



百利保控股有限公司

**Paliburg**  
**Holdings Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：617)



中期報告  
2020



# 目錄

- 2 公司資料
- 3 董事簡介
- 6 主席報告書
- 14 管理層之討論及分析
- 25 簡明綜合財務報表
  - 25 簡明綜合損益表
  - 26 簡明綜合全面收益表
  - 27 簡明綜合財務狀況表
  - 29 簡明綜合資本變動表
  - 31 簡明綜合現金流量表
  - 33 簡明綜合財務報表附註
- 58 其他資料
- 64 中期財務資料審閱報告



### 董事

#### 執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)  
羅俊圖(副主席兼董事總經理)  
范統(首席營運官)  
羅寶文  
吳季楷  
黃寶文

#### 獨立非執行董事

梁寶榮，GBS，JP  
伍穎梅，JP  
石禮謙，GBS，JP  
黃之強

### 審計委員會

黃之強(主席)  
梁寶榮，GBS，JP  
伍穎梅，JP  
石禮謙，GBS，JP

### 薪酬委員會

黃之強(主席)  
羅旭瑞  
伍穎梅，JP

### 提名委員會

羅旭瑞(主席)  
梁寶榮，GBS，JP  
伍穎梅，JP  
石禮謙，GBS，JP  
黃之強

### 秘書

林秀芬

### 核數師

安永會計師事務所

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
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  
澳新銀行集團有限公司  
大華銀行有限公司香港分行  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
創興銀行有限公司  
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行  
交通銀行股份有限公司香港分行

### 股份登記過戶處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12, 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54樓

### 註冊辦事處

4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12, 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.paliburg.com.hk

**羅旭瑞先生，75歲；主席兼行政總裁** — 自一九九三年起一直擔任主席兼董事總經理，並於二零零七年獲委任為行政總裁。羅先生分別自一九八四年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼亦為本公司之最終上市控股公司Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)及均為本公司之上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)之執行董事、主席兼行政總裁，以及富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，為富豪之上市附屬公司富豪產業信託之管理人)之非執行董事兼主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

**羅俊圖先生(別名：Jimmy)，46歲；副主席兼董事總經理** — 於一九九九年獲委任加入董事會。羅俊圖先生自二零一三年起擔任本公司之副主席及董事總經理。彼亦為世紀城市之執行董事兼副主席、富豪之執行董事、四海之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。羅先生於一九八八年加入世紀城市集團。彼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。羅先生為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

**范統先生，63歲；執行董事兼首席營運官** — 於一九九三年獲委任加入董事會，並於二零零七年獲委任為首席營運官。范先生亦為世紀城市及富豪之執行董事以及富豪資產管理之非執行董事。范先生為一名具專業資格建築師及於一九八七年加入本集團。彼現時主要負責本集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理工作，以及監管本集團之建築工程工作。

**梁寶榮先生，GBS，JP，70歲；獨立非執行董事** — 於二零零八年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。梁先生亦為富豪資產管理之獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處(「駐京辦」)主任，服務香港政府逾三十二年。彼於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司(後改稱民政事務局副秘書長)、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。梁先生為滙達富控股有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，該公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

**羅寶文小姐**，40歲；**執行董事** — 於二零零七年獲委任加入董事會。羅小姐亦為世紀城市之執行董事兼副主席、富豪之執行董事、副主席兼董事總經理、四海之執行董事兼副主席，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。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。羅小姐於二零零零年加入富豪集團，乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌富豪集團之銷售與業務推廣工作，以及亦負責世紀城市集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

**吳季楷先生(別名：Kenneth)**，65歲；**執行董事** — 於一九九五年獲委任加入董事會。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、富豪及四海之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。吳先生於一九八五年加入本集團，現負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。吳先生為一名特許秘書。

**伍穎梅女士**，JP，56歲；**獨立非執行董事** — 自二零一八年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。自二零一八年起，彼亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。伍女士持有芝加哥大學工商管理碩士學位及哈佛大學公共行政學碩士學位。伍女士榮獲多項獎項及嘉許。伍女士於二零一九年獲頒授傑出商界女領袖及於二零一七年獲委任為太平紳士。彼於二零一六年獲頒諾貝爾獎學人系列：亞洲華人領袖獎及中國十大傑出女企業家。於過去多年來，彼曾獲多項嘉許：當選香港傑出女性及六十名有成就及對國家有貢獻之傑出華商之一、獲亞洲週刊頒授華人青年企業家大獎，以及獲哈佛大學授予Mason Fellow。伍女士熱心社會服務，乃保良局總理、婦女事務委員會成員、城市規劃委員會成員、香港中文大學醫院董事、團結香港基金顧問團成員、香港明天更好基金理事委員及香港理工大學顧問委員會成員。彼曾為威爾斯親王醫院管治委員會主席(二零一四年至二零二零年)、香港旅遊發展局成員及其市場推廣及業務發展委員會主席、醫院管理局成員及其支援服務發展委員會主席(二零一零年至二零一六年)、僱員再培訓局委員及其課程審批委員會召集人，以及職業訓練局委員(二零一一年至二零一七年)。伍女士亦為載通國際控股有限公司之非執行董事，且曾為路訊通控股有限公司(現稱為貝森金融集團有限公司)之創辦人、前副主席兼非執行董事。該兩間公司均於聯交所上市。

**石禮謙先生(別名: Abraham Razack), GBS, JP, 75歲; 獨立非執行董事** — 於二零零二年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生亦為四海及富豪資產管理之獨立非執行董事。石先生持有文學學士學位。石先生現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港廉政公署貪污問題諮詢委員會委員、香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港大學校董會及校務委員會成員及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。石先生為莊士中國投資有限公司之榮譽主席、獨立非執行董事兼審計委員會主席、德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事及審計委員會成員，及為華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，並為高銀金融(集團)有限公司、麗豐控股有限公司及藍鼎國際發展有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)之獨立非執行董事及審計委員會成員。

**黃之強先生, 65歲; 獨立非執行董事** — 於二零零四年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。彼亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。黃先生持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。黃先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許公司治理公會(前稱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。黃先生於香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理及證券提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司(現稱為越秀地產股份有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、華鼎集團控股有限公司、暢由聯盟集團有限公司(前稱鑫網易商集團有限公司)、金鷹商貿集團有限公司、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三十七年經驗。

**黃寶文先生(別名: Kenneth), 54歲; 執行董事** — 於二零零七年獲委任加入董事會。黃先生亦為四海之執行董事兼首席營運官。黃先生畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生為一名具專業資格建築師，並已加入本集團逾二十七年。彼參與本集團之多個物業發展項目之建築設計及項目策劃管理工作，亦為本集團經營建築業務並已根據建築物條例註冊之正宏工程有限公司之技術董事。

致列位股東

本人謹此提呈本公司之二零二零年中期報告。

## 財務業績

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣 558,800,000 元，而於去年同期則達致純利港幣 106,300,000 元。

誠如本公司於二零二零年七月二十日刊發之盈利警告公佈所述，由於自今年年初以來新型冠狀病毒肺炎持續爆發，本集團之核心酒店業務於回顧期間內所錄得之收入較二零一九年首六個月大幅下降，該酒店業務乃透過 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(本公司之主要上市附屬公司)所經營。此外，儘管由 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(其為與富豪各自持有 50/50% 之合營公司，實際上亦為本公司之附屬公司)所發展位於沙田九肚之富豪·山峯已穩獲大量訂約銷售，以及由 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(其亦為本公司之上市附屬公司)於中國成都進行之發展項目第三期之住宅單位已獲大量訂約預售，惟自該等已訂約銷售及已訂約預售所得之盈利僅將於相關銷售完成後交付已出售物業予各買家時才會被確認。因此，本集團於本中期期間之財務業績受到不利影響。

本集團於期間內之經營業務所得毛利為港幣 207,500,000 元，較去年的比較金額港幣 689,500,000 元下跌約 70%，其主要原因如上文所述。計入(其中包括)金融資產及投資物業的公平值虧損以及其他減值虧損後，減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前之經營業務虧損為港幣 251,000,000 元(二零一九年：盈利港幣 756,800,000 元)。此外，由於本集團於香港之所有酒店物業均由本集團擁有及營運，該等酒店物業於本集團之綜合財務報表內被分類為物業、廠房及設備以及使用權資產，並須計提折舊費用以符合適用之會計準則。因此，於本中期期間內已就該等酒店物業計提折舊費用港幣 284,000,000 元(二零一九年：港幣 279,700,000 元)。儘管該折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對所呈報之業績造成影響。

有關本公司於二零二零年六月三十日之經調整資產淨值每股股份港幣 15.05 元(經就於香港酒店物業之市值所呈列之基準作調整)之補充資料，已載於本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節標題為「資產價值」一段內。

## 業務回顧

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

於二零二零年六月三十日，本集團於富豪直接持有約 69.3% 控股權益，而富豪則持有富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，其現時擁有位於香港的九間富豪酒店及富薈酒店)已發行基金單位約 74.6%。

本集團於香港之物業發展及投資業務主要透過 P&R Holdings 進行，在適當情況下，富豪亦會獨立進行若干新物業項目。



P&R Holdings除本身之物業業務外，亦持有四海實益控股權益，包括於其普通股、可換股優先股及可換股債券之權益。四海實際上為本集團之上市成員公司，其主要在中國從事物業業務及其他投資。

誠如本公司二零一九年年報所披露，透過分別於二零二零年一月及四月完成的一系列股份交易，P&R Holdings出售合共588,320,000股四海股份，並收購總計15,174,000股AMTD A類普通股。連同四海所持有者，截至二零二零年六月三十日，P&R Holdings集團合共持有21,243,000股AMTD A類普通股，約相當於AMTD International Inc. 發行在外股本總額之8.6%。該等AMTD股份擬作為長期投資持有。本集團相信，透過這種戰略合作關係，本集團將能夠從AMTD提供的專業投資及金融服務中受益。

於二零二零年六月，P&R Holdings已轉換所持有之部分四海可換股債券，並透過股息分派的方式分派若干其現時持有之四海股份予其兩名股東。有關交易之詳情載於本公司所刊發日期為二零二零年六月二十六日之聯合公佈。P&R Holdings目前持有四海已發行普通股股本約44.1%，惟倘其所持有之四海全部可換股優先股及餘下可換股債券已悉數轉換，基於其現有資本結構，P&R Holdings於四海的控權權益將達致其經擴大股本約65.1%。

