



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)

2016 中期報告



2	公司資料
3	董事簡介
6	主席報告書
15	管理層之討論及分析
23	簡明綜合財務報表
23	簡明綜合損益表
24	簡明綜合全面收益表
25	簡明綜合財務狀況表
27	簡明綜合資本變動表
29	簡明綜合現金流量表
31	簡明綜合財務報表附註
53	其他資料
60	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)
羅俊圖(副主席兼董事總經理)
范統(首席營運官)
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，GBS，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，GBS，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，GBS，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)
澳新銀行集團有限公司
大華銀行香港分行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
永豐銀行香港分行

股份登記過戶處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

香港股份登記過戶分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, 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，71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」)及均為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」)及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)之執行董事、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)之非執行董事兼主席。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。

羅俊圖先生，42歲；副主席兼董事總經理 — 於一九九九年獲委任加入董事會。羅俊圖先生自二零一三年起擔任本公司之副主席及董事總經理。彼亦為世紀城市之執行董事兼副主席、富豪之執行董事、四海之執行董事、副主席兼董事總經理，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。羅先生主要參與監督本集團位於中華人民共和國(「中國」)之物業項目，另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。

范統先生，59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，66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。梁先生為比亞資源控股有限公司及滙達富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。

董事簡介 (續)

羅寶文小姐，36歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。羅小姐亦為世紀城市之執行董事兼副主席、富豪之執行董事、副主席兼董事總經理、四海之執行董事兼副主席，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。彼畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。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，以及亦負責世紀城市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，61歲；執行董事 — 於一九九五年獲委任加入董事會。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、富豪及四海之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。彼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。

伍兆燦先生，86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，該公司於聯交所上市。

石禮謙先生，GBS，JP，71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。石先生亦為四海及富豪資產管理之獨立非執行董事。石先生持有文學學士學位。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及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。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、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及澳門博彩控股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、麗豐控股有限公司、香港鐵路有限公司及啟迪國際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)之獨立非執行董事及審核委員會成員。

黃之強先生，61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。黃先生曾於香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理及證券提供意見。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、中國山水水泥集團有限公司、華鼎集團控股有限公司、安寧控股有限公司、鑫網易商集團有限公司、金鷹商貿集團有限公司、鎳資源國際控股有限公司、冠捷科技有限公司、元亨燃氣控股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三十三年經驗。

黃寶文先生，50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二十三年。彼參與本集團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。黃先生亦為四海之執行董事兼首席營運官。

主席報告書

致列位股東

本人欣然提呈本公司二零一六年之中期報告。

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。

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。

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中期報告標題為「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。

於回顧期間內，在市況競爭相對激烈及充滿挑戰之情況下，富豪集團仍維持穩定表現。於期間內之整體收入(包括出售富豪海灣兩間待售之花園洋房所得款項，以及出售所持泛海酒店集團有限公司股權之淨收益)為港幣 1,374,700,000 元，較去年同期所錄得者港幣 1,251,600,000 元增加 9.8%。於期間內，毛利按年增長 7.6% 至港幣 605,300,000 元(二零一五年：港幣 562,300,000 元)。回顧半年期內富豪集團減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣 527,400,000 元，較去年同期之港幣 579,200,000 元減少 8.9%，大部分由於在金融資產及投資物業錄得公平值虧損所導致。富豪就其酒店物業計提折舊費用為港幣 231,900,000 元，雖然該等費用不會對現金流產生影響，但已對其呈報之盈利造成不利影響。

業務回顧

酒店

市場概覽

根據世界銀行集團，全球經濟前景之增長疲弱。二零一六年之全球經濟增長預測為 2.4%，發達經濟體則預期增加 1.7%。新興市場和發展中經濟體面對更嚴峻之不利因素，包括發達經濟體之疲弱增長及商品價格持續偏低，以及全球貿易及資金流量不足。中國之經濟增長放緩，增長減至二零一五年之 6.9%，並且進一步減至二零一六年上半年之 6.7%，反映了出口疲弱及投資放慢，而內地經濟亦正逐步進行整固。於二零一六年六月，英國投票決定脫離歐盟，然而脫歐之進程及時間表尚未明確，此舉可能對全球經濟造成嚴重反響。此外，有多項不明朗因素可能會對環球經濟之未來發展造成重大影響，該等因素包括金融市場波動加劇、財政政策高度不明朗化及地緣政治局勢漸趨緊張。

於回顧期間內，香港之經濟按年輕微增長 1.2%，而二零一六年之實質本地生產總值增長預測為 1% 至 2%，乃本地經濟放緩而有所下調。於同一期間，訪港旅客總數約 27,200,000 人次，按年減少 7.4%，其中 20,400,000 人次乃來自中國內地之旅客，其亦按年減少 10.6%。單循「個人遊」計劃途徑訪港之中國內地旅客人數約 11,500,000 人次，較二零一五年同期下降 20.1%。在若干程度上，中國內地旅客之減幅由來自傳統長途及其他短途市場之旅客人數回升所抵銷。過夜旅客人數整體維持約 12,400,000 人次，按年僅下跌 2.1%。由於中國內地旅客人數減少，故香港零售業受到大幅影響，於二零一六年首六個月之零售總銷貨價值已按年收縮 10.5%。

根據香港旅遊發展局公佈之數據，在受訪之香港所有不同類別之酒店中，於截至六月三十日止上半年之酒店客房平均入住率由二零一五年之 85% 輕微下降至二零一六年之 84%，但實際平均房租則下降 5.8%，反映平均可出租客房收入(RevPAR)按年下降 6.9%。

