

2012

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)

| | |
|----|------------|
| 2 | 公司資料 |
| 3 | 董事簡介 |
| 6 | 主席報告書 |
| 12 | 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 |
| 23 | 簡明綜合現金流量表 |
| 24 | 簡明綜合財務報表附註 |
| 41 | 其他資料 |
| 48 | 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

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，SBS，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)

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，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，55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，38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。

董事簡介 (續)

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。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，58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。

伍兆燦先生，82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，67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、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，57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，46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十九年。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，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二零一二年之中期報告。

財務業績

於截至二零一二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2,220,300,000元，較二零一一年比較期間錄得之港幣1,831,300,000元增加21.2%。

於期間內所達致之盈利主要為本集團按Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(先前為本集團之上市聯營公司)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。

股息

董事會宣佈派發截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之中期股息港幣2.0仙，派息總額約為港幣22,400,000元(二零一一年：普通中期股息港幣1.8仙及特別中期股息港幣10仙，合共派息港幣11.8仙，派息總額為港幣136,300,000元)，予於二零一二年十月十二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30%權益位於鴨脷洲之豪華住宅發展項目「南灣」已於二零一一年完成。「南灣」大部份住宅單位已於二零一一年售出，所變現之盈利已於上一個財政年度入賬。尚餘八個特色公寓單位及約80個泊車位仍未售出。預期該等未售單位最終售出後，將帶來進一步盈利貢獻。

本集團於二零一一年與富豪成立各自擁有50:50權益之合營公司，以從事房地產發展項目，該公司現已改名為P&R Holdings Limited 百富控股有限公司。由於富豪於二零一二年五月七日成為本集團之附屬公司，P&R Holdings亦自此被視為附屬公司。

P&R Holdings正於香港進行四項全資擁有之物業項目及於中國四川成都進行一項擁有大多數權益之綜合發展項目。有關該等發展項目之最新進度資料載於本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節。

本集團於過去數月多次參與競投香港政府及其他政府機構推出之發展地皮，惟均未能成功投獲。本集團將繼續審慎地物色新收購機會，旨在進一步擴大其於香港之物業組合。

同時，本集團亦正積極審閱及商討位於中國若干主要城市某些認為具良好盈利潛力之擬發展項目。

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。基於目前正進行多項發展及翻新項目，發展顧問單位現時主要向集團公司提供建築、工程及室內設計支援服務。本集團經營建築業務之正宏工程有限公司正承接由 P&R Holdings 發展位於上環文咸東街 132 至 140 號之酒店建築工程主要合約。

其他投資

除富豪所持有者外，本集團本身直接持有 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司 17.1% 之已發行股份及若干可換股債券及選擇權可換股債券。四海之選擇權可換股債券之認購將於二零一二年十一月到期，而可換股債券之轉換則將於二零一三年一月到期。本集團將於適當時候釐定其策略性持有四海之適當方針，當中將會考慮四海之財務狀況及業務前景，以及當時之市場環境。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一二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 380,600,000 元，而去年同期則錄得港幣 420,900,000 元。

於期間內，富豪集團之核心酒店業務繼續穩健發展並帶來盈利增長。連同出售赤柱富豪海灣洋房所得之盈利及期間內確認之其他收入，富豪集團於截至二零一二年六月三十日止六個月未計及折舊及融資成本前所得之經營業務盈利達港幣 674,500,000 元，大幅高於二零一一年同期錄得之相應金額港幣 66,200,000 元，此乃主要由於其去年之盈利受到金融資產之公平值變動所產生虧損之不利影響。

由於富豪集團於截至二零一一年六月三十日止六個月錄得應佔共同控權合資公司盈利之收益超逾港幣 600,000,000 元，故去年中期間達致之整體應佔盈利較本期間內所錄得者為高，然而，確實富豪集團之核心業務於本期間達致之業績增長非常令人鼓舞。

誠如早前所闡述，出租予富豪集團以經營酒店並由富豪產業信託直接擁有之香港五間初步富豪酒店乃於富豪之綜合財務報表內列作固定資產，並須計算折舊費用。因此，與富豪產業信託有所不同，該等酒店物業公平值之任何增值將不會在其綜合財務報表內反映。此外，於本中期間內，須就該等酒店物業作出之總折舊費用約為港幣 182,500,000 元，儘管此不會對現金流量有任何影響，但卻對富豪集團於期間內錄得之整體盈利造成影響。

業務回顧

於二零一二年四月二十日，富豪公佈一項股份購回計劃，以上限價格每股港幣3.80元購回富豪股份最多38,886,400股，該計劃生效至二零一二年七月二十一日止。富豪進行股份購回計劃旨在提升資產淨值以及每股富豪股份之盈利，從而在長遠而言為其股東帶來更豐厚之回報，尤其富豪股份一直以大幅低於其相關資產淨值之折讓價格在市場買賣，而相關資產淨值即使只按富豪於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表之賬面值計算乃為每股港幣11.53元。根據富豪集團酒店物業按其於二零一二年六月三十日之市值在其綜合財務報表內重列之基準計算，富豪股份於二零一二年六月三十日之未經審核經調整資產淨值將為每股港幣15.93元。

截至二零一二年五月七日止，合共有12,600,000股富豪股份根據該計劃被購回，此令致本集團於富豪所持之總股權比例超逾50%之股權限額。富豪及富豪產業信託因而均成為本公司之附屬公司，並繼而亦成為本公司之控權股東Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司之附屬公司。

