



# 2013 中期報告

2	公司資料
3	董事簡介
6	主席報告書
13	管理層之討論及分析
22	簡明綜合財務報表
22	簡明綜合收益表
23	簡明綜合全面收益表
24	簡明綜合財務狀況表
26	簡明綜合資本變動表
28	簡明綜合現金流量表
29	簡明綜合財務報表附註
47	其他資料
56	中期財務資料審閱報告

## 董事

### 執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)

楊碧瑤(首席營運官)

范統

羅俊圖

羅寶文

吳季楷

溫子偉

### 非執行董事

蔡志明，GBS，JP(副主席)

### 獨立非執行董事

簡麗娟

羅文鈺

伍兆燦

黃之強

## 審核委員會

黃之強(主席)

蔡志明，GBS，JP

簡麗娟

羅文鈺

伍兆燦

## 薪酬委員會

黃之強(主席)

羅旭瑞

簡麗娟

伍兆燦

## 提名委員會

羅旭瑞(主席)

簡麗娟

伍兆燦

黃之強

## 秘書

林秀芬

## 核數師

安永會計師事務所

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行

恒生銀行

東亞銀行

渣打銀行(香港)

中國工商銀行(亞洲)

中國建設銀行香港分行

華僑銀行

交通銀行股份有限公司香港分行

澳新銀行集團有限公司

## 股份登記過戶處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda

## 香港股份登記過戶分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

## 註冊辦事處

26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號11樓

電話：2894 7888

圖文傳真：2890 1697

網址：www.regal.com.hk

**羅旭瑞先生，68歲；主席兼行政總裁** — 自一九八九年本公司於百慕達註冊成立成為本集團之控股公司起，一直擔任主席兼董事總經理。羅先生分別自一九八四年及一九八七年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。羅先生於二零零七年獲委任為本公司之行政總裁。彼亦為Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)(本公司之最終上市控股公司)及Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)(本公司之直接上市控股公司)之主席兼行政總裁，以及富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，為本公司之上市附屬公司富豪產業信託之管理人)之非執行主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

**蔡志明博士，GBS，JP，67歲；副主席兼非執行董事** — 於二零零四年獲邀加入董事會出任非執行董事並獲選為副主席。蔡博士持有美國Newport University工商管理碩士學位，並獲中國哈爾濱工業大學工商管理學博士之銜及香港理工大學工商管理榮譽博士學位之銜。蔡博士為旭日國際集團有限公司之主席，於製造業及房地產方面擁有眾多投資。彼現任香港玩具廠商會與香港青年工業家協會之名譽會長及香港理工大學大學顧問委員會成員。蔡博士亦為康健國際投資有限公司之副主席及非執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

**楊碧瑤女士，55歲；執行董事兼首席營運官** — 於二零零二年獲委任加入董事會，並於二零零七年獲委任為首席營運官。楊女士於一九八七年加入本集團。楊女士畢業於美國休斯頓大學之酒店管理學系，對於美國、中國及香港之酒店管理具廣泛經驗，包括於集團式酒店企業及單一酒店業務兩方面之管理。作為本集團之首席營運官，楊女士負責管理全部在香港及中國之富豪酒店的業務運作，同時亦負責管理世紀城市集團之人力資源工作。楊女士致力服務社群，並在業界及社會中擔任多個公職服務職位，包括香港特別行政區行政長官選舉委員會委員、香港酒店業主聯會執行委員會副主席，以及香港理工大學酒店及旅遊業管理學院業界顧問委員會主席。

**范統先生，56歲；執行董事** — 於二零零二年獲委任加入董事會。范先生為一名具專業資格建築師。彼於一九八七年加入本集團，現時主要負責本集團之物業投資及發展業務以及酒店項目工程事宜。范先生亦為世紀城市之執行董事、百利保之執行董事兼首席營運官及富豪資產管理之非執行董事。范先生負責百利保集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理以及監管建築工程工作。

**簡麗娟女士，58歲；獨立非執行董事** — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。簡女士為從事提供企業顧問及投資管理服務之亞洲資產管理有限公司，以及從事有關以香港及中國為根據地之公司之研究工作之亞洲投資研究有限公司之股東及董事總經理。彼為根據香港證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)所指之持牌投資顧問，以及亞洲資產管理有限公司、亞洲投資研究有限公司及蓮花資產管理有限公司之負責人員。簡女士於企業融資方面擁有逾二十年之經驗，以及於股票及債券市場方面擁有豐富經驗。彼曾於國際及本地之銀行與財務機構擔任要職。簡女士為英國特許公認會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。彼亦為香港董事學會之資深會員。簡女士為中國航天萬源國際(集團)有限公司、世茂房地產控股有限公司及首長國際企業有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市，以及為中航國際船舶控股有限公司之獨立董事，該公司於新加坡證券交易所上市。

**羅文鈺教授，61歲；獨立非執行董事** — 於二零一二年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。羅教授於一九七六年取得德克薩斯大學奧斯汀分校機械/工業工程博士學位。彼於一九八六年加入香港中文大學，直至二零一二年八月退休前擔任決策科學與企業經濟學系教授及航空政策研究中心主任。於一九九三年至二零零二年間，彼亦先後擔任香港中文大學工商管理學院副院長及院長。於返回香港前，羅教授為休斯頓大學卡倫工程學院運籌學系主任及工業工程研究生課程主任，彼亦於任職美國 McDonnell Douglas 及 Ford Aerospace 時參與美國太空研究計劃。羅教授曾擔任香港及海外多間機構之顧問。彼積極參與公共服務，包括曾擔任香港特別行政區政府臨時區域市政局議員及就任其他多個政府諮詢委員會委員，亦就任香港及海外多個牟利、非牟利、公共及慈善組織之董事會成員。羅教授現擔任北京首都國際機場股份有限公司、濱海投資有限公司、環球數碼創意控股有限公司、天津濱海泰達物流集團股份有限公司及天津港發展控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。羅教授亦擔任多個國際組織之委員會及董事會成員，其中包括 The Association to Advance Collegiate Schools of Business、管理學研究生招生理事會及國際樂施會。

**羅俊圖先生，39歲；執行董事** — 於一九九九年獲委任加入董事會。彼亦為世紀城市及百利保之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。彼於一九九八年加入世紀城市集團。羅先生除參與本集團之物業及酒店項目之設計工作外，亦負責世紀城市集團業務發展之工作。彼為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

**羅寶文小姐，33歲；執行董事** — 於二零零零年加入本集團，並於二零零四年獲委任加入董事會。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。彼亦為世紀城市及百利保之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。羅小姐乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌本集團之銷售與業務推廣工作，並策劃有關本集團位於香港赤柱之豪華住宅發展項目富豪海灣之推售計劃。彼亦負責本集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

**吳季楷先生，59歲；執行董事** — 於一九八五年加入本集團，並於一九九八年獲委任加入董事會。吳先生為一名特許秘書，負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。彼亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、百利保之執行董事，以及富豪資產管理及聯交所上市公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司之非執行董事。

**伍兆燦先生，83歲；獨立非執行董事** — 於二零零五年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。伍先生亦為世紀城市及百利保之獨立非執行董事。彼為載通國際控股有限公司之非執行董事，該公司於聯交所上市。

**溫子偉先生，54歲；執行董事** — 於二零一零年獲委任加入董事會。溫先生已加入世紀城市集團逾二十年，為世紀城市集團之集團財務總監。溫先生持有澳洲新南威爾斯大學頒授之商業學士學位。彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會之會員。溫先生於財務及會計方面擁有逾三十年經驗。

**黃之強先生，58歲；獨立非執行董事** — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及百利保之獨立非執行董事。彼持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生亦為漢華資本有限公司於證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理、就證券提供意見及就機構融資提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司(現稱為「越秀地產股份有限公司」)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、安寧控股有限公司、第一天然食品有限公司、金鷹商貿集團有限公司、毅力工業集團有限公司、弘茂科技控股有限公司、冠捷科技有限公司及珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾三十年經驗。

致列位股東

本人欣然提呈本公司二零一三年之中期報告。

## 財務業績

於截至二零一三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60,500,000元，而於二零一二年同期所達致之盈利為港幣380,600,000元。

於期間內，本集團之核心酒店業務繼續取得穩定表現，但由於去年所達致之中期業績乃包括出售富豪海灣洋房以及一次性變現對沖儲備等所作之盈利貢獻，故本期間錄得之盈利相對較低。此外，誠如早前所闡述，本公司之上市附屬公司富豪產業信託擁有之香港五間初步富豪酒店乃出租予本集團作酒店經營業務，因此，雖然該等酒店資產被富豪產業信託分類為投資物業，並在其財務報表按市場估值列賬且不須計算折舊費用，惟根據現時適用之會計準則，該等酒店資產卻被本集團視作固定資產，並須計算折舊費用。故此，該等酒店物業自二零一零年七月富豪產業信託成為附屬公司起之公平值增值並無在本集團之綜合財務報表內反映。而且，須就本集團該等酒店物業作出之總折舊費用約為港幣193,100,000元，雖然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不利影響。

誠如本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節所詳釋，倘所有酒店物業按其於二零一三年六月三十日之評估市值在本集團於期間內之未經審核綜合財務報表中列賬，則本公司於二零一三年六月三十日之經調整每股資產淨值將為港幣18.45元。

## 股息

董事會宣佈派發截至二零一三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3.6仙，較去年派發之中期股息每股普通股港幣3.3仙增加9.1%。此項中期股息之派息額將約為港幣34,700,000元(二零一二年：港幣31,800,000元)，並將派發予於二零一三年十月十一日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

## 業務回顧

### 酒店

#### 市場概覽

二零一三年至今，全球經濟保持緩慢而壓抑之增長。最近有跡象顯示美國經濟正逐步復甦，惟此卻引起其今年稍後可能開始逐漸減退量化寬鬆計劃之關注。中國作為世界第二大經濟體系，於二零一三年上半年之國內生產總值增長稍微下降至約7.6%，惟仍然大幅高於已發展國家達致之數字。香港經濟繼續展示復原能力，於期間內適度增長，二零一三年第二季之本地生產總值較去年度同期實質上升約3.3%。全球經濟環境仍然充滿不明朗因素，並將繼續由資本流向及利率變動主導。

受惠於中國旅客人數之強勁增長，二零一三年首六個月之訪港旅客整體人數再次刷新歷史記錄，達25,400,000人次，較二零一二年上半年增加13.6%。儘管所有其他市場之旅客人數整體輕微下跌約2.8%，惟僅中國旅客人數已達18,800,000人次，按年增長20.7%，佔期間內訪港旅客總人數約74.2%。根據香港旅遊發展局刊發之資料，截至二零一三年六月三十日止上半年香港全部不同類別之受訪酒店之平均客房入住率維持於去年之相同水平87%，而達致之平均酒店房租則下跌約1.6%。

