

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 二零一五年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	1,265.8	1,061.0	+19.3%
毛利	508.3	511.2	-0.6%
減除折舊、融資成本 及稅項前所得之 經營業務盈利	503.1	377.2	+33.4%
母公司股份持有人 應佔期內盈利	54.9	16.2	+238.9%
母公司股份持有人 應佔每股普通股 基本盈利	港幣4.93仙	港幣1.45仙	+240.0%
中期股息(每股普通股)	港幣2.3仙	港幣2.3仙	-
	於二零一五年 六月三十日 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 (未經審核)	
母公司股份持有人 應佔每股普通股 資產淨值	港幣11.76元	港幣11.72元	+0.3%

- 本集團之業務經營總體表現令人滿意。期間內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利達港幣503,100,000元，較二零一四年所錄得之港幣377,200,000元增加約33.4%。
- 折舊費用總額達港幣282,000,000元(二零一四年：港幣242,900,000元)，雖然有關折舊屬非現金性質，惟已對所呈報之盈利造成不利影響。
- 本集團於香港之物業發展及投資業務現時主要透過P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(本公司與Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司各自持有50:50權益之合營公司)進行。由於富豪為本公司之上市附屬公司，P&R Holdings實際上亦為本集團之附屬公司。
- P&R Holdings於二零一五年六月正式推出預售位於元朗丹桂村路之住宅項目中名為「尚築」之住宅單位部分，全部134個單位於一日內售罄。於本月早前，P&R Holdings再推售元朗彩虹軒十個餘下之住宅複式單位。市場反應同樣非常熱烈，十個單位全數於短時間內售罄。
- 在向富豪產業信託出售位於上環及炮台山的兩個富薈酒店發展項目後，為補充其土地儲備，P&R Holdings於二零一五年六月成功獲市區重建局授予發展位於九龍大角咀晏架街/福全街的新酒店項目的合約，該項目計劃發展為擁有約288間客房並配有附屬設施的多層酒店建築物。
- P&R Holdings除本身之物業發展及投資業務外，其於Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司持有實益控股權益，此外亦持有重大之四海可換股債券權益。
- 有關本公司上市附屬公司富豪、富豪產業信託及四海之業務運作之詳細資料，已另刊載於該等公司於今日所發表之業績公佈內。
- 乘著近期推出的兩個銷售計劃之良好銷情，於丹桂村發展項目內之豪華花園洋房(為該項目之主要部分)之銷售計劃將於短期內推出。

- **P&R Holdings**目前正進行的其他項目，主要包括於土瓜灣下鄉道之酒店項目、於馬鞍山之購物商場項目、於沙田九肚之住宅項目，以及於深水埗與市區重建局合作之商業/住宅合營項目，全部預期將於二零一七年底前完成。
- **P&R Holdings**現擬待此等發展項目完成後，保留若干項目持作投資物業以提高經常性租金收入，並計劃出售其他大部分之發展項目，預期將會為富豪集團及本集團整體帶來龐大盈利及現金流。
- 董事會期盼本集團在未來數年將繼續達致理想業績。

## 財務業績

於截至二零一五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54,900,000元，而於二零一四年同期所達致之盈利為港幣16,200,000元。

於期間內，本集團之業務經營總體表現令人滿意。期間內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利達港幣503,100,000元，較二零一四年所錄得之港幣377,200,000元增加約33.4%。由於本集團之全部酒店物業組合實際上由本集團自行經營，故該等酒店物業在綜合財務報表中乃列為物業、廠房及設備，須計算折舊費用。本年度上半年之折舊費用總額(當中大部分與酒店物業組合有關)達港幣282,000,000元(二零一四年：港幣242,900,000元)，雖然有關折舊屬非現金性質，惟已對所呈報之盈利造成不利影響。

## 業務回顧

本集團於香港之物業發展及投資業務現時主要透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司(本公司與Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司各自持有50:50權益之合營公司)進行。由於富豪為本公司之上市附屬公司，P&R Holdings實際上亦為本集團之附屬公司。

於二零一五年六月三十日，本集團於富豪持有約65.3%實益控股權益，而富豪持有富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，其擁有本集團在香港經營之全部八間酒店)已發行基金單位約74.6%。

