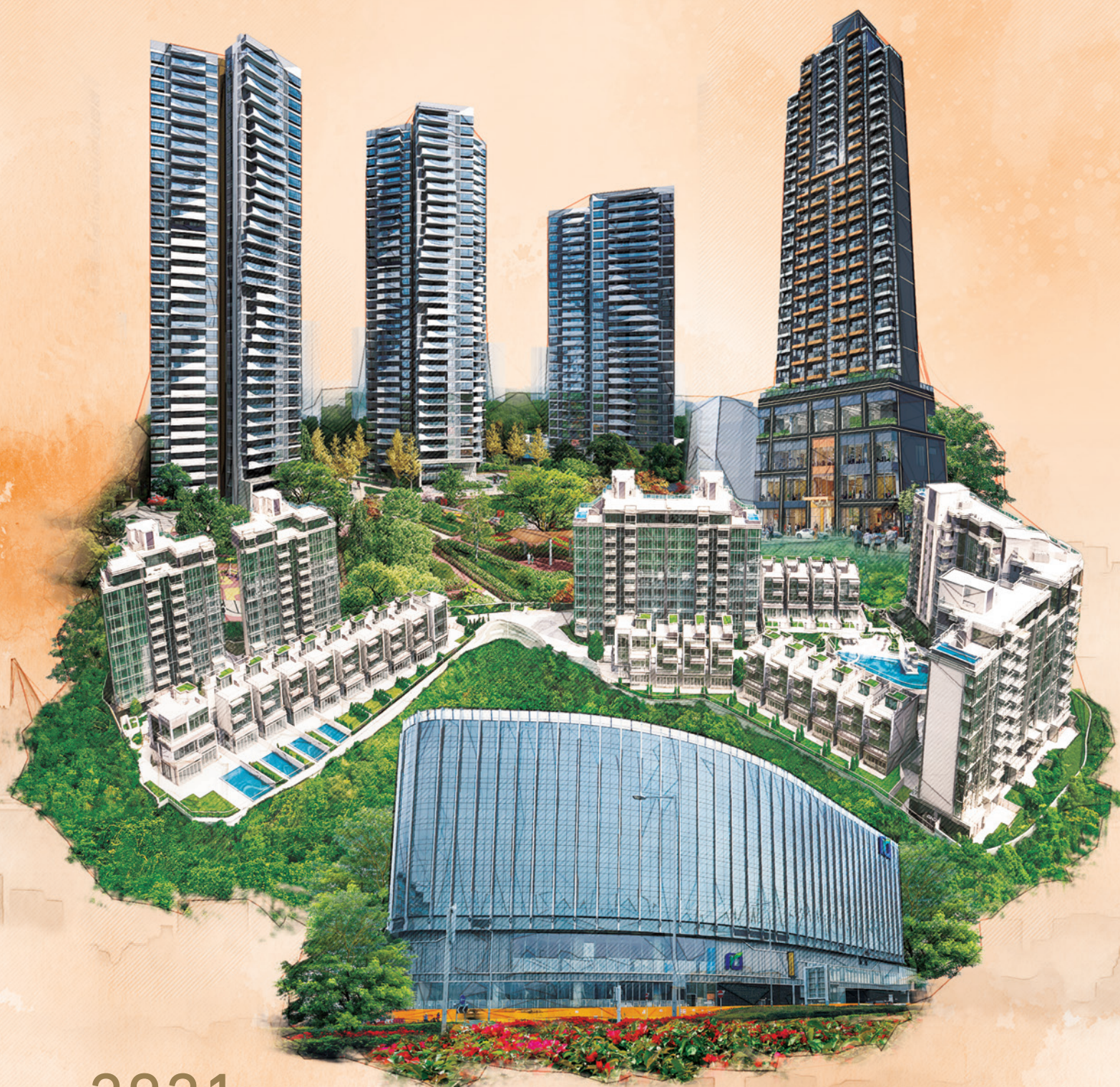




世紀城市國際控股有限公司
Century City
International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：355)



2021
中期報告

目錄

2	公司資料
3	董事簡介
5	主席報告書
15	管理層之討論及分析
26	簡明綜合財務報表
26	簡明綜合損益表
27	簡明綜合全面收益表
28	簡明綜合財務狀況表
30	簡明綜合資本變動表
32	簡明綜合現金流量表
34	簡明綜合財務報表附註
60	其他資料
76	中期財務資料審閱報告

公司資料

董事

執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)
羅俊圖(副主席)
羅寶文(副主席)
吳季楷(首席營運官)
范統
梁蘇寶

獨立非執行董事

莊澤德
伍穎梅, JP
黃之強

審計委員會

伍穎梅, JP(主席)
莊澤德
黃之強

薪酬委員會

黃之強(主席)
羅旭瑞
莊澤德
伍穎梅, JP

提名委員會

羅旭瑞(主席)
莊澤德
伍穎梅, JP
黃之強

秘書

林秀芬

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

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.centurycity.com.hk

羅旭瑞先生，76歲；主席兼行政總裁 — 自一九八九年本公司於百慕達註冊成立成為本集團之最終控股公司起，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。羅先生分別自一九八五年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之主席及董事總經理。彼亦為本公司之上市附屬公司Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)、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)，47歲；副主席兼執行董事 — 於一九九九年獲委任加入董事會。羅先生自二零一三年起擔任本公司之副主席。彼亦為百利保之執行董事、副主席兼董事總經理、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。羅先生於一九九八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。

羅寶文小姐，41歲；副主席兼執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。羅小姐自二零一三年起擔任本公司之副主席。彼亦為百利保之執行董事、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)，66歲；執行董事兼首席營運官 — 於一九八九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。吳先生亦為百利保、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，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。

莊澤德先生，76歲；獨立非執行董事 — 於一九九三年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。莊先生畢業於美國印第安納州南本德 Notre Dame 大學，並擁有廣泛之商業經驗。

董事簡介 (續)

范統先生，64歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。范先生亦為百利保之執行董事兼首席營運官、富豪之執行董事及富豪資產管理之非執行董事。范先生為一名具專業資格之建築師，並自一九八七年一直在本集團工作。彼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。

梁蘇寶先生(別名：Kelvin)，49歲；執行董事 — 於二零一零年獲委任加入董事會。梁先生自一九九七年一直在本集團工作。彼亦為四海之執行董事兼首席財務官。梁先生負責世紀城市集團之企業財務職能以及中國業務部之工作。梁先生持有香港中文大學頒授之工商管理學士學位及中國商業法法學碩士學位。梁先生為美國註冊會計師協會之會員。梁先生於會計及企業融資方面擁有逾二十五年經驗。

伍穎梅女士，JP，57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，彼亦為百利保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。

黃之強先生，66歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。彼亦為百利保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，以及特許公司治理公會及特許管理會計師公會之會員。黃先生為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、泛海酒店集團有限公司、泛海國際集團有限公司、暢由聯盟集團有限公司、華鼎集團控股有限公司、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三十八年經驗。

