

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。



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

## 二零零九年中中期業績公佈

### 財務摘要

	截至二零零九年 六月三十日止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
收入	586.8	750.6
經營業務盈利/(虧損)	(105.5)	344.8
母公司股份持有人應佔 期內盈利	147.2	600.1
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣14.6仙	港幣57.8仙*
中期股息	港幣2.0仙	港幣3.0仙*
	二零零九年 六月三十日 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 (未經審核)
† 經調整每股普通股資產淨值	港幣10.72元	港幣10.70元

\* 經就於二零零八年十月生效之十合一股份合併作調整

† 此乃按經調整基準(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經調整資產淨值而編製

## 財務業績

於截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核綜合股東應佔盈利港幣147,200,000元，較二零零八年同期之盈利港幣600,100,000元為低。然而，去年同期達致之盈利乃包括因重新分類赤柱富豪海灣之保留洋房為投資物業而產生之公平值收益約港幣358,500,000元。

由於全球金融危機爆發導致環球經濟放緩，加上近期H1N1流感對旅遊構成遏制影響，尤其於今年第二季，令香港整體酒店業的經營陷入困境。本集團作為香港五間富豪酒店之承租人，於期間內之整體業務營運亦遭受到重大不利影響。

作為參考，於下文標題為「管理層之討論及分析」一節載述按經調整基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料，以更公平地反映本集團所持富豪產業信託權益應佔之資產淨值。

## 業務回顧

### 酒店

#### 香港

於首數個月，香港的酒店之表現相比世界各地其他主要城市的酒店仍然較佳，此主要受惠於中國內地訪港旅客持續強勁增長所致。自五月初以來，H1N1流感已嚴重影響所有主要客源市場之旅客到訪香港，包括來自美國、歐洲、日本及中國內地之旅客。於整段期間內，訪港旅客總人數為13,700,000人次，以按年比較錄得約3.4%負增長，然而中國內地卻是唯一仍然錄得整體增長之市場。

於二零零九年上半年，根據香港旅遊發展局所公佈，全部不同類別酒店之平均客房入住率為74%，錄得約10.8%負增長，而達致之平均房間租金則下跌約17.1%，導致平均可出租客房收入(RevPAR)較二零零八年同期整體下跌約26.2%。香港五間富豪酒店在競爭非常劇烈的市場所造成之壓力下，業績表現備受影響，而在營運層面上，五間酒店錄得平均可出租客房收入(RevPAR)較去年同期錄得者跌幅約22.9%。

為維持富豪酒店之競爭力以及增強其整體網絡以備未來發展，作為酒店業務營運者及富豪品牌擁有人，本集團繼續支持進行廣泛之市場推廣活動，以提高市場知名度、確認品牌地位及加強維繫客源。

麗豪酒店之第二階段酒店擴充計劃已於二零零九年六月正式完成。因此，本集團所持有之先前受分派豁免規限須待此最後階段之酒店擴充計劃完成之餘下約155,700,000個富豪產業信託基金單位，現已有權收取富豪產業信託之所有日後分派。

## 中國

本集團整體之目標確定為透過酒店擁有及/或酒店管理擴充其在中國內地之酒店組合。

於二零零九年一月，本集團宣佈已取得管理四川省成都市一間擁有350間客房之新五星級豪華酒店之管理合約。該酒店現命名為富豪首座酒店，並預期於今年第四季開業。

近期於二零零九年八月，本集團與波司登控股集團有限公司訂立酒店管理協議，本集團將管理山東省德州市一間由波司登發展之五星級豪華酒店。該酒店將命名為富豪康博酒店，擁有215間客房，樓高100米，將成為德州最高建築物及首間五星級國際酒店。現時預期該酒店將於二零一零年第三季開業。

位於上海浦東之富豪金豐酒店，為擁有380間客房之四星級商務酒店，乃本集團旗下在中國內地所管理酒店網絡之另一新成員，現正為於本月較後時間試業進行最後階段之籌備工作。

連同現時在上海管理之兩間酒店，本集團於本年底前在內地將合共管理四間已投入營運之酒店。為實現既定目標，本集團目前正就中國不同城市之多個新酒店項目積極進行磋商。

## 富豪產業信託

本集團持有富豪產業信託（其擁有香港五間富豪酒店）約74.0%已發行基金單位。富豪產業信託乃入賬列作本集團之聯營公司，而本集團應佔其盈利則按有關期間內自富豪產業信託收取之現金分派計算。

