



2013 中期報告

2	公司資料
3	董事簡介
6	主席報告書
15	管理層之討論及分析
25	簡明綜合財務報表
25	簡明綜合收益表
26	簡明綜合全面收益表
27	簡明綜合財務狀況表
29	簡明綜合資本變動表
31	簡明綜合現金流量表
32	簡明綜合財務報表附註
53	其他資料
60	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)

范統(首席營運官)

羅俊圖

羅寶文

吳季楷

黃寶文

獨立非執行董事

梁寶榮，GBS，JP

伍兆燦

石禮謙，GBS，JP

黃之強

審核委員會

黃之強(主席)

梁寶榮，GBS，JP

伍兆燦

石禮謙，GBS，JP

薪酬委員會

黃之強(主席)

羅旭瑞

伍兆燦

提名委員會

羅旭瑞(主席)

梁寶榮，GBS，JP

伍兆燦

石禮謙，GBS，JP

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)

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

卓佳登捷時有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

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.paliburg.com.hk

羅旭瑞先生，68歲；主席兼行政總裁 — 自一九九三年起一直擔任主席兼董事總經理，並於二零零七年獲委任為行政總裁。羅先生分別自一九八四年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼亦為本公司之最終上市控股公司Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)及本公司之上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)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」，為富豪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。

范統先生，56歲；執行董事兼首席營運官 — 於一九九三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。范先生於一九八七年加入本集團，現時主要負責本集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理工作，以及監管本集團之建築工程工作。范先生為一名具專業資格建築師。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事以及富豪資產管理之非執行董事。

梁寶榮先生，GBS，JP，63歲；獨立非執行董事 — 於二零零八年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處(「駐京辦」)主任，服務香港政府逾三十二年。梁先生於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司(後改稱民政事務局副秘書長)、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。梁先生為保華集團有限公司、北亞資源控股有限公司及滙達富控股有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該等公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。彼亦擔任聯交所上市公司金沙中國有限公司董事會之特別顧問。

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。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事，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項目及富豪集團之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 — 於二零零七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。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。羅小姐於二零零零年加入富豪集團，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。彼統籌富豪集團之銷售與業務推廣工作，並策劃有關富豪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。彼亦負責富豪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 — 於一九九五年獲委任加入董事會。吳先生於一九八五年加入本集團，現負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。吳先生為一名特許秘書。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、富豪之執行董事，以及為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(「四海」)之非執行董事。

伍兆燦先生，83歲；獨立非執行董事 — 於一九九五年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。伍先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。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。

石禮謙先生，GBS，JP，68歲；獨立非執行董事 — 於二零零二年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生擁有一文學學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港科技大學顧問委員會委員、香港大學校董會及校務委員會成員、香港按揭證券有限公司之董事及獨立監察警方處理投訴委員會之副主席。石先生為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事，德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事及審核委員會成員，及為華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、帝盛酒店集團有限公司、德祥企業集團有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司、澳門博彩控股有限公司及泰山石化集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，並為合興集團控股有限公司、新昌營造集團有限公司、麗豐控股有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)及富豪資產管理之獨立非執行董事及審核委員會成員。

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擔任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。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香港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。

黃寶文先生，47歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。黃先生為一名具專業資格建築師。彼畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生已加入本集團逾二十年。彼參與本集團之多個物業發展項目之建築設計及項目策劃管理工作，亦為本集團經營建築業務並已根據建築物條例註冊之正宏工程有限公司之技術董事。黃先生亦為四海之非執行董事。

主席報告書

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。

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。

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本中期報告標題為「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，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。

於期間內，富豪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。

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。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富豪之一全資附屬公司，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，富豪產業信託已就收購正分別在上環及北角發展中之兩間酒店與P&R Holdings訂立購股協議及期權協議，有關詳情已於上文披露。

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，而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。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富豪之一全資附屬公司，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。此兩間酒店亦將由富豪集團負責管理，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。

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，惟富豪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

富豪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，富豪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。

