



世紀城市國際控股有限公司

**Century City**

International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號 : 355)

# 2017 中期報告





# 目 錄

- 2 公司資料
- 3 董事簡介
- 5 主席報告書
- 16 管理層之討論及分析
- 27 簡明綜合財務報表
  - 27 簡明綜合損益表
  - 28 簡明綜合全面收益表
  - 29 簡明綜合財務狀況表
  - 31 簡明綜合資本變動表
  - 33 簡明綜合現金流量表
  - 35 簡明綜合財務報表附註
- 56 其他資料
- 72 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)

羅寶文(副主席)

吳季楷(首席營運官)

范統

梁蘇寶

### 獨立非執行董事

莊澤德

伍兆燦

黃之強

## 審計委員會

伍兆燦(主席)

莊澤德

黃之強

## 薪酬委員會

黃之強(主席)

羅旭瑞

莊澤德

伍兆燦

## 提名委員會

羅旭瑞(主席)

莊澤德

伍兆燦

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

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

## 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  
傳真：2890 1697  
網址：www.centurycity.com.hk

# 董事簡介

**羅旭瑞先生，72歲；主席兼行政總裁** — 自一九八九年本公司於百慕達成立成為本集團之最終控股公司起，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。羅先生分別自一九八五年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之主席及董事總經理。彼亦為本公司之上市附屬公司Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)、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，43歲；副主席兼執行董事** — 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。彼亦為百利保之執行董事、副主席兼董事總經理、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。

**羅寶文小姐，37歲；副主席兼執行董事** — 於二零零七年獲委任加入董事會。羅小姐自二零一三年起擔任本公司之副主席。彼亦為百利保之執行董事、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。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。彼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。羅小姐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。羅小姐亦為美圖公司之獨立非執行董事，該公司為聯交所上市公司。彼為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

**吳季楷先生，62歲；執行董事兼首席營運官** — 於一九八九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。吳先生亦為百利保、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，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。

**莊澤德先生，72歲；獨立非執行董事** — 於一九九三年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。莊先生畢業於美國印第安納州南本德 Notre Dame 大學，並擁有廣泛之商業經驗。

## 董事簡介 (續)

**范統先生**，60歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。范先生為一名具專業資格之建築師，並自一九八七年起一直在本集團工作。彼亦為百利保之執行董事兼首席營運官、富豪之執行董事及富豪資產管理之非執行董事。范先生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。

**梁蘇寶先生**，45歲；執行董事 — 於二零一零年獲委任加入董事會。梁先生自一九九七年起一直在本集團工作。彼亦為四海之執行董事兼首席財務官。梁先生負責世紀城市集團之企業財務職能以及中國業務部之工作。彼持有香港中文大學頒授之工商管理學士學位及中國商業法法學碩士學位。梁先生為美國註冊會計師協會之會員。彼於會計及企業融資方面擁有逾二十一年經驗。

**伍兆燦先生**，87歲；獨立非執行董事 — 於一九九四年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。伍先生亦為百利保及富豪之獨立非執行董事。彼為載通國際控股有限公司之非執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

**黃之強先生**，62歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。黃先生亦為百利保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。黃先生曾為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、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計委員會成員，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三十四年經驗。黃先生最近辭任聯交所上市公司恒芯中國控股有限公司之獨立非執行董事，自二零一七年九月十九日起生效。

致列位股東

本人欣然提呈本公司二零一七年之中期報告。

## 財務業績

於截至二零一七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為港幣 105,300,000 元，而於二零一六年同期則錄得虧損港幣 10,200,000 元(經重列)。

就本公司於二零一六年八月公佈之中期業績，所報截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔綜合盈利為港幣 1,300,000 元。所呈報之盈利已計及本集團透過本公司之中層上市附屬公司 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司持有之上市附屬公司 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司於二零一六年五月收購一項位於中華人民共和國上海之物流業務之 60% 股權時確認之以折讓價併購之收益(惟須待公平值估值從收購日起計十二個月內獲最終確定後，方可作實)。在公平值估值獲最終確定後，於二零一六年未經審核中期業績中所確認以折讓價併購之收益已被下調港幣 27,200,000 元，而相關調整已於本集團截至二零一六年十二月三十一日止財政年度呈列之經審核財務報表中反映。故此，二零一六年比較期間之中期業績現已重列為股東應佔虧損港幣 10,200,000 元。

本集團於截至二零一七年六月三十日止首六個月之減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣 734,600,000 元，較去年同期所錄得之比較金額港幣 398,000,000 元(經重列)增加 84.6%。於期間內之折舊費用為港幣 298,100,000 元(二零一六年：港幣 307,800,000 元)，大部份與本集團之酒店物業有關。儘管該等費用對現金流並無影響，惟已對本集團所呈報之盈利產生不利影響。

補充資料為有關本公司於二零一七年六月三十日之經調整資產淨值每股股份港幣 3.35 元(經就透過富豪集團擁有於香港之酒店物業之市值按所呈列之基準作調整)，載於本中期報告「管理層之討論及分析」一節內標題為「資產價值」一段內。

## 業務回顧

世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成，由本公司作為本集團之最終控股公司。於二零一七年六月三十日本公司於百利保持有約 62.3% 股權，而本集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營。

於半年期間結算日，百利保持有上市附屬公司 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司約 68.7% 股權，該公司主要營運本集團之酒店業務。除了從事酒店營運及管理業務外，富豪亦擁有龐大的多元化業務權益組合，並持有其上市附屬公司富豪產業信託已發行基金單位約 74.6% 權益，富豪產業信託現時擁有在香港經營之八間富豪及富薈酒店。

## 主席報告書 (續)

本集團之物業發展業務主要透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司(百利保與富豪各自擁有50:50權益之合營公司)進行。由於富豪為本集團之附屬公司，故P&R Holdings實際上亦為本公司之附屬公司。於二零一七年六月三十日，P&R Holdings持有四海約77.0%實益控股權益(包括於其普通股及可換股優先股之權益)，此外亦於四海可換股債券持有權益。四海因而亦為本集團之上市成員公司，其主要專注在中國之物業發展及投資，以及其他投資業務。

於二零一七年半年期間結算日，本集團透過其全資附屬公司持有一架波音B737-800型號客機(現以經營租賃租予一航空業務營運商)約85%權益，以及一架波音B737-300F型號貨運飛機(現以融資租賃租予一物流營運商)100%權益。於半年期間結算日後，本集團於二零一七年八月訂立協議就租約期滿後出售該B737-800型號客機，有關交易將帶來滿意的盈利。於二零一七年六月三十日，富豪擁有之機隊共有12架飛機，包括擁有其中1架飛機的85%權益。儘管本集團現時擁有之整體機隊規模小於去年者，惟本集團正積極探討擴充其機隊的機會。與此同時，本集團亦正積極地就飛機擁有權及出租業務設立獨立平台，以促成其擴充業務計劃。

由於香港之物業按揭放貸市場競爭非常激烈，本公司已於二零一五年重新啟動旗下全資附屬公司城利財務有限公司以提供財務服務，並主要集中於物業放貸業務，惟其貸款組合增長相對較慢。城利亦為其聯屬公司提供服務，以為購買本集團所進行之新物業發展項目單位之人士提供物業按揭融資。

本集團實際擁有世紀創意科技集團(世紀創意科技)合共48%權益(包括由富豪集團持有之36%權益以及透過本公司之全資附屬公司持有之12%權益)，其為一家主要從事製作集教育及娛樂於一身之多媒體內容、產品及服務之寓教於樂公司。

迄今，世紀創意科技以「*Bodhi and Friends*寶狄與好友」為旗艦角色已製作共四個季度合共超過2,000分鐘獲獎之3D動畫內容，有關內容已在中國各大兒童電視頻道播出。為配合「*Bodhi and Friends*寶狄與好友」於全球之發展計劃，世紀創意科技正與一領先的歐洲內容製作及分銷公司合作，為全球觀眾開發第五季節目。

世紀創意科技透過與世界最大玩具公司之一Mattel訂立全球授權交易，首系列「*Bodhi and Friends*寶狄與好友」玩具已於今年年初在中國主要零售連鎖商店推出。「*Bodhi and Friends*寶狄與好友」亦為世界最大兒童出版社之一Scholastic授權之品牌，並分銷至亞洲及大中華地區。為進一步印證品牌日漸受到歡迎，世紀創意科技亦正與一領先快餐連鎖店合作，將在中國超過5,000間門店分銷「*Bodhi and Friends*寶狄與好友」雙語書籍。

世紀創意科技有見愛戴其品牌人數日漸增長，亦正在開發智能玩具及為中國家庭而建立之教育平台，其設計務求使兒童有效地在趣味中學習。世紀創意科技透過與一領先的中國智能電視品牌合作，共同開發與智能電視連接之智能玩具，讓兒童可瀏覽環球最佳之寓教於樂內容。

管理層有信心，藉著透過與提供世紀創意科技內容及產品的領先合作夥伴進行大規模擴展，將使「*Bodhi and Friends*寶狄與好友」邁向成為中國首個全球家庭品牌而跨進一大步。

於回顧期間內，本集團上市成員公司之營運表現及業務回顧之摘要如下。

## 百利保控股有限公司

於截至二零一七年六月三十日止六個月，百利保達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣 159,100,000 元，而於二零一六年同期則錄得虧損為港幣 1,200,000 元(經重列)。

於回顧期間，百利保集團之整體業務穩步前進，而受惠於相對蓬勃的物業及資本市場，其就其投資物業及金融資產錄得可觀的公平值收益，以及撥回發展中物業之減值虧損。百利保集團減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣 718,600,000 元，相對於去年同期所錄得之港幣 399,300,000 元(經重列)增加 80.0%。於期間內，於香港擁有之酒店物業之折舊費用總額為港幣 258,100,000 元，雖然該等費用不會對現金流產生影響，但已對百利保所呈報之盈利造成影響。

## 業務回顧

### 物業

儘管於二零一六年十一月對住宅物業施加繁重的印花稅及按揭放貸措施持續收緊，但香港物業市場於回顧期間保持升勢，錄得之物業成交總額較二零一六年上半年上升近一倍。由於地產發展商推出市場的單位往往錄得超額認購，一手銷售價格升勢持續帶動住宅市場。

位於元朗丹桂村路的「尚築及富豪 • 悅庭」住宅發展項目及位於九龍的富薈馬頭圍酒店於二零一六年完成後，P&R Holdings 於香港有五個發展中物業項目。根據預計竣工次序，分別為馬鞍山之購物商場項目、位於深水埗名為「尚都」之商業/住宅發展項目、沙田九肚之大型豪華住宅發展項目、由香港市區重建局授予位於九龍大角咀之酒店項目，以及另一位於上環酒店發展項目。馬鞍山之購物商場項目及「尚都」發展項目預計於本年內完成，除上環之酒店發展項目外，其餘兩個項目預計於二零一八年年底前完成。