截至二零零九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約為港幣187,500,000元。於期間內達致之盈利較二零零八年同期錄得之盈利港幣278,300,000元為低，主要原因為期間內產生遞延稅項支出約港幣51,900,000元，而去年同期則錄得遞延稅項抵免淨額約港幣53,900,000元。

經就非現金項目作調整後，期間內可供分派予基金單位持有人之可供分派收入約為港幣280,500,000元，相等於每個有權收取分派之基金單位約港幣0.092元（截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣247,400,000元，相等於每個基金單位約港幣0.083元）。富豪產業信託已於最近宣派截至二零零九年六月三十日止六個月之分派每基金單位港幣0.085元，即分派可供分派收入約92.4%，較二零零八年同期之分派每個基金單位港幣0.083元增加約2.4%。

隨著麗豪酒店於二零零九年六月完成第二階段酒店擴充計劃，其酒店之房間供應已新增280間富豪薈客房，而可供出租客房合共為1,138間。於今年七月初，於富豪九龍酒店加建一層共51間客房的行政樓層之翻新及提升工程亦已竣工。而其他顯著的資本性增值項目，包括全面翻新富豪九龍酒店之全新中菜廳富豪軒及富豪東方酒店之儷廊咖啡室，均已於期間內完成並已開業。

## 富豪資產管理有限公司

富豪資產管理有限公司為本集團之全資附屬公司，並擔任產業信託管理人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約為港幣32,400,000元，當中主要部分乃以富豪產業信託發行新基金單位之形式支付。

## 物業

### 香港

#### 赤柱富豪海灣

儘管整體經濟放緩，香港之物業市場於上半年仍顯著反彈，尤其是豪宅市場，主要原因為市場流動資金大量增加及低息之市場環境所致。本集團於期間內以理想價格出售其獲分配之3間洋房，所得盈利已於中期財務業績內反映。

自上半年度結算日後，本集團以逐漸增加之價格售出多4間額外洋房，所得盈利將於下半年入賬。目前，本集團仍然擁有合共24間獲分配之洋房，當中10間洋房正出租賺取租金收入。

## 中國

### 位於北京中央商業區之發展項目

此發展項目透過本集團及本公司之實益控股股東百利保控股有限公司各自持有50%權益之聯營公司Hang Fok Properties Limited(恒豐房地產有限公司)擁有59%權益之中外合作公司持有。該合作公司現正與北京市國土資源局落實獲授第二期地塊之一級開發權之合約條款。同時，恒豐正涉及賣方根據訂約雙方於二零零五年就恒豐購買合作公司額外36%權益訂立之合約而提出若干索償之仲裁糾紛，恒豐及其法律顧問均認為有關索償並無理據。待恒豐圓滿解決仲裁糾紛並與中方合營單位合夥人就合作公司合作細節之歧異達成共識後，現擬於不久將來繼續進行此合作項目之發展工作。

### 位於四川省成都市新都區之發展項目

此發展項目由本集團及四海國際集團有限公司各自實益擁有50%權益。項目地盤由兩幅獨立地塊組成。其中一幅地塊計劃發展成為酒店及商業綜合大樓，地上最高樓面面積約180,000平方米，連同地下最高樓面面積約50,000平方米之商業及相關配套設施及停車場之地庫。另一幅地塊則指定為住宅發展項目，許可最高樓面面積約315,000平方米。本集團已取得建議發展項目之建設土地規劃許可證，並正進行詳細規劃工作。預計項目將於未來數年內分階段落成。

## 其他投資

四海為香港之上市公司，主要在中國內地及香港從事物業發展及投資業務。本集團目前持有四海集團發行之相當數目之可換股債券，並另持有四海之若干已發行普通股。假設所有尚未轉換之可換股債券及四海集團所授出認購可換股債券之認購權（均包括本集團所持有之部分）獲悉數轉換及/或行使及轉換，本集團最多可持有四海經擴大之股本約32.8%。

為增加其投資及收入基礎之多元性，作為日常業務之一部分，本集團進行有關證券及金融工具之其他投資。本集團進行該等投資活動時均採取審慎及保守之策略，並無涉及任何有關高槓桿或投機性之投資產品。受惠於證券市場於上半年之急劇反彈，該等投資業務於期間內帶來龐大盈利，當中包括本集團所持有四海集團之可換股債券之公平值收益。