致列位股東

本人謹此提呈本公司之二零二一年中期報告。

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85,500,000元，而去年同期則錄得虧損港幣365,500,000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，該酒店業務乃主要透過Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(其為本集團透過本公司中層上市附屬公司Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司持有之主要上市附屬公司)所經營。儘管富豪能維持其酒店業務營運上之整體經營業務純利，惟此業務分部所貢獻之金額遠低於其於疫情前之正常水平。於本中期期間內所產生之虧損與二零二零年同期相比大幅減少，乃主要歸因於期間內，來自P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(其為百利保與富豪各自持有50/50%之合營公司，實際上亦為本集團之附屬公司)所發展位於沙田九肚之富豪•山峯之該等於期間內完成之物業銷售所獲得之盈利貢獻增加、投資物業及金融資產之公平值收益，以及其他資產之減值虧損減少及因現行銀行同業拆息利率下調以致所產生之融資成本減少。

於回顧期間內，經營業務所得毛利(包括其所有附屬公司所經營者)為港幣449,900,000元(二零二零年：港幣212,000,000元)，而減除折舊及攤銷前所得之經營業務盈利為港幣256,600,000元(二零二零年：虧損港幣253,800,000元)。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295,500,000元(二零二零年：港幣284,000,000元)。儘管該折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對本集團之業績造成不利影響。倘不計及該等非現金折舊費用，本集團則將會於回顧期間錄得股東應佔盈利。

有關本公司於二零二一年六月三十日之經調整資產淨值每股股份港幣3.19元(經就於香港酒店物業之獨立市場估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。於二零二一年六月三十日，本公司於百利持有約62.3%股權，而本集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保之多家附屬公司經營。

於二零二一年六月三十日，百利保透過其全資附屬公司持有富豪控股權益約69.3%，該公司主要經營本集團之酒店業務。除了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74.9%權益，富豪產業信託現時擁有在香港經營之五間富豪酒店及四間富薈酒店。

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，其中如上文所述，該公司為百利保與富豪各自持有50%之合營公司，實際上亦為本集團之附屬公司。在適當情況下，富豪亦會獨立進行若干物業項目。

P&R Holdings除本身之物業業務外，亦持有Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司實益控股權益，包括於其普通股、可換股優先股及可換股債券之權益。P&R Holdings目前持有四海已發行普通股之48.4%，惟倘其所持有之四海全部餘下可換股債券及可換股優先股獲悉數轉換，按其現有資本結構，P&R Holdings於四海的控股權益將增加至其經擴大股本約65.1%。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以及其他投資。

鑒於本公司股份之市價與其相關資產淨值相比大幅折讓，本公司於今年七月初開始於市場上購回本公司股份，此為有利於本公司股東之整體利益。迄今，合共約52,300,000股本公司股份已獲購回，並已於其後註銷。

本集團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。該貨運飛機已於二零二一年六月融資租賃屆滿後出售予營運商承租人。富豪集團現時擁有1支共有3架客機之機隊，全部均按經營租賃租出。儘管飛機出租業務整體上產生令人滿意之投資回報，本集團在目前不利的市場環境下務必審慎考慮新投資機會。

本集團亦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優質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。

除與世界著名教育工作者合作以為學童製作創新語言學習組合外，世紀創意科技亦正與一間頂尖大學合作，提供線上及線下高級管理人員教育課程，以滿足日益增長的終身學習需求。此外，為加強與大灣區之聯繫，世紀創意科技正與香港一間領先教育機構合作，發展提供獨特及個人化學習方式的雙語學校網路。

管理層有信心，與其世界級合作夥伴攜手拓展優質教育內容、產品及服務組合將加快世紀創意科技之策略性發展，躍升為地區頂尖的教育機構之一。

於回顧期間內，本集團各上市成員公司整體之營運表現及業務回顧之摘要如下。

百利保控股有限公司

於截至二零二一年六月三十日止六個月，百利保錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣 136,400,000 元，而於去年同期則錄得虧損港幣 558,800,000 元。影響百利保在此中期期間財務表現之主要因素與上文本公司之「財務業績」一節所說明的原因相若。

於回顧期間內，百利保錄得毛利港幣 447,000,000 元(二零二零年：港幣 207,500,000 元)，而減除折舊及攤銷前所得之經營業務盈利為港幣 243,300,000 元(二零二零年：虧損港幣 251,000,000 元)。為符合適用之會計準則，百利保於本中期期間內已就其酒店物業計提折舊費用港幣 295,500,000 元(二零二零年：港幣 284,000,000 元)。儘管該折舊費用對現金流並無影響，惟已對其所呈報之業績造成影響。

業務回顧

物業

儘管香港正受到疫情以及政治和經濟問題所影響，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。住宅物業之成交量(包括一手及二手市場交易)於二零二一年上半年保持強勁，物業價格逐漸接近歷史高位。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)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。此發展項目擁有合共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。未出售之洋房及公寓單位，佔該發展項目之大部分可供出售物業，將繼續逐步進行銷售。

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。同時，一少部分單位保留作出租用途。

除富豪•山峯外，P&R Holdings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。該等物業包括位於沙田馬鞍山並持作投資物業之We Go MALL、現時其自行營運之富薈旺角酒店、已於二零二零年十一月正式開業之富薈尚乘上環酒店(其擁有50%權益)、位於筲箕灣金華街之商業/住宅物業發展項目、位於青山道亦計劃作商業/住宅發展用途之若干現存物業(其擁有逾80%至100%擁有權權益)，以及位於深水埗尚都之商業裙樓及位於元朗富豪•悅庭之若干保留洋房。

有關百利保集團之物業發展項目及物業(包括由P&R Holdings及富豪進行之項目以及透過四海於中國進行之項目)之進一步資料，均載於本中期報告中「管理層之討論及分析」一節內。

富豪酒店國際控股有限公司

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

誠如上文所述，富豪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，富豪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，富豪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，為符合適用會計準則，其在香港之酒店組合須計提折舊費用合共港幣251,100,000元，儘管對現金流並無影響，惟已對富豪所呈報之業績造成不利影響。事實上，富豪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。

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%，比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

富豪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，此乃透過富豪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。

富豪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，該新酒店將由富豪集團自行營運。

富豪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。富豪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

富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位74.9%，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。

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未計及基金單位持有人分派前綜合虧損港幣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。

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，富豪透過Favour Link經營之酒店經營業務繼續受2019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蒼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，另外三間富蒼酒店，即富蒼上環酒店、富蒼炮台山酒店及富蒼馬頭圍酒店，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，富蒼上環酒店及富蒼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%。

富蒼馬頭圍酒店由富豪產業信託於二零一七年向P&R Holdings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，三間自富豪產業信託租賃的酒店(分別為富豪機場酒店、富豪東方酒店及富蒼馬頭圍酒店)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

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六間富薈酒店之酒店管理人，包括富薈旺角酒店及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。另有三間將由富豪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

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之組合。

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/住宅發展項目及位於葡萄牙里斯本的一項翻新後作出售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，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個個別歐洲航空公司。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。富豪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。

