

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



華大地產投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

二零一零年中期業績

業績

華大地產投資有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣布本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核公司綜合溢利為185,032,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：52,993,000港元）。

本集團在本期間之未經審核綜合業績連同去年同期之比較數字如下：

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

	附註	截至二零一零年 六月三十日 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日 六個月 千港元 (未經審核)
收入	3	141,763	121,483
銷售成本		(1,772)	(1,948)
其他服務成本		(46,742)	(46,947)
折舊及預付土地租賃費用回撥		<u>(10,710)</u>	<u>(12,039)</u>
毛利額		82,539	60,549
投資物業公平值變動之盈利		152,030	23,000
其他收入		8,100	7,310
持作買賣投資之公平值變動之(虧損)盈利		(1)	6
出售一附屬公司之虧損		(19)	-
行政費用		(9,252)	(9,289)
- 折舊		(1,983)	(2,249)
- 其他		(7,269)	(7,040)
其他費用		(5,931)	(5,209)
財務成本	5	<u>(7,023)</u>	<u>(12,868)</u>
除稅前溢利		220,443	63,499
所得稅費用	6	<u>(35,411)</u>	<u>(10,506)</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利	7	<u>185,032</u>	<u>52,993</u>

簡明綜合全面收益表 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
其他全面收益 (費用)			
因換算海外經營而產生之兌匯差異		(353)	35
可供出售投資公平值變動之盈利 (虧損)		<u>22,282</u>	<u>(15,359)</u>
期內其他全面收益 (費用)		<u>21,929</u>	<u>(15,324)</u>
本公司擁有人應佔本期間總全面收益		<u>206,961</u>	<u>37,669</u>
		港仙	港仙
每股盈利			
基本	9	<u>2.12</u>	<u>0.67</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一零年六月三十日

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)
非流動資產		
物業、機器及設備	727,864	727,051
預付土地租賃費用	59,608	60,182
投資物業	2,139,820	1,987,790
發展中物業	1,599,664	1,545,202
可供出售投資	<u>130,841</u>	<u>108,559</u>
	<u>4,657,797</u>	<u>4,428,784</u>
流動資產		
存貨	517	647
持作出售物業	21,650	21,650
持作買賣投資	6	7
預付土地租賃費用	1,502	1,502
貿易及其他應收款項	7,856	11,262
其他之按金及預付款項	5,101	4,323
應收直屬控股公司之款項	-	26
應收中介控股公司之款項	28	29
已抵押銀行存款	110	110
銀行結餘及現金	<u>54,656</u>	<u>35,377</u>
	91,426	74,933
歸類為持作出售資產	<u>1,716</u>	<u>4,853</u>
	<u>93,142</u>	<u>79,786</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	25,508	23,382
已收之租金及其他按金	20,942	12,709
欠直屬控股公司之款項	68,800	55,141
欠最終控股公司之款項	60,825	60,917
欠一同系附屬公司之款項	4,745	4,745
稅務負債	19,263	7,958
銀行貸款	563,933	567,425
強制性可換股債券負債	<u>20,417</u>	<u>16,802</u>
	784,433	749,079
歸類為持作出售資產之相關負債	<u>-</u>	<u>353</u>
	<u>784,433</u>	<u>749,432</u>
淨流動負債	<u>(691,291)</u>	<u>(669,646)</u>
總資產減流動負債	<u>3,966,506</u>	<u>3,759,138</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一零年六月三十日

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)
資本及儲備		
股本	59,647	59,647
股本溢價及儲備	<u>3,109,375</u>	<u>2,908,379</u>
	<u>3,169,022</u>	<u>2,968,026</u>
非流動負債		
已收租金按金	11,281	18,102
強制性可換股債券負債	-	11,193
銀行貸款	476,000	476,000
遞延稅務負債	<u>310,203</u>	<u>285,817</u>
	<u>797,484</u>	<u>791,112</u>
	<u>3,966,506</u>	<u>3,759,138</u>

