

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。



二零二四年中期業績公佈

財務及業務摘要

	截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	863.4	776.4	+11.2%
毛利	311.0	234.9	+32.4%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務虧損	(734.8)	(101.0)	+627.5%
核心業務之虧損*	(330.1)	(234.4)	+40.8%
母公司股份持有人 應佔虧損	(1,599.2)	(762.6)	+109.7%
母公司股份持有人 應佔每股普通股 基本虧損	港幣(1.84)元	港幣(0.91)元	+102.2%
	於二零二四年 六月三十日 (未經審核)	於二零二三年 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8.35元	港幣10.23元	-18.4%
經調整**	港幣19.21元	港幣21.03元	-8.7%

* 此乃按撇除與投資物業及金融資產相關之公平值變動以及折舊費用(均為非現金項目)之基準而編製，並扣除非控權權益分佔

** 此乃就本集團於香港之酒店物業組合分別按其於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日之市值重列及加回相關遞延稅項負債作調整之基準而編製，以供參考

- 於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣1,599,200,000元，而於二零二三年同期錄得之虧損為港幣762,600,000元。
- 於回顧期間內，本集團在香港之酒店業務營運表現持續穩定，來自酒店業務分類之盈利貢獻(減除折舊前)較二零二三年同期增長逾60%。
- 由於利率於期間內仍然處於相對較高水平導致龐大的融資成本開支，及本集團於Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(本公司之同系上市附屬公司)所持之投資出現公平值虧損，以及本集團之酒店物業之折舊費用，致使本集團於二零二四年首六個月所錄得之虧損增加。
- 本集團自二零一五年起已於四海持有重大投資，以作為其核心策略資產組合之一部分，並按公平值計入損益之金融資產持有。由於四海股份之市價低於二零二三年十二月三十一日當時之價格，本集團於四海所持之投資因而產生之公平值虧損港幣874,100,000元已計入回顧期間之業績內。
- 於期間內本集團在香港之酒店組合之折舊費用總額為港幣291,300,000元。
- 儘管本集團於四海所持之投資之公平值虧損以及本集團酒店物業之折舊費用對本集團之現金流並無任何即時影響，惟已對本集團於回顧期間之財務業績造成不利影響。
- 麗豪航天城酒店之業務很大程度上取決於機場範圍之活動水平。由於國際航班數目及訪港長途旅客人數有待恢復至原來正常水平，此酒店於期間內之經營業績仍遠低於先前所預期。然而，由於香港已預計於今年下半年及之後舉行多項大型活動，本集團有信心憑藉麗豪航天城酒店齊全之設備及針對會議、企業會議暨獎勵旅遊、大型國際會議及展覽(MICE會議獎勵旅遊)之市場定位，將能夠帶來令人越來越滿意的收入。

- 除麗豪航天城酒店外，本集團於香港經營的所有其他九間酒店均透過富豪產業信託擁有。除由富豪產業信託自行營運的富薈灣仔酒店外，其他八間富豪及富薈酒店乃租賃予本公司之全資附屬公司以經營酒店業務。
- 位於沙田九肚之富豪·山峯為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(其為本公司之中層上市母公司)各自擁有50/50權益之合營公司)進行之重大豪華住宅發展項目。該發展項目擁有合共24間花園洋房及136個公寓單位，並附有泊車位及會所設施。除已出售或訂約出售之單位外，P&R仍持有位於富豪·山峯具有重大價值之合共4間洋房(包括一間已出租且承租人有權購買之洋房)及81個公寓單位。P&R正密切關注任何市場環境之變化，以配合進行計劃出售該等餘下單位。
- 除透過P&R所持有之發展項目及物業外，本集團亦透過其全資附屬公司持有多元化物業資產組合。該等物業包括於香港，一幢位於皇后大道西The Queens尚瓏之已竣工商業/住宅樓宇、一項位於深水埗海壇街之商業/住宅重建項目，以及位於赤柱富豪海灣之8座豪華花園洋房；而於海外，一幢位於西班牙巴塞隆拿租賃予一第三方營運商之酒店、一幢位於英國倫敦黃金地段之歷史建築物，及一項位於葡萄牙里斯本翻新作為出售之物業項目。
- 董事相信香港經濟極具韌力，一旦減息周期開始及不利因素的影響逐步冷卻，香港將能重拾增長動力。
- 與此同時，本集團正積極繼續計劃出售其部分非核心資產，旨在加強其流動性資源及財政實力。

財務業績

於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣1,599,200,000元，而於二零二三年同期錄得之虧損為港幣762,600,000元。

於回顧期間內，本集團在香港之酒店業務營運表現持續穩定，來自酒店業務分類之盈利貢獻(減除折舊前)較二零二三年同期增長逾60%。於此六個月期間自經營業務之整體毛利為港幣311,000,000元，按年增長32.4%。