#### 酒店擁有業務

##### 富豪產業信託

於香港經營之全部六間富豪酒店均由富豪產業信託擁有，而富豪產業信託為本集團持有74.6%權益之上市附屬公司。本公司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。

於截至二零一三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335,400,000元，而於二零一二年同期則錄得港幣675,200,000元。按於二零一三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124,800,000元，並已在其於期間內之業績中反映，而於去年比較期間因該有關公平值變動而錄得之收益則為港幣446,600,000元。

香港五間初步富豪酒店(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)乃由富豪產業信託出租予本公司之一全資附屬公司，其於二零一三年之現行基本租金已釐定為港幣734,000,000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。於上半年度，該五間酒店之物業收入淨額總額約為港幣406,600,000元，較按比例計算之基本租金超出合共約港幣39,600,000元，而富豪產業信託應佔該超出部分之50%作為浮動租金。

位於灣仔之富豪薈酒店為香港第六間富豪酒店，由富豪產業信託自行經營，繼續取得令人滿意之表現。於二零一三年上半年，酒店之入住率仍接近全滿，二零一二年同期則為96.7%，雖然價格競爭更趨激烈，達致之平均可出租客房收入較去年同期減少約5.0%。

於富豪東方酒店 14 樓前為餐飲位置之部分進行改裝為 27 間額外客房之工程已完成，新客房現已投入營運。同時，該酒店 2 樓新增另外 28 間客房之改裝工程正在進行中，計劃於本年底前完成。此外，其他四間初步富豪酒店合共約 470 間客房及套房已於期間內不同時段暫停營業以根據持續之資產增值計劃進行翻新及升級工程，因而某程度上對二零一三年上半年之酒店經營業績構成影響。於二零一三年六月三十日，富豪產業信託包括香港六間富豪酒店之物業組合之市值總額達港幣 21,150,000,000 元，而於二零一二年十二月三十一日則為港幣 21,032,000,000 元。

在當時債務資本市場之利好環境下，富豪產業信託於二零一三年一月設立一項 1,000,000,000 美元之中期票據計劃，為其擴充計劃作提供資金之平台。富豪產業信託已自此於二零一三年三月根據其中期票據計劃發行一個系列之五年期無抵押票據，本金面值總額為港幣 775,000,000 元，並於二零一三年五月發行另一個系列之五年期無抵押票據，本金面值總額為美元 150,000,000 元，合共籌得之款項淨額約港幣 1,922,800,000 元。

為展開其擴充計劃，富豪產業信託已於二零一三年六月二十八日就 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(由 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司與本集團共同平均擁有之一合營公司)正分別在上環及北角發展中之酒店與 P&R Holdings 訂立購股協議及期權協議。

根據購股協議，富豪產業信託已同意收購 P&R Holdings 位於上環文咸東街 132 至 140 號發展中之新酒店，代價為港幣 1,580,000,000 元，此乃根據獨立估值師對該酒店物業所評估於二零一三年六月二十五日按已竣工基準之估值而釐定。上環酒店之總樓面面積約為 7,197 平方米，樓高 34 層，將擁有 248 間客房與套房。預期購買交易將於本年度結束前在取得此酒店之入伙紙後完成。

根據與 P&R Holdings 訂立之期權協議，富豪產業信託已獲授期權，可收購 P&R Holdings 位於北角麥連街 14 至 20 號發展中之另一間新酒店，初步行使價為港幣 1,650,000,000 元，此乃同樣根據獨立估值師按已竣工基準對該物業所評估於二零一三年六月二十五日之估值釐定。為保障富豪產業信託在酒店物業價值大幅波動時之利益，行使價將可根據同一獨立估值師將於酒店發展完成時進行之更新評估作出最終調整。倘更新評估值較初步估值有所下跌，則富豪產業信託將會獲得行使價全數下調之利益，而倘更新評估值上升，則行使價僅會按升幅之 50% 上調。北角酒店之總樓面面積約為 6,849 平方米，樓高 32 層，將擁有 338 間客房。預計北角酒店之入伙紙將於二零一四年第二季獲發出，而倘富豪產業信託酌情決定行使期權，則根據期權協議進行之買賣將須取得必要之批准及符合合規規定，預期將於二零一四年第三季完成。

該兩間新酒店將由其各自之買賣完成日期起計按初步年期五年出租予本公司之一全資附屬公司，由富豪產業信託有選擇權可續租五年。初步年期首三年之租金將分別定為購買代價之5%、5.25%及5.5%，而其後年度之租金將由共同委聘之獨立估值師每年釐定。此兩間酒店亦將由本集團負責管理，並將以「iclub by Regal(富薈酒店)」之高檔精選服務品牌經營和以灣仔富豪薈酒店之成功經營模式為藍本。

該等擬進行之交易已於二零一三年七月十八日在富豪產業信託及本公司各自舉行之基金單位持有人/股東大會上獲得富豪產業信託之獨立基金單位持有人及本公司之獨立股東批准。富豪產業信託其後已根據購股協議及期權協議之條款向P&R Holdings支付按金及可退還現金抵押共港幣1,938,000,000元及期權費港幣10,000,000元，由本年度早前根據其中期票據計劃發行票據所得款項支付。P&R Holdings將就所收取之按金及可退還現金抵押按年利率4.3047%向富豪產業信託支付利息，相當於富豪產業信託發行票據之加權平均實際利息成本，此舉有助解決富豪產業信託如將資金於實際使用前繼續持作銀行存款存放所引致之負利息。

該等交易之詳情乃載於本公司於二零一三年六月二十九日致股東之通函。

近期於二零一三年七月，富豪產業信託與本地及國際銀團機構達成港幣4,800,000,000元之五年期循環貸款融資安排。安排新貸款主要是為將於二零一五年三月到期之現有三年期貸款提早進行再融資，以利用較長貸款年期及較低利息成本之益處。此外，新貸款將僅以五間初步富豪酒店其中三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押，而於悉數償還現有定期貸款後，另外兩間初步富豪酒店(即富豪九龍酒店及富豪東方酒店)將無任何按揭及在無產權負擔之情況下持有。

## 酒店經營業務

儘管酒店市場整體上有所放緩且競爭環境相對更激烈，惟本公司之全資附屬公司根據與富豪產業信託之租約作為承租人經營之香港五間初步富豪酒店於期間內仍能維持合併平均入住率約87.3%，與去年比較期間之水平相若，而合併平均房租則上升約0.9%。基於香港成本不斷上升之影響，特別是勞工及食物成本方面，經營業務毛利總額達港幣423,800,000元，僅略多於二零一二年之比較數字。於期間內之物業收入淨額總額達港幣406,600,000元，仍遠高於應付富豪產業信託之按比例計算之基本租金港幣367,000,000元。除非同意予以延長，否則就該五間酒店與富豪產業信託訂立之租約之現行租賃期將於二零一五年十二月三十一日結束。

於二零一一年至二零一五年，五間初步富豪酒店之市場租金方案須由出租人及承租人共同委聘之獨立專業物業估值師進行年度檢討予以釐定。曾釐定二零一一年、二零一二年及二零一三年之市場租金方案之同一獨立專業物業估值師已於二零一三年六月獲共同委聘，以進行二零一四年之租金檢討程序。此租金檢討程序已於最近完成，二零一四年之年度基本租金已釐定為港幣743,000,000元，而二零一三年者則為港幣734,000,000元，浮動租金則仍然為物業收入淨額總額超出年度基本租金之50%。

### 酒店管理業務

本集團之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司正為於香港經營之全部六間富豪酒店以及即將落成位於上環及北角之兩間新「富薈」酒店提供管理服務。

在中國，本集團已就位於山西運城之新發展中酒店簽訂新管理合約，而其他新管理合約亦正在磋商中。位於運城之新酒店將命名為富豪珠水酒店，擁有345間設備完善之客房及套房與全面之餐飲及會議設施，預期將於二零一四年開業。另一方面，四川成都富豪首座酒店之管理合約已在相互協議下於二零一三年五月三十一日起終止。

本集團現時合共管理位於上海、山東及貴陽之六間營運中酒店，並為中國不同城市之十間發展中酒店提供管理服務，該等酒店計劃於未來數年陸續開業。

本集團將繼續致力擴大其在香港及中國以及(倘機會合適時)海外之酒店網絡。

### 物業

由於香港特別行政區政府對香港之物業買賣(尤其針對非本地及企業買家)徵收繁重交易稅項，本地房地產市場之成交量已於期間內顯著收縮，而整體之物業價格則適度下調。短期內香港房地產市場之前景將繼續受多項因素影響，包括經濟增長步伐、利率變動以及本地政府之政策，惟總體上本集團對其長遠前景仍保持樂觀。

除富豪海灣19間保留洋房由本集團直接持有外，本集團目前在香港之物業發展業務基於實際考慮現主要由共同控權之P&R Holdings進行。誠如本公司於二零一三年六月十七日刊發之聯合公佈所披露，P&R Holdings之一全資附屬公司於二零一三年六月舉行之政府招標售地中，以代價港幣661,900,000元成功投得位於新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號之地皮。該地皮之地盤面積為5,090平方米，而最高總樓面面積為15,270平方米。現時計劃該項目將會發展為購物商場以供租賃用途。總括而言，P&R Holdings現正於香港進行合共六個發展中物業項目，包括位於上環、北角及土瓜灣之四個酒店發展項目、位於元朗之一個住宅項目及位於馬鞍山之最新購物商場項目。該等發展項目之最新進度之進一步詳情載於本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節。

誠如上文所述，P&R Holdings已於二零一三年六月就其於上環及北角之兩個酒店項目分別與富豪產業信託訂立購股協議及期權協議。P&R Holdings於回顧期間後收取之半數之按金、可退還現金抵押及期權費共港幣974,000,000元已按本集團於P&R Holdings持有之股權比例分派予本集團。於上環酒店及(如富豪產業信託正式行使期權)北角酒店之買賣完成後，本集團於P&R Holdings之資本承擔額將會進一步減少，並同時將為本集團帶來龐大現金流。

另外，於二零一三年六月二十七日，本集團與Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司之一全資附屬公司訂立買賣協議，出售本集團於二零一二年十月透過公開土地拍賣收購位於中國天津市之發展地皮。銷售代價乃根據訂約方共同委聘之獨立專業估值師對此發展土地所評估於二零一三年五月三十一日之估值人民幣1,250,000,000元再按10%折扣釐定。代價將由買方於交易完成後三年內支付，應計利息按年利率5%計算。於代價及應計利息獲悉數償付前，買方將以賣方為受益人質押其於持有天津市發展地皮之公司之全部股權，並將承諾遵守若干限制性契諾以保障賣方之權益。初步估計本集團將因此項交易而錄得除稅前盈利約港幣130,000,000元，並將於二零一三年全年度之業績內反映。

