財務報告準則第7號之披露對比較數字之有限度豁免之修訂

香港會計準則第24號（經修訂） 關連人士披露

香港會計準則第32號（修訂） 香港會計準則第32號 金融工具：呈列—供股分類之修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號（修訂） 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號 最低資金要求之預付款項之修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號 以股本工具抵銷金融負債

香港財務報告準則之改進（二零一零年） 多項香港財務報告準則之修訂

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產生重大影響。

本集團已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表提早採納香港會計準則第12號 所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂，所產生之主要影響闡述如下。

香港會計準則第12號 所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂

香港會計準則第12號之修訂已於二零一零年十二月頒佈，引入一項可駁斥之假設，即利用香港會計準則第40號 投資物業之公平值模式計量之投資物業之遞延稅項，應基於其賬面值將會透過銷售收回而釐定。該等修訂亦規定，利用香港會計準則第16號 物業、廠房及設備之重估模式計量之不可折舊資產之遞延稅項應一直以銷售基準計量。由於該等修訂使然，香港詮釋常務委員會詮釋第21號 所得稅—收回不可折舊之重估資產將於該等修訂生效後被取締。雖然該等修訂於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間才生效，但本集團已決定於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表提早採納該等修訂。

於二零一零年十二月三十一日之前，本集團原先已就假設其物業之賬面值將會透過使用收回，為該等投資物業之公平值收益作出遞延稅項準備。經採納香港會計準則第12號之修訂後，本集團計量投資物業之遞延稅項時，會假設物業之賬面值將會透過銷售收回。上述變動對本簡明綜合中期財務報表之影響概述如下：

	二零一零年 (未經審核) 港幣百萬元
截至六月三十日止六個月期間之 簡明綜合收益表	
應佔聯營公司之盈利及虧損增加	7.4
期內盈利增加	7.4
每股基本及攤薄盈利增加	港幣0.7仙

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。

管理層個別獨立監察各業務分類之業績，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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)	
	及經重列		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		及經重列	
	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	785.9	608.8	–	34.3	102.3	8.3	0.9	1.4	41.3	22.6	–	–	930.4	675.4
分類間之銷售	5.1	2.8	32.7	–	1.7	1.7	–	–	–	0.2	(39.5)	(4.7)	–	–
合計	<u>791.0</u>	<u>611.6</u>	<u>32.7</u>	<u>34.3</u>	<u>104.0</u>	<u>10.0</u>	<u>0.9</u>	<u>1.4</u>	<u>41.3</u>	<u>22.8</u>	<u>(39.5)</u>	<u>(4.7)</u>	<u>930.4</u>	<u>675.4</u>
減除折舊前分類業績	368.4	(174.8)	(4.7)	28.9	96.3	84.8	(387.1)	252.1	0.3	(1.0)	–	–	73.2	190.0
折舊	<u>(180.4)</u>	<u>(3.5)</u>	<u>(0.2)</u>	<u>(0.2)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(0.7)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(181.4)</u>	<u>(3.8)</u>
分類業績	<u>188.0</u>	<u>(178.3)</u>	<u>(4.9)</u>	<u>28.7</u>	<u>96.2</u>	<u>84.8</u>	<u>(387.1)</u>	<u>252.1</u>	<u>(0.4)</u>	<u>(1.1)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(108.2)</u>	<u>186.2</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利 未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)														8.7 3.2
經營業務盈利/(虧損)														(115.2) 171.9
融資成本														(95.1) (2.9)
應佔盈利及虧損：														
共同控權合資公司	–	–	–	–	653.5	(0.8)	–	–	–	–	–	–	–	653.5 (0.8)
聯營公司	(0.2)	235.1	–	–	(0.8)	(5.1)	–	–	(0.2)	(0.2)	–	–	(1.2)	229.8
除稅前盈利														442.0 398.0
所得稅支出														(12.7) (5.3)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前期內盈利														429.3 392.7
應佔：														
母公司股份持有人														420.9 392.7
非控權權益														8.4 –
														<u>429.3</u> <u>392.7</u>

三、 其他收入及收益指下列項目：

	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	截至二零一零年 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	1.7	0.7
其他貸款利息收入	3.3	2.2
其他利息收入	3.5	—
雜項收入	0.2	0.3
撥回其他貸款之減值	29.5	—
	<u>38.2</u>	<u>3.2</u>
<u>收益</u>		
出售投資物業之收益	16.1	14.8
衍生金融工具之公平值收益	3.7	—
	<u>19.8</u>	<u>14.8</u>
	<u>58.0</u>	<u>18.0</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：

	截至二零一一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一零年 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)	(1.1)	0.2
出售物業之盈利	<u>15.3</u>	<u>14.8</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	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	截至二零一零年 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	31.3	2.9
衍生金融工具之公平值變動	63.8	-
融資成本總額	<u>95.1</u>	<u>2.9</u>

六、 期內之所得稅支出列載如下：

	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	截至二零一零年 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	18.9	5.0
即期－海外		
期內之稅項支出	-	0.3
過往年度之超額撥備	(0.1)	-
遞延稅項抵免	(6.1)	-
期內之稅項總支出	<u>12.7</u>	<u>5.3</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%（二零一零年：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。

於去年期間內，在將富豪產業信託綜合入賬前，本集團並無應佔富豪產業信託之稅項支出，乃由於本集團於該期間內應佔富豪產業信託之盈利用作抵銷先前未確認富豪產業信託之虧損。

鑑於共同控權合資公司及其他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其他聯營公司之稅項作課稅準備（二零一零年：無）。

於期間內及二零一一年六月三十日，並無相關之重大未撥備遞延稅項。

七、 股息：

	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一零年 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 仙 (二零一零年：港幣2.5仙)	30.0	25.1

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420,900,000元（二零一零年：港幣392,700,000元（經重列）），及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數1,001,400,000股（二零一零年：1,009,800,000股）計算。

並無就攤薄而對截至二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日止兩段期間之每股普通股基本盈利作調整，乃由於兩段期間內尚未行使之本公司股份認購權之行使價均分別較於各自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95,300,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣102,200,000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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一零年 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	85.8	95.5
四至六個月	5.6	3.5
七至十二個月	1.6	1.5
超過一年	3.5	2.7
	<u>96.5</u>	<u>103.2</u>
減值	<u>(1.2)</u>	<u>(1.0)</u>
	<u>95.3</u>	<u>102.2</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。業務往來客戶應收賬項乃不附息。

十、計入應付賬項及費用之港幣50,900,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣56,600,000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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一零年 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	50.3	56.3
四至六個月	-	-
七至十二個月	0.3	-
超過一年	0.3	0.3
	<u>50.9</u>	<u>56.6</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

於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本公司以代價總額港幣1,788,480元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共566,000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)	
二零一一年一月	<u>566,000</u>	3.180	3.150	<u>1,788,480</u>
總計	<u>566,000</u>			1,788,480
		購回股份之總支出		<u>6,782</u>
		總計(港元)		<u>1,795,262</u>

所有購回普通股已於期間內註銷。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

本集團截至二零一一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二零一一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二零一一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

本公司於截至二零一一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。

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

伍兆燦先生

黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零一一年八月二十四日