四海國際集團有限公司

於截至二零二一年六月三十日止六個月，四海錄得未經審核股東應佔綜合盈利港幣1,200,000元，而去年同期則錄得虧損港幣79,000,000元。

四海於回顧期間之財務業績有所改善，主要歸因於出售金融資產所變現之收益，以及產生之融資成本減少。

業務回顧

儘管2019冠狀病毒病疫情對全球社會及經濟活動持續造成不利影響，且國際貿易爭端及政治角力升溫令環球經濟愈趨錯綜複雜，惟根據初步估計，預期中國於二零二一年首六個月維持其國民生產總值按年增長12.7%。

由於中國中央政府繼續實施不同的行政及財政政策以規管房地產市場，物業價格於回顧期間普遍受壓，尤其是一線城市的二手市場。即使於二零二一年上半年中國土地銷售之成交價格及整體成交價值持續按年上升，但鑒於中央政府決心控制市場預期及維持市場穩定性，預期中國整體物業市場將進一步整合，這應有利其長遠健康發展。

誠如本公司日期為二零二一年四月二十七日之聯合公佈所披露，四海出售其所持有之全部富豪股份予百利保之全資附屬公司，並出售其於富豪產業信託所持有之全部基金單位予富豪之全資附屬公司。該等交易可有助順百利保集團旗下上市公司之持股權架構，同時，亦為四海籌集現金所得款項總額港幣126,900,000元，以增加其營運資金。該等交易亦為四海產生出售收益港幣49,200,000元，此已計入其於回顧期間之業績。

於二零二一年八月四日，四海與P&R Holdings之全資附屬公司(為由四海集團發行之未償還可換股債券持有人)訂立變更契約。未償還可換股債券之本金總額為港幣500,000,000元，已於二零二一年八月十八日到期。根據變更契約，各訂約方有條件同意(其中包括)修訂本金額為港幣300,000,000元之可換股債券之條款，使到期日延長至二零二六年八月十八日，而現有票面利率每年3.5厘將更改為零，惟贖回收益率定於每年3.5厘(按每半年複息計算)之相同比率。除上述兩項修訂外，可換股債券之全部其他條款及條件將維持不變。建議修訂將僅於若干條件獲達成後方可生效，該等條件其中包括變更契約及其項下擬進行交易須經四海獨立股東於二零二一年八月三十日舉行之股東特別大會上批准。

考慮到各訂約方已訂立變更契約，P&R Holdings集團承諾根據可換股債券之條款轉換餘下本金額為港幣200,000,000元之未償還可換股債券，並已於二零二一年八月十一日轉換為500,000,000股四海新普通股。

四海集團位於中國成都富豪國際新都薈第三期發展的十幢住宅大樓的1,555個住宅單位接近全部已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。該十幢住宅大樓的建築工程已接近完成，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。

富豪國際新都薈第三期發展亦包含其他商業部分，包括一幢擁有325間客房的酒店、一幢商業綜合大樓及五幢寫字樓大樓，以及商店及泊車位。其中一幢寫字樓大樓內之單位之預售計劃最近已於二零二一年五月展開。

同時，四海集團位於天津之富豪新開門發展項目之兩幢寫字樓大樓及商業裙樓之建築工程正按計劃順利進行中，目標為於二零二二年第四季竣工。

有關該兩項位於成都及天津之綜合發展項目以及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。

展望

富豪集團

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2019冠狀病毒病疫情在本地社區傳播。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。

富豪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。富豪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。

四海集團

預期不明朗因素最少於短期內仍籠罩著環球經濟。此外，由於中國若干地區近日重新實施封城措施以應對當地2019冠狀病毒病感染個案數量上升，這可能影響中國於今年下半年經濟增長的速度。

四海集團於二零二一年上半年之財務表現顯著改善，由二零二零年的虧蝕狀況扭轉至回顧期間取得收益，即使幅度相對不大。隨著大部分富豪國際新都薈第三期發展已預售住宅單位將於今年年底前按計劃交付予各相關單位買家，預期自該等已確定預售所得的重大收益將計入四海集團之二零二一年全年財務業績。

四海集團對中國經濟未來前景保持樂觀，並將繼續在內地尋求適合的投資機會作為其業務發展規劃之一部分。

百利保集團

在香港經濟持續復甦、市場流動性充裕及持續低息的樂觀環境下，香港今年下半年的住宅物業市場在強韌的購買情緒下將保持強勁，而其他市場行業亦將繼續加快復原。

預期百利保集團在香港及中國的多項已落成發展物業以及該等正在發展之物業項目，將於未來數年為百利保集團貢獻龐大現金流及盈利。

百利保董事會相信，疫情所帶來最具挑戰的時刻應已過去，排除不可能預見的情況下，百利保集團之財務表現將繼續改善。

世紀城市集團

憑藉過往數年建立的穩固基礎，董事有信心本集團將能夠克服目前的挑戰並重回正常的發展道路。作為多元化業務集團的最終控股公司，本公司將繼續審閱多項有助於世紀城市集團進一步發展的企業規劃方案。

主席
羅旭瑞

香港
二零二一年八月二十四日

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)。

Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)(本集團之上市中層附屬公司)之主要業務包括其於 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「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 Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)進行，及於中華人民共和國(「中國」)透過 P&R Holdings 之上市附屬公司 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「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，已載於前部之主席報告書內。

富豪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」)(本公司及百利保透過富豪持有之上市附屬公司)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，亦已載於前部之主席報告書內。

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(包括透過富豪集團持有之 36% 權益以及由本公司之全資附屬公司直接持有之 12% 權益)。而 8D Matrix 餘下之 52% 權益則由本公司之主席兼控股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，主要從事製作集優質教育及娛樂於一身之多媒體內容及相關的產品及服務。

為向學童推廣道德價值觀及中國文化，世紀創意科技與肯德基合作，於二零一九年在中國 4,000 間肯德基門店分銷逾 1,600,000 本書籍，並計劃於二零二一年繼續此項合作。世紀創意科技亦計劃推出全系列 20 冊雙語書籍之兩套套裝書。首套套裝書已於二零二一年第一季出版，而第二套套裝書計劃於二零二一年第三季推出。此外，世紀創意科技與世界知名的教育工作者共同製作一套創新的語言學習組合，內含切合劍橋英語課程的實體練習冊，並輔以動畫視頻、兒歌及互動遊戲。

管理層之討論及分析 (續)

為滿足對終身學習日益殷切的需求，世紀創意科技正與一間頂級大學合作，提供有關金融和科技以及創新與企業家能力之線上及線下高級管理人員教育課程。世紀創意科技計劃於二零二二年第一季推出先導課程，並在其WiserU平台推出其他高級管理人員課程。為培育下一代全球公民及加強與大灣區的聯繫，世紀創意科技正與香港一間領先的教育機構合作，發展提供獨特及個人化學習方式的雙語學校網絡。

