

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



## 二零一九年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	1,281.4	1,204.9	+6.3%
毛利	644.1	560.3	+15.0%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務 盈利	910.0	597.3	+52.4%
母公司股份持有人應佔 期內盈利	379.1	294.0	+28.9%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣35.84仙	港幣26.36仙	+36.0%
中期股息(每股普通股)	港幣4.5仙	港幣5.0仙	-10.0%
	於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值			
賬面值	港幣14.73元	港幣14.31元	+2.9%
經調整*	港幣24.73元	港幣24.64元	+0.4%

\* 此乃就本集團在香港之酒店物業組合按其分別於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日之市值重列及加回相關遞延稅項負債作出調整之基準而編製，以供參考

- 於回顧期間內，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利為港幣379,100,000元，較二零一八年同期錄得之盈利港幣294,000,000元增加約29%。
- 本集團之核心酒店業務繼續穩定經營，而本集團所達致之盈利增幅主要歸因於出售金融資產獲得可觀盈利及於二零一九年六月三十日所持金融資產組合之重大公平值收益。
- 於二零一九年上半年，減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣910,000,000元，遠高於二零一八年上半年之比較金額港幣597,300,000元。
- 於期間內之折舊費用為港幣266,200,000元（二零一八年：港幣256,900,000元），其中大部分與本集團的酒店物業相關，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構成影響。
- 本集團之上市附屬公司富豪產業信託合共擁有於香港營運的九間富豪及富薈酒店，共有4,909間客房及套房。除富薈灣仔酒店由富豪產業信託自行營運外，五間初步富豪酒店及另外三間富薈酒店均以租賃方式由本集團作酒店營運。
- 於二零一九年上半年，香港酒店業的營商環境競爭更趨激烈，酒店營運商面臨更大的房價壓力，尤其是第二季季末。五間初步富豪酒店之合併平均可出租客房收入按年減少1.6%，而於中期期間內之物業收入淨額總額為港幣378,400,000元（二零一八年：港幣406,800,000元）。
- 本集團擁有於香港營運的四間富薈酒店於中期期間內維持穩定的表現及其合併平均可出租客房收入達致適度增長。
- 由P&R Holdings Limited（為與Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司各自擁有50/50權益之合營公司）發展位於九龍大角咀及擁有288間客房之富薈旺角酒店之酒店牌照已於二零一九年三月獲發出，而酒店隨後開始試業。該酒店目前由本集團管理，並暫時由P&R Holdings自行營運。

- 本集團正透過一間全資附屬公司於香港國際機場發展第二間酒店，擬命名為麗豪航天城酒店，並將設有逾1,200間客房及套房。新酒店的建設工程正穩步進行並預計於二零二零年年底如期落成。
- 於二零一九年四月，本集團收購一間擁有位於英國倫敦黃金地段一現存物業永久業權之公司之全部股本權益，並擬翻新為一間擁有約78間酒店房間的酒店，將由本集團營運。
- 除酒店項目外，本集團亦正進行一項位於香港皇后大道西之商業/住宅發展項目及一項位於葡萄牙里斯本的復修及翻新項目。
- 位於沙田九肚之富豪·山峯乃由P&R Holdings發展之大型住宅項目，包括24間花園洋房及136個公寓單位，連同泊車位及會所設施。銷售計劃最近已於今年較早前展開。迄今，1間花園洋房及7個公寓單位連同9個泊車位已經訂約出售。該等訂約銷售所獲之平均價格令人非常滿意，而當與各買家正式完成該等物業銷售後，將會錄得重大盈利。
- 現時，本集團之機隊擁有3架客機，全部均按經營租賃租出。本集團依然對航空業之長遠增長抱持合理正面的期望，並將繼續審探具吸引回報的新收購機會。
- 受最近社會動盪事件影響，本集團在香港擁有的酒店之業務表現於七月內及於八月至今遠低於較早前所預測。倘若本地酒店業未能在短期內復甦，則可能會對今年下半年之酒店業務收入產生負面影響。
- 多項由P&R Holdings所進行的主要發展項目最近經已完成，包括於二零一八年的We Go MALL及富薈旺角酒店以及今年最觸目的富豪·山峯。We Go MALL及富薈旺角酒店現正產生經常性收入，而待富豪·山峯內的洋房及公寓單位逐步出售，將於其時為P&R Holdings提供龐大現金流及盈利。
- 多年來，本集團已建立強健的優質資產組合，並奠下穩固的財政基礎，為面對挑戰及迎難而上作好準備。總括而言，本公司董事仍對香港未來經濟前景抱持審慎樂觀的態度。

## 財務業績

於截至二零一九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379,100,000元，較二零一八年同期錄得之盈利港幣294,000,000元增加約29%。

於回顧半年期間，本集團之核心酒店業務繼續穩定經營。受惠於期間內資本市場復甦，本集團從出售金融資產獲得可觀盈利，並就於二零一九年六月三十日所持金融資產組合錄得重大公平值收益。減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣910,000,000元，遠高於二零一八年上半年之比較金額港幣597,300,000元。於期間內之折舊費用為港幣266,200,000元（二零一八年：港幣256,900,000元），其中大部分與本集團的酒店物業相關，儘管該等折舊費用對現金流並無影響，惟已對本集團所呈報之盈利構成影響。

