

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。



二零一三年中期業績公佈

財務及業務摘要

	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
收入	975.2	597.5
毛利	462.5	134.5
母公司股份持有人 應佔期內盈利	27.5	2,220.3
母公司股份持有人 應佔每股普通股 基本盈利	港幣0.02元	港幣1.94元
中期股息(每股普通股)	港幣2.2仙	港幣2.0仙
	於二零一三年 六月三十日 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核)
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值	港幣9.95元	港幣9.98元

- 於期間內所錄得之盈利大幅下降，主要歸因於本集團於去年比較期間按 **Regal Hotels International Holdings Limited** 富豪酒店國際控股有限公司（先前為本公司之上市聯營公司）於二零一二年五月七日（即富豪成為本公司上市附屬公司之日期）之資產及負債公平值，將富豪綜合入賬時所確認之一次性會計收益淨額港幣2,118,400,000元。
- 富豪產業信託（本公司透過富豪持有之上市間接附屬公司）擁有於香港之五間初步富豪酒店乃出租予富豪之一全資附屬公司作酒店經營業務。該等酒店資產因而於富豪產業信託之財務報表內分類為投資物業，並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，該等資產卻於本集團被視為固定資產，須按其於富豪成為本公司附屬公司之日期之公平值計算折舊費用。
- 於期間內須就本集團之酒店物業作出之總折舊費用約為港幣219,000,000元，儘管該等費用不會對現金流量有任何影響，但已對期間內之中期業績造成不利影響。
- **P&R Holdings Limited** 百富控股有限公司（起初由富豪與本公司成立並各自擁有50/50權益之合營公司）已實際上成為本公司之附屬公司。為全面利用富豪及本公司兩個集團合併之財務資源及專業知識，本集團於香港之物業發展業務自此大部分透過**P&R Holdings**進行。
- 於期間內，**P&R Holdings**繼續積極收購新地皮。於本年四月，**P&R Holdings**完成以代價港幣464,300,000元收購位於九龍土瓜灣下鄉道之若干物業之交易。最近，**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。
- 總括而言，**P&R Holdings**現正於香港進行合共六個物業發展項目，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以及位於馬鞍山之最新購物商場項目。
- **P&R Holdings**已同時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。由於富豪產業信託為本公司之附屬公司，出售該等酒店項目所得任何盈利根據適用會計準則將被對銷且不予確認，因此將不會對本集團之業績有任何直接影響，惟將會大幅增強在股東整體層面上之實際現金流量。

- 其他進行中位於上環及土瓜灣之酒店項目以及位於元朗之住宅發展項目亦預期於完成及出售時帶來重大收入。
- 位於馬鞍山之新購物商場項目現時擬於完成後繼續持有以賺取租金收入，旨在增強本集團之經常性收入基礎。
- **P&R Holdings**亦已與**Cosmopolitan International Holdings Limited**四海國際集團有限公司訂立若干協議，按獨立專業估值師之估值，向四海出售其位於中國四川省成都市之發展中物業項目之70%股權，以及從四海購入位於新界元朗唐人新村之若干現有住宅物業。
- 為重組彼等於四海各別持有之權益，本集團及富豪集團已同意向**P&R Holdings**出售全部彼等於四海分別持有之已發行股份及可換股債券，以使該等權益將合併為一個策略性組合並透過此共同控制之公司持有。
- 於近期開展之一系列建議交易，旨在重整本集團之企業及資產持有架構，並為不同業務範疇之未來增長奠定基礎。
- 憑藉其穩固之財務實力及專業知識，本集團將繼續於認為合適之情況下物色新物業收購及其他投資機會。總括而言，董事對本集團之未來發展及前景充滿信心。

財務業績

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合盈利港幣27,500,000元，而於二零一二年同期所達致之盈利為港幣2,220,300,000元。

於期間內所錄得之盈利大幅下降，主要歸因於本集團於去年比較期間按Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司（先前為本公司之上市聯營公司）於二零一二年五月七日（即富豪成為本公司上市附屬公司之日期）之資產及負債公平值，將富豪綜合入賬時所確認之一次性會計收益淨額港幣2,118,400,000元。

