

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)

二零一零年中期業績公佈

財務摘要

	截至二零一零年 六月三十日止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
經營業務盈利/(虧損)	171.9	(105.5)
母公司股份持有人應佔 期內盈利	385.3	147.2
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣38.2仙	港幣14.6仙
中期股息	港幣2.5仙	港幣2.0仙
	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 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11.52元	港幣11.14元

- 於期間內之未經審核綜合盈利較二零零九年同期者增長約162%。
- 二零一零年中期股息較二零零九年之比較金額增加25%。
- 於期間內香港五間富豪酒店之總物業收入淨額按年增加17%。
- 預期香港之富豪酒店下半年之表現將超越上半年。
- 本集團之整體財務狀況非常強健，擁有龐大現金資源，而本集團正作好準備把握可能出現之任何合適之投資良機。

* 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

於截至二零一零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385,300,000元，較於二零零九年同期所錄得之盈利港幣147,200,000元增長約162%。所達致之盈利增長乃主要由於本集團所持之金融資產及投資物業之公平值收益所致。

業務回顧

酒店

於期間內，訪港旅客總人數達至約16,900,000人次，即按年增加23%並創出上半年抵港旅客之新記錄。當中所有來自各主要市場之旅客人數均錄得增長，而以來自中國及亞洲地區之旅客人數增長最為顯著。單是於期間內來自內地之旅客人數已超逾10,000,000人次，佔總人數逾62%。

受惠於訪港旅客人數激增，香港酒店業於期間內之表現頗為理想，尤其與去年同期較差之表現比較而言。由於美國及歐洲現時之經濟情況普遍失色，故長途旅客市場之業務仍受影響。此對富豪機場酒店之業績產生負面影響，因其主要目標顧客為個人旅客及長途市場旅客。富豪機場酒店已調整其業務策略以適應在轉變之市場需求，旨在提高其入住率及酒店總收益。同時，由於暫時關閉部分酒店客房以進行升級工程，富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店之業務於期間內亦受到影響。儘管如此，香港五間富豪酒店於二零一零年上半年整體上仍能達致理想業績，總物業收入淨額較去年同期增加17%。

然而，由於現時租賃香港五間富豪酒店之租金組合乃於富豪產業信託分拆獨立上市時已訂定，而當時香港之酒店市場相對較為蓬勃，以致五間酒店之經營業務收入仍然低於應付租金之水平，亦因而影響本集團之盈利表現。

租賃五間酒店現時之租約將於二零一五年十二月三十一日屆滿，惟年度租金組合僅訂定至本年底。至於由二零一一年起之租金組合，則將由富豪產業信託及本集團共同委任之獨立物業估值師每年釐定。就此，已委任獨立物業估值師為二零一一年之市場租金進行檢討，而有關租金檢討程序將於二零一零年九月三十日前完成。

本集團作為酒店承租營運及管理人，負責安排香港五間富豪酒店繼續進行升級工程，包括酒店之客房及套房、行政樓層、宴會場地、配套設施以至採用資訊科技之營運系統等。同時，為配合相關之酒店營運提升計劃，本集團亦已自行承擔龐大資本及人力資源，以增強其市場推廣平台及預訂網絡。

酒店管理業務方面，下一間加入富豪管理酒店行列之酒店將為山東德州之富豪康博酒店。預期此擁有215間客房之五星級酒店將於下月內試業，並將為本集團在中國所管理之第五間酒店。就本集團為上海浦東外高橋保稅區之一座設有共282個單位之服務式公寓酒店提供管理服務之合約行將落實，該物業將名為富豪會展公寓酒店，並預期於下一季內試業。同時，本集團亦正磋商多份新酒店管理合約，預計若干該等潛在合約將於短期內落實。

本集團亦管理位於灣仔之富豪薈酒店，該酒店乃由富豪產業信託擁有75%權益及由百利保控股有限公司擁有25%權益。該酒店於二零零九年十二月開業，且一直大受市場歡迎。此別緻時尚之經營模式證實廣受商務旅客歡迎，並可作為於其他適合地點進一步擴充此經營模式之模範。

富豪產業信託

於半年結日，本集團持有富豪產業信託已發行基金單位之74.3%，富豪產業信託則擁有香港五間富豪酒店，並持有位於灣仔之富豪薈大廈之75%權益。

於截至二零一零年六月三十日止六個月，富豪產業信託達致未經審核未計及其基金單位持有人分派前綜合純利約港幣308,200,000元，而二零零九年同期則錄得盈利港幣187,500,000元。根據於半年結日進行之市場估值，富豪產業信託之投資物業組合公平值增加約港幣104,500,000元。此估值之上升對富豪產業信託於期間內達致相對較高之盈利有正面貢獻。中期期間可供分派予富豪產業信託基金單位持有人之可供分派收入約為港幣299,600,000元（去年同期者為港幣280,500,000元），相等於每基金單位約港幣0.093元（截至二零零九年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.092元）。富豪產業信託已宣派截至二零一零年六月三十日止六個月之中期分派每基金單位港幣0.086元（截至二零零九年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.085元）。