根據香港公司收購及合併守則之連鎖關係原則，本集團為此須就收購全部富豪產業信託基金單位(本公司及與其一致行動人士已擁有者除外)按要約價每個基金單位港幣1.00元提出無條件強制性全面現金要約。因此，本集團之一全資附屬公司已技術性遵守收購守則在日期為二零一二年七月九日之綜合要約文件中正式提出全面要約。要約已於二零一二年七月三十日正式結束，而本集團已根據要約向獨立基金單位持有人收購合共732,363個富豪產業信託基金單位。

截至股份購回計劃於二零一二年七月二十一日結束日止，富豪已購回合共37,344,000股富豪股份。就購回股份所支付之最高價格為每股港幣3.33元，而根據該計劃已動用資金總數約港幣115,300,000元。

酒店

市場概覽

於二零一二年上半年，全球經濟之復甦步伐仍然疲弱。歐元區之主權債務危機仍未解決，並持續對國際金融市場帶來不明朗因素。亞洲發展中國家亦受到全球其他國家之影響，預期其本地生產總值增長將會放緩。

然而，受惠於二零一二年首六個月中國達到較世界其他主要經濟體系相對強勁之國內生產總值增長7.8%，及中國持續放寬內地居民海外旅遊限制之政策，訪港旅客總人數再次刷新歷史記錄，達22,300,000人次，按年增長15.5%，當中中國旅客佔總人數約69.8%。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，期間內香港全部不同類別之受訪酒店之平均客房入住率為87%，而二零一一年同期則為88%，達致之平均房租則按年上升約12%。

香港酒店之整體房租水平仍然落後於世界許多其他主要國際城市之現行水平。只要香港繼續維持其國際金融及旅遊樞紐之地位而香港之酒店業保持其質素及標準，預期酒店房租水平可進一步攀升。

酒店擁有業務

富豪產業信託

富豪集團之酒店擁有業務乃透過富豪產業信託進行，富豪集團於富豪產業信託持有 74.5% 權益，而誠如上文所述，本集團透過其於二零一二年七月提出之全面要約並獲接納而直接持有富豪產業信託極少量百分比之權益。富豪產業信託由富豪資產管理有限公司(富豪集團之全資附屬公司)作為產業信託管理人管理。

於截至二零一二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 675,200,000 元，而去年同期則錄得港幣 1,957,600,000 元。根據於二零一二年六月三十日進行之市場估值，富豪產業信託於期間內之業績包括一項因其投資物業組合之公平值增加而產生之盈利港幣 446,600,000 元，而去年同期就有關此公平值變動錄得之收益則為港幣 1,782,600,000 元。期間內可供分派收入總額約為港幣 221,800,000 元，較去年同期錄得之港幣 186,500,000 元增長 18.9%。

富豪產業信託擁有之五間初步富豪酒店(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、麗豪酒店及富豪東方酒店)乃出租予富豪集團之全資附屬公司，於二零一二年之基本租金為港幣 645,000,000 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。於本年度首六個月，該五間酒店之物業收入淨額總額為港幣 406,100,000 元，按年增加約 13.4%，並超出按比例計算之基本租金約港幣 83,600,000 元。由於傳統上每年之較後期間為旺季，故二零一二年下半年物業收入淨額之超出部份預期將超過上半年之數額。

五間初步富豪酒店於二零一一年至二零一五年之租金方案須由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行年度租金檢討以釐定租金。為二零一一年及二零一二年之市場租金方案作出釐定之同一獨立專業物業估值師已於二零一二年六月獲共同委任，以進行二零一三年之租金檢討程序。此租金檢討程序已於最近完成，二零一三年之年度基本租金已釐定為港幣 734,000,000 元，較二零一二年之年度基本租金港幣 645,000,000 元增加 13.8%，而浮動租金亦同樣釐定為物業收入淨額總額之超出部分之 50%。

位於灣仔之富豪薈酒店為香港第六間富豪酒店，由富豪產業信託擁有並與富豪集團全資擁有之附屬管理公司訂立管理合約經營，業績表現依然非常理想。於二零一二年上半年，該酒店錄得約 96.7% 之高平均入住率，而去年同期則約為 93.3%。達致之平均房租亦較同期上升約 11.2%，令致平均可出租客房收入按年增長約 15.2%。

為維持物業之高質素與標準，五間初步富豪酒店之客房、宴會廳及其他設施持續不時進行翻新及升級。於期間內，該等酒店組合內合共約有 300 間客房及套房正依照此持續資產增值計劃進行升級。

富豪東方酒店14樓之餐飲位置改裝為27間客房之工程正在進行中，預定於本年底前完成，而該酒店2樓之改裝工程以提供28間新增客房，現計劃於本年度第四季展開，並將於二零一三年上半年完成。

與此同時，富豪產業信託正與酒店管理人密切合作進行一項計劃，以為香港全部六間富豪酒店更換及升級中央物業管理系統，旨在提升互聯網連接性及營運效率。

酒店經營業務

富豪集團向富豪產業信託承租經營之香港五間富豪酒店之業績繼續穩步上揚，於期間內達致經營業務毛利約港幣422,400,000元。該五間酒店之合併平均入住率約為87.5%，與業界平均水平相若，而達致之平均房租則較同比較期間上升約15.5%。由於該五間酒店均擁有迎合不同類別市場之優勢，故預期該五間酒店將繼續保持理想業績表現。

酒店管理業務

富豪集團於中國之酒店管理附屬公司隨著於二零一二年五月簽訂位於西安一項五星級機場酒店項目之管理協議，已將其酒店網絡擴展至陝西省。該酒店將鄰近中國西北地區最大的空中交通樞紐及據點之西安咸陽國際機場之T3A航站樓，擁有300間設備完善之客房與充裕餐廳、會議及康樂設施。該酒店計劃於二零一四年第二季開業。

