

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



## 二零一九年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	1,394.0	3,342.1	-58.3%
毛利	693.0	1,050.7	-34.0%
減除折舊、 融資成本及稅項前之 經營業務盈利	773.3	900.5	-14.1%
母公司股份持有人 應佔期內盈利	68.6	120.1	-42.9%
母公司股份持有人 應佔每股普通股 基本盈利	港幣1.39仙	港幣2.99仙	-53.5%
中期股息(每股普通股)	港幣0.65仙	港幣0.70仙	-7.1%
	於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 (未經審核)	
母公司股份持有人 應佔每股普通股 資產淨值			
賬面值	港幣2.86元	港幣2.81元	+1.8%
經調整*	港幣3.77元	港幣3.76元	+0.3%

\* 此乃就富豪集團於香港擁有酒店物業組合分別按其於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日之市值重列及加回相關遞延稅項負債作調整之基準而編製，以供參考

- 於回顧期間內，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利為港幣68,600,000元，而於二零一八年同期達致之綜合盈利為港幣120,100,000元。
- 於期間內達致之盈利減少主要因為於去年同期，本公司之間接上市附屬公司 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司位於中華人民共和國天津之綜合發展項目內之已出售住宅單位完成交易錄得可觀盈利。而於本回顧期間，儘管由 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(本公司之附屬公司)所發展位於香港九肚之富豪·山峯已簽訂重大金額的銷售合約，以及由四海於中國成都進行之另一綜合發展項目之第三期內之住宅單位已簽訂合約預售，惟所確認入賬之物業銷售盈利相對較少，此乃由於自物業銷售所得之盈利僅於相關銷售交易完成後，並交付已出售物業予各買家時才予以確認入賬。
- 本集團於期間內之減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣773,300,000元，低於去年同期相應之港幣900,500,000元，而主要因為來自物業銷售之盈利減少。
- 於期間內之折舊費用為港幣325,200,000元，其中大部分與本集團之酒店物業有關，儘管該等折舊費用對現金流並無影響，惟已對本集團所呈報之盈利構成影響。
- 世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成。作為本集團之最終控股公司，本公司持有中層上市附屬公司 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司的控股權益，而本集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營，包括 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司、富豪產業信託及四海。
- 本集團現時透過其全資附屬公司擁有1架波音B737-800F型號貨運飛機，以融資租賃租予一物流營運商，獲得穩定收入。此外，富豪集團現時亦擁有1支共有3架客機之機隊，全部均按經營租賃租出。
- 本集團依然對航空業之長遠增長抱持合理正面的期望，並將繼續審探具吸引回報的新收購機會。本集團亦將審視不同方案，為其整體飛機擁有及租賃業務建立合適的持股架構。
- 世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)為本集團擁有48%權益之聯營公司，其為一家主要從事製作集教育及娛樂於一身之多媒體內容、產品及服務之寓教於樂公司。

- 作為重塑品牌成為教育知識產權過程的一部分，世紀創意科技在二零一八年製作了360分鐘的英語視頻課程，並與中國的視頻內容創作者合作，於二零一九年製作了598分鐘的中文學習及情緒智商課程。此等課程於微信上累積了超過120,000名追隨者，且世紀創意科技計劃製作更優質的內容，吸引更多愛好者增加銷量。
- 為培育孩子全人發展及因應對日間幼兒照顧及優質幼兒教育的需求日增，世紀創意科技正考慮在香港及中國籌辦幼兒中心及幼稚園，並與領先國際教育機構商討將最優質的內容及規範引入中國。
- 管理層有信心，能與世界一流的業務合作夥伴推出更多高質素的教學內容、產品及服務，將有助「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」躍升為中國首個國際學前產品品牌。
- 有關本集團四間上市附屬公司，百利保、富豪、富豪產業信託及四海之業務營運之詳情，已另刊載於該等公司於今日分別所發表之業績公佈內。
- 世紀城市集團整體而言擁有強大的資產和財務基礎，並已作好準備應對本地或全球經濟狀況的潛在波動。本集團相信，香港各市場波動均屬較短暫性，當社會情緒恢復平靜和諧時，香港的經濟便會逐漸復甦。
- 董事亦對香港的未來前景持謹慎樂觀態度。