於該同日，P&R Holdings與本集團及四海集團持有50/50權益之一合營公司(作為賣方)亦分別與四海之另一全資附屬公司(作為買方)訂立獨立協議，據此，賣方同意向買方出售彼等各自於位於四川省成都市新都區現正發展中之綜合發展項目之70%及30%股權。該等協議之代價將根據訂約方共同委聘之獨立專業估值師對成都項目所評估於二零一三年五月三十一日之估值人民幣1,540,000,000元再按5%折扣釐定。於該等交易完成時，成都項目將由四海集團全資擁有。應付賣方之代價亦將於三年內分期支付，利息按年利率5%計算，而於代價獲悉數償付前，賣方將同樣享有按其於成都項目之股權比例作出質押及保障性限制性契諾之權益。本集團因有關成都項目之該等交易而將產生之應佔收益亦將於二零一三年之全年度業績內反映。

同時，P&R Holdings與四海進一步訂立買賣協議，向P&R Holdings出售由位於元朗唐人新村彩虹軒之10個複式住宅單位及14個泊車位等之物業，出售代價將根據訂約方共同委聘之獨立專業估值師對此等物業所評估於二零一三年五月三十一日之估值港幣88,000,000元釐定。代價將於交易完成後由P&R Holdings以現金支付，並將由四海集團用作償付其收購天津項目應付之部分代價。

所有三項建議交易將須待(其中包括)四海之獨立股東批准後，方可作實。四海集團已表示計劃專注於其於中國之物業發展及投資業務，並將利用其資源發展成都及天津之兩個新項目以及其於新疆烏魯木齊之現有項目。該等交易之詳情載於本公司於二零一三年六月二十七日刊發之聯合公佈。

## 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，當中包括投資基金、債券，以及以人民幣為單位之財資及提升收益之投資產品。本集團於組合內持有之上市證券包括四海股份及可換股債券之策略性權益。本集團現持有四海現時已發行普通股約2.83%，而連同本集團最近於二零一三年七月認購於二零一三年到期之港幣100,000,000元選擇權可換股債券，則合共持有四海本金總額為港幣341,500,000元之可換股債券，可轉換為6,869,600,000股四海新股份。

誠如近期本公司於二零一三年八月二十日刊發之聯合公佈所披露，百利保集團及本集團已同意向P&R Holdings出售全部彼等於四海持有之已發行股份及可換股債券，代價總額分別為港幣374,500,000元及港幣504,300,000元，乃根據每股四海已發行或相關股份港幣0.07元之協定價格釐定。該等交易將使百利保集團及本集團可重組彼等分別於四海持有之權益，以使該等權益將合併為一個策略性組合，並透過共同控制之P&R Holdings持有。

同時，百利保集團及本集團亦已同意各自向P&R Holdings提供最高金額達港幣1,000,000,000元之循環信貸融資。P&R Holdings據此從百利保集團及本集團按彼等於P&R Holdings之股權比例提供之兩項融資貸款所作之任何提取及償還之金額均須相等。該等融資旨在為P&R Holdings提供營運資金，包括供收購新房地產項目或相關投資、發展現有物業項目及支付從百利保集團及本集團收購四海股份及可換股債券所應付之代價。

所有該等交易將須待(其中包括)本公司之獨立股東批准後，方可作實。

繼本集團於二零一二年十二月購入第一架飛機以獲得其他收入來源後，本集團於二零一三年七月透過擁有85%權益之附屬公司以代價約11,700,000美元額外購入於一九九九年製造之另一架空中巴士A321-200型號飛機。該飛機將同樣由專業飛機管理人連同專業投資顧問(亦為擁有上述附屬公司15%權益之股東)管理。有關建議向一航空公司出租飛機之意向書經已簽訂。

### 展望

建議收購上環酒店及北角酒店將使富豪產業信託於香港擁有之酒店數目增加至八間，及其酒店客房總數量由3,984間(包括富豪東方酒店將於二零一四年初完成之28間額外客房)增加約14.7%至合共4,570間客房及套房。富豪產業信託將致力繼續建立其資產組合，目標為維持其作為香港重大酒店擁有人之一之策略性地位。設立中期票據計劃及安排新貸款融資後，富豪產業信託已作好準備，在認為市場環境有利之情況下，在香港以及大中華其他地區尋求合適之進一步收購。

酒店擁有及經營以及物業發展及投資業務將繼續為本集團之主要投資重點及核心資產基礎，而該等業務將由不時進行之其他投資補充，旨在增加及分散本集團之盈利來源。

本集團整體(包括其附屬公司及投資公司)已於去年完成一系列重大收購，董事充滿信心，待該等新投資及項目成功實行時，本集團將達致重大增長。

主席

羅旭瑞

香港

二零一三年八月二十六日

## 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(「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 Limited百富控股有限公司(「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(包括證券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、及富豪產業信託於期間內之業績表現，以及本地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，均分別載於前部之主席報告書標題為「財務業績」、「業務回顧」及「展望」等節內。

除於前部之主席報告書標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本管理層之討論及分析內所披露者外，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 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)於二零一一年四月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。根據於二零一三年八月二十日就 P&R Holdings 之股東協議而訂立之一份補充協議，P&R Holdings 之業務範圍已由發展房地產項目以供銷售及/或租賃以及進行相關投資及融資活動，擴展至包括(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)之證券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之進一步資料：

## 香港

所有 P&R Holdings 集團現正於香港進行之發展項目均為 P&R Holdings 集團全資擁有。

### 上環文咸東街 132 至 140 號

此發展項目之地盤實佔面積約 472 平方米(5,076 平方呎)，現正發展為一擁有 248 間客房與套房及總樓面面積約 7,197 平方米(77,467 平方呎)與有蓋樓面面積約 9,617 平方米(103,516 平方呎)之酒店。上蓋建築工程已完成，預期將於二零一三年第四季取得入伙紙。

此乃前部之主席報告書標題為「業務回顧」一節所述根據購股協議將向富豪產業信託出售之物業。

### 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)，現正發展為一擁有約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。上蓋建築工程將於本年度第四季完成，預期將於二零一四年第二季取得入伙紙。

此物業可根據前部之主席報告書標題為「業務回顧」一節所述之期權協議向富豪產業信託授予可酌情行使之期權被收購。

### 新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號

此發展地皮於政府公開土地拍賣中投得，面積約為11,192平方米(120,470平方呎)。此項目計劃發展為一擁有合共170個單位(包括36間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。地盤平整及地基工程現正在進行中，而上蓋建築工程計劃於二零一三年第四季展開。預期此發展項目將於二零一五年第一季完成。

### 上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號

此物業之地盤總面積約為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)之酒店。由於在地基工程上遇上困難，此發展項目之完成時間現預計將延遲至二零一六年。

### 九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號

收購此等物業已於本年度四月完成。此等物業之地盤總面積約為700平方米(7,535平方呎)。此等物業擬發展為一間擁有340間客房及總樓面面積約6,298平方米(67,790平方呎)之酒店之計劃，已獲得香港城市規劃委員會正式批准。現有建築物之清拆工程正在進行並預期將於二零一三年第三季完成，而地基工程計劃於本年底前展開。現時預計此項目將於二零一六年完成。

### 新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號

此發展地皮於二零一三年六月舉行之政府招標售地中成功投得所購入。該地皮之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最高總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。現計劃此項目將會發展為購物商場，現正進行發展規劃工作。

## 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Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)集團各自擁有50%權益之合營公司持有。

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。該項目之整體地面上總樓面面積約為496,000平方米(5,340,000平方呎)，並將分期發展。第一期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41,400平方米(446,000平方呎)。該酒店發展項目之結構建造工程經已完成，而外牆外觀工程現正在進行中。現計劃該酒店之第一階段將於二零一四年年中試業。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，地面上總樓面面積約為45,500平方米(490,000平方呎)。住宅大廈之結構建造工程亦已完成，而整體興建工程計劃於二零一四年年中完成。預期住宅單位將於二零一三年第四季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

誠如前部之主席報告書標題為「業務回顧」一節所述，根據於二零一三年六月二十七日訂立之各別協議，由P&R Holdings集團持有此成都項目之70%權益，連同此項目餘下由本集團及四海集團各自擁有50%權益之合營公司持有之30%權益，將售予四海集團。該等協議須待(其中包括)四海之獨立股東批准後，方告完成。該等交易之相關詳情於本公司日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈內披露。

### 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，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。Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)(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。

## 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二零一三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 18.45 元：

	於二零一三年六月三十日	
	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	11,741.8	12.18
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>6,044.5</u>	<u>6.27</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	<u>17,786.3</u>	<u>18.45</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幫助提升收益之投資產品。

本集團之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，而其已發行之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。

#### 現金流量

於期間內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣 563,900,000 元(二零一二年：經營業務所得之現金流量淨額為港幣 413,200,000 元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣 101,300,000 元(二零一二年：港幣 81,000,000 元)。

#### 債項及資產負債比率

於二零一三年六月三十日，本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款(包括列為待售之出售集團之現金及銀行結存)後之債項為港幣 5,566,800,000 元(二零一二年十二月三十一日：港幣 4,420,500,000 元)。

於二零一三年六月三十日，本集團之資產負債比率為23.2%(二零一二年十二月三十一日：20.3%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款(包括列為待售之出售集團之現金及銀行結存)後之債項為港幣5,566,800,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣4,420,500,000元)與本集團之總資產港幣23,982,400,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣21,795,900,000元)之相對比率。

本集團於二零一三年六月三十日之債項償還期限詳情載於簡明綜合財務報表附註十一及十二內。

### 資產抵押

於二零一三年六月三十日，部分本集團之銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日投資共港幣391,100,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣380,000,000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、投資物業及待售物業合共港幣14,317,900,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣14,444,900,000元)亦已作抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。

上述本集團之資產抵押詳情亦載於簡明綜合財務報表附註十五內。

### 資本承擔

本集團於二零一三年六月三十日之資本承擔之詳情載於簡明綜合財務報表附註十八內。

### 或然負債

於二零一三年六月三十日，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577,300,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣577,300,000元)，該等銀行貸款已動用港幣339,800,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣317,300,000元)。

本集團之或然負債詳情亦載於簡明綜合財務報表附註十六內。

### 股本

於期間內，本公司之股本架構並無任何變動。

### 暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零一三年十月九日(星期三)至二零一三年十月十一日(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，必須於二零一三年十月八日(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二零一三年十月二十五日或前後寄予各股東。

### 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

如前部之主席報告書所述，於回顧期內及報告期末後訂立了多份有關向四海集團出售在香港及中國持有物業之本集團若干附屬公司和本集團一間合營公司之附屬公司，以及向P&R Holdings出售本集團若干附屬公司(持有四海集團證券)之協議。該等協議之相關詳情載列如下。

#### 向四海出售於中國成都一物業發展項目之權益

於二零一三年六月二十七日，P&R Holdings(作為賣方)與四海一全資附屬公司Ample State Investments Limited(「Ample State」)(作為買方)就以轉讓P&R Holdings於兩間相關公司(「成都附屬公司」，連同彼等各自之全資附屬公司，統稱「成都集團」)持有之所有權益(佔現有全部已發行股本之70%)及成都集團欠負P&R Holdings之貸款之方式，轉讓位於中國四川省成都市新都區之綜合發展項目(「成都項目」)(「成都物業」)之70%實益權益予Ample State訂立有條件買賣協議(「成都協議」)(「成都交易」)。

