

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。



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

二零二一年中期業績公佈

財務及業務摘要

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	404.3	384.8	+5.1%
毛利	82.1	39.5	+107.8%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務 盈利/(虧損)	30.5	(337.2)	不適用
母公司股份持有人應佔 期內虧損	(276.4)	(853.3)	-67.6%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本 虧損	港幣(37.07)仙	港幣(101.25)仙	-63.4%
	於二零二一年 六月三十日 (未經審核)	於二零二零年 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13.85元	港幣14.25元	-2.8%
經調整*	港幣20.45元	港幣20.82元	-1.8%

* 此乃就本集團在香港之酒店物業組合按其分別於二零二零年十二月三十一日及二零二一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

- 於截至二零二一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276,400,000元，而去年同期則錄得虧損港幣853,300,000元。
- 本集團之核心酒店業務繼續受2019冠狀病毒病疫情嚴重影響，惟透過業務策略調整及實施精簡營運措施，本集團於二零二一年上半年能維持其酒店業務營運上之整體經營純利，惟遠低於其於疫情前之正常水平。
- 由於包括金融資產投資及於合營公司之權益等之其他業務分部有顯著改善，於二零二一年中期期間所產生之虧損遠低於二零二零年同期所錄得之虧損。
- 本集團在香港之酒店組合於期間內計提折舊費用合共港幣251,100,000元，其儘管對現金流並無影響，惟已對所呈報之業績造成不利影響。事實上，本集團於回顧期間所產生之大部分虧損主要可歸因於此等折舊費用。
- 富豪產業信託（本集團之上市附屬公司）擁有合共九間在香港營運的富豪及富薈品牌酒店。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已出租予本集團作酒店營運。
- 透過本公司一間全資附屬公司發展本集團位於香港國際機場之第二間酒店，麗豪航天城酒店之佔用許可證（入伙紙）已於二零二一年三月獲發出。最近，本集團已透過銀團貸款融資為此酒店物業訂立一項為期四年總融資金額為港幣3,100,000,000元之新綠色貸款。該酒店預期將於今年年底前開業。
- 因只有極少抵港旅客，香港酒店需調整其業務策略以吸引本地的長期住宿顧客及宅度假的額外業務。另一方面，由於所實施的檢疫隔離規定，參加了香港政府指定檢疫酒店計劃的酒店因而產生若干業務。即使該等業務有助改善入住率，但因為其不同的需求特性及激烈的市場競爭，實際房租依然受壓。

- 作為履行社會企業責任的企業公民，以助抑制疫情擴散，三間租賃予富豪產業信託的酒店（分別為富豪機場酒店、富豪東方酒店及富薈馬頭圍酒店）自二零二零年十二月起參與指定檢疫酒店計劃以作檢疫用途。
- 位於沙田九肚之富豪·山峯乃由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）進行之重大住宅項目。此發展項目包括合共24間花園洋房及136個公寓單位，連同泊車位及會所設施。迄今，合共15間花園洋房及43個公寓單位已售出或已訂約出售，總代價金額約港幣3,354,000,000元。未出售之洋房及公寓單位，包括該發展項目可供出售的物業之大部分，將逐步進行銷售。
- 富豪·山峯之一少部分已訂約物業銷售於二零二一年首六個月完成，所得盈利已計入回顧業績內。迄今，大部分已訂約銷售仍待完成，其完成日期定於未來一至兩年內。該等餘下已訂約銷售以及任何未來銷售將會於銷售交易完成時進一步帶來龐大之現金流及盈利。
- 本集團正透過其一全資附屬公司在香港皇后大道西160號發展命名為「The Queens尚瓏」之商業/住宅發展項目，其將擁有合共130個住宅單位以及會所設施及商業舖位。第一批住宅單位之預售已於今年四月推出，預期該項目將於二零二二年下半年完成。
- 本集團最近實施一系列的融資安排，以鞏固及增強其長期財務狀況。
- 本集團在強大資產基礎及多元化業務平台的支持下，對其將能在疫情影響減退後迅速重拾增長動力表示樂觀。

財務業績

於截至二零二一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276,400,000元，而去年同期則錄得虧損港幣853,300,000元。

誠如本公司於二零二一年八月十七日刊發之本集團財務資料更新公佈所述，本集團之核心酒店業務繼續受2019冠狀病毒病疫情嚴重影響，惟透過業務策略調整及實施精簡營運措施，本集團於二零二一年上半年能維持其酒店業務營運上之整體經營純利，惟遠低於其於疫情前之正常水平。然而，由於包括金融資產投資及於合營公司之權益等之其他業務分部有顯著改善，於二零二一年中期期間所產生之虧損遠低於二零二零年同期所錄得之虧損。

