

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



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

## 二零二零年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	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	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	384.8	1,281.4	-70.0%
毛利	39.5	644.1	-93.9%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務 盈利/(虧損)	(337.2)	910.0	不適用
母公司股份持有人應佔 期內盈利/(虧損)	(853.3)	379.1	不適用
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本 盈利/(虧損)	港幣(101.25)仙	港幣35.84仙	不適用
中期股息(每股普通股)	-	港幣4.5仙	不適用
	於二零二零年 六月三十日 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值			
賬面值	港幣14.66元	港幣14.46元	+1.4%
經調整*	港幣21.40元	港幣22.96元	-6.8%

\* 此乃就本集團在香港之酒店物業組合按其分別於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之市值重列及加回相關遞延稅項負債作出調整之基準而編製，以供參考

- 於截至二零二零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853,300,000元，而去年同期則達致純利港幣379,100,000元。
- 由於自今年年初以來新型冠狀病毒肺炎持續爆發，本集團的核心酒店業務受到嚴重影響，酒店業務於回顧期間內之收入較二零一九年首六個月大幅下降。因此，本集團於本中期期間的財務業績受到不利影響。
- 本集團於期間內產生之虧損，主要歸因於按公平值計入損益之金融資產及投資物業等之公平值虧損及酒店物業之折舊費用(均為非現金項目)以及融資成本所致。
- 本集團在香港之酒店組合於期間內之折舊費用合共港幣241,000,000元(二零一九年：港幣242,500,000元)，儘管對現金流並無影響，惟已對所呈報之業績產生不利影響。
- 富豪產業信託(本集團之上市附屬公司)擁有合共九間在香港營運的富豪及富薈品牌酒店，共提供4,909間客房及套房。除富薈灣仔酒店由富豪產業信託自行營運外，五間初步富豪酒店及另外三間富薈酒店均已出租予本集團作酒店營運。
- 透過推行新營銷策略及削減成本措施，於本中期期間內，該九間酒店整體上仍維持少量之經營毛利，雖然遠低於去年所達致之比較金額。
- 由本集團所發展位於香港國際機場，擁有1,208間客房之酒店，麗豪航天城酒店之建築工程經已完成，並正申請發出相關佔用許可證(入伙紙)。該酒店現仍計劃於二零二一年上半年開業，惟須視乎機場範圍內正常交通及商務活動的恢復情況。
- 本集團正透過其一全資附屬公司在香港皇后大道西進行商業/住宅發展項目。該項目將擁有合共130個住宅單位連同會所設施，並在地面及一樓設有商業舖位。該項目預計將於二零二二年完成，而預售計劃預期於今年年底前推出。

- 位於沙田九肚之富豪·山峯乃由P&R Holdings Limited百富控股有限公司(為與Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司各自擁有50/50權益之合營公司)進行之重大住宅項目。此發展項目包括合共24間花園洋房及136個公寓單位，連同泊車位及會所設施。迄今，合共12間花園洋房及24個公寓單位已售出或已訂約出售。該等物業銷售所獲得之收入將不時於有關銷售交易完成時入賬。
- 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。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。本集團將繼續監察有關情況，並將與專業飛機管理人密切合作，制定補救方案。
- 在本港重新開放入境交通及恢復正常業務及社交活動前，本集團在香港的核心酒店業務將仍然面臨嚴峻挑戰。
- 本集團擁有堅固的資產基礎，並於過去數年，已分散大量資源於其他投資業務，包括物業發展、飛機擁有及租賃以及其他投資。
- 本集團預期，於不久將來將可自其物業發展業務中獲得大量現金流，包括本集團應佔P&R Holdings進行的項目中之現金流，其將有助進一步加強本集團的財務實力。

## 財務業績

於截至二零二零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853,300,000元，而去年同期則達致純利港幣379,100,000元。