P&R Holdings除本身之物業發展及投資業務外，其於二零一五年六月三十日亦持有Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(包括於其普通股及可換股優先股之權益)約71.8%實益控股權益，此外亦持有重大之四海可換股債券權益。四海因而成為本集團之上市附屬公司，其主要業務為從事物業發展及投資，並主要專注在中國。

有關本集團之物業業務的最新進展以及富豪(包括富豪產業信託)及四海之財務業績及經營業務回顧之進一步資料載於下文。

## 物業

於期間內，儘管香港政府徵收繁重印花稅以抑制投機活動，香港物業市場整體上保持穩定。新建住宅房屋(尤其是迎合小家庭的小型單位)的需求持續非常強勁，住宅物業價格指數整體上創下新高。

P&R Holdings於二零一五年六月正式推出預售位於元朗丹桂村路之住宅項目中名為「尚築」之住宅單位部分，全部134個單位於一日內售罄。名為「富豪·悅庭」之36間豪華花園洋房(為該項目之主要部分)預計於未來數月內推出銷售計劃。

於本月早前，P&R Holdings再推售元朗彩虹軒十個餘下之住宅複式單位。市場反應同樣非常熱烈，十個單位全數於短時間內售罄。

在向富豪產業信託出售位於上環及炮台山的兩個富薈酒店發展項目後，為補充其土地儲備，P&R Holdings於二零一五年六月成功獲市區重建局授予發展位於九龍大角咀晏架街/福全街的新酒店項目的合約，該項目計劃發展為擁有約288間客房並配有附屬設施的多層酒店建築物。

關於四海目前在中國從事的物業業務之經營回顧載於下文標題為「四海國際集團有限公司」一段內。

有關P&R Holdings及四海之發展項目及物業，以及本集團之建築及與樓宇相關業務及其他投資之進一步詳情均載於本業績公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

## 富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一五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123,800,000元，而二零一四年同期所錄得之盈利為港幣167,100,000元。

關於富豪之主要業務及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪於今日所發表之業績公佈內。

## 富豪產業信託

於截至二零一五年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得未經審核未計及基金單位持有人分派前綜合虧損港幣1,376,900,000元，而於二零一四年同期則達致盈利港幣319,600,000元。富豪產業信託所產生之虧損乃僅由於富豪產業信託的投資物業組合按其於二零一五年六月三十日之獨立市場估值計算之公平值，較二零一四年十二月三十一日者減少港幣1,631,400,000元。倘扣除該等公平值之變動，富豪產業信託於期間內之未計及基金單位持有人分派前所得核心盈利將為港幣254,600,000元，較二零一四年同期達致之港幣245,600,000元增加約3.6%。

關於富豪產業信託之主要業務及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪產業信託於今日所發表之業績公佈內。

## 四海國際集團有限公司

於截至二零一五年六月三十日止六個月，四海錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣164,000,000元，而於二零一四年同期六個月之虧損則為港幣78,100,000元。

關於四海之主要業務及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於四海於今日所發表之業績公佈內。

## 展望

於多個連接內地的交通基建項目(包括廣深港高速鐵路及港珠澳大橋)逐步建成時，香港作為通往中國主要門戶的地位將進一步強化。預計將為香港帶來不斷上升的旅客數目，並將進一步刺激其經濟發展。

近期推出銷售均位於元朗之丹桂村發展項目之住宅單位及彩虹軒餘下之複式住宅單位，市場反應非常熱烈。乘著此良好銷情，於丹桂村發展項目內之豪華花園洋房(為該項目之主要部分)之銷售計劃將於短期內推出。

P&R Holdings目前正進行的其他項目，主要包括於土瓜灣下鄉道之酒店項目、於馬鞍山之購物商場項目、於沙田九肚之住宅項目，以及於深水埗與市區重建局合作之商業/住宅合營項目，全部預期將於二零一七年底前完成。

P&R Holdings現擬待此等發展項目完成後，保留若干項目(如位於馬鞍山之購物商場項目)持作投資物業以提高經常性租金收入，並計劃出售其他大部分之發展項目，預期將會為富豪集團及本集團整體帶來龐大盈利及現金流。

董事會期盼本集團在未來數年將繼續達致理想業績。

## 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主要包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

富豪(本集團之一主要上市附屬公司)之重要投資及業務權益包括透過富豪產業信託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進行及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。四海乃由本集團透過P&R Holdings持有之上市附屬公司。四海集團之主要業務包括物業發展及投資(主要專注在中國)以及金融資產及其他投資。