此外，由於本集團在香港之酒店物業均由本公司附屬公司擁有及自行營運，並於本集團之綜合財務報表分類為物業、廠房及設備及使用權資產，故為符合適用會計準則，須計提折舊費用。本集團在香港之酒店組合於期間內計提折舊費用合共港幣251,100,000元，其儘管對現金流並無影響，惟已對所呈報之業績造成不利影響。事實上，本集團於回顧期間所產生之大部分虧損主要可歸因於此等折舊費用。

考慮到本集團於香港之酒店組合須計提累計折舊費用之賬面值較其於二零二一年六月三十日之公平值存在重大差異，現於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節呈列經調整資產淨值報表以供參考，說明倘所有該等酒店物業按其於二零二一年六月三十日之獨立專業市場估值於本集團之財務報表內列賬，本公司之相關經調整資產淨值將為每股港幣20.45元。

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，預期二零二一年全球經濟增長強勁。然而，復甦步伐不均且主要反映若干主要經濟體急劇回彈，當中以美國因大規模財政支持而令其增幅最大。環球製造業活動已增多，工業生產更超越疫情前水平，惟服務業活動（尤其是旅行及旅遊業）依然疲軟。

根據初步估計，中國於二零二一年上半年的國內生產總值按年增長12.7%，此較二零二一年第一季低5.6個百分點。由於中國中央政府的宏觀政策已由支援活動轉為減低金融穩定性風險，中國未來經濟增長或會進一步溫和。

受惠於正逐步改善的環球經濟狀況，期間內香港內外需求顯著上升。經季節性調整的失業率由二零二一年三月至五月期間的6%下降至四月至六月期間的5.5%，連續第四個三個月移動期間錄得下跌。就業不足率亦於同期由2.8%下跌至2.5%。香港二零二一年上半年實質本地生產總值將按年增加7.8%，而第一季則增加8.0%。

於此六個月回顧期間，只有極少旅客到訪香港，訪港旅客總人數（包括來自中國內地）按年下跌99.0%。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，截至二零二一年六月三十日止半年之平均酒店入住率為56.0%，按年上升17個百分點，惟實際平均房租下跌8.4%。儘管期間內平均可出租客房收入（RevPAR）最終按年增加31.7%，但很大程度上只反映二零二零年比較基數低之影響。

酒店擁有業務

本集團位於香港國際機場之第二間酒店麗豪航天城酒店之佔用許可證（入伙紙）已於二零二一年三月獲發出，此乃透過本公司一間全資附屬公司根據機場管理局之分租發展。此新酒店擁有多項於樓宇設計、建築及營運的可持續發展特色，並於綠建環評認證的暫定評估獲評為金級。最近，已透過銀團貸款融資就此酒店物業訂立一項為期四年總融資金額為港幣3,100,000,000元之新綠色貸款。該酒店預期將於今年年底前開業。

本集團於英國倫敦擁有一項現存物業所進行翻新為一間酒店之設計及規劃工程，正在加以完善，現預期翻新工程將於二零二二年第一季展開。翻新工程完成後，該新酒店將由本集團自行營運。

本集團於西班牙巴塞隆拿所擁有的酒店的承租人繼續違反租賃。本集團已對承租人展開法律程序以行使其在租賃協議下之權利，包括收回所有權。

富豪產業信託

於二零二一年六月三十日，本集團持有富豪產業信託已發行基金單位74.9%，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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得未經審核綜合未計及基金單位持有人分派前虧損港幣74,500,000元，而於二零二零年同期則錄得虧損港幣2,096,200,000元。中期期間錄得虧損，乃主要歸因於根據總估值師所評估於二零二一年六月三十日之市場估值，富豪產業信託投資物業組合之公平值較其於二零二零年十二月三十一日之經評估值減少港幣213,100,000元。而去年同期則錄得公平值虧損港幣2,288,200,000元。倘不計及該公平值之變動，則中期期間之未計及其基金單位持有人分派前核心經營盈利實為港幣138,600,000元，而二零二零年同期則為港幣192,000,000元。

富豪產業信託為本公司之上市附屬公司，本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本公司之全資附屬公司Favour Link International Limited以經營酒店業務。