本集團現於香港營運的九間酒店物業均透過本公司之上市附屬公司富豪產業信託擁有。除富薈灣仔酒店由富豪產業信託自行營運外，五間初步富豪酒店及另外三間富薈酒店均由富豪產業信託租賃予本集團之全資附屬公司作酒店營運。為遵守現行會計準則，所有該等酒店物業於本集團之綜合財務報表中均呈列為物業、廠房及設備，並須計提折舊費用。因此，其於本集團綜合財務報表之賬面值大幅低於其市值。倘全部該等酒店物業均按照於二零一九年六月三十日之獨立專業估值呈列，本公司之經調整每股資產淨值則為港幣24.73元，而按賬面資產淨值計算則為每股港幣14.73元。有關本公司之經調整資產淨值之資料，股東可參閱本公佈中標題為「管理層之討論及分析」一節下標題為「資產價值」一段。

## 業務回顧

### 酒店

#### 市場概覽

根據世界銀行集團於近日發表之研究報告，二零一九年上半年全球增長繼續疲弱。全年全球經濟增長預測已下調至2.6%，較先前估計低0.3個百分點，反映出國際貿易及投資較年初所預期疲弱。於回顧期間內，中國經濟較二零一八年同期增長6.3%。然而，中美貿易糾紛升級以致製造業出產疲弱，拖累貿易額持續低迷。受有關不利外圍氣氛影響，香港經濟於二零一九年首六個月亦放緩，廣泛經濟領域的整體表現均錄得明顯跌幅。於期間內，香港實質本地生產總值(GDP)僅按年上升0.5%，遠較去年同期4% GDP增長率為低。

於回顧期間內，訪港旅客總數達約34,900,000人次，按年增加13.9%，其中約27,600,000人次來自中國內地，按年增加16.4%。在訪港總人次中，過夜旅客佔約14,900,000人次，按年增長7.7%。來自其他短途（不包括中國內地及澳門特別行政區）市場之旅客人數錄得3.7%的溫和增長，而來自傳統長途地區市場者則較上年度首六個月輕微下跌。另一方面，透過個人遊計劃訪港的中國內地旅客人數由今年一月份超過3,600,000人次逐步下跌至六月份的略超過2,300,000人次。

根據香港旅遊發展局公佈之資料，在香港所有受訪不同類別之酒店中，於截至六月三十日止上半年之平均酒店入住率由二零一八年之91%下跌至二零一九年之90%，而平均房租亦縮減0.2%，致使平均可出租客房收入（RevPAR）按年減少1.3%。

## 酒店擁有業務

本集團正透過一間全資附屬公司於香港國際機場發展第二間酒店。該新酒店擬命名為麗豪航天城酒店，將設有逾1,200間客房及套房。新酒店的建設工程正穩步進行並預計於二零二零年年底如期落成。

本集團亦擁有一間位於西班牙巴塞隆拿設有186間客房之酒店，前稱La Mola Hotel & Conference Centre。該酒店物業已自二零一七年九月起租賃予一獨立第三方，並於回顧期間內帶來滿意之租金收入。

於二零一九年四月，本集團與一獨立第三方就收購一間擁有位於英國倫敦黃金地段一現存物業永久業權之公司之全部股本權益訂立買賣協議。該現存物業樓高九層，面積約2,150平方米，擬翻新為一間擁有約78間酒店房間的酒店，將由本集團經營。有關該交易之其他詳情載於本公司日期為二零一九年四月十日之聯合公佈。該目標公司之收購已於今年四月底完成。

## 富豪產業信託

於二零一九年六月三十日，本集團持有富豪產業信託已發行基金單位74.6%，而本公司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。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得未經審核未計及基金單位持有人分派前綜合虧損港幣362,900,000元，而於二零一八年同期則錄得盈利港幣942,900,000元。於中期期間錄得虧損，乃主要歸因於根據主要估值師所評估截至二零一九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截至二零一八年十二月三十一日之最近期經評估之估值減少港幣585,100,000元。而去年同期則錄得公平值收益港幣716,000,000元。倘不計及該等公平值之變動，於中期期間富豪產業信託之未計及基金單位持有人分派前核心經營盈利則實為港幣222,100,000元，稍低於二零一八年同期之港幣226,900,000元。

如上文所述，富豪產業信託現時合共擁有於香港營運的九間酒店，包括五間初步富豪酒店，即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店；以及四間富薈酒店，分別為富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店。除富薈灣仔酒店外，其餘所有酒店均由富豪產業信託租賃予本公司之一全資附屬公司以經營酒店業務。有關於回顧期間內該八間酒店的經營業績詳情，載於下文標題為「酒店經營業務」分節。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，由富豪產業信託自二零一一年起自行營運。於中期期間內，其入住率維持於94.5%，較去年同期上升1.4個百分點。然而，由於平均房租下跌5.1%，其平均可出租客房收入（RevPAR）按年縮減3.8%。於中期期間內，該物業之物業收入淨額總額（包括非酒店部分之租賃租金）為港幣11,200,000元，較去年之比較數額下跌5.9%。

## 酒店經營業務

本公司之全資附屬公司Favour Link International Limited為向富豪產業信託所租賃經營之八間酒店之承租人。

於二零一九年上半年，香港酒店業的營商環境競爭更趨激烈，酒店營運商面臨更大的房價壓力，尤其是第二季季末。香港五間初步富豪酒店為以「富豪」品牌命名經營之全面服務酒店，於中期期間之合併平均入住率為86.3%，去年同期則為86.7%。同時，合併平均房租下跌1.1%，以致合併平均可出租客房收入按年減少1.6%。該五間酒店於中期期間之物業收入淨額總額為港幣378,400,000元，較二零一八年同期之港幣406,800,000元減少7.0%，亦較二零一九年半年間按比例計算之現行基本租金總額港幣388,000,000元為低。