近期，於二零二零年七月，P&R Holdings訂立一項300,000,000美元中期票據計劃，讓其日後在適當機會下於資本市場開拓新資金來源。

有關本集團之物業業務以及本集團之上市成員公司之財務業績及經營業務回顧之進一步資料載於下文。

## 物業

受2019冠狀病毒病危機影響，香港物業市場在二零二零年首六個月無可避免地受到影響，特別是商業及零售業方面。在殷切終端用家強大需求的支持下，整體住宅價格仍保持相對強韌。一手住宅市場普遍仍然活躍，發展商在近月推出若干住宅發展項目的預售單位時獲超額多倍認購。與此同時，豪華住宅亦受到買家追捧。

自二零一一年成立以來，P&R Holdings已於香港完成合共九項發展項目，現時有兩項商業/住宅發展項目仍在進行。

位於沙田九肚之富豪•山峯為P&R Holdings進行之重大住宅發展項目，包括合共24座花園洋房及136個公寓單位，附有泊車位及會所設施。迄今，合共12座花園洋房及24個公寓單位已售出或已訂約出售。該等物業銷售所獲得之收入將不時於有關銷售交易完成時入賬。

為建立經常性收入基礎，P&R Holdings已保留位於沙田馬鞍山的We Go MALL作為投資物業以賺取租金收入。同時，P&R Holdings自行營運及由富豪集團提供酒店管理服務在大角咀的旺角富薈酒店，將產生額外的經常性收入。

目前正進行的兩項商業/住宅發展項目中，第一項目位於筲箕灣金華街，地盤總面積約5,580平方呎，原有物業之拆卸工程最近已完成。另一項目位於青山道，現時由P&R Holdings擁有逾80%權益，現時正籌備收購相關物業餘下之不可分割份額業權的所需程序。

有關P&R Holdings之物業項目及物業以及富豪及四海進行項目之進一步資料，載於「管理層之討論及分析」一節內。

### 富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零二零年六月三十日止六個月，富豪錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣853,300,000元，而去年同期則達致純利港幣379,100,000元。

誠如上文所述，由於自今年年初以來新型冠狀病毒肺炎持續爆發，富豪的核心酒店業務受到嚴重影響。儘管富豪透過利用新營銷策略以及採取及時應對措施精簡營運架構及控制營運成本，得以在香港營運的全部酒店之整體業務營運上能達致少量之經營毛利，惟富豪於本中期期間的財務業績無可避免地受到不利影響。然而，富豪於期間內產生之虧損，主要歸因於按公平值計入損益之金融資產及投資物業等之公平值虧損及酒店物業之折舊費用(均為非現金項目)以及融資成本所致。

此外，為符合適用會計準則，富豪已就其於香港之酒店組合於期間內計提折舊費用合共港幣241,000,000元(二零一九年：港幣242,500,000元)，儘管對現金流並無影響，惟已對富豪所呈報之業績產生不利影響。

### 業務回顧

#### 酒店

#### 市場概覽

根據世界銀行集團最近之研究報告，新型冠狀病毒2019冠狀病毒病引發全球危機，並導致多個國家嚴重衰退。目前，發達經濟體系的產出量預期將顯著放緩，由二零一九年增長1.6%逆轉為二零二零年縮減7%。二零二零年全球本地生產總值(GDP)之基線預測將縮減5.2%，儘管獲史無前例的政策支持，將會出現八十年以來最嚴重的全球衰退。

由於本年度首兩個月中中國採取封鎖措施以應對2019冠狀病毒病蔓延，二零二零年第一季度中國國內生產總值按年下降6.8%。內地自三月以來正常經濟活動逐步恢復，疫情大流行對其經濟的不利影響逐漸受到控制，而於第二季度，中國國內生產總值與二零一九年同一季度相比回復3.2%增長。總括而言，於二零二零年上半年內，中國國內生產總值僅倒退1.6%。

在這場全球危機中，香港經濟在二零二零年首六個月內同告暴跌。於本年度第二季，經季節性調整之香港失業率升至6.2%，為十五年多以來最高水平，而香港實質本地生產總值按年縮減9.0%。

作為預防措施，多國已經實施旅遊及檢疫限制措施，嚴重影響國際交通(包括商務及旅遊業活動)至近乎停頓。於回顧期間內，僅有約3,500,000人次訪港，其中2,700,000人次來自中國內地，兩者均按年大幅下降約90%。事實上，此等訪客主要為今年一月及二月的訪客，而在過去數月，訪港旅客人數極少。

根據香港旅遊發展局發佈的資料，截至六月三十日止半年，在香港所有受訪之不同類別之酒店中，平均酒店入住率由二零一九年之90%下滑至二零二零年之39%，而平均房租亦下跌31.2%，令平均可出租客房收入(RevPAR)按年下降70.2%。

### 酒店擁有業務

由富豪集團所發展位於香港國際機場，擁有1,208間客房之酒店，麗豪航天城酒店之建築工程經已完成，並正申請發出相關佔用許可證(入伙紙)。該酒店現仍計劃於二零二一年上半年開業，惟須視乎機場範圍內正常交通及商務活動的恢復情況。

富豪集團擁有一間位於西班牙巴塞隆拿設有186間客房之酒店，自二零一七年九月起已租賃予一名獨立承租人。富豪集團現正與承租人商討其因2019冠狀病毒病疫情而逾期之租金款項之可行補救方案。

富豪集團亦正就位於英國倫敦黃金地段的一現存物業進行翻新，該物業於二零一九年四月購入，正翻新成為一間擁有約73間客房之酒店。有關規劃工程正在進行，而翻新工程計劃於二零二一年年初動工。

### 富豪產業信託

於二零二零年六月三十日，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。

於截至二零二零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2,096,200,000元，而於二零一九年同期則錄得虧損港幣362,900,000元。於中期期間錄得之虧損，乃主要歸因於根據主要估值師所評估於二零二零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二零一九年十二月三十一日之最近期經評估之估值減少港幣2,288,200,000元。而去年同期則錄得公平值虧損港幣585,100,000元。倘不計及該等公平值之變動，於中期期間未計及基金單位持有人分派前核心經營盈利則實為港幣192,000,000元，較於二零一九年同期之港幣222,100,000元下跌約13.6%。

富豪產業信託為富豪之上市附屬公司，富豪集團於香港經營的所有酒店均透過其所持有。除由富豪產業信託自行營運的富薈灣仔酒店外，所有其他八間酒店(包括五間富豪酒店及另外三間富薈酒店)乃由富豪產業信託租賃予富豪之全資附屬公司Favour Link International Limited以經營酒店業務。

### 酒店經營業務

於期間內，全部五間富豪酒店及四間富薈酒店的業務營運總收入(包括租金收入)為港幣361,100,000元，較二零一九年之比較金額港幣1,089,800,000元減少約66.9%。透過推行新營銷策略及削減成本措施，於中期期間內，該九間酒店整體上仍維持港幣16,300,000元之少量經營毛利，雖然遠低於去年之比較金額港幣459,100,000元。

面對訪港海外旅客人數急劇下降，富豪集團自今年三月起一直推廣長期住宿及留港度假套票，以吸引本地客戶。此外，富豪集團於本年度四月與香港政府衛生署簽訂協議，將九龍城富豪東方酒店整座租予政府，主要用作訪港旅客等待2019冠狀病毒病檢測結果的收留設施。該租賃初步為期三個月，其後延長一個月。除履行對社區的社會責任外，有關租賃安排亦為富豪集團在短期內產生若干穩定的經常性營運收入。

於中期期間內，五間富豪酒店(其提供全面服務酒店)的合併平均入住率為37.4%，去年同期則為86.3%，合併平均房租下降35.2%。因此，該等酒店之合併平均可出租客房收入(RevPAR)按年下降71.9%。

除五間富豪酒店外，富豪產業信託在香港擁有的四間富薈酒店中，三間亦已租予Favour Link以經營酒店。此外，有另一間在香港營運富薈酒店富薈旺角酒店，該酒店由P&R Holdings擁有及自行經營，惟亦由富豪集團管理。

於回顧期間內，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店的合併平均入住率為67.5%，較二零一九年同期下跌25.9個百分點。同時，其合併平均房租下降56.1%，以致其合併平均可出租客房收入(RevPAR)按年下降68.3%。

富薈馬頭圍酒店由富豪產業信託於二零一七年向P&R Holdings收購。此酒店之租賃仍然處於首五年租賃期內，並具有預設固定年度租金。根據與P&R Holdings所協定之安排，Favour Link(作為承租人)有權收取P&R Holdings就該首個租期內租金支出與酒店業務營運之物業收入淨額之任何虧絀所作之年度補償。

### 酒店管理業務

富豪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富豪酒店及五間富薈酒店(包括由P&R Holdings擁有之富薈旺角酒店)之酒店管理人。將於香港新增之兩間酒店，亦將由富豪酒店國際管理。首間為位於上環由P&R Holdings發展之新酒店，現由P&R Holdings及AMTD Properties (HK) Limited各自擁有50%權益。該酒店擬將命名為「富薈尚乘上環酒店」，並將於短期內開業。第二間酒店為麗豪航天城酒店，乃由富豪集團發展，目前預計將於二零二一年上半年開業。

在中國內地，富豪集團現時管理合共六間營運中的富豪酒店，包括三間位於上海、兩間位於德州及一間位於西安。富豪集團亦正管理一間位於鄭州以「富薈」品牌營運的酒店。另有三間將由富豪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」及最新之「麗豪」品牌，並加強富豪集團於互聯網及其他平台的營銷工作及訂房網絡。

### 物業

除了在 P&R Holdings 中持有的 50% 合營權益外，富豪集團本身還擁有投資及發展物業的投資組合。

富豪集團正透過其一全資附屬公司在香港皇后大道西進行商業/住宅發展項目。該項目將擁有合共 130 個住宅單位連同會所設施，並在地面及一樓設有商業舖位。有關上蓋建築工程即將展開，而該項目預計將於二零二二年完成。該項目之預售計劃預期於今年年底前推出。

有關富豪集團之發展項目及物業，包括於赤柱富豪海灣保留的花園洋房、位於深水埗海壇街的另一項商業/住宅發展項目，以及位於葡萄牙里斯本的一項待售翻新項目的進一步詳細資料，載於「管理層之討論及分析」一節內。

