



2011年 中期報告



百利保控股有限公司
Paliburg
Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：617)

目錄

- 2 公司資料
- 3 董事簡介
- 6 主席報告書
- 11 管理層之討論及分析
- 17 簡明綜合財務報表
 - 17 簡明綜合收益表
 - 18 簡明綜合全面收益表
 - 19 簡明綜合財務狀況表
 - 21 簡明綜合資本變動表
 - 22 簡明綜合現金流量表
 - 23 簡明綜合財務報表附註
- 36 其他資料
- 44 中期財務資料審閱報告

公司資料

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，SBS，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，SBS，JP

薪酬委員會

羅旭瑞(主席)

伍兆燦

黃之強

秘書

林秀芬

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行

恒生銀行

東亞銀行

渣打銀行(香港)

股份登記過戶處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road,

Pembroke HM08, 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

Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road,

Pembroke, 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

董事簡介

羅旭瑞先生，67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」）及本公司之上市聯營公司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，54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業務。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。范先生最近於二零一一年九月（在世紀城市集團提出有條件強制性現金要約以收購KH Investment Holdings Limited嘉滙投資控股有限公司（「嘉滙投資」）之證券成為無條件後）獲委任為嘉滙投資之非執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板上市。

梁寶榮先生，GBS，JP，62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局长）、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及北亞資源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，37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。

董事簡介 (續)

羅寶文小姐，32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。羅小姐於二零零零年加入富豪集團，參與富豪集團之業務推廣及銷售工作。羅小姐為富豪集團轄下物業代理業務之執行董事，曾積極參與策劃有關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，57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、富豪之執行董事及為聯交所上市公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)之非執行董事。彼最近亦於二零一一年九月獲委任為嘉滙投資之執行董事。

伍兆燦先生，81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，該公司於香港上市。

石禮謙先生，SBS，JP，66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、德祥企業集團有限公司、麗悅酒店集團有限公司、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，56歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及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(已委任臨時清盤人)、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及冠捷科技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，45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十八年。彼參與本集團及其聯營公司之多個物業發展項目之建築設計及項目策劃管理工作，彼並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二零一一年之中期報告。

財務業績

於截至二零一一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1,831,300,000元，較二零一零年同期錄得之港幣403,900,000元(經重列)增加逾3.5倍。此中期業績表現出色主要由於香港鴨脷洲「南灣」(Larvotto)之合營發展項目之盈利貢獻。

股息

鑑於業績理想，董事會宣佈派發截至二零一一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1.8仙(二零一零年：港幣1.5仙)及特別中期現金股息每股普通股港幣10.0仙(二零一零年：無)，合共派息每股普通股港幣11.8仙(二零一零年：港幣1.5仙)，派息總額約為港幣136,300,000元(二零一零年：港幣15,500,000元)，予於二零一一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

本集團擁有香港鴨脷洲內地段129號之豪華住宅發展項目「南灣」之30%權益。截至二零一一年六月三十日為止，除少量特色住宅單位外，絕大部份住宅單位以及大部份泊車位已售出，涉及總銷售代價逾港幣16,000,000,000元。本集團就有關該發展項目至二零一一年六月三十日售出之單位應佔之盈利已在中期業績內全面反映。

於二零一一年四月，本集團與Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司正式成立各自擁有50:50權益之合營公司，Flourish Lead Investments Limited 薈利投資有限公司，以供房地產發展項目銷售及/或租賃。

為進一步落實Flourish Lead之業務目標，並善用富豪於發展及經營酒店方面之專業知識以達互惠互利，本集團於二零一一年五月向Flourish Lead出售均位於香港上環區並計劃發展為酒店之兩幅發展地皮。其後於二零一一年六月，Flourish Lead訂立買賣協議，收購於其時由富豪及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司各自擁有50:50權益之共同控權合資公司在中國四川省成都市新都區進行之綜合發展項目之70%實際權益。於更近期，Flourish Lead之全資附屬公司與獨立第三方賣家於本月早前訂立協議，購買位於香港北角麥連街之發展物業，其亦計劃發展為酒店。

有關Flourish Lead收購之該等發展物業之詳情，股東可參閱本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節。

建築及與樓宇相關業務

本集團經營建築及其他與樓宇相關之全面性業務。香港建築業之整體競爭仍然非常激烈，而營運商亦面對勞工及其他成本上升之困難。儘管營業額相對收縮，惟該等業務單位於期間內業績表現平穩並錄得盈利。

其他投資

於二零一一年六月三十日，本集團持有四海已發行股份之17.1%及四海集團發行之若干可換股債券，作為長期策略投資。

本集團擁有大量現金儲備，且預期低息環境在短期內仍然持續，故本集團將會審慎地增加其於上市證券之投資及參與其他策略性投資機會，務求提高現金盈餘之收入。

富豪酒店國際控股有限公司

富豪乃本集團持有49.4%權益之上市聯營公司。於截至二零一一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420,900,000元，較於二零一零年同期所錄得之盈利港幣392,700,000元(經重列)增長約7.2%。

於期間內，富豪集團於香港之酒店業務表現非常理想。此外，尚有應佔共同控權合資公司盈利之收益超逾港幣600,000,000元，此乃主要來自一項交易，有關富豪集團擁有50%權益之共同控權合資公司出售位於四川成都之綜合發展項目之70%實際權益。上述所得盈利不只足以抵銷富豪集團長期持有四海之可換股債券及股份之公平值變動產生之會計虧損，以及現時須就其於香港之酒店物業作出撥備之折舊金額，而實質上兩者均不會對富豪集團之現金流構成影響。

酒店

酒店市場回顧

於期間內，全球經濟已整體回升。然而，復甦步伐維持不平衡之情況，新興市場經濟體系之增長速度遠較已發展國家為快。於第二季將要結束時，對美國主權債務上限及信貸評級之憂慮加深，而歐洲主權債務危機亦加劇。美國於六月逐步停止第二輪之量化寬鬆政策，其影響仍有待觀察。在中國，政府已繼續實施審慎之貨幣政策，連同經改善之宏觀調控，旨在打擊上升之資產價格及上調之通脹壓力。於二零一一年首六個月，中國第十二個五年規劃開始之初，中國國內生產總值維持在約9.6%之高水平增長率。