附註：

1. 編製基準

本簡明綜合財務報告表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定及由香港會計師公會（「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。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按其公平值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本為基準編製。

於本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用的一致，惟下述者除外。

本集團於本中期間首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則第5號之修訂（包括在二零零八年香港財務報告準則之改進內）
香港財務報告準則（修訂）	二零零九年香港財務報告準則之改進
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）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂）	集團現金結算之股份付款交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員） — 詮釋第17號	向擁有人派發非現金資產

除下文所述者外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間本集團之簡明綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第17號之修訂「租賃」

作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」對租賃土地之分類已作出修訂。香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於簡明綜合財務狀況表中之預付土地租賃費用內呈報租賃土地。香港會計準則第17號之修訂免除了此規定。修訂中規定租賃土地根據香港會計準則第17號所載一般原則分類，即以租賃資產所有權不論是否絕大部份有關之風險及回報歸屬於承租人為依據。

根據香港會計準則第17號之修訂中過渡性條文所載，本集團根據於租賃契約最初存有時之資料重新評估於二零一零年一月一日尚未到期租賃土地之分類。合資格作經營租賃分類之租賃土地已由預付土地租賃費用重新追溯歸類為物業、機器及設備及發展中物業。因此，過往為預付土地租賃費用於二零零九年一月一日之帳面值1,055,755,000港元重新歸類為物業、機器及設備及發展中物業，並按成本模式計算。該重新歸類對損益表項目並無產生任何影響。

2. 主要會計政策(續)

上述會計政策之變動對本集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於 二零零九年 十二月三十一日 (初列) 千港元	調整 千港元	於 二零零九年 十二月三十一日 (重列) 千港元
物業、機器及設備	384,239	342,812	727,051
發展中物業	843,299	701,903	1,545,202
預付土地租賃費用	<u>1,106,399</u>	<u>(1,044,715)</u>	<u>61,684</u>
對淨資產影響之總計	<u>2,333,937</u>	<u>-</u>	<u>2,333,937</u>

上述會計政策之變動對本集團於二零零九年一月一日之財務狀況之影響如下：

	於 二零零九年 一月一日 (初列) 千港元	調整 千港元	於 二零零九年 一月一日 (重列) 千港元
物業、機器及設備	407,376	347,563	754,939
發展中物業	741,914	708,192	1,450,106
預付土地租賃費用	<u>1,113,632</u>	<u>(1,055,755)</u>	<u>57,877</u>
對淨資產影響之總計	<u>2,262,922</u>	<u>-</u>	<u>2,262,922</u>

3. 收入

收入指經營酒店收入及物業租金，並分析如下：

	截至二零一零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營酒店收入	96,615	78,744
物業租金	<u>45,148</u>	<u>42,739</u>
	<u>141,763</u>	<u>121,483</u>

4. 分類資料

本集團之經營分類，根據呈報予主要經營決策人士（本公司之主席）之資料以作資源分配及表現評估之用途，分類如下：

1. 酒店服務 - 九龍華美達酒店
2. 酒店服務 - 香港華美達酒店
3. 酒店服務 - 澳門格蘭酒店
4. 酒店服務 - 上海華美國際酒店
5. 物業投資 - 英皇道633號
6. 物業投資 - 順豪商業大廈
7. 物業投資 - 商舖
8. 證券投資及買賣
9. 物業發展 - 皇后大道西239-251號
10. 物業發展 - 柯士甸路19-23號
11. 物業發展 - 寶靈頓道30-40號
12. 物業發展 - 皇后大道西338-346號