富豪產業信託乃入賬列作本集團之聯營公司。於期間內，富豪產業信託之盈利貢獻總額達港幣227,900,000元，此包括期間內自富豪產業信託收取之股息及本集團增購富豪產業信託之額外權益所涉及超逾成本之數額。如過往年度，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相關資產淨值。

本集團全資擁有之富豪資產管理有限公司現擔任富豪產業信託之產業信託管理人，並於期間內收取費用總額港幣34,300,000元，當中大部分透過以富豪產業信託發行新基金單位而支付。

物業

於期間內，香港之物業市場非常活躍及暢旺，尤以住宅市場為甚。雖然香港特別行政區政府近期推出措施抑制預售住宅單位短期投機活動，但此舉長遠而言應整體有利於物業市場之穩定健康發展。

除已訂約出售之兩間相連洋房外，本集團仍然保留赤柱富豪海灣豪華住宅發展項目合共21間洋房，當中部分洋房乃持作投資物業。根據於半年結日進行之市場估值，該等持作投資物業之洋房應佔之公平值收益已於中期業績內反映。鑑於供應非常有限，傳統高級住宅區之豪華物業需求將保持強勁。本集團將繼續出租富豪海灣部分保留洋房以賺取租金收入，並在獲提出令人滿意之價格時，考慮將若干洋房推出銷售。

在中國方面，於成都之綜合發展項目之發展工程正在進展中，此項目由本集團及四海國際集團有限公司各自擁有50%權益。發展項目之市場推廣計劃仍在審閱中，而首期階段之單位預售已重定於二零一一年上半年推出。

有關透過本集團及百利保集團各自擁有50%權益之聯營公司所擁有位於北京商務中心區之合營發展項目，牽涉之整體情況仍然十分複雜及困難。本集團及百利保集團已盡最大努力採取一切必要措施保障在該項目所持之權益，惟對該項目構成影響之有關尚未完結訴訟、擁有權糾紛及土地發展權之不同情況之結果仍然未明朗。該項目之進一步資料於下文標題為「管理層之討論及分析」一節載述。

其他投資

除上市證券組合投資（包括於早前作為基礎投資者之一而收購於中國太平洋保險（集團）股份有限公司所持股份）外，本集團策略性持有四海之重大投資，當中主要包括四海集團發行之可換股債券。於二零一零年六月九日舉行之股東特別大會上，本公司獨立股東批准將由四海集團發行原定於二零一零年五月十六日到期之該系列可換股債券之到期日延長一年之建議。延期之條款及原因詳情載於本公司日期為二零一零年五月十七日致股東之通函內。由於四海股份之市價自去年年結日後上升並於二零一零年六月三十日大幅高於四海集團發行之可換股債券之現行換股價，因此該等本集團持有之可換股債券之公平值增幅已為本集團於期間內之業績帶來重大貢獻。

展望

根據目前之預測，預期於今年下半年，當中包括傳統酒店業旺季，香港之富豪酒店之表現將能超越上半年。從宏觀而言，展望隨著內地之個人旅客旅遊限制進一步放寬、香港發展為人民幣離岸中心，以及香港與珠江三角洲地區不斷融合，將應有助於香港旅遊業之發展更推至新高。儘管全球經濟可能仍然波動，本集團整體上對香港酒店業之前景仍然充滿信心。

於富豪海灣所保留之洋房為貴重之投資，長遠而言將帶來強大資本增值潛力。此外，本集團之整體財務狀況非常強健，擁有龐大現金資源，而本集團正作好準備把握可能出現之任何合適之投資良機。

管理層之討論及分析

本集團之重要投資及主要業務包括酒店經營及管理業務、於富豪產業信託之投資、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資（包括於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益），以及其他投資業務。

本集團之酒店、物業及其他投資業務、及富豪產業信託於期間內之業績表現，以及本地酒店業現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均分別載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」及「展望」等節內。