富豪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。

富豪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

除富豪海灣 19 間保留洋房由富豪集團直接持有外，富豪集團目前在香港之物業發展業務基於實際考慮現主要由富豪集團擁有 50% 權益之共同控權之 P&R Holdings 進行。

誠如上文所述，於二零一三年六月二十七日，富豪集團與四海之一全資附屬公司訂立有條件買賣協議，出售富豪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。初步估計富豪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。

其他投資

富豪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。富豪集團本身於組合內持有四海現時已發行普通股約 2.83%，而連同富豪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。誠如上文所述，富豪集團已連同本集團就向 P&R Holdings 出售彼等各自於四海持有之權益進行交易。

繼富豪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，富豪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

富豪集團

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富豪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，旨在增加及分散富豪集團之盈利來源。

富豪集團整體(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，富豪之董事充滿信心，待該等新投資及項目成功實行時，富豪集團將達致重大增長。

百利保集團

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。本公司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。

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)。

Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「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(「富豪產業信託」)，透過經由富豪持有之本公司之上市附屬公司)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，均載於前部之主席報告書內。

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。上蓋建築工程經已完成，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%權益由富豪集團及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(「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。

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十三及十四內。

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。

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十六內。

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

本集團於二零一三年六月三十日並無或然負債。

股本

於期間內，本公司之股本並無任何變動。

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。

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，及向P&R Holdings出售本集團若干附屬公司(持有四海集團證券)，以及有關P&R Holdings收購在香港持有物業之四海若干附屬公司之協議。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，富豪及四海各自擁有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)取得世紀城市及本公司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。

成都交易構成本公司之一項主要交易，須遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之申報、公佈及取得股東批准之規定，而根據上市規則，其他成都交易並不構成本公司及富豪各自之須予公佈交易。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。

收購四海持有於香港元朗之物業之附屬公司

於二零一三年六月二十七日，四海(作為賣方)與P&R Holdings(作為買方)就轉讓於Kola Glory Limited(「Kola Glory」)(四海之一全資附屬公司)之全部權益及文隆發展有限公司(「文隆」)(Kola Glory之一全資附屬公司)所欠負之股東貸款訂立有條件買賣協議(「彩虹軒協議」)(「彩虹軒交易」)。Kola Glory透過文隆持有由位於香港新界元朗唐人新村屏山里9號之彩虹軒之10個複式住宅單位及14個泊車位組成之物業(「彩虹軒物業」)。

彩虹軒交易之初步代價(「彩虹軒代價」)為港幣88,000,000元(可予調整)。彩虹軒代價乃主要根據P&R Holdings及四海共同委聘之合資格獨立專業估值師就彩虹軒物業於二零一三年五月三十一日之初步估值港幣88,000,000元釐定。彩虹軒代價須於彩虹軒協議完成後由P&R Holdings向四海支付。

彩虹軒交易須待(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，彩虹軒交易並不構成本公司之須予公佈交易。根據彩虹軒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，富豪之全資附屬公司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及富豪各自之須予公佈交易。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，將租賃予富豪集團並由富豪集團經營及管理。

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評估北角酒店於二零一三年六月二十五日按已竣工基準之估值港幣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，將租賃予富豪集團並由富豪集團經營及管理。

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，須遵守上市規則之申報、公佈及取得股東批准之規定，並構成富豪之一項主要交易及一項關連交易，須根據上市規則取得富豪獨立股東之批准。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富豪獨立股東及富豪產業信託之獨立基金單位持有人分別於富豪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」)(本公司之一全資附屬公司)、Regal BVI及富豪酒店(集團)有限公司(「富豪酒店集團」)(均為富豪之全資附屬公司)(各作為賣方)與P&R Holdings(作為買方)就向P&R Holdings出售(其中包括)Winart Investments Limited、Lendas Investments Limited、Great Select Holdings Limited、Jumbo Pearl Investments Limited 珍盛投資有限公司及Sun Joyous Investments Limited 日喜投資有限公司(均為PDBVI之全資附屬公司)(「百利保目標公司」)以及泉啟有限公司(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)(「富豪目標公司」)之全部已發行股本及(如有)股東貸款訂立有條件買賣協議(「四海協議」)(「四海交易」)。百利保目標公司及富豪目標公司現時合共持有2,350,666,666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10,202,916,664股四海新普通股之本金總額為港幣541,450,000元之可換股債券。