## 財務業績

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利為港幣68,600,000元，而於二零一八年同期達致之綜合盈利為港幣120,100,000元。

誠如本公司於二零一九年八月二十一日刊發的盈利警告所闡述，於期間內達致之盈利減少主要因為於去年同期，本公司之間接上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司位於中華人民共和國天津之綜合發展項目內之已出售住宅單位完成交易錄得可觀盈利。而於本回顧期間，儘管由P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(本公司之附屬公司)所發展位於香港九肚之富豪·山峯已簽訂重大金額的銷售合約，以及由四海於中國成都進行之另一綜合發展項目之第三期內之住宅單位已簽訂合約預售，惟所確認入賬之物業銷售盈利相對較少，此乃由於自物業銷售所得之盈利僅於相關銷售交易完成後，並交付已出售物業予各買家時才予以確認入賬。

本集團於期間內之減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣773,300,000元，低於去年同期相應之港幣900,500,000元，而主要因為上述闡釋來自物業銷售之盈利減少。於期間內之折舊費用為港幣325,200,000元，其中大部分與本集團之酒店物業有關，儘管該等折舊費用對現金流並無影響，惟已對本集團所呈報之盈利構成影響。

有關本公司於二零一九年六月三十日之經調整資產淨值每股股份港幣3.77元(經就按本集團於香港擁有之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公佈「管理層之討論及分析」一節內標題為「資產價值」一段內。

## 業務回顧

世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成，由本公司作為本集團之最終控股公司。於二零一九年六月三十日，本公司於Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司持有約62.3%股權，而本集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營。

於半年期間結算日，百利保持有上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司約69.3%股權，該公司主要營運本集團之酒店業務。除了從事酒店營運及管理業務外，富豪亦擁有重大多元化業務權益組合，並持有其上市附屬公司富豪產業信託已發行基金單位約74.6%權益，富豪產業信託現時擁有在香港經營之九間富豪及富薈酒店。

本集團之物業發展業務主要透過 P&R Holdings (百利保與富豪各自持有50:50權益之合營公司)進行。由於富豪為本集團之附屬公司，故 P&R Holdings 實際上亦為本公司之附屬公司。於二零一九年六月三十日，P&R Holdings 持有四海約70.5%實益控股權益(包括於其普通股及可換股優先股之權益)，此外亦持有四海集團發行的可換股債券。四海因而亦為本集團之上市成員公司，其主要專注在中國之物業及其他投資業務。

本集團現時透過其全資附屬公司擁有1架波音B737-800F型號貨運飛機，以融資租賃租予一物流營運商，獲得穩定收入。此外，富豪集團現時亦擁有1支共有3架客機之機隊，全部均按經營租賃租出。

本集團依然對航空業之長遠增長抱持合理正面的期望，並將繼續審探具吸引回報的新收購機會。本集團亦將審視不同方案，為其整體飛機擁有及租賃業務建立合適的持股架構。

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

迄今，世紀創意科技已製作超過2,000分鐘以其旗艦品牌「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」為故事主幹之獲獎3D動畫內容。於中國、香港及東南亞的電視台播出了四個季度。為進一步印證品牌日漸受到歡迎，「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」成為「Minecraft 我的世界」首批授權的中國品牌之一，「Minecraft 我的世界」乃全球最暢銷電子遊戲之一。

作為重塑品牌成為教育知識產權過程的一部分，世紀創意科技在二零一八年製作了360分鐘的英語視頻課程，並與中國的視頻內容創作者合作，於二零一九年製作了598分鐘的中文學習及情緒智商課程。此等課程於微信上累積了超過120,000名追隨者，且世紀創意科技計劃製作更優質的內容，吸引更多愛好者增加銷量。

世紀創意科技與肯德基於二零一七年及二零一八年在中國4,000間門店進行合作期間，已分銷逾3,000,000本「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」雙語書籍。在舉辦肯德基活動的同時，在中國亦舉辦了100個幼稚園線下活動，超過30,000人參與。在肯德基活動及幼稚園活動取得成功的基礎上，世紀創意科技已獲得來自世界各地獲獎的高質素兒童內容創作者及作者青睞以日後進行合作，可見其在教育及出版界之聲譽日益增長。為擴展其寓教於樂的知識產權組合，世紀創意科技正與肯德基磋商，於今年繼續就多項知識產權建立合作關係。