此外，應注意富豪產業信託（本公司透過富豪持有之上市間接附屬公司）擁有於香港之五間初步富豪酒店乃出租予富豪之一全資附屬公司作酒店經營業務。該等酒店資產因而於富豪產業信託之財務報表內分類為投資物業，並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，該等資產卻於本集團被視為固定資產，須按其於富豪成為本公司附屬公司之日期之公平值計算折舊費用。故此，於期間內須就本集團之酒店物業作出之總折舊費用約為港幣219,000,000元，儘管該等費用不會對現金流量有任何影響，但已對期間內之中期業績造成不利影響。

業務回顧

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。

由於富豪於二零一二年五月成為本集團之成員公司，故P&R Holdings Limited百富控股有限公司（起初由富豪與本公司成立並各自擁有50/50權益之合營公司）亦實際上成為本公司之附屬公司。為全面利用富豪及本公司兩個集團合併之財務資源及專業知識，本集團於香港之物業發展業務自此大部分透過P&R Holdings進行。

於期間內，P&R Holdings繼續積極收購新地皮。於本年四月，P&R Holdings完成以代價港幣464,300,000元收購位於九龍土瓜灣下鄉道之若干物業之交易。現擬將該等物業發展為擁有340間客房及總樓面面積約6,298平方米之酒店。

最近，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物業發展項目，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以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下文標題為「管理層之討論及分析」一節。

誠如於二零一三年六月二十八日所公佈，P&R Holdings已同時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。

根據購股協議，P&R Holdings同意向富豪產業信託出售位於上環文咸東街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。該代價較P&R Holdings於該上環酒店之估計總成本（包括完成室內裝修工程之成本）超出約港幣853,000,000元。預期此項交易將於本年度結束前取得該酒店之入伙紙後完成。

根據期權協議，P&R Holdings已向富豪產業信託授予期權，可收購其位於北角麥連街14至20號發展中之新酒店，初步行使價為港幣1,650,000,000元，此乃同樣根據獨立估值師對該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。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估值作最終調整。倘更新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，而倘更新估值上升，則行使價僅會按升幅之50%上調。初步行使價較P&R Holdings於北角酒店之估計總成本（包括完成室內裝修工程之成本）超出約港幣844,000,000元。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富豪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富豪之獨立股東批准。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，由富豪產業信託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所引致之負利息。所收取之款項已由P&R Holdings按本集團及富豪集團於P&R Holdings之股權比例平等分派予本集團及富豪集團。

由於富豪產業信託為本公司之附屬公司，出售該等酒店項目所得任何盈利根據適用會計準則將被對銷且不予確認，因此將不會對本集團之業績有任何直接影響，惟將會大幅增強在股東整體層面上之實際現金流量。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內。

另外，於二零一三年六月二十七日，P&R Holdings及富豪與Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司持有50/50權益之一合營公司（作為賣方）分別與四海之一全資附屬公司（作為買方）訂立若干協議，據此，賣方同意向買方出售彼等各自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。應付賣方之代價將於三年內分期支付，利息按年利率5%計算。於代價獲悉數償付前，買方將向賣方按比例授出其於成都項目之股權之質押及限制性契諾，以保障賣方之權益。初步估計本集團將因成都項目之該等交易而錄得除稅前及未計非控權權益前收益約港幣300,000,000元，並將於二零一三年之全年業績內反映。

此外，P&R Holdings亦已與四海訂立買賣協議，有關P&R Holdings購入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，並須於交易完成時以現金支付。四海集團將使用出售彩虹軒物業將會收取之代價，償還根據另一獨立協議（此乃於與四海集團協議其他交易時同時訂立）向富豪集團收購位於天津市之發展項目所應付之部分代價。

上述所有與四海集團訂立之建議交易將須待（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。

建築及與樓宇相關業務

本集團經營建築業務之正宏工程有限公司正承接P&R Holdings之上環酒店及北角酒店之主要合約工程，以及為富豪東方酒店正陸續進行之改裝工程擔任建築管理人，所有工程均取得穩定進展。本集團之發展顧問單位繼續為本集團之成員公司及聯屬公司進行之不同項目提供建築、工程及室內設計等各方面之專業支援服務。

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。除富豪集團於四海持有之權益外，目前本集團本身持有四海已發行股份17.1%之權益，而計及於今年七月認購之港幣100,000,000元選擇權債券，則合共持有四海集團發行本金總額為港幣200,000,000元於二零一三年到期之可換股債券，可轉換為3,333,300,000股四海新股份。