最近於二零一二年八月，富豪集團簽訂另一份管理協議，為位處山東省煙台之煙台經濟技術開發區中心位置之綜合項目內之新五星級酒店提供酒店管理服務。該酒店將命名為富豪富饒酒店，擁有300間設計舒適吸引的客房，計劃於二零一五年第三季開幕。

除富豪產業信託擁有之香港六間富豪酒店外，富豪集團於中國正為合共七間經營中酒店物業及八個發展中酒店項目提供管理服務，該等酒店分佈於八個省份及一直轄市內共十一個城市。富豪集團現正就多份新管理合約進行磋商，待達成後將進一步加入富豪集團之酒店網絡內。

物業

儘管經濟相對呆滯，於期間內香港之物業價格一般保持穩固，主要由於持續之低息環境所致。赤柱富豪海灣兩間前排洋房之銷售合約已於期間內完成，所變現之盈利已於本中期業績內反映。富豪集團仍然保留富豪海灣合共19間洋房，其中三間目前正出租予第三方。

誠如上文所述，富豪集團為本集團於P&R Holdings擁有50%權益之合營夥伴。

其他投資

富豪集團持有主要由上市投資組成之龐大投資組合，包括持有作策略性投資之上市股份。富豪集團於組合內擁有四海之股份、可換股債券及選擇權可換股債券之大量投資。

展望

富豪集團

在歐洲及美國之貨幣機構推出多項刺激方案下，預計全球經濟將於二零一二年後期及二零一三年趨向穩定。香港政府已著手進行多項主要基建發展項目，包括擴充香港國際機場、港珠澳大橋及啟德國際郵輪碼頭，藉而加強香港作為國際中轉城市之地位及改善其與發展迅速之珠江三角洲城市之連接。此等無疑將繼續推動未來數年商務及消閒訪港旅客流量不斷上升。

富豪之董事對香港酒店業務之未來前景充滿信心，富豪集團憑藉穩固之財務實力及豐富經驗，將繼續物色適當機會進一步擴充其核心業務組合。

百利保集團

憑藉其龐大現金資源，百利保集團財務上擁有充足實力進行其業務發展計劃。本集團對香港及中國之房地產市場仍然保持樂觀，並將審慎地逐步擴大其於香港及經選取之內地主要城市之物業組合。

董事對目前正在進行之多個發展項目於未來數年間如期完成時，本集團之相關資本值及增長潛力將會逐步顯現充滿信心。

主席

羅旭瑞

香港

二零一二年八月二十八日

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團之重要投資及主要業務包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理及其他投資。

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經由富豪持有之本公司之上市附屬公司富豪產業信託(「富豪產業信託」)經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings 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之業務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 乃為本公司與富豪共同成立並各自擁有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P&R Holdings之股權按比例出資。P&R Holdings及其附屬公司主要從事物業發展業務。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

上環文咸東街132至140號

此發展地皮面積約為5,430平方呎。其計劃發展為一擁有248間客房及套房及總樓面面積約為83,700平方呎之酒店。地基工程經已完成。此酒店發展項目之上蓋建築工程亦已展開，並預期於二零一三年第四季完成。

上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號

此發展地皮由兩幅毗鄰物業構成，地盤總面積約為3,710平方呎。計劃發展為一擁有98間客房及套房及總樓面面積約為59,090平方呎之酒店之總建築圖則已獲批准。由於此地盤之地基工程略有延誤，此酒店發展項目原先預計於二零一四年第四季完成之計劃或會延遲。

北角麥連街 14 至 20 號

該等物業之地盤總面積約為 5,300 平方呎，其將發展為一擁有約 338 間客房及套房及總樓面面積約為 79,390 平方呎之酒店之計劃已獲批准。地基工程將於短期內完成，而上蓋建築工程將於本年稍後展開。預期此發展項目將於二零一四年第三季完成。

新界元朗丹桂村路分界區 124 號地段第 4309 號

此於政府公開土地拍賣中投得之發展地皮之面積約為 120,470 平方呎，計劃發展為一擁有合共 170 個單位(包括 36 間洋房及 134 個公寓)並擁有總樓面面積約 120,470 平方呎之住宅發展項目。該項目之建築圖則已獲批准。地盤平整及地基工程將於二零一二年第四季展開。

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集團各自擁有 50% 權益之共同控權合資公司持有。

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。該酒店發展項目之結構建造工程經已完成，現計劃該酒店之首階段發展將於二零一三年第四季試業。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，總樓面面積約為 489,000 平方呎。此部分發展項目之結構建造工程亦已完成，而整體興建工程亦計劃於二零一三年第二季完成。預期住宅單位將於二零一三年第一季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

富豪(重慶)股權投資基金

P&R Holdings 集團亦於名為富豪(重慶)股權投資基金之跨境人民幣基金中持有有限責任合夥企業權益約人民幣 250,000,000 元，該基金之投資目的主要為支持 P&R Holdings 集團於中國進行之業務。Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(本公司之最終上市控股公司)之一全資附屬公司擔任該基金之普通合夥人，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，將部份投放於幫助提升收益之投資產品。

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份以港幣為單位，而利息主要參考銀行同業拆息而釐定。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。本集團並無或只有輕微的滙率風險，故認為毋須作貨幣對沖。

現金流量

於期間內，經營業務所得現金流量淨額為港幣 135,600,000 元(二零一一年：港幣 160,800,000 元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣 22,800,000 元(二零一一年：利息收入淨額港幣 3,800,000 元)。

債項及資產負債比率

於二零一二年六月三十日，本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項為港幣 3,150,400,000 元(二零一一年十二月三十一日：現金及銀行結存連同定期存款在扣除債項後為港幣 1,395,200,000 元)。負債水平增加主要乃因於期間內將富豪及 P&R Holdings 綜合入賬所致。