誠如本公司於二零二零年七月二十日刊發之盈利警告公佈所述，由於自今年年初以來新型冠狀病毒肺炎持續爆發，本集團的核心酒店業務受到嚴重影響，酒店業務於回顧期間內之收入較二零一九年首六個月大幅下降。儘管本集團透過利用新營銷策略以及採取及時應對措施精簡營運架構及控制營運成本，得以在香港營運的全部酒店之整體業務營運上能達致少量之經營毛利，惟本集團於本中期期間的財務業績無可避免地受到不利影響。然而，本集團於期間內產生之虧損，主要歸因於按公平值計入損益之金融資產及投資物業等之公平值虧損及酒店物業之折舊費用(均為非現金項目)以及融資成本所致。

本集團於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。因此，為符合適用會計準則，須計提折舊費用。本集團於香港之酒店組合於期間內之折舊費用合共港幣241,000,000元(二零一九年：港幣242,500,000元)，儘管對現金流並無影響，惟已對所呈報之業績產生不利影響。

考慮到本集團於香港之酒店組合須計提累計折舊費用之賬面值較其於二零二零年六月三十日之公平值存在重大差異，現於本公佈中標題為「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二零二零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21.4元。

## 業務回顧

### 酒店

#### 市場概覽

根據世界銀行集團最近之研究報告，新型冠狀病毒2019冠狀病毒病引發全球危機，並導致多個國家嚴重衰退。目前，發達經濟體系的產出量預期將顯著放緩，由二零一九年增長1.6%逆轉為二零二零年縮減7%。二零二零年全球本地生產總值(GDP)之基線預測將縮減5.2%，儘管獲史無前例的政策支持，將會出現八十年以來最嚴重的全球衰退。

由於本年度首兩個月中國採取封鎖措施以應對2019冠狀病毒病蔓延，二零二零年第一季度中國國內生產總值按年下降6.8%。內地自三月以來正常經濟活動逐步恢復，疫情大流行對其經濟的不利影響逐漸受到控制，而於第二季度，中國國內生產總值與二零一九年同一季度相比回復3.2%增長。總括而言，於二零二零年上半年內，中國國內生產總值僅倒退1.6%。

在這場全球危機中，香港經濟在二零二零年首六個月內同告暴跌。於本年度第二季，經季節性調整之香港失業率升至6.2%，為十五年多以來最高水平，而香港實質本地生產總值按年縮減9.0%。

作為預防措施，多國已經實施旅遊及檢疫限制措施，嚴重影響國際交通(包括商務及旅遊業活動)至近乎停頓。於回顧期間內，僅有約3,500,000人次訪港，其中2,700,000人次來自中國內地，兩者均按年大幅下降約90%。事實上，此等訪客主要為今年一月及二月的訪客，而在過去數月，訪港旅客人數極少。

根據香港旅遊發展局發佈的資料，截至六月三十日止半年，在香港所有受訪之不同類別之酒店中，平均酒店入住率由二零一九年之90%下滑至二零二零年之39%，而平均房租亦下跌31.2%，令平均可出租客房收入(RevPAR)按年下降70.2%。

## 酒店擁有業務

由本集團所發展位於香港國際機場，擁有1,208間客房之酒店，麗豪航天城酒店之建築工程經已完成，並正申請發出相關佔用許可證(入伙紙)。該酒店現仍計劃於二零二一年上半年開業，惟須視乎機場範圍內正常交通及商務活動的恢復情況。

本集團擁有一間位於西班牙巴塞隆拿設有186間客房之酒店，自二零一七年九月起已租賃予一名獨立承租人。本集團現正與承租人商討其因2019冠狀病毒病疫情而逾期之租金款項之可行補救方案。

本集團亦正就位於英國倫敦黃金地段的一現存物業進行翻新，該物業於二零一九年四月購入，正翻新成為一間擁有約73間客房之酒店。有關規劃工程正在進行，而翻新工程計劃於二零二一年年初動工。

## 富豪產業信託

於二零二零年六月三十日，本集團持有富豪產業信託已發行基金單位74.6%，而本公司之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