誠如本公司最近於二零一三年八月二十日之聯合公佈所披露，本集團及富豪集團已同意向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，乃根據四海已發行或相關股份每股港幣0.07元之協定價格釐定。該等交易將使本集團及富豪集團可重組彼等分別於四海持有之權益，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，本集團及富豪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據此從本集團及富豪集團按彼等於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本集團及富豪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）富豪之獨立股東批准後，方可作實。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一三年六月三十日止六個月，富豪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。

關於富豪之主要業務及展望（包括其管理層之討論及分析）之進一步資料，已另刊載於富豪於同日所發表之業績公佈內。

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，而富豪產業信託為富豪集團持有74.6%權益之上市附屬公司。富豪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。

關於富豪產業信託之主要業務及展望（包括其管理層之討論及分析）之進一步資料，已另刊載於富豪產業信託於同日所發表之業績公佈內。

展望

P&R Holdings在香港之多個發展項目整體取得穩定之進展，預計將於未來數年完成。就出售兩個酒店項目而與富豪產業信託進行之交易將為P&R Holdings再注入龐大新資金，可供P&R Holdings再投資於新物業項目。此外，其他進行中之項目（包括位於上環及土瓜灣之其他兩個酒店項目以及位於元朗之住宅發展項目）亦預期於完成及出售時帶來重大收入。同時，位於馬鞍山之新購物商場項目現時擬於完成後繼續持有以賺取租金收入，旨在增強本集團之經常性收入基礎。

P&R Holdings及富豪已同意向四海集團出售彼等分別於中國成都項目及天津項目之權益，正待四海之獨立股東批准。百利保及富豪亦已於最近宣佈，彼等將向P&R Holdings出售彼等於四海之已發行股份及可換股債券持有之權益，使該等權益合併為一個策略性組合並透過P&R Holdings持有。倘該等交易獲正式批准及落實，P&R Holdings將評估其會否行使該等可換股債券以轉換為四海之新股份，從而使P&R Holdings於四海擁有控權地位，以四海集團作為在中國進行物業發展業務之新平台。

於近期開展之一系列建議交易，旨在重整本集團之企業及資產持有架構，並為不同業務範疇之未來增長奠定基礎。憑藉其穩固之財務實力及專業知識，本集團將繼續於認為合適之情況下物色新物業收購及其他投資機會。總括而言，董事對本集團之未來發展及前景充滿信心。

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物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理及其他投資（包括證券投資以及飛機擁有及租賃業務）。

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

本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資業務、富豪之酒店、物業及其他投資業務連同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，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及另載於富豪及富豪產業信託於同日分別所發表之業績公佈內。

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

合營公司 — P&R Holdings Limited

P&R Holdings乃為與富豪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，本公司及富豪根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資。根據P&R Holdings於二零一三年八月二十日就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。上蓋建築工程經已完成，預期將於二零一三年第四季取得入伙紙。

此乃上文標題為「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。

此物業可根據上文標題為「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

此物業之總面積約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。此等物業之總面積約700平方米（7,535平方呎）。此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%權益由富豪集團及四海集團各自擁有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。

誠如上文標題為「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，連同此項目餘下由富豪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（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提升收益之投資產品。

物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

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，本集團認為滙率風險輕微，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1,092,200,000元（二零一二年：經營業務所得之現金流量淨額為港幣135,600,000元）。而於期間內之利息支出淨額為港幣102,700,000元（二零一二年：港幣22,800,000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應佔之現金及銀行結存）後之債項為港幣5,248,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣3,320,200,000元）。

於二零一三年六月三十日，本集團之資產負債比率為15.4%（二零一二年十二月三十一日：10.5%），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應佔之現金及銀行結存）後之債項港幣5,248,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣3,320,200,000元）與本集團之總資產港幣34,075,800,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣31,745,100,000元）之相對比率。

有關本集團於二零一三年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一三年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告中之簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）內。

資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業及待售物業合共港幣20,107,900,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣20,153,100,000元），均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團部分銀行存款、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為數港幣391,100,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣380,000,000元）已為就根據有關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。另外，於二零一二年十二月三十一日於上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣338,800,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

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中期財務報表內。

或然負債

本集團於二零一三年六月三十日並無或然負債。

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2.2仙，較去年派發之中期股息每股普通股港幣2.0仙增加10%。此項中期股息之派息額將約為港幣24,500,000元（二零一二年：港幣22,400,000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。

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卓佳登捷時有限公司。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。