為迎合不同市場需求，「富薈」品牌為本集團開發之另一酒店系列，目標定位為高檔精選服務酒店，具備現代設計及時尚裝修，並配備先進科技設施。

於中期期間內，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之合併平均入住率為93.4%，較二零一八年同期之水平上升4.7個百分點。儘管其合併平均房租下跌2.9%，惟其合併平均可出租客房收入整體按年增加2.3%。該兩間富薈酒店於中期期間之物業收入淨額分別為港幣22,500,000元及港幣19,800,000元，均低於由獨立專業物業估值師根據租賃條款所釐定就二零一九年半年間按比例計算之基本租金各為港幣23,000,000元。

富薈馬頭圍酒店已按五年初步租賃期由二零一七年九月起出租，固定租金按年遞升，平均回報率為每年4.5%。根據與P&R Holdings Limited百富控股有限公司（為與Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司各自擁有50/50權益之合營公司）協定之安排，租金開支低於酒店業務營運之物業收入淨額之任何虧絀，P&R Holdings將於租賃期首五年期間內向本集團每年作出補償。該酒店於中期期間之平均入住率為81.6%，較二零一八年之比較數字上升2.6個百分點，而平均房租大致維持於相若水平。

## 酒店管理業務

本集團全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司，為現時於香港營運中的全部五間初步富豪酒店及五間富薈酒店之酒店管理人。組合中最近新增之酒店為富薈旺角酒店，該酒店擁有288間客房，乃由P&R Holdings發展及擁有，並已於二零一九年三月試業。將於香港新增之兩間酒店，亦將由富豪酒店國際管理。該等新酒店分別為將於今年下半年落成之富薈上環II酒店，亦由P&R Holdings發展及擁有，以及將於二零二零年年底落成由本集團發展及擁有之麗豪航天城酒店。

在中國內地，本集團現時管理合共八間營運中的富豪酒店，包括四間位於上海、兩間位於德州，以及位於西安及佛山各一間。本集團自上海富豪環球東亞酒店於一九九八年開業以來一直管理該酒店，該酒店之管理協議將於今年年底到期時終止。本集團亦正管理一間位於鄭州以「富薈」品牌營運的酒店。另有三間將由本集團管理的酒店正在籌備中，該等酒店分別位於成都、江門及崑山。

酒店管理人將繼續致力推廣「富豪」、「富薈」及最新「麗豪」品牌，並加強本集團於互聯網及其他平台的營銷工作及訂房網絡。

## 物業

香港物業市場於二零一九年較早時相對穩定，住宅物業之售價及成交量普遍上升，情況於一手物業市場尤其顯著。然而，由於外圍經濟環境轉差及本地社會衝突升級，市場氣氛自今年六月下旬起受到嚴重影響。

位於沙田九肚之富豪·山峯乃由P&R Holdings發展之大型住宅項目。該項目之總樓面面積約為349,500平方呎，包括24間花園洋房及136個公寓單位，連同泊車位及會所設施。隨著該發展項目之合約完成證明書（滿意紙）獲發出後，銷售計劃最近已於今年較早前展開。迄今，1間花園洋房及7個公寓單位連同9個泊車位已經訂約出售。該等訂約銷售所獲之平均價格令人非常滿意，而當與各買家正式完成該等物業銷售後，將會錄得重大盈利。

近年來，本集團亦於合適機會出現時，透過其全資附屬公司參與物業發展業務。

除上述酒店項目外，本集團亦正進行一項位於香港皇后大道西之商業/住宅發展項目，以及一項位於葡萄牙里斯本的復修及翻新項目。



有關本集團之發展項目及物業（包括由P&R Holdings進行）的更多資料，載於「管理層之討論及分析」一節內，該部分亦載有關於本集團之金融資產及其他投資之詳情。

## 飛機擁有及租賃

於二零一九年二月，本集團完成出售餘下一架ERJ135型號Embraer飛機予一名獨立買家。出售本集團旗下全部Embraer飛機已整體帶來令人滿意的盈利。於二零一九年六月，本集團與現有承租人（英國的大型國際航空公司）簽立協議以延長兩架A321-211型號空中巴士之經營租賃，租期由二零二零年起計至二零二四年。延長該等租賃將為本集團於延長租期內帶來穩定的租金收入。

現時，本集團之機隊擁有3架客機，全部均按經營租賃租出。本集團依然對航空業之長遠增長抱持合理正面的期望，並將繼續審探具吸引回報的新收購機會。

## 展望

除全球需求放緩外，整體外部環境仍受重大不確定因素影響，包括中美貿易及其他爭議、英國脫歐情況，以及不同區域地緣政治局勢緊張。此等不利外部因素已對香港的貿易表現及整體經濟增長構成影響。

自今年六月起，香港的示威及抗議活動已在本地社區引發社會紛擾及負面的國際形象。近期此類事件亦嚴重影響香港多個不同行業的業務，尤其是旅遊業、零售業及餐飲業。倘有關不利情況未能及時受到控制，則香港經濟可能會進一步惡化。