酒店擁有業務

富豪產業信託

富豪集團之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

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。根據富豪產業信託之主要估值師所評估截至二零一六年六月三十日之市場估值，富豪產業信託之投資物業組合之公平值較於二零一五年十二月三十一日其最近之經評估估值增加港幣88,000,000元。該公平值收益已反映於其中期業績內，而於去年之比較期間則錄得公平值虧損港幣1,631,400,000元。倘不計及該等公平值之變動，於回顧期間內向基金單位持有人作出分派前之核心盈利將為港幣240,600,000元，而二零一五年同期則為港幣254,600,000元。

富豪產業信託於香港擁有之五間初步富豪酒店現已出租予富豪集團，租賃期為期五年，直至二零二零年十二月三十一日，而市場租金方案乃每年由獨立專業物業估值師釐定。二零一六年該五間初步富豪酒店應付予富豪產業信託之基本租金，經獨立估值師釐定為港幣732,000,000元。

除五間初步富豪酒店外，富豪產業信託在香港亦擁有三間其他酒店物業並以「富薈酒店」品牌名稱經營。「富薈」品牌為富豪集團所開發之新酒店路線，一般定位為高級精選服務酒店，裝修時尚而富現代感，同時亦配備高科技設施。

自二零一一年起，首間富薈酒店「富薈灣仔酒店」由富豪產業信託自行經營。儘管其於期間內實際平均房租下降3.2%，入住率仍維持於97.5%。於中期期間，該物業總收入淨額(包括非酒店部分之租賃租金)為港幣10,400,000元，較去年同期減少9.5%。

其餘兩間富薈酒店(即富薈上環酒店及富薈炮台山酒店)亦出租予富豪集團，固定租賃年期至二零一九年十二月三十一日為止且富豪產業信託有選擇權可將租賃協議延長五年。根據租賃協議下之條款，固定租期首三年之租金為固定，而於中期業績期間內租賃該兩間富薈酒店應付之按比例租金合共為港幣84,500,000元。

富豪產業信託現時正與由本地及國際金融機構組成的銀團安排港幣5,500,000,000元為期五年之循環貸款融資。該筆新貸款主要計劃為將於二零一八年七月到期之現有港幣4,500,000,000元定期貸款融資提前進行再融資。根據新貸款下可供提取之餘下資金擬在倘出現合適機會時用作新收購以及用於持續提升富豪產業信託之現有物業組合。

酒店經營業務

富豪集團之全資附屬公司 Favour Link International Limited 乃富豪產業信託所擁有之全部酒店之承租人(惟富豪產業信託自行經營之富薈灣仔酒店除外)。

於回顧期間內，香港五間初步富豪酒店(均以「富豪」品牌命名經營之全面服務酒店)之合併平均入住率維持於 82.6%，而去年同期則為 83.0%。由於市場競爭激烈，該等酒店之合併平均房租較同期內下跌 6.8%，致使平均可出租客房收入按年減少 7.3%。倘五間個別富豪酒店之營運數據僅與其他類近可比較酒店作比較，該五間個別富豪酒店之表現與市場平均水平一致。該五間酒店於上半年期間內之物業總收入淨額為港幣 339,200,000 元(二零一五年同期則為港幣 372,600,000 元)，低於按比例計算之基本租金港幣 366,000,000 元。

富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於回顧期間內之合併平均入住率維持於 84.7%，而彼等達致之平均房租較去年同期者低 3.3%，就當前市況而言業務表現已屬理想。儘管該兩間酒店產生之物業收入淨額均低於其固定租金水平，但管理層認為，該兩間相對較新的酒店之業務營運仍有改善空間。根據租賃協議之條款，富薈上環酒店有固定租金之首三年年期將於二零一七年二月九日屆滿，富豪產業信託及承租人已共同委聘獨立專業物業估值師，以釐定自二零一七年二月十日至十二月三十一日承接期間之市場租金方案。誠如過往所述，該兩間酒店之經營收入低於租賃年期首三年應付租金之差額，將會由 P&R Holdings 全數補足，並在該三年年期屆滿後於二零一七年按累計基礎補足。

為面對充滿挑戰的市場環境，富豪集團就控制酒店之經營成本已採取措施精簡及集中酒店之不同業務營運架構，以乘其經營規模之利。此外，富豪集團繼續落實多項市場推廣及銷售措施以擴闊酒店客源及增強其銷售渠道，除現有的六個海外銷售辦事處外，在韓國、新加坡、英國及美國東岸等設立新的地區銷售辦事處。

富豪集團於二零一四年以極低價值收購位於西班牙巴塞隆拿之 La Mola Hotel & Conference Centre。該酒店目前以第三方特許經營安排方式經營。重塑及升格該酒店為國際五星級酒店之翻新計劃，已於近期展開。

酒店管理業務

富豪集團之全資擁有管理公司富豪酒店國際有限公司，為提供酒店管理服務予於香港之所有八間營運中之富豪酒店以及富薈酒店之酒店管理人。富豪集團亦管理位於西班牙之 La Mola Hotel & Conference Centre。

富豪集團現時於中國境內管理九間經營中的酒店。兩間最近期開業之酒店分別為於二零一五年十二月開業位於佛山擁有230間客房的豪華酒店「金融城富豪酒店」，以及於二零一六年二月開業位於鄭州並為由富豪集團管理首間以「富薈」品牌命名的酒店「裕鴻富薈酒店」。另有五間將由富豪集團管理的酒店正在籌備中，預計於未來數年間開業。富豪集團認為，在中國持續拓展酒店管理業務將進一步提升「富豪」品牌的認受性及促進互惠富豪集團旗下各酒店間之業務。

物業

誠如上文所述，富豪集團於P&R Holdings中擁有50%合營權益，而其物業發展及投資業務目前主要透過P&R Holdings進行。

富豪集團於今年初持有合共18間位於赤柱富豪海灣之豪華花園洋房。於期間內，富豪集團售出合共三間洋房，其中兩間為待售物業及另一間為投資物業。其餘15間洋房中部分現擬保留用作賺取租金收入，而其餘洋房將會在接獲合意條件時出售。