為培育孩子全人發展及因應對日間幼兒照顧及優質幼兒教育的需求日增，世紀創意科技正考慮在香港及中國籌辦幼兒中心及幼稚園，並與領先國際教育機構商討將最優質的內容及規範引入中國。

管理層有信心，能與世界一流的業務合作夥伴推出更多高質素的教學內容、產品及服務，將有助「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」躍升為中國首個國際學前產品品牌。

於回顧期間內，本集團各上市成員公司之營運表現及業務回顧之摘要如下。

## **百利保控股有限公司**

於截至二零一九年六月三十日止六個月，百利保達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣106,300,000元，而於二零一八年同期所錄得之盈利為港幣221,700,000元。

關於百利保之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於百利保於今日所發表之業績公佈內。

## **富豪酒店國際控股有限公司**

於截至二零一九年六月三十日止六個月，富豪達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣379,100,000元，較二零一八年同期所達致之比較盈利港幣294,000,000元增長29%。

關於富豪之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪於今日所發表之業績公佈內。

## **富豪產業信託**

於截至二零一九年六月三十日止六個月，富豪產業信託達致未經審核未計及基金單位持有人分派前綜合虧損港幣362,900,000元，而於二零一八年同期則錄得盈利港幣942,900,000元。

關於富豪產業信託之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪產業信託於今日所發表之業績公佈內。

## 四海國際集團有限公司

於截至二零一九年六月三十日止六個月，四海達致未經審核股東應佔綜合虧損港幣57,500,000元，而於二零一八年同期則錄得綜合盈利港幣238,700,000元。

關於四海之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於四海於今日所發表之業績公佈內。

## 展望

世紀城市集團整體而言擁有強大的資產和財務基礎，並已作好準備應對本地或全球經濟狀況的潛在波動。本集團相信，香港各市場波動均屬較短暫性，當社會情緒恢復平靜和諧時，香港的經濟便會逐漸復甦。

董事亦對香港的未來前景持謹慎樂觀態度。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團之重要投資及主要業務主要包括物業發展及投資、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)。

百利保(本集團之上市中層附屬公司)之主要業務包括其於富豪之投資、其物業發展及投資業務(包括於香港透過與富豪成立之合營公司 P&R Holdings 進行，及於中國透過 P&R Holdings 之上市附屬公司四海進行)、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資業務。百利保於期間內之業務回顧、百利保集團於當中經營之物業市場之現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，已載於百利保及四海分別所發表之二零一九年中期業績公佈內。

富豪之重要投資及業務權益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，以及其他投資業務。富豪之酒店、物業及其他投資業務連同富豪產業信託於回顧期間內之業績表現，以及富豪集團於當中經營之酒店業及物業市場之現況與一般市場情況轉變及其

對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，亦已載於富豪及富豪產業信託分別所發表之二零一九年中期業績公佈內。

除於上文標題為「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。

## 世紀創意科技集團（「世紀創意科技」）

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

迄今，世紀創意科技已製作超過2,000分鐘以其旗艦品牌「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」為故事主幹之獲獎3D動畫內容。第一季及第二季分別於二零一四年及二零一五年在中國兩大領先兒童電視頻道 CCTV（中國中央電視台）及湖南衛視首播，第二季更達到收視率第一。第四季的內容更由艾美獎得獎作家編寫，於二零一七年在卡酷少兒頻道和金鷹卡通衛視收視奪冠，第一季及第二季的重播於二零一八及二零一九年在卡酷少兒頻道也達收視率第一。動畫亦陸續在 CCTV、山東廣播電視台、香港領先的電視頻道 TVB（無線電視）及東南亞的 Dimsum 和 Miao Mi TV 推出播放。為進一步印證品牌日漸受到歡迎，「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」成為「Minecraft 我的世界」首批授權的中國品牌之一，「Minecraft 我的世界」乃全球最暢銷電子遊戲之一，銷量逾150,000,000套。