於二零一二年六月三十日，本集團之資產負債比率為 10.6%，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣 3,150,400,000 元與本集團之總資產港幣 29,745,000,000 元之相對比率。於二零一一年十二月三十一日本集團並無資產負債比率。

本集團之債項償還期限詳情載於簡明綜合財務報表附註十三內。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業及持有至到期日投資合共港幣20,386,700,000元，及於上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣271,000,000元，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團部份銀行存款、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330,500,000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。

於二零一一年十二月三十一日，持有至到期日投資港幣36,700,000元及於前上市聯營公司所持之若干普通股市值港幣224,300,000元，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十五內。

資本承擔

本集團於二零一二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十七內。

或然負債

本集團於二零一二年六月三十日並無或然負債。

股本

於期間內，本公司以代價總額港幣60,386,800元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共26,436,000股本公司普通股。26,436,000股購回普通股中之26,080,000股購回普通股，連同於二零一一年購回但並未於該年度內註銷之304,000股普通股，合共26,384,000股購回普通股，已於期間內註銷。餘下之356,000股購回普通股則於期末結算日後註銷。

於報告期末之後，本公司以代價總額港幣1,641,840元於聯交所購回本公司之普通股合共704,000股。所有該等購回普通股已於本報告日期前註銷。

有關本公司於期間內購回其普通股之進一步詳情，在下文標題為「其他資料」一節下之「購買、出售或贖回本公司之上市證券」分節內披露。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零一二年十月十日(星期三)至二零一二年十月十二日(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，必須於二零一二年十月九日(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二零一二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

於期間內，並無重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

然而，誠如前部之主席報告書所述，因富豪根據於二零一二年四月公佈之股份購回計劃由富豪購回股份而令致本集團於富豪所持之總股權比例於二零一二年五月七日起逾 50% 之股權限額後，富豪及富豪產業信託均於該日起成為本公司之附屬公司。於富豪成為本公司之附屬公司後，P&R Holdings 亦自二零一二年五月七日起被視為本公司之附屬公司。有關視作收購富豪、富豪產業信託及 P&R Holdings 及彼等各自之附屬公司(全部均為本公司之附屬公司)之詳情於簡明綜合財務報表附註十九內披露。

員工及薪酬制度

本集團連同富豪集團，在香港僱用約 2,060 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，並曾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 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 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 | 597.5 | 409.3 |
| 銷售成本 | | (463.0) | (328.3) |
| 毛利 | | 134.5 | 81.0 |
| 其他收入及收益 | 三 | 10.2 | 4.8 |
| 投資物業之公平值收益(淨額) | | 4.8 | — |
| 按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損(淨額) | | (55.4) | (376.1) |
| 重新計量於一上市聯營公司及一非上市共同控權合資公司 之投資之公平值虧損(淨額) | 十九 | (4,355.0) | — |
| 以折讓價併購一上市附屬公司所得之收益 | 十九 | 6,473.4 | — |
| 行政費用 | | (57.6) | (15.5) |
| 其他經營業務收入/(支出)(淨額) | 四 | 0.6 | (12.2) |
| 減除折舊前經營業務盈利/(虧損) | | 2,155.5 | (318.0) |
| 折舊 | | (78.0) | (0.3) |
| 經營業務盈利/(虧損) | 二、五 | 2,077.5 | (318.3) |
| 融資成本 | 六 | (26.8) | (0.8) |
| 應佔盈利及虧損： | | | |
| 共同控權合資公司 | | (0.2) | 68.7 |
| 聯營公司 | | 131.9 | 2,081.8 |
| 除稅前盈利 | | 2,182.4 | 1,831.4 |
| 所得稅 | 七 | 27.3 | (0.1) |
| 予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利 | | 2,209.7 | 1,831.3 |
| 應佔： | | | |
| 母公司股份持有人 | | 2,220.3 | 1,831.3 |
| 非控權權益 | | (10.6) | — |
| | | 2,209.7 | 1,831.3 |
| 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利 | 九 | | |
| 基本 | | 港幣 1.94 元 | 港幣 1.62 元 |
| 攤薄 | | 港幣 1.94 元 | 港幣 1.60 元 |

簡明綜合全面收益表

| | 截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 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 | 2,209.7 | 1,831.3 |
| 其他全面收益/(虧損)： | | |
| 可供出售投資之公平值變動 | 1.4 | - |
| 換算海外業務之滙兌差額 | (7.0) | 1.2 |
| 因視作出售一上市聯營公司及 一非上市共同控權合資公司之重新分類調整 | (32.6) | - |
| 應佔其他全面收益/(虧損)： | | |
| 一共同控權合資公司 | (1.1) | - |
| 一聯營公司 | (56.2) | 11.7 |
| 期內其他全面收益/(虧損) | (95.5) | 12.9 |
| 期內全面收益總額 | 2,114.2 | 1,844.2 |
| 應佔： | | |
| 母公司股份持有人 | 2,126.4 | 1,844.2 |
| 非控權權益 | (12.2) | - |
| | 2,114.2 | 1,844.2 |