本集團就租賃由富豪產業信託所擁有香港五間富豪酒店所應付之年度租金組合，直至二零一零年十二月三十一日止期間之年度總額經已訂定。由二零一一年至二零一五年十二月三十一日（即現時租約屆滿之日期）止之年度，租金組合將由本集團與富豪產業信託共同委任之獨立專業估值師每年根據市場評估釐定，惟每年之最低租金總額將不少於港幣400,000,000元。就此，已委任獨立物業估值師為二零一一年之市場租金進行檢討，而有關租金檢討程序將於二零一零年九月三十日前完成。

關於中國北京商務中心區之合營發展項目，誠如先前於本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報所述，本集團及百利保集團各自持有50%權益之一聯營公司（其現時持有中外合作公司59%股權，而中外合作公司則擁有該發展項目）涉及在北京進行之仲裁程序，有關賣方向該聯營公司提出申索以解除雙方於二零零五年就該聯營公司購買合作公司36%股權而訂立之若干合約。儘管有關法院駁回該聯營公司提出撤銷該仲裁之不利裁決之申請，該聯營公司正訴諸於其他可行法律途徑以能保障上述36%股權並行使其對賣方之法律權利。另一方面，合作公司正面對其他困難問題，包括股東糾紛、中方合作夥伴及第三方提

出之訴訟，以及有關該項目土地發展權之未解決事宜。該聯營公司及合作公司正與中方合作夥伴及有關政府部門進行磋商，希望能解決上述事宜。該等不同情況之最終結果仍不明朗，惟本集團及百利保集團會密切監察任何最新發展，以作出所需之任何應對行動。

根據於二零一零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4.77元。該賬面資產淨值已由於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而受到重大影響。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，但於二零一零年六月三十日該等權益只以港幣218,700,000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二零一零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2.92元（按撥回富豪產業信託就其投資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11.52元。

	二零一零年六月三十日	
	港幣百萬元	每股普通股 港元
未經審核減除非控權權益後		
賬面資產淨值	4,802.0	4.77
按上述基準就本集團於富豪產業信託 所持權益作調整	6,793.4	
未經審核經調整減除非控權權益後 資產淨值	11,595.4	11.52

於期間內，經營業務所用現金流量淨額為港幣377,500,000元（二零零九年：港幣328,800,000元）。而於期間內之利息支出淨額為港幣1,100,000元（二零零九年：利息收入淨額港幣2,400,000元）。

於二零一零年六月三十日，本集團扣除銀行貸款後之現金及銀行結存連同定期存款總額共港幣1,198,000,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣1,297,100,000元）。

於二零一零年六月三十日，本集團之部份銀行存款港幣1,000,000,000元（二零零九年十二月三十一日：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1,024,200,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣1,055,100,000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。而直至二零一零年六月三十日為止，本集團已付之浮動租金為港幣101,600,000元。

有關本集團於二零一零年六月三十日之債項償還期限及或然負債之進一步詳情，較於本公司最近刊發截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報（「二零零九年年報」）內所披露之資料並無重大變動。於期間內，本集團繼續採納於本公司二零零九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二零一零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。

股息

董事會宣佈派發截至二零一零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2.5仙（二零零九年：港幣2.0仙），派息額約為港幣25,100,000元（二零零九年：港幣20,200,000元），予於二零一零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二零一零年十月十三日（星期三）至二零一零年十月十五日（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，必須於二零一零年十月十二日（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二零一零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

	截至二零一零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
收入(附註二)	675.4	586.8
銷售成本	<u>(758.5)</u>	<u>(711.1)</u>
毛損	(83.1)	(124.3)
其他收入及收益(附註三)	18.0	22.1
行政費用	(76.2)	(73.2)
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)	251.2	73.2
投資物業之公平值收益	<u>66.0</u>	<u>—</u>
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	175.9	(103.0)
折舊	<u>(4.0)</u>	<u>(2.5)</u>
經營業務盈利/(虧損) (附註二及四)	171.9	(105.5)
融資成本(附註五)	(2.9)	(2.4)
應佔盈利及虧損：		
共同控權合資公司	(0.8)	(1.4)
聯營公司	<u>222.4</u>	<u>260.0</u>
除稅前盈利	390.6	150.7
所得稅(附註六)	<u>(5.3)</u>	<u>(3.5)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	<u><u>385.3</u></u>	<u><u>147.2</u></u>

應佔：

母公司股份持有人	385.3	147.2
非控權權益	—	—
	<u>385.3</u>	<u>147.2</u>

母公司股份持有人應佔
每股普通股盈利(附註八)