本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資業務，及富豪、富豪產業信託連同四海之主要業務於期間內之業績表現，以及本集團於當中經營之酒店業及物業市場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，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本分節下文，以及載於富豪、富豪產業信託及四海分別所發表之二零一五年中期業績公佈內。

除於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

## **P&R Holdings Limited 百富控股有限公司**

P&R Holdings乃為與富豪共同成立並各自持有50:50權益之合營公司(本公司及富豪根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資)，並為本公司之附屬公司。P&R Holdings之業務範圍為發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

以下為有關P&R Holdings集團現正進行之物業發展項目及所擁有物業之進一步資料：

### **香港**

除位於九龍深水埗順寧道之發展項目及位於九龍大角咀最新之晏架街/福全街之發展項目(此等乃根據香港市區重建局授予之發展合約進行)外，下文所述所有現正進行之發展項目及物業均為P&R Holdings集團全資擁有。

#### *新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號*

此住宅項目之地盤面積約11,192平方米(120,470平方呎)，並將提供合共170個單位(包括36間豪華花園洋房及一座擁有134個單位之低密度公寓大樓)，及擁有總樓面面積約11,192平方米(120,470平方呎)之住宅發展項目。上蓋建築工程經已完成，入伙紙預計將於二零一五年第三季發出。名為「尚築」之公寓大樓的單位之預售計劃已於二零一五年六月正式推出，而全部134個單位已於一日內售罄。名為「富豪·悅庭」之36間花園洋房(為該發展項目之主要部分)之銷售計劃將於未來數月內推出。

#### *上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號*

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，計劃發展為一間擁有98間客房與套房及總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。地基工程經已完成，而牽涉毗鄰建築物之技術性問題經已解決。預計建築工程將稍為進一步推延。

#### *九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號*

此項目之地盤總面積約700平方米(7,535平方呎)，現正發展為一間擁有340間客房及總樓面面積約6,298平方米(67,790平方呎)與有蓋樓面面積約9,490平方米(102,160平方呎)之酒店。地基工程經已完成，而上蓋建築工程正穩步進行。此酒店發展項目預計於二零一六年上半年完成。



#### 新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號

此發展地皮之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最高可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤計劃發展為購物商場，總建築圖則已獲批准。地基工程現正進行中，目前預期於二零一六年第一季完成。此項目預計將於二零一七年完成，並擬保留持作賺取租金收入。

#### 新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)並計劃發展為擁有七幢中層住宅公寓(合共約136個單位)、24間獨立花園洋房及198個泊車位之豪華住宅發展項目，總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。此發展項目之總建築圖則已獲批准，地盤平整工程及地基工程現正進行中。此發展項目預計於二零一七年完成。

#### 九龍深水埗順寧道69至83號

此乃於二零一四年三月透過競標過程獲得香港市區重建局授予之合營項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，計劃發展為一總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅發展項目，可提供155個住宅單位、兩層商舖及一層地下停車場。總建築圖則已獲批准及地基工程經已展開。此發展項目預計於二零一七年完成。

#### 九龍大角咀晏架街/福全街

此乃於二零一五年六月亦透過競標過程獲得香港市區重建局授予之酒店發展項目。此項目之地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)及可建總樓面面積約為6,529平方米(70,278平方呎)，計劃發展為擁有約288間客房並配有附屬設施的多層酒店建築物。總建築圖則正在審定中，並將於短期內提交屋宇署審批。有關此發展項目的進一步詳情已載於本公司日期為二零一五年六月十七日的公佈內。

#### 新界元朗唐人新村屏山里9號彩虹軒

此等物業包括一已完成住宅發展項目內之十個複式住宅單位(總面積約為1,832平方米(19,720平方呎))及14個泊車位。為籌備出售計劃，先前出租單位的租約經已終止，銷售計劃已於二零一五年八月推出。市場反應非常熱烈，全部十個住宅單位及13個泊車位均於短時間內售罄。