下列為按回顧期間經營分類分析本集團之收入及業績：

	分類收入		分類溢利 (虧損)	
	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
酒店服務	96,615	78,744	37,606	18,923
- 九龍華美達酒店	27,920	23,961	8,449	4,198
- 香港華美達酒店	35,455	29,572	16,577	9,815
- 澳門格蘭酒店	22,174	18,450	9,277	5,690
- 上海華美國際酒店	11,066	6,761	3,303	(780)
物業投資	45,148	42,739	196,963	64,626
- 英皇道 633 號	31,838	30,323	141,724	29,423
- 順豪商業大廈	8,849	7,902	29,677	23,919
- 商舖	4,461	4,514	25,562	11,284
證券投資及買賣	-	-	(1)	6
物業發展	-	-	-	-
- 皇后大道西239-251號	-	-	-	-
- 柯士甸路19-23號	-	-	-	-
- 寶靈頓道30-40號	-	-	-	-
- 皇后大道西338-346號	-	-	-	-
	<u>141,763</u>	<u>121,483</u>	<u>234,568</u>	<u>83,555</u>
其他收入			8,100	7,310
其他費用			(5,931)	(5,209)
出售一附屬公司之虧損			(19)	-
中央行政成本及董事袍金			(9,252)	(9,289)
財務成本			<u>(7,023)</u>	<u>(12,868)</u>
除稅前溢利			<u>220,443</u>	<u>63,499</u>

4. 分類資料 (續)

下列為按經營分類分析本集團之資產：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分類資產		
酒店服務	740,734	751,833
- 九龍華美達酒店	170,167	174,414
- 香港華美達酒店	344,834	348,849
- 澳門格蘭酒店	136,236	137,656
- 上海華美國際酒店	89,497	90,914
物業投資	2,143,102	1,993,190
- 英皇道633號	1,422,786	1,315,099
- 順豪商業大廈	417,016	395,890
- 商舖	303,300	282,201
證券投資及買賣	130,885	108,605
物業發展	1,600,668	1,545,438
- 皇后大道西239-251號	357,353	351,528
- 柯士甸路19-23號	700,590	690,113
- 寶靈頓道30-40號	334,700	297,771
- 皇后大道西338-346號	208,025	206,026
	4,615,389	4,399,066
未分配資產	135,550	109,504
	<u>4,750,939</u>	<u>4,508,570</u>

5. 財務成本

	截至二零一零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
利息：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	5,489	13,038
強制性可換股債券負債之實際利息開支	4,319	6,759
欠直屬控股公司之款項	319	309
欠最終控股公司之款項	332	371
	10,459	20,477
減：發展中物業化作成本之金額	(3,436)	(7,609)
	<u>7,023</u>	<u>12,868</u>

6. 所得稅費用

	截至二零一零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
現行稅項		
香港	9,265	4,050
中華人民共和國（「中國」）	985	-
其他司法地區	<u>840</u>	<u>409</u>
	<u>11,090</u>	<u>4,459</u>
遞延稅項		
本期間	<u>24,321</u>	<u>6,047</u>
	<u>35,411</u>	<u>10,506</u>

香港利得稅乃根據管理層對預計整個財政年度之加權平均全年收入稅率所作之最佳估計而確認。截至二零一零年六月三十日止六個月，估計所用之加權平均年度稅率為16.5%（截至二零零九年六月三十日止六個月：16.5%）。

在其他司法地區產生之利得稅根據管理層對有關司法地區現行按預計整個財政年度之加權平均全年收入稅率所作之最佳估量而確認。

7. 本期間溢利

	截至二零一零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元 (重列)
本期間溢利經已扣除（計及）：		
預付土地租賃費用回撥	751	751
物業、機器及設備之折舊	11,942	13,537
銀行存款利息，包括在其他收入內	(4)	(43)
出售物業、機器及設備之盈利， 包括在其他收入內	<u>-</u>	<u>(255)</u>

8. 股息

截至二零一零年六月三十日止六個月內，就截至二零零九年十二月三十一日止年度已支付予股東之末期股息為每股0.1港仙，金額5,965,000港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：無）。