於本集團認為市場情況有利及適當時，可能不時進一步擴充其其他投資之組合。

## 展望

由於整體經濟何時全面復甦尚未明朗及對H1N1流感之影響存在持續顧慮，香港旅遊業於二零零九年餘下時間之營商環境將繼續充滿挑戰。然而，最近美國經濟有趨向穩定之跡象，加上中國內地逐漸放寬對抗H1N1流感之措施，商務及消閒訪港旅客存在之積壓需求均可能被釋放，屆時香港之酒店市場應可與全球經濟整體復甦同步穩定復原。

本集團之物業業務方面，由於未來香港之豪宅物業供應量將相對緊絀，故預期有關需求將仍然強勁。倘所提出之售價本集團認為滿意，或會進一步出售富豪海灣餘下部分洋房，此將可為集團帶來龐大盈利及現金流，為日後之業務發展提供資金。

本集團正致力拓展在中國內地之酒店網絡，並計劃於未來數年透過擁有及/或管理形式在中國一、二線城市增加其酒店組合之數目至逾20間。

儘管全球經濟環境可能仍會波動，本集團正維持穩健之財務狀況並對市場變化作好準備。整體而言，董事會對本集團能夠維持持續增長充滿信心。

## 管理層之討論及分析

於期間內，從經營業務之現金流出淨額為港幣328,800,000元（二零零八年：現金流入淨額港幣59,700,000元），而於期間內之利息收入淨額為港幣2,400,000元（二零零八年：港幣24,200,000元）。

根據於二零零九年六月三十日之簡明綜合財務狀況表，本公司普通股之未經審核賬面資產淨值為每股港幣4.18元。該賬面資產淨值乃受到本集團就其於富豪產業信託所持權益對銷於二零零七年向富豪產業信託出售擁有酒店物業之附屬公司之未變現盈利，以及因應佔富豪產業信託於截至二零零八年十二月三十一日止年度內錄得之酒店物業公平值虧損等之影響。因此，雖然本集團於富豪產業信託所持權益乃其最重要投資之一，但於二零零九年六月三十日該等權益祇以港幣118,600,000元列賬。為更公平地反映本集團之相關資產淨值，本集團管理層認為，亦適當同時呈列按經調整基準編製之本集團資產淨值狀況之補充資料以供參考及作對照比較，以反映本集團應佔富豪產業信託之相關經調整資產淨值。因此，按本集團所持富豪產業信託之權益乃根據已公佈之於二零零九年六月三十日富豪產業信託每基金單位之未經審核經調整資產淨值港幣2.849元（按撥回富豪產業信託就其酒店物業重估盈餘而作之遞延稅項負債撥備之基準計算）呈列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將為每股港幣10.72元。

二零零九年六月三十日  
港幣百萬元 每股普通股  
港元

未經審核減除少數股東權益後 賬面資產淨值	4,228.9	4.18
按上述基準就本集團於富豪產業信託 所持權益作調整	<u>6,603.0</u>	
未經審核經調整減除少數股東權益後 資產淨值	<u>10,831.9</u>	10.72

於二零零九年六月三十日，本集團扣除長期銀行貸款後之現金及銀行結存連同定期存款總額共港幣1,010,600,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣1,200,300,000元）。

於二零零九年六月三十日，本集團之銀行存款港幣1,000,000,000元（二零零八年十二月三十一日：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，而本集團之若干投資物業、待售物業、銀行存款及現金結存合共港幣740,200,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣512,500,000元）亦已作抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。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。而直至二零零九年六月三十日為止，本集團已付之浮動租金為港幣101,600,000元。

有關本集團於二零零九年六月三十日之債項償還期限概略之情況，較於本公司最近刊發截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報（「二零零八年年報」）內所披露之資料並無重大變動。於期間內，本集團繼續採納於二零零八年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二零零九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。

本集團之重要投資及主要業務包括香港五間富豪酒店之經營及管理權益、於富豪產業信託之投資、為富豪產業信託作資產管理、於赤柱富豪海灣餘下洋房之權益，以及其他投資業務。本集團之酒店營運、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。