於二零一一年上半年，訪港旅客總人數攀升至19,300,000人次或按年增長14.7%。主要長途及短途市場之訪港旅客人數均延續上升趨勢，其中以內地市場錄得21.1%之最強勁增長達至12,700,000人次，佔訪港旅客總人數之65.7%。中國旅客數目不斷上升及日益富裕，已同時在入住率及平均房租兩方面，為香港之酒店業帶來重大支持。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一一年首六個月香港全部不同類別之受訪酒店之平均客房入住率為88%，按年增加約4.8%，而平均房租則上升約16.8%。

酒店擁有業務

富豪集團之酒店擁有業務乃透過富豪產業信託進行，而富豪集團於富豪產業信託持有74.5%權益。

於截至二零一一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1,957,600,000元，而二零一零年同期則錄得盈利港幣325,200,000元(經重列)。其錄得盈利飆升主要由於酒店之公平價值增加所致，有關酒店乃租賃予富豪集團之一全資附屬公司並在富豪產業信託之財務報表內分類為投資物業。

富豪集團就香港五間富豪酒店(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)於二零一一年應付富豪產業信託之租金方案，乃由富豪集團及富豪產業信託共同委任之獨立專業估值師釐定，基本租金總額為港幣560,000,000元，而超出物業收入淨額之部分則平均攤分。該五間酒店於首六個月之物業收入淨額總額已超逾按比例計算之基本租金約港幣78,200,000元，而根據其迄今達致之經營業務業績，預計下半年可額外分佔超出物業收入淨額之部分。二零一二年之市場租金方案正在釐定中，而根據現時之市場趨勢及業務預測，預期將就該五間富豪酒店釐定之二零一二年市場租金方案可較二零一一年釐定之租金水平顯著提升。

香港第六及最新一間富豪酒店——位於灣仔之富豪薈酒店乃由富豪產業信託擁有及自行經營，並由富豪集團全資擁有之管理附屬公司管理。該酒店於二零一零年十二月開始全面營運，自此廣受商務旅客歡迎。於期間內，其平均客房入住率維持於約93.3%之高水平，而達致之平均房租及平均可出租客房收入(RevPAR)分別較去年同期增長38.8%及44.7%。

富豪資產管理有限公司為富豪集團之全資附屬公司，現擔任富豪產業信託之產業信託管理人。

酒店經營業務

富豪集團作為承租人在香港經營之五間富豪酒店全部均錄得理想之業績。於期間內，該五間酒店之合併平均入住率上升約8.1%至89.1%，而合併平均房租則增加約18.8%至每日港幣866.6元，整體而言令合併平均可出租客房收入較二零一零年上半年同期提升約28.4%。

富豪集團將繼續投資於酒店物業翻新及升級，以及增強及提升酒店之市場推廣及預訂平台，旨在進一步提升收益。

酒店管理業務

香港全部六間富豪酒店均由富豪集團之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司管理。

在中國，富豪集團持續透過酒店管理合約形式致力及投入大量資源擴充其酒店網絡，並已成功逐步擴展富豪酒店組合之地域範圍以及整體規模。

位於上海浦東外高橋保稅區之富豪會展公寓酒店為合共提供282個單位之服務式公寓酒店，已於二零一一年四月試業。此外，於本年四月，富豪集團就管理江蘇昆山之御富豪酒店訂立協議。該酒店將為首間御富豪品牌物業，並將作為富豪酒店集團內之五星高級豪華酒店品牌。昆山御富豪酒店擁有約300間客房及套房，設計將具時代感並計劃於二零一三年開業。最近，富豪集團已訂立另一份協議，向鄰近湖北武漢新商務中心區正在東西湖區發展之酒店物業提供全面之開業前諮詢顧問及統籌服務及酒店管理服務。該酒店將為一間擁有約330間客房之五星級酒店，計劃於二零一四年下半年開業。

整體而言，富豪集團現時在中國管理六間經營中酒店，其中四間位於上海。其他已簽訂管理服務合約現處於不同發展階段之酒店物業一間位於鄭州、一間位於蘇州、一間位於佛山及另一間位於成都，而更近期之兩間則分別位於昆山及武漢。該等酒店已計劃於未來數年逐漸加入管理行列。尚有其他新酒店管理合約正在洽談中，預料將可在未來陸續簽訂。

物業

香港之物業市場於本年初仍然相當暢旺。由於持續收緊市場流動資金及信貸條款，加上近日環球金融及資本市場之波動及不確定性增加，本地物業市場經過長期升勢後正開始整固。然而，香港之經濟為多元及富彈性，且背靠聯繫密切之中國內地。富豪集團相信，儘管短期內存在不確定因素，香港物業市場之長遠前景仍然樂觀。

由於港島南區豪宅物業供應緊絀，富豪集團選擇繼續持有香港赤柱富豪海灣大部分餘下洋房，除非獲提供理想價格方會考慮出售。於年內截至目前為止，富豪集團已購回富豪海灣3間洋房及出售合共4間洋房。除了已訂約出售並有待交易完成之該等洋房外，富豪集團目前仍然擁有富豪海灣19間洋房。

其他投資

作為其核心業務之一部分，富豪集團持有主要由上市投資組成之龐大投資組合，包括多間上市公司之若干策略性持股量。除持有少量四海股份外，富豪集團亦在此組合中持有四海集團發行之相當數目可換股債券作為長期策略投資。

展望

富豪集團

儘管近期波動及不確定因素之陰霾籠罩國際金融及資本市場，香港之酒店業將繼續受惠於香港之旅遊基礎設施改善、長途市場逐漸復甦、香港作為離岸人民幣中心之定位、與內地之更緊密連繫、中國之第十二個五年規劃展開，及更重要地，中國內地旅客人數不斷上升。本年度下半年甚至未來數年酒店業之前景依然十分樂觀。

透過與本集團成立之合營公司，富豪集團正在香港發展三間新酒店，以迎合對香港酒店住房之需求不斷增加。與此同時，富豪集團正主要透過新酒店管理合約形式擴展其在中國內地之酒店網絡。富豪集團將繼續建立其策略酒店組合，並主要着重於在香港及中國，以期提升其整體市場主導地位。

富豪集團現時現金充裕，並將會積極檢視新投資及收購機會，但鑑於近期國際金融市場波動，進行時將會保持謹慎。

百利保集團

於「南灣」發展項目之投資為本集團帶來非常龐大之盈利貢獻及現金收益。本集團並無負債，兼且擁有大量現金儲備。本集團已透過與富豪成立之合營公司，積極補充其發展土地儲備。在現時之市況及市場流動資金一般收緊之情況下，本集團預期不論物業或其他投資範疇將出現更多獲利商機。憑藉著雄厚之財力，本集團已作好準備把握新的投資機會，冀能於未來年間為股東帶來理想之股本回報。