### 飛機擁有及租賃

目前，富豪集團擁有一支由 3 架客機組成的機隊，有關機隊以經營租賃出租予兩間個別歐洲航空公司。二零二零年年初首數個月，全球爆發新型冠狀病毒病疫情，航空旅客量顯著下降，令若干航空公司面臨財務壓力。有關出租予一大型航空公司的兩架飛機之租賃繼續按正常條款營運，但另一架飛機的租賃有拖欠款項情況。富豪集團將繼續監察有關情況，並將與專業飛機管理人密切合作，制定補救方案。

### 四海國際集團有限公司

於截至二零二零年六月三十日止六個月，四海錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣 79,000,000 元(二零一九年：虧損港幣 57,500,000 元)。

四海於回顧期間產生之虧損增加主要歸因於按公平值計入損益之金融資產及投資物業等之公平值虧損所致。此外，儘管其於中國成都之發展項目第三期內之住宅單位已獲大量訂約預售，惟自該等已訂約預售所得之盈利僅於該發展項目竣工後交付已出售物業予各買家時才會被確認，現預期將會於二零二一年完成。

### 業務回顧

由於中國強制實施封城，導致中國房地產業於本年度首兩個月急速下滑。幸而，得到強勁相關需求的支持，整體物業市場自此穩步復甦。根據國家統計局數據，於二零二零年首六個月，全國商品房總成交量(按面積)收縮 8.4%，但總成交價格按年僅下跌 5.4%。

誠如先前所報告，中國成都之富豪國際新都薈第三期首七幢大樓之1,130個住宅單位大部分已按遠高於第一期及第二期發展之銷售價格成功預售。隨著銷售成績取得成功後，餘下三幢住宅大樓合共425個單位之預售計劃最近於二零二零年七月推出，儘管價格漲幅受政府政策所限，平均價格與首七幢大樓相比進一步上升。是次推出預售再次獲得熱烈反應，迄今，有關單位超過95%已獲訂約預售或認購。第三期發展項目之整體建築工程預期於二零二一年中旬竣工。此綜合發展項目之其他組成部分(主要包括一間擁有325間客房之酒店、一幢六層高商業綜合大樓及五幢寫字樓設施)正穩步進行中。其中一幢寫字樓大樓之單位預售計劃於今年年底前推出。

至於四海集團另一項位於中國之綜合發展項目—天津之富豪新開門，兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，並以目標為於二零二二年第四季竣工。寫字樓大樓之單位預售計劃目前訂於今年較後時間開始及將分階段推出。

有關該兩項位於成都及天津之綜合發展項目以及由四海集團進行之其他項目及投資之進一步詳情，均載於「管理層之討論及分析」一節內。

## 展望

### 富豪集團

儘管設有多項旅遊及檢疫限制措施以及實行限制羣組聚集規例及保持社交距離規則，香港本地2019冠狀病毒病感染個案自二零二零年七月開始激增。除非並且直至2019冠狀病毒病進一步蔓延情況及本地感染個案數目受到控制，否則放寬控制措施以及香港重新開放國際旅遊交通的時間尚未明確。加上多方面的政治及經濟問題以致國際關係日益緊張帶來威脅，香港亦受其中若干直接影響，因此，於二零二零年下半年，香港的商業前景不容樂觀。

於二零二零年六月三十日，全國人民代表大會常務委員會通過港區國安法，並期盼藉此新法例有助平定香港自二零一九年六月以來之激烈社會活動，並增強本地及國際一般投資者對香港未來的整體信心。

在本港重新開放入境交通及恢復正常業務及社交活動前，富豪集團在香港的核心酒店業務將仍然面臨嚴峻挑戰。富豪集團擁有堅固的資產基礎，並於過去數年，已分散大量資源於其他投資業務，包括物業發展、飛機擁有及租賃以及其他投資。富豪集團預期，於不久將來將可自其物業發展業務中獲得大量現金流，包括富豪集團應佔P&R Holdings進行的項目中之現金流，其將有助於進一步加強富豪集團的財務實力。

## 四海集團

當全球面臨2019冠狀病毒病大流行所造成的危機之際，中國經濟顯示出強勁的復原能力。然而，有關病毒大流行何時能在全世界受到有效控制仍屬未知之數，且國際間就不同政治及經濟議題所引致的緊張關係日漸升級，令風險增加。如無任何突如其來的外圍不利因素，中國經濟以及房地產業應可於今年下半年逐漸進一步復甦。

四海集團已穩獲成都發展項目第三期內住宅單位之大量訂約預售。預期該等預售所得之盈利將於第三期發展項目竣工後並將該等住宅單位交付予各買家時，於二零二一年財政年度入賬。位於成都及天津之兩個發展項目內仍有其他主要組成部分正在興建中，可望於未來數年內為四海集團產生更重大的現金流及盈利。

## 百利保集團

由於持續低息環境，大多數大型國家採取量化寬鬆措施造成大量市場流動性，加上潛在最終用戶需求強勁以及發展用地的供應有限，香港物業市場應會保持穩定，儘管經濟有所放緩，惟零售業可能需要更長時間才能復甦。

本集團在香港及中國進行的發展項目已獲大量訂約銷售或預售。有關銷售交易在未來數年內完成後，將為本集團帶來重大盈利及現金流，為本集團的持續發展提供堅實的支持。

主席  
羅旭瑞

香港  
二零二零年八月二十五日

### 業務回顧

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

Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(本集團之主要上市附屬公司)之重要投資及業務權益包括透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。

Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)乃由本集團透過P&R Holdings持有之上市附屬公司。四海集團之主要業務包括物業發展及投資(以上均主要在中華人民共和國(「中國」)進行)、以及其他投資包括金融資產之投資。

本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資業務，及富豪、富豪產業信託連同四海之主要業務於回顧期間內之業績表現，以及本集團於當中經營之物業及酒店業市場現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均載於前部之主席報告書及本管理層之討論及分析內。

除於前部之主席報告書標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

### P&R HOLDINGS LIMITED 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為與富豪共同成立並各自擁有 50/50 權益之合營公司(本公司及富豪根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資)。P&R Holdings 實際上為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(現命名為尚都)及位於九龍大角咀晏架街/福全街之發展項目(現命名為富薈旺角酒店)(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(除另有說明外)。



*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)，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)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。

名為「尚築」之公寓大樓除其中1個單位外，其他全部133個單位已售罄。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27間洋房已售出或已經訂約售出。餘下之9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*

此發展項目之地盤面積為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。此購物商場已於二零一八年五月試業，並保留以賺取租金收入。

*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。商業單位計劃於二零二零年第四季招標出售。

*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，擁有總樓面面積約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。

銷售計劃已於二零一九年年初展開，迄今，12間花園洋房及24個公寓單位連同47個泊車位已經以較其發展成本相對吸引的價格出售或訂約出售，總代價金額約港幣2,161,000,000元。於該等物業銷售中，2間洋房及8個公寓單位之交易已於二零二零年六月三十日前完成，而該等物業亦已交付予買家。該等物業銷售所獲得之收入將不時於有關銷售交易完成時入賬。

### 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)，並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)。

此項目已發展為一間20層高擁有288間客房並配有附屬設施之酒店，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已於二零一九年五月根據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P&R Holdings自行營運，並由富豪集團提供酒店管理服務。

### 香港上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號將命名為「富薈尚乘上環酒店」

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，已發展為一間擁有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。入伙紙已於二零一九年十一月獲發出，而酒店牌照則已於二零二零年五月取得。

P&R Holdings於二零一九年十二月將該物業的50%實益權益出售予尚乘集團，該物業現由P&R Holdings及AMTD Properties (HK) Limited各自擁有50%權益。該酒店擬將命名為「富薈尚乘上環酒店」，並將於短期內開業。

### 香港筲箕灣金華街9至19號

標題之物業以私人協議交易收購，擁有地盤總面積為518平方米(5,580平方呎)。該項目原有物業之拆卸工程已於最近完成，該商業/住宅發展項目之方案亦即將定案。

### 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號逾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)，並擬作商業/住宅發展用途。現時正籌備收購相關物業餘下之不可分割份額業權之所需程序。

部分現存物業目前被歸類為二級歷史建築。正與相關政府部門商討一項結合建議發展及保育之提案，該計劃涉及在新發展項目中保存歷史遺產，額外地積比率將給予作為補償。

## 富豪酒店國際控股有限公司

富豪為本公司之上市附屬公司。有關富豪集團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(除位於葡萄牙之物業項目外))之進一步資料載列如下：

### 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，富豪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。

此項目正發展為一座樓高13層(包括一層地下樓層)提供1,208間客房及套房之酒店，備有全面之宴會、會議及餐飲設施。此酒店將以提供全面服務之酒店營運，顧客定位以商務、航空相關、休閒及會議業務為目標。此酒店之建築工程經已完成，並正申請發出相關的估用許可證(入伙紙)。該酒店現仍計劃於二零二一年上半年開業，惟須視乎機場範圍內正常交通及商業活動的恢復情況。

香港皇后大道西150至162號

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並正發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅發展項目。該項目將擁有合共130個住宅單位連同會所設施，並在地面及一樓設有商業舖位。地基工程經已完成及上蓋建築工程即將展開。此項目預計將於二零二二年完成。此發展項目之住宅單位計劃於今年年底前推出預售。

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、廠房及設備以及使用權資產。其中一座現時持作投資物業之洋房，近期已訂約出售。倘富豪集團滿意開價，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*

此酒店物業合共擁有 186 間客房，乃富豪集團於二零一四年收購。該酒店先前由富豪集團自行營運，其後已根據租賃協議於二零一七年九月租賃予一獨立第三方。富豪集團現正與承租人商討其因 2019 冠狀病毒病疫情而逾期之租金款項之可行補救方案。

#### 英國 *41 Kingsway, London WC2B 6TP*

此位於倫敦黃金地段擁有永久業權之現存物業乃富豪集團於二零一九年四月收購。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。設計發展工程經已展開，以將該物業翻新為一間擁有約 73 間客房之酒店。翻新工程計劃於二零二一年年初展開，而該酒店翻新後擬由富豪集團自行營運。

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

富豪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之復修及翻新項目。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，而翻新工程正在進行中，目標完成日期為二零二一年第二季度。此物業項目擬作出售用途。