## 股息

董事會宣佈派發截至二零零九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2.0仙（二零零八年：港幣3.0仙，經就於二零零八年十月進行之十合一股份合併作調整），派息額約為港幣20,200,000元（二零零八年：港幣30,800,000元），予於二零零九年十月十五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二零零九年十月十三日（星期二）至二零零九年十月十五日（星期四）（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，必須於二零零九年十月十二日（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於二零零九年十月二十八日或前後寄予各股東。



## 半年業績

### 簡明綜合收益表

	截至二零零九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
收入(附註二)	586.8	750.6
銷售成本	<u>(711.1)</u>	<u>(746.5)</u>
毛利/(虧損)	(124.3)	4.1
其他收入及收益(附註三)	22.1	27.8
行政費用	(73.2)	(80.4)
其他經營業務支出	(0.8)	—
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益(淨額)	73.2	36.6
重新分類待售物業為投資物業 所得公平值收益	<u>—</u>	<u>358.5</u>
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	(103.0)	346.6
折舊	<u>(2.5)</u>	<u>(1.8)</u>
經營業務盈利/(虧損)(附註二)	(105.5)	344.8
融資成本(附註五)	(2.4)	(5.8)
應佔盈利及虧損：		
共同控權合資公司	(1.4)	(1.8)
聯營公司	<u>260.0</u>	<u>263.5</u>
除稅前盈利	150.7	600.7
稅項(附註六)	<u>(3.5)</u>	<u>(0.6)</u>
予母公司股份持有人及 少數股東權益分佔前期內盈利	<u>147.2</u>	<u>600.1</u>
應佔：		
母公司股份持有人	147.2	600.1
少數股東權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>147.2</u>	<u>600.1</u>

母公司股份持有人應佔  
每股普通股盈利(附註七)

(重列)

基本

港幣14.6仙

港幣57.8仙

攤薄

不適用

港幣57.8仙

每股普通股股息

港幣2.0仙

(重列)  
港幣3.0仙

## 簡明綜合全面收益表

	截至二零零九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
予母公司股份持有人及 少數股東權益分佔前期內盈利	147.2	600.1
其他全面收益/(虧損)：		
計入收益表之可出售投資公平值 虧損之重新分類調整	0.8	-
換算海外業務之滙兌差額	0.9	5.0
應佔聯營公司/共同控權合資 公司之其他全面收益	-	38.0
應佔上市聯營公司之 其他全面虧損	(0.6)	(21.5)
期內其他全面收益	<u>1.1</u>	<u>21.5</u>
期內全面收益總額	<u>148.3</u>	<u>621.6</u>
應佔：		
母公司股份持有人	148.3	621.6
少數股東權益	-	-
	<u>148.3</u>	<u>621.6</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 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	40.0	16.8
投資物業	708.0	855.0
共同控權合資公司權益	176.8	203.8
聯營公司權益	635.5	517.4
按公平值計入損益之金融資產	224.0	423.0
可供出售投資	-	3.1
其他貸款	36.1	36.1
已抵押銀行存款	1,000.0	1,000.0
<b>非流動總資產</b>	<b>2,820.4</b>	<b>3,055.2</b>
<b>流動資產</b>		
酒店及其他存貨	21.1	22.7
待售物業	965.8	963.5
應收賬項、按金及預付款項 (附註八)	356.4	217.1
按公平值計入損益之金融資產	352.7	108.1
已抵押定期存款	11.8	8.3
定期存款	241.9	153.3
現金及銀行結存	188.8	307.2
<b>流動總資產</b>	<b>2,138.5</b>	<b>1,780.2</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 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(附註九)	(293.6)	(427.2)
應付稅項	(3.2)	(3.5)
<b>流動總負債</b>	<b>(296.8)</b>	<b>(430.7)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,841.7</b>	<b>1,349.5</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>4,662.1</b>	<b>4,404.7</b>
<b>非流動負債</b>		
附息之銀行債項	(431.9)	(268.5)
<b>資產淨值</b>	<b>4,230.2</b>	<b>4,136.2</b>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	101.1	101.4
儲備	4,107.6	3,983.0
股息	20.2	50.5
	<b>4,228.9</b>	<b>4,134.9</b>
少數股東權益	1.3	1.3
<b>股本總值</b>	<b>4,230.2</b>	<b>4,136.2</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，與本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟採納下列於二零零九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號及 香港會計準則第27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 及香港會計準則第27號 綜合及獨立財務報表－於一間附屬公司、 共同控權實體或聯營公司之投資成本之修訂
香港財務報告準則第2號（修訂）	香港財務報告準則第2號 以股份支付 －生效條件及註銷之修訂
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 －改進有關金融工具披露之修訂
香港財務報告準則第8號	業務分類
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	債項成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂）	香港會計準則第32號 金融工具：呈列 及香港會計準則第1號 財務報表呈列 －可認沽金融工具及清盤時產生的責任之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號及香港會計準則 第39號（修訂）	香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號 重新評估連結衍生工具及香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量－連結衍生工具之修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會） *客戶忠誠計劃*  
— 詮釋第13號