董事會議決不派發本期間之中期股息（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列資料而計算：

盈利	截至二零一零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔本期間溢利	185,032	52,993
強制性可換股債券負債之實際利息開支	<u>4,319</u>	<u>6,759</u>
作為每股基本盈利用途之盈利	<u>189,351</u>	<u>59,752</u>
股份數目	千股	千股
已發行普通股數目	5,964,701	5,964,701
因兌換強制性可換股債券而發行普通股之影響	<u>2,982,350</u>	<u>2,982,350</u>
作為每股基本盈利用途之普通股加權平均數	<u>8,947,051</u>	<u>8,947,051</u>

並未列出所呈報之兩段期間之攤薄後每股盈利，概因在所呈報之兩段期間內並未存有攤薄性普通股股份。

10. 貿易及其他應收款項

除了給予各酒店之旅遊代理人及酒店客戶信貸限期30至60日之外，本集團並不給予其他客戶任何信貸期。下列為於呈報期貿易應收帳款之帳齡分析（根據帳單日期而呈報）：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
尚未到期	1,316	3,729
0-30日	4,885	5,556
31-60日	653	960
超過60日	<u>-</u>	<u>6</u>
	<u>6,854</u>	<u>10,251</u>
呈報分析如下：		
貿易應收款項	6,854	10,251
其他應收款項	<u>1,002</u>	<u>1,011</u>
	<u>7,856</u>	<u>11,262</u>

11. 貿易及其他應付款項

下列為於呈報期貿易應付帳款之帳齡分析（根據帳單日期而呈報）：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0-30日	12,375	7,826
31-60日	11	1,237
超過60日	<u>1,229</u>	<u>369</u>
	<u>13,615</u>	<u>9,432</u>

呈報分析如下：

貿易應付款項	13,615	9,432
其他應付款項	<u>11,893</u>	<u>13,950</u>
	<u>25,508</u>	<u>23,382</u>

中期股息

董事會議決不派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。管理層預計將會派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息。

管理層之討論及分析

於回顧期間，本集團繼續從事經營其物業投資、物業發展及經營酒店。

本公司擁有人應佔截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合溢利為185,032,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：52,993,000港元），增長249%。

未計及所有投資物業重估盈餘及其相關遞延稅項、折舊及預付土地租賃費用回撥前，本公司擁有人應佔截至二零一零年六月三十日止六個月之經營溢利為71,000,000港元（二零零九年六月三十日：48,000,000港元），增長47%。

於二零一零年六月三十日，本集團未計及遞延稅項前及未計及所有物業資產重估前之資產淨值為3,479,000,000港元（每股普通股0.58港元）。

於二零一零年六月三十日，本集團未計及遞延稅項前及計及所有物業資產重估後之資產淨值為5,527,000,000港元（每股普通股0.93港元）。

本集團之企業策略為於乙級商業地區興建酒店，因收購成本低及回報率高，該等乙級商業地區最適合發展酒店業務。本集團因發展該等酒店而獲得理想營運收入，然而，最重要是該等物業本身之資本增值。本集團現時擁有並經營九龍華美達酒店、香港華美達酒店、澳門格蘭酒店及上海華美國際酒店合共酒店客房1,000間，若連同四間發展中之酒店，本集團共擁有酒店客房合共約2,300間，本集團將會成為在香港最大酒店集團之一。有關策略成功有助本集團之市值大幅增加：

	二零零七年 十二月三十一日 百萬港元	二零零八年 十二月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	二零一零年 六月三十日 百萬港元
經調整後股東資金	4,729	4,976	5,187	5,527
經調整後每股普通股之淨資產值	0.80港元	0.83港元	0.87港元	0.93港元

- 截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團之收入主要來自經營酒店收入及物業租金，而其總收入分析如下：

	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	變動 %
經營酒店之收入	78,744	96,615	+23
物業租金	42,739	45,148	+6
其他收入	7,310	8,100	+11
總收入	128,793	149,863	