### 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)及其其他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)。

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及裝修工程現正穩步進行，目標於二零二一年中旬左右竣工。第三期首七幢大樓之 1,130 個住宅單位大部分已按遠高於第一期及第二期發展之銷售價格成功預售。最後三幢住宅大樓所提供之 425 個住宅單位已於二零二零年七月推出預售，平均價格與首七幢大樓相比進一步上升，並再次獲得熱烈反應。該 425 個住宅單位中，274 個住宅單位已訂約出售及 132 個單位已獲認購。迄今，第三期全部 1,555 個住宅單位已推出預售及 1,370 個住宅單位已訂約預售，銷售總額約人民幣 1,793,800,000 元(港幣 2,011,700,000 元)，其中約人民幣 1,496,900,000 元(港幣 1,678,800,000 元)已根據預售合約由四海集團收取作為按金。

第三期約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖亦已於二零二零年七月推出預售。迄今，總面積839平方米(9,030平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣30,000,000元(港幣33,600,000元)。1,389個泊車位預期於二零二零年第三季推出預售。

該擁有325間客房之酒店之室內設計工程(經修訂方案)正在全力進行中。室內裝修工程預定於二零二一年第一季展開，而該酒店計劃於二零二二年第一季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢約52,500平方米(565,100平方呎)的六層高商業綜合大樓及五幢約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。地庫挖掘工程經已竣工，而下層結構建築工程已於二零二零年六月展開。六層高商業綜合大樓之市場重新定位工作正在進行中。一幢寫字樓大樓所提供約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位預期於二零二零年年底推出預售。餘下四幢寫字樓大樓所提供約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將於二零二一年分階段推出預售。

#### 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)。

接近全部住宅單位經已售出。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。

兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，計劃將於二零二二年第四季竣工。一幢寫字樓大樓所提供約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位計劃將於今年年底前推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

#### 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(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。

### 其他投資

#### 投資於AMTD International Inc. 股份

誠如先前所披露，四海集團透過其於中國註冊成立之全資附屬公司訂立若干按金協議及貸款協議，內容有關擬向一間中國物流服務供應商作出投資，據此，四海集團已向賣方及目標投資集團支付按金及授予貸款合共人民幣372,100,000元(包括應收利息及扣除稅項撥備)，有關款項已計入四海集團於二零一九年十二月三十一日之賬目內。

於二零一九年十二月三十一日，四海集團與一名獨立買方訂立協議，有關出售其於該等直接及間接擁有上述按金及貸款之全資附屬公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元。有關交易已於二零二零年三月三十一日完成，出售所得之代價四海集團已用於購買AMTD International Inc. 之6,069,000股A類普通股。

AMTD為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。四海集團擬將AMTD股份持作長期投資，並預期可憑藉與AMTD之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。

#### 碳資產

四海集團於二零一九年六月與若干獨立第三方訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，內容有關四海集團擬投資於一家在中國主要從事管理及買賣可出售或可轉讓的中國核證減排量(碳資產)之營運公司。除有關(其中包括)盡職審查及排他期之條文外，諒解備忘錄對各訂約方並不構成具法律約束力之承諾。

四海集團隨後與其他訂約方訂立補充諒解備忘錄以延後諒解備忘錄下之正式協議簽署日期、盡職審查完成日期以及排他期，根據二零二零年五月訂立之最新補充諒解備忘錄，該等日期最後延至二零二零年七月三十一日。截至二零二零年七月三十一日，各訂約方並無訂立正式協議，繼而該諒解備忘錄已告失效及終止。

#### 中國房地產公司

於二零一九年七月，四海集團收購一間於中國註冊成立之公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司已收購另一間於中國註冊成立之房地產公司(其夥伴多名信譽良好的房地產發展商於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產聯合發展)之10%股權權益。四海集團預期，透過加入該目標投資公司，四海集團將有機會自行或以聯合形式於中國物業發展開發更多業務機會。

## 建築及與樓宇相關業務

本集團全資擁有之經營建築業務之正宏工程有限公司(「正宏」)為P&R Holdings位於上環文咸東街(現以富薈上環酒店經營)、炮台山麥連街(現以富薈炮台山酒店經營)及土瓜灣下鄉道(現以富薈馬頭圍酒店經營)酒店發展項目之建築工程主承建商，有關工程已分別於二零一四年一月、二零一四年五月及二零一六年十一月竣工，連同承建位於元朗丹桂村路之住宅項目亦已於二零一五年十一月竣工。正宏亦為P&R Holdings位於大角咀晏架街/福全街之富薈旺角酒店之主承建商，該酒店已於二零一八年下旬竣工，並於二零一九年三月開業。

由於本集團整體所進行之發展項目不斷增加，本集團之發展顧問分部現主要支援本集團成員公司之項目管理、建築、工程及室內設計等各方面之專業支援服務需求。

## 金融資產及其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。金融市場在本年度首六個月極之動盪，對本集團此業務分類於期間內之表現構成不利影響。

## 財務回顧

### 資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有全部於香港之酒店物業，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。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店則按成本及全面對銷P&R Holdings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二零二零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 15.05 元：

	於二零二零年六月三十日	
	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	14,036.5	12.59
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	2,740.0	2.46
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	<u>16,776.5</u>	<u>15.05</u>

### 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，或會以本地貨幣為於中國之發展項目安排項目貸款，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及於中國之投資，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

於回顧期內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣825,500,000元(二零一九年：港幣243,300,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣234,000,000元(二零一九年：港幣205,900,000元)。

#### 債項及資產負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣2,353,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,738,400,000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18,034,600,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣17,826,000,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團之資產負債比率為38.4%(二零一九年十二月三十一日：38.4%)，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18,034,600,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣17,826,000,000元)與本集團之總資產港幣47,007,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣46,466,600,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二零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52,284,300,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣53,748,100,000元)計算，資產負債比率則為34.5%(二零一九年十二月三十一日：33.2%)。

有關本集團於二零二零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十二及十三內。



### 租賃負債

於二零二零年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣47,200,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣54,400,000元)。

### 資產抵押

於二零二零年六月三十日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按攤銷成本列賬之金融資產、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33,534,600,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，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。另外，於二零二零年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣262,300,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

於二零一九年十二月三十一日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、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34,193,900,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，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。另外，於二零一九年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣376,800,000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

本集團於二零二零年六月三十日之資本承擔之詳情載於簡明綜合財務報表附註十九內。

### 或然負債

本集團於二零二零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十八內。

### 股本

於回顧期間內，本公司之股本並無變動。

### 股息

董事會議決不宣派截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零一九年：派發中期股息每股普通股港幣2.5仙，派息額約為港幣27,900,000元)。

### 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

#### 出售四海國際發展有限公司之100%權益

誠如先前所報告，於二零一九年十二月三十一日，四海集團與一獨立買方訂立協議，以出售其於四海國際發展有限公司(「CIDL」)之全部權益，代價為港幣400,000,000元(「CIDL出售事項」)。CIDL出售事項已於二零二零年三月三十一日完成，而CIDL不再為四海集團之附屬公司。有關CIDL出售事項之進一步詳情於簡明綜合財務報表附註十四內披露。

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1,740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 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	二、三	829.3	1,390.5
銷售成本		(621.8)	(701.0)
毛利		207.5	689.5
其他收入及收益(淨額)	三	50.0	138.2
投資物業之公平值收益/(虧損)(淨額)		(105.9)	28.4
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)(淨額)		(127.9)	135.2
出售附屬公司之收益	十四	68.9	—
物業、廠房及設備項目之減值虧損		(17.1)	—
使用權資產之減值虧損		(47.1)	—
待售物業之減值虧損		(15.6)	—
於一聯營公司之投資之減值虧損		(30.0)	—
物業銷售及推廣費用		(51.5)	(32.3)
行政費用		(182.3)	(202.2)
減除折舊及攤銷前經營業務盈利/(虧損)		(251.0)	756.8
折舊及攤銷		(315.7)	(311.6)
經營業務盈利/(虧損)		(566.7)	445.2
融資成本	五	(247.9)	(267.5)
應佔聯營公司之盈利及虧損		1.5	0.2
除稅前盈利/(虧損)	四	(813.1)	177.9
所得稅	六	5.4	(9.1)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利/(虧損)		(807.7)	168.8
應佔：			
母公司股份持有人		(558.8)	106.3
非控權權益		(248.9)	62.5
		(807.7)	168.8
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		港幣(53.61)仙	港幣6.05仙

## 簡明綜合全面收益表

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	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)	(807.7)	168.8
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	(62.5)	(2.3)
就出售一海外業務之滙平衡儲備之重新分類調整	71.1	-
	8.6	(2.3)
將不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：		
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資之公平值變動	248.0	(99.0)
期內其他全面收益/(虧損)	256.6	(101.3)
期內全面收益/(虧損)總額	(551.1)	67.5
應佔：		
母公司股份持有人	(354.3)	22.8
非控權權益	(196.8)	44.7
	(551.1)	67.5

## 簡明綜合財務狀況表

		二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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		9,123.3	8,680.1
投資物業		3,466.7	3,577.6
使用權資產		14,181.4	14,376.6
發展中物業		1,834.4	1,772.1
於聯營公司之投資		558.4	580.7
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資		1,985.3	–
按公平值計入損益之金融資產		732.9	836.6
應收貸款	九	245.8	228.6
按金及預付款項		321.5	322.4
遞延稅項資產		47.5	47.5
商譽		261.0	261.0
商標		610.2	610.2
其他無形資產		1.3	2.0
<b>非流動總資產</b>		<b>33,369.7</b>	<b>31,295.4</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		3,857.2	3,682.4
待售物業		5,646.5	5,904.4
存貨		68.8	74.2
應收貸款	九	221.9	477.7
應收賬項、按金及預付款項	十	595.2	692.7
按攤銷成本列賬之金融資產		46.5	–
按公平值計入損益之金融資產		842.6	1,588.8
衍生金融工具		0.4	3.1
可收回稅項		5.7	9.5
受限制之現金		368.9	439.2
已抵押定期存款及銀行結存		257.2	357.5
定期存款		605.5	701.1
現金及銀行結存		1,121.4	1,240.6
<b>流動總資產</b>		<b>13,637.8</b>	<b>15,171.2</b>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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	十一	(718.3)	(905.6)
合約負債		(1,740.0)	(1,252.7)
租賃負債		(16.6)	(17.5)
已收按金		(100.2)	(83.6)
付息之銀行債項	十二	(2,176.1)	(2,482.5)
衍生金融工具		(5.7)	-
應付稅項		(131.4)	(190.1)
流動總負債		<u>(4,888.3)</u>	<u>(4,932.0)</u>
流動資產淨值		<u>8,749.5</u>	<u>10,239.2</u>
扣除流動負債後總資產		<u>42,119.2</u>	<u>41,534.6</u>
非流動負債			
應付賬項及已收按金		(83.7)	(87.8)
租賃負債		(30.6)	(36.9)
付息之銀行債項	十二	(15,505.1)	(15,365.2)
其他債項	十三	(2,706.4)	(2,716.7)
遞延稅項負債		(1,874.2)	(1,913.1)
非流動總負債		<u>(20,200.0)</u>	<u>(20,119.7)</u>
資產淨值		<u>21,919.2</u>	<u>21,414.9</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		111.4	111.4
儲備		13,925.1	13,683.8
		<u>14,036.5</u>	<u>13,795.2</u>
永續證券		1,732.9	1,732.9
非控權權益		6,149.8	5,886.8
股本總值		<u>21,919.2</u>	<u>21,414.9</u>

