



富豪酒店國際控股有限公司  
**Regal Hotels**  
International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：78)



2021  
中期報告



# 目錄

- 2 公司資料
- 3 董事簡介
- 7 主席報告書
- 12 管理層之討論及分析
- 21 簡明綜合財務報表
  - 21 簡明綜合損益表
  - 22 簡明綜合全面收益表
  - 23 簡明綜合財務狀況表
  - 25 簡明綜合資本變動表
  - 27 簡明綜合現金流量表
  - 29 簡明綜合財務報表附註
- 51 其他資料
- 60 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)  
羅寶文(副主席兼董事總經理)  
楊碧瑤, JP(首席營運官)  
范統  
羅俊圖  
吳季楷  
溫子偉

#### 非執行董事

蔡志明, GBS, JP(副主席)

#### 獨立非執行董事

簡麗娟  
羅文鈺  
伍穎梅, JP  
黃之強

### 審計委員會

黃之強(主席)  
蔡志明, GBS, JP  
簡麗娟  
羅文鈺  
伍穎梅, JP

### 薪酬委員會

黃之強(主席)  
羅旭瑞  
簡麗娟  
伍穎梅, JP

### 提名委員會

羅旭瑞(主席)  
簡麗娟  
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

澳新銀行集團有限公司  
交通銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行  
中信銀行(國際)有限公司  
中國建設銀行股份有限公司香港分行  
中國光大銀行股份有限公司香港分行  
集友銀行  
創興銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
南洋商業銀行  
華僑銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
大華銀行有限公司香港分行

### 股份登記過戶處

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

### 香港股份登記過戶分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

### 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.regal.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控股公司起，一直擔任主席兼董事總經理。羅先生分別自一九八四年及一九八七年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼於二零零七年獲委任為本公司之行政總裁。彼亦為Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）（本公司之最終上市控股公司）、Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司（「百利保」）（本公司之直接上市控股公司）及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司（「四海」）（本公司之上市同系附屬公司）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」，為本公司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。羅先生為羅寶文小姐及羅俊圖先生之父親。

**羅寶文小姐，41歲；副主席兼董事總經理** — 於二零零零年加入本集團，並於二零零四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及董事總經理。彼亦擔任世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、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。彼統籌本集團之銷售與業務推廣工作，亦負責世紀城市集團之業務發展。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

**蔡志明博士（別名：Francis），GBS，JP，75歲；副主席兼非執行董事** — 於二零零四年獲邀加入董事會出任非執行董事並獲選為副主席。蔡博士持有美國Newport University工商管理碩士學位，並獲中華人民共和國（「中國」）哈爾濱工業大學工商管理學博士之銜及香港理工大學工商管理榮譽博士學位之銜。蔡博士為旭日國際集團有限公司之主席，於製造業及房地產方面擁有眾多投資。彼現任香港玩具廠商會與香港青年工業家協會之名譽會長、香港理工大學大學顧問委員會成員、中國中山大學顧問董事會董事及中國韶關學院董事會名譽董事長。

**楊碧瑤女士，JP，63歲；執行董事兼首席營運官** — 於二零零二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。楊女士於一九八七年加入本集團。楊女士畢業於美國休斯頓大學之酒店管理學系，對於美國、中國及香港之酒店管理具廣泛經驗，包括於集團式酒店企業及單一酒店業務兩方面之管理。作為本集團之首席營運官，楊女士負責管理全部在香港及中國之富豪酒店的業務運作。除負責酒店管理外，彼同時亦負責管理世紀城市集團之人力資源工作。楊女士為香港特別行政區行政長官選舉委員會委員、香港政府方便營商諮詢委員會非官方成員、香港酒店業主聯會第一副主席、香港理工大學院士，以及職業訓練局榮譽院士。

## 董事簡介 (續)

**范統先生，64歲；執行董事** — 於二零零二年獲委任加入董事會。范先生為一名具專業資格建築師。彼於一九八七年加入本集團及現時主要負責本集團之物業投資及發展業務以及酒店項目工程事宜。范先生亦為世紀城市之執行董事、百利保之執行董事兼首席營運官及富豪資產管理之非執行董事。彼負責百利保集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理以及監管建築工程工作。

**簡麗娟女士，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。簡女士亦為四海之獨立非執行董事。簡女士為亞洲資產管理有限公司之股東及董事總經理。彼為根據香港證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)所指之持牌投資顧問。彼於企業融資方面擁有逾二十年之經驗，以及於股票及債券市場方面擁有豐富經驗。彼曾於國際及本地之銀行與財務機構擔任要職。簡女士為英國特許公認會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。彼亦為香港董事學會之資深會員。簡女士亦為映美控股有限公司、世茂集團控股有限公司及世茂服務控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司。

**羅文鈺教授，69歲；獨立非執行董事** — 於二零一二年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。羅教授於一九七六年取得德克薩斯大學奧斯汀分校機械/工業工程博士學位。彼於一九八六年加入香港中文大學，直至二零一二年八月退休前擔任決策科學與企業經濟學系教授及航空政策研究中心主任。於一九九三年至二零零二年間，彼亦先後擔任香港中文大學工商管理學院副院長及院長。於返回香港前，羅教授為休斯頓大學卡倫工程學院運籌學系主任及工業工程研究生課程主任，彼亦於任職美國McDonnell Douglas及Ford Aerospace時參與美國太空研究計劃。羅教授曾擔任香港及海外多間機構之顧問。彼積極參與公共服務，包括曾擔任香港特別行政區政府臨時區域市政局議員及就任其他多個政府諮詢委員會委員，亦就任香港及海外多個牟利、非牟利、公共及慈善組織之董事會成員。羅教授現擔任濱海投資有限公司、環球數碼創意控股有限公司、首鋼福山資源集團有限公司、天津濱海泰達物流集團股份有限公司及天津港發展控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦曾為於聯交所上市之公司北京首都國際機場股份有限公司之獨立非執行董事，現時為其監事會之獨立成員。羅教授亦擔任多個國際組織之委員會及董事會成員，其中包括The Association to Advance Collegiate Schools of Business、管理學研究生招生理事會及國際樂施會。

**羅俊圖先生(別名: Jimmy)**, 47歲; 執行董事 — 於一九九九年獲委任加入董事會。羅先生亦擔任世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、副主席兼董事總經理、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。彼主要參與監督四海集團位於中國之物業項目, 另外亦負責世紀城市集團之業務發展。羅先生為羅旭瑞先生之兒子, 以及羅寶文小姐之胞兄。

**吳季楷先生(別名: Kenneth)**, 66歲; 執行董事 — 於一九八五年加入本集團, 並於一九九八年獲委任加入董事會。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、百利保及四海之執行董事, 以及富豪資產管理之非執行董事。吳先生為一名特許秘書, 負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。

**伍穎梅女士, JP**, 57歲; 獨立非執行董事 — 於二零一八年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。彼亦自二零一八年起出任世紀城市及百利保之獨立非執行董事。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。於往年, 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)創辦人、前副主席兼非執行董事。該兩家公司均於聯交所上市。

**溫子偉先生**, 62歲; 執行董事 — 於二零一零年獲委任加入董事會。溫先生已加入世紀城市集團逾二十七年, 為世紀城市集團之集團財務總監。溫先生持有澳洲新南威爾斯大學頒授之商業學士學位。彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會之會員。溫先生於財務及會計方面擁有逾三十九年經驗。