香港（國際財務報告詮釋委員會） *房地產建造協議*  
— 詮釋第15號

香港（國際財務報告詮釋委員會） *於海外業務的投資淨額對沖*  
— 詮釋第16號

香港財務報告準則的改進（二零零八年）

除香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號（經修訂）外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之經營業績及財務狀況產生影響。採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號（經修訂）之主要影響如下：

香港財務報告準則第8號 *業務分類*

此準則取代了香港會計準則第14號 *分類報告*，說明實體應如何根據首席營運決策者就分配資源至分類及評估其表現所獲得有關實體組成部分之資料而呈報其業務分類之資料。準則亦規定須披露有關分類所提供產品及服務之資料、本集團經營業務所在之地域位置及來自本集團主要客戶之收入。採納此準則對本集團之財務狀況或業績表現並無任何影響。本集團釐定業務分類與先前根據香港會計準則第14號 *分類報告* 識別之業務分類並無分別。

香港會計準則第1號（經修訂） *財務報表之呈列*

此經修訂準則引入財務報表呈列及披露之變動。此項經修訂準則將權益變動分為擁有人及非擁有人部份。權益變動表將僅對擁有人進行之交易詳細呈列，而權益內所有非擁有人之變動則以單項形式呈列。此外，該準則引入全面收益表：將所有於收益表內確認的收入及開支項目，連同所有其他在權益項下直接確認收入及開支項目，以單一報表或兩份關聯報表呈列）。本集團已選擇提呈兩份報表。

## 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，業務業績由本集團之主要營運決策者定期審閱，以決定如何分配資源予各分類及評估其表現。業務分類之詳情概要如下：

- (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，以及經本集團投資於富豪產業信託用作租金收入之酒店物業擁有；
- (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製餅業務。

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	
	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：														
銷售予外界客戶	507.1	671.5	32.4	37.6	15.8	14.8	11.5	0.1 <sup>*</sup>	20.0	26.6	-	-	586.8	750.6
分類間之銷售	8.8	8.7	-	-	1.7	1.7	-	-	0.3	2.5	(10.8)	(12.9)	-	-
合計	515.9	680.2 <sup>**</sup>	32.4	37.6	17.5	16.5	11.5	0.1 <sup>*</sup>	20.3	29.1 <sup>**</sup>	(10.8)	(12.9) <sup>**</sup>	586.8	750.6
減除折舊及攤銷前分類業績	(224.1)	(92.2)	26.8	31.5	27.4	367.3	83.7	36.9	(2.8)	(1.8)	-	-	(89.0)	341.7
折舊及攤銷	(1.8)	(1.2)	(0.2)	(0.2)	(0.1)	(0.1)	-	-	(0.2)	(0.1)	-	-	(2.3)	(1.6)
分類業績	(225.9)	(93.4) <sup>**</sup>	26.6	31.3	27.3	367.2	83.7	36.9	(3.0)	(1.9) <sup>**</sup>	-	-	(91.3)	340.1
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利													5.2	27.0
未能劃分之非業務及 企業支出													(19.4)	(22.3)
經營業務盈利/(虧損)													(105.5)	344.8
融資成本													(2.4)	(5.8)
應佔盈利及虧損：														
共同控權合資公司	-	-	-	-	(1.4)	(1.8)	-	-	-	-	-	-	(1.4)	(1.8)
聯營公司	261.5	266.7	-	-	(1.5)	(3.1)	-	-	-	(0.1)	-	-	260.0	263.5
除稅前盈利													150.7	600.7
稅項													(3.5)	(0.6)
期內盈利													147.2	600.1
應佔：														
母公司股份持有人													147.2	600.1
少數股東權益													-	-
													147.2	600.1