於截至二零二零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2,096,200,000元，而於二零一九年同期則錄得虧損港幣362,900,000元。於中期期間錄得之虧損，乃主要歸因於根據主要估值師所評估於二零二零年六月三十日之市場估值，富豪產業信託之投資物業組合之公平值較其於二零一九年十二月三十一日之最近期經評估之估值減少港幣2,288,200,000元。而去年同期則錄得公平值虧損港幣585,100,000元。倘不計及該等公平值之變動，於中期期間未計及基金單位持有人分派前核心經營盈利則實為港幣192,000,000元，較於二零一九年同期之港幣222,100,000元下跌約13.6%。

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。

## 酒店經營業務

如上所述，由於2019冠狀病毒病持續爆發，本集團於本年度上半年的酒店經營業務受到嚴重影響。於期間內，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361,100,000元，較二零一九年之比較金額港幣1,089,800,000元減少約66.9%。透過推行新營銷策略及削減成本措施，於中期期間內，該九間酒店整體上仍維持港幣16,300,000元之少量經營毛利，雖然遠低於去年之比較金額港幣459,100,000元。

面對訪港海外旅客人數急劇下降，本集團自今年三月起一直推廣長期住宿及留港度假套票，以吸引本地客戶。此外，本集團於本年度四月與香港政府衛生署簽訂協議，將九龍城富豪東方酒店整座租予政府，主要用作訪港旅客等待2019冠狀病毒病檢測結果的收留設施。該租賃初步為期三個月，其後延長一個月。除履行對社區的社會責任外，有關租賃安排亦為本集團在短期內產生若干穩定的經常性營運收入。

於中期期間內，五間富豪酒店(其提供全面服務酒店)的合併平均入住率為37.4%，去年同期則為86.3%，合併平均房租下降35.2%。因此，該等酒店之合併平均可出租客房收入(RevPAR)按年下降71.9%。

除五間富豪酒店外，富豪產業信託在香港擁有的四間富薈酒店中，三間亦已租予Favour Link以經營酒店。此外，有另一間在香港營運富薈酒店富薈旺角酒店，該酒店由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)擁有及自行經營，惟亦由本集團管理。

於回顧期間內，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店的合併平均入住率為67.5%，較二零一九年同期下跌25.9個百分點。同時，其合併平均房租下降56.1%，以致其合併平均可出租客房收入(RevPAR)按年下降68.3%。

富薈馬頭圍酒店由富豪產業信託於二零一七年向P&R Holdings收購。此酒店之租賃仍然處於首五年租賃期內，並具有預設固定年度租金。根據與P&R Holdings所協定之安排，Favour Link(作為承租人)有權收取P&R Holdings就該首個租期內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。

## 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五間富薈酒店(包括由P&R Holdings擁有之富薈旺角酒店)之酒店管理人。將於香港新增之兩間酒店，亦將由富豪酒店國際管理。首間為位於上環由P&R Holdings發展之新酒店，現由P&R Holdings及AMTD Properties (HK) Limited各自擁有50%權益。該酒店擬將命名為「富薈尚乘上環酒店」，並將於短期內開業。第二間酒店為麗豪航天城酒店，乃由本集團發展，目前預計將於二零二一年上半年開業。

在中國內地，本集團現時管理合共六間營運中的富豪酒店，包括三間位於上海、兩間位於德州及一間位於西安。本集團亦正管理一間位於鄭州以「富薈」品牌營運的酒店。另有三間將由本集團管理的酒店正在籌備中，該等酒店分別位於成都、江門及崑山。

酒店管理人將繼續致力推廣「富豪」、「富薈」及最新之「麗豪」品牌，並加強本集團於互聯網及其他平台的營銷工作及訂房網絡。

## 物業

受2019冠狀病毒病危機影響，香港物業市場在二零二零年首六個月無可避免地受到影響，特別是商業及零售行業方面。在殷切終端用家強大需求的支持下，整體住宅價格仍保持相對強韌。一手住宅市場普遍仍然活躍，發展商在近月推出若干住宅發展項目的預售單位時獲超額多倍認購。與此同時，豪華住宅亦受到買家追捧。

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，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。迄今，合共12間花園洋房及24個公寓單位已售出或已訂約出售。該等物業銷售所獲得之收入將不時於有關銷售交易完成時入賬。