## 董事簡介 (續)

**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。彼亦為世紀城市及百利保之獨立非執行董事。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二零二一年之中期報告。

## 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 276,400,000 元，而去年同期則錄得虧損港幣 853,300,000 元。

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

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

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

## 業務回顧

### 酒店

#### 市場概覽

根據世界銀行集團於近日發表之研究報告，預期二零二一年全球經濟增長強勁。然而，復甦步伐不均且主要反映若干主要經濟體急劇反彈，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

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

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

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

### 富豪產業信託

本集團持有富豪產業信託已發行基金單位74.9%，而本公司之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

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

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

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

### 酒店經營業務

如上文所述，本集團透過 Favour Link 經營之酒店經營業務繼續受 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薈酒店的業務營運總收入(包括租金收入)為港幣 336,100,000 元(二零二零年：港幣 361,100,000 元)。透過實施營運精簡措施，於中期期間，該等酒店能達到整體經營毛利港幣 20,600,000 元，較二零二零年同期所達致之港幣 16,300,000 元略有改善。

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

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

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

富薈馬頭圍酒店由富豪產業信託於二零一七年向 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(本集團及 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(本公司之直接上市母公司)各自擁有 50/50 權益之合營企業)收購。根據與 P&R Holdings 所協定之安排，Favour Link(作為此酒店之承租人)有權收取 P&R Holdings 就租期內首 5 年之租金支出與酒店業務營運之物業收入淨額之任何虧絀所作之年度補償。

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

### 酒店管理業務

本集團全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司，為現時於香港營運中的全部五間富豪酒店及六間富薈酒店之酒店管理人，包括由百富控股全資擁有之富薈旺角酒店以及由百富控股擁有 50% 權益並已於二零二零年十一月正式開業之富薈尚乘上環酒店。麗豪航天城酒店計劃於今年年底前開業，將成為富豪酒店國際管理組合在香港的下一個主要成員。

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

### 物業

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

位於沙田九肚之富豪•山峯為P&R Holdings 進行之重大住宅發展項目。該發展項目包括合共24間花園洋房及136個公寓單位，附有泊車位及會所設施。此發展項目榮獲八個國際獎項，包括Luxury Lifestyle Awards於二零二一年之香港最佳豪宅項目及最佳可持續豪宅項目，以及若干洋房及公寓示範單位獲傑出室內設計的認可。此發展項目之物業銷售正穩步進行，迄今，合共15間花園洋房及43個公寓單位已售出或訂約出售。未售出之洋房及公寓單位，包括該發展項目可供出售的物業之大部分，將逐步進行銷售。

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

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

有關本集團之發展項目及物業，包括於赤柱富豪海灣保留的花園洋房、位於深水埗海壇街的另一項商業/住宅發展項目、位於葡萄牙里斯本的一項翻新後作出售項目、本集團的金融資產及其他投資，以及由P&R Holdings及其上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司進行之其他項目之進一步詳細資料，載於「管理層之討論及分析」一節內。

## 飛機擁有及租賃

目前，本集團擁有一支由3架客機組成的機隊，有關機隊以經營租賃出租予兩間個別歐洲航空公司。全球冠狀病毒病疫情對航空旅客量造成嚴重影響，令若干航空公司面臨財務壓力。有關出租予一大型航空公司的兩架飛機之租賃繼續按正常條款營運，但另一架飛機的租賃有拖欠款項情況。本集團正與專業飛機管理人就可能出售或再出租此飛機密切合作。

## 展望

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

乘著今年首六個月的經濟復甦，香港政府於近日推出一項紓困措施(當中亦有其他主要支援措施)，向合資格香港居民派發合共港幣36,000,000,000元的消費券，這應有助刺激二零二一年下半年的本地消費。於過去數月，香港成功控制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。

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

主席

羅旭瑞

香港

二零二一年八月二十四日

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團之重要投資及主要業務主要包括透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之酒店、物業及其他投資業務、及富豪產業信託於回顧期間內之業績表現，以及酒店業及物業市場之現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，分別載於前部之主席報告書標題為「財務業績」、「業務回顧」及「展望」等節以及本節內。

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

以下概述本集團之物業發展項目及所擁有物業，全部均由本集團全資擁有(除另有說明外)，亦包括由P&R Holdings及其上市附屬公司(Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」))所進行之項目，以及本集團之金融資產及其他投資業務。

### 香港

*位於香港國際機場之新酒店項目命名為「麗豪航天城酒店」*

於二零一七年二月，本公司之一全資附屬公司獲香港機場管理局授予香港國際機場新酒店項目之發展權。

此酒店項目之地盤面積約為6,650平方米(71,580平方呎)及可建樓面面積為33,700平方米(362,750平方呎)，地盤鄰近香港國際機場二號客運大樓、亞洲國際博覽館及海天客運碼頭。酒店項目為機場管理局推出之大型綜合發展項目SKYCITY航天城(亦包括大型零售及辦公大樓、餐飲和娛樂等設施)之第一期發展項目。

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

此酒店將以提供全面服務之酒店營運，顧客定位以商務、航空相關、休閒及會議業務為目標，計劃於二零二一年年底前開業。

*香港皇后大道西160號尚瓏*

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並正發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅發展項目。該項目將擁有合共130個住宅單位，並在二樓設有會所設施以及在地面及一樓設有商業舖位。地基工程經已完成及上蓋建築工程正進行中。此項目預計將於二零二二年完成。部分住宅單位已於二零二一年四月推出預售，並正進行市場及銷售活動。

*九龍深水埗海壇街227至227C號*

此等物業現包括位於海壇街227至227A號之100%擁有權權益及海壇街227B至227C號逾80%不可分割份額業權。此等物業之地盤總面積為431平方米(4,644平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途。現時正籌備收購相關物業餘下之不可分割份額業權的所需程序。

*香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣*

自上個資產負債表日起，本集團已簽訂合約，以令人滿意的價格出售富豪海灣之3座花園洋房。目前，本集團仍保留富豪海灣其中擁有總樓面面積約為4,178平方米(44,972平方呎)之合共9座花園洋房，當中3座持作投資物業、3座持作待售物業，以及3座作為物業、廠房及設備以及使用權資產。倘本集團滿意開價，會繼續出售部分該等餘下之花園洋房。

## 海外

*西班牙巴塞隆拿 Campus La Mola*

此酒店物業合共擁有186間客房，乃本集團於二零一四年收購。該酒店先前由本集團自行營運，其後已根據租賃協議於二零一七年九月租賃予一獨立第三方。承租人持續拖欠租賃下之租金款項，而本集團已對承租人展開法律程序以行使其在租賃協議下之權利，包括收回所有權。

*英國 41 Kingsway, London WC2B 6TP*

此位於倫敦黃金地段擁有永久業權之現存物業乃本集團於二零一九年四月收購。此現存物業樓高9層(包括地下及地面樓層)及擁有總樓面面積約為2,150平方米(23,140平方呎)，而現為空置物業。翻新該物業為一間設有餐廳的酒店之設計及規劃工程，正在加以完善，現預計翻新工程將於二零二二年第一季展開。翻新工程完成後，該酒店將由本集團自行營運。

