

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。



## 二零一六年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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	%轉變
收入	1,502.0	1,265.8	+18.7%
毛利	537.8	511.5	+5.1%
減除折舊、融資成本 及稅項前所得之 經營業務盈利	426.5	503.1	-15.2%
母公司股份持有人 應佔期內盈利	17.2	54.9	-68.7%
母公司股份持有人 應佔每股普通股 基本盈利	港幣1.55仙	港幣4.93仙	-68.6%
中期股息(每股普通股)	港幣2.3仙	港幣2.3仙	-
	於二零一六年 六月三十日 (未經審核)	於二零一五年 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11.62元	港幣11.69元	-0.6%

- 於期間內，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣17,200,000元，而於二零一五年同期所達致之盈利為港幣54,900,000元。取得之盈利較低，主要歸因於按公平值計入損益之金融資產錄得公平值虧損淨額，而於去年比較期間有關金融資產則錄得公平值收益淨額。
- 於期間內，減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣426,500,000元，而於二零一五年同期者則為港幣503,100,000元。
- 於期間內，本集團之酒店物業之折舊費用總額為港幣257,900,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣249,100,000元)，雖然該等費用不會對現金流產生影響，但已對本集團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。
- 位於元朗丹桂村路之已完成住宅項目中名為「尚築」之公寓單位已於二零一五年六月全部售罄。而名為「富豪·悅庭」之花園洋房則於二零一六年五月首次推售，迄今共7間已訂約出售。
- 於二零一六年七月，P&R Holdings開始預售其與香港市區重建局進行位於九龍深水埗順寧道之商業/住宅合營項目中之住宅單位。迄今，此發展項目合共157個住宅單位中之154個單位已訂約出售。
- 本集團於中國之物業發展業務乃透過Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(為由本集團透過P&R Holdings持有之上市附屬公司)進行。
- 四海分別於二零一五年十月及二零一六年四月開始預售其兩項分別位於天津市河東區及四川省成都市新都區之綜合發展項目之住宅單位。迄今，天津發展項目已獲得經訂約銷售額約人民幣968,000,000元(相等於約港幣1,132,000,000元)，而成都發展項目者則為約人民幣166,000,000元(相等於約港幣194,000,000元)。
- 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營運之詳情，已另刊載於該等公司於今日分別所發表之業績公佈內。

- 除了位於元朗丹桂村路之住宅項目已於二零一五年竣工外，本集團目前在香港進行之其他發展項目大部分預計於未來數年內完成，預計該等項目完成並出售時，將為本集團帶來龐大現金流及盈利貢獻。
- 本集團將繼續積極參與政府土地投標，以補充其土地儲備。
- 董事會對本集團整體上將能持續增長並為股東帶來不斷增加之回報感到樂觀。

## 財務業績

於截至二零一六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17,200,000元，而於二零一五年同期所達致之盈利為港幣54,900,000元。

誠如本公司日期為二零一六年八月十七日之盈利警告公佈所闡述，本期間取得之盈利較低，主要歸因於按公平值計入損益之金融資產錄得公平值虧損淨額，而於去年比較期間有關金融資產則錄得公平值收益淨額。期內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣426,500,000元，而於二零一五年同期則為港幣503,100,000元。

亦誠如過往所闡述，本集團於香港之酒店物業（其構成本集團之最重要資產），全部均由本集團擁有及經營。因此，為符合現行適用會計準則，該等酒店物業在本集團綜合財務報表中被分類為物業、廠房及設備，並須計提折舊費用。於期間內，本集團之酒店物業之折舊費用總額為港幣257,900,000元，雖然該等費用不會對現金流產生影響，但已對本集團所呈報之盈利造成不利影響。

## 業務回顧

本集團現由共四間上市公司組成，擁有多元化業務權益包括物業、酒店、其他投資以及飛機擁有及租賃業務。

於二零一六年六月三十日，本集團直接持有Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司約67.1%控權權益，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%。

本集團於香港之物業發展及投資業務主要透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司(本公司與富豪各自持有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除本身之物業發展及投資業務外，於二零一六年六月三十日，其亦持有Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司約77.0%實益控權權益(包括於其普通股及可換股優先股之權益)，此外亦持有四海可換股債券之重大權益。四海亦因而成為本集團之上市成員公司，其主要專注在中華人民共和國之物業發展及投資，以及其他投資業務。