中期期間後，於二零二一年八月初，富豪產業信託與一銀團達成一項為期五年之新融資，當中包括港幣4,500,000,000元之定期貸款及最高達港幣500,000,000元之循環貸款，並以四間富豪酒店作抵押。新定期貸款將全部用作償還富豪產業信託所結欠之一筆本金額相同及將於二零二一年九月到期的現有定期貸款融資。新循環貸款融資則會保留作其一般公司資金用途。

酒店經營業務

如上文所述，本集團透過Favour Link經營之酒店經營業務繼續受冠狀病毒病疫情嚴重影響。於二零二一年首六個月期間，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336,100,000元（二零二零年：港幣361,100,000元）。透過實施營運精簡措施，於中期期間，該等酒店能達到整體經營毛利港幣20,600,000元，較二零二零年同期所達致之港幣16,300,000元略有改善。

因只有極少抵港旅客，香港酒店需調整其業務策略以吸引本地的長期住宿顧客及宅度假的額外業務。另一方面，由於所實施的檢疫隔離規定，參加了香港政府指定檢疫酒店計劃的酒店因而產生若干業務。即使該等業務有助改善入住率，但因為其不同的需求特性及激烈的市場競爭，實際房租依然受壓。

於中期期間內，五間富豪酒店之合併平均入住率為47.5%，去年同期則為37.4%，而其合併平均房租下跌32.0%。因此，其合併平均可出租客房收入按年減少13.7%。

除五間富豪酒店外，另外三間富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店，亦已由富豪產業信託租賃予Favour Link以經營酒店業務。於中期期間，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之合併平均入住率為72.8%，較二零二零年同期上升5.3個百分點。由於該兩間酒店之合併平均房租僅較去年同期水平低0.8%，其合併平均可出租客房收入按年增加7.0%。

富薈馬頭圍酒店由富豪產業信託於二零一七年向P&R Holdings Limited百富控股有限公司（本集團及Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司（本公司之直接上市母公司）各自擁有50/50權益之合營企業）收購。根據與P&R Holdings所協定之安排，Favour Link（作為此酒店之承租人）有權收取P&R Holdings就租期內首5年之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。

作為履行社會企業責任的企業公民，以助抑制疫情擴散，三間租賃予富豪產業信託的酒店（分別為富豪機場酒店、富豪東方酒店及富薈馬頭圍酒店）自二零二零年十二月起參與香港指定檢疫酒店計劃，以作檢疫用途。

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富豪酒店及六間富薈酒店之酒店管理人，包括由百富控股全資擁有之富薈旺角酒店以及由百富控股擁有50%權益並已於二零二零年十一月正式開業之富薈尚乘上環酒店。麗豪航天城酒店計劃於今年年底前開業，將成為富豪酒店國際管理組合在香港的下一個主要成員。

在中國內地，富豪酒店國際現時管理合共五間富豪酒店，包括兩間位於上海、兩間位於德州及一間位於西安。另有三間將由本集團管理的酒店正在發展中，該等酒店分別位於成都、江門及崑山。

物業

儘管香港正受疫情、政治及經濟等問題所影響，香港之房地產市場仍然強韌。由於需求及供應顯然失衡，對不同類型之住宅物業之殷切需求仍保持強勁。住宅物業的成交量（包括一手及二手市場交易）於二零二一年上半年保持強韌，物業價格逐漸接近歷史高位。與此同時，受惠於香港之經濟復甦、大規模疫苗接種以及限制措施放寬，本地房地產市場之其他行業（包括零售業及商業行業）亦於本中期期間逐漸復原。

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。該發展項目包括合共24間花園洋房及136個公寓單位，附有泊車位及會所設施。此發展項目榮獲八個國際獎項，包括 Luxury Lifestyle Awards 於二零二一年之香港最佳豪宅項目及最佳可持續豪宅項目，以及若干洋房及公寓示範單位獲傑出室內設計的認可。此發展項目之物業銷售正穩步進行，迄今，合共15間花園洋房及43個公寓單位已售出或訂約出售。未售出之洋房及公寓單位，包括該發展項目可供出售的物業之大部分，將逐步進行銷售。

富豪·山峯之一小部分已訂約物業銷售於二零二一年首六個月完成，所得盈利已列入回顧業績內。迄今，大部分已訂約銷售仍待完成，其完成日期定於未來一至兩年內。該等餘下已訂約銷售以及任何未來銷售於交易完成時將進一步帶來龐大之現金流及盈利。同時，一少部分單位保留作出租用途。