## 四海國際集團有限公司

四海為本集團透過P&R Holdings持有之上市附屬公司。有關四海集團在中國現時進行之物業項目(全部均為全資擁有)之進一步資料如下：

### 物業發展

#### 成都項目

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，整體總樓面面積約為497,000平方米。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有約340個住宅單位連同停車場及商業配套單位之三幢住宅大樓。這三幢住宅大樓的建設工程現預計將於二零一六年第三季完成，而該等住宅單位則預期將於未來數月內推出預售。經考慮現時當地市場環境，現正為該酒店計劃一系列之業務改造工程，預計於二零一六年底分階段完成。第二期發展包括六幢住宅大樓，約960個單位，該建築工程經已展開，並預期於二零一七年第二季完成。整項發展所包括之其他部分亦將繼續分階段發展。

#### 天津項目

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。此項目之打樁工程經已完成及地庫挖掘工程亦已展開。擁有約250個住宅單位之兩幢住宅大樓預計將於數月內推出預售。現預計整項發展將由二零一七年起分階段完成。

#### 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地盤總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於商業發展。有關地方政府部門就重新造林之面積所作檢查及計量仍正在進行中，且為符合政府部門要求，若干重新造林補救工程將會進行。同時，四海集團正為土地出讓程序而編製總發展計劃設計圖。期望發展土地之「招、拍、掛」的最終程序可於切實可行情況下盡快完成。倘四海集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，四海集團初步計劃在該土地上分階段發展一項大型綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、娛樂及商用物業。

## 物業投資

### 北京通州項目

誠如之前所報告，協議對方未能就有關上述項目於二零一四年訂立之合作協議達成所須履行之若干條件，且合作協議已失效。四海集團已決意不再進一步促成上述項目。

## Hang Fok Properties Limited

Hang Fok為由本集團及富豪集團各自實益擁有50%權益之實體，並實際上為本集團之附屬公司。Hang Fok於一涉及中國北京商務中心區之發展項目之合營項目公司持有股本權益。誠如早前所報告，Hang Fok與其他合營夥伴就北京項目於中國牽涉一系列法律程序，當中部分由Hang Fok提出以保障其在北京項目之股本權益。Hang Fok於往年已作出適當撥備，及於二零一三年十二月三十一日本集團之綜合財務報表內於該項目所持有之權益只以細數額列賬。於進行法律程序的過程中，其他合營夥伴已向合營項目公司提供資金並促使後者於二零一四年八月存入約人民幣195,000,000元予於中國之法院，作為償還部分由Hang Fok借予合營項目公司之股東貸款連同累計利息之款項，該款項正待Hang Fok領取。因此，Hang Fok錄得收回應收貸款及相關利息收入分別約港幣159,000,000元及港幣84,200,000元，並已反映於本集團於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之業績內。本集團將會繼續努力作出積極的行動，以取回本集團在此發展項目之權益價值。

## 建築及與樓宇相關業務

本集團全資擁有之經營建築業務之正宏工程有限公司為P&R Holdings位於上環文咸東街及炮台山麥連街之酒店發展項目之主要建築承建商，而該兩項發展項目已分別於二零一四年一月及五月竣工。正宏亦透過競標程序承接P&R Holdings位於元朗之住宅項目及於土瓜灣下鄉道之酒店項目之主要合約工程。由於所進行之項目不斷增加，本集團之發展顧問分部現主要支援本集團成員公司之建築、工程及室內設計等各方面之專業支援服務需求。

## 其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。

## 財務回顧

### 資產價值

於二零一五年六月三十日，本集團之母公司股份持有人應佔資產淨值為港幣13,106,700,000元，相當於每股普通股港幣11.76元。

### 資本資源及資金

#### 資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。於中國之物業發展項目所需之資金目前乃運用內部資金提供，若條款合適，或會安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元及港幣為單位，按固定票面利率計息。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於港幣與美元掛鈎，本集團認為匯率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資，本集團將考慮運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的匯率波動風險。

#### 現金流量

於期間內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣1,500,000元(二零一四年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣130,300,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣134,700,000元(二零一四年：港幣128,800,000元)。

## 債項及資產負債比率

於二零一五年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣2,455,300,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣3,332,500,000元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣10,734,500,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣10,025,400,000元)。

於二零一五年六月三十日，本集團之資產負債比率為29.3%(二零一四年十二月三十一日：27.1%)，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10,734,500,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣10,025,400,000元)與本集團之總資產港幣36,607,200,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣36,942,100,000元)之相對比率。