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

於回顧期內，香港之物業市場繼續保持穩定，主要以一手住宅物業銷售市場表現較活躍。物業價格於二零一六年上半年普遍下跌，但住宅物業價格近數月略為回升。由於低利率環境持續以及預期未來利率增加緩慢，在英國脫歐後情況尤其顯著，對於住宅物業的相關需求預期會維持強勁。儘管預計未來數年的新建住宅單位供應量增加，但這將為住宅物業價格帶來支持。

位於元朗丹桂村路之住宅項目已於二零一五年第四季竣工，而合約完成證明書(滿意紙)已於二零一六年四月取得。該發展項目包括一座擁有134個單間式公寓單位名為「尚築」之公寓大樓以及名為「富豪·悅庭」之36間花園洋房。尚築之全部公寓單位已於二零一五年六月售罄，花園洋房之銷售已於二零一六年五月展開。迄今，共有7間洋房已訂約出售。現時計劃會逐步出售餘下之洋房，同時或會出租部分洋房以賺取租金收入。

於二零一六年七月，P&R Holdings開始預售其與香港市區重建局進行位於九龍深水埗順寧道之商業/住宅合營項目中之住宅單位。迄今，此發展項目合共157個住宅單位中之154個單位已訂約出售。

P&R Holdings及四海均從已訂約預售彼等之發展項目單位，獲得重大現金流。根據現行適用會計準則以及本集團採納之會計政策，就香港發展項目而言，直至發出佔用許可證(入伙紙)前，訂約預售所產生之收入將不會獲確認，而就中國發展項目而言，則直至有關售罄之單位已竣工並交付有關買家後，方可確認。因此，透過P&R Holdings及四海持續進行的發展項目中已訂約及進一步預售之單位，預期僅於二零一七年以後方會為本集團帶來盈利貢獻。然而，預售計劃涉及的一般銷售及推廣費用支出須於其產生時計入損益(於銷售收入獲確認前)，因而可能會對本集團本財政年度之業績造成輕微影響。

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

## **富豪酒店國際控股有限公司**

於截至二零一六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130,300,000元，而於二零一五年同期則錄得港幣123,800,000元之盈利。

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**

於截至二零一六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盈利港幣328,600,000元，而於二零一五年同期則錄得港幣1,376,900,000元之虧損。

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**

於截至二零一六年六月三十日止六個月，四海達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣40,300,000元，而於二零一五年同期之六個月則錄得虧損港幣164,000,000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

預期香港之物業市場於短期內會經歷若干進一步整合。考慮到低利率環境持續、資本市場流動資金充裕及香港市場對不同類型物業，尤其是住宅物業之相關需求強勁，香港物業市場之前景仍然樂觀。香港政府致力於維持發展用地之穩定供應，將會為房地產發展商提供投資機會。

除了位於元朗丹桂村路之住宅項目已於二零一五年第四季竣工外，本集團目前在香港進行之其他發展項目大部分預計於未來數年內完成，包括位於深水埗順寧道之商業/住宅項目、位於土瓜灣下鄉道及大角咀晏架街/福全街之酒店發展項目、位於馬鞍山保泰街之購物商場發展項目及位於沙田九肚之高級住宅項目。預計該等項目完成並出售時，將為本集團帶來龐大現金流及盈利貢獻，惟現擬保留位於馬鞍山之購物商場項目，以提高本集團之經常性收益。

本集團將繼續積極參與政府土地投標，以補充其土地儲備。董事會對本集團整體上將能持續增長並為股東帶來不斷增加之回報感到樂觀。

## 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二零一六年中期業績公佈內。

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擁有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晏架街/福全街之發展項目(此兩個項目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65-89號尚築及富豪·悅庭*

此住宅項目之地盤面積約11,192平方米(120,470平方呎)，並提供合共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。此項目之佔用許可證(入伙紙)已於二零一五年十一月獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則已於二零一六年四月取得。

誠如早前所報告，名為「尚築」之公寓大樓的全部134個單位已於二零一五年六月售罄。名為「富豪·悅庭」之花園洋房(為該發展項目之主要部分)之銷售計劃已於二零一六年五月首度推出，迄今有7間洋房已訂約售出。餘下之洋房現正計劃作逐步出售，而同時或會出租部分洋房以賺取租金收入。