本集團在香港擁有的酒店之業務表現於七月內及於八月至今遠低於較早前所預測。倘若本地酒店業未能在短期內復甦，則可能會對今年下半年之酒店業務收入產生負面影響。

儘管如此，展望未來，產業信託管理人的董事仍然相信香港經濟抵禦力強，且其運作系統妥善完整，而香港將能夠克服此等挑戰，繼續作為區內國際商貿及旅遊中心。富豪產業信託將繼續加倍審慎考慮適當的收購機會，以於日後加強其酒店組合及提升盈利。

多項由P&R Holdings所進行的主要發展項目最近經已完成，包括於二零一八年的We Go MALL及富薈旺角酒店以及今年最觸目的富豪·山峯。We Go MALL及富薈旺角酒店現正產生經常性收入，而待富豪·山峯內的洋房及公寓單位逐步出售，將於其時為P&R Holdings提供龐大現金流及盈利。

多年來，本集團已建立強健的優質資產組合，並奠下穩固的財政基礎，為面對挑戰及迎難而上作好準備。總括而言，本公司董事仍對香港未來經濟前景抱持審慎樂觀的態度。

## 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透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之酒店、物業及其他投資業務、及富豪產業信託於期間內之業績表現，以及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，均載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」、「展望」等節及本分節內。

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

以下概述本集團之物業發展項目及所擁有物業，全部均由本集團全資擁有(於葡萄牙之物業項目除外)，亦包括由P&R Holdings進行(包括由Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(P&R Holdings之上市附屬公司)所進行)，以及本集團之金融資產及其他投資業務。

### 香港

位於香港國際機場之新酒店項目擬將命名為「麗豪航天城酒店」

於二零一七年二月，本公司之一全資附屬公司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。

此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(亦包括大型零售及辦公大樓、餐飲和娛樂等設施)之第一期發展項目。

新酒店項目計劃發展成為一間提供1,208間客房及套房樓高13層(包括一層地下樓層)之酒店，備有全面之宴會、會議及餐飲設施。酒店將作全面服務式酒店營運，顧客定位以商務、航空相關、休閒及會議業務為目標。上蓋建築工程正穩步進行，而此新酒店預期將於二零二零年年底落成。

#### *香港皇后大道西150至162號*

本集團已成功以私人協議交易收購上述物業之100%擁有權權益。此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並計劃作擁有總樓面面積約為5,842平方米(62,883平方呎)之商業/住宅發展用途。建築圖則已獲審批，而現有建築物之拆卸工程已完成。地基工程已於二零一九年七月展開，而此項目預計將於二零二一年完成。

#### *香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣*

富豪海灣其中擁有總樓面面積約為5,861平方米(63,091平方呎)之合共13座花園洋房仍予以保留，當中7座持作投資物業、3座持作待售物業，以及3座作為物業、廠房及設備。倘本集團滿意開價，會繼續出售部分該等花園洋房。

## 海外

#### *西班牙巴塞隆拿 Campus La Mola*

此酒店物業乃本集團於二零一四年收購。該酒店合共有186間客房，並於先前由本集團以La Mola Hotel & Conference Centre之名經營。該酒店物業已根據租賃協議自二零一七年九月開始租賃予一獨立第三方，並於回顧期間內帶來滿意之租金收入。

#### *英國41 Kingsway, London WC2B 6TP*

本集團最近於二零一九年四月以總代價約22,000,000英鎊(相等於約港幣223,700,000元)收購此擁有永久業權之現存物業。此現存物業樓高9層(包括地下及地面樓層)及擁有總樓面面積約為2,150平方米(23,140平方呎)，而現為空置物業。此物業擬翻新為一間擁有約78間酒店客房之酒店，將由本集團經營。

### 葡萄牙里斯本 *Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik*

本集團擁有此物業項目之90%權益，其為一項位於歷史遺產區之一歷史建築物作復修及翻新項目。此建築物包括有商店及公寓，總發展面積約為1,836平方米(19,768平方呎)。翻新計劃之設計已獲當地政府部門審批。主承建商之招標過程正處於最後階段，翻新工程預計將於其後隨即展開。此物業項目擬作出售用途。

### 合營公司 — P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R Holdings乃為與百利保共同成立並各自擁有50:50權益之合營公司(本公司及百利保根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資)。P&R Holdings之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集團於香港現正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均由P&R Holdings集團全資擁有。

### 新界元朗丹桂村路65至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」之公寓大樓之其他全部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，迄今共26間洋房已售出或已經訂約出售。餘下之10間洋房將繼續逐步出售，惟同時間或會保留部分洋房以賺取租金收入。

### 新界沙田馬鞍山保泰街16號 We Go MALL

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）。此地盤已發展為擁有地上5層高及1層地下樓層之購物商場。此項目之入伙紙已於二零一七年九月獲發出。「We Go MALL」自二零一八年五月試業以來，市場反應理想。此購物商場發展項目帶來令人滿意之租金，並將保留以賺取投資收益。

### 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），並經已發展為一幢28層高（包括1層地下樓層）擁有總樓面面積為7,159平方米（77,059平方呎）之商業/住宅樓宇，提供157個住宅單位、2層商舖及1層地下停車場。此項目之入伙紙已於二零一八年三月獲發出，而滿意紙則於二零一八年七月取得。住宅單位已於二零一六年七月首次推出預售，而所有住宅單位經已售出。商業單位計劃於二零一九年第四季招標出售。