其他投資

富豪集團仍持有龐大投資組合，主要包括上市證券、投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。於二零一六年六月，富豪集團以私人協約方式以總代價約港幣358,000,000元出售其於Asia Standard Hotel Group Limited泛海酒店集團有限公司所持之全部12%股權，該代價遠高於其原值成本及賬面值，而所得之收益已計入回顧期間的業績內。

富豪集團於二零一二年拓展業務多元化至飛機擁有及租賃。於二零一六年六月三十日，富豪集團擁有之機隊共有14架飛機，包括兩架A321型號空中巴士及12架Embraer ERJ-135型號與ERJ-145型號之飛機。除於其中一架空中巴士飛機擁有85%權益外，其他飛機均為富豪集團全資擁有。於期間內，飛機業務獲得令人滿意的租金收入淨額(減除折舊前)港幣45,000,000元。

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，而於截至二零一五年同期之六個月則錄得虧損港幣164,000,000元。

回顧期內錄得之盈利主要是由於未獲行使之可認購二零一七年到期之選擇權可換股債券之認購權的公平值減少(此於四海集團之財務報表已確認為金融負債減少)而產生之收益港幣89,800,000元，以及確認四海集團收購一間投資於中國上海持牌快遞服務之附屬公司之60%權益而產生之以折讓價併購之收益港幣30,300,000元。此兩項收益均主要屬會計性質，且對現金流並無任何即時影響。誠如二零一五年中期報告所闡述，於二零一五年首六個月產生的虧損主要是由於上述未獲行使之認購權之公平值變動所致，該公平值變動已於其時確認為金融負債增加。

業務回顧

回顧期間內，中國經濟持續穩定。其國內生產總值增長率由二零一五年之6.9%減至二零一六年上半年之6.7%，但減幅能在中央政府設定之目標範圍內。儘管面對相對疲弱的出口表現及投資放緩，其國內之經濟現已逐步重整，對於其經濟可能出現硬著陸之憂慮亦得以紓解。自去年起，受惠於控制中國房地產市場之財政及其他行政政策放寬，房地產市場得以迅速復甦，尤其一線及二線城市之住宅市場。

憑藉市況之利好優勢，四海集團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)。

成都及天津之兩項發展項目由四海集團於二零一三年收購，並以遞延付款方式支付應付予賣方的代價，兩者之實益賣方分別為P&R Holdings及富豪之一間附屬公司。應付代價將於二零一六年九月十三日到期，該日期乃參照於收購該兩項發展項目當時所預計的發展及銷售時間表而訂定。由於該兩個項目之發展進度較原定時間表延緩，儘管其預售計劃已取得重大進展，現時需要重定應付代價之還款期。

於二零一六年八月四日，四海集團公佈其與富豪集團及P&R Holdings集團訂立一系列有條件協議，據此，(其中包括)富豪集團同意向四海集團授予五年期之貸款融資(包括定期貸款港幣1,350,000,000元及循環貸款港幣500,000,000元)，將用於在該等協議完成時結付欠負富豪集團之其時全部未償還應付代價，而該貸款融資將由四海集團於成都及天津發展項目兩者之全部股權權益作抵押。此外，P&R Holdings集團亦有條件承諾於該等協議完成時認購本金額不少於港幣330,000,000元之於二零一七年期到之選擇權可換股債券(所得款項將用作支付欠負P&R Holdings集團之未償還應付代價)，並於二零一六年年末前認購餘下之於二零一七年期到之選擇權可換股債券，與此同時於二零一七年期到之現有已發行可換股債券及選擇權可換股債券之到期日將延期至二零二一年八月十八日。

透過新五年期貸款融資實際為欠負富豪集團之應付代價再融資，以及延長可換股債券到期日至二零二一年，均旨在使有關到期日與成都及天津發展項目之最近預售進度及竣工時間表得以配合。

四海集團與富豪集團或會於適當時候考慮富豪集團可能收購成都項目中之酒店組成部分，由於富豪集團有意擴展其在中國之酒店網絡。

上述該等協議之完成皆以相互的完成為條件，並須待(其中包括)四海及富豪各自之獨立股東批准後，方可作實。

展望

富豪集團

鑑於旅客之組合及消費模式不斷改變，香港政府正安排多項推廣活動，希望吸引更多高消費過夜旅客到訪香港，為香港重新建立好客城市之國際聲譽。長遠方面，香港政府已承諾改善香港旅遊業的基建設施。儘管短期業務環境將繼續充滿挑戰，但產業信託管理人之董事認為，香港酒店業務之未來前景依然看好。產業信託管理人將繼續密切留意任何可獲得合適之投資良機，以期進一步拓展及擴大富豪產業信託之資產及收入基礎。儘管如此，考慮到全球經濟環境不穩，將會以特別審慎態度處理任何收購機會。

按政府發表之《二零一六年半年經濟報告》，最近的訪港旅客人次趨勢顯示，訪港旅遊業放緩的拖累已正在減少。下半年包括有一年中傳統旺季，富豪集團預期二零一六年下半年富豪集團酒店業務之業績表現應該會較上半年為佳。

於二零一六年七月，富豪集團根據其中期票據計劃推出新系列的5年期無抵押有擔保美元定期票據，獲機構及私人投資者之良好反應。該5年期票據之票面年息率為3.875%，並以面值金額之99.663%之發行價發行，而發行票據的面值總額亦由300,000,000美元增加至350,000,000美元。

富豪集團憑藉其穩固資產基礎及雄厚流動資金，將不斷擴大其不同業務領域之投資規模，以冀取得更進一步之增長。

四海集團

中國房地產市場於最近數月經歷若干整固，但整體之長遠前景維持正面。四海集團將於不久後分階段推出銷售天津項目餘下之住宅大樓、商業綜合大樓及泊車位，以及成都項目中正在興建之其餘六幢住宅大樓。四海集團期望待四海集團現時進行之該兩項主要發展項目完成並售出時，將會帶來龐大收入及現金流。