本集團正透過其一全資附屬公司在香港皇后大道西160號發展命名為「The Queens尚瓏」之商業/住宅發展項目，其將擁有合共130個住宅單位及會所設施以及商業舖位。第一批住宅單位之預售已於今年四月推出，預期該項目將於二零二二年下半年完成。

有關本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、位於葡萄牙里斯本的一項翻新後作出售項目、本集團的金融資產及其他投資，以及由P&R Holdings及其上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司進行之其他項目之進一步詳細資料，載於「管理層之討論及分析」一節內。

飛機擁有及租賃

目前，本集團擁有一支由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。全球冠狀病毒病疫情對航空旅客量造成嚴重影響，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。本集團正與專業飛機管理人就可能出售或再出租此飛機密切合作。

展望

國際貿易爭端及地緣政治角力持續升溫，令環球經濟於下半年的前景仍被不明朗因素籠罩。此外，Delta變種病毒正在全球多個國家造成新一輪恐慌，在當地社區發現愈來愈多感染個案。從積極的角度而言，包括中國內地等許多主要國家的疫苗接種率正穩步上升，應可成為解救前景的方案。

乘著今年首六個月的經濟復甦，香港政府於近日推出一項紓困措施（當中亦有其他主要支援措施），向合資格香港居民派發合共港幣36,000,000,000元的消費券，這應有助刺激二零二一年下半年的本地消費。於過去數月，香港成功控制冠狀病毒病在本地社區傳播。香港政府亦一直敦促市民參與疫苗接種計劃，務求在最短時間內達致群體免疫，令所有社交及經濟活動可回復正常。

對富豪產業信託而言，由於其物業組合內大部分酒店均按預先釐定的年度基本租金或固定租金出租，故二零二一年下半年之租金收入將保持穩定。富豪產業信託管理人仍對香港之未來前景感到樂觀，並相信當關口重新開放以及國內及國際間的交通恢復，香港之旅遊及酒店行業應會逐步復甦。

本集團最近實施一系列的融資安排，以鞏固及增強其長期財務狀況。本集團在強大資產基礎及多元化業務平台的支持下，對其將能在疫情影響減退後迅速重拾增長動力表示樂觀。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團之重要投資及主要業務主要包括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(除另有說明外)，亦包括由P&R Holdings及其上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司所進行之項目，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。

此新酒店之佔用許可證(入伙紙)已於二零二一年三月獲發出。此酒店為樓高13層(包括一層地下樓層)擁有合共1,208間客房及套房，並備有全面之宴會、會議及餐飲設施。此新酒店擁有多項於樓宇設計、建築及營運的可持續發展特色，並於綠建環評認證的暫定評估獲評為金級。

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，計劃於二零二一年年底前開業。

香港皇后大道西160號尚瓏

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，並在二樓設有會所設施以及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正進行中。此項目預計將於二零二二年完成。部分住宅單位已於二零二一年四月推出預售，並正進行市場及銷售活動。

九龍深水埗海壇街227至227C號

此等物業現包括位於海壇街227至227A號之100%擁有權權益及海壇街227B至227C號逾80%不可分割份額業權。此等物業之地盤總面積為431平方米(4,644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的所需程序。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

自上個資產負債表日起，本集團已簽訂合約，以令人滿意的價格出售富豪海灣之3座花園洋房。目前，本集團仍保留富豪海灣其中擁有總樓面面積約為4,178平方米（44,972平方呎）之合共9座花園洋房，當中3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。倘本集團滿意開價，會繼續出售部分該等餘下之花園洋房。

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，乃本集團於二零一四年收購。該酒店先前由本集團自行營運，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。承租人持續拖欠租賃下之租金款項，而本集團已對承租人展開法律程序以行使其在租賃協議下之權利，包括收回所有權。

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本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。翻新該物業為一間設有餐廳的酒店之設計及規劃工程，正在加以完善，現預計翻新工程將於二零二二年第一季展開。翻新工程完成後，該酒店將由本集團自行營運。

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

本集團最近已從另一股東收購餘下10%之股權，現全資擁有此物業項目。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。由於冠狀病毒病疫情導致工程出現若干延誤，目前預計此項目將於二零二一年第四季完成。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(除另有說明外，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

此住宅項目於二零一六年落成，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)。

名為「尚築」之公寓大樓除其中1個單位外，全部單位已售罄。於此發展項目內之花園洋房命名為「富豪·悅庭」。現時，「富豪·悅庭」之9間洋房仍予以保留，計劃將逐步出售，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開業，並持作賺取租金收入。儘管在此期間新租賃和續租之租金受到疫情所帶來之不利影響，此購物商場之整體租賃狀況仍保持穩定。