作為重塑品牌成為教育知識產權過程的一部分，世紀創意科技在二零一八年製作了360分鐘的英語視頻課程，並與中國的視頻內容創作者合作，於二零一九年製作了598分鐘的中文學習及情緒智商課程。此等課程於微信上累積了超過120,000名追隨者，且世紀創意科技計劃製作更優質的內容，吸引更多愛好者增加銷量。

世紀創意科技與肯德基於二零一七年及二零一八年在中國4,000間門店進行合作期間，已分銷逾3,000,000本「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」雙語書籍。在舉辦肯德基活動的同時，在中國亦舉辦了100個幼稚園線下活動，超過30,000人參與。在肯德基活動及幼稚園活動取得成功的基礎上，世紀創意科技已獲得來自世界各地獲獎的高質素兒童內容創作者及作者青睞以日後進行合作，可見其在教育及出版界之聲譽日益增長。為擴展其寓教於樂的知識產權組



合，世紀創意科技正與肯德基磋商，於今年繼續就多項知識產權建立合作關係。

世紀創意科技計劃擴充「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」的現有8冊雙語書籍系列，並於二零一九年下半年推出全系列20冊書籍盒裝套裝。有見產品廣受歡迎，該套裝將包含網上課程及「*Bodhi Galaxy* 寶狄學堂」之電子內容，進一步優化學習體驗及提高用戶參與度。

為培育孩子全人發展及因應對日間幼兒照顧及優質幼兒教育的需求日增，世紀創意科技正考慮在香港及中國籌辦幼兒中心及幼稚園，並與領先國際教育機構商討將最優質的內容及規範引入中國。

管理層有信心，能與世界一流的業務合作夥伴推出更多高質素的教學內容、產品及服務，將有助「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」躍升為中國首個國際學前產品品牌。

## 百利保控股有限公司

### **P&R HOLDINGS LIMITED 百富控股有限公司**

P&R Holdings 乃為百利保與富豪共同成立並各自擁有50:50權益之合營公司(百利保及富豪根據其各自於 P&R Holdings 之股權按比例出資)。P&R Holdings 實際上為本公司及百利保之附屬公司，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及位於九龍大角咀晏架街/福全街之發展項目(此兩個項目乃根據香港市區重建局授予之發展合約進行)外，所有其他現正進行之發展項目及物業均由 P&R Holdings 集團全資擁有。

#### *新界元朗丹桂村路65至89號尚築及富豪·悅庭*

此住宅項目之地盤面積約11,192平方米(120,470平方呎)，並提供合共170個單位(包括36間豪華花園洋房及一座擁有134個單位之低密度公寓大樓)，及擁有總樓面面積約11,192平方米(120,470平方呎)。此項目之佔用許可證(入伙紙)已於二零一五年十一月獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則已於二零一六年四月取得。

除其中1個單位外，名為「尚築」之公寓大樓之其他全部133個單位已於二零一五年售罄。名為「富豪·悅庭」之花園洋房(為該發展項目之主要部分)之銷售計劃已於二零一六年五月首度推出，迄今共26間洋房已售出或已經訂約售出。餘下之10間洋房將繼續逐步出售，惟同時間或會保留部分洋房以賺取租金收入。

#### *新界沙田馬鞍山保泰街16號 We Go MALL*

此發展地皮之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最多可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤已發展為擁有地上5層高及1層地下樓層之購物商場。此項目之入伙紙已於二零一七年九月獲發出。「We Go MALL」自二零一八年五月試業以來，市場反應理想。此購物商場發展項目帶來令人滿意之租金，並將保留以賺取投資收益。

#### *九龍深水埗順寧道83號尚都*

此乃於二零一四年三月透過競標過程獲得香港市區重建局授予之合營項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，並經已發展為一幢28層高(包括1層地下樓層)擁有總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅樓宇，提供157個住宅單位、2層商舖及1層地下停車場。此項目之入伙紙已於二零一八年三月獲發出，而滿意紙則於二零一八年七月取得。住宅單位已於二零一六年七月首次推出預售，而所有住宅單位經已售出。商業單位計劃於二零一九年第四季招標出售。