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

本集團最近已從另一股東收購餘下10%之股權，現全資擁有此物業項目。其為一項位於歷史遺產區之一歷史建築物之復修及翻新項目。此建築物包括有商店及公寓，總發展面積約為1,836平方米(19,768平方呎)。翻新計劃之設計已獲當地政府部門審批，而翻新工程正在進行中。由於冠狀病毒病疫情導致工程出現若干延誤，目前預計此項目將於二零二一年第四季完成。此物業項目擬作出售用途。

## 合營公司 – P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為與本公司之直接上市控股公司 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)共同成立並各自擁有50/50權益之合營公司(本公司及百利保根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資)。P&R Holdings之業務範圍包括發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

## 管理層之討論及分析 (續)

以下為有關P&R Holdings集團於香港現正進行之物業發展項目及所擁有物業之進一步資料(除另有說明外，均由P&R Holdings集團全資擁有)：

### 新界元朗丹桂村路65至89號尚築及富豪•悦庭

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•悦庭」。現時，「富豪•悦庭」之9間洋房仍予以保留，計劃將逐步出售，惟同時間或會保留部分洋房以賺取租金收入。

### 新界沙田馬鞍山保泰街16號We Go MALL

此發展項目之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最多可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤已發展為擁有地上5層高及1層地下樓層之購物商場。此購物商場已於二零一八年開業，並持作賺取租金收入。儘管在此期間新租賃和續租之租金受到疫情所帶來之不利影響，此購物商場之整體租賃狀況仍保持穩定。

### 九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年根據競標獲得香港市區重建局授予而進行之合營項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，並經已發展為一幢28層高(包括1層地下樓層)擁有總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅樓宇，提供157個住宅單位、2層商舖及1層地下停車場。此項目已於二零一八年完成，而所有住宅單位經已全部售出。出售1個商舖單位及1個泊車位之協議最近已於中期期間後訂立。餘下之商舖及泊車位將繼續出售。

### 新界沙田九肚麗坪路23號富豪•山峯

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。此項目已發展為一個擁有7幢中層住宅公寓(合共136個單位)、24間獨立花園洋房及197個泊車位之豪華住宅綜合項目，擁有總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。入伙紙已於二零一八年九月獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則已於二零一九年二月取得。

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



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

#### *九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店*

此乃於二零一五年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之酒店發展項目。此項目之地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)，並擁有可建總樓面面積約6,529平方米(70,278平方呎)與有蓋樓面面積約9,355平方米(100,697平方呎)。

此項目已發展為一間20層高擁有288間客房並配有附屬設施之酒店。該酒店已於二零一九年三月開業，而該物業之法定所有權已於二零一九年五月根據發展協議項下之條款，正式轉讓予P&R Holdings之全資附屬公司。該酒店目前由P&R Holdings自行營運，並由本集團提供酒店管理服務。

#### *香港上環文咸西街5號富薈尚乘上環酒店*

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，已發展為一間擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)及擁有總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。

P&R Holdings於二零一九年十二月將該物業的50%實益權益出售予尚乘集團，該物業現由P&R Holdings及AMTD Properties (HK) Limited各自擁有50%權益。該酒店已於二零二零年十一月正式開業，並由該合營公司自行營運以及由富豪酒店國際管理。

#### *香港筲箕灣金華街9至19號*

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

#### *九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號*

此等物業現包括擁有位於青山道291至293號逾80%不可分割份額業權及位於青山道301至303號之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為488平方米(5,260平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途。現時正籌備收購相關物業餘下之不可分割份額業權之所需程序。

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，並以給予額外積比率作為補償，須有待相關政府部門最終批准。

### 四海國際集團有限公司

四海為P&R Holdings之上市附屬公司。有關四海集團在中國之物業項目(全部為全資擁有)之進一步資料如下：

#### 物業發展

##### 成都項目－富豪國際新都薈

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

第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位之上蓋建築工程及裝修工程現正穩步進行，目標於二零二一年年底前竣工。接近全部第三期的住宅單位已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。銷售總額約人民幣2,031,300,000元(港幣2,443,000,000元)，其中約人民幣1,986,100,000元(港幣2,388,700,000元)已根據預售合約由四海集團收取作為按金。而住宅單位計劃於今年第四季起分階段交付予各相關單位買家。

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

該擁有325間客房之酒店之室內設計工程(經修訂方案)正在全力進行中。室內裝修工程預定於二零二二年第一季展開，而該酒店預期將於二零二三年第一季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積共約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。地庫及上蓋建築工程目標分別於二零二一年第四季及二零二三年年中竣工。六層高購物商場之市場重新定位工作正在進行中。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年五月展開。迄今，面積共約3,837平方米(41,300平方呎)之合共88個單位已獲訂約預售或被準買家認購，銷售總額約人民幣34,600,000元(港幣41,600,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將參考市場環境陸續分階段推出預售。

#### 天津項目－富豪新開門

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

接近全部住宅單位經已售出。主要擁有商舖面積約 19,000 平方米 (205,000 平方呎) 之商業綜合大樓之銷售繼續穩步進行，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，計劃將於二零二二年第四季竣工。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約 17,530 平方米 (188,700 平方呎) 之 137 個單位計劃將於二零二一年下半年推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供面積約 39,210 平方米 (422,000 平方呎) 之 247 個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

#### 新疆項目

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

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

#### 金融資產及其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。儘管疫情對全球經濟造成衝擊，全球資本市場於回顧期間內已逐漸復甦。受惠於此相對有利的環境，本集團於二零二一年首六個月的投資業務分部業績較去年同期有所改善。

### 財務回顧

#### 資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有於香港之酒店物業(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二零一零年七月二十三日(即富豪產業信託成為本集團附屬公司之日)之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。雖然該等酒店物業之市場估值於其後大幅升值，惟其變動不會在本集團之財務報表內反映。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店則以其於收購時之公平值減除本集團應佔未變現盈利及須計提折舊及減值後於本集團財務報表列賬。作為資料補充，倘若本集團於香港之整體酒店物業組合，於簡明綜合財務報表中按其於二零二一年六月三十日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所計算為每股港幣20.45元：

	於二零二一年六月三十日	
	港幣百萬元	每股普通股 港幣(元)
母公司股份持有人應佔賬面資產淨值	12,447.8	13.85
本集團於香港之酒店物業組合按其市值重列及 加回相關遞延稅項負債之調整	5,934.3	6.60
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	<u>18,382.1</u>	<u>20.45</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，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而於中期票據計劃下發行之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，本集團可能考慮在認為適當情況下，運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的匯率波動風險。

## 現金流量

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

## 債項及資產負債比率

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

於二零二一年六月三十日，本集團之資產負債比率為40.4%(二零二零年十二月三十一日：40.9%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣12,956,800,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣13,264,700,000元)與本集團之總資產港幣32,037,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣32,459,300,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二一年六月三十日本集團於香港之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣39,794,100,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣40,176,700,000元)計算，資產負債比率則為32.6%(二零二零年十二月三十一日：33.0%)。

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

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

有關本集團於二零二一年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於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20,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣27,800,000元)。

## 資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團之待售物業、若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、按公平值計入損益之金融資產、衍生金融工具、定期存款及銀行結存合共港幣21,160,100,000元已作抵押(二零二零年十二月三十一日：港幣21,288,100,000元)，以擔保授予本集團之銀行貸款以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 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十七內。