#### *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。上蓋建築工程經已完成，而入伙紙預計將於二零一六年第四季獲發出。

#### 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)及最多可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤計劃發展為購物商場。地基工程經已完成，而上蓋建築工程現正進行中。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)。地盤平整工程及地基工程預計將於二零一六年第三季完成，而上蓋建築工程合約預計將於二零一六年第三季批出。現預計此發展項目將於二零一八年完成。

#### 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。而以供建造樁帽之樁柱安裝工程現正進行中。

#### 九龍深水埗順寧道83號尚都

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，提供157個住宅單位、兩層商舖及一層地下停車場。上蓋建築工程正在進行中。該發展項目已命名為「尚都」，並預計將於二零一七年年底前完成。此發展項目之住宅單位預售於二零一六年七月推出，迄今有154個住宅單位已訂約售出。

#### 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。建築圖則已獲批准。地基工程經已展開及預計將於今年年底前完成。此發展項目現時預期將於二零一八年完成。



## 四海國際集團有限公司

四海為P&R Holdings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(全部為全資擁有)及持有60%權益之物流業務之進一步資料如下：

### 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約306間客房並配備全面設施之酒店及擁有339個住宅單位連同泊車位及商業配套單位之三幢住宅大樓。該酒店因應現時當地市場環境而重訂業務營運模式之工程正繼續進行，現計劃於二零一七年起分階段開業。該發展項目之第二期發展包括擁有957個單位之六幢住宅大樓，其建築工程現正進行中。第一及第二期發展之住宅大樓均預期於二零一七年完成。第一期之兩幢住宅大樓及第二期之一幢住宅大樓合共362個單位已於二零一六年四月開始預售，並取得已訂約銷售額約人民幣166,000,000元。餘下六幢擁有934個單位之住宅大樓將自二零一六年第四季起分階段推出預售。此發展項目之其他部分，包括商業、寫字樓、服務式公寓及住宅單位將繼續分階段發展。

#### 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。四幢住宅大樓之上蓋建築工程正在進行中，而商務綜合大樓及兩幢寫字樓之上蓋建築工程亦已展開。擁有376個單位之三幢住宅大樓已於二零一五年十月開始預售。迄今，約98%之可供出售住宅單位經已售出，獲得經訂約銷售額約人民幣968,000,000元。餘下一幢擁有136個單位之住宅大樓、主要擁有約19,000平方米商舖面積之商業綜合大樓及泊車位預計將於二零一六年年年底推出預售。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塊總面積約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，一幅位於項目地塊內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於房地產發展。

四海集團已採取必要步驟重組當地項目管理團隊以使該項目回復如常運作，同時進行重新造林補救工程以待相關政府部門進行檢查。四海集團亦將採取措施解決與周邊村民的土地爭議，以恢復管有項目地塊內被非法佔有之部分土地。根據已取得之法律意見，四海集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及仍生效。四海集團計劃盡快開展按需求進行之重新造林補救工程，務求有關地方政府部門能恢復為重新造林之面積作檢查及計量，並可以落實發展土地之「招、拍、掛」的最終程序。

## 物流業務

### 上海物流項目

憑藉擴充及發展物流業務以使業務組合得以擴大及多元化，並緊握中國電商對物流服務市場的需求日益增加之有利良機，四海集團已訂立若干協議以收購一個於中國營運物流及相關業務的集團公司（「物流集團」）之60%權益，有關詳情已於四海日期為二零一六年一月十三日、二零一六年三月十一日、二零一六年四月十二日及二零一六年四月二十九日之公佈內載述。四海集團已於二零一六年五月三十一日完成收購，所收購之物流集團公司自此成為四海集團之附屬公司。於期間內，四海集團就確認企業合併以折讓價併購之收益港幣30,300,000元（此乃按暫時性金額計算，並須於收購後十二個月內釐定有關所轉讓代價及購入之可識別資產淨值等之公平值估值後方能確定）。

物流集團內其中一間公司為中國持牌快遞服務供應商。其向持有物流集團其餘40%權益之最終股東之一間聯營公司租用位於中國上海浦東合共可出租面積約40,000平方米之廠房（「租賃物業」）以營運其物流及相關業務。持有物流集團40%權益之最終股東亦已透過其全資附屬公司與物流集團訂立顧問協議以促使物流業務之發展及擴充額外120,000平方米之業務營運地區。持有租賃物業之公司的股東（即持物流集團40%權益之最終股東及其家族成員）已向物流集團授予購買期權以收購上述持有租賃物業之公司及其全資附屬公司（該公司有約定權益以收購租賃物業之鄰近地塊）。有關上述收購、顧問協議、購買期權及其他相關交易之進一步詳情，已於有關公佈內披露。