然而，由於利率於期間內仍然處於相對較高水平導致龐大的融資成本開支，及本集團於Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(本公司之同系上市附屬公司)所持之投資出現公平值虧損，以及本集團之酒店物業之折舊費用，致使本集團於二零二四年首六個月所錄得之虧損較去年同期增加。

誠如早前所述，本集團自二零一五年起已於四海持有重大投資，以作為其核心策略資產組合之一部分。這些於四海所持之投資一直列為按公平值計入損益之金融資產持有，因此該等投資之公平值變動乃於本集團之損益表中反映。由於四海股份之市價低於二零二三年十二月三十一日當時之價格，本集團於四海所持之投資因而產生之公平值虧損港幣874,100,000元已計入回顧期間之業績內。

此外，由於本集團於香港之酒店物業均由本公司之附屬公司擁有及營運，該等酒店物業須計提折舊以符合適用之會計準則。本集團於回顧期間於香港之酒店組合之折舊費用總額為港幣291,300,000元。

儘管本集團於四海所持之投資之公平值虧損以及本集團酒店物業之折舊費用對本集團之現金流並無任何即時影響，惟已對本集團於回顧期間之財務業績造成不利影響。

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二零二四年六月三十日之公平值存在重大差異，現於本公佈標題中為「管理層之討論及分析」一節呈列經調整資產淨值報表。為供參考，該報表說明倘所有該等酒店物業按其於二零二四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19.21元

業務回顧

酒店

市場概覽

根據世界銀行集團近期發表之報告，儘管融資成本上升及地緣政治緊張局勢加劇，全球經濟正趨於穩定，並預計今年維持2.6%之穩定增長。根據初步估計，中國國內生產總值(GDP)於二零二四年上半年按年增長5.0%，在轉型升級方面穩步推進。然而，面對外部環境錯綜複雜，中國國內消費需求仍然不足，經濟穩健復甦的基礎仍需鞏固。香港經濟於二零二四年第二季度持續錄得溫和增長，其實質本地生產總值較去年同季度增長3.3%，惟私人消費開支轉為輕微下跌。

二零二四年上半年訪港旅客總數達21,200,000人次，按年增加64.2%，其中16,100,000人次為來自中國內地的旅客。在所有訪港旅客中，49.8%為過夜旅客，平均逗留時間為3.2晚。除內地旅客大幅增加外，來自傳統長途地區、短途地區及其他新市場的旅客人數亦較去年顯著增加。然而，儘管情況有所改善，惟此期間內的訪港旅客總數僅錄得二零一九年上半年之高峰約60.7%。因此，香港政府及整體旅遊業界必須加強推廣工作，以達致全面復甦。

根據香港旅遊發展局公佈之資料，在所有受訪香港不同類別之酒店中，截至六月三十日止半年之平均酒店入住率由二零二三年的80.0%升至二零二四年的83.0%，而實際平均房租亦提升5.3%，令平均可出租客房收入(RevPAR)按年增加9.2%。

酒店擁有業務

本集團擁有及經營於香港國際機場之麗豪航天城酒店。此酒店擁有逾1,200間裝修雅緻的酒店客房及套房，並配備全面的餐飲及會議設施，以迎合會議、企業會議暨獎勵旅遊、大型國際會議及展覽(MICE會議獎勵旅遊)業務，更可直達亞洲國際博覽館及11 Skies綜合建築群，以及即將竣工之二號客運大樓。

此酒店於回顧半年期間之平均入住率達致55.1%，而其平均可出租客房收入及物業收入淨額較二零二三年同期分別增加50.3%及87.8%。此酒店之業務很大程度上取決於機場範圍之活動水平。由於國際航班數目及訪港長途旅客人數有待恢復至原來正常水平，此酒店於期間內之經營業績仍遠低於先前所預期。

然而，由於香港已預計於今年下半年及之後舉行多項大型活動，本集團有信心憑藉麗豪航天城酒店齊全之設備及針對會議獎勵旅遊之市場定位，將能夠帶來令人越來越滿意的收入。

本集團亦於西班牙巴塞隆拿擁有一間設有186間客房之酒店，其已出租予一第三方營運商並帶來穩定的租金收入。

有關麗豪航天城酒店及於巴塞隆拿之酒店之進一步詳情，載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

富豪產業信託

於二零二四年六月三十日，本集團繼續持有富豪產業信託已發行基金單位總數約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。

於截至二零二四年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得基金單位持有人分派前未經審核綜合虧損港幣19,800,000元，而於二零二三年同期則錄得盈利港幣105,200,000元。倘不計及其投資物業組合之公平值收益港幣16,500,000元，富豪產業信託將於此中期期間錄得核心經營虧損港幣36,300,000元，主要歸因於融資成本增加。