誠如早前所報告，於二零一六年十二月，P&R Holdings 根據酒店協定價格港幣 1,300,000,000 元，向一名獨立第三方出售實益擁有富薈馬頭圍酒店之公司之 50% 股權，獲得物業部分價值。其後於二零一七年五月，P&R Holdings 與富豪產業信託訂立意向書，建議以可能代價港幣 1,360,000,000 元出售實益擁有富薈馬頭圍酒店之公司之全部股權。為促成意向書項下擬進行之交易，P&R Holdings 於同時間向上述獨立第三方購回其於二零一六年十二月售出之 50% 股權。該擁有 340 間客房之酒店自於二零一七年五月獲授酒店牌照後，已開始經營業務。

於二零一七年六月二十九日，P&R Holdings與富豪產業信託正式訂立買賣協議，以向富豪產業信託出售擁有富薈馬頭圍酒店的一組公司之全部股權，代價為港幣1,360,000,000元。根據買賣協議條款，P&R Holdings將促使由富豪全資擁有之承租人向富豪產業信託租賃酒店，為期五年，固定租金(逐年上升)之平均回報率為每年4.5%。P&R Holdings已與富豪承租人協定，在租賃協議生效及仍然生效的前提下，倘五年租賃期內任何一年出現酒店所產生之累計收益總額低於租賃協議項下累計付款(包括租金)總額的任何不足額，P&R Holdings須按年於各年結束後向承租人支付有關累計不足額。此交易已於二零一七年七月獲富豪產業信託之獨立基金單位持有人批准，並須待達成其他先決條件(包括富豪之獨立股東批准有關交易)後方可作實，預期買賣將於二零一七年九月完成。有關此交易之詳情載於本公司所刊發日期為二零一七年六月二十九日之聯合公佈。

與此同時，位於馬鞍山之購物商場項目將近完成，而入伙紙預期將於二零一七年九月獲發出。此項目擬保留持作賺取租金收入，單位出租之市場推廣工作進展順利。

另一方面，位於九肚之豪華住宅發展項目現時預期將於二零一八年完成，並計劃於項目完成後推售單位。

百利保集團將繼續積極參與政府土地競標，然而競爭十分激烈，尤其是愈來愈多中國內地發展商參與競標。百利保集團現正於香港發掘其他商機，並在認為適當之情況下尋找海外機遇，以加強其物業發展組合。

有關P&R Holdings、富豪及四海之發展項目及物業之進一步詳情，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

於截至二零一七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270,300,000元，較二零一六年同期錄得港幣119,900,000元(經重列)之盈利增加約1.3倍。

隨著香港旅遊市場逐步復甦，富豪集團的酒店業務表現較二零一六年同期之六個月有所改善。本地股市於期間內維持上行趨勢，而富豪集團的金融資產組合錄得可觀的公平值收益。此外，富豪集團就租賃富薈上環酒店首三年租賃(固定租金為逐年上升)收取P&R Holdings償付之租金開支(扣除酒店營運收入)已計入期間的中期業績內。富豪集團於二零一七年上半年減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣726,200,000元，較二零一六年同期金額港幣527,400,000元增加約37.7%。於期間內，折舊費用為港幣252,700,000元(二零一六年：港幣265,900,000元)，其大部分為與富豪集團之酒店物業有關。儘管該等折舊費用對現金流並無影響，惟已對其所呈報之盈利產生不利影響。

## 業務回顧

### 酒店

#### 市場概覽

根據世界銀行集團最近發佈之資料，全球經濟增長穩定，信心增強。經歷兩年的明顯疲軟後，工業活動隨著全球貿易轉好而復甦。儘管政局及政策仍存在重大不明朗因素，惟預測全球經濟增長將於二零一七年增加至2.7%，並於二零一八年至二零一九年進一步攀升至2.9%。主要先進經濟體系之增長有所增強，且其短期前景已見好轉，而未來經濟有望持續和緩復甦，輸出缺口收窄而通脹情況亦逐步趨向中央銀行所訂目標。美國貨幣政策回復正常，預期將按有規律步伐向前邁進。而中國方面，預期將由政策主導逐步轉型為較慢但保持持續經濟增長。

就二零一七年上半年而言，香港實質本地生產總值按年上升4.0%，較二零一六年之2.0%增長一倍。基於全球經濟環境整體利好，以致香港出口貿易穩步增長。受勞動市場的有利環境及經濟情緒好轉所支持，香港本地需求繼續強勁增加。然而，由於若干高級商品及奢侈品銷售價值明顯下降，總零售價值預期將較二零一六年上半年輕微下跌。

於回顧期間內，訪港旅客總數達約27,800,000人次，按年增加2.4%，其中20,900,000人次為來自中國內地旅客(按年增加2.3%)。來自傳統短途旅客市場(不包括中國內地)的旅客總數較二零一六年同期增加5.2%，而來自傳統長途旅客市場的旅客總數則維持穩定。到訪旅客總數中，過夜旅客約佔13,100,000人次，按年增長5.0%。

根據香港旅遊發展局公佈之資料，在香港所有受訪之不同類別酒店中，截至六月三十日止上半年之平均酒店入住率由二零一六年之84%上升至二零一七年之87%，而所錄得之行業平均房租則下調2.4%，導致平均可出租客房收入(RevPAR)按年微升1.0%。

#### 酒店擁有業務

誠如早前所報告，富豪之全資附屬公司於二零一七年二月獲香港機場管理局授予香港國際機場新酒店項目之發展權，以不可退還租金付款形式之應付代價為約港幣2,188,900,000元。

該酒店項目鄰近香港國際機場二號客運大樓、亞洲國際博覽館及海天客運碼頭。此酒店項目亦為機場管理局推出之大型綜合發展項目SKYCITY航天城之第一期發展項目，包括有大型零售及辦公大樓、餐飲和娛樂等設施。

新酒店項目計劃發展成為一座提供1,200間客房樓高13層(包括一層地下樓層)之酒店，備有全面的宴會、會議及餐飲設施。酒店擬命名為Regala Skycity Hotel，將作全方位服務式酒店營運，顧客定位以商務、航空相關、休閒及會議業務為目標。此新酒店現時預計於二零二一年開業。

富豪集團於二零一四年十月收購位於西班牙巴塞隆拿擁有 186 間客房之酒店 La Mola Hotel & Conference Centre。該酒店由富豪集團管理及經營，而先前之特許經營安排已於最近告終。富豪集團現正就出租該酒店予獨立第三方作酒店經營進行最後階段的商討。

### 富豪產業信託

於二零一七年六月三十日，富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位 74.6%，而富豪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。

截至二零一七年六月三十日止六個月，富豪產業信託達致未經審核未計及基金單位持有人分派前綜合盈利港幣 1,767,500,000 元，而於二零一六年同期則錄得港幣 328,600,000 元。根據富豪產業信託之主要估值師所評估於二零一七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其於二零一六年十二月三十一日之最後經評估價值增加港幣 1,543,700,000 元。該公平值收益已於富豪產業信託之中期業績中反映，而於去年比較期間則錄得公平值收益港幣 88,000,000 元。倘不計及公平值變動，富豪產業信託於中期期間內未計及基金單位持有人分派前之核心盈利將為港幣 223,800,000 元，而二零一六年同期則為港幣 240,600,000 元。

富豪集團所擁有之八間營運中的酒店，即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店，全部均透過富豪產業信託持有。五間富豪酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店乃由富豪產業信託租賃予富豪之全資附屬公司經營。有關該七間酒店於回顧期間內的業務表現詳情於下文「酒店經營業務」分節報告。

富薈灣仔酒店為於香港首間以「富薈」品牌經營的酒店，自二零一一年起由富豪產業信託自行經營。於期間內，其入住率達到 96.6%，而平均房租上升 4.9%，反映平均可出租客房收入較二零一六年上半年增加 4.1%。此物業於期間內之物業淨收入總額(包括非酒店部分之租金)為港幣 10,600,000 元，較去年同期輕微改善 1.3%。

誠如上文所報告，富豪產業信託已於二零一七年六月訂立買賣協議，以向 P&R Holdings 收購該等擁有九龍富薈馬頭圍酒店之一組公司之全部股權。待先決條件達成後，預期建議收購事項將於二零一七年九月完成。

### 酒店經營業務

富豪之全資附屬公司 Favour Link International Limited 為富豪產業信託所租賃經營之七間酒店之承租人。

於回顧期間內，香港五間富豪酒店(均為經營全方位服務酒店)錄得合併平均入住率 86.0%，較去年同期 82.6% 上升 3.4 個百分點。該等酒店的合併平均房租較同期亦上升 2.3%，導致合併平均可出租客房收入上升 6.5%，表現超越業界平均數。該等富豪酒店於期間內之物業淨收入總額為港幣 368,600,000 元，較二零一六年同期之港幣 339,200,000 元上升 8.7%。

根據年度市場租金檢討，五間富豪酒店於二零一七年之現行基本租金總額為港幣 733,000,000 元。由於該五間酒店於期間內之物業淨收入總額高於按比例計算之基本租金港幣 366,500,000 元，應付予富豪產業信託之浮動租金為港幣 1,100,000 元。

以「富薈酒店」品牌經營業務的富薈酒店為富豪集團開發之另一酒店系列，一般定位為高級精選服務酒店，其設計現代化且裝修時尚，並備有先進科技設施。

富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之初步租期直至二零一九年十二月三十一日，富豪產業信託可選擇將各自之租賃期延長五年。根據富薈上環酒店及富薈炮台山酒店各自之租約條款，首三年租賃期(固定年租為逐年上升)已分別於二零一七年二月九日及二零一七年七月二十七日終止。其後，該兩間富薈酒店之租金方案將根據市場年度租金而釐定。根據市場租金檢討，富薈上環酒店於二零一七年二月十日至二零一七年十二月三十一日止期間按比例計算的基本租金定為港幣 36,500,000 元，而富薈炮台山酒店於二零一七年七月二十八日至二零一七年十二月三十一日止期間按比例計算的基本租金將定為港幣 17,600,000 元，各浮動租金乃根據所佔物業淨收入超出按比例計算的基本租金之差額之 50% 而定。儘管該兩間酒店於回顧期間內從經營業務所得物業淨收入低於應付租金，惟其所錄得經營業績均顯著提升，其合併平均可出租客房收入按年上升 10.2%。

根據與 P&R Holdings (其為該兩間酒店之賣方) 協定之安排，P&R Holdings 將向承租人全數補足富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於首三年租賃期內之經營收入低於承租人於同期應付租金之任何差額。富薈上環酒店涉及之差額已由 P&R Holdings 向富豪集團補償，並於其回顧期間之中期業績內反映。富薈炮台山酒店之三年租期亦已於二零一七年七月終止，償款將計入富豪集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務業績內。