成都交易之初步代價淨額(於抵銷更新負債後(如下文所述))(「成都代價」)約為港幣642,300,000元(可予調整)。成都代價乃主要根據P&R Holdings及Ample State共同委聘之合資格獨立專業估值師就成都物業於二零一三年五月三十一日之初步估值人民幣1,540,000,000元(相當於約港幣1,940,400,000元)之70%，並經對評估價值採用5%之折讓及減去更新負債約港幣648,100,000元後釐定。成都代價(連同應計利息)於成都交易完成後三年內由Ample State酌情透過任何期數分期支付。

另外，於二零一三年六月二十七日，本公司及四海各自擁有50%權益之合營公司Faith Crown Holdings Limited信冠控股有限公司(「Faith Crown」)(作為賣方)與Ample State(作為買方)就以轉讓Faith Crown於成都附屬公司之所有權益(佔現有全部已發行股本之30%)及成都集團欠負Faith Crown之貸款予Ample State之方式，轉讓於成都物業之其餘30%實益權益予四海訂立有條件買賣協議(「其他成都協議」)(「其他成都交易」)。

其他成都交易之初步代價(「其他成都代價」)約為港幣553,000,000元(可予調整)。其他成都代價乃根據Faith Crown及Ample State共同委聘之合資格獨立專業估值師就成都物業於二零一三年五月三十一日之初步估值人民幣1,540,000,000元(相當於約港幣1,940,400,000元)之30%，並經對評估價值採用5%之折讓後釐定。其他成都代價(連同應計利息)於其他成都交易完成後三年內由Ample State酌情透過任何期數分期支付。

成都交易及其他成都交易將同時並須待(其中包括)於二零一三年九月二十五日或之前(或訂約方可能協定之其他日期)取得世紀城市及百利保股東各自之批准以及四海獨立股東批准之條件達成後，方告完成。

於二零一一年六月，Faith Crown訂立一份協議以向P&R Holdings出售其於成都集團之70%權益，最終經調整代價為港幣1,024,700,000元，須以現金分期支付(「二零一一年成都交易」)。二零一一年成都交易完成後，Joyous Unity Investments Limited喜匯投資有限公司(成都集團之成員公司)獲授以購買成都項目已落成之酒店及購物商場之選擇權(「認沽選擇權」)。於二零一三年六月二十七日，P&R Holdings、Ample State及Faith Crown訂立更新及變更契據(「更新協議」)，據此，Ample State將承擔P&R Holdings應付予Faith Crown之未支付代價約港幣648,100,000元(「更新負債」)，用以抵銷Ample State就成都交易應付P&R Holdings之代價之相同數額。更新協議將及須待於成都交易及其他成都交易完成之時同時完成。更新負債(連同應計利息)須於成都交易完成後三年內由Ample State酌情透過任何期數分期支付。於成都交易及其他成都交易完成後，認沽選擇權將告終止及不再有效。

於代價獲悉數償付前，成都交易及其他成都交易下之賣方將享有按其於成都項目之股權比例作出質押及保障性限制性契諾之權益。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，成都交易及其他成都交易並不構成本公司之須予公佈交易。根據成都協議、其他成都協議及更新協議進行之交易之相關詳情已在本公司日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈內披露。

#### 向四海出售位於中國天津一幅地塊之權益

於二零一三年六月二十七日，本公司之全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited(「Regal BVI」)(作為賣方)與四海之全資附屬公司Fortune City International Investments Limited(「Fortune City」)(作為買方)就以轉讓於Regal BVI全資附屬公司Grand Praise Investments Limited宏嘉投資有限公司(「Grand Praise」)之所有權益及Grand Praise之一全資附屬公司達豐投資有限公司所欠負之股東貸款予Fortune City之方式，轉讓位於中國天津市一幅地塊(「天津地塊」)之全部實益權益予Fortune City訂立有條件買賣協議(「天津協議」)(「天津交易」)。

天津交易之初步代價(「天津代價」)為港幣1,417,500,000元(可予調整)。天津代價乃主要根據Regal BVI及Fortune City共同委聘之合資格獨立專業估值師就天津地塊於二零一三年五月三十一日之初步估值人民幣1,250,000,000元(相當於約港幣1,575,000,000元)釐定，並經對評估價值採用5%之折讓後釐定。天津代價於天津交易完成後三年內由Fortune City酌情透過任何期數分期支付。於代價及應計利息獲悉數償付前，Fortune City將以Regal BVI為受益人質押其於持有天津地塊之公司之全部股權，並將承諾遵守若干限制性契諾以保障Regal BVI之權益。

天津交易須待(其中包括)於二零一三年九月二十五日或之前(或訂約方可能協定之其他日期)取得四海獨立股東批准之條件達成後，方告完成。

根據上市規則，天津交易並不構成本公司之須予公佈交易。根據天津協議進行之交易之相關詳情已在本公司日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈內披露。

### 向富豪產業信託出售於香港上環及北角之兩間酒店之權益

於二零一三年六月二十八日，(其中包括)P&R Holdings(作為賣方)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)(以其作為富豪產業信託受託人之身份行事及代表富豪產業信託)(作為買方)就P&R Holdings向富豪產業信託出售於P&R Holdings一全資附屬公司Plentiful Investments Limited(「Plentiful」)之全部股份權益及Plentiful之全資附屬公司Tristan Limited(「Tristan」，連同Plentiful，統稱為「Plentiful集團」)欠負P&R Holdings之全部股東貸款(「上環股東貸款」)訂立有條件買賣協議(「上環酒店協議」)(「上環酒店交易」)。Tristan直接擁有位於香港上環文咸東街132-140號之酒店發展項目(「上環酒店」)。預期上環酒店交易將於上環酒店協議所載之先決條件達成(或獲豁免)後於二零一三年第四季完成(「上環酒店完成」)。

上環酒店交易之代價為港幣1,580,000,000元，另加按等額基準於上環酒店交易完成日期就Plentiful集團之流動資產作出之慣常調整。上環酒店交易之代價乃根據P&R Holdings及富豪產業信託共同委聘之獨立估值師按已竣工基準所評定上環酒店於二零一三年六月二十五日之估值港幣1,580,000,000元，並經計及完成上環酒店之室內裝修計劃，富豪產業信託根據上環酒店交易將收購之上環股東貸款及Plentiful集團於上環酒店完成時除上環股東貸款外不得擁有任何負債而釐定。

上環酒店將擁有248間客房及套房，並以「iclub by Regal(富薈酒店)」為品牌，將租賃予本集團並由本集團經營及管理。

於二零一三年六月二十八日，(其中包括)P&R Holdings(作為授予人)與受託人(以其作為富豪產業信託受託人之身份行事及代表富豪產業信託)(作為承授人)就P&R Holdings向富豪產業信託授出認購期權(「期權」)，賦予富豪產業信託全權酌情收購於P&R Holdings一全資附屬公司Fortune Mine Limited(「Fortune Mine」)之全部股份權益及Fortune Mine之全資附屬公司紀慧投資有限公司(「紀慧」，連同Fortune Mine，統稱為「Fortune Mine集團」)欠負P&R Holdings之全部股東貸款(「北角股東貸款」)訂立期權協議(「期權協議」)(「北角酒店交易」)。紀慧直接擁有位於香港北角麥連街14-20號之酒店發展項目(「北角酒店」)。期權僅可於北角酒店獲發入伙紙日期(由P&R Holdings知會受託人)開始至該日期起計30日止期間內行使。北角酒店入伙紙預計於二零一四年第二季取得。根據期權協議，買賣北角酒店預期將於期權協議所載之先決條件達成(或獲豁免)後於二零一四年第三季完成。

期權之初步行使價為港幣1,650,000,000元(可按期權協議所定作出調整)，乃經參考P&R Holdings及富豪產業信託共同委聘之獨立估值師按已竣工基準評估北角酒店於二零一三年六月二十五日之估值港幣1,650,000,000元及完成北角酒店之室內裝修計劃，經計及富豪產業信託根據北角酒店交易(於行使期權時)將收購之北角股東貸款及Fortune集團於北角酒店交易完成時除北角股東貸款外不得擁有任何負債而釐定。

北角酒店將擁有338間客房，並以「iclub by Regal(富薈酒店)」為品牌，將租賃予本集團並由本集團經營及管理。

上環酒店交易、期權及行使期權合計構成本公司之一項主要交易及一項關連交易，須根據上市規則取得本公司獨立股東之批准。根據上環酒店協議及期權協議進行之交易之相關詳情已在本公司日期為二零一三年六月二十八日之聯合公佈及本公司日期為二零一三年六月二十九日之通函內披露。

於二零一三年七月十八日，上環酒店協議及期權協議項下擬進行之交易已獲本公司獨立股東及富豪產業信託之獨立基金單位持有人分別於本公司及富豪產業信託之股東及基金單位持有人大會批准。

除以上所披露者外，於期間內，並無其他重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

### 向P&R Holdings出售持有四海證券之附屬公司

於報告期末後，於二零一三年八月二十日，Paliburg Development BVI Holdings Limited(「PDBVI」)(百利保之一全資附屬公司)、Regal BVI及富豪酒店(集團)有限公司(「富豪酒店集團」)(均為本公司之全資附屬公司)(各作為賣方)與P&R Holdings(作為買方)就向P&R Holdings出售(其中包括)泉啟有限公司(富豪酒店集團之一全資附屬公司)、Time Crest Investments Limited時峰投資有限公司、Valuegood International Limited及Well Mount Investments Limited佳巒投資有限公司(均為Regal BVI之全資附屬公司)(「目標公司」)之全部已發行股本及股東貸款訂立有條件買賣協議(「四海協議」)(「四海交易」)。目標公司現時持有334,000,000股四海已發行普通股以及由四海集團發行並可轉換為合共6,869,583,332股四海新普通股之本金總額為港幣341,450,000元之可換股債券(統稱「相關銷售證券」)。

相關銷售證券之代價總額約為港幣504,300,000元，乃根據每股四海已發行或相關股份之協定價值港幣0.07元計算。代價乃經訂約方公平磋商(經計及四海已發行普通股之賬面淨值及市場價格以及四海之業務前景)後釐定。代價須於四海交易完成時以現金支付。

四海交易須待(其中包括)於二零一三年九月十日或之前(或訂約方可能協定之其他日期)取得本公司獨立股東批准之條件達成後，方告完成。本公司已召開股東特別大會，並將於二零一三年九月七日舉行，以批准四海協議項下擬進行之交易。