### 新界沙田九肚麗坪路23號富豪·山峯

此項目之地盤面積為17,476平方米（188,100平方呎）。此項目已發展為一個擁有7幢中層住宅公寓（合共136個單位）、24間獨立花園洋房及197個泊車位之豪華住宅綜合項目，總樓面面積約32,474平方米（349,547平方呎）。入伙紙已於二零一八年九月獲發出，而滿意紙則已於二零一九年二月取得。推廣及銷售計劃最近已於今年較早前展開。

迄今，1間花園洋房及7個公寓單位連同9個泊車位已經訂約出售，總代價約港幣648,000,000元。該等訂約銷售所獲之平均價格令人非常滿意，而當與各買家正式完成該等物業銷售後，將會錄得重大盈利。

### 九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店

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一酒店發展項目。此項目之地盤面積為725.5平方米（7,809平方呎），及擁有可建總樓面面積約為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）。

此項目已發展為一間擁有288間客房並配有附屬設施之20層高酒店，其入伙紙已於二零一八年十月獲發出。酒店已於二零一九年三月獲發酒店牌照後試業。該物業之法定所有權最近已根據與香港市區重建局訂立之發展協議項下之條款，正式轉讓予P&R Holdings之全資附屬公司。該酒店目前由本集團管理，並暫時由P&R Holdings自行營運。

香港上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號

將命名為「富薈上環II酒店」

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，現正發展為一間擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)及擁有總樓面面積約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。建築工程已大致完成，而此項目預期於二零一九年第四季竣工。預期酒店牌照將會獲發出及酒店將於二零二零年第一季度開業。

九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

此等物業現包括擁有位於青山道291至293號之80%不可分割份額業權及位於青山道301至303號之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為488平方米(5,260平方呎)，並計劃作擁有總樓面面積約4,395平方米(47,304平方呎)之商業/住宅發展用途。

香港筲箕灣金華街9至19號

此等物業之全部擁有權權益現已於今年較早前以私人協議交易收購。此等物業之地盤總面積為518平方米(5,580平方呎)，並擬作擁有總樓面面積約4,144平方米(44,606平方呎)之商業/住宅發展用途。

## 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)及於物流業務之可能投資之進一步資料如下：

## 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，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

成都項目第一及第二期之九幢住宅大樓經已落成，而第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位之上蓋建築工程現正穩步進行。第三期發展其中提供314個單位之兩幢住宅大樓已於二零一九年三月開始預售，迄今，268個住宅單位已獲訂約出售，獲得銷售總額約人民幣334,000,000元(相當於約港幣365,000,000元)。另外提供472個單位之三幢住宅大樓最近已於今年八月進一步推出預售，且反應理想。

酒店之重塑業務營運模式工程經已完成，而相應的室內設計工程正在進行中。室內裝修工程預定於二零二零年上旬展開，而該酒店計劃於二零二零年年底起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢約48,000平方米(516,700平方呎)的六層高商業綜合大樓及五幢約90,500平方米(974,100平方呎)的寫字樓大樓)之更新設計方案已獲得當地政府批准，而詳細設計工程亦已展開。建築工程計劃於二零一九年年底展開，而相關之預售計劃預期於二零二零年年底推出。

### 天津項目—富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓正繼續進行銷售，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓之上蓋建築工程自二零一九年六月恢復進行。寫字樓單位之預售計劃將於二零二零年第二季推出。

### 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畝之土地上重新造林，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)之土地將可用於房地產發展。

四海集團繼續持有重新造林之土地，並與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，四海集團於此造林及批地合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

## 物流業務

### 於一物流集團之可能投資

誠如先前所披露，四海集團於二零一八年八月及九月與獨立第三方訂立若干按金協議及貸款協議，內容有關四海集團擬向一間在中國具規模的物流服務供應商(其主要業務為在中國營運物流及快遞服務以及開發及經營物流園區)作出投資。四海集團已向賣方及目標投資集團支付合共人民幣170,000,000元之按金，並向目標投資集團授予總額為人民幣150,000,000元之貸款，有關貸款已於二零一八年十一月到期償還。該等按金及貸款連同貸款之累計利息，合共人民幣360,700,000元已計入四海集團於二零一九年六月三十日之賬目內。

基於目標投資集團之複雜經營架構及財務狀況，有關四海集團擬對目標投資集團及其若干特選業務所作投資之最終條款之磋商，進展並未如當初預期般順利。四海集團目前仍與賣方及目標投資集團就投資建議進行商討，並同時與一潛在投資者就其擬投資該等物流業務展開磋商，倘投資建議落實，將另行刊發公佈。

與此同時，有關按金及貸款金額(連同累計利息)將繼續主要以與賣方有關的若干中國公司的股權質押、賣方及其若干聯繫人提供的擔保，以及目標投資集團及賣方的若干聯繫人之應收款項之質押等作為抵押。

### 金融資產及其他投資

本集團持有龐大投資組合，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。受惠於資本市場於期間內之復甦，本集團從出售金融資產獲得可觀盈利，並於二零一九年六月三十日所持金融資產組合錄得重大的公平值收益。然而，資本市場(尤其是股份市場)已自上半年年結日後變得更波動，此可能會對本集團之投資組合於二零一九年下半年之表現造成影響。



## 財務回顧

### 資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有於香港之酒店物業，除富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店外，乃於財務報表內按其於二零一零年七月二十三日（即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、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店則以其於收購時之公平值減除本集團應佔未變現盈利及須計提折舊後於本集團財務報表列賬。作為資料補充，倘若本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二零一九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計算為每股港幣24.73元：