出售百利保目標公司之代價總額約為港幣 374,500,000 元，而出售富豪目標公司之代價總額約為港幣 504,300,000 元，均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。出售百利保目標公司及富豪目標公司之代價總額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)取得富豪獨立股東批准之條件達成後，方告完成。富豪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。

根據上市規則，四海交易並不構成本公司之須予公佈交易，惟構成富豪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內披露。

員工及薪酬制度

本集團連同富豪集團，在香港僱用約 2,130 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，本公司及富豪分別設立名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」及「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	975.2	597.5
銷售成本		(512.7)	(463.0)
毛利		462.5	134.5
其他收入	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)	二十	-	(4,355.0)
以折讓價併購一上市附屬公司所得之收益	二十	-	6,473.4
行政費用		(128.1)	(57.6)
其他經營業務收入	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	二、五	152.0	2,077.5
融資成本	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	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
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
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利	九		
基本及攤薄		港幣 0.02 元	港幣 1.94 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	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)	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		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	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	十一	3,205.5	–
流動總資產		12,650.9	9,070.7
流動負債			
應付賬項及費用	十二	(558.3)	(611.2)
已收按金		(15.6)	(47.0)
付息之銀行債項	十三	(664.9)	(81.5)
衍生金融工具		(1.3)	(2.1)
應付稅項		(87.5)	(47.4)
		(1,327.6)	(789.2)
直接與列為待售之出售集團之資產有關之負債	十一	(517.3)	–
流動總負債		(1,844.9)	(789.2)
流動資產淨值		10,806.0	8,281.5
扣除流動負債後總資產		32,230.9	30,955.9

簡明綜合財務狀況表 (續)

		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
扣除流動負債後總資產		32,230.9	30,955.9
非流動負債			
應付賬項	十二	(448.1)	(448.1)
已收按金		(2.5)	(2.5)
付息之銀行債項	十三	(5,208.4)	(5,404.3)
其他債項	十四	(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		(11,808.4)	(10,438.3)
資產淨值		20,422.5	20,517.6
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
非控股權益		11,092.3	11,133.4
股本總值		9,330.2	9,384.2
		20,422.5	20,517.6

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											
		股本			可供出售投資			列為待售之出售集團					
	已發行股本 (未經審核) 港幣百萬元	股本溢價 (未經審核) 港幣百萬元	購回儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 (未經審核) 港幣百萬元	特別儲備 (未經審核) 港幣百萬元	重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	對沖儲備 (未經審核) 港幣百萬元	平倉儲備 (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
於二零一三年一月一日	111.5	1,357.2	4.2	169.6	689.6	(0.6)	(0.6)	65.2	8,639.2	98.1	11,133.4	9,384.2	20,517.6
期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	27.5	-	27.5	32.9	60.4
期內其他全面收益：													
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	-	0.4	-	-	-	-	0.4	0.1	0.5
現金流量對沖	-	-	-	-	-	-	2.9	-	-	-	2.9	4.8	7.7
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	26.2	-	-	26.2	18.9	45.1
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	0.4	2.9	26.2	27.5	-	57.0	56.7	113.7
宣派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98.1)	(98.1)	(110.7)	(208.8)
二零一三年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.5)	24.5	-	-	-
轉撥於其他全面收益確認與列為待售之出售集團有關之金額	-	-	-	-	-	-	-	(21.6)	-	-	-	-	-
於二零一三年六月三十日	111.5	1,357.2	4.2	169.6	689.6	(0.2)	2.3	69.8	8,642.2	24.5	11,092.3	9,330.2	20,422.5