## 酒店管理業務

富豪集團之全資擁有之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全部九間之營運中的富豪酒店及富薈酒店之酒店管理人。最近期新的富薈馬頭圍酒店現時由 P&R Holdings 擁有。富薈馬頭圍酒店於二零一七年五月試業，提供 340 間別緻時尚之客房，配以智能電話登記入住酒店等最新科技設備。

富豪集團亦正管理位於西班牙之 La Mola Hotel & Conference Centre，待出租予獨立第三方之租賃建議定案。

富豪集團現時於中國境內管理九間酒店，四間位於上海、兩間位於德州、一間位於西安、一間位於鄭州及一間位於佛山。於二零一六年二月開業位於鄭州擁有 186 間客房的裕鴻富薈酒店為由富豪集團首間以「富薈酒店」品牌命名管理的酒店。另有四間將由富豪集團管理的酒店正在籌備中，覆蓋成都、江門、崑山及鄭州等策略性位置。

富豪集團相信，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

有待透過P&R Holdings合營公司承接之發展項目得以完成及銷售前，富豪集團亦同時透過其全資附屬公司進行物業發展業務。

誠如本公司之二零一六年年報所述，富豪集團於二零一七年三月以私人協議方式收購位於香港皇后大道西150至158號之物業，地盤總面積約480平方米(5,178平方呎)，計劃用作商業/住宅項目發展。富豪集團近期亦已進一步收購位於皇后大道西160至162號的毗鄰物業超過85%不可分割業權，地盤總面積約187平方米(2,012平方呎)。兩項物業擬合併發展，合併地盤的地盤總面積將約為667平方米(7,190平方呎)。

於期間內，富豪集團完成出售於赤柱富豪海灣一間持作待售之花園洋房，所得盈利已於回顧期間的業績內反映。富豪集團仍保留富豪海灣14間花園洋房，並會在認為開價令人滿意的情況下繼續出售部分該等花園洋房。

為了使發展物業組合更為多元化，富豪集團於二零一七年五月與一名獨立第三方訂立意向書，內容有關就紐約一個設有酒店、住宅公寓大樓、零售及娛樂中心的綜合物業發展項目可能進行合作。然而，由於盡職審查結果並未獲富豪集團信納，意向書已於二零一七年七月失效，根據意向書已支付之可退還按金已退回富豪集團。富豪集團將繼續密切監察此潛在發展項目之最新進展以及可能出現的其他合適機會。

## 其他投資

富豪集團繼續持有龐大投資組合，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。於二零一七年上半年，恒生指數上升17.1%，受惠於此升勢，富豪集團的金融資產組合錄得可觀公平值收益。

於二零一七年六月三十日，富豪集團之機隊擁有12架飛機(包括擁有其中1架飛機的85%權益)，其中3架飛機按經營租賃租用，6架飛機按融資租賃租用，而3架飛機有待出租或出售。為了補充機隊之飛機，富豪集團於二零一七年七月簽訂意向書，以購買一架中型319型號空中巴士及其隨附之經營租賃。

## 四海國際集團有限公司

於截至二零一七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35,200,000元，而於二零一六年同期半年則錄得港幣13,100,000元(經重列)。

四海於本回顧期間達致之盈利主要為其金融資產之公平值收益及其於中國成都發展中物業之減值虧損之回撥。

重列四海截至二零一六年六月三十日止六個月之盈利(先前呈列為港幣40,300,000元)，乃有關就於二零一六年五月收購中國上海物流業務之60%股權時確認之以折讓價併購之收益，在於收購時估計之暫時公平值獲最終釐定後而作出調整。有關調整其後已在截至二零一六年十二月三十一日止財政年度所呈列四海集團之經審核財務報表內反映，而如下所述，四海集團最近於二零一七年六月將所持物流業務股權售回予原先業務擁有人。

## 業務回顧

於本年初，中國經濟穩步增長，而國內經濟由投資以至消費方面繼續重整。預計其二零一七年全年國內生產總值(GDP)增長率較二零一六年之6.7%稍微下調。隨著政府部門監管市場活動而繼續施行各項行政及財政政策，國內主要城市之住房市場正處於調整期，但受益於溢出效應，部分其他城市之住房市場保持強勁。預期中國房地產市場整體將進一步整固，此被視為有利於其長遠穩健發展。

四海集團於中國之兩項主要發展項目，分別為位於天津之富豪新開門及於成都之富豪國際新都薈，均取得穩定進展。迄今，於天津之富豪新開門之經訂約單位銷售總額合共約人民幣1,546,000,000元(港幣1,813,000,000元)，其中人民幣1,418,000,000元(港幣1,663,000,000元)與銷售住宅大樓之單位有關。至於富豪國際新都薈，已推出銷售住宅單位之經訂約銷售總額約為人民幣767,000,000元(港幣900,000,000元)。按現時施工時間表，該兩項發展項目中正在興建之住宅大樓預期將於本年底前完工，售出單位隨後交付予買家。

為使四海集團業務組合得以多元化，四海集團於二零一六年五月收購上海物流集團之60%實益權益。物流業務經營約一年，並經檢討所有有關情況(尤其包括物流集團之表現及發展進程以及合營各方管理風格之差異)，四海集團經過與原先業務擁有人友好磋商後接受其提出回購四海集團所持物流集團權益之建議，該交易最近於二零一七年六月完成。

作為另一項實現其多元化目標的工作，四海集團於二零一七年六月初就可能投資於一間專門發展及製作娛樂內容之公司訂立不具約束力之條款文件，惟就此之業務磋商未能取得成果。

中國物業發展及投資將繼續構成四海集團之核心業務活動，四海集團同時亦會繼續尋求其他投資機會，以使其業務組合及收入基礎得以多元化及擴大。

## 展望

### 富豪集團

展望未來，儘管多個地區內地緣政治局勢緊張，加上政治及政策不明朗導致潛在下行風險，惟環球經濟仍正逐步和緩擴展。在香港，內部需求仍然強勁，而香港政府最近亦上調二零一七年實質本地生產總值整體增幅至預測3至4%，當中計及上半年經濟增長勝過預期的因素。

富豪集團相信，香港經濟適應轉變能力強，且對本地酒店業能健康發展及香港整體前景抱持信心。承接香港國際機場的新酒店項目，堅定印證其致力維持富豪集團(包括富豪產業信託)作為香港市場的領先酒店集團的重要地位。

富豪集團於二零一七年四月發行一新系列金額為225,000,000美元息率6.50厘有擔保優先永續證券。該新系列的永續證券成功推出，明確表明一般及企業投資者對富豪集團的財政實力抱有信心。

富豪集團的資產基礎穩固，流動資金充裕，以備取得進一步增長。

### 四海集團

在無任何不可預見之情況下，四海集團於天津及成都發展項目內住宅單位之經訂約銷售額所產生可觀盈利將於四海集團二零一七年財政年度之財務業績入賬。故此，預期四海集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之業績將較去年取得重大增長。

鑑於市場對成都項目中住宅單位反應理想，四海集團現已著手發展項目內第三期發展中餘下十幢住宅大樓。待其於中國現正發展中項目之餘下部分逐步完成及出售後，將會為四海集團帶來龐大盈利及現金流，並能大力推進其於未來數年之進一步增長及豐盛發展。

### 百利保集團

香港仍正處於實質利率低於零的時期，假若現時低利率環境持續下去，對各類住宅物業的需求將保持強勁。雖然新發展項目供應將會增加，但新供應短期內不大可能追上潛在需求，樓價調整預期溫和。

百利保集團擁有均衡的資產基礎，並已妥善分配至酒店、物業及其他投資中。酒店業務現時產生穩定收入，同時預期百利保集團所進行之全部物業項目將自本財政年度起陸續竣工，冀於未來數年為百利保集團帶來非常豐厚的收入和盈利。

## 世紀城市集團

於過去數年間，本集團旗下各上市成員公司大為擴充其規模及業務種類。作為本集團之最終控股公司，本公司正檢討各個企業方針，務求得出最理想的架構，以促進各成員公司持續擴展業務，有助發揮其真實的潛在價值。

本公司董事會對本集團的未來前景抱持信心，並將致力為股東取得更高回報。

主席

**羅旭瑞**

香港

二零一七年八月二十四日

# 管理層之討論及分析

## 業務回顧

本集團之重要投資及主要業務包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務以及其他投資(包括金融資產投資)。

Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)(本集團之上市中層附屬公司)之主要業務包括其於 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之投資、其物業發展及投資業務(包括於香港透過與富豪成立之合營公司 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)進行，及於中華人民共和國(「中國」)透過 P&R Holdings 之上市附屬公司 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)進行)、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資業務。百利保於回顧期間內之業務回顧、百利保集團於當中經營之物業市場之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，已載於前部之主席報告書內。

富豪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」)(本公司及百利保透過富豪持有之上市附屬公司)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。富豪之酒店、物業及其他投資業務連同富豪產業信託於回顧期間內之業績表現，以及富豪集團於當中經營之酒店業及物業市場之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，亦已載於前部之主席報告書內。

除於前部之主席報告書標題為「業務回顧」及「展望」兩節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。

## 世紀創意科技集團

本集團於 8D Matrix Limited (「8D Matrix」，本集團之聯營公司，其全資擁有世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)) 實際擁有合共 48% 權益(包括由富豪集團持有之 36% 權益以及透過本公司之全資附屬公司持有之 12% 權益)。而 8D Matrix 餘下之 52% 權益則由本公司之主席兼控股股東羅旭瑞先生之私人公司持有。世紀創意科技為一家有活力的寓教於樂公司，主要從事製作適合學齡前兒童家庭集教育及娛樂於一身的高質素多媒體內容及相關的產品及服務，業務主要專注於中國市場。世紀創意科技之旗艦產權「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」由羅旭瑞先生之女兒，亦為本公司之副主席兼執行董事羅寶文小姐創造，該等角色之知識產權由羅小姐實益擁有。

迄今，世紀創意科技已製作超過 2,000 分鐘以「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」為旗艦角色獲獎之 3D 動畫內容。第一季及第二季在中國兩大領先兒童電視頻道 CCTV(中國中央電視台)及湖南金鷹頻道首播，並達到收視率第一。第三季已於二零一七年第一季度在中國五大兒童頻道播出，而內容由艾美獎得獎作家所編寫的第四季，則已於四月播出。為配合「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」於全球特許經營之發展，世紀創意科技正與一家領先的歐洲內容製作及分銷公司合作，為全球觀眾開發第五季節目。世紀創意科技亦正與國際夥伴合作將內容分銷到大中華及東南亞地區之電視、在線及 OTT 網絡。