# 簡明綜合資本變動表

截至二〇二〇年六月三十日止六個月

母公司股份持有人應佔		按公平值													
		計入其他													
		全面收益之													
		金融資產之		物業		兌匯		總計		非控權益		股本總值			
		公平值儲備		重估儲備		平倉儲備		保留盈利		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)			
		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			
		已發行股本		資本儲備		特別儲備		公平值儲備		總計		非控權益		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)	
		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	
於二零二零年一月一日	111.4	1,356.1	4.3	2,425.3	689.6	-	5.5	(181.1)	9,384.1	13,795.2	1,732.9	5,886.8	21,414.9		
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(558.8)	(558.8)	-	(248.9)	(807.7)		
期內其他全面收益/(虧損)：															
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資之公平值收益	-	-	-	-	-	199.8	-	-	-	199.8	-	48.2	248.0		
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(42.5)	-	-	(42.5)	-	(20.0)	(62.5)		
就出售一海外業務之滙平平衡儲備之重新分類調整	-	-	-	-	-	-	-	47.2	-	47.2	-	23.9	71.1		
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	199.8	-	4.7	(558.8)	(354.3)	-	(196.8)	(551.1)		
收購一上市附屬公司之非控權益	-	-	-	(1.0)	-	-	-	-	-	(1.0)	-	(0.1)	(1.1)		
出售一上市附屬公司之非控權益	-	-	-	897.8	-	-	-	-	-	897.8	-	311.7	1,209.5		
一上市附屬公司之可換股債券轉換及分派股份	-	-	-	(229.1)	-	-	-	-	-	(229.1)	-	229.1	-		
向永續證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(38.7)	(38.7)	-	(18.0)	(56.7)		
上市附屬公司予非控權益之股息及分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62.9)	(62.9)		
宣派二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.4)	(33.4)	-	-	(33.4)		
於二零二零年六月三十日	111.4	1,356.1	4.3	3,093.0	689.6	199.8	5.5	(176.4)	8,733.2	14,036.5	1,732.9	6,148.8	21,919.2		

# 簡明綜合資本變動表 (續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	母公司股份持有人應佔												
	已發行股本 (未經審核) 港幣百萬元	股本溢價 (未經審核) 港幣百萬元	贖回儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 (未經審核) 港幣百萬元	特別儲備 (未經審核) 港幣百萬元	公平值儲備 (未經審核) 港幣百萬元	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	兌匯 平倉儲備 (未經審核) 港幣百萬元	保留盈利 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元	永續證券 (未經審核) 港幣百萬元	非控股權益 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元
於二零一九年一月一日	111.4	1,356.1	4.3	2,066.0	689.6	-	5.5	(143.7)	9,682.1	13,771.3	1,732.9	6,065.5	21,569.7
期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	106.3	106.3	-	62.5	168.8
期內其他全面虧損：													
指定為按公平值計入其他全面收益之股本	-	-	-	-	-	(83.3)	-	-	-	(83.3)	-	(15.7)	(99.0)
投資之公平值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.1)	(2.3)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(0.2)	(0.2)	-	(0.2)	-	-	-
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(83.3)	(0.2)	(0.2)	106.3	22.8	-	44.7	67.5
收購一上市附屬公司之非控股權益	-	-	-	(17.2)	-	-	-	-	-	(17.2)	-	(2.7)	(19.9)
出售一上市附屬公司之非控股權益	-	-	-	379.3	-	-	-	-	-	379.3	-	145.7	525.0
非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.0	3.0
向永續證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.2)	(39.2)	-	(18.2)	(57.4)
上市附屬公司予非控股權益之股息及分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101.5)	(101.5)
宣派二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(89.2)	(89.2)	-	-	(89.2)
於二零一九年六月三十日	111.4	1,356.1	4.3	2,428.1	689.6	(83.3)	5.5	(143.9)	9,660.0	14,027.8	1,732.9	6,136.5	21,897.2



## 簡明綜合現金流量表

		截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一九年 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>825.5</b>	243.3
投資活動之現金流量			
收購非業務性質之附屬公司		-	(434.3)
出售附屬公司	十四	<b>390.0</b>	-
購入指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資		<b>(400.0)</b>	-
購入按攤銷成本列賬之金融資產		<b>(46.5)</b>	(525.2)
購入按公平值計入損益之金融資產		<b>(13.1)</b>	(76.1)
贖回按攤銷成本列賬之金融資產所得款項		-	967.7
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項		<b>14.5</b>	-
按公平值計入損益之金融資產之分派		<b>48.5</b>	-
應收貸款減額/(增額)		<b>71.4</b>	(63.2)
添置投資物業		<b>(1.3)</b>	(18.1)
出售投資物業所得款項		<b>3.3</b>	140.6
購入物業、廠房及設備項目		<b>(613.7)</b>	(611.4)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		-	0.1
墊款予一聯營公司		<b>(6.2)</b>	-
已收利息		<b>27.8</b>	19.2
已收非上市投資股息		<b>16.0</b>	0.1
已抵押定期存款及銀行結存之減額/(增額)		<b>100.3</b>	(274.6)
受限制現金之減額/(增額)		<b>3.0</b>	(4.8)
於收購時原定到期日超過三個月之定期存款之增額		<b>(11.2)</b>	(138.1)
投資活動所用現金流量淨額		<b>(417.2)</b>	(1,018.1)
融資活動之現金流量			
提取新銀行貸款		<b>681.0</b>	1,620.5
償還銀行貸款		<b>(866.8)</b>	(1,014.6)
已付利息		<b>(296.4)</b>	(287.4)
支付貸款及其他成本		<b>(5.4)</b>	(6.2)
租賃付款之本金部分		<b>(8.6)</b>	(9.6)
已付股息		-	(88.7)
上市附屬公司予非控權權益之股息及分派		<b>(55.0)</b>	(82.2)
非控權權益之注資		-	3.0
收購一上市附屬公司之非控權權益		<b>(1.1)</b>	(19.9)
向永續證券持有人分派		<b>(56.7)</b>	(57.4)
受限制現金之減額/(增額)		<b>1.2</b>	(5.5)
已收投資按金		<b>3.4</b>	-
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		<b>(604.4)</b>	52.0

## 簡明綜合現金流量表 (續)

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
現金及現金等值項目減額淨額	(196.1)	(722.8)
於期初之現金及現金等值項目	1,941.7	2,603.3
外匯兌換率變動之影響(淨額)	(29.9)	(2.2)
於期末之現金及現金等值項目	<u>1,715.7</u>	<u>1,878.3</u>
現金及現金等值項目結存之分析		
簡明綜合財務狀況表內所述之現金及現金等值項目	1,726.9	2,026.4
於收購時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款	(11.2)	(148.1)
簡明綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目	<u>1,715.7</u>	<u>1,878.3</u>

一、會計政策

截至二零二零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。簡明綜合財務報表並不包括所有於年度綜合財務報表所需之資料及披露，並需連同本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零一九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二零二零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3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大性質之定義

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂對業務定義作出澄清，並提供更多指引。該等修訂澄清，就被視為業務之一系列綜合活動及資產而言，其必須最少包括投入及實質性過程，並共同對創造產出能力有顯著貢獻。業務可以不包括創造產出所有所需之投入及過程而存在。該等修訂取消對市場參與者是否有能力收購業務並繼續創造產出之評估。相反，焦點在於收購所得之投入及實質性過程是否共同對創造產出能力有顯著貢獻。該等修訂還縮窄產出之定義，焦點在於向客戶提供之貨品或服務、投資收入或源自普通活動之其他收入。此外，修訂提供指引，以評估所收購之流程是否具重要性，並引入可選之公平值集中測試，以便簡化評估所獲得之一系列活動及資產是否並非業務。本集團已就於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件於生效後始應用該等修訂。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。
- (b) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂為重大一詞提供新定義。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別資料將可影響財務報表之主要使用者基於相關財務報表作一般用途之決定，則該資料為重大。修訂澄清，重大性取決於資料之性質及牽涉範圍。該等修訂並無對本集團之簡明綜合財務報表造成任何影響。

## 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(「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及利息收入；及
- (g) 其他分類主要包括提供財務服務、食品銷售、經營及管理餐廳業務、經營安全儲存庫業務、提供房務管理及相關服務，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、以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。

- \* 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及其附屬公司(「富豪集團」)擁有一支由3架客機組成之機隊，其中包括兩架A320-232型號空中巴士及一架A319-133型號空中巴士，其賬面淨值為港幣370,800,000元，而平均租金收益率介乎8.6%至8.9%。