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													
		已發行股本	股本溢價	購回儲備	資本儲備	特別儲備	資產重估儲備	出售投資	可供出售投資	兌還	保留溢利	股息	總計	非控股權益	股本總值
		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
於二零一二年一月一日		114.9	1,434.2	0.8	8.5	689.6	663.6	(1.4)	55.9	92.0	5,795.9	91.9	8,945.9	0.9	8,946.8
期內盈利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,220.3	-	2,220.3	(10.6)	2,209.7
期內其他全面收益(虧損)：		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售投資之公平值變動		-	-	-	-	-	-	1.0	-	-	-	-	-	0.4	1.4
換算海外業務之匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	(5.0)	-	-	-	(5.0)	(2.0)	(7.0)
因規例出售一上市聯營公司及一非上市合營公司		-	-	-	-	-	-	0.4	-	(33.0)	-	-	(32.6)	-	(32.6)
之重新分類調整		-	-	-	-	-	-	-	-	(1.1)	-	-	(1.1)	-	(1.1)
應佔其他全面收益(虧損)：		-	-	-	-	-	-	0.4	(55.9)	(0.7)	-	-	(56.2)	-	(56.2)
一合營公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
聯營公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面收益(虧損)總額		-	-	-	-	-	-	1.8	(55.9)	(39.8)	2,220.3	-	2,126.4	(12.2)	2,114.2
購回及註銷普通股		(2.6)	(58.0)	2.6	-	-	-	-	-	-	(2.6)	-	(60.6)	-	(60.6)
一上市附屬公司購回及註銷普通股		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168.3	(242.5)	(74.2)
視作收購一上市附屬公司及一非上市合營公司		-	-	-	(8.5)	-	(663.6)	-	-	-	672.1	-	-	9,707.3	9,707.3
未撥發利息轉撥至保留溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.5	-	0.5	-	0.5
宣派二零一一年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	(91.9)	(91.6)	(96.2)	(187.8)
二零一一年中期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.4)	22.4	-	-	-
於二零一二年六月三十日		112.3	1,376.2	3.4	168.3	689.6	-	0.4	-	52.2	8,664.1	22.4	11,088.9	9,357.3	20,446.2

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	(1,092.2)	135.6
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	(405.7)	801.0
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	1,958.0	(21.7)
現金及現金等值項目增額淨額	460.1	914.9
於期初之現金及現金等值項目	4,093.3	1,478.2
外匯兌換率變動之影響(淨額)	2.5	(4.1)
於期末之現金及現金等值項目	4,555.9	2,389.0
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	2,979.5	854.0
原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	1,552.4	1,535.0
列為待售之出售集團應佔之現金及銀行結存	24.0	—
	4,555.9	2,389.0

簡明綜合財務報表附註

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 <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) <i>—詮釋第20號</i>	<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(「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、管理以及酒店擁有		證券投資		其他		對銷		綜合	
	截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日	
	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：														
銷售予外界客戶	5.1	288.5	12.6	34.5	942.7	259.6	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	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	(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	(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)	
應佔溢利及虧損：														
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股權益佔前期內盈利												60.4	2,209.7	
應佔：														
母公司股份持有人												27.5	2,220.3	
非控股權益												32.9	(10.6)	
												60.4	2,209.7	

* 此貢獻數額來自本公司之前聯營公司Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(包括富豪產業信託及其附屬公司) (「富豪集團」)，彼等先前列作聯營公司入賬，並自二零一二年五月七日起成為本公司之附屬公司。

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
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

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)	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
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)	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/(虧損)	(10.7)	0.6
出售物業之盈利	<u>0.2</u>	<u>-</u>

六、 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	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、 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	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	<u>(21.4)</u>	<u>(31.0)</u>
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

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(二零一二年：港幣2.0仙)，派息總額約為港幣24,500,000元(二零一二年：港幣22,400,000元)。

九、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。

(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。

十、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣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)	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	93.8	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	(2.2)	(2.2)
	<u>120.2</u>	<u>151.2</u>

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餘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。業務往來客戶應收賬項乃不付息。

計入此賬項結存乃應收一關連公司款項港幣1,300,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,300,000元)，該款項為無抵押、不付息及須應要求時償還。