簡明綜合財務狀況表

| | | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) | 二零一一年 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 | | 20,239.2 | 1.7 |
| 投資物業 | | 892.2 | 0.2 |
| 發展中物業 | | 368.1 | – |
| 於一共同控權合資公司之投資 | 十 | 357.5 | 940.9 |
| 於聯營公司之投資 | | 349.7 | 6,043.3 |
| 可供出售投資 | | 25.4 | 3.6 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 173.9 | 348.3 |
| 應收貸款 | | 21.2 | 3.0 |
| 商標 | | 610.2 | – |
| 非流動總資產 | | 23,037.4 | 7,341.0 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 779.4 | – |
| 待售物業 | | 1,514.6 | 6.0 |
| 存貨 | | 33.5 | 9.4 |
| 應收賬項、按金及預付款項 | 十一 | 490.0 | 88.3 |
| 應收貸款 | | 15.3 | – |
| 持有至到期日投資 | | 184.1 | 36.7 |
| 可供出售投資 | | 7.8 | – |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 1,037.4 | 112.2 |
| 受限制之現金 | | 17.7 | – |
| 已抵押定期存款及銀行結存 | | 238.8 | – |
| 定期存款 | | 1,535.0 | 1,317.6 |
| 現金及銀行結存 | | 854.0 | 160.6 |
| 流動總資產 | | 6,707.6 | 1,730.8 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項及費用 | 十二 | (505.1) | (38.1) |
| 已收訂金 | | (17.8) | (0.2) |
| 付息之銀行債項 | 十三 | (255.8) | (83.0) |
| 應付稅項 | | (28.9) | (3.7) |
| 流動總負債 | | (807.6) | (125.0) |
| 流動資產淨值 | | 5,900.0 | 1,605.8 |
| 扣除流動負債後總資產 | | 28,937.4 | 8,946.8 |

簡明綜合財務狀況表(續)

| | | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) | 二零一一年 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 | | 28,937.4 | 8,946.8 |
| 非流動負債 | | | |
| 應付賬項 | 十二 | (648.1) | - |
| 付息之銀行債項 | 十三 | (5,540.1) | - |
| 遞延稅項負債 | | (2,303.0) | - |
| 非流動總負債 | | (8,491.2) | - |
| 資產淨值 | | 20,446.2 | 8,946.8 |
| 股本 | | | |
| 母公司股份持有人應佔股本 | | | |
| 已發行股本 | | 112.3 | 114.9 |
| 儲備 | | 10,954.2 | 8,739.1 |
| 股息 | | 22.4 | 91.9 |
| | | 11,088.9 | 8,945.9 |
| 非控權權益 | | 9,357.3 | 0.9 |
| 股本總值 | | 20,446.2 | 8,946.8 |

簡明綜合資本變動表

截至二零一二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 | 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 | | |
| 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) |
| 因寫作出售一上市聯營公司及一非上市共同控制權合資公司之重新分類調整 | | - | - | - | - | - | - | 0.4 | - | (33.0) | - | - | (32.6) | - | (32.6) |
| 應佔其他全面收益(虧損)： | | - | - | - | - | - | - | - | - | (1.1) | - | - | (1.1) | - | (1.1) |
| 共同控制權合資公司聯營公司 | | - | - | - | - | - | - | 0.4 | (55.9) | (0.7) | - | - | (56.2) | - | (56.2) |
| 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 | - | - | - | - | - | - | - | 168.3 | (242.5) | (74.2) |
| 視作收購一上市附屬公司及一非上市共同控制權合資公司 | | - | - | - | (8.5) | - | (663.6) | - | - | - | 672.1 | - | - | 9,707.3 | 9,707.3 |
| 未繳預派股息轉撥至保留盈利 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 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 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) |
|--------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 經營業務所得現金流量淨額 | 135.6 | 160.8 |
| 投資活動所得現金流量淨額 | 801.0 | 1,460.0 |
| 融資活動所用現金流量淨額 | (21.7) | (38.2) |
| 現金及現金等值項目增額淨額 | 914.9 | 1,582.6 |
| 於期初之現金及現金等值項目 | 1,478.2 | 417.1 |
| 外匯兌換率變動之影響(淨額) | (4.1) | 1.2 |
| 於期末之現金及現金等值項目 | <u>2,389.0</u> | <u>2,000.9</u> |
| 現金及現金等值項目結存之分析 | | |
| 現金及銀行結存 | 854.0 | 202.2 |
| 原定到期日少於三個月之無抵押定期存款 | <u>1,535.0</u> | <u>1,798.7</u> |
| | <u>2,389.0</u> | <u>2,000.9</u> |

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，與本集團截至二零一一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二零一二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*
—嚴重惡性通貨膨脹及刪除首次採納者之固定日期之修訂

香港財務報告準則第7號(修訂) 香港財務報告準則第7號 *金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂*

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重大財務影響。

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) 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(「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者之銷售價而進行交易。

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、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) 港幣百萬元 | 二零一一年 (未經審核) 港幣百萬元 |
| 分類收入： | | | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 288.5 | 376.9 | 34.5 | 30.3 | 259.6 | - | 2.2 | 2.1 | 12.7 | - | - | - | 597.5 | 409.3 |
| 分類間之銷售 | 0.8 | - | 6.2 | - | - | - | - | - | 12.6 | - | (19.6) | - | - | - |
| 合計 | 289.3 | 376.9 | 40.7 | 30.3 | 259.6 | - | 2.2 | 2.1 | 25.3 | - | (19.6) | - | 597.5 | 409.3 |
| 減除折舊前分類業績 | (2.5) | 75.3 | 7.5 | 0.5 | 109.6 | - | (52.4) | (386.5) | (1.3) | 0.2 | - | - | 60.9 | (310.5) |
| 折舊 | (0.1) | - | (0.3) | (0.2) | (77.4) | - | - | - | (0.1) | - | - | - | (77.9) | (0.2) |
| 分類業績 | (2.6) | 75.3 | 7.2 | 0.3 | 32.2 | - | (52.4) | (386.5) | (1.4) | 0.2 | - | - | (17.0) | (310.7) |
| 未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益 | | | | | | | | | | | | | 6,481.7 | 5.7 |
| 未能劃分之非業務及企業支出 | | | | | | | | | | | | | (4,387.2) | (13.3) |
| 經營業務盈利/(虧損) | | | | | | | | | | | | | 2,075.5 | (318.3) |
| 融資成本 | | | | | | | | | | | | | (26.8) | (0.8) |
| 應佔盈利及虧損： | | | | | | | | | | | | | (0.2) | 68.7 |
| 共同控股合資公司 | (0.2) | 68.7 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 131.9 | 2,081.8 |
| 聯營公司 | (2.1) | 1,866.7 | - | - | 134.3* | 215.1* | - | - | (0.3) | - | - | - | 2,182.4 | 1,831.4 |
| 除稅前盈利 | | | | | | | | | | | | | 27.3 | (0.1) |
| 所得稅 | | | | | | | | | | | | | - | - |
| 予母公司股份持有人及 非控股權益佔前期內盈利 | | | | | | | | | | | | | 2,209.7 | 1,831.3 |
| 應佔： | | | | | | | | | | | | | 2,220.3 | 1,831.3 |
| 母公司股份持有人 | | | | | | | | | | | | | (10.6) | - |
| 非控股權益 | | | | | | | | | | | | | 2,209.7 | 1,831.3 |
| 其他分類資料： | | | | | | | | | | | | | | |
| 利息收入 | 0.3 | - | - | - | 0.6 | - | 1.3 | - | 0.1 | 0.1 | - | - | - | - |