基本及攤薄	<u>港幣38.2仙</u>	<u>港幣14.6仙</u>
-------	----------------	----------------

簡明綜合全面收益表

	截至二零一零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	385.3	147.2
其他全面收益/(虧損)：		
計入簡明綜合收益表之 可供出售投資虧損之 重新分類調整	—	0.8
換算海外業務之滙兌差額	0.8	0.9
應佔聯營公司/共同控權合資 公司之其他全面收益	9.9	—
應佔上市聯營公司之 其他全面收益/(虧損)	10.4	(0.6)
期內其他全面收益	<u>21.1</u>	<u>1.1</u>
期內全面收益總額	<u><u>406.4</u></u>	<u><u>148.3</u></u>
應佔：		
母公司股份持有人	406.4	148.3
非控權權益	—	—
	<u><u>406.4</u></u>	<u><u>148.3</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 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	37.5	38.2
投資物業	809.0	805.0
共同控權合資公司權益	178.5	176.6
聯營公司權益	622.5	584.9
按公平值計入損益之金融資產	494.0	358.0
其他貸款	13.3	13.3
已抵押銀行存款	—	1,000.0
非流動總資產	2,154.8	2,976.0
流動資產		
酒店存貨	19.1	21.2
待售物業	800.3	795.6
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	223.0	261.7
按公平值計入損益之金融資產	673.9	546.1
已抵押定期存款	1,003.6	3.6
定期存款	363.1	251.2
現金及銀行結存	201.9	358.5
流動總資產	3,284.9	2,237.9

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 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)	(247.9)	(407.8)
附息之銀行債項	(164.8)	(69.4)
應付稅項	(17.9)	(12.8)
流動總負債	(430.6)	(490.0)
流動資產淨值	2,854.3	1,747.9
扣除流動負債後總資產	5,009.1	4,723.9
非流動負債		
附息之銀行債項	(205.8)	(246.8)
資產淨值	4,803.3	4,477.1
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	100.6	101.1
儲備	4,676.3	4,306.0
股息	25.1	68.7
	4,802.0	4,475.8
非控權權益	1.3	1.3
股本總值	4,803.3	4,477.1

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，與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟採納下列自本集團於二零一零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（經修訂） 首次採納香港財務報告準則

香港財務報告準則第1號（修訂） 香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免之修訂

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
—集團以現金結算以股份支付交易之修訂

香港財務報告準則第3號（經修訂） 商業合併

香港會計準則第27號（經修訂） 綜合及獨立財務報表

香港會計準則第39號（修訂） 香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量
—合資格對沖項目之修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會） 向擁有人分派非現金資產
—詮釋第17號

包括在於二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則第5號 持作待售非流動資產
香港財務報告準則之改進內之 及已終止經營業務—計劃出售於一間附屬公司
香港財務報告準則第5號之修訂 之控權權益之修訂

香港詮釋第4號 租賃—釐定有關香港土地租約租期之長短
（經於二零零九年十二月修訂）

香港財務報告準則之改進 多項香港財務報告準則之修訂
（二零零九年）

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重大影響。

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。

管理層個別獨立監察各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本、總辦事處以及企業收益及支出。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

以下為本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

集團

	酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		證券投資		其他		對銷		綜合		
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		
	二零一零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (未經審核) 港幣百萬元	
分類收入：															
銷售予外界客戶	608.8	507.1	34.3	32.4	8.3	15.8	1.4	11.5	22.6	20.0	-	-	675.4	586.8	
分類間之銷售	2.8	8.8	-	-	1.7	1.7	-	-	0.2	0.3	(4.7)	(10.8)	-	-	
合計	<u>611.6</u>	<u>515.9</u>	<u>34.3</u>	<u>32.4</u>	<u>10.0</u>	<u>17.5</u>	<u>1.4</u>	<u>11.5</u>	<u>22.8</u>	<u>20.3</u>	<u>(4.7)</u>	<u>(10.8)</u>	<u>675.4</u>	<u>586.8</u>	
減除折舊前分類業績	(174.8)	(224.1)	28.9	26.8	84.8	27.4	252.1	83.7	(1.0)	(2.8)	-	-	190.0	(89.0)	
折舊	(3.5)	(1.8)	(0.2)	(0.2)	-	(0.1)	-	-	(0.1)	(0.2)	-	-	(3.8)	(2.3)	
分類業績	<u>(178.3)</u>	<u>(225.9)</u>	<u>28.7</u>	<u>26.6</u>	<u>84.8</u>	<u>27.3</u>	<u>252.1</u>	<u>83.7</u>	<u>(1.1)</u>	<u>(3.0)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>186.2</u>	<u>(91.3)</u>	
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利														3.2	5.2
未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)														(17.5)	(19.4)
經營業務盈利/(虧損)														171.9	(105.5)
融資成本														(2.9)	(2.4)
應佔盈利及虧損：															
共同控股合資公司	-	-	-	-	(0.8)	(1.4)	-	-	-	-	-	-	(0.8)	(1.4)	
聯營公司	227.7	261.5	-	-	(5.1)	(1.5)	-	-	(0.2)	-	-	-	222.4	260.0	
除稅前盈利														390.6	150.7
所得稅														(5.3)	(3.5)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前期內盈利														<u>385.3</u>	<u>147.2</u>
應佔：															
母公司股份持有人														385.3	147.2
非控權權益														-	-
														<u>385.3</u>	<u>147.2</u>