### 或然負債

有關本集團截至二零二一年六月三十日之或然負債詳情，載於簡明綜合財務報表附註十六內。

### 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1,410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經考慮後，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	404.3	384.8
銷售成本		(322.2)	(345.3)
毛利		82.1	39.5
其他收入及收益	三	56.5	95.3
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)(淨額)		37.1	(306.5)
投資物業之公平值收益/(虧損)(淨額)		4.3	(51.8)
物業、廠房及設備項目之減值虧損		(30.4)	(10.1)
物業銷售及推廣費用		(8.4)	(0.6)
行政費用		(110.7)	(103.0)
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)		30.5	(337.2)
折舊		(269.3)	(261.3)
經營業務虧損	四	(238.8)	(598.5)
融資成本	五	(132.4)	(178.7)
應佔盈利及虧損：			
一合營公司		71.1	(76.5)
聯營公司		(1.2)	0.2
除稅前虧損		(301.3)	(853.5)
所得稅	六	7.4	(6.0)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內虧損		(293.9)	(859.5)
應佔：			
母公司股份持有人		(276.4)	(853.3)
非控權權益		(17.5)	(6.2)
		(293.9)	(859.5)
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(37.07)仙	港幣(101.25)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	(293.9)	(859.5)
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	6.7	(23.1)
應佔其他全面收益：		
一合營公司	3.0	11.4
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)淨額	9.7	(11.7)
於往後期間不會被重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：		
應佔其他全面收益/(虧損)：		
一合營公司	(34.9)	1,155.5
期內其他全面收益/(虧損)	(25.2)	1,143.8
期內全面收益/(虧損)總額	(319.1)	284.3
應佔：		
母公司股份持有人	(308.8)	290.5
非控權權益	(10.3)	(6.2)
	(319.1)	284.3



## 簡明綜合財務狀況表

		二零二一年 六月三十日 (未經審核)	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		8,646.6	8,596.5
投資物業		901.0	900.6
使用權資產		10,802.7	10,917.3
發展中物業		444.9	444.3
於合營公司之投資		3,474.7	4,010.1
於聯營公司之投資		10.1	11.3
按公平值計入損益之金融資產		654.7	743.6
應收賬項及按金	九	89.4	77.3
遞延稅項資產		48.2	50.1
非流動總資產		25,072.3	25,751.1
流動資產			
發展中物業		968.3	927.2
待售物業		241.0	240.2
存貨		24.2	25.2
應收賬項、按金及預付款項	九	273.8	282.1
按公平值計入損益之金融資產		2,015.4	1,941.1
其他貸款		357.3	535.9
衍生金融工具		1.5	-
可收回稅項		4.5	7.7
受限制之現金		88.7	88.5
已抵押定期存款及銀行結存		225.7	311.3
定期存款		705.8	81.9
現金及銀行結存		2,059.1	2,267.1
流動總資產		6,965.3	6,708.2
流動負債			
應付賬項、已收按金及應付費用	十	(272.7)	(274.7)
合約負債		(97.8)	(53.6)
租賃負債		(11.3)	(12.0)
附息之銀行債項	十一	(7,250.7)	(7,426.3)
其他債項	十二	(2,690.3)	(2,707.0)
應付稅項		(31.1)	(27.3)
流動總負債		(10,353.9)	(10,500.9)
流動負債淨額		(3,388.6)	(3,792.7)
扣除流動負債後總資產		21,683.7	21,958.4

## 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
非流動負債			
應付賬項及已收按金	十	(105.3)	(104.5)
租賃負債		(9.4)	(15.8)
付息之銀行債項	十一	(6,095.1)	(5,880.2)
遞延稅項負債		(774.2)	(801.8)
非流動總負債		<b>(6,984.0)</b>	<b>(6,802.3)</b>
資產淨值		<b>14,699.7</b>	<b>15,156.1</b>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		89.9	89.9
儲備		12,357.9	12,716.3
		<b>12,447.8</b>	<b>12,806.2</b>
永續證券		1,732.9	1,732.9
非控權權益		519.0	617.0
股本總值		<b>14,699.7</b>	<b>15,156.1</b>

# 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											
	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	購回儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 (未經審核) 港幣百萬元	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	公平價值儲備 (未經審核) 港幣百萬元	兌匯 平衝儲備 (未經審核) 港幣百萬元	保留盈利 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元	永續證券 (未經審核) 港幣百萬元	非控股權益 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元
於二零二一年一月一日	899	404.7	17.7	1,269.3	8.1	(280.0)	(6.5)	11,303.0	12,806.2	1,732.9	617.0	15,156.1
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(276.4)	(276.4)	-	(17.5)	(293.9)
期內其他全面收益/(虧損)：												
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	6.9	-	6.9	-	(0.2)	6.7
應佔一合營公司其他全面虧損	-	-	-	0.2	-	(35.1)	3.0	-	(31.9)	-	-	(31.9)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	0.2	-	(35.1)	9.9	(276.4)	(301.4)	-	(17.7)	(319.1)
分派予一上市附屬公司之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62.9)	(62.9)
向永續證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	(56.8)	(56.8)	-	-	(56.8)
收購一上市附屬公司之額外權益 所產生的資本儲備	-	-	-	(0.2)	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)
收購一上市附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.4)	(17.4)
於二零二一年六月三十日	899	404.7	17.7	1,269.3	8.1	(315.1)	3.4	10,969.8	12,447.8	1,732.9	519.0	14,699.7

## 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											
	已發行股本 (未經審核) 港幣百萬元	股本溢價 (未經審核) 港幣百萬元	贖回儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 (未經審核) 港幣百萬元	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	公平價值儲備 (未經審核) 港幣百萬元	平衝儲備 (未經審核) 港幣百萬元	保留盈利 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元	永續證券 (未經審核) 港幣百萬元	非控股權益 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元
於二零二零年一月一日	89.9	404.7	17.7	231.3	8.1	-	(108.8)	12,355.8	12,998.7	1,732.9	724.2	15,455.8
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(853.3)	(853.3)	-	(6.2)	(859.5)
期內其他全面收益/(虧損)：												
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(23.1)	-	(23.1)	-	-	(23.1)
應佔一合營公司其他全面收益	-	-	-	1,038.0	-	117.5	11.4	-	1,166.9	-	-	1,166.9
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	1,038.0	-	117.5	(11.7)	(853.3)	290.5	-	(6.2)	284.3
交叉權益抵銷	-	-	-	-	-	-	-	0.4	0.4	-	-	0.4
宣派二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(53.9)	(53.9)	-	-	(53.9)
分派予一上市附屬公司之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46.4)	(46.4)
向永續證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	(56.7)	(56.7)	-	-	(56.7)
於二零二零年六月三十日	89.9	404.7	17.7	1,269.3	8.1	117.5	(120.5)	11,392.3	13,179.0	1,732.9	671.6	15,583.5