除麗豪航天城酒店外，本集團所有其他九間酒店均透過富豪產業信託擁有。該九間酒店包括五間富豪酒店及其他四間以富薈品牌營運之酒店。除富薈灣仔酒店外，所有其他八間由富豪產業信託擁有之酒店乃租賃予一全資附屬公司以經營酒店業務。該八間租賃酒店之經營摘要已載於下文「酒店經營業務」分節內。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，自二零一一年起已由富豪產業信託自行營運。於此中期期間該物業之物業收入淨額(包括由非酒店部分之租賃租金)較二零二三年同期增加11.2%。

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全部五間富豪酒店及三間富薈酒店之承租人。

由於中國內地旅客的消費模式轉變、港元相對強勁的影響以及服務業勞工供應短缺，使香港酒店業於期間內的經營環境充滿競爭與挑戰。

香港五間富豪酒店(提供全面服務並以「富豪」品牌名稱經營之酒店)於期間內之合併平均入住率為65.6%，去年同期則為66.8%。然而，該等酒店之合併平均房租上升12.4%，令合併平均可出租客房收入按年增加10.4%。該五間酒店於回顧半年期間之物業收入淨總額為港幣164,900,000元，較二零二三年同期之港幣136,200,000元高出21.1%。就租賃該等酒店而向富豪產業信託於期間支付按比例計算之基本租金總額乃根據獨立專業物業估值師釐定之市場租金方案而定，金額為港幣272,000,000元。

截至二零二四年六月三十日止六個月，另外三間向富豪產業信託租賃之富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店，錄得之合併平均入住率為80.7%，去年同期則為86.4%。然而，由於該等酒店之合併平均房租上升14.2%，令合併平均可出租客房收入按年增加6.7%。該三間富薈酒店之物業收入淨總額於此中期期間為港幣41,300,000元，按年增長15.4%，惟仍低於其按比例計算之基本租金總額港幣59,000,000元。

酒店管理業務

除麗豪航天城酒店外，由富豪產業信託擁有之五間富豪酒店及四間富薈酒店均由本集團全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司(「富豪酒店國際」)管理。富豪酒店國際亦為富薈旺角酒店及富薈尚乘上環酒店之酒店管理人，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(本公司及Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(本公司之中層上市母公司)各自擁有50/50權益之合營公司)於該等酒店分別持有100%及50%之權益。

在中國內地，富豪酒店國際現時管理合共四間富豪酒店，包括兩間位於上海、一間位於德州及一間位於西安。一間位於成都發展中之新酒店，於其落成後亦將由本集團管理。

物業

香港政府於今年二月下旬撤銷房地產降溫措施，然而市場反彈相對短暫。高息環境、大量未售存貨有待房地產發展商售出，以及市場信心漸趨疲弱，持續對香港房地產行業造成影響，對物業價格及成交量(尤其是二手市場)均構成壓力。在此低迷市況下，豪華住宅物業成為其中一個較為強韌的市場，主要受惠於相對有限的供應以及來自香港政府放寬入境及人才輸入計劃所帶來之上升需求。

誠如早前所述，本集團之物業業務乃主要透過P&R以及透過本公司之全資附屬公司進行。

位於沙田九肚之富豪·山峯為P&R進行之重大豪華住宅發展項目。該發展項目擁有合共24間花園洋房及136個公寓單位，並附有泊車位及會所設施。除已出售或訂約出售之單位外，P&R仍持有位於富豪·山峯具有重大價值之合共4間洋房(包括一間已出租且承租人有權購買之洋房)及81個公寓單位。P&R正密切關注任何市場環境之變化，以配合進行計劃出售該等餘下單位。

除富豪·山峯外，P&R亦於香港擁有已落成之物業及酒店以及持作發展物業等之綜合物業組合。

就本集團自行進行之物業發展業務而言，坐落於皇后大道西之The Queens尚瓏為一項商業/住宅發展項目，已於二零二二年年年底竣工。其擁有合共130個住宅單位，並設有會所及商業舖位，其中7個住宅單位已出售。儘管部分住宅單位已按短期租約出租，惟本集團正制定計劃，按個別單位或整幢基準出售未售之住宅及商業單位。本集團於香港進行之其他發展項目位於深水埗海壇街，其亦計劃作為一項商業/住宅重建項目。

截至去年年結日，本集團於赤柱富豪海灣擁有合共9座花園洋房，其為本集團於前些年以合營公司共同發展之豪華住宅發展項目。其中一座花園洋房已於今年三月以令人滿意的價格訂約出售，隨後於七月完成有關銷售。倘開價理想，本集團將繼續出售部分餘下之洋房。