管理層有信心，與其世界級合作夥伴攜手拓展優質教育內容、產品及服務組合，將加快世紀創意科技之策略性發展，以躍升為地區頂尖的教育機構之一。

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(除另有說明外，均由 P&R Holdings 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)。佔用許可證(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，並由富豪集團提供酒店管理服務。

管理層之討論及分析 (續)

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之附屬管理公司管理。

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，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。

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(除另有說明外))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。

此新酒店之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，富豪集團已簽訂合約，以令人滿意的價格出售富豪海灣之3座花園洋房。目前，富豪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。倘富豪集團滿意開價，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。承租人持續拖欠租賃下之租金款項，而富豪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。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，該酒店將由富豪集團自行營運。

葡萄牙里斯本Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik

富豪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。

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)之商舖亦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，並須計提折舊及減值。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計算所述為每股港幣3.19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	8,514.4	2.66
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	1,709.9	0.53
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	<u>10,224.3</u>	<u>3.19</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，經營業務所得之現金流量淨額為港幣 267,600,000 元(二零二零年：港幣 838,500,000 元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣 140,800,000 元(二零二零年：港幣 231,600,000 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 4,409,500,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 3,361,600,000 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 17,040,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 16,949,400,000 元)。

於二零二一年六月三十日，本集團之資產負債比率為 35.4%(二零二零年十二月三十一日：35.9%)，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 17,040,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 16,949,400,000 元)與本集團之總資產港幣 48,173,300,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 47,246,400,000 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 53,416,900,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 52,420,100,000 元)計算，資產負債比率則為 31.9%(二零二零年十二月三十一日：32.3%)。

於二零二一年六月三十日，本集團之流動資產淨值為港幣 936,600,000 元(二零二零年十二月三十一日：流動負債淨額為港幣 325,600,000 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。本集團於二零二一年二月與一銀團完成一項再融資，為期三年總金額為港幣 4,125,000,000 元，以「富豪•山峯」之物業作抵押之貸款融資。

管理層之討論及分析 (續)

於報告期後，富豪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，且最近富豪集團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，載於簡明綜合財務報表附註十一及十二內。

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74,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣66,700,000元)。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，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32,736,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣33,043,800,000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，於二零二一年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣360,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣237,800,000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

本集團於二零二一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十八內。

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簡明綜合財務報表附註十七內。

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)。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於回顧期間內，並無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1,730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 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二零年 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	1,114.0	833.8
銷售成本		(664.1)	(621.8)
毛利		449.9	212.0
其他收入及收益(淨額)	三	30.5	51.2
投資物業之公平值收益/(虧損)(淨額)		45.9	(105.9)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)(淨額)		26.8	(140.4)
出售附屬公司之收益	十三	-	68.9
物業、廠房及設備項目之減值虧損		(30.4)	(17.1)
使用權資產之減值虧損		-	(47.1)
待售物業之減值虧損		(0.8)	(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		(90.9)	(51.5)
行政費用		(174.4)	(178.3)
減除折舊及攤銷前經營業務盈利/(虧損)		256.6	(253.8)
折舊及攤銷		(336.0)	(329.9)
經營業務虧損		(79.4)	(583.7)
融資成本	五	(179.1)	(248.4)
應佔聯營公司之盈利及虧損		0.7	1.5
除稅前虧損	四	(257.8)	(830.6)
所得稅	六	12.1	5.4
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內虧損		(245.7)	(825.2)
應佔：			
母公司股份持有人		(85.5)	(365.5)
非控權權益		(160.2)	(459.7)
		(245.7)	(825.2)
母公司股份持有人應佔每股普通股虧損	八		
基本及攤薄		港幣(3.43)仙	港幣(12.16)仙

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)	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	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	(245.7)	(825.2)
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)：		
換算海外業務之滙兌差額	15.8	(62.6)
就出售一海外業務之兌滙平衡儲備之重新分類調整	-	71.1
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益淨額	15.8	8.5
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	(79.4)	248.0
期內其他全面收益/(虧損)	(63.6)	256.5
期內全面虧損總額	(309.3)	(568.7)
應佔：		
母公司股份持有人	(118.0)	(238.1)
非控權權益	(191.3)	(330.6)
	(309.3)	(568.7)

簡明綜合財務狀況表

	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 (經審核)
附註	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	9,329.6	9,291.2
投資物業	3,401.2	3,357.7
使用權資產	13,857.0	13,989.3
發展中物業	868.8	867.4
於聯營公司之投資	486.8	482.5
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資	1,053.4	1,132.4
按公平值計入損益之金融資產	735.9	848.0
應收貸款	246.3	258.1
應收賬項、按金及預付款項	299.4	258.3
遞延稅項資產	48.2	50.1
其他資產	0.1	0.1
商譽	261.0	261.0
商標	610.2	610.2
其他無形資產	-	0.7
非流動總資產	<u>31,197.9</u>	<u>31,407.0</u>
流動資產		
發展中物業	5,773.9	5,544.4
待售物業	5,215.9	5,521.4
存貨	53.9	42.1
應收貸款	123.0	123.1
應收融資租賃	-	6.8
應收賬項、按金及預付款項	831.9	758.3
按公平值計入損益之金融資產	561.2	474.0
衍生金融工具	1.5	-
可收回稅項	4.6	7.7
受限制之現金	180.2	122.2
已抵押定期存款及銀行結存	328.5	312.4
定期存款	714.8	260.3
現金及銀行結存	3,186.0	2,666.7
流動總資產	<u>16,975.4</u>	<u>15,839.4</u>

九

簡明綜合財務狀況表(續)

		二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 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	(712.7)	(859.0)
合約負債		(3,122.0)	(2,723.4)
租賃負債		(37.5)	(30.3)
已收按金		(134.9)	(145.8)
付息之銀行債項	十一	(9,206.9)	(9,527.6)
其他債項	十二	(2,687.3)	(2,752.7)
衍生金融工具		(26.0)	(17.8)
應付稅項		(111.5)	(108.4)
流動總負債		<u>(16,038.8)</u>	<u>(16,165.0)</u>
流動資產淨值/(負債淨額)		<u>936.6</u>	<u>(325.6)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>32,134.5</u>	<u>31,081.4</u>
非流動負債			
應付賬項及已收按金		(85.6)	(79.9)
租賃負債		(36.5)	(36.4)
付息之銀行債項	十一	(9,555.3)	(8,030.7)
遞延稅項負債		(1,808.7)	(1,843.3)
非流動總負債		<u>(11,486.1)</u>	<u>(9,990.3)</u>
資產淨值		<u>20,648.4</u>	<u>21,091.1</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		320.4	320.4
儲備		8,194.0	8,261.8
		<u>8,514.4</u>	<u>8,582.2</u>
永續證券		1,730.1	1,730.1
非控權權益		10,403.9	10,778.8
		<u>20,648.4</u>	<u>21,091.1</u>
股本總值		<u>20,648.4</u>	<u>21,091.1</u>