於二零一二年十二月三十一日之結存亦計入應收本集團聯營公司款項港幣100,000元，該款項為無抵押、不付息及須應要求時償還。

十一、 列為待售之出售集團

於二零一三年六月二十七日，富豪集團與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，出售其於一全資附屬公司(該全資附屬公司透過其附屬公司(統稱為「天津集團」)持有一幅位於中華人民共和國(「中國」)天津市之地塊)之全部股權，初步銷售代價為港幣1,417,500,000元。

同日，P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)及富豪集團與四海持有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於兩間公司之70%及30%股權，該兩間公司透過彼等之附屬公司(統稱「成都集團」)持有位於中國四川省成都市新都區現正發展中之綜合發展項目。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%折扣而釐定。

由於兩項交易均預期於二零一三年年底前完成，故於二零一三年六月三十日，天津集團及成都集團之資產及負債均列於待售之出售集團項下。

十二、 應付賬項及費用

計入流動負債項下之此賬項結存港幣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)	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	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
	88.5	84.6

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。

計入流動負債項下之此賬項結存乃應付本集團之合營公司、一聯營公司及同系附屬公司款項分別為港幣200,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣200,000,000元)、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4,100,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣3,000,000元)，該等款項為無抵押、不付息及無固定還款期，惟須於一年內償還之應付本集團合營公司之款項則除外。

計入非流動負債項下之此賬項結存乃應付一合營公司款項，該款項為無抵押、不付息，且毋須於一年內償還。

十三、 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
即期				
銀行貸款－有抵押	二零一三年至 二零一四年	664.9	二零一三年	81.5
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零一四年至 二零一五年	5,208.4	二零一四年至 二零一五年	5,404.3
		<u>5,873.3</u>		<u>5,485.8</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)
分析為：		港幣百萬元		港幣百萬元
須於以下期間內償還之銀行貸款：				
於一年內		664.9		81.5
於第二年		5,208.4		229.6
於第三至第五年(包括首尾兩年)		—		5,174.7
		<u>5,873.3</u>		<u>5,485.8</u>

計入非流動負債項下之銀行貸款包括富豪產業信託集團獲授為期三年港幣4,500,000,000元之融資(「該融資」)。該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，以對沖融資之利率風險，名義金額為港幣3,000,000,000元。

該融資及富豪產業信託集團另一項定期貸款融資港幣331,000,000元(亦按HIBOR基準計息)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以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十六內。

十四、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，富豪之全資附屬公司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。

十五、 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
上市最終控股公司：		
管理費	15.3	9.4
一前合營公司：		
建築費用總收入	-	1.5
發展顧問費用總收入	-	10.4
前上市聯營公司：		
建築費用總收入	-	4.4
發展顧問費用總收入	-	1.8
有關保安系統與產品及其他軟件之總收入	-	0.6
一聯營公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	4.8	1.9

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。

誠如附註二十所詳述，富豪及P&R Holdings先前分別被視為聯營公司及合營公司，並於二零一二年五月七日成為本公司之附屬公司，自該日起，富豪、P&R Holdings與本集團其他附屬公司之間進行之所有重大交易已於綜合入賬時予以對銷。因此，附註十五(a)所披露與前上市聯營公司及一前合營公司有關之所有款項乃指於相關期間該日之前之款項。

(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
應收聯營公司款項	16.2	12.1
應收一關連公司款項	1.3	1.3
應付同系附屬公司款項	(4.1)	(3.0)
應付一聯營公司款項	(1.9)	(2.0)
應付一合營公司款項	(794.1)	(795.5)
貸款予一合營公司	12.8	14.4

(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	14.8	7.0
僱員退休計劃供款	1.1	0.5
支付予主要管理層人員之補償總額	<u>15.9</u>	<u>7.5</u>

十六、 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一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。

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	14.3	12.1
於第二至第五年(包括首尾兩年)	36.6	28.2
於五年後	26.7	25.6
	<u>77.6</u>	<u>65.9</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>78.3</u>	<u>66.6</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，本集團尚未清結之承擔如下：

	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
已批准但尚未訂約：		
物業	891.2	572.3
酒店建築物	21.3	40.0
	<u>912.5</u>	<u>612.3</u>
已訂約但尚未撥備：		
物業	1,492.7	1,474.2
飛機	74.8	—
	<u>1,567.5</u>	<u>1,474.2</u>
	<u>2,480.0</u>	<u>2,086.5</u>