於海外，本集團亦擁有位於葡萄牙里斯本一項翻新作為出售之物業項目及位於英國倫敦黃金地段一幢歷史建築物。

有關本集團之發展項目及物業，以及由P&R及四海進行之項目之進一步詳細資料，載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

飛機擁有及租賃

本集團已於今年四月完成出售兩架出租予一間國際航空營運商之空中巴士客機，總代價為44,500,000美元，而出售所得之盈利已於回顧期間之業績中反映。有關此交易之進一步詳情，已載於本公司於二零二四年四月二十六日刊發之聯合公佈。

本集團仍然擁有兩副目前出租予一間主要歐洲引擎生產商之飛機引擎。本集團最近就建議出售此兩副引擎訂立意向書，而與準第三方買家訂立之最終買賣協議即將定案。倘已與各訂約方落實買賣協議，有關此建議出售事項之進一步詳情將會公佈。

展望

於中央政府的持續支持下，個人遊計劃(「自由行」)於今年三月擴展至西安及青島。在兩個月內，自由行於二零二四年五月進一步擴大至內地其他八個城市的居民，使計劃現時涵蓋合共59個城市，包括中國所有省會城市。此外，自今年八月起，內地居民旅客從香港攜帶行李物品進境中國內地的免稅額由過往的人民幣5,000元增加至人民幣12,000元。所有此等支持性措施將推動本地酒店、零售及餐飲市場之需求，對香港旅遊業帶來莫大裨益。

香港政府今年的主要目標之一是借助舉行大型活動豐富在港旅遊的多元化體驗。逾百項橫跨不同主題範疇的大型活動已宣佈將於今年下半年在香港舉行，包括會議展覽、金融科技、文化、藝術、節慶及其他相關活動。預計該等大型活動將吸引大批來自高消費市場客群的旅客訪港，為本地經濟帶來重大的經濟收益。

香港政府預期香港經濟將於今年下半年進一步增長，並維持全年經濟增長預測介乎2.5%至3.5%。儘管美國聯邦儲備局尚未啟動減息程序，但目前普遍預測美國將於今年九月開始減息。無論如何，為對沖任何因未可預期下而有反向變動之利率，富豪產業信託已於二零二四年二月初及七月訂立多項利率掉期交易，從而將其部分未償還銀行貸款之利息支出由浮動利率掉期至固定利率，因此可在短期內減少富豪產業信託之財務費用。

儘管富豪產業信託於此中期期間錄得經調整虧損，但考慮到其酒店組合在現時的租賃結構下帶來穩定的收入，富豪產業信託的董事抱有希望，當香港的利率回復至正常水平時，富豪產業信託的核心經營業績將能重拾積極表現。

董事相信香港經濟極具韌力，一旦減息周期開始及不利因素的影響逐步冷卻，香港將能重拾增長動力。與此同時，本集團正積極繼續計劃出售其部分非核心資產，旨在加強其流動性資源及財政實力。

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(包括本集團當中經營之業務市場之現況、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(富豪產業信託所擁有者除外)，全部均由本集團全資擁有，亦包括由P&R及其上市附屬公司四海所進行之項目，以及本集團之金融資產及其他投資業務。

香港

香港國際機場麗豪航天城酒店

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此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)及可建總樓面面積為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中轉大樓。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。

此酒店為樓高13層(包括1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，並於綠建環評認證獲評為金級及EarthCheck設計金徽認證。此酒店亦榮獲多項國際設計獎項，包括Muse設計金獎、Build4Asia銀獎、A'Design銀獎及國際房地產獎。酒店牌照已於二零二一年十一月獲發出，而該酒店於二零二三年四月正式開業。

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)，並已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/住宅樓宇。該樓宇擁有合共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。佔用許可證(入伙紙)已於二零二二年八月獲發出。

7個住宅單位已於二零二一年四月首批推出之單位銷售中出售。儘管部分住宅單位已按短期租約出租，惟按個別單位或整幢基準出售未售之住宅及商業單位之計劃正在制定中。

九龍深水埗海壇街227至227C號

此等重建物業之100%擁有權權益已透過土地強制售賣之司法程序完成收購。此項目之地盤總面積為431平方米(4,644平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途，總樓面面積約為3,691平方米(39,733平方呎)。發展工程計劃將於餘下一個單位空置完成後展開。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

於回顧期間內，一份就出售富豪海灣一座花園洋房之協議已予訂立，代價為港幣105,000,000元，交易隨後已於七月完成。本集團仍保留8座花園洋房，擁有總樓面面積合共約3,719平方米(40,028平方呎)，倘開價理想，部分該等花園洋房將繼續出售。