世紀創意科技透過與世界最大玩具公司之一 Mattel 訂立全球授權交易，首系列「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」玩具已於今年年初在中國主要零售連鎖商店(包括家樂福、玩具反斗城及孩子王)推出。「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」亦為世界最大兒童出版社之一 Scholastic 授權之品牌，並分銷至亞洲及中國。為進一步印證品牌日漸受到歡迎，世紀創意科技亦正與一領先快餐連鎖店合作，將在中國超過 5,000 間門店分銷「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」雙語書籍。為提供日益增長之消費品組合，「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」電子商務店已於二零一七年四月開業，以售賣授權產品及自行開發之品牌商品。

世紀創意科技有見愛戴其品牌人數日漸增長，亦正在開發智能玩具及為中國家庭而建立之教育平台，其設計務求使兒童有效地在趣味中學習。世紀創意科技與中國領先之說故事器材製造商及分銷商共同開發，「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」品牌器材將包含世紀創意科技之獲獎音樂及語言學習內容，預期將於二零一七年第四季度推出。世紀創意科技透過與一家領先中國智能電視品牌合作，共同開發與智能電視連接之智能玩具，讓兒童可瀏覽環球最佳之寓教於樂內容。世紀創意科技計劃推出親子平台，為兒童及家長提供適合的寓教於樂之內容(動畫、遊戲及音樂)。平台之第一階段運作將是實惠之網上訂購產品，以虛擬寵物為伴，鼓勵透過有趣、互動及有意義的內容進行聽說練習，從而幫助學齡前兒童學習英語。

管理層有信心，藉著透過與提供世紀創意科技內容及產品的領先合作夥伴進行大規模擴展，將使「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」邁向成為中國首個全球家庭品牌而跨進一大步。

## P&R HOLDINGS LIMITED 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為百利保與富豪共同成立並各自擁有 50:50 權益之合營公司(百利保及富豪根據其各自於 P&R Holdings 之股權按比例出資)。P&R Holdings 實質上為百利保及本公司之附屬公司及其業務範圍包括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 集團現正在香港進行之物業發展項目及所擁有物業之進一步資料：

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，所有其他現正進行之發展項目及物業現時均由 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)。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。

除其中 1 個單位外，名為「尚築」之公寓大樓的其餘 133 個單位已於二零一五年售罄。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 13 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。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 九龍土瓜灣下鄉道8號(前稱為下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號)富薈馬頭圍酒店

此項目之地盤總面積約700平方米(7,535平方呎)，已發展為一間22層高(包括一層地下樓層)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。該酒店之入伙紙已於二零一六年十一月獲發出。該酒店之酒店牌照其後於二零一七年五月獲發出，酒店亦繼而開始營業。

P&R Holdings於二零一七年五月重新整合此項目之全部100%權益，並隨後於二零一七年六月與富豪產業信託訂立協議，以代價港幣1,360,000,000元向富豪產業信託出售擁有富薈馬頭圍酒店之集團公司之全部股權。

### 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)。此地盤現正發展為擁有地上五層高及兩層地庫之購物商場。此項目之入伙紙預計將於二零一七年九月獲發出。此物業項目擬保留持作賺取租金收入，而單位出租之市場推廣工作正進展順利。

### 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)，現正發展為一幢28層高(包括一層地下樓層)總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅發展樓宇，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。此發展項目預計將於二零一七年年末前完成。此發展項目之住宅單位已於二零一六年七月推出預售，迄今，合共157個住宅單位中之155個單位已訂約售出。

### 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197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)。上蓋建築工程現正進行中。現預計此發展項目將於二零一八年完成，並計劃於項目完成後推售單位。

### 九龍大角咀晏架街/福全街富薈旺角酒店

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，擁有地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)。此項目擁有可建總樓面面積約6,529平方米(70,278平方呎)與有蓋樓面面積約9,355平方米(100,697平方呎)，並現正發展為擁有約288間客房並配有附屬設施的20層高酒店建築物。上蓋建築工程已展開。此發展項目現時預期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。經過長時間數度拖延為解決所遭遇的技術難題後，地基工程現已完成。上蓋建築工程預計於二零一七年第三季度展開。

**富豪酒店國際控股有限公司**

富豪為百利保之上市附屬公司。有關富豪集團於香港進行之物業項目以及擁有之主要物業(全部均由富豪全資擁有)之進一步資料載列如下：

*位於香港國際機場之新酒店項目將予命名為「Regala Skycity Hotel」*

富豪之全資附屬公司於二零一七年二月獲香港機場管理局授予香港國際機場新酒店項目的發展權，以不可退還之租金付款形式之應付代價為約港幣2,188,900,000元。

酒店項目之地盤面積約為6,650平方米(71,580平方呎)及可建樓面面積為33,700平方米(362,750平方呎)，地盤鄰近香港國際機場二號客運大樓、亞洲國際博覽館及海天客運碼頭。酒店項目亦為機場管理局推出之大型綜合發展項目SKYCITY航天城之第一期發展項目，包括有大型零售及辦公大樓、餐飲和娛樂等設施。

新酒店項目計劃發展成為一座提供1,200間客房樓高13層(包括一層地下樓層)之酒店，備有全面的宴會、會議及餐飲設施。酒店擬命名為Regala Skycity Hotel，將作全方位服務式酒店營運，顧客定位以商務、航空相關、休閒及會議業務為目標。此項發展項目之總建築圖則已於最近獲批准，此新酒店現時預計於二零二一年開業。

*香港皇后大道西150至158號及160至162號*

位於香港皇后大道西150至158號之物業於二零一七年三月以私人協議方式收購，地盤總面積約480平方米(5,178平方呎)，計劃作商業/住宅發展用途。富豪集團近日亦已進一步收購位於香港皇后大道西160至162號之毗鄰物業，其擁有超過85%不可分割業權，而地盤總面積約為187平方米(2,012平方呎)。兩項物業擬合併發展，而所合併地盤之地盤總面積約為667平方米(7,190平方呎)。

*香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣*

於期間內，富豪集團完成出售於赤柱富豪海灣一幢持作待售之花園洋房。富豪海灣總樓面面積約為6,320平方米(68,000平方呎)之合共14幢花園洋房仍予以保留，當中8幢為持作投資物業、3幢為持作待售物業，以及3幢為持作物業、廠房及設備。倘富豪集團滿意開價，會繼續出售部分該等花園洋房。

### 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之物業項目(全部為全資擁有)以及其在中國擁有60%權益之物流業務(已於二零一七年六月售出)之進一步資料如下：

#### 物業發展

##### 成都項目 – 富豪國際新都薈

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(5,350,000平方呎)。為因應市場情況轉變，該酒店311間客房之業務組合營運模式已經修訂，而相關的室內設計工程正在進行中。該酒店現計劃於二零一八年分階段開業。第一及第二期九幢住宅大樓之建築工程已穩定進展，並預期於二零一七年下半年完成。住宅單位已自二零一六年四月開始預售，且銷情理想。迄今，合共1,205個住宅單位已訂約售出，並取得銷售總額約人民幣767,000,000元(相當於約港幣900,000,000元)。第三期餘下之十幢住宅大樓已獲取規劃審批，預期建築工程將於二零一七年年末前展開，單位預期於二零一八年下半年推出預售。此發展項目內之其他部分，包括商業及寫字樓大樓以及服務式公寓將繼續分階段發展。

##### 天津項目 – 富豪新開門

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米(341,000平方呎)之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米(1,561,000平方呎)之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。四幢住宅大樓及商務綜合大樓之上蓋建築工程已完成。餘下之住宅大樓之單位預售已自二零一六年第四季起展開。迄今，四幢住宅大樓合共512個住宅單位中之464個經已售出，獲得經訂約銷售額約人民幣1,418,000,000元(相當於約港幣1,663,000,000元)。主要擁有約19,000平方米(205,000平方呎)商舖面積及530個住宅泊車位之商業綜合大樓於二零一六年八月開始預售，訂約銷售額約人民幣128,000,000元(相當於約港幣150,000,000元)。根據現時建築工程計劃，預計住宅大樓、商務綜合大樓及住宅泊車位將於二零一七年年末前完成。兩幢辦公大樓之上蓋建築工程因經收緊政府規劃及環境監控要求而暫停。四海集團正在與當地政府進行磋商，務求盡快恢復建築工程。

##### 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(相當於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於房地產發展。

四海集團已完成項目地塊內被擅自進入者非法佔有之土地之實地調查，並已與相關政府機關展開溝通，以採取適當措施解決土地爭議。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。四海集團計劃在可行情況下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

誠如於二零一六年年報所載述，四海集團於二零一六年一月訂立一項框架協議，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%實益權益，而於物流集團餘下之40%權益則由賣方之聯繫公司(「合營方」)持有。該收購於二零一六年五月完成及四海集團就此發行本金額共港幣57,050,000元之可換股債券作為相關代價。

物流業務經營約一年，並經檢討所有有關情況(尤其包括物流集團之表現及發展進程以及合營各方管理風格之差異)，四海集團經過與合營方友好磋商後接受其提出回購四海集團所持物流集團權益之建議。

據此，於二零一七年六月三十日，四海集團與合營方訂立安排契據，以出售其全部於物流集團擁有之權益，總代價為港幣71,000,000元，有關詳情已於四海日期為二零一七年八月十八日之通函內披露。四海集團於二零一七年六月三十日完成出售後已收取現金港幣45,600,000元。四海集團於二零一七年十二月三十一日或之前之應收代價餘額為港幣25,400,000元。於相關交易完成後，四海集團已不再擁有物流集團任何權益，而上述可換股債券之條款則維持不變。

### HANG FOK PROPERTIES LIMITED

Hang Fok Properties Limited (「Hang Fok」)為由百利保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。亦誠如早前所報告，於進行法律程序的過程中，Hang Fok已於二零一六年二月從合營項目公司收回約人民幣195,000,000元(相當於約港幣228,400,000元)(作為償還欠負Hang Fok之若干股東貸款)連同其累計約定利息。於二零一六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之權益只以細數額列賬。於二零一七年三月，Hang Fok進一步從合營項目公司收回額外約人民幣34,000,000元(相當於約港幣37,800,000元)，其主要為中國相關法院條例規定之延期付款利息。本集團將會繼續努力作出積極的行動，以取回本集團在此投資權益價值。

### 財務回顧

#### 資產價值

除現時由P&R Holdings擁有之富薈馬頭圍酒店外，本集團於香港之其他全部酒店物業乃由富豪產業信託所擁有，而除富薈上環酒店及富薈炮台山酒店外，乃於財務報表內按其於二零一二年五月七日(即富豪連同富豪產業信託成為本集團附屬公司之日)之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。雖然該等酒店物業之市場估值於其後大幅升值，惟其變動不會在本集團之財務報表內反映。此外，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店則按成本及全面對銷P&R Holdings於二零一四年向富豪產業信託出售該等酒店而產生之未變現收益後於本集團財務報表列賬，並及須計提折舊。作為資料補充，倘若富豪集團於香港之整體酒店物業組合，於簡明綜合財務報表中按其於二零一七年六月三十日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所述為每股港幣3.35元：