四海交易構成本公司之一項須予披露交易及一項關連交易，須遵守上市規則之申報、公佈及取得股東批准之規定。根據四海協議進行之四海交易之相關詳情已在本公司日期為二零一三年八月二十日之聯合公佈及本公司日期為二零一三年八月二十二日之通函內披露。

### 員工及薪酬制度

本集團在香港僱用約2,000名員工。本集團之管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素經考慮後，按年檢討。本集團所提供之僱員福利，包括有強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

作為長期鼓勵，本公司設立名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃，並據此授予獲選之合資格人士股份認購權。

# 簡明綜合收益表

		截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	二	971.8	1,250.0
銷售成本		(502.5)	(648.7)
毛利		469.3	601.3
其他收入	三	45.6	9.1
行政費用		(98.0)	(87.8)
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)		(3.0)	9.2
投資物業之公平值收益(淨額)		8.0	5.5
變現對沖儲備		-	137.2
減除折舊前經營業務盈利		421.9	674.5
折舊		(196.4)	(189.4)
經營業務盈利	二	225.5	485.1
融資成本	五	(117.6)	(65.2)
應佔虧損：			
合營公司		(5.3)	(0.1)
聯營公司		(1.4)	(1.5)
除稅前盈利		101.2	418.3
所得稅	六	(24.7)	(16.9)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利		76.5	401.4
應佔：			
母公司股份持有人		60.5	380.6
非控權權益		16.0	20.8
		76.5	401.4
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利	八		
基本及攤薄		港幣0.06元	港幣0.38元

# 簡明綜合全面收益表

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	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	76.5	401.4
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	0.3	1.7
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	4.8	26.1
自對沖儲備轉撥至收益表	2.9	(131.3)
	<u>7.7</u>	<u>(105.2)</u>
換算海外業務之滙兌差額	30.0	(0.7)
應佔其他全面收益/(虧損)：		
合營公司	6.5	(3.8)
一聯營公司	-	(0.1)
	<u>44.5</u>	<u>(108.1)</u>
期內其他全面收益/(虧損)		
期內全面收益總額	<u>121.0</u>	<u>293.3</u>
應佔：		
母公司股份持有人	103.0	264.4
非控權權益	18.0	28.9
	<u>121.0</u>	<u>293.3</u>

# 簡明綜合財務狀況表

		二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備		13,717.7	13,845.2
投資物業		956.0	948.0
於合營公司之投資		1,895.5	1,597.3
於聯營公司之投資		31.1	27.6
可供出售投資		5.3	4.7
按公平值計入損益之金融資產		23.7	23.4
其他貸款		19.6	18.9
按金		18.0	2.3
衍生金融工具		5.0	—
非流動總資產		16,671.9	16,467.4
流動資產			
待售物業		789.1	788.0
存貨		33.1	25.3
應收賬項、按金及預付款項	九	225.2	843.2
持有至到期日投資		144.2	210.8
按公平值計入損益之金融資產		938.9	730.3
衍生金融工具		11.1	—
受限制之現金		53.4	44.2
已抵押定期存款及銀行結存		235.0	321.9
定期存款		966.6	1,739.2
現金及銀行結存		2,592.8	625.6
		5,989.4	5,328.5
列為待售之一出售集團之資產	十三	1,321.1	—
流動總資產		7,310.5	5,328.5
流動負債			
應付賬項、已收按金及應付費用	十	(316.2)	(382.6)
附息之銀行債項	十一	(413.8)	(81.5)
衍生金融工具		(1.3)	(2.1)
應付稅項		(81.4)	(41.4)
		(812.7)	(507.6)
直接與列為待售之一出售集團之資產有關之負債	十三	(6.7)	—
流動總負債		(819.4)	(507.6)

		二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
流動資產淨值		<u>6,491.1</u>	<u>4,820.9</u>
扣除流動負債後總資產		<u>23,163.0</u>	<u>21,288.3</u>
非流動負債			
已收按金		(2.5)	(2.5)
附息之銀行債項	十一	(4,784.7)	(4,776.1)
其他債項	十二	(4,219.0)	(2,293.8)
衍生金融工具		-	(2.8)
遞延稅項負債		<u>(1,048.4)</u>	<u>(1,065.5)</u>
非流動總負債		<u>(10,054.6)</u>	<u>(8,140.7)</u>
資產淨值		<u>13,108.4</u>	<u>13,147.6</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		96.4	96.4
儲備		11,610.7	11,542.4
股息		<u>34.7</u>	<u>96.4</u>
		11,741.8	11,735.2
非控權權益		<u>1,366.6</u>	<u>1,412.4</u>
股本總值		<u>13,108.4</u>	<u>13,147.6</u>

# 簡明綜合資本變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

母公司股份持有人應佔		可供															
		已發行股本	股本溢價	股本	對沖儲備	資本儲備	出售投資	重估儲備	平衝儲備	盈餘	保留盈餘	股息	列為待售之	總計	非控股權益	股本總值	
	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元
附註	96.4	740.8	11.2	(1.1)	17.1	(0.6)	70.1	10,704.9	96.4	—	11,735.2	1,412.4	13,147.6				
於二零一三年一月一日	—	—	—	—	—	—	—	60.5	—	—	60.5	16.0	76.5				
期內盈利	—	—	—	—	—	0.3	—	—	—	—	0.3	—	0.3				
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	3.6	—	—	—	—	—	—	3.6	1.2	4.8				
現金流量對沖之公平值變動	—	—	—	2.1	—	—	—	—	—	—	2.1	0.8	2.9				
自對沖儲備轉撥至收益表	—	—	—	—	—	—	30.0	—	—	—	30.0	—	30.0				
披露海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	6.5	—	—	—	6.5	—	6.5				
應佔合營公司全面收益	—	—	—	5.7	—	0.3	36.5	60.5	—	—	103.0	18.0	121.0				
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(96.4)	(63.8)	(160.2)				
宣派二零一二年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(96.4)	—	—	—	—				
二零一三年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(34.7)	34.7	—	—	—	—				
轉撥其他全面收益確認與列為待售之一出售集團有關之金額	—	—	—	—	—	—	(28.7)	—	—	28.7	—	—	—				
於二零一三年六月三十日	96.4	740.8	11.2	4.6	17.1	(0.3)	77.9	10,730.7	34.7	28.7	11,741.8	1,366.6	13,108.4				

七

期內其他全面收益：  
可供出售投資之公平值變動  
現金流量對沖之公平值變動  
自對沖儲備轉撥至收益表  
披露海外業務之匯兌差額  
應佔合營公司全面收益

宣派二零一二年末期股息  
二零一三年中期股息  
轉撥其他全面收益確認與列為待售之一出售集團有關之金額

簡明綜合資本變動表 (續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

母公司股份持有人應佔		股本		可供出售投資		兌還		利息		非控股權益		股本總值	
		已發行股本 (未經審核) 港幣百萬元	股本溢價賬 賬回儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 對沖儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 (未經審核) 港幣百萬元	重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	平衡儲備 (未經審核) 港幣百萬元	保留盈利 (未經審核) 港幣百萬元	股息 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元	非控股權益 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元	
於二零一二年一月一日	100.1	852.4	7.5	113.3	17.1	(1.8)	65.2	10,298.9	90.1	11,542.8	1,460.3	13,003.1	
期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	380.6	-	380.6	20.8	401.4	
期內其他全面收益/(虧損)：	-	-	-	-	-	1.7	-	-	-	1.7	-	1.7	
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
現金流量對沖之公平值變動	-	-	-	19.5	-	-	-	-	-	19.5	6.6	26.1	
自對沖儲備轉至收益表	-	-	-	(132.8)	-	-	-	-	-	(132.8)	1.5	(131.3)	
換算境外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(0.7)	-	-	(0.7)	-	(0.7)	
應佔全面虧損：	-	-	-	-	-	-	(3.8)	-	-	(3.8)	-	(3.8)	
合營公司	-	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)	-	(0.1)	
一聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
期內全面收益/(虧損)/總額	-	-	-	(113.3)	-	1.7	(4.6)	380.6	-	264.4	28.9	293.3	
宣派二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	1.6	(90.1)	(88.5)	(52.2)	(140.7)	
購回及註銷普通股	(3.7)	(111.6)	3.7	-	-	-	-	(3.7)	-	(115.3)	-	(115.3)	
二零一二年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(31.8)	31.8	-	-	-	
於二零一二年六月三十日	96.4	740.8	11.2	-	17.1	(0.1)	60.6	10,645.6	31.8	11,603.4	1,437.0	13,040.4	

七

# 簡明綜合現金流量表

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
經營業務所得/(所用)現金流量淨額	(563.9)	413.2
投資活動所用現金流量淨額	(209.5)	(33.0)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	1,970.2	(313.0)
現金及現金等值項目淨增額	1,196.8	67.2
於期初之現金及現金等值項目	2,364.8	855.2
外匯兌換率變動之影響(淨額)	0.7	(1.0)
於期末之現金及現金等值項目	3,562.3	921.4
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	2,592.8	392.1
原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	966.6	529.3
列為待售之一出售集團應佔之現金及銀行結存	2.9	-
	3,562.3	921.4

## 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，與本集團截至二零一二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二零一三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 <i>首次採納香港財務報告準則</i> <i>—政府貸款之修訂</i>
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號 <i>金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債之修訂</i>
香港財務報告準則第10號	<i>綜合財務報表</i>
香港財務報告準則第11號	<i>聯合安排</i>
香港財務報告準則第12號	<i>於其他實體之權益披露</i>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號— <i>過渡指引之修訂</i>
香港財務報告準則第13號	<i>公平值計量</i>
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號 <i>財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列之修訂</i>
香港會計準則第19號(二零一一年)	<i>僱員福利</i>
香港會計準則第27號(二零一一年)	<i>獨立財務報表</i>
香港會計準則第28號(二零一一年)	<i>於聯營公司及合營公司之投資</i>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	<i>地表礦藏生產階段之剝採成本</i>
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	對於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除下文所披露者外，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。

### 香港會計準則第1號 *其他全面收入項目之呈列—香港會計準則第1號之修訂*

香港會計準則第1號之修訂引入於其他全面收入內呈列之項目分組。可在未來某個時間重新分類至損益之項目現須與永不會重新分類之項目分開呈列。採納此等修訂僅影響呈列方式，並不會對本集團之經營業績或財務狀況構成影響。

### 香港財務報告準則第10號 *綜合財務報表*及香港會計準則第27號 *獨立財務報表*

香港財務報告準則第10號設立適用於所有實體(包括特殊目的實體)之單一控制模式。香港財務報告準則第10號取代原有香港會計準則第27號 *綜合及獨立財務報表*處理綜合財務報表之部分及香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號 *綜合—特殊目的實體*。香港財務報告準則第10號更改控制之定義，規定倘投資者從參與投資對象之業務而可以或有權分享其非固定回報，且有能力行使對投資對象之權力而影響該等回報時，投資者即被視為控制投資對象。為符合香港財務報告準則第10號關於控制之定義必須滿足所有三項條件，包括：(a)投資者可對投資對象行使權力；(b)投資者從參與投資對象之業務而可以或有權分享其非固定回報；及(c)投資者有能力行使對投資對象之權力而影響其投資回報金額。香港財務報告準則第10號並不會對綜合本集團持有之投資構成影響。