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。該酒店現時已租賃予一獨立第三方，並帶來穩定的租金收入。

英國 41 Kingsway, London WC2B 6TP

此位於倫敦黃金地段擁有永久業權之歷史建築物乃本集團於二零一九年收購。此標誌性物業樓高9層(包括1層地庫)及擁有總樓面面積約2,150平方米(23,140平方呎)。

此物業的復修計劃乃為保育整幢歷史遺產樓宇。鑑於最近市場環境的變化，本集團正在研究替代商業計劃，以優化此獨特物業的內在價值。同時，本集團亦可能考慮倘開價滿意將出售此物業之可能性。

葡萄牙里斯本 Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik

此乃對位於里斯本之歷史遺產保育區內一歷史建築物進行之復修及翻新項目，該物業乃於二零一九年由一間本集團現為全資擁有之公司所收購。此樓宇之總樓面面積約為1,836平方米(19,768平方呎)，當中包括住宅公寓以及地面商舖。翻新工程已完成，而相關使用許可證已於二零二四年八月獲發出。公寓單位及商舖擬推出市場發售。

合營公司 — P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R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之股權按比例出資)。P&R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集團於香港進行之物業發展項目及所擁有物業(除另有說明外，均由P&R集團全資擁有)之進一步資料：

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」之公寓大樓之全部單位已售罄。於此發展項目內之花園洋房命名為「富豪·悅庭」。一間洋房已於二零二四年七月訂約出售，且銷售交易最近於八月完成。「富豪·悅庭」之7間洋房仍予以保留，並將繼續出售。

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。此購物商場之租賃狀況於期間內保持穩定。

九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之項目。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。所有住宅單位以及若干商舖及泊車位經已售出。餘下2間商舖及5個泊車位將繼續出售。

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。

迄今，合共20間花園洋房及55個公寓單位已出售或訂約出售，銷售總額為港幣4,356,000,000元，包括於二零二四年已訂約出售之兩個公寓單位，其中18間洋房及49個公寓單位已完成銷售交易，銷售總額為港幣3,870,700,000元。於此中期期間內完成之銷售交易包括一間洋房及一個公寓單位(銷售總額為港幣141,100,000元)，而自該等銷售交易所產生之盈利已計入回顧期間之業績。除該等已出售或訂約出售外，餘下4間洋房(包括一間已出租且承租人有權購買之洋房)及81個公寓單位具有重大價值。P&R正密切關注任何市場環境之變化，以配合進行其計劃出售。

九龍旺角晏架街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，並已於二零一九年三月開業。該酒店目前由P&R自行營運，並由富豪集團管理。

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7,118平方米(76,618平方呎)之酒店。

P&R於二零一九年十二月出售所持其中50%實益權益後，該物業現由P&R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，並自此由該合營公司自行營運以及由富豪集團管理。

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，其地盤總面積為518平方米(5,580平方呎)。該項目原有物業之拆卸工程已完成，而將進行之商業/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92%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(5,257平方呎)，並擬作綜合商業/住宅重建用途。為整合該等相關物業之100%擁有權權益而透過土地審裁處作出土地強制售賣之程序已於最近完成。

現存物業之若干部分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之騎樓部分，從而保留其在鄰近地區中獨特的標誌性外觀。

四海國際集團有限公司

四海為百利保透過P&R所持有之上市附屬公司。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)。

全部第三期的住宅單位已於過往年度出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,243,100,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣102,100,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，470個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣51,200,000元(港幣56,100,000元)。大部分銷售交易已經完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程已竣工，並於二零二四年一月取得竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程正在計劃中，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

同為此發展項目第三期內之餘下商業部分(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。全部寫字樓大樓、商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約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展開。迄今，面積共約13,241平方米(142,526平方呎)之297個寫字樓單位已獲訂約出售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣113,900,000元(港幣124,700,000元)。同時，另一幢寫字樓大樓的預售已獲批准，但預售計劃的推出時間將視乎成都之物業市場環境而定。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始銷售。迄今，面積共約274平方米(2,949平方呎)之5個商舖單位已獲訂約出售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,900,000元)。

整體而言，由於需求放緩，迄今該等寫字樓及商舖單位之銷售進度相對緩慢。

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)。

除預定於二零二四年完成銷售交易的少數單位外，該發展項目的所有其他住宅單位亦已於過往年度出售。商業綜合大樓內總面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商舖的銷售計劃繼續進行。於回顧期間內，已出售總面積9,744平方米(104,884平方呎)之商舖，銷售代價總額約為人民幣185,400,000元(港幣200,600,000元)。商業綜合大樓之若干部分面積已出租以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分(全部均已完成)主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。四海集團正密切關注天津的市場環境，為出售寫字樓大樓之單位制定合適之推售計劃。