百利保集團

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。

主席

羅旭瑞

香港

二零一六年八月二十三日

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)。

Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「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(「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)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「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(主要專注在中華人民共和國(「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，均載於前部之主席報告書及本管理層之討論及分析內。

除於前部之主席報告書標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本節所披露者外，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。

管理層之討論及分析 (續)

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末前完成。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末前推出預售。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要求需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)，當中約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 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(「正宏」)，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，載於簡明綜合財務報表附註十一及十二內。

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。

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十六內。

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簡明綜合財務報表附註十九內。

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簡明綜合財務報表附註十七內。

股本

於期間內，本公司之股本並無變動。

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。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。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於二零一六年五月三十一日，根據日期為二零一六年一月十三日之相關框架協議(經日期為二零一六年四月十二日之補充框架協議所補充)，四海集團完成收購於中國經營物流及相關業務的物流集團的60%實益權益。有關物流集團之投資的進一步詳情載於本節「業務回顧」分節中及簡明綜合財務報表附註十三內。

除上文所披露者外，於期間內，並無其他重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

員工及薪酬制度

本集團在香港及中國僱用約2,280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，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

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)	截至 二零一五年 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、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)	三	13.5	39.0
投資物業之公平值收益(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		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	二、四	124.5	221.1
融資成本	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	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
應佔：			
母公司股份持有人		17.2	54.9
非控權權益		4.0	30.7
		21.2	85.6
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利 基本及攤薄	八	港幣 1.55 仙	港幣 4.93 仙

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)	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	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)	二零一五年 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		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	–
非流動總資產		24,823.2	24,626.6
流動資產			
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	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
流動總資產		13,084.7	12,667.1

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
流動負債			
應付賬項及費用	十	(847.8)	(860.8)
已收按金		(1,062.6)	(343.1)
付息之銀行債項	十一	(1,186.5)	(1,271.7)
衍生金融工具		-	(2.8)
應付稅項		(141.5)	(119.6)
流動總負債		<u>(3,238.4)</u>	<u>(2,598.0)</u>
流動資產淨值		<u>9,846.3</u>	<u>10,069.1</u>
扣除流動負債後總資產		<u>34,669.5</u>	<u>34,695.7</u>
非流動負債			
應付賬項及已收按金		(118.9)	(147.0)
付息之銀行債項	十一	(8,473.1)	(8,247.6)
其他債項	十二	(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)
非流動總負債		<u>(15,069.7)</u>	<u>(14,844.5)</u>
資產淨值		<u>19,599.8</u>	<u>19,851.2</u>
股本			
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>
非控權權益		<u>6,651.2</u>	<u>6,821.2</u>
股本總值		<u>19,599.8</u>	<u>19,851.2</u>

簡明綜合資本變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	母公司股份持有人應佔											
	已發行股本 (未經審核) 港幣百萬元	股本溢價 (未經審核) 港幣百萬元	股本 贖回儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 (未經審核) 港幣百萬元	特別儲備 (未經審核) 港幣百萬元	出售投資 重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	可供 上市 附屬公司 可換股債券 之股本部分 (未經審核) 港幣百萬元	兌還 平衡儲備 (未經審核) 港幣百萬元	保留盈利 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元	非控制權益 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元
附註	111.4	1,356.1	4.3	1,910.6	689.6	51.4	-	(77.5)	8,984.1	13,030.0	6,821.2	19,851.2
於二零一六年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-	17.2	17.2	4.0	21.2
期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內其他全面虧損：	-	-	-	-	-	(1.1)	-	-	-	(1.1)	(0.7)	(1.8)
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(17.1)	-	(17.1)	(6.8)	(23.9)
期內全面收益(虧損)總額	-	-	-	-	-	(1.1)	-	(17.1)	17.2	(1.0)	(3.5)	(4.5)
收購上市附屬公司之非控制權益	-	-	-	(27.6)	-	-	-	-	-	(27.6)	(134.0)	(161.6)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.9	50.9
—上市附屬公司發行可換股債券	-	-	-	-	-	-	21.9	-	-	21.9	10.3	32.2
宣派二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(74.7)	(74.7)	(93.7)	(168.4)
於二零一六年六月三十日	111.4	1,356.1	4.3	1,883.0	689.6	50.3	21.9	(94.6)	8,926.6	12,948.6	6,651.2	19,599.8

十三

簡明綜合資本變動表 (續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

母公司股份持有人應佔		可供		兌還		非控制權益		股本總值			
已發行股本 (未經審核) 港幣百萬元	股本溢價賬 (未經審核) 港幣百萬元	股本 類回儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 (未經審核) 港幣百萬元	特別儲備 (未經審核) 港幣百萬元	出售投資 重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	對沖儲備 (未經審核) 港幣百萬元	平衡儲備 (未經審核) 港幣百萬元	保留盈利 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元	非控制權益 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元
111.4	1,356.1	4.3	1,751.5	689.6	22.1	(0.6)	36.2	9,091.9	13,062.5	7,380.6	20,443.1
-	-	-	-	-	-	-	-	54.9	54.9	30.7	85.6
-	-	-	-	-	3.9	-	-	-	3.9	2.0	5.9
-	-	-	-	-	-	0.6	-	-	0.6	0.3	0.9
-	-	-	-	-	-	-	(3.6)	-	(3.6)	(1.9)	(5.5)
-	-	-	-	-	3.9	0.6	(3.6)	54.9	55.8	31.1	86.9
-	-	-	92.1	-	-	-	-	-	92.1	(181.8)	(89.7)
-	-	-	-	-	-	-	-	(103.7)	(103.7)	(110.8)	(214.5)
111.4	1,356.1	4.3	1,843.6	689.6	26.0	-	32.6	9,043.1	13,106.7	7,119.1	20,225.8