於二零一七年六月三十日

	港幣百萬元	每股普通股 港幣(元)
母公司股份持有人應佔賬面資產淨值	8,712.4	2.72
富豪集團於香港之酒店物業組合按其市值重列及 加回相關遞延稅項負債之調整	2,029.2	0.63
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	10,741.6	3.35

#### 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份或全部之投資金額，以控制本集團面對的滙率波動風險。

### 現金流量

於回顧期間內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣423,500,000元(二零一六年：港幣1,078,500,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣118,500,000元(二零一六年：港幣65,700,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零一七年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣4,922,200,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣5,319,100,000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12,440,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣11,145,000,000元)。

於二零一七年六月三十日，本集團之資產負債比率為27.5%(二零一六年十二月三十一日：26.5%)，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12,440,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣11,145,000,000元)與本集團之總資產港幣45,198,700,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣41,982,100,000元)之相對比率。

以於二零一七年六月三十日富豪集團於香港擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣51,354,800,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣46,284,100,000元)上述之基準計算，資產負債比率為24.2%(二零一六年十二月三十一日：24.1%)。

有關本集團於二零一七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、十二及十三內。

### 資產抵押

於二零一七年六月三十日，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、衍生金融工具、持有至到期日投資、定期存款及銀行結存合共港幣21,861,100,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣20,405,400,000元)，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及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，於二零一七年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣598,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣370,700,000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

本集團於二零一七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廿一內。

### 或然負債

本集團於二零一七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十九內。

### 股本

於回顧期間內，本公司之股本並無變動。

### 股息

董事會宣佈派發截至二零一七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0.65仙(二零一六年：港幣0.63仙)，派息額約為港幣20,800,000元(二零一六年：港幣20,200,000元)，並將派發予於二零一七年十月十一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二零一七年十月九日(星期一)至二零一七年十月十一日(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，必須於二零一七年十月六日(星期五)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二零一七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

#### 出售物流集團

於二零一七年六月三十日，四海集團與合營方訂立安排契據，以出售其於物流集團之60%實益權益，總代價為港幣71,000,000元(「出售事項」)。出售事項已於二零一七年六月三十日完成，而物流集團旗下公司其後不再為本集團之附屬公司。有關出售事項之進一步詳情於前部之主席報告書標題為「業務回顧」一節、本節標題為「業務回顧」分節及簡明綜合財務報表附註十五內載述。

### **P&R Holdings Limited 百富控股有限公司收購 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司之 50% 權益**

於二零一七年五月二十三日，Dragon Pier Investments Limited (作為賣方) 與 P&R Holdings (作為買方) 訂立買賣協議(「買賣協議一」)，內容有關收購賣方所持 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司(「Prosper Harvest」，由 P&R Holdings 持有其 50% 股權) 另外 50% 股權，代價為港幣 165,700,000 元(「收購事項」)。於收購事項完成後，Prosper Harvest 成為 P&R Holdings 之全資附屬公司。Prosper Harvest 之主要資產為透過其全資附屬公司持有位於九龍土瓜灣下鄉道 8 號之富薈馬頭圍酒店(「酒店」)之權益。酒店開始以「富薈酒店」品牌營運及現仍處於試業階段。

代價港幣 165,700,000 元乃經計及酒店之價值(經參考酒店之地點與規格以及香港酒店及旅遊業市場狀況)、Prosper Harvest 於買賣協議一完成日期結欠 P&R Holdings 之股東貸款(「股東貸款」)及意向書(見下文)項下可能交易事項之條款後釐定。

有關買賣協議一及意向書之進一步詳情於本公司日期為二零一七年五月二十三日之聯合公佈披露。

### **P&R Holdings Limited 百富控股有限公司向富豪產業信託出售 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司之 100% 權益**

於二零一七年五月二十三日，P&R Holdings 與富豪資產管理有限公司(以其作為富豪產業信託管理人之身份)簽訂意向書(「意向書」)，當中載列 P&R Holdings 可能向富豪產業信託或其指定全資附屬公司出售 Prosper Harvest 全部股本以及股東貸款之主要條款。

於二零一七年六月二十九日，P&R Holdings (作為賣方) 與德意志信託(香港)有限公司(以其作為富豪產業信託受託人之身份)(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議二」)，內容有關(i)出售 Prosper Harvest 之全部已發行股本；及(ii)將股東貸款轉讓予買方，代價為港幣 1,360,000,000 元(「交易事項」)。代價乃由訂約方經考慮(其中包括)由獨立物業估值師所評估酒店於二零一七年六月二十三日之價值為港幣 1,400,000,000 元、股東貸款及 Prosper Harvest 集團於買賣協議二完成時並無持有股東貸款以外任何負債以及收購事項下之先前交易，於公平磋商後釐定。

買賣協議二項下之交易事項須獲富豪獨立股東及富豪產業信託基金單位持有人批准。買賣協議二已於二零一七年七月二十日舉行之股東特別大會獲富豪產業信託之獨立基金單位持有人批准。富豪將於二零一七年八月二十八日舉行股東特別大會，以尋求其獨立股東批准買賣協議二。於買賣協議二完成後，Prosper Harvest 將繼續為富豪之附屬公司，但將透過富豪集團持有。

有關買賣協議二之進一步詳情於本公司日期為二零一七年六月三十日之聯合公佈披露。

除上文所披露者外，於回顧期間內，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2,340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 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核及經重列)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	二、三	<b>1,431.3</b>	1,516.3
銷售成本		<b>(897.7)</b>	(964.9)
毛利		<b>533.6</b>	551.4
其他收入及收益(淨額)	三	<b>83.1</b>	14.2
投資物業之公平值收益(淨額)		<b>202.4</b>	80.3
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)		<b>68.9</b>	(36.2)
以折讓價併購之收益		-	3.1
待售物業之減值虧損		-	(7.9)
發展中物業之減值虧損之回撥		<b>53.0</b>	-
物業銷售及推廣之費用		<b>(21.9)</b>	(30.8)
行政費用		<b>(184.5)</b>	(176.1)
減除折舊及攤銷前經營業務盈利		<b>734.6</b>	398.0
折舊及攤銷		<b>(305.9)</b>	(307.8)
經營業務盈利	二、四	<b>428.7</b>	90.2
融資成本	五	<b>(155.3)</b>	(120.5)
應佔聯營公司之盈利及虧損		<b>(12.9)</b>	(4.4)
除稅前盈利/(虧損)		<b>260.5</b>	(34.7)
所得稅	六	<b>(35.9)</b>	20.1
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利/(虧損)		<b>224.6</b>	(14.6)
應佔：			
母公司股份持有人		<b>105.3</b>	(10.2)
非控權權益		<b>119.3</b>	(4.4)
		<b>224.6</b>	(14.6)
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)	八		
基本及攤薄		<b>港幣3.29仙</b>	港幣(0.32)仙

# 簡明綜合全面收益表

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核及經重列)
	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/(虧損)	224.6	(14.6)
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	12.4	(1.5)
換算海外業務之滙兌差額	91.7	(23.8)
出售海外業務之重新分類調整	1.6	-
期內其他全面收益/(虧損)	105.7	(25.3)
期內全面收益/(虧損)總額	330.3	(39.9)
應佔：		
母公司股份持有人	150.9	(21.2)
非控權權益	179.4	(18.7)
	330.3	(39.9)

# 簡明綜合財務狀況表

		二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		22,794.9	19,517.4
投資物業		2,790.3	2,395.3
發展中物業		2,039.1	1,293.0
於一合營公司之投資		–	1,150.7
於聯營公司之投資		38.6	35.3
可供出售投資		395.0	335.6
按公平值計入損益之金融資產		1.9	1.9
應收或然代價		–	10.3
應收貸款		116.9	93.4
應收融資租賃		59.4	81.9
應收賬項、按金及預付款項	九	83.9	80.3
遞延稅項資產		81.3	94.0
其他資產		0.2	5.2
商譽		261.0	261.0
商標		610.2	610.2
其他無形資產		–	97.1
<b>非流動總資產</b>		<b>29,272.7</b>	<b>26,062.6</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		7,083.9	6,465.5
待售物業		1,036.2	1,268.5
存貨		72.7	64.8
待售飛機部分		29.4	–
應收貸款		4.5	3.7
應收融資租賃		43.6	45.0
應收賬項、按金及預付款項	九	782.7	1,304.9
持有至到期日投資		712.9	466.7
按公平值計入損益之金融資產		1,233.1	968.3
衍生金融工具		4.8	12.8
可收回稅項		–	0.2
受限制之現金		202.5	438.5
已抵押定期存款及銀行結存		101.4	265.1
定期存款		2,718.1	2,726.0
現金及銀行結存		1,900.2	1,889.5
<b>流動總資產</b>		<b>15,926.0</b>	<b>15,919.5</b>

# 簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 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	(745.7)	(854.8)
已收按金		(2,973.9)	(2,259.2)
付息之銀行債項	十一	(1,696.1)	(992.8)
其他債項	十二	(4,220.1)	(2,258.5)
衍生金融工具		-	(5.7)
應付稅項		(137.2)	(145.5)
流動總負債		<u>(9,773.0)</u>	<u>(6,516.5)</u>
流動資產淨值		<u>6,153.0</u>	<u>9,403.0</u>
扣除流動負債後總資產		<u>35,425.7</u>	<u>35,465.6</u>
非流動負債			
應付賬項及已收按金		(154.7)	(170.8)
付息之銀行債項	十一	(8,692.6)	(8,560.4)
其他債項	十二	(2,708.6)	(4,621.3)
可換股債券	十三	(44.8)	(31.1)
遞延稅項負債		(2,122.5)	(2,169.9)
非流動總負債		<u>(13,723.2)</u>	<u>(15,553.5)</u>
資產淨值		<u>21,702.5</u>	<u>19,912.1</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		320.4	320.4
儲備		8,392.0	8,237.1
		<u>8,712.4</u>	<u>8,557.5</u>
永續證券		1,732.9	-
非控權權益		<u>11,257.2</u>	<u>11,354.6</u>
股本總值		<u>21,702.5</u>	<u>19,912.1</u>