## 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)
	港幣百萬元	港幣百萬元
經營業務所得/(所用)現金流量淨額	<b>(115.4)</b>	481.7
投資活動之現金流量		
添置投資物業	–	(0.3)
購入物業、廠房及設備項目	<b>(212.4)</b>	(575.2)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	<b>104.9</b>	14.5
購入按公平值計入損益之金融資產	<b>(11.6)</b>	(13.1)
自按公平值計入損益之金融資產所作分派	<b>16.5</b>	47.3
購入按攤銷成本列賬之金融資產	–	(46.5)
收購一上市附屬公司之額外權益	<b>(19.2)</b>	–
墊款予一合營公司	<b>(1,032.1)</b>	(119.1)
一合營公司還款	<b>1,594.3</b>	63.8
墊款予聯營公司	–	(41.0)
已收利息	<b>68.2</b>	63.5
已收非上市投資股息	<b>17.5</b>	57.0
其他貸款之減額	<b>178.6</b>	36.8
已抵押定期存款及銀行結存之減額	<b>85.6</b>	100.3
受限制現金之減額/(增額)	<b>(0.2)</b>	3.0
原到期於存放起計超過三個月之定期存款之增額	<b>(0.1)</b>	(11.2)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	<b>790.0</b>	(420.2)
融資活動之現金流量		
其他債項之減額	<b>(23.3)</b>	–
提取新銀行貸款	<b>795.1</b>	581.0
償還銀行貸款	<b>(757.2)</b>	(605.8)
已付利息	<b>(138.1)</b>	(232.3)
支付貸款及其他費用	<b>(17.2)</b>	(4.6)
租賃付款本金部份	<b>(7.0)</b>	(8.2)
已付股息	–	(46.0)
分派予一上市附屬公司之非控權權益	<b>(62.9)</b>	(46.4)
向永續證券持有人分派	<b>(56.8)</b>	(56.7)
受限制現金之減額	–	1.2
融資活動所用現金流量淨額	<b>(267.4)</b>	(417.8)

## 簡明綜合現金流量表 (續)

	附註	截至二零二一年	截至二零二零年
		六月三十日 止六個月 (未經審核)	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		<b>407.2</b>	(356.3)
於期初之現金及現金等值項目		<b>2,337.8</b>	1,433.1
外匯兌換率變動之影響(淨額)		<b>8.6</b>	(21.8)
於期末之現金及現金等值項目		<b>2,753.6</b>	1,055.0
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	十三(a)	<b>2,764.9</b>	1,066.2
原到期於存放起計超過三個月之無抵押定期存款	十三(a)	<b>(11.3)</b>	(11.2)
簡明綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目		<b>2,753.6</b>	1,055.0

### 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。簡明財務報表不包括於全年綜合財務報表所需全部資料及披露，並應與本集團之截至二零二零年十二月三十一日止年度全年綜合報表一併閱覽。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者相同，惟採納下列自本集團於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效之經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

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

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

- (i) 本集團自報告期末起計未來十二個月之估計現金流量；
- (ii) 本集團可用而未動用之銀行信貸額；及
- (iii) 於報告期間後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十九內披露為報告期後事項。

本集團已於本期間之簡明綜合財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、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	<i>利率基準改革 – 第二階段</i>
香港財務報告準則第16號之修訂	<i>2019冠狀病毒病相關之租金寬免</i>

經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

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

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

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



## 二、業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下六類：

- (a) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託(「富豪產業信託」)；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；
- (d) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (e) 飛機擁有及租賃分類(附註)指飛機擁有及租賃業務賺取租金及利息收入；及
- (f) 其他分類主要包括食品銷售、經營及管理餐廳、經營安全儲存庫業務及零售商店、提供房務管理及相關服務以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

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

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

附註：

本集團擁有一支由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8.6%至8.9%。

簡明綜合財務報表附註 (續)

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	酒店營運管理及酒店業務		黃埔管理		物業發展及投資		金融資產		飛機租賃及租賃		其他		對換		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：																
銷售予外客戶	338.9	369.4	-	5.1	5.5	22.6	18.2	15.7	10.6	22.0	10.6	-	404.3	-	364.8	
分類間之銷售	2.3	2.2	42.5	2.5	2.5	-	-	-	53.0	42.9	42.9	(100.3)	-	-	-	
<b>合計</b>	<b>341.2</b>	<b>371.6</b>	<b>42.5</b>	<b>7.6</b>	<b>8.0</b>	<b>22.6</b>	<b>18.2</b>	<b>15.7</b>	<b>53.5</b>	<b>75.0</b>	<b>53.5</b>	<b>(100.3)</b>	<b>404.3</b>	<b>404.3</b>	<b>364.8</b>	
減除折舊前分類業績	(10.6)	(50.7)	(6.4)	37.1	39.1	64.6	(310.5)	(19.6)	3.0	3.9	3.0	-	69.0	-	(319.0)	
折舊	(258.9)	(250.0)	-	(2.9)	(3.3)	-	(5.9)	(5.8)	(1.7)	(1.7)	(1.7)	-	(269.3)	-	(261.3)	
分類經營業績	(269.5)	(300.7)	(6.4)	34.2	35.8	64.6	(310.5)	(25.4)	1.3	2.2	1.3	-	(200.3)	-	(580.3)	
未能劃分之利息收入及未能劃分之業務及企業收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.7	
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44.4)	
融資成本(但與負債之利息除外)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(132.2)	
應佔盈利及虧損：																
- 合營公司	-	-	-	71.1	(76.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.1	
- 聯營公司	-	-	-	(0.6)	0.1	-	-	-	(0.6)	0.1	-	-	-	-	(1.2)	
除稅法前利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(301.3)</b>	
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>7.4</b>	
子母公司/股份持有人及非控股權益分佔前節內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(293.9)</b>	
應佔：																
- 母公司/股份持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(276.4)</b>	
- 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(17.5)</b>	
															<b>(293.9)</b>	

三、 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析列載如下：

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

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

### 客戶合約收益

### 分拆收益資料

以下載列本集團之客戶合約收益之分拆及與業務分類資料之對賬：

分類	截至二零二一年六月三十日止六個月			
	酒店經營與 管理及 酒店擁有 (未經審核)	物業發展 及投資 (未經審核)	其他 (未經審核)	總計 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>貨品或服務種類</b>				
酒店經營及管理服務				
酒店經營	306.8	–	–	306.8
管理服務	2.8	–	–	2.8
其他業務	–	2.8	21.5	24.3
客戶合約收益總額	<u>309.6</u>	<u>2.8</u>	<u>21.5</u>	<u>333.9</u>
<b>地域市場</b>				
香港	307.3	2.8	21.5	331.6
中國內地	2.3	–	–	2.3
客戶合約收益總額	<u>309.6</u>	<u>2.8</u>	<u>21.5</u>	<u>333.9</u>
<b>確認收益時間</b>				
在某個時間點	90.8	–	0.9	91.7
隨時間	218.8	2.8	20.6	242.2
客戶合約收益總額	<u>309.6</u>	<u>2.8</u>	<u>21.5</u>	<u>333.9</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月