#### *新界沙田九肚麗坪路23號富豪·山峯*

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

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

#### *九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店*

此乃於二零一五年六月亦透過競標過程獲得香港市區重建局授予之一酒店發展項目。此項目之地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)，及擁有可建總樓面面積約為6,529平方米(70,278平方呎)與有蓋樓面面積約9,355平方米(100,697平方呎)。

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

香港上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號  
將命名為「富薈上環II酒店」

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，現正發展為一間擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)及擁有總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。建築工程已大致完成，而此項目預期於二零一九年第四季竣工。預期酒店牌照將會獲發出及酒店將於二零二零年第一季度開業。

九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

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

香港筲箕灣金華街9至19號

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

## 富豪酒店國際控股有限公司

富豪為百利保之上市附屬公司。有關富豪集團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。

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

#### 香港皇后大道西150至162號

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

#### 香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

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

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

### 英國 41 Kingsway, London WC2B 6TP

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

### 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作復修及翻新項目。此建築物包括有商店及公寓，總發展面積約為1,836平方米(19,768平方呎)。翻新計劃之設計已獲當地政府部門審批。主承建商之招標過程正處於最後階段，翻新工程預計將於其後隨即展開。此物業項目擬作出售用途。

## 四海國際集團有限公司

四海為 P&R Holdings 之上市附屬公司。有關四海集團在中國之物業項目(全部為全資擁有)及於物流業務之可能投資之進一步資料如下：

### 物業發展

#### 成都項目 — 富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

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

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

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

### 天津項目 – 富豪新開門

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

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

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

### 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地塊內面積約1,843畝(相當於約1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

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

### 物流業務

#### 於一物流集團之可能投資

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

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

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

## 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。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二零一九年六月三十日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列計算所述為每股港幣3.77元：

	於二零一九年六月三十日	
	港幣百萬元	每股普通股 港幣(元)
母公司股份持有人應佔賬面資產淨值	9,158.0	2.86
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	<u>2,912.1</u>	<u>0.91</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u><u>12,070.1</u></u>	<u><u>3.77</u></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，本集團認為匯率風險輕微，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匯率波動風險。

### 現金流量

於期間內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣269,500,000元(二零一八年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣1,013,600,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣200,700,000元(二零一八年：港幣176,200,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣2,763,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,943,900,000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17,430,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣16,625,400,000元)。

於二零一九年六月三十日，本集團之資產負債比率為37.6%(二零一八年十二月三十一日：36.7%)，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17,430,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣16,625,400,000元)與本集團之總資產港幣46,392,700,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣45,329,100,000元)之相對比率。



按上文所述基準，以於二零一九年六月三十日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值港幣55,414,400,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣54,681,000,000元)計算，資產負債比率則為31.5%(二零一八年十二月三十一日：30.4%)。

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

### **租賃負債**

於二零一九年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣70,900,000元。

### **資產抵押**

於二零一九年六月三十日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、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33,918,200,000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424,900,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

於二零一八年十二月三十一日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、按攤銷成本列賬之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣28,697,500,000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，於二零一八年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣457,200,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

### **資本承擔**

本集團於二零一九年六月三十日之資本承擔之詳情載於中期財務報表內。

### **或然負債**

本集團於二零一九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

董事會宣佈派發截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之中期股息每股普通股港幣0.65仙(二零一八年：港幣0.70仙)，派息額約為港幣20,800,000元(二零一八年：港幣22,400,000元)，並將派發予於二零一九年十月十五日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

## 暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零一九年十月十一日(星期五)至二零一九年十月十五日(星期二)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理普通股過戶登記手續。以確定股東可享有將派發之中期股息，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年十月十日(星期四)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司。有關之股息單預期將於二零一九年十月三十一日或前後寄予各股東。

## 半年業績

### 簡明綜合損益表

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入(附註二及三)	1,394.0	3,342.1
銷售成本	(701.0)	(2,291.4)
毛利	693.0	1,050.7
其他收入及收益(附註三)	139.7	61.0
投資物業之公平值收益(淨額)	28.4	152.9
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	140.4	(141.0)
物業銷售及推廣之費用	(32.3)	(24.4)
行政費用	(195.9)	(198.7)
減除折舊前經營業務盈利	773.3	900.5
折舊	(325.2)	(297.0)
經營業務盈利(附註二及四)	448.1	603.5
融資成本(附註五)	(268.1)	(179.4)
應佔聯營公司之盈利及虧損	0.3	(1.9)
除稅前盈利	180.3	422.2
所得稅(附註六)	(9.1)	(133.3)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	171.2	288.9