本集團之總收入較去年同期上升16%，由129,000,000港元上升至150,000,000港元。期內收入增加乃由於酒店收入有顯著增加及經營成本減少。

二零一零年	九龍華美達 酒店		香港華美達 酒店		澳門格蘭 酒店		上海華美國際 酒店		較 二零零九 年之增長
	平均 房間 入住率 %	平均 房間 租金 港元	平均 房間 入住率 %	平均 房間 租金 港元	平均 房間 入住率 %	平均 房間 租金 港元	平均 房間 入住率 %	平均 房間 租金 港元	
一月	98	731	94	621	97	423	64	276	0%
二月	95	684	90	593	95	600	52	277	+19%
三月	98	759	97	654	97	399	76	308	+17%
四月	95	864	93	752	98	459	85	325	+24%
五月	97	654	89	570	97	448	87	528	+42%
六月	97	622	92	510	97	415	95	566	+50%
一月至六月									+23%
二零一零年 總計	27,920,000港元		35,455,000港元		22,174,000港元		11,066,000港元		
二零零九年 總計	23,961,000港元		29,572,000港元		18,450,000港元		6,761,000港元		

酒店每月增長趨勢由一月份之微不足道至五、六月份有50%增長，實在令人鼓舞。

來自順豪商業大廈及英皇道633號，與及九龍華美達酒店、香港華美達酒店及澳門格蘭酒店多間商舖之物業租金收入，合共約45,000,000港元（二零零九年六月三十日：43,000,000港元）。租金增長主要來自英皇道633號。於本公布日期，英皇道633號商廈帶來每年租金收入71,000,000港元（不包括差餉及管理費）。

物業租金收入之分析如下：

	截至二零零九年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一零年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	變動 %
英皇道633號	30,323	31,838	+5
順豪商業大廈	7,902	8,848	+12
商舖	<u>4,514</u>	<u>4,462</u>	-1
總額	42,739	45,148	+6

其他收入金額為8,100,000港元（二零零九年六月三十日：7,300,000港元），大部份為物業管理費收入7,700,000港元（二零零九年六月三十日：7,000,000港元），物業管理費之相關支出為5,900,000港元（二零零九年六月三十日：5,200,000港元）。

- 本集團於本期間度之整體服務成本為47,000,000港元（二零零九年六月三十日：47,000,000港元），其中46,500,000港元（二零零九年六月三十日：46,000,000港元）為酒店經營費用包括食品及飲料及銷售成本，而就投資物業所支付之差餉及經紀佣金為500,000港元（二零零九年六月三十日：1,000,000港元）。就租出物業租約已支付之經紀佣金為租期三年之應付佣金總額。

所有正在經營酒店之經營成本（包括食品及飲料）及翻新成本概約如下：

酒店名稱	二零零九年 每月 百萬港元	二零一零年 每月 百萬港元	變動 %
銷售總辦事處	0.6	0.6	-
九龍華美達酒店	2.1	2.15	+2
香港華美達酒店	2.5	2.5	-
澳門格蘭酒店	1.7	1.7	-
上海華美國際酒店	0.8	0.8	-
每月總額	7.7	7.75	-
本期間總額	46.2	46.5	+1

行政費用指企業管理辦公室（包括董事袍金、行政人員及員工薪酬、租金、推廣費用及辦公室開支）為7,000,000港元，與去年同期相同。

其他費用為物業管理費支出5,900,000港元（二零零九年六月三十日：5,200,000港元）。

在會計準則之規限下，本集團酒店物業須扣除折舊10,710,000港元（二零零九年六月三十日：12,039,000港元）因而影響酒店經營溢利。其他機器及設備之折舊為2,000,000港元。

- 於二零一零年六月三十日，本集團之整體債務為1,170,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,159,000,000港元），其中1,040,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,043,000,000港元）為銀行貸款及130,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：116,000,000港元）為欠股東款項。

負債比率為17%（二零零九年十二月三十一日：18%）按整體負債1,170,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,160,000,000港元）相對本集團全面重估資產總值6,799,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：6,442,000,000港元）而計算。

資本負債比率約37%（二零零九年十二月三十一日：39%）相對已使用資金3,169,000,000港元（二零零九年十二月三十一日：2,968,000,000港元）而計算。