簡明綜合資本變動表

截至二零二一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												
		公平值儲備												
		資本儲備												
		股本												
		贖回儲備												
		股本溢價												
		已發行股本												
		非控制權益												
		非控制權益												
		向永續證券持有人分派												
		向一上市附屬公司之非控制權益												
		分派												
		於二零二一年六月三十日												
已發行股本	港幣百萬元	320.4	1,559.4	-	-	2,151.1	(316.9)	3.4	(37.4)	4,897.9	8,582.2	1,730.1	10,778.8	21,091.1
股本溢價	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	(85.5)	(85.5)	-	(160.2)	(245.7)
贖回儲備	港幣百萬元	4.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本儲備	港幣百萬元	2,151.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
全面收益之	港幣百萬元	-	-	-	(39.5)	-	-	-	-	-	(39.5)	-	(39.9)	(79.4)
金融資產之	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	7.0	-	7.0	-	8.8	15.8
公平值儲備	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重估儲備	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
兌換	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保留盈利	港幣百萬元	-	-	-	-	-	(85.5)	-	-	(85.5)	(85.5)	-	(191.3)	(309.3)
總計	港幣百萬元	-	-	-	(39.5)	-	-	-	-	-	(39.5)	-	(39.9)	(79.4)
永續證券	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控制權益	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購上市附屬公司之	港幣百萬元	-	-	-	-	74.4	-	-	-	-	74.4	-	(88.1)	(13.7)
非控制權益	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購一附屬公司之	港幣百萬元	-	-	-	-	0.2	-	-	-	-	0.2	-	(0.2)	-
非控制權益	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.4)	(24.4)	-	(32.4)	(56.8)
向永續證券持有人分派	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向一上市附屬公司之非控制權益	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62.9)	(62.9)
分派	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零二一年六月三十日	港幣百萬元	320.4	1,559.4	4.3	(356.4)	2,225.7	(30.4)	3.4	4,788.0	8,514.4	1,730.1	10,403.9	20,648.4	

簡明綜合資本變動表 (續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

母公司股份持有人應佔		按公平值								股本總值 (未經審核) 港幣百萬元		
		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	股本 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	全面收益之 金融資產之 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 平衡儲備 (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	非控權權益 (未經審核) 港幣百萬元
於二零二零年一月一日	320.4	1,559.4	4.3	1,735.3	-	3.4	(123.4)	5,506.5	9,005.9	1,732.9	11,090.9	21,829.7
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(365.5)	(365.5)	-	(459.7)	(825.2)
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變動	-	-	-	-	124.4	-	-	-	124.4	-	123.6	248.0
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(26.4)	-	(26.4)	-	(36.2)	(62.6)
就出售一海外業務之滙兌平衡 儲備之重新分類調整	-	-	-	-	-	-	29.4	-	29.4	-	41.7	71.1
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	124.4	-	3.0	(365.5)	(238.1)	-	(330.6)	(568.7)
收購一上市附屬公司之 非控權權益	-	-	-	(0.6)	-	-	-	-	(0.6)	-	(0.5)	(1.1)
出售一上市附屬公司之 非控權權益	-	-	-	559.1	-	-	-	-	559.1	-	650.4	1,209.5
一間上市附屬公司之可換股價券 轉換及分派股份	-	-	-	(142.7)	-	-	-	-	(142.7)	-	142.7	-
向永續證券持有人分派 上市附屬公司予非控權權益之 股息及分派	-	-	-	-	-	-	-	(24.1)	(24.1)	-	(32.6)	(56.7)
宣派二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(20.8)	(20.8)	-	(75.5)	(20.8)
於二零二零年六月三十日	320.4	1,559.4	4.3	2,151.1	124.4	3.4	(120.4)	5,096.1	9,138.7	1,732.9	11,444.8	22,316.4

簡明綜合現金流量表

		截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二零年 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		267.6	838.5
投資活動之現金流量			
出售附屬公司	十三	–	390.0
購入指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資		–	(400.0)
購入按攤銷成本列賬之金融資產		–	(46.5)
購入按公平值計入損益之金融資產		(11.6)	(13.9)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項		104.9	14.5
按公平值計入損益之金融資產之分派		17.6	49.7
應收貸款之減額		12.2	71.4
添置投資物業		(0.7)	(1.3)
出售投資物業所得款項		–	3.3
購入物業、廠房及設備項目		(236.1)	(613.7)
墊款予聯營公司		(3.6)	(6.2)
已收利息		27.6	28.9
已收非上市投資股息		19.4	16.0
已抵押定期存款及銀行結存減額/(增額)		(16.1)	100.3
受限制現金之減額/(增額)		(0.2)	3.0
原到期於存放起計超過三個月之定期存款之增額		(0.1)	(11.2)
投資活動所用現金流量淨額		(86.7)	(415.7)
融資活動之現金流量			
提取新銀行貸款		3,795.1	681.0
償還銀行貸款		(2,580.9)	(866.8)
其他債項之減額		(73.3)	(3.1)
已付利息		(173.8)	(297.0)
支付貸款及其他成本		(49.0)	(5.4)
租賃款項之本金部份		(19.0)	(19.3)
上市附屬公司予非控股權益之股息及分派		(62.9)	(55.0)
收購一上市附屬公司之非控股權益		–	(1.1)
向永續證券持有人分派		(56.8)	(56.7)
受限制現金之減額		–	1.2
已收投資按金		–	3.4
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		779.4	(618.8)

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
現金及現金等值項目增額/(減額)淨額	960.3	(196.0)
於期初之現金及現金等值項目	2,915.8	2,189.8
外匯兌換率變動之影響(淨額)	13.4	(29.9)
於期末之現金及現金等值項目	<u>3,889.5</u>	<u>1,963.9</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	3,900.8	1,975.1
原到期於存放起計超過三個月之無抵押定期存款	<u>(11.3)</u>	<u>(11.2)</u>
簡明綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目	<u>3,889.5</u>	<u>1,963.9</u>

簡明綜合財務報表附註

一、會計政策及編製之基準

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。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二零二零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85,500,000元(二零二零年：港幣365,500,000元)，及於二零二一年六月三十日之流動資產淨值為港幣936,600,000元(二零二零年十二月三十一日：流動負債淨額港幣325,600,000元)及資產淨值為港幣20,648,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣21,091,100,000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3,900,800,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,927,000,000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得之正現金流量淨額為港幣267,600,000元(二零二零年：港幣838,500,000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) 於報告期間後本集團訂立以若干物業作為抵押之若干附息銀行債項之再融資，於簡明綜合財務報表附註二十內披露為報告期後事項。

本集團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、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	利率基準改革－第二階段
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、經營安全儲存庫及零售商店業務、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。

* 本集團擁有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，回報率為17.4%。該貨運飛機已於二零二一年六月融資租賃屆滿後出售予營運商承租人。此外，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309,300,000元，而平均租金收益率介乎2.7%至8.6%。