有關本集團於二零一五年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一五年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告中之簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)內。

## 資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、銀行存款及銀行結存合共港幣18,695,600,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣17,861,100,000元)，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團若干銀行存款、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458,300,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣454,600,000元)已為就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一五年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣424,900,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣445,000,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

## 資本承擔

本集團於二零一五年六月三十日之資本承擔之詳情載於中期財務報表內。

## 或然負債

本集團於二零一五年六月三十日並無或然負債。

## 股息

董事會宣佈派發截至二零一五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2.3仙(二零一四年：港幣2.3仙)，派息額約為港幣25,600,000元(二零一四年：港幣25,600,000元)，並將派發予於二零一五年十月九日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

## 暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零一五年十月七日(星期三)至二零一五年十月九日(星期五)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理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，必須於二零一五年十月六日(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二零一五年十月二十三日或前後寄予各股東。

## 半年業績

### 簡明綜合損益表

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入(附註二及三)	1,265.8	1,061.0
銷售成本	<u>(757.5)</u>	<u>(549.8)</u>
毛利	508.3	511.2
其他收入及收益(附註三)	39.0	28.9
投資物業之公平值收益(淨額)	42.9	1.2
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益(淨額)	68.7	16.3
行政費用	<u>(155.8)</u>	<u>(180.4)</u>
減除折舊前經營業務盈利	503.1	377.2
折舊	<u>(282.0)</u>	<u>(242.9)</u>
經營業務盈利(附註二及四)	221.1	134.3
融資成本(附註五)	<u>(116.6)</u>	<u>(114.5)</u>
應佔聯營公司之盈利及虧損	<u>(13.2)</u>	<u>(8.6)</u>
除稅前盈利	91.3	11.2
所得稅(附註六)	<u>(5.7)</u>	<u>45.9</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	<u>85.6</u>	<u>57.1</u>

## 簡明綜合損益表(續)

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	54.9	16.2
非控權權益	30.7	40.9
	<u>85.6</u>	<u>57.1</u>
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利(附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣4.93仙</u>	<u>港幣1.45仙</u>



## 簡明綜合全面收益表

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	85.6	57.1
其他全面收益/(虧損) 將於往後期間重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
可供出售投資之公平值變動	5.9	29.3
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	(0.3)	(4.4)
自對沖儲備轉撥至損益表	1.2	3.1
	<u>0.9</u>	<u>(1.3)</u>
換算海外業務之滙兌差額	(5.5)	(70.2)
應佔一聯營公司之 其他全面虧損	-	(0.2)
期內其他全面收益/(虧損)	<u>1.3</u>	<u>(42.4)</u>
期內全面收益總額	<u>86.9</u>	<u>14.7</u>
應佔：		
母公司股份持有人	55.8	(3.2)
非控權權益	31.1	17.9
	<u>86.9</u>	<u>14.7</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	19,631.7	19,687.6
投資物業	2,101.6	1,946.6
發展中物業	1,306.0	1,305.1
於聯營公司之投資	21.0	25.7
可供出售投資	142.0	131.8
按公平值計入損益之金融資產	1.9	1.9
應收貸款	1.5	1.7
按金及預付款項	110.7	87.2
遞延稅項資產	62.4	62.4
商標	610.2	610.2
商譽	261.0	261.0
<b>非流動總資產</b>	<b>24,250.0</b>	<b>24,121.2</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	7,040.2	6,617.0
待售物業	876.8	1,000.5
存貨	66.2	57.2
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	703.5	558.0
應收貸款	7.0	13.3
持有至到期日投資	344.6	378.1
按公平值計入損益之金融資產	862.2	864.3
衍生金融工具	1.4	-
受限制之現金	38.1	47.2
已抵押定期存款及銀行結存	192.2	333.8
定期存款	551.3	761.5
現金及銀行結存	1,673.7	2,190.0
<b>流動總資產</b>	<b>12,357.2</b>	<b>12,820.9</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用(附註十)	(607.9)	(661.3)
已收按金	(66.0)	(24.5)
附息之銀行債項	(725.3)	(1,375.9)
衍生金融工具	—	(4.8)
應付稅項	(149.4)	(126.5)
<b>流動總負債</b>	<b>(1,548.6)</b>	<b>(2,193.0)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>10,808.6</b>	<b>10,627.9</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>35,058.6</b>	<b>34,749.1</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金	(107.4)	(27.8)
附息之銀行債項	(8,250.0)	(7,770.8)
其他債項	(4,214.5)	(4,211.2)
遞延稅項負債	(2,260.9)	(2,296.2)
<b>非流動總負債</b>	<b>(14,832.8)</b>	<b>(14,306.0)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>20,225.8</b>	<b>20,443.1</b>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	111.4	111.4
儲備	12,969.7	12,847.4
股息	25.6	103.7
	<b>13,106.7</b>	<b>13,062.5</b>
<b>非控權權益</b>	<b>7,119.1</b>	<b>7,380.6</b>
<b>股本總值</b>	<b>20,225.8</b>	<b>20,443.1</b>