於二零一五年一月一日

期內盈利

期內其他全面收益(虧損):

可供出售投資之公平值變動

現金流量對沖

換算海外業務之匯兌差額

期內全面收益(虧損)總額

收購上市附屬公司之非控制權益

宣派二零一四年末期股息

於二零一五年六月三十日

簡明綜合現金流量表

	附註	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
經營業務所得現金流量淨額		1,123.0	1.5
投資活動之現金流量			
收購附屬公司	十三	0.7	-
購入可供出售投資		(80.3)	(4.3)
購入持有至到期日投資		(276.7)	(537.7)
贖回持有至到期日投資所得收益		278.0	571.2
應收貸款減額		0.2	6.7
添置投資物業		(74.5)	(93.0)
購入物業、廠房及設備項目		(78.4)	(229.5)
就購入物業、廠房及設備項目支付按金		(1.6)	(3.4)
出售物業、廠房及設備之收益		0.8	64.0
收回收購一附屬公司之已付按金		14.4	-
墊款予聯營公司		(11.4)	(8.5)
已收利息		98.5	27.3
已收非上市投資股息		0.3	-
已抵押定期存款及銀行結存之減額		110.4	141.6
受限制現金之減額/(增額)		(8.5)	6.6
投資活動所用現金流量淨額		(28.1)	(59.0)
融資活動之現金流量			
提取新銀行貸款		530.0	914.8
償還銀行貸款		(402.5)	(1,088.9)
已付利息		(175.7)	(172.0)
支付貸款及其他成本		(11.4)	(18.6)
已付股息		(74.5)	(103.5)
已付非控權股東股息		(93.3)	(110.1)
收購上市附屬公司之非控權權益		(161.6)	(89.7)
受限制現金之減額		-	2.4
融資活動所用現金流量淨額		(389.0)	(665.6)

簡明綜合現金流量表(續)

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
現金及現金等值項目增額淨額/(減額淨額)	705.9	(723.1)
於期初之現金及現金等值項目	1,976.2	2,951.5
外匯兌換率變動之影響(淨額)	(9.9)	(3.4)
於期末之現金及現金等值項目	<u>2,672.2</u>	<u>2,225.0</u>
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	1,468.4	1,673.7
於收購時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	<u>1,203.8</u>	<u>551.3</u>
	<u>2,672.2</u>	<u>2,225.0</u>

簡明綜合財務報表附註

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的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	<i>投資實體：應用綜合入賬之例外情況</i>
香港財務報告準則第11號之修訂 香港會計準則第1號之修訂	<i>收購共同經營權益之會計處理 披露計劃</i>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	<i>折舊及攤銷可接受方法之澄清</i>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	<i>農業：生產性植物</i>
香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂 二零一二年至二零一四年週期之年度改進	<i>獨立財務報表中之權益法 對多項香港財務報告準則之修訂</i>

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(「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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

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，以及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方之銷售價而進行交易。

以下為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		建築及裝修相關業務		酒店經營		管理及居住擁有		黃金地段投資		飛機租賃及租賃		其他		總計	
	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一五年 (未經審核)
分賬收入：																
銷售予外界客戶	3207	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
分賬間之銷售	3.5	3.9	110.5	177.4	-	-	47.3	50.6	-	-	-	-	3.3	0.7	(164.6)	(232.6)
合計	3242	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)	1,502.0
減：折舊及攤銷	(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
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)
分賬業績	(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
未分配之利息收入及 未分配之非業務及 企業收益																12.8
未分配之非業務及 企業支出																(71.1)
經營溢利																124.5
融資成本																(120.5)
應佔聯營公司之盈利及虧損					1.8	-	-	-	-	-	-	-	(4.7)	(13.2)	-	(2.9)
除稅前溢利																1.1
所得稅																20.1
予母公司股份持有人及 非控股權益分占補虧溢利																21.2
應佔：																85.6
母公司股份持有人																17.2
非控股權益																4.0
																21.2
																85.6

簡明綜合財務報表附註 (續)

三、 收入、其他收入及收益(淨額)

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)	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	港幣百萬元
收入		
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
銷售物業所得收益	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
	1,502.0	1,265.8
其他收入及收益(淨額)		
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
	13.5	39.0

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)	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	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	(51.4)	(6.8)

五、 融資成本

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	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
	206.2	197.1
減：納入成本賬項內之融資成本	(85.7)	(80.5)
	120.5	116.6

六、 所得稅

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	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

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)，派息總額約為港幣25,600,000元(二零一五年：港幣25,600,000元)。

八、 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。

(b) 每股普通股攤薄盈利

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、應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣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)	二零一五年 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	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>

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除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。

計入結存之應收同系一附屬公司及一關連公司款項分別為港幣1,100,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,000,000元)及港幣1,200,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,200,000元)，該等款項為無抵押及免息，須應要求時償還。

十、應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣 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)	二零一五年 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	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。

計入結存之應付聯營公司及同系附屬公司款項分別為港幣 1,200,000 元(二零一五年十二月三十一日：港幣 1,400,000 元)及港幣 3,700,000 元(二零一五年十二月三十一日：港幣 6,400,000 元)，該等款項為無抵押、不付息及無固定還款期。

十一、 附息之銀行債項

	二零一六年六月三十日 (未經審核)		二零一五年十二月三十一日 (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	二零一六年至 二零一七年	1,186.5	二零一六年	1,271.7
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零一七年至 二零一九年	8,473.1	二零一七年至 二零一九年	8,247.6
		9,659.6		9,519.3

	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 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	1,186.5	1,271.7
於第二年	2,277.9	1,635.7
於第三至第五年(包括首尾兩年)	6,195.2	6,611.9
	9,659.6	9,519.3