本集團正透過其一全資附屬公司在香港皇后大道西進行商業/住宅發展項目。該項目將擁有合共130個住宅單位連同會所設施，並在地面及一樓設有商業舖位。有關上蓋建築工程即將展開，而該項目預計將於二零二二年完成。該項目預售之計劃預期於今年年底前推出。

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待售翻新項目、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的進一步詳細資料，載於「管理層之討論及分析」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。二零二零年年初首數個月，全球爆發新型冠狀病毒病疫情，航空旅客量顯著下降，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。本集團將繼續監察有關情況，並將與專業飛機管理人密切合作，制定補救方案。



## 展望

儘管設有多項旅遊及檢疫限制措施以及實行限制羣組聚集規例及保持社交距離規則，香港本地2019冠狀病毒病感染個案自二零二零年七月開始激增。除非並且直至2019冠狀病毒病進一步蔓延情況及本地感染個案數目受到控制，否則放寬控制措施以及香港重新開放國際旅遊交通的時間尚未明確。加上多方面的政治及經濟問題以致國際關係日益緊張帶來威脅，香港亦受其中若干直接影響，因此，於二零二零年下半年，香港的商業前景不容樂觀。

於二零二零年六月三十日，全國人民代表大會常務委員會通過港區國安法，並期盼藉此新法例有助平定香港自二零一九年六月以來之激烈社會活動，並增強本地及國際一般投資者對香港未來的整體信心。

在本港重新開放入境交通及恢復正常業務及社交活動前，本集團在香港的核心酒店業務將仍然面臨嚴峻挑戰。本集團擁有堅固的資產基礎，並於過去數年，已分散大量資源於其他投資業務，包括物業發展、飛機擁有及租賃以及其他投資。本集團預期，於不久將來將可自其物業發展業務中獲得大量現金流，包括本集團應佔P&R Holdings進行的項目中之現金流，其將有助進一步加強本集團的財務實力。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

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

本集團之酒店、物業及其他投資業務、及富豪產業信託於期間內之業績表現，以及酒店業及物業市場之現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」、「展望」等節及本分節內。

除於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本分節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

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

## 香港

位於香港國際機場之新酒店項目擬將命名為「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。

此項目正發展為一座樓高13層(包括一層地下樓層)提供1,208間客房及套房之酒店，備有全面之宴會、會議及餐飲設施。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。此酒店之建築工程經已完成，並正申請發出相關的佔用許可證(入伙紙)。該酒店現仍計劃於二零二一年上半年開業，惟須視乎機場範圍內正常交通及商業活動的恢復情況。

香港皇后大道西150至162號

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個住宅單位連同會所設施，並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即將展開。此項目預計將於二零二二年完成。此發展項目之住宅單位計劃於今年年底前推出預售。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

富豪海灣其中擁有總樓面面積約為5,861平方米(63,091平方呎)之合共13座花園洋房仍予以保留，當中7座持作投資物業、3座持作待售物業，以及3座作為物業、廠房及設備以及使用權資產。其中一座現時持作投資物業之洋房，近期已訂約出售。倘本集團滿意開價，會繼續出售部分該等花園洋房。

## 海外

### 西班牙巴塞隆拿 *Campus La Mola*

此酒店物業合共擁有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。本集團現正與承租人商討其因2019冠狀病毒病疫情而逾期之租金款項之可行補救方案。

### 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。設計發展工程經已展開，以將該物業翻新為一間擁有約73間客房之酒店。翻新工程計劃於二零二一年年初展開，而該酒店翻新後擬由本集團自行營運。

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

本集團擁有此物業項目之90%權益，其為一項位於歷史遺產區之一歷史建築物之復修及翻新項目。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，目標完成日期為二零二一年第二季度。此物業項目擬作出售用途。

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

P&R Holdings乃為與百利保共同成立並各自擁有50/50權益之合營公司(本公司及百利保根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資)。P&R Holdings之業務範圍包括發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