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	物業發展投資		建築及樓宇相關之業務		高層建築管理及住宅業務		物業管理		金融資產投資		飛機維修及租賃		其他		對銷		綜合		
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核)	
分類收入(附註三)：	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
銷售予外埠客戶	424.4	87.5	4.9	8.0	380.3	1,115.4	-	-	(19.4)	135.0	18.2	25.9	20.9	18.7	-	-	829.3	1,390.5	
分類間之銷售	3.6	3.6	22.6	26.4	2.2	2.5	51.0	56.1	-	-	-	-	42.9	58.0	(122.3)	(146.6)	-	-	
<b>合計</b>	<b>428.0</b>	<b>91.1</b>	<b>27.5</b>	<b>34.4</b>	<b>382.5</b>	<b>1,117.9</b>	<b>51.0</b>	<b>56.1</b>	<b>(19.4)</b>	<b>135.0</b>	<b>18.2</b>	<b>25.9</b>	<b>63.8</b>	<b>76.7</b>	<b>(122.3)</b>	<b>(146.6)</b>	<b>829.3</b>	<b>1,390.5</b>	
減除折舊及攤銷前分類業績	(19.1)	95.8	0.4	0.7	(126.5)	413.0	(5.8)	(5.0)	(35.3)	270.0	5.9	17.8	6.7	(2.3)	-	-	(273.7)	790.0	
折舊及攤銷	(7.9)	(7.0)	(0.2)	(0.2)	(294.3)	(288.3)	(0.4)	(1.1)	-	(5.9)	(9.0)	(9.0)	(6.8)	(5.5)	-	-	(315.5)	(311.1)	
分類業績	(27.0)	88.8	0.2	0.5	(420.8)	124.7	(6.2)	(6.1)	(35.3)	270.0	-	8.8	(0.1)	(7.8)	-	-	(598.2)	478.9	
未動劃分之利息收入及未動劃分之非業務及企業收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.5	46.5
未動劃分之非業務及企業支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(88.5)	(80.2)
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(247.4)	(267.5)
應佔聯營公司之盈利/虧損	7.7	-	-	-	(6.3)	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.2	-	-	-	1.5	0.2
除稅前溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(813.1)	177.9
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.4	(9.1)
予母公司股份持有人及非控股權益 分佔前期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(807.7)	188.8
應佔：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
母公司股份持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(538.8)	106.3
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(248.9)	62.5
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(807.7)	188.8

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 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
<b>收入</b>		
<i>客戶合約收益</i>		
出售物業所得款項	400.9	46.0
出售待售飛機所得款項	-	5.9
酒店經營及管理服務	344.3	1,077.2
建築及與建築業務相關之收入	1.4	5.0
物業管理費用	3.5	3.0
其他業務	20.5	16.6
	770.6	1,153.7
<i>其他收入來源</i>		
租金收入：		
酒店物業	28.2	27.2
投資物業	29.0	49.2
飛機	18.2	20.0
其他	2.3	3.3
出售按公平值計入損益之金融資產之收益/(虧損)淨額	(48.6)	75.0
結算衍生金融工具之收益	0.2	0.3
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	25.5	52.2
上市投資之股息收入	3.5	7.5
其他業務	0.4	2.1
	829.3	1,390.5

客戶合約收益

分拆收益資料

本集團之客戶合約收益之分拆及與業務分類資料之對賬載列如下：

分類	截至二零二零年六月三十日止六個月				
	物業發展 及投資 (未經審核)	建築及 與樓宇相關 之業務 (未經審核)	酒店經營與 管理及 酒店擁有 (未經審核)	其他 (未經審核)	總計 (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
<b>貨品或服務種類</b>					
建築及與建築業務相關之收入	-	1.4	-	-	1.4
出售物業	400.9	-	-	-	400.9
物業管理費用	-	3.5	-	-	3.5
酒店經營及管理服務					
酒店經營	-	-	342.5	-	342.5
管理服務	-	-	1.8	-	1.8
其他業務	-	-	-	20.5	20.5
客戶合約收益總額	<u>400.9</u>	<u>4.9</u>	<u>344.3</u>	<u>20.5</u>	<u>770.6</u>
<b>地域市場</b>					
香港	371.0	4.9	342.5	20.5	738.9
中國內地	29.9	-	1.8	-	31.7
客戶合約收益總額	<u>400.9</u>	<u>4.9</u>	<u>344.3</u>	<u>20.5</u>	<u>770.6</u>
<b>確認收益時間</b>					
在某個時間點	400.9	0.1	105.1	10.7	516.8
隨時間	-	4.8	239.2	9.8	253.8
客戶合約收益總額	<u>400.9</u>	<u>4.9</u>	<u>344.3</u>	<u>20.5</u>	<u>770.6</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月

分類	物業發展 及投資 (未經審核)	建築及 與樓宇相關 之業務 (未經審核)	酒店經營與 管理及 酒店擁有 (未經審核)	飛機擁有 及租賃 (未經審核)	其他 (未經審核)	總計 (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
<b>貨品或服務種類</b>						
建築及與建築業務相關之收入	-	5.0	-	-	-	5.0
出售物業	46.0	-	-	-	-	46.0
物業管理費用	-	3.0	-	-	-	3.0
出售飛機	-	-	-	5.9	-	5.9
酒店經營及管理服務						
酒店經營	-	-	1,071.9	-	-	1,071.9
管理服務	-	-	5.3	-	-	5.3
其他業務	-	-	-	-	16.6	16.6
客戶合約收益總額	<u>46.0</u>	<u>8.0</u>	<u>1,077.2</u>	<u>5.9</u>	<u>16.6</u>	<u>1,153.7</u>
<b>地域市場</b>						
香港	3.2	8.0	1,071.9	-	16.6	1,099.7
中國內地	42.8	-	5.3	-	-	48.1
其他	-	-	-	5.9	-	5.9
客戶合約收益總額	<u>46.0</u>	<u>8.0</u>	<u>1,077.2</u>	<u>5.9</u>	<u>16.6</u>	<u>1,153.7</u>
<b>確認收益時間</b>						
在某個時間點	46.0	-	292.2	5.9	10.7	354.8
隨時間	-	8.0	785.0	-	5.9	798.9
客戶合約收益總額	<u>46.0</u>	<u>8.0</u>	<u>1,077.2</u>	<u>5.9</u>	<u>16.6</u>	<u>1,153.7</u>



以下載列客戶合約收益與分類資料所披露之金額之對賬：

分類	截至二零二零年六月三十日止六個月				
	物業發展 及投資 (未經審核)	建築及 與樓宇相關 之業務 (未經審核)	酒店經營與 管理及 酒店擁有 (未經審核)	其他 (未經審核)	總計 (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
客戶合約收益					
外界客戶	400.9	4.9	344.3	20.5	770.6
分類間之銷售	-	22.6	-	42.9	65.5
	400.9	27.5	344.3	63.4	836.1
分類間之調整及對銷	-	(22.6)	-	(42.9)	(65.5)
客戶合約收益總額	400.9	4.9	344.3	20.5	770.6

分類	截至二零一九年六月三十日止六個月					
	物業發展 及投資 (未經審核)	建築及 與樓宇相關 之業務 (未經審核)	酒店經營與 管理及 酒店擁有 (未經審核)	飛機擁有 及租賃 (未經審核)	其他 (未經審核)	總計 (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
客戶合約收益						
外界客戶	46.0	8.0	1,077.2	5.9	16.6	1,153.7
分類間之銷售	-	26.4	-	-	58.0	84.4
	46.0	34.4	1,077.2	5.9	74.6	1,238.1
分類間之調整及對銷	-	(26.4)	-	-	(58.0)	(84.4)
客戶合約收益總額	46.0	8.0	1,077.2	5.9	16.6	1,153.7

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
其他收入及收益(淨額)		
銀行利息收入	21.4	13.1
其他利息收入	11.1	39.2
非上市投資之股息收入	16.0	0.1
出售投資物業之收益/(虧損)	(0.7)	10.8
出售物業、廠房及設備項目之收益	0.3	-
收回應收貸款	-	73.7
其他	1.9	1.3
	<u>50.0</u>	<u>138.2</u>

#### 四、 除稅前盈利/(虧損)

本集團之除稅前盈利/(虧損)包括以下項目：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>161.7</u>	<u>27.4</u>
物業、廠房及設備之折舊	165.4	168.4
使用權資產之折舊	149.6	143.2
無形資產攤銷	0.7	-
	<u>315.7</u>	<u>311.6</u>
政府資助*(包括在銷售成本、其他收入及收益(淨額)及行政費用內)	<u>27.4</u>	<u>-</u>

\* 於期間內獲防疫抗疫基金發放政府資助，該等資助並無尚未達成條件。

五、 融資成本

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
銀行貸款之利息	239.3	231.4
其他債項之利息	53.6	54.1
合約收益之利息支出	35.2	9.1
租賃負債之利息	0.5	0.8
債項成立成本攤銷	21.9	24.4
非按公平值計入損益之金融負債之利息總支出	350.5	319.8
其他貸款成本	5.1	5.5
	355.6	325.3
減：納入成本賬項內之融資成本	(107.7)	(57.8)
	247.9	267.5

六、 所得稅

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
即期 — 香港		
期內之稅項支出	26.2	32.5
過往年度之撥備不足	1.2	0.1
即期 — 海外		
期內之稅項支出	5.3	8.7
過往年度之撥備不足	—	0.3
中國土地增值稅	0.6	0.5
遞延稅項	(38.7)	(33.0)
期內之稅項支出/(抵免)總額	(5.4)	9.1

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% (二零一九年：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。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

應佔聯營公司之稅項為港幣1,500,000元(二零一九年：無)已計入簡明綜合損益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

## 七、股息

董事會議決不宣派截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零一九年：派發中期股息每股普通股港幣2.5仙，派息總額約為港幣27,900,000元)。

本公司股東週年大會上已通過派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣3.0仙，派息總額約為港幣33,400,000元，並已於報告期後派付。

## 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)

截至二零二零年六月三十日止期間之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間內虧損港幣558,800,000元(二零一九年：盈利港幣106,300,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣38,700,000元(二零一九年：港幣38,900,000元)作調整，及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數1,114,600,000股(二零一九年：1,114,600,000股)計算。

### (b) 每股普通股攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零二零年及二零一九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/(虧損)作調整。

## 九、 應收貸款

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>非流動</b>		
按揭貸款(附註(c))	<u>245.8</u>	<u>228.6</u>
<b>流動</b>		
具抵押短期貸款(附註(a))	—	167.3
應收貸款票據(附註(b))	210.4	210.4
按揭貸款(附註(c))	11.5	10.6
其他短期貸款	—	89.4
	<u>221.9</u>	<u>477.7</u>