三、 其他收入及收益指下列項目：

	截至二零一零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	0.7	2.2
其他貸款利息收入	2.2	1.6
其他利息收入	—	0.1
雜項收入	0.3	1.3
	<u>3.2</u>	<u>5.2</u>
<u>收益</u>		
出售投資物業之收益	14.8	16.9
	<u>18.0</u>	<u>22.1</u>

四、 出售本集團之投資所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	截至二零一零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
出售可供出售投資之虧損	—	(0.8)
出售上市投資之盈利	0.2	10.7
	<u>0.2</u>	<u>9.9</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
須於五年內全數償還之 銀行貸款之利息	2.9	2.4
	<u>2.9</u>	<u>2.4</u>

六、 期內之所得稅支出列載如下：

	截至二零一零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
集團：		
即期－香港		
期內之稅項支出	5.0	3.4
即期－海外		
期內之稅項支出	0.3	0.1
期內之稅項總支出	<u>5.3</u>	<u>3.5</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%（二零零九年：16.5%）計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

於期間內本集團並無應佔富豪產業信託之稅項支出，乃由於本集團於期間內應佔富豪產業信託之盈利用作抵銷先前未確認之虧損（二零零九年：無）。

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（二零零九年：無）。

於期間內及二零一零年六月三十日，並無相關之重大未撥備遞延稅項。

七、 股息：

	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
中期－每股普通股港幣 2.5 仙 (二零零九年：港幣 2.0 仙)	<u>25.1</u>	<u>20.2</u>

- 八、 每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利港幣385,300,000元（二零零九年：港幣147,200,000元），及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數1,009,800,000股（二零零九年：1,011,400,000股）計算。

並無就攤薄而對截至二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止兩段期間內之每股普通股基本盈利作調整，乃由於兩段期間內尚未行使之本公司股份認購權之行使價均分別較於各自期間之本公司普通股之平均市價為高，故該等股份認購權不會對每股普通股基本盈利構成攤薄影響。

- 九、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣80,400,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣79,600,000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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
三個月內	74.2	74.9
四至六個月	3.5	2.4
七至十二個月	1.4	0.7
超過一年	2.4	3.0
	<u>81.5</u>	<u>81.0</u>
減值	<u>(1.1)</u>	<u>(1.4)</u>
	<u>80.4</u>	<u>79.6</u>

賒賬期限

業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除就認為無可能悉數收取賒款而作之減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以註銷。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。業務往來客戶應收賬項乃不付息。

十、計入應付賬項及費用之港幣48,500,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣53,000,000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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
三個月內	48.2	52.4
四至六個月	—	0.3
超過一年	0.3	0.3
	<u>48.5</u>	<u>53.0</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。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本公司以代價總額港幣12,734,060元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共4,466,000股本公司普通股。購回該等普通股之詳情列載如下：

購回之月份	購回之 普通股股數	每股普通股價格		購回代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零一零年五月	2,210,000	2.790	2.530	5,938,340
二零一零年六月	<u>2,256,000</u>	3.110	2.670	<u>6,795,720</u>
				12,734,060
總計	<u>4,466,000</u>			
		購回股份之總支出		<u>36,417</u>
				<u>12,770,477</u>

4,466,000股購回普通股中之2,440,000股購回普通股已於期間內註銷，而餘下之2,026,000股購回普通股則於期間結算日後註銷。本公司之已發行股本已減去該等已註銷購回普通股之面值。上述購回乃由董事根據股東之授權進行，旨在提高本公司之資產淨值及每股盈利，符合股東之整體利益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於期間內均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

業績審閱

本集團截至二零一零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二零一零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二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表，包括本集團所採用之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟於期間內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。此外，於二零一零年六月九日修訂相關之公司細則條文後，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退任一次及可重選連任之規定。

董事會

於本公佈刊發日期，本公司之董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

楊碧瑤女士(首席營運官)

范統先生

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

溫子偉先生

非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP(副主席)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士

伍兆燦先生

黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零一零年八月二十四日