主席

羅旭瑞

香港

二零一一年八月二十五日

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以及其他投資，當中主要為於本公司之上市聯營公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）之權益。富豪之重要投資及業務權益包括透過富豪之上市附屬公司富豪產業信託（「富豪產業信託」）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、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」兩節以及本分節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

其他投資

本集團持有Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司（「四海」）已發行股份之17.1%及四海集團發行之若干可換股債券作長期策略投資。由於四海股份之價格較於二零一零年十二月三十一日當時之市價下跌，故中期業績錄得之金融資產公平值虧損主要由於本集團於所持四海投資所致。儘管如此，按四海股份於二零一一年六月三十日之市價，於四海所持之股份及可換股債券之總公平值仍然大幅高於其原來之購入成本。

新合營公司 — Flourish Lead Investments Limited 薈利投資有限公司

Flourish Lead Investments Limited薈利投資有限公司（「Flourish Lead」）乃與富豪各自擁有50:50權益之合營公司，對其最高資本承擔總額現時設定限於港幣3,800,000,000元。本公司及富豪各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元，將根據其各自於Flourish Lead之股權按比例出資。自其於二零一一年四月成立以來，Flourish Lead已收購多項物業發展項目。以下為有關該等物業發展項目之進一步資料：

香港上環文咸東街132至140號及
文咸西街5至7號及永樂街169至171號

首先，於二零一一年五月，Flourish Lead向本集團收購兩幅發展地皮，總交易代價為港幣752,000,000元，相等於由Flourish Lead委任之獨立專業估值師所評估該等物業於當時之市場估值。

於文咸東街132至140號之發展地皮面積約為5,430平方呎，其發展為一擁有240間客房及套房及總樓面面積約為77,450平方呎之酒店之計劃已獲批准。

另一發展地皮由兩座於文咸西街5至7號及永樂街169至171號之毗鄰物業構成，總地盤面積約為3,710平方呎。發展為一擁有98間客房及套房及總樓面面積約為56,350平方呎之酒店之總建築圖則亦已於最近獲批准。

管理層之討論及分析 (續)

位於中華人民共和國四川成都新都區之綜合發展項目

此物業項目之70%權益乃於二零一一年六月向由富豪集團及四海各自擁有50:50權益之共同控權合資公司收購。Flourish Lead應付之代價乃根據物業項目70%權益之協定價值港幣1,000,000,000元計算，較共同控權合資公司及Flourish Lead共同委聘之獨立專業估值師對整個物業項目於二零一一年六月二十九日之評估價值人民幣1,350,000,000元折讓12%。該交易之詳情載於本公司於二零一一年六月三十日刊發之聯合公佈內。

此位於成都之綜合發展項目之整體總樓面面積約為5,360,000平方呎，並將分期發展。第一期現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438,000平方呎。該酒店發展項目之上蓋建築工程進展穩定，現計劃酒店項目之首階段發展將於二零一二年第四季試業。第一期中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，總樓面面積約為489,000平方呎。此部分發展項目之地庫工程已展開，而整體興建工程亦計劃於二零一二年第四季完成。預計住宅單位將於二零一二年第一季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

香港北角麥連街14至20號

收購該等發展物業之買賣協議於二零一一年八月與獨立第三方賣家訂立。預期此項交易將於二零一一年九月完成，屆時賣方會將該等物業交吉。該等物業之總地盤面積約為5,300平方呎，計劃發展為一擁有約350間客房及套房，總樓面面積約為73,730平方呎之酒店。

其他合營公司 — Hang Fok Properties Limited

於中華人民共和國(「中國」)北京商務中心區之合營發展項目乃由Hang Fok Properties Limited(由本集團及富豪各自擁有50%股權之聯營公司)所持有。誠如早前所報告，考慮到面臨的情況複雜困難，於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度在聯營公司的層面已作進一步撥備。現時本集團於該發展項目所持有之實際權益於本集團綜合財務報表中只以細數額列賬。儘管如此，本集團之管理層將繼續努力保障本集團於該項目之權益，挽救其潛在價值，並會就任何有關重要進展知會股東。

財務回顧

資本及資金

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。物業發展項目所需之資金，部份乃運用內部資金，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，貸款數額包括部份地價及大部份以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則依隨發展項目之預計完成日期而訂定。

由於本集團之銀行貸款全部均以港元幣值為單位，與本集團之主要收入幣值相同，而貸款利息主要參考銀行同業拆息而釐定，故於期間內毋須安排外匯或利息的對沖工具。

現金流量

於期間內，經營業務所得現金流量淨額為港幣160,800,000元(二零一零年：經營業務所用現金流量淨額港幣185,200,000元)，投資活動於期間內所得現金流量淨額為港幣1,460,000,000元(二零一零年：港幣71,900,000元)，主要為從香港鴨脷洲南灣合營發展項目所得分派。而於期間內之利息收入淨額為港幣3,800,000元(二零一零年：港幣800,000元)。

債項

於二零一一年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款共港幣2,000,900,000元，且並無債項(二零一零年十二月三十一日：港幣417,100,000元，且並無債項)。

於二零一一年六月三十日，本集團並無或然負債。有關本集團之資產抵押之詳情，較於本公司最近刊發截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報內所披露之資料並無重大變動，並載於簡明綜合財務報表附註十四內。

股本

於期間內，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(「股份認購權計劃」)授出之26,686,800份尚未行使股份認購權獲其持有人按經調整行使價每股普通股港幣1.97元行使該等股份認購權以認購新普通股，已向該等持有人配發及發行本公司之新普通股合共26,686,800股。

於期間結算日後，根據股份認購權計劃授出之餘下所有4,170,600份尚未行使股份認購權獲其持有人於二零一一年七月二十四日行使期屆滿前按經調整行使價每股普通股港幣1.97元行使該等股份認購權以認購新普通股，已向該等持有人配發及發行本公司之新普通股合共4,170,600股。

管理層之討論及分析 (續)