### 香港財務報告準則第11號 聯合安排及香港會計準則第28號 於聯營公司及合營企業之投資

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號 於合營公司之權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號 共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資。此說明共同控制之合營安排之入賬。該準則指明僅兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，並移除採用按比例綜合之合營公司入賬之選擇。應用此準則並不會對本集團之經營業績或財務狀況構成影響。

### 香港財務報告準則第13號 公平值計量

香港財務報告準則第13號為所有公平值計量訂立香港財務報告準則項下之單一指引。香港財務報告準則第13號並無改變實體須使用公平值之情況，但為在需要或允許使用公平值時應如何根據香港財務報告準則計量公平值提供指引。應用香港財務報告準則第13號對本集團進行公平值計量並無重大影響。

香港財務報告準則第13號對公平值披露亦有特定要求，其中部分取代其他準則現時之披露要求，包括香港財務報告準則第7號 金融工具：披露。部分此等披露對簡明綜合中期財務報表內之金融工具有特定要求；因此，本集團於簡明綜合財務報表之附註中提供此等披露。

## 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(「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) 其他分類主要包括飛機擁有及租賃業務、旅遊代理服務、兼具教育及娛樂功能的產品之開發及分銷，以及食品銷售。

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

	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)	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
分類收入：	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
銷售予外界客戶	942.7	919.1	-	-	5.2	291.1	5.8	5.0	18.1	34.8	-	-	971.8	1,250.0
分類間之銷售	-	-	43.8	38.5	1.7	1.7	-	-	-	-	(45.5)	(40.2)	-	-
<b>合計</b>	<b>942.7</b>	<b>919.1</b>	<b>43.8</b>	<b>38.5</b>	<b>6.9</b>	<b>292.8</b>	<b>5.8</b>	<b>5.0</b>	<b>18.1</b>	<b>34.8</b>	<b>(45.5)</b>	<b>(40.2)</b>	<b>971.8</b>	<b>1,250.0</b>
減除折舊前分類業績	420.5	407.6	(6.5)	(5.2)	24.9	140.6	7.2	15.4	1.3	0.1	-	-	447.4	558.5
折舊	(194.4)	(188.9)	-	-	(0.1)	(0.1)	-	-	(1.9)	(0.3)	-	-	(196.4)	(189.3)
分類業績	226.1	218.7	(6.5)	(5.2)	24.8	140.5	7.2	15.4	(0.6)	(0.2)	-	-	251.0	369.2
未能劃分之利息收入及														
未能劃分之非業務及企業收益													11.4	143.1
未能劃分之非業務及企業支出													(36.9)	(27.2)
經營業務盈利													225.5	485.1
融資成本													(117.6)	(65.2)
應佔虧損：														
合營公司					(5.3)	(0.1)	-	-	-	-	-	-	(5.3)	(0.1)
聯營公司					(0.4)	(0.6)	-	-	(0.7)	(0.6)	-	-	(1.4)	(1.5)
除稅前盈利													101.2	418.3
所得稅													(24.7)	(16.9)
予母公司股份持有人及 非控股權益佔前期內盈利													76.5	401.4
應佔：														
母公司股份持有人													60.5	380.6
非控股權益													16.0	20.8
													76.5	401.4

三、 其他收入

其他收入指下列項目：

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
銀行利息收入	7.9	2.9
其他利息收入	7.7	3.2
雜項收入	2.9	3.0
沒收按金	27.1	-
	<u>45.6</u>	<u>9.1</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之分析列載如下：

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
出售上市投資之盈利	1.4	4.0
出售物業之盈利	-	142.8
	<u>-</u>	<u>142.8</u>

## 五、 融資成本

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	57.1	46.3
須於五年內全數償還之其他債項之利息	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)	2.9	5.9
債項成立成本攤銷	14.6	11.4
其他貸款成本	2.3	1.6
	<u>142.0</u>	<u>65.2</u>
減：計入成本賬項內之融資成本	(24.4)	-
	<u>117.6</u>	<u>65.2</u>

## 六、 所得稅

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
集團：		
即期—香港		
期內之稅項支出	38.3	32.2
即期—海外		
期內之稅項支出	3.4	-
過往年度之撥備不足/(超額撥備)	0.1	(0.9)
遞延稅項	(17.1)	(14.4)
期內之稅項總支出	<u>24.7</u>	<u>16.9</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%(二零一二年：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。

鑑於合營公司及聯營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故未有就該等合營公司及聯營公司之稅項作課稅準備(二零一二年：無)。

七、 股息

董事會宣佈派發截至二零一三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3.6仙(二零一二年：港幣3.3仙)，派息額約為港幣34,700,000元(二零一二年：港幣31,800,000元)。

八、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利

(a) 每股普通股基本盈利

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60,500,000元(二零一二年：港幣380,600,000元)，及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數964,100,000股(二零一二年：992,500,000股)計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

由於本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之股份，故在截至二零一三年及二零一二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、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣119,400,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣140,700,000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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	93.0	118.1
四至六個月	10.8	6.6
七至十二個月	6.1	7.1
超過一年	11.7	11.1
	<b>121.6</b>	142.9
減值	<b>(2.2)</b>	(2.2)
	<b>119.4</b>	140.7

**除賬期限**

業務往來客戶應收賬項之除賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除就認為無可能悉數收取除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，故除賬風險並無過分集中。本集團並無就應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

計入本集團之應收賬項、按金及預付款項乃應收同系附屬公司及一合營公司款項分別為港幣2,500,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣2,700,000元)及零(二零一二年十二月三十一日：港幣1,000,000元)。該等結存為無抵押及不付息，須按提供予本集團主要客戶類似之除賬期償還。

**十、應付賬項、已收按金及應付費用**

計入此賬項結存之港幣75,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣74,600,000元)乃本集團之業務往來客戶應付賬項。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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	74.4	73.1
四至六個月	-	1.1
七至十二個月	0.3	0.1
超過一年	0.3	0.3
	<u>75.0</u>	<u>74.6</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為30至60日。

計入應付賬項、已收按金及應付費用乃應付一聯營公司及同系附屬公司款項分別為港幣1,900,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣2,000,000元)及港幣800,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣2,000,000元)，該等款項為無抵押、不付息及無固定還款期。

十一、 附息之銀行債項

	二零一三年六月三十日 (未經審核)		二零一二年十二月三十一日 (經審核)	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元
<b>即期</b>				
銀行貸款－有抵押	二零一三年至 二零一四年	413.8	二零一三年	81.5
<b>非即期</b>				
銀行貸款－有抵押	二零一四年至 二零一五年	4,784.7	二零一四年至 二零一五年	4,776.1
		<u>5,198.5</u>		<u>4,857.6</u>

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
分析為：		
須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	413.8	81.5
於第二年	4,784.7	4.8
於第三至第五年(包括首尾兩年)	—	4,771.3
	<u>5,198.5</u>	<u>4,857.6</u>

於二零一二年三月七日，富豪產業信託集團就港幣4,500,000,000元之新定期貸款融資訂立為期三年之協議(「定期貸款融資」)。定期貸款融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加年利率2.1%計息，並須於二零一五年三月九日悉數償還。富豪產業信託集團亦訂立了利率掉期安排，以對沖名義金額為港幣3,000,000,000元之定期貸款融資之利率風險。

於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託集團訂立另一項為期五年合共港幣4,800,000,000元之銀行融資，包括港幣4,500,000,000元之定期貸款及港幣300,000,000元之循環貸款融資(「新融資」)，以取替定期貸款融資。新融資按HIBOR另加年利率1.62%計息，並須於二零一八年七月二十日悉數償還。

於二零一二年二月二十四日，富豪產業信託集團就港幣340,000,000元之新貸款融資(「新富豪蓄融資」)訂立為期三年之協議，以取替前富豪蓄融資。新富豪蓄融資按HIBOR基準計息。

於報告期末，新富豪蓄融資之尚未償還金額為港幣331,000,000元，當中港幣10,800,000元須每季還款，最後一期還款港幣320,200,000元於二零一五年二月二十四日到期。

富豪產業信託集團之附息銀行債項乃由富豪產業信託作出擔保並由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議項下並(如適用)涉及相關物業所產生之租金收入及所有其他所得款項及包括有關之所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

本集團之其他銀行債項乃以本集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註十五內。

## 十二、 其他債項

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
非即期		
須於第三至第五年(包括首尾兩年)內償還之其他無抵押債項	<u>4,219.0</u>	<u>2,293.8</u>

於二零一二年十月五日，本公司之全資附屬公司RH International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。

於二零一二年十月十九日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為300,000,000美元而票面年利率為4.25%。票據按本金額之99.444%折讓發行。

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資附屬公司R-REIT International Finance Limited(「富豪產業信託中期票據發行人」)設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)。

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為港幣775,000,000元而票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。

於二零一三年五月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為150,000,000美元而票面年利率為4.10%。票據按本金額之99.553%折讓發行。

### 十三、 列為待售之一出售集團

於二零一三年六月二十七日，本集團與Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)之一全資附屬公司訂立買賣協議，出售其於Grand Praise Investments Limited宏嘉投資有限公司(「Grand Praise」)之全部股權及轉讓Grand Praise之一附屬公司所欠之股東貸款，初步代價為港幣1,417,500,000元。Grand Praise及其附屬公司(「天津集團」)之主要資產為於中華人民共和國天津市之地塊。預期交易將於二零一三年年底前完成，因此，於二零一三年六月三十日，天津集團之資產及負債乃列於待售之一出售集團。

## 十四、 關連人士交易

## (a) 與關連人士之交易

於期間內，本集團之重大關連人士交易如下：

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
一同系附屬公司/一主要股東 Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司之 一全資附屬公司： 管理費支出	10.1	9.9
同系附屬公司/一主要股東 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)之全資附屬公司： 發展顧問費用支出	2.3	2.8
有關保安系統與產品及其他軟件之服務費用支出	1.2	0.8
維修及保養費用以及工程費用支出	0.5	4.5
一聯營公司： 廣告及推廣費用支出(包括成本補償)	4.8	3.6
一合營公司： 利息收入	2.1	-

上述該等關連人士交易之性質及條款，已於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內披露。

(b) 與關連人士之往來賬項：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收一合營公司款項	-	1.0
應收聯營公司款項	36.7	31.9
應收同系附屬公司款項	2.5	2.7
應付一聯營公司款項	(1.9)	(2.0)
應付同系附屬公司款項	(0.8)	(2.0)
貸款予合營公司	1,274.9	975.8

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
短期僱員福利	10.9	9.8
僱員退休計劃供款	0.7	0.6
支付予主要管理層人員之補償總額	11.6	10.4