* 此數額為 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及其附屬公司(「富豪集團」)之貢獻，而富豪集團直至二零一二年五月七日止入賬列為聯營公司，並於其後成為本公司之附屬公司(附註十九)。

簡明綜合財務報表附註 (續)

三、 其他收入及收益

其他收入及收益指下列項目：

| | 截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 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 | 9.9 | 4.6 |
| 出售投資物業之收益 | - | 0.2 |
| 其他 | 0.3 | - |
| | <u>10.2</u> | <u>4.8</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 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) |
|--------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 出售按公平值計入損益之金融資產之虧損 | - | (12.3) |
| 撥回應收貸款之減值 | 0.6 | 0.1 |
| | <u>0.6</u> | <u>(12.2)</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 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 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>0.6</u> | <u>(10.9)</u> |

六、 融資成本

| | 截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 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 | 19.1 | 0.6 |
| 債項成立成本攤銷 | 4.3 | - |
| 其他貸款成本 | 3.4 | 0.2 |
| | 26.8 | 0.8 |

七、 所得稅

| | 截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 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 | 4.6 | 0.1 |
| 即期－海外 | | |
| 往年超額撥備 | (0.9) | - |
| 遞延稅項 | (31.0) | - |
| 期內之所得稅支出/(抵免)總額 | (27.3) | 0.1 |

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%(二零一一年：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7,700,000元(二零一一年：港幣376,100,000元)，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，故未有就該等共同控權合資公司之稅項作課稅準備(二零一一年：無)。

八、股息

董事會宣佈派發截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之中期股息每股普通股港幣2.0仙(二零一一年：合共港幣11.8仙，包括普通中期股息港幣1.8仙及特別中期股息港幣10.0仙)，派息總額約為港幣22,400,000元(二零一一年：合共港幣136,300,000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2,220,300,000元(二零一一年：港幣1,831,300,000元)，及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數1,144,500,000股(二零一一年：1,131,600,000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，故在整個期間內並不存在引致攤薄的事宜，因此並無對截至二零一二年六月三十日止期間之每股普通股基本盈利作調整。

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，因全部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。由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。

十、於一共同控權合資公司之投資

於二零一一年十二月三十一日之結存指本集團於與富豪集團在上個期間內就發展房地產項目以供銷售及/或租賃以及從事相關投資及融資活動按50:50基準成立之當時之合營公司P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)及其附屬公司(「P&R Holdings集團」)之權益。於上個期間內，P&R Holdings向本集團收購位於香港之若干物業發展項目(詳情見附註十四(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。

誠如附註十九所闡釋，在富豪於二零一二年五月七日成為本公司之附屬公司後，P&R Holdings亦於同日成為本公司之附屬公司。於二零一二年六月三十日之結存指本集團於由富豪集團擁有50%權益之一共同控權合資公司之投資。

十一、應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣123,800,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣11,000,000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：

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) | 二零一一年 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 | 103.8 | 2.7 |
| 四至六個月 | 12.4 | - |
| 七至十二個月 | 3.2 | 0.4 |
| 超過一年 | 5.7 | 7.9 |
| | <u>125.1</u> | <u>11.0</u> |
| 減值 | (1.3) | - |
| | <u>123.8</u> | <u>11.0</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。

計入此賬項結存乃應收一關連公司款項港幣1,300,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,300,000元)，該款項為無抵押、不付息及須應要求時償還。

於二零一一年十二月三十一日之結存亦計入應收一前共同控權合資公司及前上市聯營公司款項分別為港幣8,200,000元及港幣800,000元，該等款項為無抵押、不付息及須按與提供予本集團主要客戶類似之除賬期償還。

十二、應付賬項及費用

計入流動負債項下之此賬項結存之港幣52,100,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,600,000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：

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) | 二零一一年 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 | 51.4 | 1.6 |
| 四至六個月 | - | - |
| 七至十二個月 | 0.4 | - |
| 超過一年 | 0.3 | - |
| | <u>52.1</u> | <u>1.6</u> |

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

計入流動負債項下之此賬項結存乃應付本集團之共同控權合資公司、一聯營公司及同系附屬公司款項分別為港幣200,000,000元(二零一一年十二月三十一日：無)、港幣2,000,000元(二零一一年十二月三十一日：無)及港幣4,900,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,800,000元)，該等款項為無抵押、不付息及無固定還款期。