以下為有關P&R Holdings集團於香港現正進行之物業發展項目及所擁有物業之進一步資料：

除位於九龍深水埗順寧道之發展項目(現命名為尚都)及位於九龍大角咀晏架街/福全街之發展項目(現命名為富薈旺角酒店)(此兩個項目乃根據香港市區重建局授予之發展合約進行)外，所有現正進行之發展項目及物業均由P&R Holdings集團全資擁有(除另有說明外)。

### 新界元朗丹桂村路65至89號尚築及富豪·悅庭

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

名為「尚築」之公寓大樓除其中1個單位外，其他全部133個單位已售罄。名為「富豪·悅庭」之花園洋房(為該發展項目之主要部分)之銷售計劃已於二零一六年五月首度推出，迄今共27間洋房已售出或已經訂約售出。餘下之9間洋房將繼續逐步售出，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五月試業，並保留以賺取租金收入。

### 九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年三月透過競標過程獲得香港市區重建局授予之合營項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，並經已發展為一幢28層高(包括1層地下樓層)擁有總樓面面積7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅樓宇，提供157個住宅單位、2層商舖及1層地下停車場。此項目之入伙紙已於二零一八年三月獲發出，而滿意紙則於二零一八年七月取得。住宅單位已於二零一六年七月首次推出預售，而所有住宅單位經已售出。商業單位計劃於二零二零年第四季招標出售。

### 新界沙田九肚麗坪路23號富豪·山峯

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。此項目已發展為一個擁有7幢中層住宅公寓(合共136個單位)、24間獨立花園洋房及197個泊車位之豪華住宅綜合項目，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，而滿意紙則已於二零一九年二月取得。

銷售計劃已於二零一九年年初展開，迄今，12間花園洋房及24個公寓單位連同47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2,161,000,000元。於該等物業銷售中，2間洋房及8個公寓單位之交易已於二零二零年六月三十日前完成，而該等物業亦已交付予買家。該等物業銷售所獲得之收入將不時於有關銷售交易完成時入賬。

### 九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店

此乃於二零一五年六月透過競標過程獲得香港市區重建局授予之一酒店發展項目。此項目之地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)，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，其入伙紙已於二零一八年十月獲發出。酒店已於二零一九年三月獲發酒店牌照後試業。該物業之法定所有權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至7號及永樂街169至171號

將命名為「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。入伙紙已於二零一九年十一月獲發出，而酒店牌照則已於二零二零年五月取得。

P&R Holdings於二零一九年十二月將該物業之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。該酒店擬將命名為「富薈尚乘上環酒店」，並將於短期內開業。

### 香港筲箕灣金華街9至19號

標題之物業以私人協議交易收購，擁有地盤總面積518平方米(5,580平方呎)。該項目原有物業之拆卸工程已於最近完成，該商業/住宅發展項目之方案亦即將定案。

### 九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

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

部分現存物業目前被歸類為二級歷史建築。正與相關政府部門商討一項結合建議發展及保育之提案，該計劃涉及在新發展項目中保存歷史遺產，額外地積比率將給予作為補償。

## 四海國際集團有限公司

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

### 物業發展

#### 成都項目－富豪國際新都薈

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

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，目標於二零二一年中旬左右竣工。第三期首七幢大樓之1,130個住宅單位大部分已按遠高於第一期及第二期發展之銷售價格成功預售。最後三幢住宅大樓所提供之425個住宅單位已於二零二零年七月推出預售，平均價格與首七幢大樓相比進一步上升，並再次獲得熱烈反應。該425個住宅單位中，274個住宅單位已訂約出售及132個單位已獲認購。迄今，第三期全部1,555個住宅單位已推出預售及1,370個住宅單位已訂約預售，銷售總額約人民幣1,793,800,000元(港幣2,011,700,000元)，其中約人民幣1,496,900,000元(港幣1,678,800,000元)已根據預售合約由四海集團收取作為按金。

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839平方米(9,030平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣30,000,000元(港幣33,600,000元)。1,389個泊車位預期於二零二零年第三季推出預售。