半年業績

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) 港幣百萬元	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
收入(附註二)	975.2	597.5
銷售成本	(512.7)	(463.0)
毛利	462.5	134.5
其他收入(附註三)	52.8	10.2
投資物業之公平值收益(淨額)	8.0	4.8
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損(淨額)	(20.0)	(55.4)
重新計量於一上市聯營公司及 一非上市合營公司之投資 所得公平值虧損(淨額)	-	(4,355.0)
以折讓價併購一上市附屬公司 所得之收益	-	6,473.4
行政費用	(128.1)	(57.6)
其他經營業務收入(附註四)	-	0.6
減除折舊前經營業務盈利	375.2	2,155.5
折舊	(223.2)	(78.0)
經營業務盈利(附註二及五)	152.0	2,077.5
融資成本(附註六)	(117.6)	(26.8)
應佔盈利及虧損：		
合營公司	0.1	(0.2)
聯營公司	46.3	131.9
除稅前盈利	80.8	2,182.4
所得稅(附註七)	(20.4)	27.3
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	60.4	2,209.7

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) 港幣百萬元	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
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	60.4	2,209.7
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	0.5	1.4
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	4.8	-
自對沖儲備轉撥至收益表	2.9	-
	<u>7.7</u>	<u>-</u>
換算海外業務之滙兌差額	45.1	(7.0)
因視作出售一上市聯營公司及 一非上市合營公司之 重新分類調整	-	(32.6)
應佔其他全面虧損：		
一合營公司	-	(1.1)
聯營公司	-	(56.2)
期內其他全面收益/(虧損)	<u>53.3</u>	<u>(95.5)</u>
期內全面收益總額	<u>113.7</u>	<u>2,114.2</u>
應佔：		
母公司股份持有人	57.0	2,126.4
非控權權益	56.7	(12.2)
	<u>113.7</u>	<u>2,114.2</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一二年 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	19,194.6	20,269.8
投資物業	956.3	948.3
發展中物業	–	370.8
於一合營公司之投資	397.0	251.2
於聯營公司之投資	18.9	26.1
可供出售投資	10.7	9.5
按公平值計入損益之金融資產	166.9	164.5
衍生金融工具	5.0	–
應收貸款	22.3	21.7
按金	43.0	2.3
商標	610.2	610.2
非流動總資產	21,424.9	22,674.4
流動資產		
發展中物業	922.9	831.1
待售物業	1,511.8	1,510.8
存貨	47.9	38.1
應收賬項、按金及預付款項 (附註十)	629.0	934.8
應收貸款	0.3	0.3
持有至到期日投資	159.7	210.8
按公平值計入損益之金融資產	1,342.4	1,085.4
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	1,552.4	2,727.2
現金及銀行結存	2,979.5	1,366.1
	9,445.4	9,070.7
列為待售之出售集團之資產	3,205.5	–
流動總資產	12,650.9	9,070.7

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一二年 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(附註十一)	(558.3)	(611.2)
已收按金	(15.6)	(47.0)
付息之銀行債項	(664.9)	(81.5)
衍生金融工具	(1.3)	(2.1)
應付稅項	(87.5)	(47.4)
	<u>(1,327.6)</u>	<u>(789.2)</u>
直接與列為待售之出售集團之 資產有關之負債	(517.3)	—
流動總負債	<u>(1,844.9)</u>	<u>(789.2)</u>
流動資產淨值	<u>10,806.0</u>	<u>8,281.5</u>
扣除流動負債後總資產	<u>32,230.9</u>	<u>30,955.9</u>
非流動負債		
應付賬項	(448.1)	(448.1)
已收按金	(2.5)	(2.5)
付息之銀行債項	(5,208.4)	(5,404.3)
其他債項	(4,219.0)	(2,293.8)
衍生金融工具	—	(2.8)
遞延稅項負債	(1,930.4)	(2,286.8)
非流動總負債	<u>(11,808.4)</u>	<u>(10,438.3)</u>
資產淨值	<u>20,422.5</u>	<u>20,517.6</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	111.5	111.5
儲備	10,956.3	10,923.8
股息	24.5	98.1
	<u>11,092.3</u>	<u>11,133.4</u>
非控權權益	<u>9,330.2</u>	<u>9,384.2</u>
股本總值	<u>20,422.5</u>	<u>20,517.6</u>

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 首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
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—抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
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—過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號（修訂）	香港會計準則第1號 財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第20號	地表礦藏生產階段之剝採成本
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

除下文所述外，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重大影響。

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 於聯營公司及合營公司之投資

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，本集團於簡明綜合中期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) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 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；
- (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、提供財務服務、提供資產管理服務予富豪產業信託、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