資產價值

根據經就本集團於富豪之權益作調整為基準，此調整乃假設富豪集團酒店物業組合(其於富豪集團之綜合財務報表中以其經扣除累計折舊後之視作成本列賬)按於二零一一年六月三十日之公平市值重列及加回有關遞延稅項負債而作出，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將為每股港幣9.07元。

	於二零一一年六月三十日	
	港幣百萬元	每股普通股 港幣(元)
減除非控權權益後之賬面資產淨值	9,495.7	8.25
按富豪經調整資產淨值以重列本集團於富豪之權益之調整	944.5	0.82
減除非控權權益後之未經審核經調整資產淨值	<u>10,440.2</u>	<u>9.07</u>

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零一一年十月七日(星期五)至二零一一年十月十一日(星期二)(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該等中期股息，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一一年十月六日(星期四)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二零一一年十月二十一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

成立合營公司 — Flourish Lead

於二零一一年三月十七日，本公司之全資附屬公司Capital Merit Investments Limited(「Capital Merit」)與富豪之全資附屬公司Regal Hotels Investments Limited(「Regal Investments」)就成立合營公司(「合營公司」)訂立有條件股東協議(「股東協議」)。

合營公司將由Capital Merit及Regal Investments按50:50之基準擁有，並視為本公司及富豪各自之共同控權合資公司。合營公司及其附屬公司(統稱「合營集團」)之業務範圍主要包括發展房地產項目以供銷售及/或租賃，以及就合營集團主要業務作出上述所需或附屬或附帶之行動、事件及事宜，以及從事相關投資及融資活動。

對合營公司之最高資本承擔總額為港幣3,800,000,000元，將由Regal Investments及Capital Merit按其各自於合營公司所持股權之比例出資，各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元。合營公司所需之資金將分階段按合營公司董事會釐定之該等金額及該等方式出資撥付。預期本集團對合營公司之最高資本承擔港幣1,900,000,000元將由本集團從內部資源撥付。

由於本集團及富豪集團各自對合營公司之最高資本承擔之適用百分比率高於25%但低於100%，故根據股東協議擬進行之交易(「交易事項」)構成Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)，本公司為其上市附屬公司)、本公司及富豪各自之一項主要交易，並須遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第十四章之申報、公告及股東批准之規定。由於概無世紀城市或本公司之股東須放棄投票，故世紀城市及本公司各自已就交易事項取得一群緊密聯繫且共同持有過半數股權之股東之書面批准，以替代舉行股東大會。

此外，由於本公司及Capital Merit為富豪之關連人士，故根據上市規則第十四A章的規定，交易事項亦構成富豪之一項關連交易，並須於富豪之股東特別大會(「股東特別大會」)上以按股數投票方式獲獨立股東批准方可作實。於二零一一年四月二十八日舉行之股東特別大會上，交易事項已獲富豪之獨立股東批准。在股東協議於二零一一年四月二十八日成為無條件後，Flourish Lead其時成立為合營公司。

根據股東協議進行之交易之相關詳情已在本公司於二零一一年三月十七日刊發之聯合公佈及於二零一一年四月八日刊發之通函(「通函」)內披露。

其後，如通函所示，Flourish Lead向本集團收購位於香港之若干物業發展項目作為合營公司之起動項目。根據股東協議之條款，Flourish Lead向本集團收購該等物業發展項目乃由獨立市場估值支持，並在Capital Merit提名之董事放棄投票之情況下獲得Flourish Lead之董事會批准。該等物業發展項目包括兩幅位於(i)香港上環文咸東街132至140號及(ii)香港上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號之發展地皮(統稱「上環物業」)，根據兩份訂立及完成日期均為二零一一年五月六日之買賣協議，按Flourish Lead所委聘之獨立估值師發出之相關估值報告內所載上環物業之市價之代價(即分別為港幣455,000,000元及港幣297,000,000元)及可就其他資產及負債予以調整，以向Flourish Lead轉讓本集團兩間全資附屬公司100%權益之方式售予Flourish Lead。有關該等物業發展項目之進一步資料於前部之主席報告書及本節標題為「業務回顧」分節內提述。根據上市規則，上述有關上環物業之交易並不構成世紀城市、本公司或富豪各自之須予公佈交易及關連交易。

轉讓富豪及四海之共同控權合資公司之權益予Flourish Lead

於二零一一年六月三十日，富豪及四海各自擁有50%權益之共同控權合資公司Faith Crown Holdings Limited信冠控股有限公司(「Faith Crown」)(作為賣方)與Flourish Lead(作為買方)就以轉讓Faith Crown兩間相關全資附屬公司(「相關附屬公司」)，連同其各自之全資附屬公司，統稱「目標集團」各自70%權益予Flourish Lead之方式，轉讓透過Faith Crown若干全資附屬公司持有發展位於中國四川省成都市新都區之綜合物業發展項目(「成都物業」)之項目之70%實際權益予Flourish Lead(「成都交易事項」)訂立買賣協議(「買賣協議」)。

管理層之討論及分析 (續)

成都交易事項之代價(包括相關附屬公司股份及目標集團貸款(「股東貸款」)之代價)(「代價」)約為港幣1,048,000,000元，乃為以下兩項之總和：(i)港幣1,000,000,000元(即成都物業協定估值之70%，乃根據Faith Crown及Flourish Lead共同委聘之獨立專業估值師之估值報告所述成都物業之評估價值(「評估價值」)人民幣1,350,000,000元釐定，並經對評估價值採用約12%之折讓後得出)及(ii)目標集團於二零一一年五月三十一日之合併綜合資產淨值(不包括成都物業及股東貸款)之70%，並可予調整。

代價已按目標集團於二零一一年六月三十日之合併綜合資產淨值(不包括成都物業及股東貸款)按實際金額作出調整。代價乃按買賣協議之條款以現金分期支付。最後一期將於成都交易事項完成日期起計三年內支付，而倘認沽選擇權(按下文所述)之行使期獲受讓人(亦按下文所述)延長，則最後一期付款可延長至四年。

買賣協議為無條件，而買賣協議已於二零一一年七月十四日完成。

於買賣協議完成時，Faith Crown(作為授予人)與其中之一間相關附屬公司(作為受讓人)就授予一項選擇權(「認沽選擇權」)簽立認沽選擇權契據，認沽選擇權可於買賣協議完成日期起計三年期間內行使(可在若干情況下由受讓人延長至四年)，出售(或促成銷售)正在成都物業上興建之酒店及購物商場予Faith Crown(或將由Faith Crown促成之買方)。