附註：

- (a) 於二零一八年八月十六日，四海國際集團有限公司(「四海」)及其附屬公司(「四海集團」)訂立一項按金協議(「按金協議」)，內容有關四海集團擬向一間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。根據按金協議，四海集團已向賣方支付人民幣70,000,000元(港幣78,100,000元)的按金，並獲授為期十八個月的排他期以進行真誠磋商以議定可能投資之條款。經與賣方進行進一步磋商後，四海集團同意將按金協議下之按金由人民幣70,000,000元(港幣78,100,000元)增加至人民幣170,000,000元(港幣189,600,000元)。四海集團亦向目標投資集團授予貸款總額為人民幣150,000,000元(港幣167,300,000元)之貸款融資，於二零一九年十二月三十一日該貸款已全數動用。

具抵押短期貸款按每年18%至24%計息。有關按金及貸款融資項下未償還的貸款金額主要乃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的應收款項的質押等作為抵押。於二零一九年十二月三十一日具抵押短期貸款已逾期。

於二零一九年十二月三十一日，四海集團與另一獨立買方訂立協議，有關出售其於該等直接及間接擁有投資按金及貸款之若干全資附屬公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元，此代價乃參考該等按金及貸款連同於二零一九年十二月三十一日之累計利息總額釐定。該出售已於二零二零年三月三十一日完成及於截至二零二零年六月三十日止期間內確認出售收益港幣68,900,000元。

- (b) 應收貸款票據指本集團於二零一九年出售一間附屬公司(「附屬公司」)(其實益擁有一個酒店發展項目)50%股權予一獨立第三方(「酒店買方」)之未償代價。應收貸款票據由酒店買方持有的附屬公司股份作抵押，最初為免息，並須於二零二零年三月三十一日償還。應收貸款票據下之債務隨後轉移至酒店買方的全資附屬公司及該應收貸款票據之到期日延至二零二零年七月十五日。

於報告期末後，於二零二零年七月十五日，應收貸款票據之還款條件進一步修訂如下：(i)一筆港幣100,000,000元須於二零二零年七月十五日或之前償還；(ii)一筆港幣35,000,000元連同按年利率4%產生之利息須於二零二一年四月三十日或之前償還；及(iii)餘額及按年利率4%產生之利息須於二零二一年七月十五日或之前償還，惟倘應收貸款票據於二零二一年四月三十日或之前全數償還，於(ii)及(iii)項內訂明之應付利息則無須繳付。於二零二零年七月十五日，本集團已收到港幣100,000,000元。

- (c) 按揭貸款指本集團授予購買本集團物業單位之人士之貸款。該等貸款乃以已出售物業作為按揭抵押，及須按五至二十五年(二零一九年十二月三十一日：五年至二十五年)分期償還。該等按揭貸款乃按港元最優惠利率減2.75%至港元最優惠利率加2%之年利率(二零一九年十二月三十一日：港元最優惠利率減2.75%至港元最優惠利率加2%之年利率)計息。

用於計量預期信貸虧損，除於二零一九年十二月三十一日港幣167,300,000元之有抵押短期貸款(附註九(a))分類為第三階段外，其餘結存分類為第一階段。

減值分析於每個報告日期進行，當中會考慮對方之違約率。於二零二零年六月三十日，所運用之違約率介乎約1%至16%(二零一九年十二月三十一日：1%至16%)，經考慮抵押品之價值後，估計違約虧損介乎0%至4%(二零一九年十二月三十一日：0%至5%)。

## 十、 應收賬項、按金及預付款項

於二零一九年十二月三十一日，計入應收賬項、按金及預付款項乃四海集團就一可能投資於一間具規模的中國物流服務供應商所支付總額為人民幣 170,000,000 元(港幣 189,600,000 元)之按金，有關進一步詳情於上文附註九(a)內披露。

此外，計入此賬項結存之港幣 40,000,000 元(二零一九年十二月三十一日：港幣 83,000,000 元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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	22.4	63.9
四至六個月	1.2	3.7
七至十二個月	5.5	7.5
超過一年	20.6	16.1
	49.7	91.2
減值	(9.7)	(8.2)
	40.0	83.0

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

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，故除賬風險並無過分集中。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

計入此賬項結存之應收一同系附屬公司及一關連公司款項分別為港幣 2,000,000 元(二零一九年十二月三十一日：港幣 800,000 元)及港幣 1,200,000 元(二零一九年十二月三十一日：港幣 1,200,000 元)，該等款項為無抵押、免息及須應要求時償還。

另計入此賬項結存之港幣 19,700,000 元(二零一九年十二月三十一日：港幣 13,600,000 元)，乃根據香港財務報告準則第 15 號被分類為合約成本的預付物業銷售佣金。

十一、應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣26,600,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣53,900,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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	26.6	53.6
四至六個月	-	0.3
	<u>26.6</u>	<u>53.9</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

計入流動負債項下結存之應付同系附屬公司及聯營公司款項分別為港幣3,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,000,000元)及港幣1,800,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,200,000元)，該等款項為無抵押、免息及須應要求時償還。



十二、 附息之銀行債項

	二零二零年六月三十日 (未經審核)		二零一九年十二月三十一日 (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	二零二零年 至二零二一年	2,176.1	二零二零年	2,482.5
<b>非即期</b>				
銀行貸款 - 有抵押	二零二一年 至二零二四年	15,505.1	二零二一年 至二零二四年	15,365.2
		<u>17,681.2</u>		<u>17,847.7</u>

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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	2,176.1	2,482.5
於第二年	7,924.7	7,757.7
於第三至第五年(包括首尾兩年)	7,580.4	7,607.5
	<u>17,681.2</u>	<u>17,847.7</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」)訂立一項為期五年直至二零二一年九月之融資協議。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。於二零二零年六月三十日，二零一六年初步融資之未償還定期貸款金額為港幣4,500,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司利高賓有限公司以富豪九龍酒店作出按揭抵押，安排一項港幣3,000,000,000元之雙邊定期貸款融資(「二零一八年九龍融資」)。該融資為期五年直至二零二三年三月。於二零二零年六月三十日，二零一八年九龍融資之未償還金額為港幣3,000,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一九年七月十九日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司Sonnix Limited就一項港幣440,000,000元定期貸款融資訂立融資協議(「二零一九年灣仔融資」)，為期五年直至二零二四年七月。二零一九年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押。於二零二零年六月三十日，二零一九年灣仔融資之融資及未償還金額為港幣405,000,000元。

於二零一八年十月十九日，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(「二零一八年上環融資」)。二零一八年上環融資為期五年直至二零二三年十月。於二零二零年六月三十日，已動用二零一八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額。

於二零一八年十一月二十九日，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(「二零一八年炮台山融資」)。二零一八年炮台山融資為期五年直至二零二三年十一月。於二零二零年六月三十日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司力冠國際有限公司以富薈馬頭圍酒店作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年馬頭圍融資」)。二零一七年馬頭圍融資為期三年直至二零二零年九月。於二零二零年六月三十日，二零一七年馬頭圍融資之未償還金額為港幣748,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零二零年六月三十日，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0.92%至每年1.15%(二零一九年十二月三十一日：介乎每年0.92%至每年1.15%)計息。

二零一六年初步融資、二零一八年九龍融資、二零一九年灣仔融資、二零一八年上環融資、二零一八年炮台山融資及二零一七年馬頭圍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。

於二零二零年六月三十日，除港幣2,300,000元之銀行貸款乃按歐洲銀行同業拆息另加息差每年2.5%計息、港幣2,200,000元之銀行貸款乃按倫敦銀行同業拆息(「LIBOR」)另加息差每年1%計息及港幣151,100,000元之銀行貸款按銀行資金成本另加息差介乎每年0.75%至每年0.8%計息外，本集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年0.95%至每年1.875%計息。除港幣117,600,000元之銀行貸款乃以美元為單位及港幣26,400,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有付息之銀行債項乃以港幣為單位。

於二零一九年十二月三十一日，除港幣2,200,000元之銀行貸款乃按LIBOR另加息差每年1%計息及港幣574,500,000元之銀行貸款按銀行資金成本另加息差介乎每年0.75%至每年0.8%計息外，本集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年0.95%至每年1.55%計息。除港幣38,000,000元之銀行貸款乃以美元為單位及港幣43,500,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有付息之銀行債項乃以港幣為單位。

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十七內。

### 十三、 其他債項

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
其他債項 — 無抵押 須於第二年償還	<u>2,706.4</u>	<u>2,716.7</u>

於二零一二年十月五日，富豪之全資附屬公司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，票面年利率為3.875%。票據按本金額之99.663%折讓發行。

十四、 出售附屬公司

於二零一九年十二月三十一日，四海集團與一名獨立買方訂立買賣協議，以代價港幣4億元出售四海國際發展有限公司及其附屬公司的全部權益(「CIDL出售事項」)。同日，四海集團訂立一份購股協議(「購股協議」)，完成該協議乃以CIDL出售事項完成為條件。CIDL出售事項於二零二零年三月三十一日完成。四海集團根據購股協議將CIDL出售事項所得款項於二零二零年四月八日購買AMTD International Inc.之6,069,000股A類普通股(「收購事項」)。四海董事認為，CIDL出售事項及收購事項被視為一項具有多重安排之交易，而購買股本投資之公平值被視為CIDL出售事項的代價。

	港幣百萬元
出售之資產淨值：	
應收貸款	185.4
應收賬項、按金及預付款項	224.7
應付賬項及費用	(3.5)
應付稅項	(18.8)
	<u>387.8</u>
釋放兌匯平衡儲備	71.1
	<u>458.9</u>
出售附屬公司之收益	68.9
	<u>527.8</u>
由以下方式支付：	
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資	<u>527.8</u>

就出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析如下：

	港幣百萬元
現金代價	400.0
減：已收按金	(10.0)
	<u>390.0</u>
計入投資活動之現金流量的現金及現金等值流入	<u>390.0</u>

十五、簡明綜合現金流量表附註

主要非現金交易

本集團之主要非現金交易如下：

- (i) 於二零二零年一月十日，本集團根據於二零一九年十二月三十一日與獨立第三方訂立之協議，完成出售220,000,000股四海普通股，並收購5,674,000股AMTD International Inc.之A類普通股(「AMTD股份」)。董事認為，由於收購AMTD股份及出售四海普通股為同一項股份交易的一部份，因此視該等交易為單一交易入賬乃屬適當，並因此被視為非現金交易。AMTD股份被確認為指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資，公平值為港幣374,600,000元，而資本項下的非控權權益及資本儲備亦相應增加；
- (ii) 於二零二零年一月二十四日，本集團與獨立第三方訂立協議，出售368,320,000股四海普通股，並收購9,500,000股AMTD股份。該項交易已於二零二零年四月二十九日完成，而AMTD股份被確認為指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資，公平值為港幣834,900,000元，而資本項下的非控權權益及資本儲備亦相應增加；及
- (iii) 於二零一九年一月，本集團與獨立第三方訂立股份互換協議，據此，本集團出售合共350,000,000股四海普通股，並收購200,000,000股上市公司股份(「上市股份」)。本集團將於上市股份投資確認為按公平值計入其他全面收益之股本投資，公平值為港幣525,000,000元，而資本項下的非控權權益及資本儲備亦相應增加。