整體債務分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	二零一零年 六月三十日 百萬港元	變動 百萬港元	已付利息 二零一零年 六月三十日 百萬港元
整體債務	1,159	1,170	+11	10
- 銀行貸款	1,043	1,040	-3	5.5
- 股東貸款	116	130	+14	0.5
負債比率 (按全面重估資產總值計算)	18%	17%		
強制性可換股債券 (該債券將於二零一一年四月十三日強制性兌換為股本)	477	477	-	4

- 上述貸款之總利息開支為10,000,000港元（二零零九年六月三十日：20,500,000港元），其中5,500,000港元（二零零九年六月三十日：13,000,000港元）已支付銀行貸款利息，500,000港元（二零零九年六月三十日：500,000港元）已支付股東貸款利息，而4,000,000港元（二零零九年六月三十日：7,000,000港元）已支付債券持有人。

於已付利息總額中，3,000,000港元（二零零九年六月三十日：7,500,000港元）已化為資本，另外7,000,000港元（二零零九年六月三十日：13,000,000港元）則在支出帳目內處理。

關於本集團期內之現金流量，總收入與及出售本集團之一附屬公司之收益總額為154,000,000港元，扣除經營開支62,000,000港元，已付利息費用17,000,000港元，償還銀行貸款3,000,000港元及支付股息6,000,000港元，得出正現金流量66,000,000港元，作為各項建築費用之支出。

本集團之銀行貸款主要以港元面值按浮動利率計算利息，故本集團之外匯風險極低。於回顧期間，本集團之僱員數目、薪酬及福利並無重大變動。而薪酬及福利均參照市場而釐定。

展望

- 於回顧期間，投資物業如順豪商業大廈，與及香港華美達酒店、九龍華美達酒店及澳門格蘭酒店之多間商舖等全部租出。預計所述物業所帶來之租金收入在二零一零年會有適度的增長。

於本公布日，出租位於英皇道633號之甲級商廈收取每年租金可達71,000,000港元（不包括差餉及管理費），管理層預計該辦公室商廈之租金收入於二零一零年會因租約到期重續而有適度的增長。

於回顧期間，並無重大物業出售。鄰近屯門黃金海岸遊艇會之房屋已可供出租並帶來租金收入。

於回顧期間，四間酒店之營業額合共約97,000,000港元，增長23%。

酒店名稱	平均房間收費 二零零九年 港元	平均房間收費 二零一零年 港元	變動 %
九龍華美達酒店	565	719	+27
香港華美達酒店	535	618	+16
澳門格蘭酒店	388	455	+17
上海華美國際酒店	286	399	+40

預計來年酒店業務會有所增長由於環球經濟復蘇因而商務旅客將會增加。由於外國旅客對亞洲之興趣與及落實更緊密經貿關係安排及內地進一步放寬訪港旅客，預計自由行旅客仍會持續增加。酒店管理層將致力維持高入住率，尤其將焦點放在提高房間租金方面。

本集團四間酒店於二零一零年七至八月之營業額合共35,000,000港元，較二零零九年同期增長52%。

二零一零年	九龍華美達 酒店		香港華美達 酒店		澳門格蘭 酒店		上海華美國際 酒店		較 二零零九 年之增長
	平均 房間 入住率 %	平均 房間 租金 港元	平均 房間 入住率 %	平均 房間 租金 港元	平均 房間 入住率 %	平均 房間 租金 港元	平均 房間 入住率 %	平均 房間 租金 港元	
七月	98	679	97	560	96	442	97	576	+60%
八月	95	731	93	618	97	492	93	559	+43%

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，正現金流量盈餘66,000,000港元，租金收入及穩定酒店經營之預期增長將確保未來每年現金流量盈餘，將有助舒緩興建新酒店所需之建築成本，新酒店將增加本集團之收入及價值。