九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年根據競標獲得香港市區重建局授予而進行之合營項目。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。此項目已於二零一八年完成，而所有住宅單位經已全部售出。出售1個商舖單位及1個泊車位之協議最近已於中期期間後訂立。餘下之商舖及泊車位將繼續出售。

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，而合約完成證明書(滿意紙)則已於二零一九年二月取得。

此發展項目榮獲八個國際獎項，包括Luxury Lifestyle Awards於二零二一年之香港最佳豪宅項目及最佳可持續豪宅項目，以及若干洋房及公寓示範單位獲傑出室內設計的認可。

銷售計劃已於二零一九年年初展開，迄今，15間花園洋房及43個公寓單位連同75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3,354,000,000元。富豪·山峯之一少部分已訂約物業銷售於二零二一年首六個月完成，所得盈利已計入回顧業績內。於二零二一年六月三十日，10間洋房及24個公寓單位，總代價金額約港幣1,960,000,000元之已訂約銷售仍待完成，其完成日期定於未來一至兩年內。該等餘下已訂約銷售以及任何未來銷售將會於銷售交易完成時進一步帶來龐大之現金流及盈利。同時，一少部分單位保留作出租用途

九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店

此乃於二零一五年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之酒店發展項目。此項目之地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)，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。該酒店已於二零一九年三月開業，而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，並由本集團提供酒店管理服務。

香港上環文咸西街5號富薈尚乘上環酒店

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。

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。該酒店已於二零二零年十一月正式開業，並由該合營公司自行營運以及由富豪酒店國際管理。

香港筲箕灣金華街9至19號

此等物業乃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的所需程序。

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，並以給予額外地積比率作為補償，須有待相關政府部門最終批准。

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)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，目標於二零二一年年底前竣工。接近全部第三期的住宅單位已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。銷售總額約人民幣2,031,300,000元(港幣2,443,000,000元)，其中約人民幣1,986,100,000元(港幣2,388,700,000元)已根據預售合約由四海集團收取作為按金。而住宅單位計劃於今年第四季起分階段交付予各相關單位買家。

第三期約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖已於二零二零年七月推出預售。迄今，總面積1,853平方米(19,900平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣65,000,000元(港幣78,200,000元)。1,389個泊車位亦已於二零二零年第三季推出預售。迄今，共277個泊車位已訂約預售，銷售總額約人民幣31,800,000元(港幣38,200,000元)。

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二零二二年第一季展開，而該酒店預期將於二零二三年第一季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積共約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。地庫及上蓋建築工程目標分別於二零二一年第四季及二零二三年年中竣工。六層高購物商場之市場重新定位工作正在進行中。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年五月展開。迄今，面積共約3,837平方米(41,300平方呎)之合共88個單位已獲訂約預售或被準買家認購，銷售總額約人民幣34,600,000元(港幣41,600,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將參考市場環境陸續分階段推出預售。

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)之商業綜合大樓之銷售繼續穩步進行，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。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位計劃將於二零二一年下半年推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供面積約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，一幅地塊面積約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，四海集團於此相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

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、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。儘管疫情對全球經濟造成衝擊，全球資本市場於回顧期間內已逐漸復甦。受惠於此相對有利的環境，本集團於二零二一年首六個月的投資業務分部業績較去年同期有所改善。

財務回顧

資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有之於香港之全部酒店物業(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二零二零年七月二十三日(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二零二一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20.45元：

	於二零二一年六月三十日	
	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	12,447.8	13.85
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	5,934.3	6.60
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	18,382.1	20.45

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，而於中期票據計劃下發行的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，本集團可能考慮在認為適當情況下，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

於回顧期間內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣115,400,000元(二零二零年：經營業務所得之現金流量淨額港幣481,700,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣64,800,000元(二零二零年：港幣134,200,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二一年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣3,079,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,748,800,000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12,956,800,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣13,264,700,000元)。

於二零二一年六月三十日，本集團之資產負債比率為40.4%(二零二零年十二月三十一日：40.9%)，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12,956,800,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣13,264,700,000元)與本集團之總資產港幣32,037,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣32,459,300,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二一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39,794,100,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣40,176,700,000元)計算，資產負債比率則為32.6%(二零二零年十二月三十一日：33.0%)。