於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及 Rich Day Investments Limited (作為借款人)就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣300,000,000元之循環貸款融資(「二零一三年初步酒店融資」)訂立協議，為期五年直至二零一八年七月，並以五間初步富豪酒店其中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押。富豪產業信託集團自願取消循環貸款融資後，於二零一六年六月三十日未償還之二零一三年初步酒店融資金額為港幣4,500,000,000元，為定期貸款融資之全額。

於二零一四年十二月二十二日，由富豪產業信託集團之一間全資擁有附屬公司Sonnix Limited就本金額港幣440,000,000元訂立定期貸款融資協議(「二零一四年灣仔融資」)，為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押，已全數提取並主要用作償還於二零一二年訂立之過往定期貸款融資。於二零一六年六月三十日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託集團透過一間全資擁有附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資(「二零一四年上環融資」)。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月。於二零一六年六月三十日，港幣632,000,000元之定期貸款已動用及尚未償還，而循環貸款融資港幣158,000,000元尚未提取。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元之循環貸款融資(「二零一四年炮台山融資」)。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月。於二零一六年六月三十日，已動用二零一四年炮台山融資定期貸款融資金額港幣660,000,000元及循環貸款融資港幣90,000,000元。

於二零一六年六月三十日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加息差介乎每年1.4%至每年1.62%(二零一五年十二月三十一日：介乎每年1.4%至每年1.62%)計息。

富豪產業信託集團之付息銀行債項亦由(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) 根據相關物業之所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)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) 富豪產業信託集團各相關租金賬、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。

於二零一六年六月三十日，除合共港幣18,900,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣18,500,000元)之銀行貸款乃按銀行資金成本另加年利率0.75%(二零一五年十二月三十一日：按銀行資金成本另加年利率0.75%)計息外，本集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加年利率1.4%至1.75%(二零一五年十二月三十一日：按HIBOR另加年利率1.5%至1.75%)計息。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十六內。

除港幣18,900,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣18,500,000元)之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有付息之銀行債項乃以港幣為單位。

十二、其他債項

	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
須於以下期間償還之無抵押其他債項：		
於第二年	4,227.5	2,289.4
於第三至第五年(包括首尾兩年)	-	1,929.3
	<u>4,227.5</u>	<u>4,218.7</u>

於二零一二年十月五日，Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(本公司之一上市附屬公司)之全資附屬公司RH International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項由富豪作擔保之1,000,000,000美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。

於二零一二年十月十九日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為300,000,000美元，而票面年利率為4.25%。票據按本金額之99.444%折讓發行。

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資附屬公司R-REIT International Finance Limited(「富豪產業信託中期票據發行人」)設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)。

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為港幣775,000,000元而票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。

於二零一三年五月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為150,000,000美元而票面年利率為4.10%。票據按本金額之99.553%折讓發行。

十三、 收購附屬公司

企業合併 – 收購上海物流集團

於二零一六年五月三十一日，Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司及其附屬公司(「四海集團」)從獨立第三方收購上海禾允投資諮詢有限公司及其全資附屬公司(「上海物流集團」)之60%實益股本權益。上海物流集團主要在中國上海從事提供物流及相關服務。

四海集團已選擇按非控股權益於上海物流集團之可識別資產淨值之分佔比例對於上海物流集團之非控股權益進行計量。

於收購事項日期，上海物流集團之可識別資產及負債之公平值總額如下：

	收購時確認 之公平值 港幣百萬元
物業、廠房及設備	3.2
按公平值計入損益之金融資產	48.8
現金及銀行結存	0.7
應收賬項、按金及預付款項	4.5
應付賬項及費用	(3.2)
其他無形資產	119.6
遞延稅項負債	(42.1)
非控股權益	(50.9)
	<hr/>
按公平值計算之可識別資產淨值總額	80.6
在簡明綜合損益表內確認之以折讓價購買之收益	(30.3)
	<hr/>
	50.3
	<hr/> <hr/>
由以下項目支付：	
現金代價	4.1
可換股債券	55.7
應收或然代價	(11.2)
承讓一股東貸款	1.7
	<hr/>
	50.3
	<hr/> <hr/>

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

四海集團已發行本金總值港幣 57,100,000 元之可換股債券(扣除現金收益港幣 4,100,000 元)作為收購之部分代價。

兩項可換股債券包括兩個部分：股本部分港幣 32,200,000 元及負債部分港幣 27,600,000 元，為其於收購日期之公平值。

作為收購之一部分，四海集團就上海物流集團產生之未來盈利，在向少數股東分配盈利前，可擁有優先權獲取最多合共人民幣 48,000,000 元之股息。

所確認之應收或然代價初步金額為港幣 11,200,000 元，即於收購日期獲取股息之優先權之公平值，此乃按折現現金流量模式釐定並於第三級公平值計量範圍內。於報告期末，應收或然代價之公平值概無重大變動。

於收購日期，預期可收回之總合約金額及業務往來客戶應收賬款及其他應收款之公平值總金額分別為港幣 3,600,000 元及港幣 100,000 元。

四海集團就此項收購產生交易成本港幣 2,200,000 元，此交易成本已於簡明綜合損益表內支銷並計入行政費用。

收購上海物流集團所產生之現金流量之分析如下：

	港幣百萬元
現金代價	(4.1)
發行可換股債券所得款項	4.1
已收購現金及銀行結存	0.7
	<hr/>
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流入淨額	0.7
計入經營業務現金流量之收購交易成本	(2.2)
	<hr/>
	<u>(1.5)</u>

自收購以來，上海物流集團為本集團截至二零一六年六月三十日止期間之收入帶來約港幣 3,700,000 元及為綜合盈利帶來約港幣 1,400,000 元之盈利。

由於四海集團不能取得上海物流集團所有於收購日期前期間之賬目及紀錄，因此披露有關資料(假設合併已於截至二零一六年六月三十日止期間開始時進行)乃不切實際。

十四、簡明綜合現金流量表附註

主要非現金交易

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
購買飛機承擔之抵押按金、保養負債及其他負債	—	103.6
出售一飛機結清之抵押按金及保養負債	—	35.4