根據上市規則，成都交易事項以及授出與可能行使認沽選擇權並不構成世紀城市、本公司或富豪各自之須予公佈交易及關連交易。根據買賣協議進行之交易之相關詳情已在本公司於二零一一年六月三十日自願刊發之聯合公佈內披露。有關成都物業的進一步資料於前部之主席報告書及本節標題為「業務回顧」分節內提述。

除本文所披露者外，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。

員工及薪酬制度

本集團連同富豪集團，在香港僱用約2,060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考慮後，按年檢討。本集團所提供之僱員福利，包括有強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

作為長期鼓勵，本公司設立股份認購權計劃，並據此已授予獲選之合資格人士股份認購權。

簡明綜合收益表

		截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核 及經重列)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	二	409.3	50.2
銷售成本		(328.3)	(47.2)
毛利		81.0	3.0
其他收入及收益	三	4.8	1.9
按公平值計入損益之金融資產			
所得公平值收益/(虧損)(淨額)		(376.1)	219.3
行政費用		(15.5)	(15.8)
其他經營業務收入/(支出)(淨額)	四	(12.5)	0.7
經營業務盈利/(虧損)	二	(318.3)	209.1
融資成本	六	(0.8)	-
應佔盈利及虧損：			
一共同控權合資公司		68.7	-
聯營公司		2,081.8	195.7
除稅前盈利		1,831.4	404.8
所得稅	七	(0.1)	(0.9)
予母公司股份持有人及非控權權益			
分佔前期內盈利		1,831.3	403.9
應佔：			
母公司股份持有人		1,831.3	403.9
非控權權益		-	-
		1,831.3	403.9
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利	九		
基本		港幣1.62元	港幣0.40元
攤薄		港幣1.60元	港幣0.38元

簡明綜合全面收益表

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核 及經重列)
	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	1,831.3	403.9
其他全面收益：		
換算海外業務之滙兌差額	1.2	0.5
應佔聯營公司之其他全面收益	11.7	18.0
期內其他全面收益	12.9	18.5
期內全面收益總額	1,844.2	422.4
應佔：		
母公司股份持有人	1,844.2	422.4
非控權權益	-	-
	1,844.2	422.4

簡明綜合財務狀況表

		二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 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		2.1	1.6
投資物業		0.2	0.5
於一共同控權合資公司之投資	十	385.3	-
於聯營公司之投資		6,383.9	6,075.0
可供出售投資		2.3	-
按公平值計入損益之金融資產		603.6	957.1
應收貸款		3.1	3.2
收購物業之訂金		-	42.6
非流動總資產		7,380.5	7,080.0
流動資產			
按公平值計入損益之金融資產		70.9	213.9
待售物業		6.0	6.0
存貨		6.5	4.1
應收賬項、按金及預付款項	十一	132.1	82.9
定期存款		1,798.7	219.9
現金及銀行結存		202.2	197.2
		2,216.4	724.0
列為待售之一出售集團之資產		249.4	249.4
流動總資產		2,465.8	973.4
流動負債			
應付賬項及費用	十二	(30.9)	(49.9)
應付稅項		(3.7)	(3.6)
已收訂金		(216.9)	(217.0)
		(251.5)	(270.5)
與列為待售之一出售集團之 資產直接關連之負債		(98.9)	(98.9)
流動總負債		(350.4)	(369.4)
流動資產淨值		2,115.4	604.0
資產淨值		9,495.9	7,684.0

簡明綜合財務狀況表 (續)

	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	115.1	112.4
儲備	9,244.3	7,487.1
股息	136.3	84.3
	<u>9,495.7</u>	<u>7,683.8</u>
非控權權益	0.2	0.2
	<u>9,495.9</u>	<u>7,684.0</u>
股本總值		

簡明綜合資本變動表

截至二零一一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 (未經審核) 港幣百萬元	股本溢價 (未經審核) 港幣百萬元	股份 認購儲備 (未經審核) 港幣百萬元	股本 贖回儲備 (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	資產 對沖儲備 (未經審核) 港幣百萬元	遞兌 平衡儲備 (未經審核) 港幣百萬元	保留盈利 (未經審核) 及(重列) 港幣百萬元	股息 (未經審核) 及(重列) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 及(重列) 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) 及(重列) 港幣百萬元
112.4	1,379.8	30.0	0.2	7.1	689.6	663.6	16.6	178.3	4,521.9	84.3	7,683.8	0.2	7,684.0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,831.3	-	1,831.3	-	1,831.3
-	-	-	-	-	-	-	-	1.2	-	-	1.2	-	1.2
-	-	-	-	-	-	-	16.5	(4.8)	-	-	11.7	-	11.7
-	-	-	-	-	-	-	16.5	(3.6)	1,831.3	-	1,844.2	-	1,844.2
2.7	49.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.6	-	52.6
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.9)	(84.3)	(86.2)	-	(86.2)
-	7.9	(7.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(11.1)	-	1.3	-	-	-	-	11.1	-	1.3	-	1.3
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(136.3)	136.3	-	-	-
115.1	1,437.6	11.0	0.2	8.4	689.6	663.6	33.1	174.7	6,226.1	136.3	9,495.7	0.2	9,495.9
101.9	1,173.7	29.1	-	-	689.6	663.6	(68.7)	130.5	2,471.4	33.6	5,224.7	0.2	5,224.9
-	-	-	-	-	-	-	-	-	403.9	-	403.9	-	403.9
-	-	-	-	-	-	-	-	0.5	-	-	0.5	-	0.5
-	-	-	-	-	-	-	5.0	13.0	-	-	18.0	-	18.0
-	-	-	-	-	-	-	5.0	13.5	403.9	-	422.4	-	422.4
0.1	0.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.8	-	0.8
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.6)	(33.6)	-	(33.6)
-	-	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	-	0.3
-	-	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	0.5	-	0.5
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.3)	15.3	-	-	-
102.0	1,174.4	29.9	-	-	689.6	663.6	(63.7)	144.0	2,860.0	15.3	5,615.1	0.2	5,615.3