- \* 於過往年度，本集團出售按公平值計入損益之上市投資之收益乃納入「收入」內，而相關之銷售成本則計入「銷售成本」內。於刊發二零零八年中期業績公佈後，依照董事會之意見，本集團改為採納更適當地只將出售按公平值計入損益之上市投資所得盈利/虧損納入「收入」內之呈列方式。因此，於去年期間內之收入及銷售成本同時減少相等數額港幣200,000元，而毛利則維持不變。
- \*\* 於去年期間內，銷售予外界客戶之分類收入港幣26,100,000元及自本集團旅遊代理服務產生之分類經營業務虧損港幣300,000元（減除折舊港幣100,000元後）乃計入酒店經營及管理及酒店擁有分類內。為符合本期間之呈列方式，該等數額已重新分類並計入其他分類內。由於上述重新分類，額外分類間之銷售港幣8,500,000元及港幣1,000,000元已分別計入酒店經營與管理及酒店擁有分類及其他分類內，並已於綜合收入內對銷。

三、 其他收入及收益乃指下列項目：

	截至二零零九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	2.2	13.2
其他貸款利息收入	1.6	-
其他利息收入	0.1	12.6
上市投資之股息收入	-	0.8
其他	1.3	1.1
	<u>5.2</u>	<u>27.7</u>
<u>收益</u>		
衍生金融工具之公平值收益	-	0.1
出售投資物業之收益	16.9	-
	<u>16.9</u>	<u>0.1</u>
	<u>22.1</u>	<u>27.8</u>

四、 出售本集團之投資所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	截至二零零九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
出售可供出售投資之虧損	(0.8)	-
出售上市投資之盈利	10.7	0.1
	<u>10.7</u>	<u>0.1</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零零九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
須於五年內全數償還之		
銀行貸款之利息	2.4	2.0
可換股優先股之股息	-	3.8
融資成本總額	<u>2.4</u>	<u>5.8</u>

六、 期內稅項支出列載如下：

	截至二零零九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
即期－香港	3.4	0.3
即期－海外	0.1	0.3
期內稅項支出	<u>3.5</u>	<u>0.6</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%（二零零八年：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有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

自本集團中止確認其應佔富豪產業信託之業績，於期間內本集團並無應佔富豪產業信託之稅項支出。於去年期間內，應佔富豪產業信託之稅項支出為港幣38,400,000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。

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（二零零八年：無）。

於期間內及二零零九年六月三十日，並無相關之重大未撥備遞延稅項。

- 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147,200,000元（二零零八年：港幣600,100,000元），及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數1,011,400,000股（二零零八年：1,037,600,000股，經就於二零零八年十月二十三日生效之合併本公司普通股（基準為每10股每股面值港幣0.01元之當時已發行及未發行普通股合併為1股面值港幣0.10元之普通股（「股份合併」））之影響作調整）計算。

並無呈列截至二零零九年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利，乃由於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該期內盈利港幣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），以及經調整之該期間內本公司已發行普通股之加權平均數1,045,200,000股（經就股份合併作調整）計算。該等股份乃當作於該期間內經已發行，假設於該期初，所有尚未轉換之本公司可換股優先股已悉數被轉換為本公司之普通股。而於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、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣61,700,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣106,900,000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：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 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	54.5	90.6
四至六個月	2.7	12.2
七至十二個月	2.7	2.5
超過一年	3.1	2.7
	63.0	108.0
減值	(1.3)	(1.1)
	61.7	106.9

## 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、計入應付賬項及費用之港幣31,700,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣60,100,000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：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零八年 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	31.2	58.7
四至六個月	0.2	1.0
超過一年	0.3	0.4
	<u>31.7</u>	<u>60.1</u>

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期一般為30至60日。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本公司以代價總額港幣6,117,840元於香港聯合交易所有限公司購回合共3,172,000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)	
二零零九年一月	1,796,000	2.250	1.740	3,547,420
二零零九年二月	<u>1,376,000</u>	2.000	1.750	<u>2,570,420</u>
總計	<u><u>3,172,000</u></u>			<u><u>6,117,840</u></u>
			購回股份之總支出	<u>20,598</u>
				<u><u>6,138,438</u></u>

所有3,172,000股購回普通股，連同於二零零八年回購但未於該年度內註銷之654,000股普通股，即合共3,826,000股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

本集團截至二零零九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二零零九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二零零九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

本公司於截至二零零九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。



## 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，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，二零零九年九月八日