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		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		
	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元	
分類收入：															
銷售予外界客戶	5.1	288.5	12.6	34.5	942.7	259.6	(3.3)	2.2	18.1	12.7	-	-	975.2	597.5	
分類間之銷售	2.4	0.8	78.0	6.2	-	-	-	-	43.8	12.6	(124.2)	(19.6)	-	-	
合計	7.5	289.3	90.6	40.7	942.7	259.6	(3.3)	2.2	61.9	25.3	(124.2)	(19.6)	975.2	597.5	
減除折舊前分類業績	16.0	(2.5)	2.0	7.5	422.0	109.6	(20.7)	(52.4)	(5.1)	(1.3)	-	-	414.2	60.9	
折舊	(0.6)	(0.1)	(0.2)	(0.3)	(220.3)	(77.4)	-	-	(2.0)	(0.1)	-	-	(223.1)	(77.9)	
分類業績	15.4	(2.6)	1.8	7.2	201.7	32.2	(20.7)	(52.4)	(7.1)	(1.4)	-	-	191.1	(17.0)	
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益														17.5	6,481.7
未能劃分之非業務及企業支出														(56.6)	(4,387.2)
經營業務盈利														152.0	2,077.5
融資成本														(117.6)	(26.8)
應佔盈利及虧損：															
合營公司	0.1	(0.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	(0.2)	
聯營公司	47.3	(2.1)	-	-	(0.3)	134.3 *	-	-	(0.7)	(0.3)	-	-	46.3	131.9	
除稅前盈利														80.8	2,182.4
所得稅														(20.4)	27.3
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前期內盈利														60.4	2,209.7
應佔：															
母公司股份持有人														27.5	2,220.3
非控權權益														32.9	(10.6)
														60.4	2,209.7

* 此數額為富豪集團之貢獻。

三、 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) 港幣百萬元	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
利息收入	22.6	9.9
沒收按金	27.1	-
其他	3.1	0.3
	<u>52.8</u>	<u>10.2</u>

四、 其他經營業務收入指下列項目：

	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
撥回應收貸款之減值	-	0.6

五、 出售本集團之投資及物業所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
出售上市投資之盈利/(虧損)	(10.7)	0.6
出售物業之盈利	<u>0.2</u>	<u>-</u>

六、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
須於五年內全數償還之 銀行貸款之利息	64.7	20.4
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	—
債項成立成本攤銷	16.2	4.5
其他貸款成本	3.5	3.7
	<u>152.4</u>	<u>28.6</u>
減：計入成本賬項內之融資成本	<u>(34.8)</u>	<u>(1.8)</u>
	<u>117.6</u>	<u>26.8</u>

七、 期內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	截至二零一三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
集團：		
即期 — 香港		
期內之稅項支出	38.3	4.6
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	(21.4)	(31.0)
期內之稅項支出/(抵免)總額	<u>20.4</u>	<u>(27.3)</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。

應佔聯營公司之稅項支出港幣9,300,000元（二零一二年：港幣7,700,000元）已計入列於簡明綜合收益表上之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

鑑於合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之稅項作課稅準備（二零一二年：無）。

八、 股息：

	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣2.2仙 (二零一二年：港幣2.0仙)	<u>24.5</u>	<u>22.4</u>

九、 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27,500,000元（二零一二年：港幣2,220,300,000元），及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數1,115,000,000股（二零一二年：1,144,500,000股）計算。

由於本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之股份，故在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。

十、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣120,200,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣151,200,000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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一二年 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	93.8	127.4
四至六個月	10.8	7.8
七至十二個月	6.1	7.1
超過一年	11.7	11.1
	<u>122.4</u>	<u>153.4</u>
減值	<u>(2.2)</u>	<u>(2.2)</u>
	<u>120.2</u>	<u>151.2</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。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

十一、計入應付賬項及費用之港幣88,500,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣84,600,000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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一二年 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	87.8	83.1
四至六個月	-	1.1
七至十二個月	0.3	0.1
超過一年	0.4	0.3
	<u>88.5</u>	<u>84.6</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

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

本集團截至二零一三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二零一三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二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

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，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)
范統先生(首席營運官)
羅俊圖先生
羅寶文小姐
吳季楷先生
黃寶文先生

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP
伍兆燦先生
石禮謙先生，GBS，JP
黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零一三年八月二十六日