# 簡明綜合資本變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

母公司股份持有人應佔		- 上市												
		股本		可供		- 上市		附屬公司		可換股債券之				
已發行股本	股本溢價	購回儲備	資本儲備	出售投資	出售投資	重估儲備	股本部份	平貨儲備	滙兌	保留盈利	總計	非控權權益	永續證券	股本總值
(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
320.4	1,559.4	4.3	1,452.1	56.5	13.4	(129.4)	5,280.8	8,557.5	11,354.6	-	19,912.1	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	105.3	105.3	119.3	-	224.6	-	-	
期內其他全面收益：														
可供出售投資之公平值變動														
-	-	-	-	5.4	-	-	-	5.4	7.0	-	12.4	-	-	
換算海外業務之滙兌差額														
-	-	-	-	-	-	39.5	-	39.5	52.2	-	91.7	-	-	
出售海外業務的重新分類調整														
-	-	-	-	-	-	0.7	-	0.7	0.9	-	1.6	-	-	
-	-	-	-	5.4	-	40.2	105.3	150.9	179.4	-	330.3	-	-	
收購/視作收購上市附屬公司														
-	-	-	47.9	-	-	-	-	47.9	(121.6)	-	(73.7)	-	-	
出售附屬公司														
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.0)	-	(31.0)	-	-	
向非控權股東作出分派														
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.4)	-	(3.4)	-	-	
上市附屬公司發行永續證券														
-	-	-	-	-	-	-	(43.9)	(43.9)	(120.8)	1,732.9	1,732.9	-	-	
宣派二零一六年末期股息														
320.4	1,559.4	4.3	1,500.0	61.9	13.4	(89.2)	5,342.2	8,712.4	11,257.2	1,732.9	21,702.5	-	-	
於二零一七年六月三十日														



# 簡明綜合現金流量表

		截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 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
經營業務所得現金流量淨額		<b>423.5</b>	1,078.5
投資活動之現金流量			
收購附屬公司	十四	-	0.7
出售附屬公司		40.3	-
購入可供出售投資		(51.7)	(95.9)
購入持有至到期日投資		(1,011.8)	(276.7)
贖回持有至到期日投資所得款項		765.6	278.0
應收貸款減額/(增額)		(24.3)	0.2
添置投資物業		(147.8)	(74.5)
購入物業、廠房及設備項目		(2,406.0)	(79.6)
就購入物業、廠房及設備項目支付按金		-	(1.6)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		26.8	0.8
出售物業、廠房及設備之已收按金		7.8	-
收回收購一附屬公司之已付訂金		-	14.4
墊款予聯營公司		(16.2)	(13.3)
已收利息		74.0	99.0
已收非上市投資股息		3.8	0.4
已抵押定期存款及銀行結存之減額		163.7	110.4
受限制現金之增額		(7.8)	(8.5)
投資活動所用現金流量淨額		<b>(2,583.6)</b>	(46.2)
融資活動之現金流量			
提取新銀行貸款		1,571.8	530.0
償還銀行貸款		(750.1)	(402.5)
已付利息		(221.4)	(175.7)
支付貸款及其他成本		(16.1)	(11.4)
已付股息		(43.7)	(43.8)
已付非控權股東股息		(120.1)	(121.4)
向非控權股東作出分派		(3.4)	(5.5)
收購上市附屬公司之非控權權益		(0.5)	(161.6)
一上市附屬公司購回及註銷普通股		(73.2)	-
一上市附屬公司發行永續證券所得款項		1,737.5	-
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		<b>2,080.8</b>	(391.9)

## 簡明綜合現金流量表 (續)

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
現金及現金等值項目增額淨額/(減額淨額)	<b>(79.3)</b>	640.4
於期初之現金及現金等值項目	<b>4,615.5</b>	2,154.7
外匯兌換率變動之影響(淨額)	<b>82.1</b>	(9.9)
於期末之現金及現金等值項目	<b>4,618.3</b>	2,785.2
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	<b>1,900.2</b>	1,536.9
於收購時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	<b>2,718.1</b>	1,248.3
	<b>4,618.3</b>	2,785.2

# 簡明綜合財務報表附註

## 一、會計政策、重列及比較數值

### 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，與本集團截至二零一六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二零一七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12號之修訂包括 於二零一四年至二零一六年週期之年度改進	釐清準則之範圍
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產

採納該等經修訂香港財務報告準則對本集團之簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

### 重列及比較數值

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(「四海」)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。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內確認之所轉讓代價及購入之可識別資產淨值之公平值為暫時性金額。最終公平值已於本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內確定。因此，依照香港財務報告準則第3號(已修訂)企業合併，本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表之若干比較數值已重列，以反映暫時性金額之調整。

上述變動之影響概述如下：

	過往呈報 港幣百萬元	減少 港幣百萬元	經重列 港幣百萬元
<b>簡明綜合損益表：</b>			
以折讓價併購之收益	30.3	(27.2)	3.1
期內盈利/(虧損)	12.6	(27.2)	(14.6)
<b>每股股份盈利/(虧損)：</b>			
基本及攤薄(港幣(仙))	0.04	(0.36)	(0.32)

### 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、經營餐廳業務、經營安全儲存庫業務、提供房務管理服務、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/(虧損)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		建築及裝修工程之業務		高估建築合約及提供建造		建築管理		金融資產投資		飛機維修及租賃		其他		總計		綜合		
	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
	(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)	及重列
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入：																			
銷售予外來客戶	275.7	319.4	5.3	7.3	1,065.6	995.9	-	-	24.5	115.3	41.3	64.0	18.9	14.4	-	-	1,431.3	1,516.3	
分類間之銷售	4.8	4.8	54.5	110.5	3.8	-	47.0	47.3	-	-	-	-	33.5	3.3	(143.6)	(165.9)	-	-	
<b>合計</b>	<b>280.5</b>	<b>324.2</b>	<b>59.8</b>	<b>117.8</b>	<b>1,069.4</b>	<b>995.9</b>	<b>47.0</b>	<b>47.3</b>	<b>24.5</b>	<b>115.3</b>	<b>41.3</b>	<b>64.0</b>	<b>52.4</b>	<b>17.7</b>	<b>(143.6)</b>	<b>(165.9)</b>	<b>1,431.3</b>	<b>1,516.3</b>	
減除折舊及攤銷部分類業務	275.0	(20.6)	(0.3)	(0.5)	380.5	347.5	(6.2)	(5.5)	104.6	83.2	37.5	56.5	0.5	-	-	-	791.6	460.6	
折舊及攤銷	(12.0)	(12.0)	(0.2)	(0.2)	(261.4)	(259.9)	(0.2)	(0.2)	-	-	(20.2)	(32.8)	(10.2)	(1.0)	-	-	(304.2)	(306.1)	
分類業績	263.0	(32.6)	(0.5)	(0.7)	119.1	87.6	(6.4)	(5.7)	104.6	83.2	17.3	23.7	(9.7)	(1.0)	-	-	487.4	154.5	
未能劃分之利息收入及未能劃分之非業務及企業收益																			
未能劃分之非業務及企業支出																			
經營業務溢利																			
融資成本																			
應佔聯營公司之盈利及虧損	(0.3)	-	-	-	-	1.8	-	-	-	-	-	-	(12.6)	(6.2)	-	-			
除稅前溢利/(虧損)																			
所得稅																			
子母公司股份持有人及非控股權益分占附帶溢利/(虧損)																			
應佔：																			
母公司股份持有人																			
非控股權益																			

## 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 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
<u>收入</u>		
租金收入：		
酒店物業	21.8	22.6
投資物業	7.8	6.9
飛機	34.2	61.9
建築及與建築業務相關之收入	2.5	5.0
出售物業所得收益	270.7	316.0
物業管理費用	2.8	2.3
出售按公平值計入損益之金融資產之收益淨額	0.7	103.1
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	19.1	8.2
應收貸款之利息收入	0.7	0.7
融資租賃之利息收入	7.1	2.1
上市投資之股息收入	4.7	4.0
酒店經營及管理服務	1,041.0	969.8
物流及相關服務收入	9.1	3.7
其他業務	9.1	10.0
	<u>1,431.3</u>	<u>1,516.3</u>
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	27.1	12.4
其他利息收入	47.0	6.6
非上市投資之股息收入	3.8	0.5
出售一投資物業之虧損	—	(23.7)
重新分類一待售物業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)	4.7	—
出售附屬公司之收益(附註十五)	0.2	—
其他	0.3	14.7
	<u>83.1</u>	<u>14.2</u>

四、 出售本集團之物業所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
出售物業之盈利/(虧損)	<u>27.1</u>	<u>(51.4)</u>

五、 融資成本

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
銀行貸款之利息	87.5	88.3
其他債項之利息	143.7	91.1
可換股債券之利息	1.8	-
其他利息	0.8	-
債項成立成本攤銷	<u>21.7</u>	<u>20.0</u>
非按公平值計入損益之金融負債之利息總支出	255.5	199.4
其他貸款成本	<u>8.4</u>	<u>6.8</u>
	263.9	206.2
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(108.6)</u>	<u>(85.7)</u>
	<u>155.3</u>	<u>120.5</u>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 六、 所得稅

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
即期—香港		
期內之稅項支出	42.4	44.8
即期—海外		
期內之稅項支出	5.1	0.5
過往年度之超額撥備	—	(0.3)
遞延稅項	(11.6)	(65.1)
期內之稅項支出/(抵免)總額	<u>35.9</u>	<u>(20.1)</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%(二零一六年：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現行稅率計算。

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(二零一六年：無)。

### 七、 股息

董事會宣佈派發截至二零一七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0.65仙(二零一六年：港幣0.63仙)，派息總額約為港幣20,800,000元(二零一六年：港幣20,200,000元)。

## 八、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)

## (a) 每股普通股基本盈利/(虧損)

每股普通股基本盈利/(虧損)乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利港幣105,300,000元(二零一六年：虧損港幣10,200,000元(經重列))，及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數3,203,800,000股(二零一六年：3,203,800,000股)計算。

## (b) 每股普通股攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零一七年及二零一六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，因此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/(虧損)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113,800,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣156,300,000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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 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	95.3	135.1
四至六個月	3.4	4.2
七至十二個月	2.7	5.7
超過一年	15.4	14.4
	<b>116.8</b>	159.4
減值	<b>(3.0)</b>	(3.1)
	<b>113.8</b>	156.3

**除賬期限**

業務往來客戶應收賬項之除賬期限一般介乎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。本集團就若干業務往來客戶應收賬項結存持有抵押品或其他信貸改善條件。

計入此賬項結存乃應收一關連公司款項港幣1,200,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,200,000元)，該款項為無抵押及免息，須應要求時償還。

**十、應付賬項及費用**

計入此賬項之結存港幣89,600,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣93,800,000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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 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	89.5	93.2
四至六個月	-	0.4
七至十二個月	-	0.2
超過一年	0.1	-
	<u>89.6</u>	<u>93.8</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。

計入此賬項結存之應付一聯營公司及一關連公司款項分別為港幣900,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,500,000元)及港幣4,100,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣3,900,000元)，該等款項為無抵押及免息，且無固定還款期。