## 簡明綜合損益表(續)

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	68.6	120.1
非控權權益	102.6	168.8
	<u>171.2</u>	<u>288.9</u>
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利(附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣1.39仙</u>	<u>港幣2.99仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	171.2	288.9
其他全面收益虧損		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面虧損：		
換算海外業務之滙兌差額	(2.3)	(52.0)
應佔一聯營公司之其他全面虧損	—	(0.1)
	(2.3)	(52.1)
將不會於往後期間重新分類至損益 之其他全面虧損：		
指定為按公平值計入其他全面 收益之股本投資之公平值變動	(99.0)	—
期內其他全面虧損	(101.3)	(52.1)
期內全面收益總額	<u>69.9</u>	<u>236.8</u>
應佔：		
母公司股份持有人	16.5	97.2
非控權權益	53.4	139.6
	<u>69.9</u>	<u>236.8</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	23,307.8	22,974.2
投資物業	3,690.5	3,782.3
使用權資產	63.2	—
發展中物業	2,916.4	2,227.7
於聯營公司之投資	8.5	8.2
指定為按公平值計入其他全面 收益之股本投資	426.0	—
按公平值計入損益之金融資產	839.0	694.4
應收貸款	108.9	133.1
應收融資租賃款項	15.8	22.8
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	468.9	407.4
遞延稅項資產	46.9	42.9
其他資產	0.2	0.2
商譽	261.0	261.0
商標	610.2	610.2
<b>非流動總資產</b>	<b>32,763.3</b>	<b>31,164.4</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	1,901.7	1,747.4
待售物業	6,166.3	6,128.7
待售飛機	—	5.9
存貨	68.8	64.6
應收貸款(附註十)	264.5	177.0
應收融資租賃	11.9	10.8
應收賬項、按金及預付款項 (附註十一)	566.0	466.9
按攤銷成本列賬之金融資產	38.8	481.3
按公平值計入損益之金融資產	1,824.2	2,097.6
衍生金融工具	12.0	28.4
可收回稅項	11.7	12.2
受限制之現金	200.0	81.4
已抵押定期存款及銀行結存	298.6	24.0
定期存款	999.3	1,193.0
現金及銀行結存	1,265.6	1,645.5
<b>流動總資產</b>	<b>13,629.4</b>	<b>14,164.7</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用(附註十二)	(929.3)	(1,179.6)
合約負債	(662.7)	(336.8)
租賃負債	(38.4)	—
已收按金	(31.0)	(28.9)
付息之銀行債項	(5,043.0)	(4,131.2)
衍生金融工具	(0.7)	(1.0)
應付稅項	(159.8)	(176.7)
<b>流動總負債</b>	<b>(6,864.9)</b>	<b>(5,854.2)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>6,764.5</b>	<b>8,310.5</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>39,527.8</b>	<b>39,474.9</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金	(81.0)	(75.3)
租賃負債	(32.5)	—
付息之銀行債項	(12,428.7)	(12,712.2)
其他債項	(2,722.3)	(2,725.9)
遞延稅項負債	(1,944.1)	(1,973.2)
<b>非流動總負債</b>	<b>(17,208.6)</b>	<b>(17,486.6)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>22,319.2</b>	<b>21,988.3</b>
<b>股本</b>		
<b>母公司股份持有人應佔股本</b>		
已發行股本	320.4	320.4
儲備	8,837.6	8,674.4
	<b>9,158.0</b>	<b>8,994.8</b>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	11,428.3	11,260.6
<b>股本總值</b>	<b>22,319.2</b>	<b>21,988.3</b>

附註：

## 一、 會計政策

截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者相同，惟採納下列自本集團於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