於二零一一年一月一日

期內盈利

期內其他全面收益：

換算海外業務之匯兌差額

應佔聯營公司之其他全面收益

期內全面收益(虧損)總額

因行使股份認購權而發行新股

宣派二零一零年末期股息

以股份結算股份認購權之安排

應佔上市聯營公司

二零一一年中期股息

於二零一一年六月三十日

於二零一零年一月一日

期內盈利

期內其他全面收益：

換算海外業務之匯兌差額

應佔聯營公司之其他全面收益

期內全面收益總額

因行使股份認購權而發行新股

宣派二零一零年末期股息

以股份結算股份認購權之安排

應佔上市聯營公司

二零一零年中期股息

於二零一零年六月三十日

簡明綜合現金流量表

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
經營業務所得/(所用)現金流量淨額	160.8	(185.2)
投資活動所得現金流量淨額	1,460.0	71.9
融資活動所用現金流量淨額	(38.2)	(32.9)
現金及現金等值項目增額/(減額)淨額	1,582.6	(146.2)
於期初之現金及現金等值項目	417.1	305.1
外匯兌換率變動之影響(淨額)	1.2	0.5
於期末之現金及現金等值項目	2,000.9	159.4
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	202.2	92.1
原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	1,798.7	67.3
	2,000.9	159.4

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，與本集團截至二零一零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二零一一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 — 首次採納者就香港財務報告準則第7號之披露對比較數字之有限度豁免之修訂
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂）	香港會計準則第32號 金融工具：呈列— 供股分類之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂）	香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號 最低資金要求之預付款項之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
香港財務報告準則之改進（二零一零年）	多項香港財務報告準則之修訂

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產生重大影響。

本集團已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表提早採納香港會計準則第12號 所得稅— 遞延稅項：收回相關資產之修訂，所產生之主要影響闡述如下。

香港會計準則第12號 所得稅— 遞延稅項：收回相關資產之修訂

香港會計準則第12號之修訂已於二零一零年十二月頒佈，引入一項可駁斥之假設，即利用香港會計準則第40號 投資物業之公平值模式計量之投資物業之遞延稅項，應基於其賬面值將會透過銷售收回而釐定。該等修訂亦規定，利用香港會計準則第16號 物業、廠房及設備之重估模式計量之不可折舊資產之遞延稅項應一直以銷售基準計量。由於該等修訂使然，香港詮釋常務委員會詮釋第21號 所得稅— 收回不可折舊之重估資產將於該等修訂生效後被取締。雖然該等修訂於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間才生效，但本集團已決定於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表提早採納該等修訂。

簡明綜合財務報表附註 (續)

於二零一零年十二月三十一日之前，本集團之一前附屬公司(隨著本集團於二零零九年出售於其之75%權益後成為本集團之聯營公司)及富豪產業信託(本公司之上市聯營公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之一前聯營公司，其已於二零一零年七月二十三日起成為富豪之附屬公司)原先已就假設彼等之物業之賬面值將會透過使用收回，為該等投資物業之公平值收益作出遞延稅項準備。經採納香港會計準則第12號之修訂後，彼等現時計量投資物業之遞延稅項時，會假設物業之賬面值將會透過銷售收回。上述變動對本簡明綜合中期財務報表之影響概述如下：

	二零一零年 (未經審核) 港幣百萬元
截至六月三十日止六個月期間之 簡明綜合收益表	
應佔聯營公司之盈利及虧損增加	3.8
期內盈利增加	3.8
每股基本盈利增加	港幣0.37仙
每股攤薄盈利增加	港幣0.36仙

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、租賃寫字樓及商業單位，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與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擁有用作租金收入之酒店物業；
- (d) 證券投資分類指證券買賣及投資業務；及
- (e) 其他分類主要包括提供財務服務。

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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

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

	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 二零一一年	截至六月三十日止六個月 二零一零年												
分類收入：														
銷售予外界客戶 分類間之銷售	376.9	3.3	30.3	38.3	-	8.0	2.1	0.6	-	-	-	409.3	50.2	-
合計	<u>376.9</u>	<u>3.3</u>	<u>30.3</u>	<u>38.3</u>	<u>-</u>	<u>8.0</u>	<u>2.1</u>	<u>0.6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>409.3</u>	<u>50.2</u>	<u>-</u>
分類業績	75.3	(5.2)	0.3	6.4	-	(2.1)	(386.5)	219.5	0.2	1.6	-	(310.7)	220.2	-
利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.7
未能劃分之非業務及 企業支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.3)
經營業務盈利/(虧損)	68.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.7	-	1.3
融資成本	1,866.7	(2.6)	-	-	215.1*	198.3*	-	-	-	-	-	2,081.8	195.7	(12.4)
應佔盈利及虧損：														
一共同控股合資公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209.1
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.8)
除稅前盈利	1,866.7	(2.6)	-	-	215.1*	198.3*	-	-	-	-	-	1,831.4	404.8	-
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)	(0.9)	-
子公司股份持有人及 非控股權益佔前期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,831.3	403.9	-
應佔：														
母公司股份持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,831.3	403.9	-
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,831.3	403.9	-

* 此數額為富豪及其附屬公司(「富豪集團」)之貢獻。

三、 其他收入及收益

其他收入及收益指下列項目：

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
利息收入	4.6	1.9
出售投資物業之收益	0.2	-
	<u>4.8</u>	<u>1.9</u>

四、 其他經營業務收入/(支出) (淨額)

其他經營業務收入/(支出) (淨額) 指下列項目：

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
折舊	(0.3)	(0.3)
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	(12.3)	-
撥回應收貸款及應收賬項之減值	0.1	1.0
	<u>(12.5)</u>	<u>0.7</u>

五、 出售本集團之投資所得盈利/(虧損) 之分析列載如下：

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
出售上市投資之盈利/(虧損)	<u>(10.9)</u>	<u>0.6</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

六、 融資成本

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	0.6	-
其他貸款成本	0.2	-
融資成本總額	<u>0.8</u>	<u>-</u>

七、 所得稅

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
即期－香港 期內之稅項支出	<u>0.1</u>	<u>0.9</u>

香港利得稅之課稅準備乃根據期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5% (二零一零年：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為港幣376,100,000元 (二零一零年：港幣2,900,000元 (經重列))，已計入列於簡明綜合收益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

鑑於共同控權合資公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故未有就該共同控權合資公司之稅項作課稅準備 (二零一零年：無)。