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	物業管理或投資		建築及裝修工程業務		系統集成及資訊服務		系統集成及資訊服務		其他		綜合	
	截至三月三十一日止二季	截至三月三十一日止二季	截至三月三十一日止二季	截至三月三十一日止二季	截至三月三十一日止二季	截至三月三十一日止二季	截至三月三十一日止二季	截至三月三十一日止二季	截至三月三十一日止二季	截至三月三十一日止二季	截至三月三十一日止二季	截至三月三十一日止二季
分賬收入(附註二)：												
銷售予外間客戶	684.2	423.1	5.5	4.9	351.3	300.3	-	27.4	(15.3)	16.1	19.9	209
分賬之廣告	4.8	4.9	17.5	22.6	2.3	2.2	42.5	51.0	-	-	-	53.0
合計	689.0	428.0	23.0	27.5	353.6	302.5	42.5	27.4	(15.3)	16.1	19.9	63.8
減：折舊及攤銷	270.6	(20.4)	3.5	2.6	(7.0)	(123.1)	(6.4)	60.7	(143.7)	(19.6)	7.2	9.0
折舊及攤銷	(7.3)	(7.9)	(0.1)	(0.2)	(303.3)	(294.3)	-	(0.4)	-	(5.8)	(5.9)	(6.8)
分賬業績	263.3	(28.3)	3.4	2.4	(310.3)	(417.4)	(6.4)	60.7	(143.7)	(25.4)	1.3	2.5
未認分之利息收入及未認分之存款及企業收益												
未認分之採集及企業支出												
應收賬項(包括與債項之扣除)												
應付賬項公司之溢利及虧損	6.7	7.7	-	-	(5.2)	(6.3)	-	-	-	-	-	(0.8)
除所得稅												
子母公司可徵得之溢利及虧損												
分佔商標附屬												
應佔：												
母公司可徵得之溢利												
未認之溢利												
合計	17.1	91.6										
	(85.2)	(84.3)										
	(178.2)	(247.3)										
	0.7	1.5										
	(257.8)	(830.6)										
	12.1	5.4										
	(245.7)	(825.2)										
	(85.5)	(365.5)										
	(160.2)	(499.7)										
	(245.7)	(825.2)										

簡明綜合財務報表附註 (續)

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 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
收入		
<i>客戶合約收益</i>		
出售物業所得款項	661.8	400.9
酒店經營及管理服務	322.0	344.3
建築及與建築業務相關之收入	1.7	1.4
物業管理費用	3.8	3.5
其他業務	29.1	20.5
	1,018.4	770.6
其他收入來源		
<i>租金收入：</i>		
酒店物業	27.8	28.2
投資物業	22.9	29.0
飛機	15.7	18.2
其他	1.0	1.0
出售按公平值計入損益之金融資產之收益/(虧損)淨額	17.1	(48.6)
結算衍生金融工具之收益	-	0.2
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	4.6	25.5
融資租賃之利息收入	0.4	1.7
上市投資之股息收入	5.7	7.6
其他業務	0.4	0.4
	95.6	63.2
	1,114.0	833.8

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	截至二零二一年六月三十日止六個月				
	物業發展 及投資 (未經審核) 港幣百萬元	建築及與 樓宇相關 之業務 (未經審核) 港幣百萬元	酒店經營 與管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	其他 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元
貨品或服務種類					
建築及與建築業務相關之收入	-	1.7	-	-	1.7
出售物業	661.8	-	-	-	661.8
物業管理費用	-	3.8	-	-	3.8
酒店經營及管理服務					
酒店經營	-	-	319.5	-	319.5
管理服務	-	-	2.5	-	2.5
其他業務	-	-	-	29.1	29.1
客戶合約收益總額	<u>661.8</u>	<u>5.5</u>	<u>322.0</u>	<u>29.1</u>	<u>1,018.4</u>
地域市場					
香港	652.3	5.5	319.7	29.1	1,006.6
中國內地	9.5	-	2.3	-	11.8
客戶合約收益總額	<u>661.8</u>	<u>5.5</u>	<u>322.0</u>	<u>29.1</u>	<u>1,018.4</u>
確認收益時間					
在某個時間點	661.8	0.1	90.8	8.5	761.2
隨時間	-	5.4	231.2	20.6	257.2
客戶合約收益總額	<u>661.8</u>	<u>5.5</u>	<u>322.0</u>	<u>29.1</u>	<u>1,018.4</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

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) 港幣百萬元	建築及與 樓宇相關 之業務 (未經審核) 港幣百萬元	酒店經營 與管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	其他 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元
貨品或服務種類					
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>
地域市場					
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>
確認收益時間					
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>

以下載列客戶合約收益與分類資料所披露之金額之對賬：

截至二零二一年六月三十日止六個月					
分類	物業發展 及投資 (未經審核) 港幣百萬元	建築及與 樓宇相關 之業務 (未經審核) 港幣百萬元	酒店經營 與管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	其他 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元
客戶合約收益					
外界客戶	661.8	5.5	322.0	29.1	1,018.4
分類間之銷售	–	17.5	–	53.0	70.5
	661.8	23.0	322.0	82.1	1,088.9
分類間之調整及對銷	–	(17.5)	–	(53.0)	(70.5)
客戶合約收益總額	<u>661.8</u>	<u>5.5</u>	<u>322.0</u>	<u>29.1</u>	<u>1,018.4</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月					
分類	物業發展 及投資 (未經審核) 港幣百萬元	建築及與 樓宇相關 之業務 (未經審核) 港幣百萬元	酒店經營 與管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	其他 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 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	<u>400.9</u>	<u>4.9</u>	<u>344.3</u>	<u>20.5</u>	<u>770.6</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
其他收入及收益(淨額)		
銀行利息收入	7.4	22.5
其他利息收入	11.2	11.2
非上市投資之股息收入	19.4	16.0
出售投資物業之虧損	-	(0.7)
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/(虧損)	(12.9)	0.3
其他	5.4	1.9
	30.5	51.2

四、 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損包括以下項目：

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>353.2</u>	<u>161.7</u>
物業、廠房及設備之折舊	176.0	166.3
使用權資產之折舊	159.3	162.9
無形資產之攤銷	<u>0.7</u>	<u>0.7</u>
	<u>336.0</u>	<u>329.9</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>10.5</u>	<u>28.3</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 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
銀行貸款之利息	114.2	239.3
其他債項之利息	53.7	53.5
合約收益之利息支出	58.3	35.2
租賃負債之利息	0.9	1.1
債項成立成本攤銷	<u>37.6</u>	<u>21.9</u>
非按公平值計入損益之金融負債之利息總支出	264.7	351.0
其他貸款成本	<u>5.5</u>	<u>5.1</u>
	270.2	356.1
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(91.1)</u>	<u>(107.7)</u>
	<u>179.1</u>	<u>248.4</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

六、所得稅

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
即期 – 香港		
期內之稅項支出	18.8	26.2
過往年度之撥備不足/(超額撥備)	(0.1)	1.2
即期 – 海外		
期內之稅項支出	1.1	5.3
中國土地增值稅	0.2	0.6
遞延稅項	(32.1)	(38.7)
期內之稅項抵免總額	<u>(12.1)</u>	<u>(5.4)</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現行有關稅率計算。