本集團有意在香港建立一個三至四星級酒店組合並在香港有重大市場佔有率。預期各酒店每年經營回報將會為發展成本約 10%，房地產潛在資金升值約 50%。董事會相信所述機會經已出現。現時由本集團擁有之四間酒店提供客房約 1,000 間，在上環、銅鑼灣及尖沙咀新近購入之酒店發展地盤將額外增加酒店客房 1,300 間。酒店客房數目即將增加至約 2,300 間，以至本集團在香港成為主要酒店房間供應者。所述策略經已及將會繼續大幅增加本集團之價值及經常性收入。

皇后大道西 239-251 號酒店發展項目

已獲有關當局批准興建一所具四百三十五間客房之酒店項目。上蓋工程合約經已批出。最近開展之港鐵西區支線將大幅提升該物業未來之價值。

皇后大道西 338-346 號酒店發展項目

已獲批准興建一所具二百一十四間客房之服務式住宅酒店發展項目。地基工程合約經已批出。地積比率已獲批准由 12 倍增加至 13.2 倍，並且不需要補地價。最近開展之港鐵西區支線將大幅提升該物業未來之價值。

尖沙咀柯士甸路 19-23 號酒店發展項目

已獲批准興建一所由三百間客房增加至四百間客房之酒店發展項目。地基打樁工程經已完成。預計將於本年秋季展開上蓋工程項目。

銅鑼灣寶靈頓道 30-40 號

已獲有關當局批准興建一所具二百六十五間客房之酒店項目。現正進行上蓋工程，預計於二零一零年秋季完成，新酒店將命名為 Best Western Hotel 華麗精品酒店。

展望未來，管理層預計酒店營運於二零一零年將會有顯著進步。現仍保持高酒店入住率乃因來自中國之自由行旅客增加及中國放寬旅遊政策所致。酒店房租上升乃由於在全球經濟復蘇下，高消費商務旅客數目回升。隨著多個全球經濟復蘇的指標出現，環球經濟活動應於本年度稍後時間回復正常。因此，管理層預計高消費商務旅客將於貿易展覽季節回流，加上已經充裕之自由行旅客市場，房租及收入可望恢復。

酒店業務之增長將提高本集團之總營業額。

預計商業樓宇及商舖之租金收入保持穩定增長，概因本集團之大部份物業租約將於二零一零/二零一二年續約。

低息環境及政府嚴緊土地供應政策支持本地物業市場之需求，本集團之物業組合因而受惠，尤其位於中環及北角之辦公室商廈。本集團穩健之負債比率17%確保本集團在任何日後不可預見之環球金融危機下仍然穩健。

管理層將繼續遵守審慎政策，惟致力完成興建位於香港之四所新酒店以增加盈利基礎及本集團之市值。鑑於在二零一零年至二零一一年需要大量建築成本，管理層正嘗試盡力使現金流量更有效率，以致確保應付本集團將來所需。

上市證券之購買、出售或贖回

本公司或其任何附屬公司在期內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

(a) 遵守企業管治常規守則

除以下所披露者外，本公司於期內已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）之守則條文：

守則條文第A.2.1條

本公司並未分別委任主席與行政總裁。鄭啓文先生現兼任本公司的主席與行政總裁。董事會認為鄭先生兼任主席及行政總裁可以為本公司提供穩健及一貫的領導，利於公司戰略的有效策劃及推行，符合本公司和股東利益。

守則條文第A.4.1條

本公司之非執行董事並無指定任期，惟須最少每三年輪流退任一次。根據本公司組織章程細則，每名董事應至少每三年輪流退任一次。因此，本公司認為已採取足夠措施確保其企業管治水平與守則的規定同等嚴格。

(b) 遵守標準守則

本公司已採納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」）作為有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事均已遵守標準守則所載規定標準。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核財務業績。

承董事會命
主席

鄭啓文

香港，二零一零年八月三十日

於本公布日期，董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事，即鄭啓文先生及許永浩先生；及一名非執行董事，即呂馮美儀女士；及三名獨立非執行董事，即郭志燊先生、陳儉輝先生及許堅興先生。