十六、 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 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
上市最終控股公司之一全資附屬公司： 管理費	32.3	39.3
一聯營公司： 廣告及推廣費用(包括成本補償)	1.6	9.3

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二零一九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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
予一聯營公司貸款	436.6	430.4
應收聯營公司款項	82.4	82.4
應收一同系附屬公司款項	2.0	0.8
應收一關連公司款項	1.2	1.2
應付同系附屬公司款項	(3.0)	(5.0)
應付聯營公司款項	(1.8)	(2.2)

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
短期僱員福利	21.2	23.0
僱員退休計劃供款	1.4	1.6
支付予主要管理層人員之補償總額	<b>22.6</b>	<b>24.6</b>

## 十七、 資產抵押

於二零二零年六月三十日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按攤銷成本列賬之金融資產、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33,534,600,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，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。另外，於二零二零年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣262,300,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

於二零一九年十二月三十一日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、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34,193,900,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，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。另外，於二零一九年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣376,800,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

十八、 或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團就授予一聯營公司之銀行融資提供企業擔保之或然負債為港幣357,200,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣357,200,000元)，已悉數動用。此外，於二零二零年六月三十日，本集團已就由銀行發行有關若干物業發展項目之即期付款保函及履行保函金額約為港幣22,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣22,900,000元)向若干銀行提供企業擔保。

此外，於報告期末，四海集團已就有關授予其旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣449,800,000元(港幣492,800,000元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣461,500,000元(港幣514,700,000元))。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

簡明綜合財務報表中沒有就與按揭融資有關的擔保計提撥備，因為管理層認為，一旦拖欠付款，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金金額連同累計利息及罰款之還款。

十九、 承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
已訂約但尚未撥備： 物業發展項目	<u>1,691.2</u>	<u>1,789.5</u>



## 二十、金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團管理層負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日期，管理層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。就中期及年度財務報告每年兩次與審計委員會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：

於二零二零年六月三十日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行公平值計量			總計 (未經審核)
	活躍市場報價 (第一級) (未經審核)	重大可觀察 輸入值 (第二級) (未經審核)	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (未經審核)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
指定為按公平值計入其他全面收益之 股本投資	1,985.3	-	-	1,985.3
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	361.1	-	-	361.1
上市債務投資	-	481.5	-	481.5
非上市股本投資	-	-	158.5	158.5
非上市基金投資	-	-	571.6	571.6
非上市債務投資	-	-	2.8	2.8
衍生金融工具	-	0.4	-	0.4
	<b>2,346.4</b>	<b>481.9</b>	<b>732.9</b>	<b>3,561.2</b>

於二零一九年十二月三十一日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行公平值計量			總計 (經審核)
	活躍市場報價 (第一級) (經審核)	重大可觀察 輸入值 (第二級) (經審核)	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (經審核)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	413.5	-	-	413.5
上市債務投資	-	1,175.3	-	1,175.3
非上市股本投資	-	-	173.0	173.0
非上市基金投資	-	-	663.6	663.6
衍生金融工具	-	3.1	-	3.1
	<u>413.5</u>	<u>1,178.4</u>	<u>836.6</u>	<u>2,428.5</u>

於期間/年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日	836.6	632.4
購入	13.1	145.3
分派	(48.5)	(19.2)
於損益確認之收益/(虧損)總額	(54.1)	82.6
出售	(14.2)	(4.5)
於六月三十日/十二月三十一日	<u>732.9</u>	<u>836.6</u>

於二零二零年六月三十日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行公平值計量			總計 (未經審核)
	活躍市場報價 (第一級) (未經審核)	重大可觀察 輸入值 (第二級) (未經審核)	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (未經審核)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
衍生金融工具	-	5.7	-	5.7

於二零一九年十二月三十一日按公平值計量之負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於期間內，金融資產及金融負債之公平值計量均無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)。

估值方法

若干上市股本投資之公平值按市場報價釐定。

若干上市股本投資及上市債務投資之公平值乃根據金融機構提供之市值而釐定。

非上市股本投資、非上市債務投資及若干非上市基金投資之公平值乃參考該等投資之近日成交價而釐定，或按金融機構或相關行政機構提供之估值列賬。

若干非上市基金投資之公平值經評估與投資基金經理發出之資產淨值報表內所示之資產淨值相若(已考慮投資持有之相關資產之公平值)。就分類為公平值計量等級第三級項下之非上市投資基金而言，當資產淨值增加/減少時，公平值將相應增加/減少。

衍生金融工具(包括利率掉期、外幣遠期合約及認沽期權)之公平值乃根據金融機構提供之市值而釐定。

廿一、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二零二零年八月二十五日由董事會批准及授權刊發。

### 董事於股本中之權益

於二零二零年六月三十日，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」)，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 二零二零年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,860,803 (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%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	-	-	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	-	-	6,200 (0.001%)
2. Century City International Holdings Limited 世紀城市國際 控股有限公司 (「世紀城市」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	110,887,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,432,770 (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%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)

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 二零二零年 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	
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 (69.33%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	-	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
4. Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團 有限公司(「四海」)	羅旭瑞先生	普通股 (i)(已發行)	-	4,194,426,144 (附註e)	-	4,194,426,144
		普通股 (ii)(未發行)	-	3,545,487,356 (附註f)	-	3,545,487,356
		優先股 (已發行)	-	2,295,487,356 (附註f)	-	2,295,487,356 (99.99%)
	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%)
					總計:	7,739,913,500 (131.35%)

附註：

- (a) 於 1,769,164,691 股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。
- (b) 於 694,124,547 股本公司已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有 58.68% 股份權益。

於 16,271,685 股本公司已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於 30,464,571 股本公司已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (c) 於 421,400 股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有 58.68% 股份權益。於 599,025,861 股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，世紀城市於本公司持有 62.28% 股份權益。於另外 23,408,000 股富豪已發行普通股之權益，乃透過四海之全資附屬公司持有，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有 50% 權益)於四海持有 62.16% 股份權益。本公司於富豪持有 69.25% 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 2,595,901,480 股四海已發行普通股之權益，乃透過 P&R Holdings (由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有 50% 權益)之全資附屬公司持有。而於另外 1,065,191,332 股四海已發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外 533,333,332 股四海已發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。本公司(由世紀城市持有 62.28% 股份權益)於富豪持有 69.25% 股份權益。羅先生於世紀城市持有 58.68% 股份權益。
- (f) 於 3,545,487,356 股四海未發行普通股之權益，乃透過 P&R Holdings (由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有 50% 權益)之全資附屬公司持有。本公司(由世紀城市持有 62.28% 股份權益)於富豪持有 69.25% 股份權益。羅先生於世紀城市持有 58.68% 股份權益。

於 2,295,487,356 股四海未發行普通股之權益，乃透過於 2,295,487,356 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 1,250,000,000 股四海未發行普通股之權益，乃透過於四海全資附屬公司發行本金金額為港幣 500,000,000 元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣 0.40 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，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。四海由P&R Holdings (由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)持有62.16%股份權益。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.68%股份權益。
- (h) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.68%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

除本報告所披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之名冊之任何權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

### 主要股東於股本中之權益

於二零二零年六月三十日，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	佔於二零二零年 六月三十日	
			所持普通股 (已發行及 相關)總數	已發行普通股 之概約百分率
YSL International Holdings Limited (「YSL Int'l」)(附註i)	694,124,547	–	694,124,547	62.28%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註ii)	694,124,547	–	694,124,547	62.28%
世紀城市(附註iii)	694,124,547	–	694,124,547	62.28%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註iv)	694,124,547	–	694,124,547	62.28%
Almighty International Limited (「Almighty」)(附註iv)	346,994,526	–	346,994,526	31.13%
Cleverview Investments Limited (「Cleverview」)(附註iv)	180,811,470	–	180,811,470	16.22%

附註：

- (i) YSL Int'l所持本公司之普通股權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生於本公司普通股之公司權益內。
- (ii) Grand Modern為YSL Int'l之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在YSL Int'l所持之權益內。

(iii) 世紀城市由Grand Modern擁有50.89%權益，其所持本公司之普通股權益已包括在Grand Modern所持之權益內。

(iv) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，而彼等於本公司普通股之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

除於本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於二零二零年六月三十日，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。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、范統先生、羅寶文小姐、吳季楷先生、伍穎梅女士及黃之強先生為世紀城市之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、范統先生、羅寶文小姐及吳季楷先生為CCBVI、Almighty及Cleerview之董事。

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，須予披露自本公司截至二零一九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：

石禮謙先生，GBS，JP

- 退任聯交所上市公司合興集團控股有限公司之獨立非執行董事，自其於二零二零年六月二日舉行之股東週年大會結束後生效。
- 自二零二零年八月十四日起，獲委任為聯交所上市公司藍鼎國際發展有限公司之獨立非執行董事。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之經更新履歷詳情載於前部標題為「董事簡介」之內。



## 企業管治

### 企業管治守則

本公司於截至二零二零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「百利保控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「百利保守則」)，其標準不低於標準守則所訂之標準需求，作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。本公司在作出特定查詢後，董事確認，彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則及百利保守則。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零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：

- 黃之強先生(委員會主席)(獨立非執行董事)
- 梁寶榮先生，GBS，JP(獨立非執行董事)
- 伍穎梅女士，JP(獨立非執行董事)
- 石禮謙先生，GBS，JP(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，其中包括審閱截至二零二零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64頁。



致 Paliburg Holdings Limited 董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 引言

本核數師已審閱列載於第 25 頁至第 57 頁之 Paliburg Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司中期財務資料，中期財務資料包括於二零二零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(「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

二零二零年八月二十五日



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