## 十一、 附息之銀行債項

	二零一七年六月三十日 (未經審核)		二零一六年十二月三十一日 (經審核)	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元
<b>即期</b>				
銀行貸款 - 有抵押	二零一七年 至二零一八年	1,696.1	二零一七年	992.8
<b>非即期</b>				
銀行貸款 - 有抵押	二零一八年 至二零二一年	8,692.6	二零一八年 至二零二一年	8,560.4
		<u>10,388.7</u>		<u>9,553.2</u>

	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 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	1,696.1	992.8
於第二年	2,211.8	2,389.7
於第三至第五年(包括首尾兩年)	6,480.8	6,170.7
	<u>10,388.7</u>	<u>9,553.2</u>

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紫荊酒店有限公司及 Rich Day Investments Limited，就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款融資(「二零一六年初步融資」)訂立為期五年直至二零二一年九月之新融資協議。二零一六年初步融資之定期貸款部分已於二零一六年九月全數提取，以償還原本於二零一八年七月到期，且承擔較高息差及與其金額相同之過往定期貸款融資；而循環貸款部分擬用作富豪產業信託集團一般企業資金。此外，二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零一七年六月三十日，未償還之二零一六年初步融資之定期貸款為港幣4,500,000,000元及未償還之循環貸款為港幣380,000,000元。

於二零一四年十二月二十二日，富豪產業信託集團之全資附屬公司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，已於二零一四年十二月全數提取。於二零一七年六月三十日，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其全資附屬公司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。於二零一七年六月三十日，已動用之二零一四年上環融資金額為港幣632,000,000元，相等於定期貸款融資之全數。

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。於二零一七年六月三十日，已動用之二零一四年炮台山融資金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年六月三十日，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1.15%至1.45%(二零一六年十二月三十一日：介乎每年1.15%至1.45%)計息。

二零一六年初步融資、二零一四年灣仔融資、二零一四年上環融資及二零一四年炮台山融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由(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。

於二零一七年六月三十日，除合共港幣236,800,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣18,000,000元)之銀行貸款乃按銀行資金成本另加年利率0.75%(二零一六年十二月三十一日：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1.15%至1.60%(二零一六年十二月三十一日：HIBOR另加年利率1.5%至1.75%)計息。

於二零一七年六月三十日，除港幣186,200,000元(二零一六年十二月三十一日：無)之銀行貸款乃以美元為單位、港幣33,900,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣18,000,000元)之銀行貸款乃以歐元為單位及港幣16,700,000元(二零一六年十二月三十一日：無)之銀行貸款乃以英鎊為單位外，所有附息之銀行債項均以港幣為單位。

本集團之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十八內。

## 十二、其他債項

	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>即期</b>		
其他債項 – 無抵押	4,220.1	2,258.5
<b>非即期</b>		
其他債項 – 無抵押	2,708.6	4,621.3
	<b>6,928.7</b>	<b>6,879.8</b>
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
於一年內	4,220.1	2,258.5
於第二年	–	1,933.3
於第三至第五年(包括首尾兩年)	2,708.6	2,688.0
	<b>6,928.7</b>	<b>6,879.8</b>

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，名義本金總額為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系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為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。

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，名義本金總額為港幣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，名義本金總額為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、可換股債券

截至二零一七年六月三十日，四海集團向一名當時非控股股東共發行兩批(二零一六年十二月三十一日：兩批)可換股債券。可換股債券之詳情載列如下：

**二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券**

於二零一六年五月三十一日，四海一間全資附屬公司，添濠有限公司發行本金額為港幣23,800,000元之可換股債券(「二零二零年A可換股債券」)及港幣33,300,000元之可換股債券(「二零二零年B可換股債券」)，到期日為二零二零年五月三十一日，作為業務收購之部分代價(詳情載於簡明綜合財務報表附註十四)。

二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券皆不付息且無抵押。

二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券之持有人有權於二零一六年六月七日至二零二零年五月二十四日期間任何時間內按每股港幣0.35元之初步換股價(可予調整)將可換股債券轉換為四海之普通股。按初步換股價，二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券分別可被轉換為最多約68,000,000股及95,000,000股四海之普通股。倘任何二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券未被轉換，其將於到期日按其未贖回本金額之100%被贖回。

可換股債券包括兩個部分：股本部分及負債部分。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股本部分，並計入儲備。可換股債券之負債部分之實際利率為8.68%。

於報告期間後及直至本報告日期，二零二零年B可換股債券已轉換為95,000,000股四海新普通股。

## 十四、 企業合併

於二零一六年五月三十一日，四海集團從獨立第三方收購上海物流集團之60%實益股本權益，其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權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權權益進行計量。

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 (經重列) 港幣百萬元
物業、廠房及設備	3.2
其他資產*	5.0
其他無形資產*	109.2
應收賬項、按金及預付款項*	4.6
現金及銀行結存	0.7
應付賬項及費用	(3.2)
遞延稅項負債*	(28.5)
非控權權益*	(53.0)
	<hr/>
按公平值計算之可識別資產淨值總額	38.0
在簡明綜合損益表內確認以折讓價併購所得之收益*	(3.1)
	<hr/>
	34.9
	<hr/>
由以下項目支付：	
現金代價*	4.2
可換股債券*	42.4
發行可換股債券所得款項*	(4.2)
應收或然代價*	(9.2)
承讓一股東貸款	1.7
	<hr/>
	34.9
	<hr/>

\* 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內確認之所轉讓代價及購入之可識別資產淨值之公平值為暫時性金額。最終公平值已於本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內確定。因此，此等金額已重列及並與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內之金額不相符。有關重列之進一步詳情及其對本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表之比較數值之影響於上文附註一內披露。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

由於上海物流集團乃由四海集團以低於其獨立市場估值之價格收購，故導致於截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表內確認以折讓價併購之收益港幣3,100,000元。

四海集團已發行可換股債券—二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券作為收購之部分代價。二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券之進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註十三內。

作為收購之一部分，四海集團已擁有優先權，在向非控股股東分配盈利前，從上海物流集團產生之盈利獲取最多合共人民幣48,000,000元(港幣53,400,000元)之股息。所確認之應收或然代價初步金額為港幣9,200,000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。

於收購日，預期可收回之業務往來客戶應收賬項及其他應收賬項之公平值(亦為總合約金額)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。此等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	(4.2)
發行可換股債券所得款項	4.2
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六個月之收入帶來約港幣3,700,000元及為綜合虧損帶來約港幣1,400,000元之盈利。

倘若合併於截至二零一六年六月三十日止六個月開始時發生，本集團於該期內之收入及虧損將分別為港幣1,519,200,000元及港幣13,500,000元。

### 十五、 出售附屬公司

根據四海集團與合營方訂立之安排契據，四海集團以總代價港幣71,000,000元完成出售上海物流集團之60%實益股本權益。四海集團終止其於中國上海提供物流及相關服務之業務，自二零一七年六月三十日起生效。相關出售附屬公司之收益為港幣200,000元。

十六、 簡明綜合現金流量表附註

主要非現金交易

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
出售一飛機結清之保養負債	<u>5.9</u>	<u>-</u>

十七、 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 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
一聯營公司： 廣告及推廣費用支出(包括成本補償)	<u>2.7</u>	<u>4.1</u>

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二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內披露。

(b) 與關連人士之賬項結存：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
向一合營企業貸款	-	1,000.0
應收聯營公司款項	123.0	106.8
應收一關連公司款項	1.2	1.2
應付一關連公司款項	(4.1)	(3.9)
應付一聯營公司款項	<u>(0.9)</u>	<u>(1.5)</u>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
短期僱員福利	25.0	22.3
僱員退休計劃供款	1.5	1.4
支付予主要管理層人員之補償總額	<u>26.5</u>	<u>23.7</u>

### 十八、 資產抵押

於二零一七年六月三十日，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、衍生金融工具、持有至到期日投資、定期存款及銀行結存合共港幣21,861,100,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣20,405,400,000元)，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及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，於二零一七年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣598,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣370,700,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

### 十九、 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11,000,000元)(二零一六年十二月三十一日：人民幣9,600,000元(港幣10,600,000元))為或然負債乃屬適當，且並無於簡明綜合財務報表中計提撥備。

## 二十、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、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介乎1至3年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

於二零一七年六月三十日，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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	39.7	80.2
於第二至第五年(包括首尾兩年)	20.9	50.1
於五年後	-	6.6
	<u>60.6</u>	<u>136.9</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。

於二零一七年六月三十日，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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 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	36.8	42.2
於第二至第五年(包括首尾兩年)	30.9	41.0
於五年後	—	0.1
	<u>67.7</u>	<u>83.3</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)	0.8	0.9
	<u>1.2</u>	<u>1.3</u>
	<u><b>68.9</b></u>	<u><b>84.6</b></u>

### 廿一、 承擔

除於上文附註二十(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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 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><b>2,449.6</b></u>	<u>3,098.4</u>

## 廿二、 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。

本集團之管理層負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日，管理層會分析金融工具價值之變動並釐定估值所用之主要輸入值。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計委員會每年兩次討論估值過程及結果。

## 公平值等級

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零一七年六月三十日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行之公平值計量			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	-	2.6	311.9	314.5
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	499.3	16.0	-	515.3
上市債務投資	-	702.2	-	702.2
非上市其他投資	-	15.6	-	15.6
結構性存款	-	1.9	-	1.9
衍生金融工具	-	4.8	-	4.8
	<b>499.3</b>	<b>743.1</b>	<b>311.9</b>	<b>1,554.3</b>

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

於二零一六年十二月三十一日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行之公平值計量			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	-	2.6	300.2	302.8
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	413.5	15.4	-	428.9
上市債務投資	-	539.4	-	539.4
結構性存款	-	1.9	-	1.9
應收或然代價	-	-	10.3	10.3
衍生金融工具	-	12.8	-	12.8
	<u>413.5</u>	<u>572.1</u>	<u>310.5</u>	<u>1,296.1</u>

於期間/年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零一七年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (經審核) 港幣百萬元
可供出售投資-非上市：		
於一月一日	300.2	208.8
購入/(分派)	(0.7)	95.2
在其他全面收益/(虧損)內確認之收益/(虧損)總額	12.4	(3.8)
於六月三十日/十二月三十一日	<u>311.9</u>	<u>300.2</u>
應收或然代價：		
於一月一日	10.3	-
收購附屬公司所產生(附註十四)	-	9.2
於損益確認之公平值收益/(虧損)	(2.1)	1.1
出售附屬公司	(8.2)	-
於六月三十日/十二月三十一日	<u>-</u>	<u>10.3</u>

於二零一六年十二月三十一日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行之公平值計量			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	-	5.7	-	5.7

於二零一七年六月三十日，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(二零一六年十二月三十一日：無)。