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 1,100,000 元 (二零二零年：港幣 1,500,000 元)，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

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、母公司股份持有人應佔每股普通股虧損

(a) 每股普通股基本虧損

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內虧損港幣85,500,000元(二零二零年：港幣365,500,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣24,400,000元(二零二零年：港幣24,100,000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3,203,800,000股(二零二零年：3,203,800,000股)計算。

(b) 每股普通股攤薄虧損

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

九、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣41,800,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣38,400,000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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 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	31.0	29.0
四至六個月	5.5	4.5
七至十二個月	9.1	7.0
超過一年	21.6	19.0
	<u>67.2</u>	<u>59.5</u>
減值	(25.4)	(21.1)
	<u>41.8</u>	<u>38.4</u>

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。

計入此賬項結存之應收一關連公司款項為港幣1,200,000元(二零二零年十二月三十一日：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44,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣32,200,000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、 應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣38,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣33,200,000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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 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	37.1	33.2
四至六個月	1.6	-
	<u>38.7</u>	<u>33.2</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一聯營公司及一關連公司款項分別為港幣2,100,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣200,000元)及港幣4,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,200,000元)，該等款項為無抵押、免息及須應要求時償還。

十一、 附息之銀行債項

	二零二一年六月三十日 (未經審核)		二零二零年十二月三十一日 (經審核)	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元
即期				
銀行貸款 - 有抵押	二零二一年至 二零二二年	9,206.9	二零二一年	9,527.6
非即期				
銀行貸款 - 有抵押	二零二二年至 二零二四年	9,555.3	二零二二年至 二零二四年	8,030.7
		18,762.2		17,558.3

	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 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	9,206.9	9,527.6
於第二年	4,860.9	2,525.3
於第三至第五年(包括首尾兩年)	4,694.4	5,505.4
	18,762.2	17,558.3

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。於二零二一年六月三十日，二零一六年初步融資之未償還定期貸款金額為港幣4,515,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款部分港幣15,000,000元。

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。於二零二一年六月三十日，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。於二零二零年六月二十二日，為遵守融資協議中的承諾條件，二零一九年灣仔融資金額已修訂為港幣405,000,000元。於二零二一年六月三十日，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。於二零二一年六月三十日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣790,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款金額港幣158,000,000元。

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(隨後於二零二零年九月減少至港幣44,000,000元)(「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。於二零二一年六月三十日，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。於二零二零年八月二十七日，二零一七年馬頭圍融資協議之補充協議已予訂立，修訂及重列貸款本金額為港幣621,000,000元(「二零二零年馬頭圍融資」)，新貸款期為三年直至二零二三年九月。於二零二一年六月三十日，二零二零年馬頭圍融資之未償還金額為港幣621,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零二一年六月三十日，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1.2%(二零二零年十二月三十一日：介乎每年0.92%至每年1.2%)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二零二零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付息銀行債項亦由(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。

簡明綜合財務報表附註(續)

於二零二一年六月三十日，除港幣12,200,000元之銀行貸款乃按歐洲銀行同業拆息另加息差每年2.5%計息及港幣25,400,000元之銀行貸款按銀行資金成本另加息差每年0.75%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2.75%計息。除港幣37,600,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

於二零二零年十二月三十一日，除港幣7,000,000元之銀行貸款按歐元銀行同業拆息另加息差每年2.5%計息及港幣92,700,000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57,000,000元之銀行貸款乃以美元為單位及港幣33,000,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附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十六內。

十二、 其他債項

	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
無抵押票據	2,687.3	2,703.9
其他債項	-	48.8
	<u>2,687.3</u>	<u>2,752.7</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。

除根據中期票據計劃發行之票據外，其他債項為無抵押，按每年6%計息，並已於截至二零二一年六月三十日止期間內悉數償還。

十三、 出售附屬公司

於二零一九年十二月三十一日，四海國際集團有限公司(「四海」)及其附屬公司(「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)
	387.8
釋放兌匯平衡儲備	71.1
	458.9
出售附屬公司之收益	68.9
	527.8
	港幣百萬元
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	527.8
	527.8

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)
	390.0
計入投資活動之現金流量的現金及現金等值流入	390.0

十四、 簡明綜合現金流量表附註

主要非現金交易

本集團於截至二零二零年六月三十日止期間之主要非現金交易如下：

- (i) 於二零二零年一月十日，百利保控股有限公司(「百利保」)及其附屬公司(「百利保集團」)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」)。百利保董事認為，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；及
- (ii) 於二零二零年一月二十四日，百利保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。

十五、 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 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
聯營公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	4.9	1.6
利息收入	2.3	5.1

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二零二零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(扣除減值後)：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 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	444.6	441.0
應收聯營公司款項	8.3	9.0
應收一關連公司款項	1.2	1.2
應付一聯營公司款項	(2.1)	(0.2)
應付一關連公司款項	(4.3)	(4.2)

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	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	港幣百萬元
短期僱員福利	24.6	22.7
僱員退休計劃供款	1.8	1.5
支付予主要管理層人員之補償總額	26.4	24.2

十六、 資產抵押

於二零二一年六月三十日，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32,736,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣33,043,800,000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，於二零二一年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣360,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣237,800,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

十七、 或然負債

於二零二一年六月三十日，百利保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(二零二零年十二月三十一日：港幣357,200,000元)，已悉數動用。此外，於二零二一年六月三十日，百利保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(二零二零年十二月三十一日：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689,100,000元(港幣827,600,000元)(二零二零年十二月三十一日：人民幣571,500,000元(港幣680,900,000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，原因為管理層認為，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。

十八、 承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 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>1,388.8</u>	<u>1,420.1</u>

十九、 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：

於二零二一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) 港幣百萬元
	活躍市場報價 (第一級) (未經審核) 港幣百萬元	重大可觀察 輸入值 (第二級) (未經審核) 港幣百萬元	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (未經審核) 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	1,007.7	-	45.7	1,053.4
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	392.0	-	-	392.0
上市債務投資	-	133.1	-	133.1
非上市股本投資	-	-	151.0	151.0
非上市基金投資	-	2.7	613.0	615.7
非上市債務投資	-	-	5.3	5.3
衍生金融工具	-	1.5	-	1.5
	1,399.7	137.3	815.0	2,352.0

於二零二零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) 港幣百萬元		
	活躍市場報價 (第一級) (經審核) 港幣百萬元	重大可觀察 輸入值 (第二級) (經審核) 港幣百萬元	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (經審核) 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	1,087.0	-		45.4	1,132.4
	按公平值計入損益之金融資產：					
上市股本投資	307.8	-	-	307.8		
上市債務投資	-	130.5	-	130.5		
非上市股本投資	-	-	180.6	180.6		
非上市基金投資	-	2.7	695.2	697.9		
非上市債務投資	-	-	5.2	5.2		
	<u>1,394.8</u>	<u>133.2</u>	<u>926.4</u>	<u>2,454.4</u>		