分類	酒店經營與 管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	物業發展 及投資 (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
<b>貨品或服務種類</b>				
酒店經營及管理服務				
酒店經營	331.4	–	–	331.4
管理服務	2.1	–	–	2.1
其他業務	–	2.6	10.2	12.8
客戶合約收益總額	<u>333.5</u>	<u>2.6</u>	<u>10.2</u>	<u>346.3</u>
<b>地域市場</b>				
香港	331.6	2.6	10.2	344.4
中國內地	1.9	–	–	1.9
客戶合約收益總額	<u>333.5</u>	<u>2.6</u>	<u>10.2</u>	<u>346.3</u>
<b>確認收益時間</b>				
在某個時間點	105.1	–	0.4	105.5
隨時間	228.4	2.6	9.8	240.8
客戶合約收益總額	<u>333.5</u>	<u>2.6</u>	<u>10.2</u>	<u>346.3</u>

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

以下載列客戶合約收益與分類資料所披露之金額之對賬：

分類	截至二零二一年六月三十日止六個月			
	酒店經營與 管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	物業發展 及投資 (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	309.6	2.8	21.5	333.9
分類間之銷售	–	–	53.0	53.0
	309.6	2.8	74.5	386.9
分類間之調整及對銷	–	–	(53.0)	(53.0)
客戶合約收益總額	<u>309.6</u>	<u>2.8</u>	<u>21.5</u>	<u>333.9</u>

分類	截至二零二零年六月三十日止六個月			
	酒店經營與 管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	物業發展 及投資 (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	333.5	2.6	10.2	346.3
分類間之銷售	–	–	42.9	42.9
	333.5	2.6	53.1	389.2
分類間之調整及對銷	–	–	(42.9)	(42.9)
客戶合約收益總額	<u>333.5</u>	<u>2.6</u>	<u>10.2</u>	<u>346.3</u>

	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		
銀行利息收入	3.9	12.9
其他利息收入	46.6	66.0
非上市投資之股息收入	17.5	16.0
出售非上市投資(包括在按公平值計入損益之金融資產內)之 收益/(虧損)	(12.9)	0.3
其他	1.4	0.1
	<u>56.5</u>	<u>95.3</u>

四、 除稅前虧損

	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
物業、廠房及設備折舊	154.0	144.1
使用權資產之折舊	115.3	117.2
	<u>269.3</u>	<u>261.3</u>
政府資助*(包括在銷售成本及行政費用內)	8.7	24.0

\* 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。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

### 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	79.4	169.4
其他債項之利息	53.3	53.6
租賃負債之利息	0.2	0.5
債項成立成本攤銷	17.6	16.1
並非按公平值計入損益之金融負債總利息開支	150.5	239.6
其他貸款成本	4.1	4.5
	154.6	244.1
減：納入成本賬項內之融資成本	(22.2)	(65.4)
	132.4	178.7

### 六、 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 期內支出	17.7	26.1
即期—海外 過往年度撥備不足	—	0.5
遞延稅項	(25.1)	(20.6)
期內之稅項支出/(抵免)總額	(7.4)	6.0

香港利得稅之課稅撥備乃根據期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率 16.5% (二零二零年：16.5%) 計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

應佔一合營公司之稅項支出為港幣 800,000 元 (二零二零年：港幣 3,100,000 元) 已計入簡明綜合損益表之「應佔一合營公司及聯營公司之盈利及虧損」內。



七、 股息

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)。

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間內虧損港幣276,400,000元(二零二零年：港幣853,300,000元)，並已就有關永續證券之分派港幣56,800,000元(二零二零年：港幣56,700,000元)作調整，及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數898,800,000股(二零二零年：898,800,000股)計算。

(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。

九、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣39,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣37,200,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。此等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	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	30.1	29.0
四至六個月	5.4	4.2
七至十二個月	8.7	6.7
超過一年	19.8	17.5
	<u>64.0</u>	<u>57.4</u>
減值	(24.6)	(20.2)
	<u>39.4</u>	<u>37.2</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。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故除賬風險並無過分集中。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

計入本集團之應收賬項、按金及預付款項乃應收同系附屬公司款項港幣24,500,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣11,200,000元)及應收一合營公司之一聯營公司之款項港幣1,500,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,700,000元)。

### 十、 應付賬項、已收按金及應付費用

計入此賬項結存之港幣31,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣31,700,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。此等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	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	29.6	31.7
四至六個月	1.6	—
	<b>31.2</b>	<b>31.7</b>

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。

計入應付賬項、已收按金及應付費用乃應付聯營公司、一合營公司及同系附屬公司款項分別為港幣15,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣13,400,000元)、港幣22,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣22,700,000元)及港幣7,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣7,000,000元)，該等款項為無抵押、免息及須應要求時償還。

### 十一、 付息之銀行債項

	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
<b>即期</b>		
銀行貸款－有抵押	二零二一年 至二零二二年 7,250.7	二零二一年 7,426.3
<b>非即期</b>		
銀行貸款－有抵押	二零二二年 至二零二四年 6,095.1	二零二二年 至二零二四年 5,880.2
	<b>13,345.8</b>	<b>13,306.5</b>

	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	7,250.7	7,426.3
於第二年	3,374.9	374.8
於第三至第五年(包括首尾兩年)	2,720.2	5,505.4
	<b>13,345.8</b>	<b>13,306.5</b>

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託集團透過全資擁有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有未償還金額港幣4,515,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及部分循環貸款港幣15,000,000元。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託集團透過一間全資擁有附屬公司利高賓有限公司以富豪九龍酒店作出抵押，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一間全資擁有附屬公司Sonnix Limited就港幣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，二零一九年灣仔融資金額已調整至港幣405,000,000元，以遵守融資協議之條款。於二零二一年六月三十日，二零一九年灣仔融資之未償還金額為港幣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一間全資擁有附屬公司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一間全資擁有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(隨後於二零二零年九月減至港幣44,000,000元)之循環貸款融資(「二零一八年炮台山融資」)。二零一八年炮台山融資為期五年直至二零二三年十一月。於二零二一年六月三十日，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。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

於二零一七年九月四日，富豪產業信託集團透過一間全資擁有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，未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息差介乎每年0.92%至每年1.20%(二零二零年十二月三十一日：介乎每年0.92%至每年1.20%)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附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 根據相關物業之所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)所產生之租金收入及所有其他所得款項以及有關之所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 富豪產業信託集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

於二零二一年六月三十日，除港幣12,200,000元之銀行貸款乃按歐元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0.98%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元之銀行貸款乃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0.98%至每年1.85%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十五內。

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
即期		
其他債項 — 無抵押 於第一年償還	<u>2,690.3</u>	<u>2,707.0</u>

於二零二二年十月五日，本公司之全資附屬公司RH International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項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，而票面年利率為3.875%。票據按本金額之99.663%折讓發行。

十三、簡明綜合現金流量表附註

(a) 現金及現金等值項目結存

	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
現金及銀行結存	2,059.1	671.0
原到期於存放起計少於三個月之無抵押定期存款	694.5	384.0
原到期於存放起計超過三個月之無抵押定期存款	11.3	11.2
現金及現金等值項目	<u>2,764.9</u>	<u>1,066.2</u>

(b) 主要非現金交易

- (i) 於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團已自P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)取得公平值為港幣650,700,000元之Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)533,333,332股普通股作為股息。本集團已將該股本投資列作按公平值計入損益之金融資產入賬。
- (ii) 於截至二零二零年六月三十日止六個月，應收一聯營公司之股息港幣41,000,000元用作抵銷應付一聯營公司之款項港幣54,300,000元。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