自收購完成後，物流集團之業務一直獲得盈利及表現平穩。租賃物業之出租率約為82%（按供分租之可用面積約37,000平方米之佔用率計算），當中77%獲電商租用（其只使用物流集團提供之物流服務），其餘則獲其他租客按固定租金息率租用。憑藉中國電子商貿市場前景正茂及於物流業務的擴充計劃，四海集團預期物流集團將會能為四海集團帶來滿意之收入。

## 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。誠如過往所報告，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。因此，Hang Fok錄得撥回應收貸款及已確認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。Hang Fok已於二零一六年二月透過中國法院收取上述款項人民幣195,000,000元(經扣除相關事項費用)，Hang Fok現仍繼續向合營項目公司追討少付之到期利息。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(現為營運中之富薈上環酒店)及炮台山麥連街(現為營運中之富薈炮台山酒店)之酒店發展項目之主要建築承建商，該兩項發展項目已分別於二零一四年一月及五月竣工，此外，亦為位於元朗丹桂村路之住宅項目之主要建築承建商，該住宅項目已於二零一五年十一月竣工。正宏現正承接P&R Holdings位於土瓜灣下鄉道之酒店項目之主要合約工程，該酒店項目乃透過競標過程獲得。由於本集團整體所進行之項目不斷增加，本集團之發展顧問分部現亦同樣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

於二零一六年六月三十日，本集團之母公司股份持有人應佔資產淨值為港幣12,948,600,000元，相當於每股普通股港幣11.62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及預售單位所得款項提供。若條款合適，或會以本地貨幣安排項目貸款，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，本集團認為滙率風險輕微，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滙率波動風險。

#### 現金流量

於期間內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣1,123,000,000元(二零一五年：港幣1,500,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣69,600,000元(二零一五年：港幣134,700,000元)。

## 債項及資產負債比率

於二零一六年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣3,123,700,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣2,500,300,000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10,791,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣11,237,700,000元)。

於二零一六年六月三十日，本集團之資產負債比率為28.5%(二零一五年十二月三十一日：30.1%)，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10,791,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣11,237,700,000元)與本集團之總資產港幣37,907,900,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣37,293,700,000元)之相對比率。

有關本集團於二零一六年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一六年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零一六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

於二零一六年六月三十日，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19,028,600,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣18,745,800,000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324,300,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣462,100,000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，於二零一六年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣333,100,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣406,500,000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

本集團於二零一六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

本集團於二零一六年六月三十日之或然負債之詳情載於中期財務報表內。

## 股息

董事會宣佈派發截至二零一六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(二零一五年：港幣2.3仙)，派息額約為港幣25,600,000元(二零一五年：港幣25,600,000元)，並將派發予於二零一六年十月十二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二零一六年十月七日(星期五)至二零一六年十月十二日(星期三)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理普通股過戶登記手續。以確定股東可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，必須於二零一六年十月六日(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二零一六年十月二十四日或前後寄予各股東。

## 半年業績

### 簡明綜合損益表

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
收入(附註二及三)	1,502.0	1,265.8
銷售成本	(964.2)	(754.3)
毛利	537.8	511.5
其他收入及收益(淨額)(附註三)	13.5	39.0
投資物業所得公平值收益(淨額)	80.3	42.9
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	(27.0)	68.7
以折讓價併購之收益(附註十一)	30.3	—
待售物業之減值虧損	(7.9)	—
物業銷售及推廣費用	(30.8)	(6.2)
行政費用	(169.7)	(152.8)
減除折舊前經營業務盈利	426.5	503.1
折舊	(302.0)	(282.0)
經營業務盈利(附註二及四)	124.5	221.1
融資成本(附註五)	(120.5)	(116.6)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(2.9)	(13.2)
除稅前盈利	1.1	91.3
所得稅(附註六)	20.1	(5.7)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	21.2	85.6

## 簡明綜合損益表(續)

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
應佔：		
母公司股份持有人	17.2	54.9
非控權權益	4.0	30.7
	<u>21.2</u>	<u>85.6</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1.55仙</u>	<u>港幣4.93仙</u>