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畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待對須造林之區域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。

四海集團繼續持有整幅造林之土地。根據已取得之法律意見，四海集團於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。由於本地股票市場疲弱，本集團於此方面之業務的表現受到不利影響，故其金融資產投資業務於回顧期間內錄得淨虧損。

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土瓜灣酒店外)，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整體大幅升值，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土瓜灣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及減值後於本集團財務報表列賬，而於二零二一年落成之麗豪航天城酒店則按成本列賬及須計提折舊。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二零二四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19.21元：

	於二零二四年六月三十日	
	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	7,504.7	8.35
本集團於香港之酒店物業組合按其市值 重列之調整	<u>9,761.4</u>	<u>10.86</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>17,266.1</u>	<u>19.21</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。

於香港之酒店及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。項目貸款之貸款數額通常包括部分地價及大部分以至全部建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。若條款合適，或會為該等於海外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，而該等還款期則配合該等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。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。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匯率波動風險。

現金流量

於回顧期間內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣124,300,000元(二零二三年：港幣201,100,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣449,900,000元(二零二三年：港幣366,200,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二四年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣1,140,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,684,900,000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14,479,100,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣14,483,300,000元)。

於二零二四年六月三十日，本集團之資產負債比率為55.4%(二零二三年十二月三十一日：50.8%)，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14,479,100,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣14,483,300,000元)與本集團之總資產港幣26,149,400,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣28,518,700,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二四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38,654,700,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣40,901,000,000元)計算，資產負債比率則為37.5%(二零二三年十二月三十一日：35.4%)。

有關本集團於二零二四年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二四年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣12,800,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣18,200,000元)。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，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、使用權資產、發展中物業、定期存款及銀行結存合共港幣20,137,400,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣20,529,100,000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

本集團於二零二四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

本集團於二零二四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二零二四年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零二三年：無)。

半年業績

簡明綜合損益表

	截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二三年 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)	863.4	776.4
銷售成本	<u>(552.4)</u>	<u>(541.5)</u>
毛利	311.0	234.9
其他收入及收益(附註三)	157.6	86.3
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損(淨額)	(932.6)	(259.1)
投資物業之公平值虧損(淨額)	(91.1)	(14.1)
發展中物業之減值虧損	(40.0)	(18.3)
於聯營公司之投資之 減值虧損撥回/(減值虧損)	(0.3)	0.2
物業銷售及推廣費用	(1.1)	(1.3)
行政費用	<u>(138.3)</u>	<u>(129.6)</u>
減除折舊前經營業務虧損	(734.8)	(101.0)
折舊(附註四)	<u>(302.2)</u>	<u>(311.1)</u>
經營業務虧損(附註四)	(1,037.0)	(412.1)
融資成本(附註五)	(511.8)	(413.1)
應佔盈利及虧損：		
一合營公司	(119.4)	(8.3)
一聯營公司	1.4	0.3
除稅前虧損	(1,666.8)	(833.2)
所得稅(附註六)	<u>1.8</u>	<u>10.0</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損	<u><u>(1,665.0)</u></u>	<u><u>(823.2)</u></u>

簡明綜合全面收益表

	截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二三年 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	(1,665.0)	(823.2)
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)：		
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	10.5	—
由對沖儲備轉撥至損益	(3.9)	—
	<u>6.6</u>	<u>—</u>
換算海外業務之滙兌差額	(19.8)	13.5
應佔其他全面虧損：		
一合營公司	(13.1)	(24.3)
一聯營公司	—	(0.1)
	<u>—</u>	<u>(24.4)</u>
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面虧損淨額	<u>(26.3)</u>	<u>(10.9)</u>
於往後期間不會被重新分類至 損益之其他全面虧損：		
應佔其他全面虧損：		
一合營公司	(4.6)	(56.8)
	<u>(4.6)</u>	<u>(56.8)</u>
期內其他全面虧損	<u>(30.9)</u>	<u>(67.7)</u>
期內全面虧損總額	<u>(1,695.9)</u>	<u>(890.9)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(1,631.7)	(830.3)
非控權權益	(64.2)	(60.6)
	<u>(1,695.9)</u>	<u>(890.9)</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 (經重列) 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	5,358.4	5,743.4
投資物業	1,231.7	1,336.5
使用權資產	12,394.7	12,534.9
發展中物業	412.0	451.0
於合營公司之投資	2,565.5	2,817.7
於聯營公司之投資	9.8	8.7
按公平值計入損益之金融資產	523.7	582.5
應收賬項及按金(附註九)	84.2	79.5
衍生金融工具	7.1	-
遞延稅項資產	47.7	47.7
無形資產	3.6	3.6
非流動總資產	22,638.4	23,605.5
流動資產		
發展中物業	87.4	88.9
待售物業	919.9	919.9
存貨	21.1	23.8
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	222.4	211.1
按公平值計入損益之金融資產	163.9	1,039.9
其他貸款	857.0	847.2
衍生金融工具	94.8	93.9
可收回稅項	4.5	3.6
受限制之現金	550.2	531.1
已抵押定期存款及銀行結存	189.4	166.7
定期存款	171.8	409.0
現金及銀行結存	228.6	578.1
流動總資產	3,511.0	4,913.2