十五、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 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
上市最終控股公司之一全資附屬公司：		
管理費	30.1	27.8
一聯營公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	4.1	8.2

上述關連人士交易之性質及條款並無變動及已於本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內披露。

簡明綜合財務報表附註(續)

(b) 與關連人士之往來賬項：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收聯營公司款項	74.0	59.4
應收一同系附屬公司款項	1.1	1.0
應收一關連公司款項	1.2	1.2
應付同系附屬公司款項	(3.7)	(6.4)
應付一聯營公司款項	(1.2)	(1.4)

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
短期僱員福利	21.0	20.7
僱員退休計劃供款	1.3	1.3
支付予主要管理層人員之補償總額	22.3	22.0

十六、 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。

十七、 或然負債

四海集團一家附屬公司現為若干有關位於中國新疆造林項目尚待審理的索償訴訟之被告。根據四海集團法律顧問之意見，索償訴訟仍然有待核實及/或四海集團對該指控具有利的辯護理由。因此，董事認為披露該等索償金額合共約人民幣9,600,000元(港幣11,200,000元)(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,800,000元(港幣2,100,000元))為或然負債乃屬適當，且並無於財務報表中計提撥備。

十八、 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及倉庫物業之若干零售地方及面積以及飛機，經營租賃經商議達成之租期介乎1至10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。

於二零一六年六月三十日，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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	105.2	142.1
於第二至第五年(包括首尾兩年)	50.2	131.7
於五年後	7.8	-
	<u>163.2</u>	<u>273.8</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

(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倉庫物業、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。辦公室設備租賃經商議達成之租期介乎1至5年。

於二零一六年六月三十日，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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 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	17.2	14.1
於第二至第五年(包括首尾兩年)	9.9	5.2
於五年後	0.1	0.2
	<u>27.2</u>	<u>19.5</u>
其他設備：		
於一年內	0.4	0.4
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1.1	1.3
	<u>1.5</u>	<u>1.7</u>
	<u>28.7</u>	<u>21.2</u>

十九、 承擔

除於上文附註十八(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
已訂約但尚未撥備： 物業發展項目	<u>1,729.5</u>	<u>2,615.8</u>

二十、金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團管理層負責就金融工具之公平值計量制訂政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具之價值變動並釐定估值所用主要輸入值。獨立專業估值師亦會在適當時獲委聘參與估值。估值由管理層審閱及批准。管理層會就中期及年度財務報告與審核委員會每年兩次討論估值過程及結果。

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零一六年六月三十日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行公平值計量			總計 (未經審核) 港幣百萬元
	活躍 市場報價 (第一級) (未經審核) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) (未經審核) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (未經審核) 港幣百萬元	
可供出售投資：				
非上市股本投資	-	-	248.5	248.5
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	246.2	16.2	-	262.4
上市債務投資	-	195.1	-	195.1
結構性存款	-	1.9	-	1.9
購買期權	-	-	48.8	48.8
應收或然代價	-	-	11.2	11.2
	246.2	213.2	308.5	767.9

簡明綜合財務報表附註 (續)

於二零一五年十二月三十一日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行公平值計量			總計 (經審核) 港幣百萬元
	活躍 市場報價 (第一級) (經審核) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) (經審核) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (經審核) 港幣百萬元	
可供出售投資：				
非上市股本投資	-	-	170.0	170.0
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	560.7	16.7	-	577.4
上市債務投資	-	248.6	-	248.6
結構性存款	-	1.9	-	1.9
衍生金融工具	-	4.7	-	4.7
	<u>560.7</u>	<u>271.9</u>	<u>170.0</u>	<u>1,002.6</u>

於期間/年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日	170.0	131.8
購入	80.3	1.3
因收購附屬公司而產生	60.0	-
在其他全面收益內確認之收益/(虧損)總額	(1.8)	36.9
於六月三十日/十二月三十一日	<u>308.5</u>	<u>170.0</u>

於二零一五年十二月三十一日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行公平值計量			總計 (經審核) 港幣百萬元
	活躍 市場報價 (第一級) (經審核) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) (經審核) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (經審核) 港幣百萬元	
衍生金融工具	-	2.8	-	2.8

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於期間內，金融資產及金融負債之公平值計量均無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(截至二零一五年十二月三十一日止年度：無)。

估值方法

若干上市股本投資之公平值按市場報價釐定。

非上市股本投資以金融機構或相關管理人提供之資產淨值計量，或由一間金融機構根據相關上市證券之市場報價估值。

衍生金融工具(包括利率掉期安排、外幣期權及遠期合約)之公平值乃根據折現現金流量模式或金融機構提供之市值而釐定。

購買期權之公平值乃根據一個使用各種不可觀察輸入值(包括土地及建築物之公平值)之估值方法所估計。董事相信該估值方法所估計之公平值是合理並為報告期末最合適之價值。

應收或然代價之公平值乃參考折現現金流量所釐定。

若干上市股本投資、上市債務投資及結構性存款之公平值乃根據金融機構提供之市值而釐定。

二十一、報告期後事項

於二零一六年七月二十日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個新系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總值為350,000,000美元而票面年利率為3.875%。票據按本金額之99.663%折讓發行。

二十二、未經審核簡明綜合財務報表之批准

本未經審核簡明綜合財務報表於二零一六年八月二十三日由董事會批准及授權刊發。

董事於股本中之權益

於二零一六年六月三十日，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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，須以其他方式知會本公司及聯交所：