十五、 資產抵押

於二零一三年六月三十日，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及持有至到期日投資共港幣391,100,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣380,000,000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、投資物業及待售物業合共港幣14,317,900,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣14,444,900,000元)亦已作抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。

十六、 或然負債

於二零一三年六月三十日，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577,300,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣577,300,000元)，該等銀行貸款已動用港幣339,800,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣317,300,000元)。

## 十七、經營租賃安排

## (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其酒店物業之若干零售地方及面積以及飛機，經營租賃經商議達成之租期介乎1至6年。租賃條款一般亦規定承租人須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

本集團亦根據經營租賃安排出租其若干投資物業。投資物業租賃經商議達成之租期為2至3年。租賃條款一般亦規定承租人須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

於二零一三年六月三十日，根據與承租人訂立於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	46.1	32.9
於第二至第五年(包括首尾兩年)	86.3	20.9
於五年後	13.2	-
	<u>145.6</u>	<u>53.8</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室及商舖單位以及辦公室設備。物業租賃經商議達成之租期介乎1至12年。本集團辦公室設備租賃經商議達成之租期介乎1至5年。

於二零一三年六月三十日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
土地及建築物：		
於一年內	12.0	10.3
於第二至第五年(包括首尾兩年)	32.5	26.8
於五年後	26.7	25.6
	<u>71.2</u>	<u>62.7</u>
其他設備：		
於一年內	0.3	0.3
於第二至第五年(包括首尾兩年)	0.4	0.4
	<u>0.7</u>	<u>0.7</u>
	<u>71.9</u>	<u>63.4</u>

## 十八、 承擔

除於上文附註十七(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
已訂約但尚未撥備：		
土地	-	674.9
物業	15.7	-
飛機	74.8	-
已批准但尚未訂約：		
酒店建築物	21.3	40.0
	<b>111.8</b>	<b>714.9</b>

於二零一三年六月三十日，本集團應佔 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)有關其物業發展項目之最高資本承擔額為港幣 1,900,000,000 元(二零一二年十二月三十一日：港幣 1,900,000,000 元)，當中已出資港幣 1,262,100,000 元(二零一二年十二月三十一日：港幣 961,300,000 元)作為股東貸款及已按個別比例基準提供港幣 577,300,000 元(二零一二年十二月三十一日：港幣 577,300,000 元)作為就 P&R Holdings 之附屬公司獲授之銀行貸款之擔保。

於報告期末，本集團應佔 P&R Holdings 集團之物業之本身資本承擔如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
已訂約但尚未撥備	777.9	470.8
已批准但尚未訂約	460.8	294.6
	<b>1,238.7</b>	<b>765.4</b>

十九、公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

公平值等級

本集團使用下列等級釐定及披露金融工具之公平值：

第一級：按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量之公平值

第二級：按估值技術計量之公平值，當中所有對記錄公平值具有重大影響之輸入值均可直接或間接觀察得出

第三級：按估值技術計量之公平值，當中任何對記錄公平值具有重大影響之輸入值均並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入值)得出

就經常按公平值確認之金融工具而言，本集團於各報告期末透過重新評估分類釐定該等金融工具於等級中各級是否已出現轉換。

於二零一三年六月三十日按公平值計量之資產

	第一級 (未經審核) 港幣百萬元	第二級 (未經審核) 港幣百萬元	第三級 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元
可供出售投資：				
非上市股本投資	-	-	5.3	5.3
衍生金融工具	-	16.1	-	16.1
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	307.2	-	-	307.2
上市債務投資	-	57.1	-	57.1
非上市債務投資	-	410.7	-	410.7
結構性存款	-	187.6	-	187.6
	<b>307.2</b>	<b>671.5</b>	<b>5.3</b>	<b>984.0</b>

於期間內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零一三年 (未經審核)
	港幣百萬元
可供出售投資 – 非上市：	
於一月一日	4.7
購入	0.3
於其他全面收益確認之收益總額	0.3
於六月三十日	<u>5.3</u>

就第三級分類內之經常性公平值計量而言，於期間內並無錄得已變現收益/虧損。

於二零一三年六月三十日按公平值計量之負債

	第一級 (未經審核) 港幣百萬元	第二級 (未經審核) 港幣百萬元	第三級 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元
衍生金融工具	-	1.3	-	1.3

於期間內，公平值計量並無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出。

#### 估值方法

上市股本投資之公平值乃根據市場報價釐定。

非上市股本投資乃按一金融機構提供之資產淨值列賬。

衍生金融工具(包括利率掉期、外匯遠期合約及外幣期權合約)之公平值乃根據折現現金流量模式或金融機構提供之市值釐定。

上市債務投資及結構性存款之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

非上市債務投資之公平值已由獨立專業估值師根據相關上市證券之市場報價以估值方法(包括折現現金流量及二項期權定價模式)作出估計。

## 二十、 股份認購權

本公司執行一項股份認購權計劃，名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」(「股份認購權計劃」)。股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲本公司股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據股份認購權計劃授出之股份認購權，並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。

於報告期內，概無根據股份認購權計劃授出或行使股份認購權，於股份認購權計劃項下亦無任何尚未行使之股份認購權。

## 廿一、 報告期後之事件

- (a) 誠如於二零一三年六月二十八日所公佈，P&R Holdings已就擬出售其分別位於上環及北角之兩個發展中酒店項目與富豪產業信託訂立購股協議及期權協議。

於報告期末之後，該等擬進行之交易已於二零一三年七月十八日在富豪產業信託及本公司各自舉行之基金單位持有人/股東大會上獲得富豪產業信託之獨立基金單位持有人及本公司之獨立股東批准。富豪產業信託其後已根據購股協議及期權協議之條款向P&R Holdings支付按金及可退還現金抵押港幣1,938,000,000元及期權費港幣10,000,000元。P&R Holdings將就所收取之按金及可退還現金抵押自付款日期起直至按金或可退還現金抵押各退還予富豪產業信託當日止按年利率4.3047%向富豪產業信託支付利息。

- (b) 於報告期末之後，於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託集團就新融資(附註11)訂立新融資協議(「新融資協議」)。新融資之最終到期日將為二零一八年七月二十日，即新融資協議訂立日期起計約五年。新定期貸款融資將全數用作為本金額相同之現有定期貸款融資提早進行再融資，以達至較長貸款年期及較低利息成本之效益，而循環融資將用作富豪產業信託集團之一般企業資金用途。此外，新融資將僅以五間初步酒店中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押。提取新定期貸款融資及償還現有定期貸款融資後，其中兩間初步酒店(即富豪九龍酒店及富豪東方酒店)將無任何按揭及按無產權負擔之形式持有。
- (c) 於報告期末之後，本集團及百利保一間全資附屬公司與P&R Holdings訂立協議，向P&R Holdings出售彼等持有之四海已發行股份及於四海集團持有之可換股債券，而同時，本集團及百利保之一全資附屬公司亦已同意各自向P&R Holdings提供最高金額達港幣1,000,000,000元之循環信貸融資。上述出售及融資協議之詳情載於本公司日期為二零一三年八月二十二日之通函內。

## 廿二、 未經審核簡明綜合財務報表之批准

本未經審核簡明綜合財務報表於二零一三年八月二十六日由董事會批准及授權刊發。

## 董事於股本中之權益

於二零一三年六月三十日，本公司之董事及最高行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，須以其他方式知會本公司及聯交所：

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一三年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股 (i)已發行	24,200	494,835,261 (附註c)	260,700	495,120,161
		(ii)相關	-	27,542,000 (附註d)	-	27,542,000
					(i)及(ii)總計：	522,662,161 (54.21%)
	蔡志明博士	普通股 (已發行)	50,240,000	-	-	50,240,000 (5.21%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	-	269,169 (附註e)	569,169 (0.06%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	10,200	-	-	10,200 (0.001%)
2. Century City International Holdings Limited 世紀城市國際 控股有限公司 (「世紀城市」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	99,587,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,869,132,770 (58.18%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	-	-	251,735 (0.008%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	-	-	112,298 (0.003%)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一三年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
2. 世紀城市	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	-	-	3,521,973	3,521,973 (0.11%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	24,000	-	-	24,000 (0.001%)
	楊碧瑤女士	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
3. Paliburg Holdings Limited 百利保控股 有限公司 (「百利保」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	85,484,014	739,970,803 (附註b)	15,000	825,469,817 (74.03%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	-	-	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	-	-	80,474	80,474 (0.007%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	204,200	-	-	204,200 (0.02%)
	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1,000 (附註f)	-	1,000 (100%)
4. 8D International (BVI) Limited						
5. 富豪產業信託 (「富豪產業信託」)	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,434,282,102 (附註g)	-	2,434,282,102 (74.73%)

## 附註：

- (a) 於 1,769,164,691 股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司及一間由羅先生擁有 99.9% 股份權益之公司置邦有限公司持有。
- (b) 於 693,234,547 股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有 58.16% 股份權益。

於 16,271,685 股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於 30,464,571 股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (c) 於 421,400 股本公司已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有 58.16% 股份權益，而於另外 494,413,861 股本公司已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有 62.17% 股份權益。
- (d) 該等於相關 27,542,000 股本公司普通股之衍生權益，乃透過有關本公司普通股之若干股權衍生合約由百利保之全資附屬公司持有，將僅以現金償付。
- (e) 於 269,169 股本公司已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人持有。
- (f) 400 股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有 58.16% 股份權益；而 600 股則由羅先生控制之公司持有。
- (g) 於 2,428,262,739 個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於 732,363 個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於 5,287,000 個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。百利保(世紀城市持有其 62.17% 股份權益)於本公司持有 51.28% 股份權益。羅先生於世紀城市持有 58.16% 股份權益。

除本報告所披露者外，於二零一三年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之任何股份、相關股份或債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第 352 條規定列入該條例規定存置之名冊之權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

於期間內，下列人士未有根據本公司名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃(「股份認購權計劃」)獲授予權利或行使權利以認購本公司之股份或債券，且該等人士並無根據股份認購權計劃持有認購權：

- (i) 本公司之任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人；
- (ii) 任何根據股份認購權計劃獲授超逾個人限額認購權之參與人；
- (iii) 任何按《僱傭條例》所指之「連續性合約」工作之僱員；
- (iv) 任何貨品或服務供應商；及
- (v) 根據股份認購權計劃之任何其他參與人。

### 主要股東於股本中之權益

於二零一三年六月三十日，就本公司董事及最高行政人員所知，下列主要股東(並非本公司董事或最高行政人員)擁有以下本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司：