附註：

## 一、 會計政策

簡明綜合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。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者相同，惟採納下列自本集團於二零一五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19號之修訂	定額福利計劃：僱員供款
二零一零年至二零一二年期之年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	對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七類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及透過富豪產業信託用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (d) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (e) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (f) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金收入；及

- (g) 其他分類主要包括提供財務服務、旅遊代理服務、食品銷售以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

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、總辦事處及企業收益及支出。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

隨著富豪集團於本期間收購額外飛機後，富豪集團已加大其於飛機擁有及租賃業務之專注度。營運業務之呈報架構已作更改，以便管理層就營運業務事宜、資源分配及業績評估作出決策。因此，額外已將須呈列之營運業務分類「飛機擁有及租賃」獨立披露，而之前所呈報之「其他」營運業務分類中的若干比較數字，已被重新分類及重列以符合本期間之呈列。

以下為本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

## 集團

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二零一五年	截至六月三十日止六個月 二零一四年	截至六月三十日止六個月 二零一五年	截至六月三十日止六個月 二零一四年	截至六月三十日止六個月 二零一五年	截至六月三十日止六個月 二零一四年	截至六月三十日止六個月 二零一五年	截至六月三十日止六個月 二零一四年	截至六月三十日止六個月 二零一五年	截至六月三十日止六個月 二零一四年	截至六月三十日止六個月 二零一五年	截至六月三十日止六個月 二零一四年	截至六月三十日止六個月 二零一五年	截至六月三十日止六個月 二零一四年	截至六月三十日止六個月 二零一五年	截至六月三十日止六個月 二零一四年	截至六月三十日止六個月 二零一五年	截至六月三十日止六個月 二零一四年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分類收入：																		
銷售予外界客戶	126.9	6.5	6.4	3.7	1,039.9	1,019.1	-	-	31.8	3.8	46.6	16.7	14.2	11.2	-	-	1,265.8	1,061.0
分類間之銷售	3.9	3.8	177.4	117.8	-	-	50.6	64.2	-	-	-	-	0.7	-	(232.6)	(185.8)	-	-
合計	130.8	10.3	183.8	121.5	1,039.9	1,019.1	50.6	64.2	31.8	3.8	46.6	16.7	14.9	11.2	(232.6)	(185.8)	1,265.8	1,061.0
減除折舊前分類業績	8.2	(28.3)	0.2	(6.5)	381.1	446.9	(5.4)	(5.4)	105.8	22.6	56.0	14.7	(2.9)	5.6	-	-	543.0	449.6
折舊	(7.1)	(0.9)	(0.2)	(0.5)	(253.2)	(232.1)	(0.2)	-	-	-	(20.2)	(8.3)	(0.5)	(0.8)	-	-	(281.4)	(242.6)
分類業績	1.1	(29.2)	-	(7.0)	127.9	214.8	(5.6)	(5.4)	105.8	22.6	35.8	6.4	(3.4)	4.8	-	-	261.6	207.0
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	17.2	13.8
未能劃分之非業務及 企業支出																	(57.7)	(86.5)
經營業務盈利																	221.1	134.3
融資成本																	(116.6)	(114.5)
應佔聯營公司之盈利及虧損	-	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.2)	(8.8)	-	-	(13.2)	(8.6)
除稅前盈利																	91.3	11.2
所得稅																	(5.7)	45.9
予母公司股份持有人及 非控股權益分佔前 期內盈利																	85.6	57.1
應佔：																		
母公司股份持有人																	54.9	16.2
非控股權益																	30.7	40.9
																	85.6	57.1