於期間/年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (經審核) 港幣百萬元
於一月一日	926.4	898.8
購入	11.6	83.0
分派	(17.6)	(59.4)
於損益確認之收益/(虧損)總額	(13.3)	62.0
出售	(92.5)	(58.0)
滙兌調整	0.4	-
於六月三十日/十二月三十一日	<u>815.0</u>	<u>926.4</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

於二零二一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	-	26.0	-	26.0

於二零二零年十二月三十一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 (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
衍生金融工具	-	17.8	-	17.8

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(截至二零二零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乃根據市場報價釐定。

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乃經參考投資之近期成交價格而釐定或根據金融機構或相關行政機關提供之估值列賬。

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，投資基金經理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，公平值將隨之增加/減少。

衍生金融工具(包括利率掉期、外幣掉期及外幣遠期合約)乃採用現值計算法按類似掉期模式之估值技術計量。該模式納入多項市場可觀察之輸入數據，包括對方之信貸質素、利率及滙率。

二十、 報告期後事項

於報告期後，富豪集團透過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，且最近富豪集團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。

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二零二一年八月二十四日由董事會批准及授權刊發。

其他資料

董事於股本中之權益

於二零二一年六月三十日，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 二零二一年 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)	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%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	4,000	-	-	4,000 (0.000%)
2. Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司 (「百利保」)	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%)
	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%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	50,185	-	-	50,185 (0.005%)

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 二零二一年 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%)
	梁蘇寶先生	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
					總計:	7,739,913,500 (131.35%)
		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 (0.04%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	-	-	1,380,000 (0.02%)
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%)
7. 8D Matrix Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	2,000,000 (附註i)	-	2,000,000 (100%)

其他資料 (續)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	個人權益	持有股份數目		總數(佔於 二零二一年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
				公司權益	家族/ 其他權益	
8. 八端國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	500,000 (附註j)	-	500,000 (100%)
9. 8D International (China) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註k)	-	1 (100%)
10. Century Digital Communications (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註l)	-	1 (100%)
11. Century Digital Communications Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	2 (附註m)	-	2 (100%)
12. Century Digital Enterprise Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	100 (附註n)	-	100 (100%)
13. Century Digital Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	3 (附註o)	-	3 (100%)
14. Century Digital Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	49,968 (附註p)	-	49,968 (99.94%)
15. China Noble Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註q)	-	1 (100%)
16. Full Range Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	10,000 (附註r)	-	10,000 (100%)
17. Giant Forward Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註s)	-	1 (100%)
18. Grand Modern Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	330 (附註t)	-	330 (100%)
19. Important Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	10,000 (附註u)	-	10,000 (100%)
20. Net Age Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	97 (附註v)	-	97 (100%)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	個人權益	持有股份數目		總數(佔於 二零二一年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
				公司權益	家族/ 其他權益	
21. Net Community Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	3 (附註w)	-	3 (100%)
22. Pilot Pro Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註x)	-	1 (100%)
23. Speedway Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	50,000 (附註y)	-	50,000 (100%)
24. Task Master Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註z)	-	1 (100%)
25. Top Technologies Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	10,000 (附註aa)	-	10,000 (100%)
26. 百寶通國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	2 (附註ab)	-	2 (100%)

附註：

(a) 於1,769,164,691股本公司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股百利保已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，羅先生於本公司持有58.68%股份權益。

於16,271,685股百利保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股百利保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

其他資料 (續)

- (c) 於421,400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，羅先生於本公司持有58.68%股份權益。於622,433,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，本公司於百利保持有62.28%股份權益。百利保於富豪持有69.25%股份權益。
- (d) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃透過羅實文小姐全資擁有之公司持有。
- (e) 於2,595,901,480股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由百利保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，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由本公司持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於本公司持有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(由百利保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。百利保(由本公司持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於本公司持有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，乃透過由四海之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2,439,613,739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，乃透過百利保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，乃透過本公司之全資附屬公司持有。百利保(由本公司持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於本公司持有58.68%股份權益。
- (h) 400股由本公司控制之公司持有，羅先生於本公司持有58.68%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (i) 800,000股由本公司控制之公司持有，羅先生於本公司持有58.68%股份權益，而1,200,000股乃由羅先生控制之公司(包括8D International (BVI) Limited)持有。

(j) 於此等八端國際有限公司股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(k) 於此8D International (China) Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

其他資料 (續)

(l) 於此 Century Digital Communications (BVI) Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(m) 於此等 Century Digital Communications Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Communications (BVI) Limited	Important Holdings Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Communications (BVI) Limited	Important Holdings Limited	100.00

(n) 於此等 Century Digital Enterprise Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

(o) 於此等 Century Digital Holdings Limited 股份權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

(p) 於此等 Century Digital Investments Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

其他資料 (續)

(q) 於此 China Noble Investments Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Pilot Pro Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
Pilot Pro Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

(r) 於此等 Full Range Technology Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(s) 於此 Giant Forward Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(t) 於此等 Grand Modern Investments Limited 股份權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

(u) 於此等 Important Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00

其他資料 (續)

(v) 於此等 Net Age Technology Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

(w) 於此等 Net Community Limited 股份權益，乃透過羅先生一間全資擁有之公司持有。

(x) 於此 Pilot Pro Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(y) 於此等Speedway Technology Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(z) 於此Task Master Technology Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00

(aa) 於此等Top Technologies Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

其他資料 (續)

(ab) 於此等百寶通國際有限公司股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

除本報告所披露者外，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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	所持普通股 (已發行及相關) 總數	佔於二零二一年 六月三十日 已發行普通股 之概約百分率
YSL International Holdings Limited (「YSL Int'l」)(附註i及ii)	1,650,397,502	–	1,650,397,502	51.51%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註i及ii)	1,630,416,666	–	1,630,416,666	50.89%
Dalton Investments LLC	384,386,635	–	384,386,635	12.00%

附註：

- (i) 此等公司均為羅旭瑞先生全資擁有之公司，而該等公司於普通股之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經由公司權益所持有之本公司股份權益內。
- (ii) 於19,980,836股普通股之權益由YSL Int'l直接持有，而於其他1,630,416,666股普通股之權益由Grand Modern(由YSL Int'l全資擁有)直接持有。

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)於二零二一年六月三十日，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。

其他資料 (續)

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二零二零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

變動詳情

獨立非執行董事：

黃之強先生

- 自二零二一年四月十三日起，獲委任為聯交所上市公司國安國際有限公司之獨立非執行董事，其後自二零二一年六月九日起辭任。

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

本公司於截至二零二一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：

- 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。
- 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「世紀城市國際控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「世紀守則」)，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，彼等於截至二零二一年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則及世紀守則。

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

本公司之審計委員會現由以下成員組成：

伍穎梅女士，JP(委員會主席)(獨立非執行董事)

莊澤德先生(獨立非執行董事)

黃之強先生(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，其中包括審閱截至二零二一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76頁。



致 Century City International 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 26 頁至第 59 頁之 Century City International 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二零二一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

香港鰂魚涌

英皇道 979 號

太古坊一座 27 樓

二零二一年八月二十四日

www.centurycity.com.hk