主要股東名稱	所持已發行 普通股數目	所持 相關普通股 數目	所持普通股 總數(已發行 及相關)	佔於二零一三年
				六月三十日 已發行普通股 之概約百分率
世紀城市(附註i)	494,835,261	27,542,000	522,377,261	54.18%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註ii)	494,835,261	27,542,000	522,377,261	54.18%
百利保(附註iii)	494,413,861	27,542,000	521,955,861	54.14%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(附註iv)	494,413,861	27,542,000	521,955,861	54.14%
Guo Yui Investments Limited(附註iv)	180,930,466	–	180,930,466	18.77%
Paliburg BVI Holdings Limited(附註iv)	230,870,324	–	230,870,324	23.95%
Taylor Investments Ltd.(附註iv)	154,232,305	–	154,232,305	16.00%
曉栢代理人有限公司(附註iv)	32,072,885	27,542,000	59,614,885	6.18%
Glaser Holdings Limited(附註iv)	58,682,832	–	58,682,832	6.09%

## 附註：

- (i) 於此等世紀城市所持普通股之權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生經由公司權益所持之本公司普通股權益內。
- (ii) CCBVI為世紀城市之一間全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iii) 百利保為世紀城市(其持有百利保62.17%股份權益)之一間上市附屬公司，百利保所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iv) 此等公司為百利保之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。

除於本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於二零一三年六月三十日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生、伍兆燦先生及黃之強先生為世紀城市及百利保之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生為全部上述世紀城市及百利保全資附屬公司之董事。

## 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，須予披露自本公司截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之年報刊發以來本公司董事資料之變更載列如下：

## 董事姓名

## 變更詳情

## 獨立非執行董事：

羅文鈺教授

- 於二零一三年七月十八日起辭任於聯交所上市之公司從玉農業控股有限公司之獨立非執行董事。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之經更新履歷詳情載於前部標題為「董事簡介」之內。

### 根據上市規則第十三章第 13.22 條作出之披露

根據上市規則第十三章第 13.22 條有關根據第 13.16 條須予披露之資料之持續披露規定，本公司作出下列披露：

#### 向聯屬公司提供財務資助及擔保(第十三章第 13.16 條)

有關本集團於二零一三年六月三十日向聯屬公司所提供財務資助之詳情如下：

聯屬公司名稱		墊款本金額 (港幣百萬元)	應收利息 (港幣百萬元)	就銀行融資提供之擔保	
				(i) 銀行 融資金額 (港幣百萬元)	(ii) 已提取 銀行融資金額 (港幣百萬元)
8D International (BVI) Limited	(A)	1.6	–	無	無
8D Matrix Limited	(B)	9.0	–	無	無
晉茂投資有限公司	(C)	216.7	12.8	無	無
建弘(香港)有限公司	(D)	5.6	–	無	無
Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司	(E)	12.8	–	無	無
Hang Fok Properties Limited	(F)	19.8	–	無	無
P&R Holdings Limited 百富控股有限公司	(G)	1,032.6	–	(H)(i) 577.3	(H)(ii) 339.8
				總計：(A)至(H)(i)	1,888.2
				(A)至(G)及(H)(ii)	1,650.7

8D International (BVI) Limited(「8D-BVI」)為本公司擁有其30%權益之聯營公司，主要參與發展及分銷與先進科技保安及與樓宇有關之系統及軟件開發等業務，以及推廣業務。8D-BVI餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由羅旭瑞先生(「羅先生」)透過其聯繫人(定義見上市規則)間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D-BVI之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為8D-BVI提供所需營運資金。墊款乃無抵押、免利息及無固定還款期。

8D Matrix Limited(「8D Matrix」)為本公司擁有其30%權益之聯營公司，主要從事廣告及推廣業務。8D Matrix餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由羅先生透過其聯繫人(定義見上市規則)間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D Matrix之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為8D Matrix提供所需營運資金。墊款乃無抵押、免利息及無固定還款期。

晉茂投資有限公司(「晉茂」)為P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(本公司擁有其50%權益之合營公司)之一間全資附屬公司，透過於二零一一年九月舉行之政府公開土地拍賣中以地價港幣361,000,000元購入位於香港新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號之地皮。P&R Holdings餘下之50%股份權益由百利保(本公司之直接上市控股公司)透過其全資附屬公司持有。該地皮計劃作住宅發展項目(「元朗項目」)。有關元朗項目之進一步資料於前部之管理層之討論及分析(「管理層之討論及分析」)標題為「業務回顧」一節內披露。向晉茂作出之墊款乃由本公司之一間全資附屬公司按本公司透過P&R Holdings於晉茂持有之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為晉茂提供所需營運資金。提供予晉茂之墊款為無抵押、按固定年利率4%計息及無固定還款期。

建弘(香港)有限公司(「建弘」)(本公司擁有其50%權益之聯營公司)擁有一間於中華人民共和國(「中國」)青海經營酒店業務之外資企業90%之實益股權。建弘餘下之50%股份權益及上述外資企業其餘下之10%股權乃分別由並非本公司關連人士(定義見上市規則)之獨立第三者擁有。本集團根據本公司於建弘之股權比例，以股東貸款形式向建弘提供墊款，旨在為建弘提供所需營運資金。提供予建弘之墊款為無抵押、免利息及無固定還款期。

Faith Crown Holdings Limited信冠控股有限公司(「Faith Crown」)為本公司擁有其50%權益之一間合營公司，於二零一一年七月十四日完成有關於二零一一年六月三十日訂立之無條件買賣協議以轉讓先前在公開土地拍賣上購入位於中國成都新都區一塊地皮(「成都項目」)之70%實益權益予P&R Holdings後，目前持有成都項目之30%實益權益。Faith Crown餘下之50%股份權益由Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)間接持有，該公司為香港上市公司，且並非本公司之關連人士(定義見上市規則)。本公司透過其全資附屬公司持有四海2.83%股份權益及四海集團發行之若干可換股債券。成都項目為一包括酒店、商業、寫字樓及住宅之綜合發展項目。有關成都項目之進一步資料於前文之主席報告書及管理層之討論及分析內披露。向Faith Crown作出之墊款乃由本集團按本公司於Faith Crown之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為Faith Crown提供所需營運資金。提供予Faith Crown之墊款為無抵押、免利息及無固定還款期。

Hang Fok Properties Limited(「Hang Fok」)(本公司擁有其50%權益之一間聯營公司)持有兩間投資公司(「該等投資公司」)若干之股份權益，該等投資公司均為在中國註冊成立之中外合資經營企業，主要從事於中國北京商務中心區朝陽門外大街之一項綜合物業發展項目。Hang Fok餘下之50%股份權益由百利保間接持有。向Hang Fok作出之墊款乃由本集團按本公司於Hang Fok之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為Hang Fok之營運資金需要及其投資於該等投資公司提供資金。提供予Hang Fok之墊款為無抵押、免利息及無固定還款期。有關於Hang Fok之投資之其他資料於本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報所載之經審核綜合財務報表內披露。

P&R Holdings 主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃。P&R Holdings 集團在位於香港及中國內地多個物業發展項目持有權益(包括元朗項目及成都項目)。有關P&R Holdings 集團於該等物業發展項目之投資之資料於前部之管理層之討論及分析標題為「業務回顧」一節內披露。就P&R Holdings 之最高資本承擔總額為港幣3,800,000,000元，將根據本公司及百利保各自於P&R Holdings 持有之股權按比例出資，而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。向P&R Holdings 作出之墊款乃由本公司之一間全資附屬公司按其於P&R Holdings 之股權比例以股東貸款形式提供。提供予P&R Holdings 之墊款為無抵押、免利息及無固定還款期。該等擔保均由本公司根據其於P&R Holdings 之股權比例按個別基準分別就P&R Holdings 之三間全資附屬公司為其位於香港之各自酒店發展項目進行融資而獲授予之銀行貸款融資合共港幣1,154,600,000元而提供。

按上文所示之基準計算，於二零一三年六月三十日，本集團向聯屬公司提供之財務資助及銀行擔保總額款項分別為(a)港幣1,888,200,000元(根據銀行融資可動用總金額計算)及(b)港幣1,650,700,000元(根據已提取之銀行融資總金額計算)，佔披露於本集團截至二零一三年六月三十日止六個月最新未經審核簡明綜合財務報表內之本集團綜合總資產港幣23,982,400,000元分別為(a)7.9%及(b)6.9%。

除上文所披露者外，本集團於二零一三年六月三十日並無向聯屬公司提供其他財務資助或擔保而須根據上市規則第十三章第13.16條作出披露。

以下為上述聯屬公司之合併財務狀況表及本集團於該等聯屬公司應佔之權益：

	合併 財務狀況表 (港幣百萬元)	本集團 應佔權益 (港幣百萬元)
非流動資產	2,502.6	1,250.1
流動資產	3,334.8	1,663.5
流動負債	(436.6)	(217.8)
非流動負債	<u>(3,800.1)</u>	<u>(1,893.0)</u>
	1,600.7	802.8
非控權權益	<u>(370.3)</u>	<u>(185.1)</u>
母公司股份持有人應佔資產淨值	<u>1,230.4</u>	<u>617.7</u>

## 企業管治

### 企業管治守則

本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月內一直遵守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應選連任。

### 董事進行證券交易之操守準則

本公司已採納「富豪酒店國際控股有限公司之董事進行證券交易的守則」（「富豪守則」），其標準不低於標準守則所訂之標準需求，作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。本公司在作出特定查詢後，董事確認，彼等於截至二零一三年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則及富豪守則。

### 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 業績審閱

本公司之審核委員會現由以下成員組成：

黃之強先生(委員會主席)(獨立非執行董事)

蔡志明博士(副主席及非執行董事)

簡麗娟女士(獨立非執行董事)

羅文鈺教授(獨立非執行董事)

伍兆燦先生(獨立非執行董事)

審核委員會已與本公司之管理層連同外聘核數師審閱及討論本集團採用之會計準則及慣例、審計、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。外聘核數師之審閱報告載於本報告第56頁。



## 致 Regal Hotels International Holdings Limited 董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 引言

本核數師已審閱列載於第 22 頁至第 46 頁之 Regal Hotels International Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)中期財務資料，中期財務資料包括於二零一三年六月三十日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合收益表、全面收益表、資本變動表及現金流量表與說明附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務資料報告之編製必須符合上市規則之相關規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第 34 號 *中期財務報告*(「香港會計準則第 34 號」)。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第 34 號編製及呈列本中期財務資料。本核數師須負責根據吾等之審閱對本中期財務資料發表結論。吾等之報告乃根據協定之委聘條款，僅向閣下作為一個實體作出，而非為其他目的。本核數師不會就本報告之內容而對任何其他人士承擔或負上任何責任。

### 審閱範圍

本核數師乃根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第 2410 號 *實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱* 進行審閱工作。中期財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行之審核為小，因此不能保證本核數師會知悉在審核中可能會發現之所有重大事宜。因此，本核數師不發表審核意見。

### 結論

根據本核數師之審閱工作，本核數師並無發現任何事宜，使本核數師相信中期財務資料在所有重大方面並無根據香港會計準則第 34 號之規定編製。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港中環  
添美道 1 號  
中信大廈 22 樓

二零一三年八月二十六日

[www.regal.com.hk](http://www.regal.com.hk)