十九、 股份認購權

百利保控股有限公司股份認購權計劃

本公司執行一項股份認購權計劃，名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」(「百利保股份認購權計劃」)。百利保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。根據百利保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，概無根據百利保股份認購權計劃授出或行使股份認購權，於百利保股份認購權計劃項下亦無任何尚未行使之股份認購權。

富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃

富豪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」(「富豪股份認購權計劃」)。富豪股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲富豪股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據富豪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，概無根據富豪股份認購權計劃授出或行使股份認購權，於富豪股份認購權計劃項下亦無任何尚未行使之股份認購權。

二十、 企業合併

於二零一二年四月二十日，本集團當時之上市聯營公司富豪公佈一項股份購回計劃，以上限購回價格每股港幣3.80元購回富豪普通股最多38,886,400股，該計劃生效至二零一二年七月三十一日止。截至二零一二年五月七日止，合共有12,600,000股富豪普通股根據該計劃被購回，此令致本集團於富豪所持之總股權比例由49.3714%增加至50.0005%。因此，富豪及其附屬公司於該日成為本公司之附屬公司。由於P&R Holdings及Hang Fok Properties Limited(「Hang Fok」)分別為本公司與富豪擁有50:50權益之合營公司及聯營公司，故P&R Holdings及其附屬公司(「P&R Holdings集團」)以及Hang Fok連同其附屬公司(「Hang Fok集團」)亦於富豪於二零一二年五月七日成為本公司之附屬公司時成為本公司之附屬公司。由於進行企業合併，故於本集團截至二零一二年六月三十日止期間之簡明綜合收益表中錄得重新計量於一上市聯營公司及一非上市合營公司之投資之公平值虧損淨額港幣4,355,000,000元及以折讓價併購一上市附屬公司所得之收益港幣6,473,400,000元。以折讓價併購所得之收益乃由於富豪普通股之市值較富豪集團可識別資產淨值之公平值低而產生。

本集團已選擇按非控權權益按比例分別應佔富豪集團及P&R Holdings集團之可識別資產淨值計量於富豪集團及P&R Holdings集團之非控權權益。

於視作收購事項日期，富豪集團、P&R Holdings集團及Hang Fok集團之可識別資產及負債之公平值總額如下：

	視作收購時確認 之公平值 港幣百萬元
物業、廠房及設備	20,286.4
投資物業	887.0
於一合營公司之投資	357.5
於聯營公司之投資	318.3
可供出售投資	26.6
按公平值計入損益之金融資產	784.6
應收貸款	32.6
商標	610.2
發展中物業	1,129.9
待售物業	1,791.5
存貨	25.9
應收賬項、按金及預付款項	325.6
持有至到期日投資	94.9
受限制之現金	52.1
已抵押定期存款及銀行結存	424.8
定期存款	89.3
現金及銀行結存	552.5
應付賬項及費用	(1,266.4)
已收按金	(37.8)
附息之銀行債項	(5,401.2)
應付稅項	(20.8)
遞延稅項負債	(2,334.0)
非控權權益	(9,707.3)
	<u>9,022.2</u>
以折讓價併購所得之收益	(6,473.4)
	<u>2,548.8</u>
以下列各項支付：	
於一合營公司之投資	934.0
於聯營公司之投資	1,614.8
	<u>2,548.8</u>

於視作收購事項日期，業務往來客戶應收賬項、其他應收賬項及應收貸款之公平值分別為港幣130,300,000元、港幣83,500,000元及港幣32,600,000元。業務往來客戶應收賬項、其他應收賬項及應收貸款之合約總金額分別為港幣131,600,000元、港幣83,500,000元及港幣32,600,000元，其中港幣1,300,000元之業務往來客戶應收賬項預期將不可收回。

有關視作收購事項之現金流量分析如下：

	港幣百萬元
已收購定期存款	89.3
已收購現金及銀行結存	552.5
	<hr/>
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流入	641.8
	<hr/> <hr/>