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

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

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



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

### 租賃之新定義

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

於包含租賃部分之合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中之代價分配予各個租賃及非租賃部分。

### 作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃

#### *採納香港財務報告準則第16號之影響性質*

本集團擁有若干辦公室、倉庫物業、員工宿舍、商舖單位以及辦公室設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租賃期為十二個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租賃期內以直線法將與該等租賃相關之租賃款項確認為開支。

### 過渡影響

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

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

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

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

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

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	增額 (未經審核) 港幣百萬元
<b>資產</b>	
使用權資產	78.3
投資物業	8.3
總資產	<u>86.6</u>
<b>負債</b>	
租賃負債	<u>86.6</u>

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

	(未經審核) 港幣百萬元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	74.2
於二零一九年一月一日之加權平均增量借貸利率	3.30%
於二零一九年一月一日之經營租賃承擔貼現值	71.9
加：於二零一八年十二月三十一日未確認之選擇性 延期付款	15.1
減：與短期租賃及餘下租賃期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿之租賃有關承擔	<u>(0.4)</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>86.6</u>

會計政策變更之披露已載於本集團之中期財務報表內。

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

## 二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下七類：

- (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；
- (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、旅遊代理服務、食品銷售、經營及管理餐廳業務、經營安全儲存庫業務、提供房務管理服務、物流及相關服務，以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

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

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		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 二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：																		
銷售予外界客戶	86.2	2,132.3	8.0	4.5	1,115.4	1,130.6	-	-	136.4	36.0	28.9	31.0	19.1	7.7	-	-	1,394.0	3,342.1
分類間之銷售	4.9	4.8	26.4	161.4	2.5	3.6	56.1	53.1	-	-	-	-	58.0	51.0	(147.9)	(273.9)	-	-
合計	91.1	2,137.1	34.4	165.9	1,117.9	1,134.2	56.1	53.1	136.4	36.0	28.9	31.0	77.1	58.7	(147.9)	(273.9)	1,394.0	3,342.1
減除折舊前分類業績	94.2	585.4	3.0	0.2	415.8	451.3	(5.0)	(5.3)	276.5	(98.9)	20.4	32.1	(2.0)	2.4	-	-	802.9	967.2
折舊	(6.1)	(11.8)	(0.2)	(0.1)	(288.3)	(272.2)	(1.1)	(0.2)	-	-	(9.0)	(9.2)	(5.5)	(2.0)	-	-	(310.2)	(295.5)
分類業績	88.1	573.6	2.8	0.1	127.5	179.1	(6.1)	(5.5)	276.5	(98.9)	11.4	22.9	(7.5)	0.4	-	-	492.7	671.7
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	48.3	28.6
未能劃分之非業務及 企業支出																	(92.9)	(96.8)
經營業務盈利																	448.1	603.5
融資成本																	(268.1)	(179.4)
應佔聯營公司之 盈利及虧損	-	(2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	0.3	-	-	0.3	(1.9)
除稅前盈利																	180.3	422.2
所得稅																	(9.1)	(133.3)
予母公司股份持有人及 非控股權益分佔前 期內盈利																	171.2	288.9
應佔：																		
母公司股份持有人																	68.6	120.1
非控股權益																	102.6	168.8
																	171.2	288.9

三、 收入、其他收入及收益之分析列載如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
出售物業所得款項	46.0	2,123.3
出售待售飛機所得款項	5.9	7.8
酒店經營及管理服務	1,077.2	1,098.4
建築及與建築業務相關之收入	5.0	1.7
物業管理費用	3.0	2.8
其他業務	16.6	5.0
 <u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	27.2	23.3
投資物業	49.2	17.9
飛機	20.0	17.7
其他	2.0	—
出售按公平值計入損益之金融資產 之收益/(虧損)淨額	75.0	(7.3)
結算衍生金融工具之收益/(虧損)淨額	0.3	(6.7)
按公平值計入損益之金融資產 之利息收入	52.2	43.5
應收貸款之利息收入	0.4	0.6
融資租賃之利息收入	3.0	5.5
上市投資之股息收入	8.9	6.5
其他業務	2.1	2.1
	<b>1,394.0</b>	<b>3,342.1</b>