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 (經重列) 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)	(328.2)	(391.6)
合約負債	(67.2)	(54.9)
租賃負債	(9.7)	(11.7)
附息之銀行債項	(754.9)	(2,102.3)
應付稅項	(23.5)	(20.1)
流動總負債	<u>(1,183.5)</u>	<u>(2,580.6)</u>
流動資產淨值	<u>2,327.5</u>	<u>2,332.6</u>
扣除流動負債後總資產	<u>24,965.9</u>	<u>25,938.1</u>
非流動負債		
應付賬項及已收按金(附註十)	(106.3)	(108.1)
租賃負債	(3.1)	(6.5)
附息之銀行債項	(14,864.2)	(14,065.9)
遞延稅項負債	(634.9)	(647.1)
非流動總負債	<u>(15,608.5)</u>	<u>(14,827.6)</u>
資產淨值	<u>9,357.4</u>	<u>11,110.5</u>
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	7,414.8	9,103.7
	<u>7,504.7</u>	<u>9,193.6</u>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	119.8	184.0
股本總值	<u>9,357.4</u>	<u>11,110.5</u>

附註：

一、 會計政策

截至二零二四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，與本集團截至二零二三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，惟首次採納下列經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以編製本期間之財務資料除外。

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16號之修訂	售後租回中之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 （「二零二零年修訂本」）
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債 （「二零二二年修訂本」）
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

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16號之修訂訂明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的賣方—承租人之規定，以確保賣方—承租人不確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自香港財務報告準則第16號之首次應用日期起並無發生不取決於某一指數或利率之浮動租賃付款的售後租回交易，故該等修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動之規定，包括延遲清償權利的涵義，並澄清延遲權利須於報告期末存在。負債之分類並不受實體有意行使其延遲清償權利所影響。該等修訂亦澄清負債可按其本身的權益工具清償，且只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清由貸款安排產生的負債之契諾中，僅涉及實體必須於報告日期或之前遵守之契諾，方會影響有關負債分類為流動或非流動。對於實體須遵守報告日期後十二個月之遠期契諾之非流動負債，則需要進行額外披露。

於首次應用該等修訂後，本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日之負債的條款及條件。於二零二三年及二零二四年一月一日，本集團有五項賬面值分別為港幣1,707,900,000元及港幣851,800,000元之付息銀行貸款，須於十二個月內償還。該等貸款已於二零二四年四月至二零二六年八月期間到期之三至五年期銀行融資貸款中提取，而本集團有權將該等貸款延期一年，惟須每年遵守若干特定的年度契諾測試。於首次應用該等修訂前，該等付息銀行貸款已被分類為流動負債，此乃由於本集團並無可將有關結算遞延至報告期間後至少十二個月之無條件權利。當首次應用該等修訂後，該等貸款已被重新分類為非流動負債，此乃由於本集團有權根據其現有貸款融資將付息銀行貸款延期至二零二三年及二零二四年一月一日後至少十二個月，而於二零二三年及二零二四年一月一日後須遵守之契諾不會影響有關貸款分類為流動或非流動。中期簡明綜合財務狀況表之量化影響概述如下。

	增加/(減額)		
	於二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 一月一日 港幣百萬元
流動負債			
付息之銀行債項	(1,478.2)	(851.8)	(1,707.9)
流動資產淨值/(負債淨額)	1,478.2	851.8	1,707.9
扣除流動負債後總資產	1,478.2	851.8	1,707.9
非流動負債			
付息之銀行債項	1,478.2	851.8	1,707.9

採納該等修訂對截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月之母公司股份持有人應佔每股基本及攤薄虧損、損益、其他全面收益及中期簡明綜合現金流量表並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清供應商融資安排的特點，並需就該等安排作出額外披露。該等修訂之披露規定旨在協助財務報表之使用者了解供應商融資安排對實體之負債、現金流量及面臨流動資金風險之影響。在實體應用該等修訂之首個年度報告期間內之任何中期報告期間，無須披露供應商融資安排之相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂並無對中期簡明綜合財務資料造成任何影響。