## 簡明綜合全面收益表

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	21.2	85.6
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	(1.8)	5.9
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	—	(0.3)
自對沖儲備轉撥至損益表	—	1.2
	—	0.9
換算海外業務之滙兌差額	(23.9)	(5.5)
期內其他全面收益/(虧損)	(25.7)	1.3
期內全面收益/(虧損)總額	(4.5)	86.9
應佔：		
母公司股份持有人	(1.0)	55.8
非控權權益	(3.5)	31.1
	(4.5)	86.9

## 簡明綜合財務狀況表

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一五年 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	19,768.1	19,993.3
投資物業	2,243.3	2,101.3
發展中物業	1,296.3	1,297.3
於聯營公司之投資	29.2	20.8
可供出售投資	252.4	173.9
按公平值計入損益之金融資產	50.7	1.9
應收或然代價	11.2	—
應收貸款	9.2	9.4
按金及預付款項	78.7	78.4
遞延稅項資產	93.3	79.1
商譽	261.0	261.0
商標	610.2	610.2
其他無形資產	119.6	—
<b>非流動總資產</b>	<b>24,823.2</b>	<b>24,626.6</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	6,895.1	6,363.9
待售物業	1,274.6	1,740.2
存貨	70.4	52.7
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	841.0	974.6
應收貸款	0.4	0.4
持有至到期日投資	419.9	201.2
按公平值計入損益之金融資產	457.5	826.0
衍生金融工具	—	4.7
可收回稅項	2.1	3.1
受限制之現金	215.6	177.8
已抵押定期存款及銀行結存	235.9	346.3
定期存款	1,203.8	455.7
現金及銀行結存	1,468.4	1,520.5
<b>流動總資產</b>	<b>13,084.7</b>	<b>12,667.1</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一五年 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)	(847.8)	(860.8)
已收按金	(1,062.6)	(343.1)
附息之銀行債項	(1,186.5)	(1,271.7)
衍生金融工具	-	(2.8)
應付稅項	(141.5)	(119.6)
<b>流動總負債</b>	<u>(3,238.4)</u>	<u>(2,598.0)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>9,846.3</u>	<u>10,069.1</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<u>34,669.5</u>	<u>34,695.7</u>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金	(118.9)	(147.0)
附息之銀行債項	(8,473.1)	(8,247.6)
其他債項	(4,227.5)	(4,218.7)
可換股債券	(27.6)	-
遞延稅項負債	(2,222.6)	(2,231.2)
<b>非流動總負債</b>	<u>(15,069.7)</u>	<u>(14,844.5)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>19,599.8</u>	<u>19,851.2</u>
<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	12,837.2	12,918.6
	<u>12,948.6</u>	<u>13,030.0</u>
<b>非控權權益</b>	<u>6,651.2</u>	<u>6,821.2</u>
<b>股本總值</b>	<u>19,599.8</u>	<u>19,851.2</u>

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，與本集團截至二零一五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二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效之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10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益之會計處理
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	獨立財務報表中之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	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、物流及相關服務，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。

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	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 二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：																		
銷售予外界客戶	320.7	126.9	7.3	6.4	995.9	1,039.9	-	-	113.7	31.8	50.7	46.6	13.7	14.2	-	-	1,502.0	1,265.8
分類間之銷售	3.5	3.9	110.5	177.4	-	-	47.3	50.6	-	-	-	-	3.3	0.7	(164.6)	(232.6)	-	-
合計	324.2	130.8	117.8	183.8	995.9	1,039.9	47.3	50.6	113.7	31.8	50.7	46.6	17.0	14.9	(164.6)	(232.6)	1,502.0	1,265.8
減除折舊前分類業績	(19.3)	8.2	(0.5)	0.2	347.5	381.1	(5.5)	(5.4)	90.8	105.8	44.2	56.0	26.9	(2.9)	-	-	484.1	543.0
折舊	(12.0)	(7.1)	(0.2)	(0.2)	(259.9)	(253.2)	(0.2)	(0.2)	-	-	(27.9)	(20.2)	(1.1)	(0.5)	-	-	(301.3)	(281.4)
分類業績	(31.3)	1.1	(0.7)	-	87.6	127.9	(5.7)	(5.6)	90.8	105.8	16.3	35.8	25.8	(3.4)	-	-	182.8	261.6
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	12.8	17.2
未能劃分之非業務及 企業支出																	(71.1)	(57.7)
經營業務盈利																	124.5	221.1
融資成本																	(120.5)	(116.6)
應佔聯營公司之盈利及虧損	-	-	-	-	1.8	-	-	-	-	-	-	-	(4.7)	(13.2)	-	-	(2.9)	(13.2)
除稅前盈利																	1.1	91.3
所得稅																	20.1	(5.7)
予母公司股份持有人及 非控股權益佔前 期內盈利																	21.2	85.6
應佔：																		
母公司股份持有人																	17.2	54.9
非控股權益																	4.0	30.7
																	21.2	85.6