於期間內及於二零一一年六月三十日，並無相關之重大未撥備遞延稅項。

八、 股息

董事會宣佈派發截至二零一一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1.8仙(二零一零年：港幣1.5仙)及特別中期現金股息每股普通股港幣10.0仙(二零一零年：無)，合共派息每股普通股港幣11.8仙(二零一零年：港幣1.5仙)，派息總額約為港幣136,300,000元(二零一零年：港幣15,500,000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1,831,300,000元(二零一零年：港幣403,900,000元(經重列))，及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數1,131,600,000股(二零一零年：1,019,500,000股)計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

截至二零一一年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利計算。計算所用之普通股加權平均數為用於計算每股普通股基本盈利之期間內已發行普通股之加權平均數，加上假設於期初因所有尚未行使之本公司股份認購權被悉數行使以認購本公司普通股而按無代價予以發行之普通股之加權平均數9,800,000股之總和。而於期間內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪普通股平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

截至二零一零年六月三十日止期間之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔該期間內盈利計算。計算所用之普通股加權平均數為用於計算每股普通股基本盈利之該期間內已發行普通股之加權平均數，加上假設於該期初因所有尚未行使之本公司股份認購權及所有尚未行使之本公司認股權證所附帶之認購權均被悉數行使以認購本公司普通股而按無代價予以發行之普通股之加權平均數34,500,000股之總和。而於該期間內尚未行使之富豪股份認購權之行使價，較富豪普通股平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

簡明綜合財務報表附註 (續)

十、 於一共同控權合資公司之投資

此賬項結存指本集團於與富豪集團於期間內就發展房地產項目以供銷售及/或租賃按50:50基準成立之合營公司之權益。於期間內，該合營公司已向本集團收購位於香港之若干物業發展項目(詳情見附註十三(b))，並向富豪集團另一間共同控權合資公司收購位於中國四川省成都市新都區之物業發展項目70%之權益。

十一、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣12,300,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣18,200,000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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 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	4.3	18.0
四至六個月	7.9	0.1
七至十二個月	0.1	-
超過一年	-	0.1
	<u>12.3</u>	<u>18.2</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。本集團採取嚴謹監控其未收回債項，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，故本集團除賬風險並無過分集中。

計入該結存乃應收本集團之聯營公司、一共同控權合資公司、上市聯營公司之一共同控權合資公司及關連公司款項分別為港幣1,800,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣1,600,000元)、港幣7,900,000元(二零一零年十二月三十一日：無)、港幣200,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣100,000元)及港幣1,300,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣1,300,000元)，該等款項為無抵押及不付息，須按與提供予本集團主要客戶類似之除賬期限或應要求時償還。

十二、應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣700,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣4,200,000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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 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	0.6	4.2
四至六個月	0.1	-
	<u>0.7</u>	<u>4.2</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。

計入該結存乃應付本集團之上市聯營公司及一同系附屬公司款項分別為港幣2,800,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣2,900,000元)及港幣700,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣900,000元)，該等款項為無抵押、不付息，且無固定還款期。

十三、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 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
上市最終控股公司：		
管理費	4.1	4.0
聯營公司：		
建築費用總收入	1.5	0.6
發展顧問費用總收入	-	0.1
有關保安系統與產品及 其他軟件之總收入	1.5	0.9
租金	-	12.0
	<u>-</u>	<u>12.0</u>

上述該等關連人士交易之性質及條款，已於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內披露。

簡明綜合財務報表附註 (續)

(b) 其他關連人士交易：

於期間內，本集團與富豪集團訂立一份股東協議，以成立合營公司(「合營公司」)發展房地產項目以供銷售及/或租賃。合營公司由本集團及富豪集團按50:50之基準擁有，而對合營公司之最高資本承擔總額為港幣3,800,000,000元，並將由本集團及富豪集團按其各自於合營公司所持股權之比例出資，各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元。

在二零一一年四月成立合營公司後，本集團於二零一一年五月六日訂立一份買賣協議，按總出售代價港幣752,000,000元(相等於獨立專業估值師評估當時該等物業之市值)向合營公司出售兩間當時之全資附屬公司(透過彼等分別之唯一全資附屬公司擁有兩幅發展地皮)之全部股權。該交易已於同日正式完成，並產生出售盈利港幣75,700,000元。

(c) 與關連人士之往來賬項：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 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	278.6	260.0
應收一共同控權合資公司款項	7.9	-
應收上市聯營公司之 一共同控權合資公司款項	0.2	0.1
應收關連公司款項	1.3	1.3
應付一同系附屬公司款項	(0.7)	(0.9)
應付上市聯營公司款項	(2.9)	(3.0)
予聯營公司貸款	-	156.0
予一共同控權合資公司貸款	392.3	-

(d) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
短期僱員福利	4.1	3.9
以股份結算股份認購權之支出	-	0.2
支付予主要管理層人員之補償總額	4.1	4.1

十四、資產抵押

於報告期末，本集團於上市聯營公司所持若干普通股共市值港幣311,100,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣293,900,000元)，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

十五、經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業及地方，而有關租賃經商議達成之租期介乎1至3年。

於二零一一年六月三十日，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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	0.6	0.7
於第二至第五年(包括首尾兩年)	0.2	0.4
	<u>0.8</u>	<u>1.1</u>

十六、承擔

除於上文附註十五所詳述之經營租賃承擔外，於二零一一年六月三十日，本集團有以下尚未清結之承擔：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
有關收購物業之資本承擔：		
已訂約但尚未撥備	-	451.3
	<u>-</u>	<u>451.3</u>

於二零一一年六月三十日，本集團應佔就發展房地產項目而成立之共同控權合資公司(詳情見附註十三(b))之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元(二零一零年：無)，當中港幣392,300,000元(二零一零年：無)已於期間內出資。

簡明綜合財務報表附註 (續)

十七、 股份認購權

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

本公司根據股份認購權計劃所授予之股份認購權於期間內之變動情況詳情如下：

要約日期**	參與人之姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*			股份認購權之生效/行使期限	股份認購權之經調整行使價* 港元
		於二零一一年一月一日	期間內行使	於二零一一年六月三十日		
董事						
二零零五年五月十二日	羅旭瑞先生 可予行使：	20,088,000	(20,088,000)	-	附註	1.97
二零零五年七月二十五日	范統先生 可予行使：	2,232,000	(2,232,000)	-	附註	1.97
二零零五年七月二十五日	羅俊圖先生 可予行使：	2,232,000	-	2,232,000	附註	1.97
二零零五年七月二十五日	羅寶文小姐 可予行使：	1,116,000	-	1,116,000	附註	1.97
二零零五年七月二十五日	吳季楷先生 可予行使：	2,176,200	(2,000,000)	176,200	附註	1.97
二零零五年七月二十五日	黃寶文先生 可予行使：	1,116,000	(1,116,000)	-	附註	1.97
其他僱員						
二零零五年七月二十五日	僱員合計之數目 可予行使：	1,897,200	(1,250,800)	646,400	附註	1.97
	總計：					
	可予行使：	30,857,400	(26,686,800)	4,170,600		