	於二零一九年六月三十日	
	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	13,239.0	14.73
本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	8,989.8	10.00
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	22,228.8	24.73

### 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。

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633,600,000元(二零一八年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣490,900,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣105,900,000元(二零一八年：港幣127,700,000元)。

## 債項及資產負債比率

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣2,103,100,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,874,800,000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12,795,200,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣12,951,700,000元)。

於二零一九年六月三十日，本集團之資產負債比率為39.8%(二零一八年十二月三十一日：40.8%)，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12,795,200,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣12,951,700,000元)與本集團之總資產港幣32,165,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣31,737,900,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零一九年六月三十日本集團於香港之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣43,912,400,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣43,842,400,000元)計算，資產負債比率則為29.1%(二零一八年十二月三十一日：29.5%)。

有關本集團於二零一九年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一九年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告中之簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)內。

## 租賃負債

於二零一九年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣41,800,000元。

### **資產抵押**

於二零一九年六月三十日，本集團之待售物業及若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣20,690,400,000元已作抵押，以擔保授予本集團之銀行貸款以及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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之待售物業及若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、按公平值計入損益之金融資產、按攤銷成本列賬之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣21,134,500,000元已作抵押，以擔保授予本集團之銀行貸款以及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。

### **資本承擔**

本集團於二零一九年六月三十日之資本承擔之詳情載於中期財務報表內。

### **或然負債**

於二零一九年六月三十日，本集團就應佔一合營公司之附屬公司獲授之銀行貸款所提供之公司擔保之或然負債（並無於財務報表內撥備）金額為港幣2,643,600,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣2,537,800,000元），該等銀行貸款已動用港幣2,602,600,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣2,334,100,000元）。

此外，本集團已就銀行為本集團之一項物業發展工程合約發出金額港幣15,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣15,000,000元）之履行保證金提供擔保。

## 股息

董事會宣佈派發截至二零一九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4.5仙(二零一八年：港幣5.0仙)，派息額約為港幣40,400,000元(二零一八年：港幣44,900,000元)，並將派發予於二零一九年十月十五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二零一九年十月十一日(星期五)至二零一九年十月十五日(星期二)(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，必須於二零一九年十月十日(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香港中央證券登記有限公司。有關之股息單預期將於二零一九年十月二十八日或前後寄予各股東。

## 半年業績

### 簡明綜合損益表

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入(附註二及三)	1,281.4	1,204.9
銷售成本	(637.3)	(644.6)
毛利	644.1	560.3
其他收入及收益(附註三)	103.7	159.9
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益(淨額)	274.2	10.0
投資物業之公平值收益(淨額)	21.9	2.9
物業銷售及推廣費用	(9.2)	—
行政費用	(124.7)	(135.8)
減除折舊前經營業務盈利	910.0	597.3
折舊	(266.2)	(256.9)
經營業務盈利(附註二及四)	643.8	340.4
融資成本(附註五)	(191.4)	(175.7)
應佔盈利及虧損：		
一合營公司	(96.1)	149.5
聯營公司	35.8	0.3
除稅前盈利	392.1	314.5
所得稅(附註六)	(7.2)	(13.5)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	384.9	301.0



## 簡明綜合全面收益表

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	384.9	301.0
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損):		
換算海外業務之滙兌差額	(6.5)	(5.8)
應佔其他全面收益/(虧損):		
一合營公司	233.9	(25.9)
一聯營公司	—	(0.1)
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)淨額	<u>227.4</u>	<u>(31.8)</u>
於往後期間不會被重新分類至 損益之其他全面虧損:		
指定為按公平值計入其他 全面收益之股本投資:		
公平值變動	<u>(49.5)</u>	—
期內其他全面收益/(虧損)	<u>177.9</u>	<u>(31.8)</u>
期內全面收益總額	<u>562.8</u>	<u>269.2</u>
應佔:		
母公司股份持有人	557.0	262.2
非控權權益	5.8	7.0
	<u>562.8</u>	<u>269.2</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	18,736.3	18,529.9
投資物業	1,063.6	1,147.2
發展中物業	886.3	897.9
使用權資產	34.4	-
於合營公司之投資	3,535.7	3,539.9
於聯營公司之投資	52.3	16.5
指定為按公平值計入		
其他全面收益之股本投資	213.0	-
按公平值計入損益之金融資產	690.2	550.1
其他貸款	1,062.0	1,062.0
應收賬項及按金(附註九)	164.1	5.7
遞延稅項資產	46.9	42.9
<b>非流動總資產</b>	<b>26,484.8</b>	<b>25,792.1</b>
<b>流動資產</b>		
待售物業	230.0	223.1
存貨	27.9	27.8
待售飛機	-	5.9
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	345.8	308.2
按攤銷成本列賬之金融資產	38.8	481.3
按公平值計入損益之金融資產	2,606.4	2,721.8
其他貸款	310.1	267.3
衍生金融工具	12.0	28.4
可收回稅項	6.7	7.2
受限制之現金	78.8	68.5
已抵押定期存款及銀行結存	298.2	24.0
定期存款	850.5	893.5
現金及銀行結存	875.6	888.8
<b>流動總資產</b>	<b>5,680.8</b>	<b>5,945.8</b>



## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項、已收按金及 應付費用(附註十)	(370.0)	(425.8)
合約負債	(63.6)	(42.6)
租賃負債	(17.0)	-
附息之銀行債項	(1,322.8)	(1,174.8)
衍生金融工具	(0.7)	(1.0)
應付稅項	(37.3)	(25.6)
<b>流動總負債</b>	<b>(1,811.4)</b>	<b>(1,669.8)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,869.4</b>	<b>4,276.0</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>30,354.2</b>	<b>30,068.1</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金(附註十)	(138.9)	(97.0)
租賃負債	(24.8)	-
附息之銀行債項	(10,853.2)	(10,925.8)
其他債項	(2,722.3)	(2,725.9)
遞延稅項負債	(861.6)	(883.8)
<b>非流動總負債</b>	<b>(14,600.8)</b>	<b>(14,632.5)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>15,753.4</b>	<b>15,435.6</b>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	89.9	89.9
儲備	13,149.1	12,774.2
	<b>13,239.0</b>	<b>12,864.1</b>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	781.5	838.6
<b>股本總值</b>	<b>15,753.4</b>	<b>15,435.6</b>

附註：

## 一、 會計政策

截至二零一九年六月三十日止六個月之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，與本集團截至二零一八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二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、削減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
年度改進 (二零一五年至二零一七年週期)	對香港財務報告準則第3號及 香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號之修訂

除下文所闡述有關香港財務報告準則第16號及香港會計準則第28號之修訂之影響外，採納上述新增及經修訂準則與編制本集團之簡明綜合財務報表並無關。

新增及經修訂香港財務報告準則之性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)—詮釋第15號經營租賃—優惠及香港(準則詮釋委員會)—詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人按單一資產負債表模式計算所有租賃。香港財務報告準則第16號下出租人之會計處理方式與香港會計準則第17號基本不變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人之租賃產生任何財務影響。

本集團以經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，該準則已被追溯應用，將首次採納之累計影響確認為對於二零一九年一月一日期初保留盈利結餘之調整，且概不會重列二零一八年之比較資料，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約在一段時間內給予控制可識別資產使用之權利以換取代價，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產之權利時，即控制權已給予。本集團選擇應用過渡性實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號未確定為租賃之合約不會作重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

### 作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃

#### *採納香港財務報告準則第16號之影響性質*

本集團擁有若干辦公室、倉庫物業、員工宿舍、商舖單位及辦公室設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租賃期為十二個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租賃期內以直線法將與該等租賃相關之租賃款項確認為開支。

### 過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值，使用二零一九年一月一日之增量借貸利率貼現後予以確認。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並以緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認與租賃相關之任何預付或應付租賃款項金額作出調整。所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中分別呈列使用權資產及租賃負債。

就先前計入投資物業並按公平值計量之租賃土地及建築物(持有以賺取租金收入及/或資本增值)而言，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業，並繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率
- 對租賃期於首次應用日期起計12個月內屆滿之租賃使用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期/終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃年期

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	增額 (未經審核) 港幣百萬元
<b>資產</b>	
使用權資產	34.1
投資物業	8.3
總資產	<u>42.4</u>
<b>負債</b>	
租賃負債	<u>42.4</u>

於二零一九年一月一日租賃負債與二零一八年十二月三十一日經營租賃承擔之對賬如下：

	(未經審核) 港幣百萬元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	28.3
於二零一九年一月一日之加權平均增量借貸利率	2.82%
於二零一九年一月一日之經營租賃承擔貼現值	27.5
加：於二零一八年十二月三十一日未確認之選擇性 延期付款	15.1
減：與短期租賃及餘下租賃期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿之租賃有關承擔	<u>(0.2)</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>42.4</u>

會計政策變更之披露已載於本集團中期財務報表內。

- (b) 香港會計準則第28號之修訂澄清香港財務報告準則第9號之範圍豁免僅包括於聯營公司或合營公司之權益(可應用權益法)，而不包括實質上構成於聯營公司或合營公司投資淨額一部分之長期權益(不應用權益法)。因此，實體將該等長期權益入賬時應採用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號項下之減值規定)，而非香港會計準則第28號。而僅在確認聯營公司或合營公司之虧損以及於聯營公司或合營公司之投資淨額減值情況時，才就投資淨額(包括長期權益)應用香港會計準則第28號。本集團於二零一九年一月一日採納該等修訂時評估其於聯營公司及合營公司之長期權益業務模式，且認為於聯營公司及合營公司之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本列賬。因此，該等修訂不會對本集團之簡明綜合財務資料產生任何影響。

## 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六類：

- (a) 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，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；
- (d) 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；
- (e) 飛機擁有及租賃分類指飛機擁有及租賃業務賺取租金及利息收入；及
- (f) 其他分類主要包括旅遊代理服務、食品銷售、經營及管理餐廳、經營安全儲存庫業務、提供房務管理服務以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本、及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：

	酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月		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	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分類收入：																
銷售予外界客戶	1,103.8	1,130.6	-	-	6.6	6.4	133.7	33.9	25.9	26.9	11.4	7.1	-	-	1,281.4	1,204.9
分類間之銷售	2.5	3.6	56.1	53.1	2.5	2.4	-	-	-	-	58.0	51.0	(119.1)	(110.1)	-	-
合計	1,106.3	1,134.2	56.1	53.1	9.1	8.8	133.7	33.9	25.9	26.9	69.4	58.1	(119.1)	(110.1)	1,281.4	1,204.9
減除折舊前分類業績	412.9	450.2	(5.0)	(5.3)	105.4	114.9	408.9	49.9	17.8	28.5	(2.8)	0.2	-	-	937.2	638.4
折舊	(250.8)	(242.6)	(1.1)	(0.2)	(3.3)	(2.9)	-	-	(9.0)	(9.2)	(2.0)	(2.0)	-	-	(266.2)	(256.9)
分類經營業績	162.1	207.6	(6.1)	(5.5)	102.1	112.0	408.9	49.9	8.8	19.3	(4.8)	(1.8)	-	-	671.0	381.5
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益															10.9	16.1
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)															(38.1)	(57.2)
經營業務盈利															643.8	340.4
融資成本															(191.4)	(175.7)
應佔盈利及虧損：																
一合營公司	-	-	-	-	(96.1)	149.5	-	-	-	-	-	-	-	-	(96.1)	149.5
聯營公司	-	-	-	-	35.6	0.1	-	-	-	-	0.2	0.2	-	-	35.8	0.3
除稅前盈利															392.1	314.5
所得稅															(7.2)	(13.5)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前期內盈利															384.9	301.0
應佔：																
母公司股份持有人															379.1	294.0
非控權權益															5.8	7.0
															384.9	301.0

三、 收入、其他收入及收益之分析列載如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
酒店經營及管理服務	1,065.6	1,098.4
出售飛機	5.9	7.8
其他業務	11.3	6.7
 <u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	27.2	23.3
投資物業	14.4	12.3
飛機	20.0	17.7
其他	1.3	1.3
出售按公平值計入損益之金融資產 之收益/(虧損)淨額	75.0	(7.3)
結算衍生金融工具之收益/(虧損) 淨額	0.3	(6.7)
按公平值計入損益之 金融資產之利息收入	52.2	43.3
融資租賃之利息收入	-	1.4
上市投資之股息收入	6.1	4.6
其他業務	2.1	2.1
	<b>1,281.4</b>	1,204.9
 <u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	10.3	13.5
其他利息收入	83.3	120.0
釋放維修儲備	-	19.4
出售物業、廠房及設備項目之 收益	-	0.4
出售一投資物業之收益	9.0	-
其他	1.1	6.6
	<b>103.7</b>	159.9



四、 出售本集團之物業所得盈利及折舊之分析列載如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
出售一物業之盈利	<u>9.0</u>	<u>-</u>
物業、廠房及設備之折舊	258.6	256.9
使用權資產之折舊	<u>7.6</u>	<u>-</u>
	<u>266.2</u>	<u>256.9</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
銀行貸款之利息	163.9	117.4
其他債項之利息	54.1	80.3
租賃負債之利息	0.7	-
債項成立成本攤銷	<u>15.4</u>	<u>15.3</u>
並非按公平值計入損益之		
金融負債總利息開支	234.1	213.0
其他貸款成本	<u>5.3</u>	<u>2.4</u>
	239.4	215.4
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(48.0)</u>	<u>(39.7)</u>
	<u>191.4</u>	<u>175.7</u>

六、 期間內之所得稅支出列載如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
即期 — 香港		
期內之稅項支出	32.4	35.0
過往年度撥備不足	0.1	—
即期 — 海外		
期內之稅項支出	0.5	0.5
過往年度撥備不足	0.2	—
遞延稅項	(26.0)	(22.0)
期內之稅項支出總額	<u>7.2</u>	<u>13.5</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%(二零一八年：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。

應佔一合營公司之稅項支出為港幣3,900,000元(二零一八年：港幣63,000,000元)已計入簡明綜合損益表之「應佔一合營公司及聯營公司之盈利及虧損」內。

七、 股息：

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣4.5仙 (二零一八年：港幣5.0仙)	<u>40.4</u>	<u>44.9</u>

八、 截至二零一九年六月三十日止期間之每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期間內盈利港幣379,100,000元(二零一八年：港幣294,000,000元)，並已就有關永續證券之分派港幣57,000,000元(二零一八年：港幣57,200,000元)作調整，及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數898,800,000股(二零一八年：898,800,000股)計算。

由於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止兩個期間內本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，因而並不存在引致攤薄的事件，故並無對該等期間之每股普通股基本盈利作調整。

九、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣119,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣140,600,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。此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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	93.4	119.7
四至六個月	7.4	3.3
七至十二個月	5.5	5.5
超過一年	19.1	16.8
	<u>125.4</u>	<u>145.3</u>
減值	<u>(5.9)</u>	<u>(4.7)</u>
	<u>119.5</u>	<u>140.6</u>

業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

十、計入應付賬項、已收按金及應付費用之港幣64,500,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣65,400,000元）乃本集團之業務往來債務人應付賬項。此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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	64.4	65.1
四至六個月	0.1	0.2
七至十二個月	—	0.1
	<u>64.5</u>	<u>65.4</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 業績審閱

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司之外聘核數師安永會計師事務所審閱，而核數師之審閱報告乃載於本公司將寄予各股東之截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告內。

審計委員會並已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

## 企業管治

本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之非執行董事及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（包括非執行董事及獨立非執行董事）須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

## 董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

### 執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)  
羅寶文小姐(副主席兼董事總經理)  
楊碧瑤女士(首席營運官)  
范統先生  
羅俊圖先生  
吳季楷先生  
溫子偉先生

### 非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP(副主席)

### 獨立非執行董事：

簡麗娟女士  
羅文鈺教授  
伍穎梅女士，JP  
黃之強先生

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零一九年八月二十六日