於二零二一年六月三十日，本集團之流動負債淨額為港幣3,388,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣3,792,700,000元)，若干銀行及其他債項將會於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度下半年內到期或償還。於二零二一年二月，本集團加入與銀團一項為期三年之再融資，總金額為港幣4,125,000,000元，以「富豪·山峯」之物業作抵押之貸款融資，其中金額港幣1,125,000,000元為直接向本集團提供之循環貸款。

於報告期間後，本集團透過其內部資源悉數償還於二零二一年七月到期本金額為港幣2,690,500,000元之中期票據之未償還餘額。此外，富豪產業信託於二零二一年八月初完成一項為期五年，包括港幣4,500,000,000元之定期貸款以及最高達港幣500,000,000元之循環貸款，並以其四間富豪酒店作抵押之新貸款融資，且本集團最近為麗豪航天城酒店訂立一項為期四年總融資金額為港幣3,100,000,000元之新綠色貸款。

有關本集團於二零二一年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二一年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣20,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣27,800,000元)。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團之待售物業、若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、按公平值計入損益之金融資產、衍生金融工具、定期存款及銀行結存合共港幣21,160,100,000元已作抵押(二零二零年十二月三十一日：港幣21,288,100,000元)，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

本集團於二零二一年六月三十日之資本承擔之詳情載於中期財務報表內。

或然負債

本集團於二零二一年六月三十日之或然負債之詳情載於中期財務報表內。

股息

董事會議決不宣派截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之中期股息（二零二零年：無）。

半年業績

簡明綜合損益表

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 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)	404.3	384.8
銷售成本	(322.2)	(345.3)
毛利	82.1	39.5
其他收入及收益(附註三)	56.5	95.3
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)(淨額)	37.1	(306.5)
投資物業之公平值收益/ (虧損)(淨額)	4.3	(51.8)
物業、廠房及設備項目之 減值虧損	(30.4)	(10.1)
物業銷售及推廣費用	(8.4)	(0.6)
行政費用	(110.7)	(103.0)
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	30.5	(337.2)
折舊	(269.3)	(261.3)
經營業務虧損(附註四)	(238.8)	(598.5)
融資成本(附註五)	(132.4)	(178.7)
應佔盈利及虧損：		
一合營公司	71.1	(76.5)
聯營公司	(1.2)	0.2
除稅前虧損	(301.3)	(853.5)
所得稅(附註六)	7.4	(6.0)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損	(293.9)	(859.5)

簡明綜合損益表(續)

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	(276.4)	(853.3)
非控權權益	(17.5)	(6.2)
	<u>(293.9)</u>	<u>(859.5)</u>
 母公司股份持有人應佔 每股普通股虧損 (附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣(37.07)仙</u>	<u>港幣(101.25)仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 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 期內虧損	(293.9)	(859.5)
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	6.7	(23.1)
應佔其他全面收益:		
一合營公司	3.0	11.4
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	9.7	(11.7)
於往後期間不會被重新分類至 損益之其他全面收益/(虧損):		
應佔其他全面收益/(虧損):		
一合營公司	(34.9)	1,155.5
期內其他全面收益/(虧損)	(25.2)	1,143.8
期內全面收益/(虧損)總額	(319.1)	284.3
應佔:		
母公司股份持有人	(308.8)	290.5
非控權權益	(10.3)	(6.2)
	(319.1)	284.3

簡明綜合財務狀況表

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	8,646.6	8,596.5
投資物業	901.0	900.6
使用權資產	10,802.7	10,917.3
發展中物業	444.9	444.3
於合營公司之投資	3,474.7	4,010.1
於聯營公司之投資	10.1	11.3
按公平值計入損益之金融資產	654.7	743.6
應收賬項及按金(附註九)	89.4	77.3
遞延稅項資產	48.2	50.1
非流動總資產	25,072.3	25,751.1
流動資產		
發展中物業	968.3	927.2
待售物業	241.0	240.2
存貨	24.2	25.2
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	273.8	282.1
按公平值計入損益之金融資產	2,015.4	1,941.1
其他貸款	357.3	535.9
衍生金融工具	1.5	-
可收回稅項	4.5	7.7
受限制之現金	88.7	88.5
已抵押定期存款及銀行結存	225.7	311.3
定期存款	705.8	81.9
現金及銀行結存	2,059.1	2,267.1
流動總資產	6,965.3	6,708.2