三、 收入、其他收入及收益(淨額)之分析列載如下：

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
<u>收入</u>		
租金收入：		
酒店物業	22.6	23.8
投資物業	6.9	8.9
待售物業	1.3	1.4
飛機	50.7	46.6
建築及與建築業務相關之收入	5.0	3.9
出售物業所得收益	316.0	120.0
物業管理費用	2.3	2.5
出售按公平值計入損益之		
金融資產之收益淨額	103.1	18.0
結算衍生金融工具之		
收益淨額	-	1.7
按公平值計入損益之		
金融資產之利息收入	7.7	9.9
上市投資之股息收入	2.9	2.2
酒店經營及管理服務	969.8	1,012.7
物流及相關服務收入	3.7	-
其他業務	10.0	14.2
	<u>1,502.0</u>	<u>1,265.8</u>

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	12.0	16.4
其他利息收入	6.5	6.7
非上市投資之股息收入	0.3	—
出售一投資物業之虧損	(23.7)	—
重新分類一物業、廠房及設備為 一投資物業之公平值收益	3.7	—
出售物業、廠房及設備項目之 收益(淨額)	—	14.7
其他	14.7	1.2
	<u>13.5</u>	<u>39.0</u>

四、 出售本集團之投資及物業所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
出售按公平值計入損益之		
金融資產之盈利	103.1	18.0
結算衍生金融工具之盈利	—	1.7
出售物業之虧損	<u>(51.4)</u>	<u>(6.8)</u>



五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
銀行貸款之利息	88.3	79.4
其他債項之利息	91.1	90.7
債項成立成本攤銷	20.0	18.6
非按公平值計入損益之		
金融負債之利息總支出	199.4	188.7
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
其他貸款成本	6.8	7.4
	<u>206.2</u>	<u>197.1</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(85.7)	(80.5)
	<u>120.5</u>	<u>116.6</u>

六、 期內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
即期 — 香港		
期內之稅項支出	44.8	41.1
即期 — 海外		
期內之稅項支出	0.5	0.4
過往年度之超額撥備	(0.3)	(1.7)
遞延稅項	(65.1)	(34.1)
期內之稅項支出/(抵免)總額	<u>(20.1)</u>	<u>5.7</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%(二零一五年：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(二零一五年：無)。

七、 股息：

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一五年 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 (二零一五年：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17,200,000元(二零一五年：港幣54,900,000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(二零一五年：1,114,600,000股)計算。

由於截至二零一六年及二零一五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396,700,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣165,000,000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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一五年 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	382.1	142.3
四至六個月	2.8	8.8
七至十二個月	2.7	5.3
超過一年	10.8	10.9
	<u>398.4</u>	<u>167.3</u>
減值	(1.7)	(2.3)
	<u>396.7</u>	<u>165.0</u>

#### 賒賬期限

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

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92,800,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣97,900,000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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一五年 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	91.5	97.7
四至六個月	0.7	0.1
超過一年	0.6	0.1
	<u>92.8</u>	<u>97.9</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。

#### 十一、企業合併

於二零一六年五月三十一日，四海集團向獨立第三方收購在中國營運物流及相關業務的一組公司之60%實益權益。

所收購之主要資產包括(其中包括)物業、廠房及設備、金融資產及無形資產。就此，四海集團根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「企業合併」，已初步確認可識別資產淨值港幣80,600,000元及以折讓價併購之收益港幣30,300,000元。上述企業合併之有關所轉讓代價及購入之可識別資產淨值於收購日期的公平值均按暫時性金額計算，並須待於收購後十二個月內完成所作之公平值估值方能確定該等公平值。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六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

本集團截至二零一六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二零一六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二零一六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

本公司於截至二零一六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，二零一六年八月二十三日