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 二零一六年 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)	90,078,014	740,396,803 (附註b)	15,000	830,489,817 (74.51%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	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 二零一六年 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)	109,791,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,879,336,770 (58.66%)
	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 (0.004%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	-	-	3,521,973	3,521,973 (0.11%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
3. Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際 控股有限公司 (「富豪」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	24,200	620,749,261 (附註c)	260,700	621,034,161 (67.21%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	-	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
4. Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團 有限公司(「四海」)	羅旭瑞先生	普通股 (i) (已發行)	-	3,117,856,716 (附註e)	-	3,117,856,716
		普通股 (ii) (未發行)	-	5,024,058,784 (附註f)	-	5,024,058,784
		優先股 (已發行)	-	2,345,487,356 (附註f)	-	2,345,487,356 (99.98%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	-	-	2,269,101 (0.05%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	-	-	1,380,000 (0.03%)
					總計：	8,141,915,500 (191.55%)

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 二零一六年 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	
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)	-	2,443,033,102 (附註g)	-	2,443,033,102 (74.99%)
6. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1,000 (附註h)	-	1,000 (100%)

附註：

- (a) 於1,769,164,691股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。
- (b) 於693,660,547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，於二零一六年六月三十日，羅先生於世紀城市持有58.65%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，於二零一六年六月三十日，羅先生於世紀城市持有58.65%股份權益。於599,025,861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，於二零一六年六月三十日，世紀城市於本公司持有62.23%股份權益。於另外21,302,000股富豪已發行普通股之權益，乃透過四海之全資附屬公司持有，於二零一六年六月三十日，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)於四海持有64.26%股份權益。於二零一六年六月三十日，本公司於富豪持有67.13%股份權益。
- (d) 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。

其他資料 (續)

- (e) 於2,731,316,716股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外386,540,000股四海已發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於二零一六年六月三十日，本公司(由世紀城市於二零一六年六月三十日持有62.23%股份權益)於富豪持有67.13%股份權益。於二零一六年六月三十日，羅先生於世紀城市持有58.65%股份權益。
- (f) 於5,024,058,784股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。於二零一六年六月三十日，本公司(由世紀城市於二零一六年六月三十日持有62.23%股份權益)於富豪持有67.13%股份權益。於二零一六年六月三十日，羅先生於世紀城市持有58.65%股份權益。
- 於2,345,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過於2,345,487,356股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為四海新普通股。
- 於1,428,571,428股四海未發行普通股之權益，乃透過於四海一全資附屬公司發行本金金額為港幣500,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.35元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新普通股。
- 於1,250,000,000股四海未發行普通股之權益，乃透過於根據四海與P&R Holdings訂立日期為二零一四年四月三十日之認購協議(經日期為二零一四年六月十九日之補充協議所補充)可能認購四海一全資附屬公司將予發行本金金額為港幣500,000,000元之選擇權可換股債券之權益持有之衍生權益。選擇權可換股債券(如獲認購及發行)將可按換股價每股普通股港幣0.40元(可按照選擇權可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新普通股。
- (g) 於10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過四海之一全資附屬公司持有。於2,429,394,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。於二零一六年六月三十日，四海由P&R Holdings(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)持有64.26%股份權益。於二零一六年六月三十日，本公司(由世紀城市於二零一六年六月三十日持有62.23%股份權益)於富豪持有67.13%股份權益。於二零一六年六月三十日，羅先生於世紀城市持有58.65%股份權益。
- (h) 400股由世紀城市控制之公司持有，於二零一六年六月三十日，羅先生於世紀城市持有58.65%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

除於本報告所披露者外，於二零一六年六月三十日，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任何權益及淡倉；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。

主要股東於股本中之權益

於二零一六年六月三十日，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)	佔於二零一六年 六月三十日 已發行普通股 之概約百分率
YSL International Holdings Limited (「YSL Int'l I」)(附註 i)	693,660,547	–	693,660,547	62.23%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註 ii)	693,660,547	–	693,660,547	62.23%
世紀城市(附註 iii)	693,660,547	–	693,660,547	62.23%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註 iv)	693,660,547	–	693,660,547	62.23%
Almighty International Limited (「Almighty」)(附註 iv)	346,530,526	–	346,530,526	31.09%
Cleerview Investments Limited (「Cleerview」)(附註 iv)	180,811,470	–	180,811,470	16.22%

附註：

- (i) YSL Int'l I 所持本公司之普通股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) Grand Modern 為 YSL Int'l I 之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在 YSL Int'l I 所持之權益內。
- (iii) 世紀城市由 Grand Modern 擁有 50.89% 權益，其所持本公司之普通股權益已包括在 Grand Modern 所持之權益內。
- (iv) 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。

除於本報告所披露者外，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)於二零一六年六月三十日，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) 羅旭瑞先生為 YSL Int'l I 之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐為 Grand Modern 之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、范統先生、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。
- (4) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、范統先生、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二零一五年十二月三十一日止財政年度之年報刊發以來本公司董事資料之變更載列如下：

董事姓名

變更詳情

獨立非執行董事：

- | | |
|--------------|---|
| 梁寶榮先生，GBS，JP | <ul style="list-style-type: none">自二零一六年四月一日起不再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。 |
| 黃之強先生 | <ul style="list-style-type: none">自二零一六年四月十六日起不再為漢華資本有限公司於證券及期貨條例下就資產管理、就證券提供意見及就機構融資提供意見之註冊負責人員。 |
| 石禮謙先生，GBS，JP | <ul style="list-style-type: none">自二零一六年四月二十五日起退任香港按揭證券有限公司之非執行董事。 |

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。本公司董事之經更新履歷詳情載於前部標題為「董事簡介」之內。

企業管治

企業管治守則

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，彼等於截至二零一六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，GBS，JP(獨立非執行董事)

審核委員會已與本公司之管理層連同外聘核數師審閱及討論本集團採用之會計準則及慣例、審計、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零一六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60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 23 頁至第 52 頁之 Paliburg Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司中期財務資料，中期財務資料包括於二零一六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損益表、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

二零一六年八月二十三日