於二零一一年十二月三十一日此賬項結存亦計入應付本集團之前上市聯營公司款項港幣1,600,000元，該款項為無抵押、不付息及無固定還款期。

計入非流動負債項下之此賬項結存乃應付一共同控權合資公司款項，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

| | 二零一二年六月三十日 (未經審核) | | 二零一一年十二月三十一日 (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 | 二零一二年至 二零一三年 | 255.8 | 二零一二年 | 83.0 |
| 非即期 | | | | |
| 銀行貸款－有抵押 | 二零一三年至 二零一五年 | 5,540.1 | | — |
| | | <u>5,795.9</u> | | <u>83.0</u> |
| | | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) | | 二零一一年 十二月三十一日 (經審核) |
| | | 港幣百萬元 | | 港幣百萬元 |
| 分析為： | | | | |
| 須於以下期間內償還之銀行貸款： | | | | |
| 於一年內或應要求時 | | 255.8 | | 83.0 |
| 於第二年 | | 423.2 | | — |
| 於第三至第五年(包括首尾兩年) | | 5,116.9 | | — |
| | | <u>5,795.9</u> | | <u>83.0</u> |

計入於二零一二年六月三十日之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總額港幣4,500,000,000元之融資(「該融資」)。該融資(於報告期末已悉數動用)按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)基準計息。

於報告期末之後，富豪產業信託集團就名義本金額港幣1,400,000,000元與一銀行訂立新對沖安排，並於二零一二年七月三十日生效至該融資之屆滿日期止，據此，富豪產業信託集團收取按一個月HIBOR之浮動利息並按固定年利率0.483%按季支付利息。

富豪產業信託集團之該融資及一定期貸款融資港幣340,000,000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十五內。

簡明綜合財務報表附註 (續)

十四、 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 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 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 |
| 上市最終控股公司： | | | |
| 管理費 | | 9.4 | 4.1 |
| 一前共同控權合資公司： | | | |
| 建築費用總收入 | (i) | 1.5 | — |
| 發展顧問費用總收入 | (ii) | 10.4 | — |
| 前上市聯營公司： | | | |
| 建築費用總收入 | | 4.4 | 1.5 |
| 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 | 1.5 |
| 一聯營公司： | | | |
| 廣告及推廣費用(包括成本補償) | (iii) | 1.9 | — |

附註：

- (i) 建築費用收入乃就為物業發展項目提供建築工程而向P&R Holdings集團收取。費用乃按成本加一差價經商議得出及/或透過競爭性投標過程達致。
- (ii) 發展顧問費用總收入乃就為物業發展項目之建築工程提供之顧問、監督、建築及設計服務而向P&R Holdings集團收取。費用乃按個別工程之估計成本按議定之比率收取。
- (iii) 支付予一聯營公司之廣告及推廣費用包括按富豪集團之廣告及宣傳活動估計量釐定之聘用費，及按成本費用支出總額為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。

除上述(i)、(ii)及(iii)外，該等關連人士交易之性質及條款，已於本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內披露。

誠如附註十九所詳述，富豪及P&R Holdings先前分別被視為聯營公司及共同控權合資公司，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，附註十四(a)所披露與前上市聯營公司及一前共同控權合資公司有關之所有款項乃指於本期間該日之前之款項。

(b) 其他關連人士交易：

於上個期間內，本集團與富豪集團訂立一份股東協議，就成立合營公司P&R Holdings發展房地產項目以供銷售及/或租賃以及從事相關投資及融資活動。P&R Holdings由本集團及富豪集團按50:50之基準擁有，而對P&R Holdings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P&R Holdings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P&R Holdings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P&R Holdings出售兩間當時之全資附屬公司(其透過彼等各自之唯一全資附屬公司分別擁有兩幅發展地皮)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：

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) | 二零一一年 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/前聯營公司款項 | 10.4 | 276.9 |
| 應收一前共同控權合資公司款項 | - | 8.2 |
| 應收一關連公司款項 | 1.3 | 1.3 |
| 應付同系附屬公司款項 | (4.9) | (1.8) |
| 應付一聯營公司/前上市聯營公司款項 | (2.0) | (1.7) |
| 應付一共同控權合資公司款項 | (982.5) | - |
| 予一共同控權合資公司/一前共同控權合資公司貸款 | 107.7 | 970.0 |

簡明綜合財務報表附註 (續)

(d) 本集團主要管理層人員之補償：

| | 截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 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 | 7.0 | 3.8 |
| 僱員退休計劃供款 | 0.5 | 0.3 |
| 支付予主要管理層人員之補償總額 | <u>7.5</u> | <u>4.1</u> |

十五、 資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業及持有至到期日投資合共港幣20,386,700,000元，及於上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣271,000,000元，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團部份銀行存款、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330,500,000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。

於二零一一年十二月三十一日，持有至到期日投資港幣36,700,000元及於前上市聯營公司所持之若干普通股市值港幣224,300,000元，已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

十六、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，經營租賃經商議達成之租期介乎1至3年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，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，經營租賃經商議達成之租期為2至3年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

於二零一二年六月三十日，根據與租戶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：

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) | 二零一一年 十二月三十一日 (經審核) |
|-----------------|--------------------------|---------------------------|
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 於一年內 | 30.6 | - |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 13.7 | - |
| | <u>44.3</u> | <u>-</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為5年。

簡明綜合財務報表附註 (續)

於二零一二年六月三十日，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：

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) | 二零一一年 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 | 13.3 | 0.3 |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 30.8 | 0.1 |
| 於五年後 | 28.7 | — |
| | <u>72.8</u> | <u>0.4</u> |
| 其他設備： | | |
| 於一年內 | 0.3 | — |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 0.5 | — |
| | <u>0.8</u> | <u>—</u> |
| | <u>73.6</u> | <u>0.4</u> |