#### 估值方法

若干上市股本投資之公平值按市場報價釐定。

若干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。

應收或然代價及衍生金融工具(包括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。

若干上市股本投資、上市債務投資、一非上市其他投資及一結構性存款之公平值乃根據金融機構提供之市值而釐定。

#### 廿三、 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二零一七年八月二十四日由董事會批准及授權刊發。

# 其他資料

## 董事於股本中之權益

於二零一七年六月三十日，本公司之董事及最高行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按香港聯合交易所有限公司(「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	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一七年 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)	110,667,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,212,770 (58.69%)
	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%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	4,000	-	-	4,000 (0.000%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	-	-	3,521,973	3,521,973 (0.11%)
2. Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司 (「百利保」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	-	-	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	50,185	-	-	50,185 (0.005%)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一七年 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. 百利保	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	-	-	80,474	80,474 (0.007%)
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	622,855,261 (附註c)	260,700	623,140,161 (68.18%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	-	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
	梁蘇寶先生	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
					總計：	8,141,915,500 (191.55%)
		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%)
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%)
7. 8D Matrix Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	2,000,000 (附註i)	-	2,000,000 (100%)

## 其他資料 (續)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	個人權益	持有股份數目		總數(佔於 二零一七年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
				公司權益	家族/ 其他權益	
8. 八端國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	500,000 (附註j)	-	500,000 (100%)
9. 8D International (China) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註k)	-	1 (100%)
10. Century Digital Communications (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註l)	-	1 (100%)
11. Century Digital Communications Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	2 (附註m)	-	2 (100%)
12. Century Digital Enterprise Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	100 (附註n)	-	100 (100%)
13. Century Digital Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	3 (附註o)	-	3 (100%)
14. Century Digital Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	49,968 (附註p)	-	49,968 (99.94%)
15. China Noble Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註q)	-	1 (100%)
16. Full Range Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	10,000 (附註r)	-	10,000 (100%)
17. Giant Forward Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註s)	-	1 (100%)
18. Grand Modern Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	330 (附註t)	-	330 (100%)
19. Important Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	10,000 (附註u)	-	10,000 (100%)
20. Net Age Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	97 (附註v)	-	97 (100%)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	個人權益	持有股份數目		總數(佔於 二零一七年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
				公司權益	家族/ 其他權益	
21. Net Community Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	3 (附註w)	-	3 (100%)
22. Pilot Pro Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註x)	-	1 (100%)
23. Speedway Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	50,000 (附註y)	-	50,000 (100%)
24. Task Master Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註z)	-	1 (100%)
25. Top Technologies Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	10,000 (附註aa)	-	10,000 (100%)
26. 百寶通國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	2 (附註ab)	-	2 (100%)

## 附註：

(a) 於1,769,164,691股本公司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694,124,547股百利保已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，羅先生於本公司持有58.67%股份權益。

於16,271,685股百利保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股百利保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

## 其他資料 (續)

- (c) 於421,400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，羅先生於本公司持有58.67%股份權益。於599,025,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，本公司於百利保持有62.28%股份權益。於另外23,408,000股富豪已發行普通股之其他權益，乃透過四海之全資附屬公司持有，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(由百利保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。百利保於富豪持有68.10%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。
- (e) 於2,731,316,716股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由百利保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。百利保(由本公司持有62.28%股份權益)於富豪持有68.10%股份權益。羅先生於本公司持有58.67%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(由百利保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。百利保(由本公司持有62.28%股份權益)於富豪持有68.10%股份權益。羅先生於本公司持有58.67%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(「可換股債券發行人」)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，乃透過由可換股債券發行人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0.40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。
- (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，乃透過百利保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，乃透過本公司之全資附屬公司持有。四海由P&R Holdings(由百利保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。百利保(由本公司持有62.23%股份權益)於富豪持有68.10%股份權益。羅先生於本公司持有58.65%股份權益。
- (h) 400股由本公司控制之公司持有，羅先生於本公司持有58.67%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (i) 800,000股由本公司控制之公司持有，羅先生於本公司持有58.67%股份權益，而1,200,000股乃由羅先生控制之公司(包括8D International (BVI) Limited)持有。

(j) 於此等八端國際有限公司股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(k) 於此8D International (China) Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

## 其他資料 (續)

(l) 於此 Century Digital Communications (BVI) Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(m) 於此等 Century Digital Communications Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Communications (BVI) Limited	Important Holdings Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Communications (BVI) Limited	Important Holdings Limited	100.00

(n) 於此等 Century Digital Enterprise Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

(o) 於此等 Century Digital Holdings Limited 股份權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

(p) 於此等 Century Digital Investments Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

## 其他資料 (續)

(q) 於此China Noble Investments Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Pilot Pro Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
Pilot Pro Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

(r) 於此等Full Range Technology Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(s) 於此 Giant Forward Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(t) 於此等 Grand Modern Investments Limited 股份權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

(u) 於此等 Important Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00

## 其他資料 (續)

(v) 於此等 Net Age Technology Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

(w) 於此等 Net Community Limited 股份權益，乃透過羅先生一間全資擁有之公司持有。

(x) 於此 Pilot Pro Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(y) 於此等Speedway Technology Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(z) 於此Task Master Technology Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00

(aa) 於此等Top Technologies Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

## 其他資料 (續)

(ab) 於此等百寶通國際有限公司股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.67
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

除於本報告所披露者外，於二零一七年六月三十日，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登記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

於二零一七年六月三十日，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 (已發行及相關) 總數	佔於二零一七年 六月三十日 已發行普通股 之概約百分率
YSL International Holdings Limited (「YSL Int'l」)(附註 i 及 ii)	1,650,397,502	–	1,650,397,502	51.51%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註 i 及 ii)	1,630,416,666	–	1,630,416,666	50.89%
Dalton Investments LLC	385,084,296	–	385,084,296	12.02%

附註：

- (i) 此等公司均為羅旭瑞先生全資擁有之公司，而該等公司於普通股之權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生經由公司權益所持有之本公司股份權益內。
- (ii) 於19,980,836股普通股之權益由YSL Int'l直接持有，而於其他1,630,416,666股普通股之權益由Grand Modern(由YSL Int'l全資擁有)直接持有。

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)於二零一七年六月三十日，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。

## 其他資料 (續)

### 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二零一六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：*

黃之強先生	退任聯交所上市公司安寧控股有限公司之獨立非執行董事，自該公司於二零一七年六月九日舉行之股東週年大會起生效。
-------	---

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

本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則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「世紀城市國際控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「世紀守則」)，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，彼等於截至二零一七年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則及世紀守則。

### 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七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

本公司之審計委員會現由以下成員組成：

伍兆燦先生(委員會主席)(獨立非執行董事)

莊澤德先生(獨立非執行董事)

黃之強先生(獨立非執行董事)

審計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，其中包括審閱截至二零一七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72頁。

# 中期財務資料審閱報告



致 Century City International 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 27 頁至第 55 頁之 Century City International 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二零一七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計準則進行之審計為小，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，本核數師不發表審計意見。

## 結論

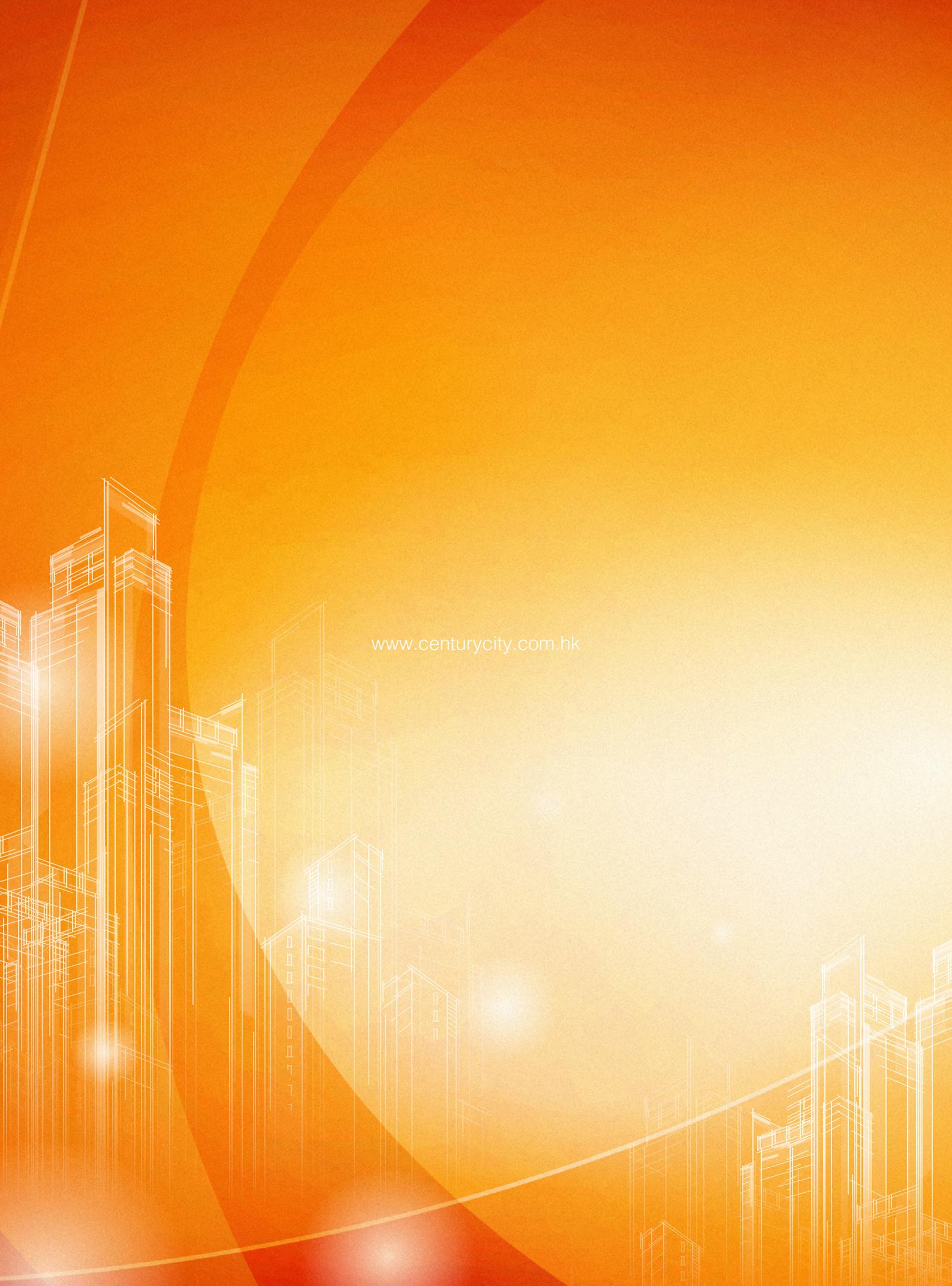
根據本核數師之審閱工作，本核數師並無發現任何事宜，使本核數師相信中期財務資料在所有重大方面並無根據香港會計準則第 34 號之規定編製。

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

二零一七年八月二十四日





[www.centurycity.com.hk](http://www.centurycity.com.hk)