* 因供股或紅股派送、又或其他有關本公司股本變動而予以調整。

** 要約日期為本公司提出要約授予股份認購權之日期，而除非授予股份認購權遭拒絕或失效，乃被視為股份認購權之授予日期。

附註：

股份認購權之生效/行使期限：

完成持續服務於	生效可予行使 認購權之百分率	累積可予行使認購權之百分率
要約日期後兩年	授予認購權之40%	40% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後三年	授予認購權之進一步20%	60% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後四年	授予認購權之進一步20%	80% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後五年	授予認購權之最後20%	100% (可行使直至要約日期後六年止)

十八、 未經審核簡明綜合中期財務報表之批准

本未經審核簡明綜合中期財務報表於二零一一年八月二十五日由董事會批准及授權刊發。

其他資料

董事於股本中之權益

於二零一一年六月三十日，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香港聯合交易所有限公司（「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 二零一一年 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)	82,014,014	721,426,803 (附註b)	15,000	803,455,817 (69.81%)
	范統先生	普通股 (已發行)	2,232,556	-	-	2,232,556 (0.19%)
	羅俊圖先生	普通股 (i) 已發行 (ii) 未發行 (附註c)	42,600 2,232,000 (附註c)	- -	- -	42,600 2,232,000
					(i)及(ii)總計：	2,274,600 (0.20%)
	羅寶文小姐	普通股 (未發行)	1,116,000 (附註d)	-	-	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (i) 已發行 (ii) 未發行 (附註e)	2,001,000 176,200 (附註e)	- -	- -	2,001,000 176,200
					(i)及(ii)總計：	2,177,200 (0.19%)
	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)	1,116,200	-	-	1,116,200 (0.10%)

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 二零一一年 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)	63,603,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,833,148,770 (56.45%)	
	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 (已發行)	24,200	494,835,261 (附註f)	260,700	495,120,161 (49.44%)	
	范統先生	普通股 (未發行)	2,000,000 (附註g)	-	-	2,000,000 (0.20%)	
	羅俊圖先生	普通股 (未發行)	1,500,000 (附註h)	-	-	1,500,000 (0.15%)	
	羅寶文小姐	(i) 已發行	300,000	-	269,169 (附註i(i))	569,169	
		(ii) 未發行	3,000,000 (附註(ii))	-	-	3,000,000	
						(i)及(ii)總計：	3,569,169 (0.36%)
	吳季楷先生	普通股 (未發行)	2,000,000 (附註g)	-	-	2,000,000 (0.20%)	
黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)		

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 二零一一年 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j)	-	1,000 (100%)

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674,690,547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，羅先生持有世紀城市56.44%之股份權益。

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2,232,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據本公司名為「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」)授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣1.97元(可予調整)認購合共2,232,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 本公司普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	892,800
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400

- (d) 於1,116,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣1.97元(可予調整)認購合共1,116,000股本公司新普通股之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 本公司普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	223,200
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	223,200
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	223,200

- (e) 於176,200股本公司未發行普通股之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣1.97元(可予調整)認購合共176,200股本公司新普通股之權利。該等餘下尚未行使之認購權已於二零一零年七月二十五日(即二零零五年七月二十五日之要約日期起計五年後)可予行使，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 本公司普通股股數
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	176,200

- (f) 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56.44%之股份權益，而另外於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58.62%股份權益。

- (g) 於2,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃(「富豪股份認購權計劃」)授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共2,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	800,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000

- (h) 於1,500,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共1,500,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000

其他資料 (續)

- (i) (i) 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。
- (ii) 於3,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共3,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	1,200,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000

- (j) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有56.44%之股份權益；而600股則透過一間由羅先生控制之公司持有。

除本報告所披露者外，於二零一一年六月三十日，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登記冊之權益及淡倉；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。

除簡明綜合財務報表附註十七所披露者外，於期間內，下列人士未有根據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，且並無根據百利保股份認購權計劃已授予該等人士之認購權被註銷及失效：

- (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逾個人限額認購權之參與人；
- (iii) 任何按《僱傭條例》所指之「連續性合約」工作之僱員；
- (iv) 任何貨品或服務供應商；及
- (v) 根據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

於二零一一年六月三十日，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 (未發行)數目	所持普通股 總數(已發行 及未發行)	佔於二零一一年
				六月三十日 已發行普通股 之概約百分率
世紀城市(附註i)	674,690,547	–	674,690,547	58.62%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註ii)	674,690,547	–	674,690,547	58.62%
Almighty International Limited (「Almighty」)(附註ii)	327,560,526	–	327,560,526	28.46%
Cleerview Investments Limited (「Cleerview」)(附註ii)	180,811,470	–	180,811,470	15.71%

附註：

- (i) 羅旭瑞先生直接及間接持有世紀城市56.44%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)於二零一一年六月三十日，擁有本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益及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，須予披露自本公司之截至二零一零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	變動詳情
執行董事：	
范統先生	• 於二零一一年九月十四日起獲委任為於聯交所創業板上市之公司KH Investment Holdings Limited嘉滙投資控股有限公司(「嘉滙投資」)之非執行董事。
吳季楷先生	• 於二零一一年九月十四日起獲委任為嘉滙投資之執行董事。
獨立非執行董事：	
黃之強先生	• 於二零一一年六月二十四日起辭任於聯交所上市之公司福記食品服務控股有限公司(已委任臨時清盤人)之獨立非執行董事。

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

企業管治

企業管治常規守則

本公司於截至二零一一年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則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。因應本公司之特定查詢，董事確認，彼等已於截至二零一一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之標準需求。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

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，SBS，JP (獨立非執行董事)

審核委員會已與本公司管理層連同外聘核數師審閱及討論本集團所採用之會計準則及慣例、審計、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零一一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44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17頁至第35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二零一一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

香港中環金融街8號

國際金融中心2期18樓

二零一一年八月二十五日

www.paliburg.com.hk