### 十四、 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
同系附屬公司：		
管理費	19.5	18.5
發展顧問費	-	2.3
有關保安系統及產品及其他軟件之服務費	0.5	0.3
維修及保養費及工程費用	5.6	4.7
一聯營公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	4.4	1.1
一合營公司：		
利息收入總額	42.9	65.5
物業管理費收入	1.1	1.2
收購富豪產業信託基金單位*	19.2	-
	<u>19.2</u>	<u>-</u>

\* 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，本集團以現金代價約港幣19,200,000元自四海之附屬公司收購若干富豪產業信託基金單位。

上述其他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)：

	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
應收同系附屬公司款項	24.5	11.2
應付一合營公司款項	(22.7)	(22.7)
應付聯營公司款項	(15.0)	(13.4)
應付同系附屬公司款項	(7.7)	(7.0)
予一合營公司貸款	2,270.0	2,832.2
應收一合營公司款項	133.0	149.1
應收聯營公司款項	6.1	6.7
應收一合營公司之一聯營公司款項	1.5	4.7
其他貸款	357.3	535.9

(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	15.0	13.9
僱員退休計劃供款	1.0	0.9
支付予主要管理層人員之補償總額	16.0	14.8

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 十五、資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團之待售物業及若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、按公平值計入損益之金融資產、衍生金融工具、定期存款及銀行結存合共港幣21,160,100,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣21,288,100,000元)均已作抵押，以擔保授予本集團之銀行貸款以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

### 十六、或然負債

於報告期末，尚未在財務報表中撥備之或然負債如下：

	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
就應佔一合營公司之若干附屬公司獲授之銀行融資所提供之公司擔保	2,691.8	2,084.7
就授予一合營公司之一聯營公司之銀行融資所提供之公司擔保	178.6	178.6

於二零二一年六月三十日，授予一合營公司之若干附屬公司及一聯營公司由本集團以個別基準方式向銀行作出公司擔保之銀行融資分別已動用港幣2,691,800,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,084,700,000元)及港幣178,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣178,600,000元)。

於二零二一年六月三十日，本集團已就銀行為一合營公司之酒店項目向市區重建局發出金額為港幣4,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,000,000元)之即期付款保函之應佔份額提供公司擔保。

此外，本集團已就銀行為本集團之地產發展合約發出金額為港幣15,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣15,000,000元)之履行保函提供公司擔保。



十七、 承擔

於二零二一年六月三十日，本集團就P&R Holdings所協定應佔有關其物業發展項目之最高資本承擔額為港幣3,700,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣3,700,000,000元)(「P&R資本承擔」)。於二零二一年六月三十日，已出資合共港幣1,401,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣619,600,000元)作為股東貸款，其中港幣900,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣118,200,000元)根據P&R資本承擔計提撥備並按年利率不超過5%計息。此外，合共提供港幣2,870,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,263,300,000元)作為就P&R Holdings若干附屬公司及一聯營公司獲授之銀行融資之擔保，其中分別港幣2,691,800,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,084,700,000元)及港幣178,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣178,600,000元)已根據P&R資本承擔計提撥備。

此外，三項(二零二零年十二月三十一日：三項)貸款融資合共港幣2,212,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,212,600,000元)已授予P&R Holdings，其中港幣868,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,212,600,000元)已動用，有關融資按固定年利率4%至5%(二零二零年：年利率4%至5%)計息。

於報告期末，本集團應佔P&R Holdings集團之物業發展項目之本身資本承擔如下：

	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	<u>474.4</u>	<u>465.7</u>

除於上文所詳述應佔一合營公司本身之資本承擔外，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>455.3</u>	<u>500.8</u>

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

### 十八、 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之公平值相若。

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，管理層會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參與估值。估值由管理層審閱及批准。估值過程及結果會每年兩次就中期及年度財務申報與審計委員會討論。

#### 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

按公平值計入損益之金融資產：

上市股本投資  
上市債務投資  
非上市股本投資  
非上市基金投資  
非上市債務投資  
衍生金融工具

使用以下各項進行之公平值計量			
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	總計 (未經審核) 港幣百萬元
1,882.2	-	-	1,882.2
-	133.2	-	133.2
-	-	140.1	140.1
-	-	508.1	508.1
-	-	6.5	6.5
-	1.5	-	1.5
<u>1,882.2</u>	<u>134.7</u>	<u>654.7</u>	<u>2,671.6</u>

於二零二零年十二月三十一日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行之公平值計量			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	
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	1,810.6	-	-	1,810.6
上市債務投資	-	130.5	-	130.5
非上市股本投資	-	-	169.8	169.8
非上市基金投資	-	-	568.6	568.6
非上市債務投資	-	-	5.2	5.2
	<u>1,810.6</u>	<u>130.5</u>	<u>743.6</u>	<u>2,684.7</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)	二零二零年 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
按公平值計入損益之金融資產 – 非上市投資：		
於一月一日	743.6	755.8
購入	11.6	36.1
分派	(16.5)	(55.9)
於損益確認之收益總額(淨額)	8.5	65.6
出售	(92.5)	(58.0)
於六月三十日/十二月三十一日	<u>654.7</u>	<u>743.6</u>

**於二零二一年六月三十日按公平值計量之負債**

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債(截至二零二零年十二月三十一日止年度：無)。

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之公平值乃經參考該等投資之近日成交價而釐定，或按金融機構或相關行政機構提供之估值列賬。

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

衍生金融工具(包括外幣遠期合約及外幣掉期)之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

**十九、 報告期後事項**

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

**二十、 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。

## 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)	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%)
	蔡志明博士	普通股 (已發行)	50,240,000	-	-	50,240,000 (5.59%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	10,200	-	-	10,200 (0.001%)
2. Century City International Holdings Limited 世紀城市國際 控股有限公司 (「世紀城市」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	110,887,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,432,770 (58.69%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	-	-	112,298 (0.004%)
	楊碧瑤女士	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	-	-	251,735 (0.008%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	24,000	-	-	24,000 (0.001%)

## 其他資料 (續)

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. 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%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	-	-	1,116,000 (0.10%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
	溫子偉先生	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
		(ii) (未發行)	-	3,545,487,356 (附註f)	-	3,545,487,356
		優先股 (已發行)	-	2,295,487,356 (附註f)	-	2,295,487,356 (99.99%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	-	-	1,380,000 (0.02%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	-	-	2,269,101 (0.04%)
					總計：	7,739,913,500 (131.35%)

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	
5. 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%)

## 附註：

- (a) 於1,769,164,691股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。
- (b) 於694,124,547股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.68%股份權益。

於16,271,685股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

- (c) 於421,400股本公司已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.68%股份權益。於622,433,861股本公司已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有62.28%股份權益。百利保於本公司持有69.25%股份權益。
- (d) 於269,169股本公司已發行普通股之權益，乃透過羅寶文小姐全資擁有之公司持有。

## 其他資料 (續)

- (e) 於2,595,901,480股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由百利保及本公司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。而另外1,065,191,332股四海已發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。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(由世紀城市持有62.28%股份權益)於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.68%股份權益。
- (f) 於3,545,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由百利保及本公司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(由世紀城市持有62.28%股份權益)於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.68%股份權益。
- 於2,295,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過於2,295,487,356股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為四海新普通股。
- 於1,250,000,000股四海未發行普通股之權益，乃透過由四海一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，乃透過本公司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，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.68%股份權益。
- (h) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.68%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