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項、已收按金及 應付費用(附註十)	(272.7)	(274.7)
合約負債	(97.8)	(53.6)
租賃負債	(11.3)	(12.0)
付息之銀行債項	(7,250.7)	(7,426.3)
其他債項	(2,690.3)	(2,707.0)
應付稅項	(31.1)	(27.3)
流動總負債	(10,353.9)	(10,500.9)
流動資產淨值	(3,388.6)	(3,792.7)
扣除流動負債後總資產	21,683.7	21,958.4
非流動負債		
應付賬項及已收按金(附註十)	(105.3)	(104.5)
租賃負債	(9.4)	(15.8)
付息之銀行債項	(6,095.1)	(5,880.2)
遞延稅項負債	(774.2)	(801.8)
非流動總負債	(6,984.0)	(6,802.3)
資產淨值	14,699.7	15,156.1
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	89.9	89.9
儲備	12,357.9	12,716.3
	12,447.8	12,806.2
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	519.0	617.0
股本總值	14,699.7	15,156.1

附註：

一、 會計政策

截至二零二一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（「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，與本集團截至二零二零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二零二一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。

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月之母公司股份持有人應佔淨虧損為港幣276,400,000元（二零二零年：港幣853,300,000元），及於二零二一年六月三十日之流動負債淨額為港幣3,388,600,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣3,792,700,000元）及資產淨值為港幣14,699,700,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣15,156,100,000元）。本集團於二零二一年六月三十日之無抵押定期存款、現金及銀行結存合共為港幣2,764,900,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣2,349,000,000元），及於截至二零二一年六月三十日止六個月之經營業務所用之現金流量淨額為港幣115,400,000元（二零二零年：經營業務所得之現金流量淨額港幣481,700,000元）。

簡明綜合財務報表的編製基於假設本集團可以持續經營，且董事經考慮下列因素後，認為本集團將有足夠的營運資金為自二零二一年六月三十日起計未來十二個月內之業務提供資金：

- (i) 本集團自報告期末起計未來十二個月之估計現金流量；
- (ii) 本集團可用而未動用之銀行信貸額；及
- (iii) 於本業績公佈上文標題為「管理層之討論及分析」一節內所披露之於報告期間後訂立以若干物業作為抵押之若干付息銀行債項之再融資。

本集團已於本期間之簡明綜合財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、	利率基準改革－第二階段
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號之修訂	
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病相關之租金寬免

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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號以及香港財務報告準則第16號之修訂處理先前修訂並未處理之問題，即當現有基準利率被替代無風險利率(「無風險利率」)所取代，財務報告會受到影響。第二階段修訂提供一個實際權宜方法，為釐定金融資產及負債的合約現金流基準的變動入賬時，倘變動為利率基準改革的直接結果，而就釐定合約現金流的新基準對緊接變動前的原訂基準經濟上屬同等，則允許無須調整金融資產及負債的賬面值而更新實際利率。此外，該等修訂允許按利率基準改革之要求更改對沖指定及對沖文件，而無須終止對沖關係。任何可能於過渡期內產生的收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號之正常規定處理，以計量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險部份，該等修訂亦向須符合可單獨識別要求之實體暫時放寬。於指定對沖時，放寬允許實體假設已符合可單獨識別要求，惟實體須合理預期無風險利率部份於未來24個月內會變為可單獨識別。此外，該等修訂規定實體須披露額外資料，致使財務報表使用者瞭解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略之影響。

於二零二一年六月三十日，本集團有若干根據香港銀行同業拆息及歐洲銀行同業拆息計算以港幣及外幣為單位之附息銀行債項。由於該等債項之利率於期間內並無被無風險利率取代，故該等修訂概無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響，倘該等債項之利率未來被無風險利率所取代，本集團將於符合「經濟同等」準則的前提下，於修改該等債項時應用此實際權宜方法。

- (b) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供一個實際權宜方法，以選擇就2019冠狀病毒病疫情所直接產生之租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際權宜方法僅適用於疫情直接產生之租金寬免，且僅當(i)租賃付款之變動使租賃代價有所修改，而經修改之代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前之付款之任何租賃付款減幅；及(iii)租賃之其他條款及條件並無實質變動。本集團並未就出租人授予的任何2019冠狀病毒病疫情直接相關之租金寬免應用實際權宜方法。因此，該修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。

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) 其他分類主要包括食品銷售、經營及管理餐廳、經營安全儲存庫業務及零售商店、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虧損貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本、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。