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	14.7	25.3
其他利息收入	39.2	7.9
非上市投資所得股息收入	0.1	3.9
收回應收貸款	73.7	—
出售投資物業之收益	10.8	—
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	0.4
釋放維修儲備	—	19.4
其他	1.2	4.1
	<u>139.7</u>	<u>61.0</u>

四、 出售本集團之物業所得盈利及折舊之分析列載如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>27.4</u>	<u>488.9</u>
物業、廠房及設備之折舊	304.7	297.0
使用權資產之折舊	20.5	—
	<u>325.2</u>	<u>297.0</u>



五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
銀行貸款之利息	231.4	166.6
其他債項之利息	54.1	80.3
合約收益之利息支出	9.1	20.3
租賃負債之利息	1.4	—
債項成立成本攤銷	24.4	21.2
非按公平值計入損益之		
金融負債之利息總支出	320.4	288.4
其他貸款成本	5.5	4.0
	<b>325.9</b>	292.4
減：納入成本賬項內之融資成本	(57.8)	(113.0)
	<b>268.1</b>	179.4

六、 期間內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
即期 — 香港		
期內之稅項支出	32.5	35.1
過往年度之撥備不足	0.1	—
即期 — 海外		
期內之稅項支出	8.7	65.2
過往年度之撥備不足	0.3	—
中國土地增值稅	0.5	83.6
遞延稅項	(33.0)	(50.6)
期內之稅項支出總額	<b>9.1</b>	133.3

香港利得稅之課稅撥備乃根據期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

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。

由於聯營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故毋須就該等聯營公司之稅項作課稅撥備(二零一八年：無)。

#### 七、 股息：

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣0.65仙 (二零一八年：港幣0.70仙)	<u>20.8</u>	<u>22.4</u>

- 八、 截至二零一九年六月三十日止期間之每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利港幣68,600,000元(二零一八年：港幣120,100,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣24,200,000元(二零一八年：港幣24,400,000)作調整，及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數3,203,800,000股(二零一八年：3,203,800,000股)計算。

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

- 九、 計入非流動資產項下之應收賬項、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物流服務供應商(其主要在中國提供物流及快遞服務以及開發及經營物流園區)所支付總額為人民幣170,000,000元(港幣193,300,000元)(二零一八年十二月三十一日：人民幣170,000,000元(港幣193,600,000元))之按金，進一步詳情載於下文附註十(a)內披露。

十、 計入流動資產項下之應收貸款分析列載如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
具抵押短期貸款(附註(a))	170.6	170.8
其他具抵押貸款	93.9	6.2
	<u>264.5</u>	<u>177.0</u>

附註：

- (a) 於二零一八年八月十六日，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79,600,000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項下之按金由人民幣70,000,000元(港幣79,600,000元)增加至人民幣170,000,000元(港幣193,300,000元)。四海集團亦已向目標投資集團授予貸款總額為人民幣150,000,000元(港幣170,600,000元)之貸款融資，於二零一九年六月三十日該貸款已全數動用(二零一八年十二月三十一日：人民幣150,000,000元(港幣170,800,000元))。

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，及以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抵押。

具抵押短期貸款於二零一九年六月三十日已逾期，而與賣方就可能投資之詳細條款之磋商仍在進行中。

十一、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣135,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣152,500,000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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	101.9	131.1
四至六個月	14.9	3.7
七至十二個月	5.6	5.5
超過一年	20.2	18.0
	<u>142.6</u>	<u>158.3</u>
減值	(7.0)	(5.8)
	<u>135.6</u>	<u>152.5</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。本集團就業務往來客戶應收賬項結存持有抵押品或其他信貸改善條件。

另計入應收賬項、按金及預付款項之港幣4,900,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣800,000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。

十二、計入應付賬項及費用之港幣66,400,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣78,500,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	66.3	78.2
四至六個月	0.1	0.2
七至十二個月	—	0.1
	<u>66.4</u>	<u>78.5</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

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

## 業績審閱

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

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

## 企業管治

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

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之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)

羅俊圖先生(副主席)

羅寶文小姐(副主席)

吳季楷先生(首席營運官)

范統先生

梁蘇寶先生

### 獨立非執行董事：

莊澤德先生

伍穎梅女士，JP

黃之強先生

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零一九年八月二十六日