三、 收入(亦為本集團之營業額)、其他收入及收益之分析列載如下：

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>收入</u>		
租金收入：		
酒店物業	23.8	23.0
投資物業	8.9	7.5
待售物業	1.4	1.4
飛機	46.6	16.7
建築及與建築業務相關之收入	3.9	1.3
出售一物業所得收益	120.0	-
物業管理費用	2.5	2.4
出售按公平值計入損益之金融資產之 收益淨額/(虧損淨額)	18.0	(3.7)
結算衍生金融工具之 收益淨額/(虧損淨額)	1.7	(5.4)
按公平值計入損益之 金融資產之利息收入	9.9	9.4
上市投資之股息收入	2.2	3.5
酒店經營及管理服務	1,012.7	993.8
其他業務	14.2	11.1
	<u>1,265.8</u>	<u>1,061.0</u>

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	16.4	12.8
其他利息收入	6.7	15.1
重新分類一待售物業為		
一投資物業之公平值收益	-	0.1
出售物業、廠房及設備之 收益(淨額)	14.7	-
其他	1.2	0.9
	<u>39.0</u>	<u>28.9</u>

四、 出售本集團之投資及一物業所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
出售按公平值計入損益之		
金融資產之盈利/(虧損)	18.0	(3.7)
結算衍生金融工具之盈利/(虧損)	1.7	(5.4)
出售一物業之虧損	<u>(10.0)</u>	<u>-</u>



五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
須於五年內全數償還之		
銀行貸款之利息	79.4	73.0
須於五年內全數償還之		
其他債項之利息	90.7	90.6
債項成立成本攤銷	18.6	15.8
非按公平值計入損益之金融負債之		
利息總支出	188.7	179.4
衍生金融工具之公平值變動		
－現金流量對沖(自對沖儲備轉撥)	1.0	3.1
其他貸款成本	7.4	4.1
	<b>197.1</b>	<b>186.6</b>
減：納入成本賬項內之融資成本	<b>(80.5)</b>	<b>(72.1)</b>
	<b>116.6</b>	<b>114.5</b>

六、 期內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
集團：		
即期 — 香港		
期內之稅項支出	41.1	42.2
即期 — 海外		
期內之稅項支出	0.4	2.4
過往年度之超額撥備	(1.7)	—
遞延稅項	(34.1)	(90.5)
期內之稅項支出/(抵免)總額	<u>5.7</u>	<u>(45.9)</u>

香港利得稅之課稅撥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%(二零一四年：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。

由於聯營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故毋須就該等聯營公司之稅項作課稅撥備(二零一四年：無)。

七、 股息：

	截至二零一五年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣2.3仙 (二零一四年：港幣2.3仙)	<u>25.6</u>	<u>25.6</u>

- 八、 每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利港幣54,900,000元(二零一四年：港幣16,200,000元)，及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數1,114,600,000股(二零一四年：1,115,000,000股)計算。

由於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止兩個期間內本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，因而並不存在引致攤薄的事件，故並無對該等期間之每股普通股基本盈利作調整。

- 九、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣230,800,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣125,600,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	212.7	112.1
四至六個月	5.4	4.1
七至十二個月	4.8	2.7
超過一年	10.2	9.0
	233.1	127.9
減值	(2.3)	(2.3)
	230.8	125.6

#### 賒賬期限

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

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

十、計入應付賬項及費用之港幣86,300,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣136,200,000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：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	85.5	135.3
四至六個月	0.4	0.2
七至十二個月	0.1	0.3
超過一年	0.3	0.4
	<u>86.3</u>	<u>136.2</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 業績審閱

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司之外聘核數師安永會計師事務所審閱，而核數師之審閱報告乃載於本公司將寄予各股東之截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告內。

審核委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

## 企業管治

本公司於截至二零一五年六月三十日止六個月內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，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可重選連任。

## 董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

### 執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)  
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)  
范統先生 (首席營運官)  
羅寶文小姐  
吳季楷先生  
黃寶文先生

### 獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP  
伍兆燦先生  
石禮謙先生，GBS，JP  
黃之強先生

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零一五年八月二十五日