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	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (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	338.9	369.4	–	–	5.1	5.5	22.6	(18.9)	15.7	18.2	22.0	10.6	–	–	404.3	384.8
分類間之銷售	2.3	2.2	42.5	51.0	2.5	2.5	–	–	–	–	53.0	42.9	(100.3)	(98.6)	–	–
合計	341.2	371.6	42.5	51.0	7.6	8.0	22.6	(18.9)	15.7	18.2	75.0	53.5	(100.3)	(98.6)	404.3	384.8
減除折舊前分類業績	(10.6)	(50.7)	(6.4)	(5.8)	37.1	39.1	64.6	(310.5)	(19.6)	5.9	3.9	3.0	–	–	69.0	(319.0)
折舊	(258.9)	(250.0)	–	(0.4)	(2.9)	(3.3)	–	–	(5.8)	(5.9)	(1.7)	(1.7)	–	–	(269.3)	(261.3)
分類經營業績	(269.5)	(300.7)	(6.4)	(6.2)	34.2	35.8	64.6	(310.5)	(25.4)	–	2.2	1.3	–	–	(200.3)	(580.3)
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益																5.7
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)																(44.4)
融資成本(租賃負債之利息除外)																(132.2)
應佔盈利及虧損：																
一合營公司	–	–	–	–	71.1	(76.5)	–	–	–	–	–	–	–	–	71.1	(76.5)
聯營公司	–	–	–	–	(0.6)	0.1	–	–	–	–	(0.6)	0.1	–	–	(1.2)	0.2
除稅前虧損																(301.3)
所得稅																7.4
子母公司股份持有人及 非控權權益分佔前期內虧損																(293.9)
應佔：																
母公司股份持有人																(276.4)
非控權權益																(17.5)
																(293.9)
																(859.5)

三、 收入、其他收入及收益之分析列載如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 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	309.6	333.5
其他業務	24.3	12.8
 <u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	27.8	28.2
投資物業	2.5	9.2
飛機	15.7	18.2
其他	1.4	1.4
出售按公平值計入損益之金融資產 之收益/(虧損)(淨額)	14.7	(47.3)
結算衍生金融工具之收益(淨額)	0.3	0.2
按公平值計入損益之 金融資產之利息收入	4.6	25.5
上市投資之股息收入	3.0	2.7
其他業務	0.4	0.4
	404.3	384.8

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	3.9	12.9
其他利息收入	46.6	66.0
非上市投資之股息收入	17.5	16.0
出售非上市投資(包括在按公平值 計入損益之金融資產內)之收益/ (虧損)	(12.9)	0.3
其他	1.4	0.1
	<u>56.5</u>	<u>95.3</u>

四、 本集團之折舊之分析列載如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
物業、廠房及設備之折舊	154.0	144.1
使用權資產之折舊	115.3	117.2
	<u>269.3</u>	<u>261.3</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 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	79.4	169.4
其他債項之利息	53.3	53.6
租賃負債之利息	0.2	0.5
債項成立成本攤銷	17.6	16.1
並非按公平值計入損益之 金融負債總利息開支	150.5	239.6
其他貸款成本	4.1	4.5
	154.6	244.1
減：納入成本賬項內之融資成本	(22.2)	(65.4)
	132.4	178.7

六、 期間內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 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	17.7	26.1
即期 — 海外		
過往年度撥備不足	—	0.5
遞延稅項	(25.1)	(20.6)
期內之稅項支出/(抵免)總額	(7.4)	6.0

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%（二零二零年：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800,000元(二零二零年：港幣3,100,000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：

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二零年：無)。

八、 截至二零二一年六月三十日止期間之每股普通股基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔期間內虧損港幣276,400,000元(二零二零年：港幣853,300,000元)，並已就有關永續證券之分派港幣56,800,000元(二零二零年：港幣56,700,000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(二零二零年：898,800,000股)計算。

由於截至二零二一年及二零二零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虧損作調整。

九、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣39,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣37,200,000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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 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	30.1	29.0
四至六個月	5.4	4.2
七至十二個月	8.7	6.7
超過一年	19.8	17.5
	<u>64.0</u>	<u>57.4</u>
減值	<u>(24.6)</u>	<u>(20.2)</u>
	<u>39.4</u>	<u>37.2</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31,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣31,700,000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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 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	29.6	31.7
四至六個月	1.6	-
	<u>31.2</u>	<u>31.7</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

於截至二零二一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

本集團截至二零二一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二零二一年六月三十日止六個月之中期報告內。

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零二一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

本公司於截至二零二一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，JP(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，二零二一年八月二十四日