十七、 承擔

除於上文附註十六(b)所詳述之經營租賃承擔外，於二零一二年六月三十日，本集團就有關其物業發展項目及酒店建築物尚未清結之承擔如下：

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) | 二零一一年 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 | 491.1 | - |
| 已訂約但尚未撥備 | 683.3 | - |
| | <u>1,174.4</u> | <u>-</u> |

於二零一一年十二月三十一日，本集團應佔P&R Holdings(當時之共同控權合資公司)以供發展房地產項目之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元，當中於該年度內已出資港幣970,000,000元作為股東貸款及已按個別比例基準提供港幣170,000,000元作為就P&R Holdings一附屬公司獲授之銀行貸款之擔保。誠如附註十九所詳述，P&R Holdings於二零一二年五月七日成為本公司之附屬公司。

於二零一一年十二月三十一日，本集團應佔P&R Holdings之物業發展項目之資本承擔如下：

| | 港幣百萬元 |
|----------|--------------|
| 已批准但尚未訂約 | 302.2 |
| 已訂約但尚未撥備 | 307.1 |
| | <u>609.3</u> |

十八、 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。

本公司之前根據百利保股份認購權計劃授出之所有尚未行使股份認購權已於二零一一年該等股份認購權屆滿前獲行使。於報告期內，概無根據百利保股份認購權計劃授出或尚有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。

富豪之前根據富豪股份認購權計劃授出之所有尚未行使股份認購權已於二零一一年該等股份認購權屆滿時失效。於報告期內，概無根據富豪股份認購權計劃授出或尚有未行使之股份認購權。

十九、 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權益之共同控權合資公司及聯營公司，故P&R Holdings集團及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共同控權合資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 |
| 於一共同控權合資公司之投資 | 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) |
| 已收訂金 | (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： | |
| 於一共同控權合資公司之投資 | 934.0 |
| 於聯營公司之投資 | 1,614.8 |
| | <u>2,548.8</u> |

簡明綜合財務報表附註(續)

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。

倘合併於期初進行，則本集團之收入及期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。

二十、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二零一二年八月二十八日由董事會批准及授權刊發。

董事於股本中之權益

於二零一二年六月三十日，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」)，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 二零一二年 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 | 739,970,803 (附註b) | 15,000 | 821,999,817 (73.18%) |
| | 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 二零一二年 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 (56.83%) |
| | 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 | - | 3,434,000 (附註 d) | - | 3,434,000 |
| | | | | | (i) 及 (ii) 總計 : | 498,554,161 (51.71%) |
| | 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 二零一二年 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) | - | 2,433,549,739 (附註g) | - | 2,433,549,739 (74.71%) |

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56.82%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56.82%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61.72%股份權益。

(d) 該等於相關3,434,000股富豪普通股之衍生權益，乃透過有關富豪普通股之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。股權衍生合約之生效日期及估值日期分別為二零一二年六月二十一日及二零一三年六月二十一日。

(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56.82%股份權益；而600股則透過一間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，而另外5,287,000個富豪產業信託基金單位之權益，則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61.72%股份權益)於富豪持有51.64%股份權益。羅先生於世紀城市持有56.82%股份權益。

其他資料 (續)

除本報告所披露者外，於二零一二年六月三十日，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

於二零一二年六月三十日，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 | 所持 普通股總數 (已發行及相關) | 佔於二零一二年 六月三十日 已發行普通股 之概約百分率 |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------|-------------------------|--------------------------------------|
| 世紀城市(附註 i) | 693,234,547 | - | 693,234,547 | 61.72% |
| Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註 ii) | 693,234,547 | - | 693,234,547 | 61.72% |
| Almighty International Limited (「Almighty」)(附註 ii) | 346,104,526 | - | 346,104,526 | 30.81% |
| Cleerview Investments Limited (「Cleerview」)(附註 ii) | 180,811,470 | - | 180,811,470 | 16.10% |

附註：

- (i) 羅旭瑞先生直接及間接持有世紀城市 56.82% 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)於二零一二年六月三十日，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二零一一年十二月三十一日止財政年度之年報刊發以來本公司之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：

黃之強先生

- 於二零一二年六月五日起獲委任為於聯交所上市之公司珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事。

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/企業管治守則

本公司於截至二零一二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常規守則(有效期至二零一二年三月三十一日)及企業管治守則(由二零一二年四月一日起生效)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。
- (3) 本公司其中一位獨立非執行董事因其他事務在身而未能出席本公司於二零一二年五月舉行之股東週年大會。

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，彼等於截至二零一二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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本公司以代價總額港幣 60,386,800 元於聯交所購回合共 26,436,000 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) | |
| 二零一二年一月 | 586,000 | 2.250 | 2.160 | 1,296,740 |
| 二零一二年五月 | 4,234,000 | 2.410 | 2.280 | 10,005,100 |
| 二零一二年六月 | 21,616,000 | 2.380 | 2.190 | 49,084,960 |
| 總計 | <u>26,436,000</u> | | | 60,386,800 |
| | | | 購回股份之總支出 | <u>205,840</u> |
| | | | 總計 | <u>60,592,640</u> |

26,436,000股購回普通股中之26,080,000股購回普通股，連同於二零一一年購回但並未於該年度內註銷之304,000股普通股，合共26,384,000股購回普通股，已於期間內註銷。本公司之已發行股本已因此減去該等已註銷購回普通股之面值。餘下之356,000股購回普通股則於期末結算日後註銷。上述購回乃由董事根據股東之授權進行，旨在提升本公司之資產淨值以及每股盈利，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，其中包括審閱截至二零一二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48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 40 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二零一二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

二零一二年八月二十八日

www.paliburg.com.hk