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從事飛機擁有及租賃業務賺取租金收入；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、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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (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	814.7	717.3	-	-	9.0	5.6	1.3	7.1	11.8	13.0	26.6	33.4	-	-	863.4	776.4
分類間之銷售	0.1	2.2	46.7	44.3	1.2	1.3	-	-	-	-	87.1	90.7	(135.1)	(138.5)	-	-
合計	814.8	719.5	46.7	44.3	10.2	6.9	1.3	7.1	11.8	13.0	113.7	124.1	(135.1)	(138.5)	863.4	776.4
減除折舊前分類業績	236.5	143.1	(6.5)	(6.9)	(83.4)	33.7	(928.8)	(247.0)	78.2	10.6	1.8	6.2	-	-	(702.2)	(60.3)
折舊	(296.9)	(304.4)	-	-	(2.0)	(2.0)	-	-	(2.2)	(3.4)	(1.1)	(1.3)	-	-	(302.2)	(311.1)
分類經營業績	(60.4)	(161.3)	(6.5)	(6.9)	(85.4)	31.7	(928.8)	(247.0)	76.0	7.2	0.7	4.9	-	-	(1,004.4)	(371.4)
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益															16.0	12.5
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)															(48.9)	(53.5)
融資成本(租賃負債之利息除外)															(511.5)	(412.8)
應佔盈利及虧損：																
一合營公司	-	-	-	-	(119.4)	(8.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(119.4)	(8.3)
一聯營公司	-	-	-	-	1.4	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	1.4	0.3
除稅前虧損															(1,666.8)	(833.2)
所得稅															1.8	10.0
子母公司股份持有人及 非控權權益分佔前期內虧損															(1,665.0)	(823.2)
應佔：																
母公司股份持有人															(1,599.2)	(762.6)
非控權權益															(65.8)	(60.6)
															(1,665.0)	(823.2)

三、 收入、其他收入及收益之分析列載如下：

	截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二三年 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	782.3	681.2
其他業務	28.9	36.4
 <u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	21.1	23.5
投資物業	16.6	13.5
飛機	11.8	13.0
其他	1.4	1.4
按公平值計入損益之		
金融資產之利息收入	0.8	6.7
上市投資之股息收入	0.5	0.4
其他業務	—	0.3
	863.4	776.4

	截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二三年 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	9.6	9.9
其他利息收入	69.3	49.6
非上市投資之股息收入	8.5	4.7
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	—	0.7
出售物業、廠房及設備之收益	69.2	—
其他	1.0	21.4
	<u>157.6</u>	<u>86.3</u>

四、 本集團之折舊之分析列載如下：

	截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二三年 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	161.6	170.6
使用權資產之折舊	140.6	140.5
	<u>302.2</u>	<u>311.1</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二三年 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	493.2	390.4
租賃負債之利息	0.3	0.3
債項成立成本攤銷	20.7	20.6
並非按公平值計入損益之 金融負債總利息開支	514.2	411.3
衍生金融工具之公平值變動 — 現金流量對沖 (由對沖儲備轉撥)	(3.9)	—
其他貸款成本	1.6	1.9
	<u>511.9</u>	<u>413.2</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(0.1)	(0.1)
	<u>511.8</u>	<u>413.1</u>

六、 期間內之所得稅抵免列載如下：

	截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二三年 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	8.5	9.6
過往年度之超額撥備	—	(0.8)
即期 — 海外		
期內之稅項支出	1.2	—
遞延稅項	(11.5)	(18.8)
期內之稅項抵免總額	<u>(1.8)</u>	<u>(10.0)</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% (二零二三年：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。

應佔一合營公司之稅項支出為港幣46,800,000元(二零二三年：港幣25,900,000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：

於截至二零二四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(二零二三年：無)。

八、 截至二零二四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1,599,200,000元(二零二三年：港幣762,600,000元)，並已就有關永續證券之分派港幣57,200,000元(二零二三年：港幣57,400,000元)作出調整，及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數898,800,000股(二零二三年：898,800,000股)計算。

由於截至二零二四年及二零二三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92,800,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣95,500,000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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二三年 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	72.8	78.5
四至六個月	5.1	4.5
七至十二個月	4.2	4.9
超過一年	27.2	22.7
	<u>109.3</u>	<u>110.6</u>
減值	<u>(16.5)</u>	<u>(15.1)</u>
	<u>92.8</u>	<u>95.5</u>

業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般為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複審。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45,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣79,800,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二三年 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	44.6	79.7
七至十二個月	0.3	-
超過一年	0.1	0.1
	<u>45.0</u>	<u>79.8</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二四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

本集團截至二零二四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二零二四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二零二四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

本公司於截至二零二四年六月三十日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之附錄C1所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- 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。

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)
梁蘇寶先生
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)
楊碧瑤女士，JP

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，二零二四年八月二十八日