自視作收購事項以來，富豪集團、P&R Holdings集團及Hang Fok集團為本集團之收入帶來港幣559,700,000元及為截至二零一二年六月三十日止期間之予母公司股份持有人及非控權權益分佔前綜合盈利帶來港幣112,400,000元。

倘合併於截至二零一二年六月三十日止期間初進行，則本集團之收入及該期間內本集團予母公司股份持有人及非控權權益分佔前綜合盈利將分別為港幣1,269,000,000元及港幣2,363,900,000元。

廿一、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	-	-	10.7	10.7
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	579.6	-	-	579.6
非上市股本投資	-	90.5	-	90.5
上市債務投資	-	78.0	-	78.0
非上市債務投資	-	571.0	-	571.0
結構性存款	-	190.2	-	190.2
	<u>579.6</u>	<u>945.8</u>	<u>10.7</u>	<u>1,536.1</u>

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	9.5
購入	0.7
在其他全面收益內確認之收益總額	0.5
於六月三十日	<u>10.7</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按市場報價釐定。

非上市股本投資以金融機構提供之資產淨值計量，或由金融機構根據相關上市證券之市場報價估值。

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而釐定。

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而釐定。

非上市債務投資之公平值已由獨立專業估值師按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。

廿二、 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。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) 於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託集團就最高達港幣 4,500,000,000 元之新定期貸款融資及最高達港幣 300,000,000 元之循環融資(統稱「新融資」)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(不包括富豪集團)及富豪集團與 P&R Holdings 已訂立協議向 P&R Holdings 出售彼等於四海持有之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(不包括富豪集團)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。上述出售事項及融資協議之詳情，載於本公司日期為二零一三年八月二十日之聯合公佈內。

廿三、 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 (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%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	-	-	6,200 (0.001%)

其他資料 (續)

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. 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%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	-	-	3,521,973	3,521,973 (0.11%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
3. Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際 控股有限公司 (「富豪」)	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%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	-	269,169 (附註e)	569,169 (0.06%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)

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	
4. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1,000 (附註f)	-	1,000 (100%)
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。

於16,271,685股本公司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股本公司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股富豪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股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，世紀城市於本公司持有62.17%股份權益。

(d) 該等於相關27,542,000股富豪普通股之衍生權益，乃透過有關富豪普通股之若干股權衍生合約由本公司之全資附屬公司持有，將僅以現金償付。

(e) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人而持有。

(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，乃透過富豪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，乃透過本公司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。本公司(世紀城市持有其62.17%股份權益)於富豪持有51.28%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.16%股份權益。

除於本報告所披露者外，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、相關股份及債券中擁有(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「百利保控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃（「百利保股份認購權計劃」）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百利保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) 任何根據百利保股份認購權計劃獲授超過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) 根據百利保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	佔於二零一三年 六月三十日	
			所持 普通股總數 (已發行及相關)	已發行普通股 之概約百分率
世紀城市(附註i)	693,234,547	–	693,234,547	62.17%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註ii)	693,234,547	–	693,234,547	62.17%
Almighty International Limited (「Almighty」)(附註ii)	346,104,526	–	346,104,526	31.04%
Cleerview Investments Limited (「Cleerview」)(附註ii)	180,811,470	–	180,811,470	16.22%

附註：

- (i) 羅旭瑞先生直接及間接持有世紀城市58.16%股份權益，而此等由世紀城市透過其全資附屬公司持有之本公司普通股之權益，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於本公司普通股之公司權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，而彼等於本公司普通股之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

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CCBVI、Almighty及Cleerview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：

石禮謙先生，GBS，JP	• 於二零一三年七月一日榮獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章(G.B.S.)
--------------	--

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。

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。

董事進行證券交易之操守準則

本公司已採納「百利保控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「百利保守則」)，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百利保守則。

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)

梁寶榮先生，GBS，JP(獨立非執行董事)

伍兆燦先生(獨立非執行董事)

石禮謙先生，GBS，JP(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60頁。

中期財務資料審閱報告



致 Paliburg 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 25 頁至第 52 頁之 Paliburg 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