除本報告所披露者外，於二零二一年六月三十日，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、相關股份或債券中擁有(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)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註 ii)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
世紀城市(附註 iii)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註 iv)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
百利保(附註 v)	622,433,861	–	622,433,861	69.25%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (附註 vi)	622,433,861	–	622,433,861	69.25%
Guo Yui Investments Limited(附註 vi)	271,140,466	–	271,140,466	30.17%
Paliburg BVI Holdings Limited(附註 vi)	230,870,324	–	230,870,324	25.69%
Taylor Investments Ltd.(附註 vi)	154,232,305	–	154,232,305	17.16%
Glaser Holdings Limited(附註 vi)	58,682,832	–	58,682,832	6.53%
曉栢代理人有限公司(附註 vi)	55,480,885	–	55,480,885	6.17%

### 附註：

- (i) 於YSL Int'l所持本公司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之本公司普通股權益內。
- (ii) Grand Modern為YSL Int'l之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在YSL Int'l所持之權益內。
- (iii) 世紀城市由Grand Modern擁有50.89%權益，其所持本公司之普通股權益已包括在Grand Modern所持之權益內。
- (iv) CCBVI為世紀城市之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (v) 百利保為世紀城市(其持有百利保62.28%之股份權益)之上市附屬公司，百利保所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (vi) 此等公司為百利保之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。

## 其他資料 (續)

除本報告所披露者外，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及第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、羅寶文小姐及羅俊圖先生為Grand Modern之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生、吳季楷先生、伍穎梅女士及黃之強先生為世紀城市及百利保之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生為全部上述世紀城市及百利保全資附屬公司之董事。

## 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，須予披露自本公司截至二零二零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

### 變更詳情

#### 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。

### 根據上市規則第十三章第 13.22 條作出之披露

根據上市規則第十三章第 13.22 條有關根據第 13.16 條須予披露之資料之持續披露規定，本公司作出下列披露：

#### 向聯屬公司提供財務資助及擔保(第十三章第 13.16 條)

有關本集團於二零二一年六月三十日向聯屬公司所提供財務資助之詳情如下：

聯屬公司名稱		墊款本金額 (港幣百萬元)	應收利息 (港幣百萬元)	就銀行融資提供之擔保	
				(i) 銀行 融資金額 (港幣百萬元)	(ii) 已提取 銀行融資金額 (港幣百萬元)
8D International (BVI) Limited	(A)	13.6	–	無	無
8D Matrix Limited	(B)	68.9	–	無	無
P&R Holdings Limited 百富控股有限公司	(C)	<u>2,270.0</u>	<u>(D) 133.0</u>	<u>(E)(i) 2,870.4</u>	<u>(E)(ii) 2,870.4</u>
			總計：	(A)至(E)(i)	<u>5,355.9</u>
				(A)至(D)及(E)(ii)	<u>5,355.9</u>

8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)為本公司擁有其30%權益之聯營公司，主要參與發展及分銷與先進科技保安及與樓宇有關之系統及軟件開發等業務，以及推廣業務。8D-BVI餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由羅先生透過其緊密聯繫人(定義見上市規則)間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D-BVI之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為8D-BVI提供所需營運資金。墊款乃無抵押、免利息及須應要求時償還。

8D Matrix Limited (「8D Matrix」)為本公司擁有其30%權益之聯營公司。8D Matrix擁有兩間全資附屬公司世紀創意科技有限公司及深圳市世紀創意科技有限公司(統稱「世紀創意科技」)，其主要從事以「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」系列之角色為基調之網上教學、娛樂及科技業務。而其全資附屬公司從事廣告及推廣業務。8D Matrix餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由羅先生透過其緊密聯繫人(定義見上市規則)間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D Matrix之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為8D Matrix及世紀創意科技提供所需營運資金。墊款乃無抵押、免利息及須應要求時償還。

## 其他資料 (續)

P&R Holdings 主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃以及進行相關投資及融資活動。P&R Holdings 集團透過其全資附屬公司於在香港之多個物業發展項目持有權益，並透過四海(P&R Holdings 之上市附屬公司)於在中國內地之若干物業發展項目持有權益。有關P&R Holdings 集團於該等物業發展項目之投資之資料於前部之管理層之討論及分析內披露。向P&R Holdings 作出之墊款乃由本公司之一間全資附屬公司按其於P&R Holdings 之股權比例以股東貸款形式提供。提供予P&R Holdings 之墊款為無抵押及無固定還款期，除總額港幣868,600,000元按固定年利率4%至5%計息外，餘下之墊款乃免利息。該等擔保均由本公司根據其於P&R Holdings 之股權比例按個別基準分別就P&R Holdings 之六間全資附屬公司及一間聯營公司為其位於香港之發展項目進行融資而獲授予之銀行貸款融資合共港幣2,870,400,000元而提供。有關本集團應佔P&R Holdings 最高資本承擔、本集團根據該承擔提供之股東貸款及本公司就P&R Holdings 若干全資附屬公司獲授之銀行融資而提供之多項擔保之進一步資料載於簡明綜合財務報表附註十七。

按上文所示之基準計算，於二零二一年六月三十日，本集團向聯屬公司提供之財務資助及銀行擔保總額款項分別為(a)港幣5,355,900,000元(根據銀行融資可動用總金額計算)及(b)港幣5,355,900,000元(根據已提取之銀行融資總金額計算)，佔披露於本集團截至二零二一年六月三十日止六個月最新未經審核簡明綜合財務報表內之本集團綜合總資產港幣32,037,600,000元分別為(a)16.7%及(b)16.7%。

除上文所披露者外，本集團於二零二一年六月三十日並無向聯屬公司提供其他財務資助或擔保而須根據上市規則第十三章第13.16條作出披露。

以下為上述聯屬公司之合併財務狀況表及本集團於該等聯屬公司應佔之權益：

	合併財務狀況表 (港幣百萬元)	本集團應佔權益 (港幣百萬元)
非流動資產	6,208.6	3,100.5
流動資產	11,382.2	5,683.6
流動負債	(7,128.5)	(3,563.5)
非流動負債	(7,654.5)	(3,689.7)
	<u>2,807.8</u>	<u>1,530.9</u>
非控權權益	(604.1)	(302.0)
母公司股份持有人應佔資產淨值	<u>2,203.7</u>	<u>1,228.9</u>

## 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：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之公司細則條文規定，本公司全部董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

### 董事進行證券交易之操守準則

本公司已採納「富豪酒店國際控股有限公司之董事進行證券交易的守則」（「富豪守則」），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富豪守則。

### 購回、出售或贖回本公司之上市證券

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：

黃之強先生(委員會主席)(獨立非執行董事)  
蔡志明博士，GBS，JP(副主席及非執行董事)  
簡麗娟女士(獨立非執行董事)  
羅文鈺教授(獨立非執行董事)  
伍穎梅女士，JP(獨立非執行董事)

審計委員會已與本公司之管理層連同外聘核數師審閱及討論本集團採用之會計準則及慣例、審計、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零二一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60頁。

# 中期財務資料審閱報告



## 致 Regal Hotels 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 21 頁至第 50 頁之 Regal Hotels 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.regal.com.hk](http://www.regal.com.hk)