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二零二一年第一季展開，而該酒店計劃於二零二二年第一季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢約52,500平方米(565,100平方呎)的六層高商業綜合大樓及五幢約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。地庫挖掘工程經已竣工，而下層結構建築工程已於二零二零年六月展開。六層高商業綜合大樓之市場重新定位工作正在進行中。一幢寫字樓大樓所提供約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位預期於二零二零年年底推出預售。餘下四幢寫字樓大樓所提供約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將於二零二一年分階段推出預售。

### 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)之商業綜合大樓正繼續進行銷售，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓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。一幢寫字樓大樓所提供約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位計劃將於今年年底前推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供約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，一幅位於項目地塊內面積約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，四海集團於此造林及批地合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

### 其他投資

#### 投資於 *AMTD International Inc.* 股份

誠如先前所披露，四海集團透過其於中國註冊成立之全資附屬公司訂立若干按金協議及貸款協議，內容有關擬向一間中國物流服務供應商作出投資，據此，四海集團已向賣方及目標投資集團支付按金及授予貸款合共人民幣372,100,000元(包括應收利息及扣除稅項撥備)，有關款項已計入四海集團於二零一九年十二月三十一日之賬目內。

於二零一九年十二月三十一日，四海集團與一名獨立買方訂立協議，有關出售其於該等直接及間接擁有上述按金及貸款之全資附屬公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元。有關交易已於二零二零年三月三十一日完成，出售所得之代價四海集團已用於購買AMTD International Inc.之6,069,000股A類普通股。

AMTD為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。四海集團擬將AMTD股份持作長期投資，並預期可憑藉與AMTD之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。

### 碳資產

四海集團於二零一九年六月與若干獨立第三方訂立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），內容有關四海集團擬投資於一家在中國主要從事管理及買賣可出售或可轉讓的中國核證減排量（碳資產）之營運公司。除有關（其中包括）盡職審查及排他期之條文外，諒解備忘錄對各訂約方並不構成具法律約束力之承諾。

四海集團隨後與其他訂約方訂立補充諒解備忘錄以延後諒解備忘錄下之正式協議簽署日期、盡職審查完成日期以及排他期，根據二零二零年五月訂立之最新補充諒解備忘錄，該等日期最後延至二零二零年七月三十一日。截至二零二零年七月三十一日，各訂約方並無訂立正式協議，繼而該諒解備忘錄已告失效及終止。

### 中國房地產公司

於二零一九年七月，四海集團收購一間於中國註冊成立的公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司已收購另一間於中國註冊成立之房地產公司（其夥伴多名信譽良好的房地產發展商於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產聯合發展）之10%股權權益。四海集團預期，透過加入該目標投資公司，四海集團將有機會自行或以聯合形式於中國物業發展開發更多業務機會。

### 金融資產及其他投資

本集團持有龐大投資組合，當中包括上市證券、投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。金融市場於本年度首六個月極之動盪，對本集團此業務分類於期間內之表現構成不利影響。



## 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二零二零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21.4元：

	於二零二零年六月三十日	
	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	13,179.0	14.66
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	6,057.5	6.74
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	19,236.5	21.40

## 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，本集團將考慮運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的滙率波動風險。

### 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481,700,000元(二零一九年：港幣633,600,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣134,200,000元(二零一九年：港幣105,900,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣1,394,700,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,866,100,000元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣14,357,100,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣13,907,100,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團之資產負債比率為44.0%(二零一九年十二月三十一日：42.5%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣14,357,100,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣13,907,100,000元)與本集團之總資產港幣32,636,100,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣32,702,000,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二零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40,520,200,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣42,674,900,000元)計算，資產負債比率則為35.4%(二零一九年十二月三十一日：32.6%)。

有關本集團於二零二零年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二零年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告中之簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)內。

### 租賃負債

於二零二零年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣45,700,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣53,100,000元)。

### 資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團之待售物業、按攤銷成本列賬之金融資產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、定期存款及銀行結存合共港幣21,560,600,000元已作抵押，以擔保授予本集團之銀行貸款以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，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、定期存款及銀行結存合共港幣21,849,700,000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。

### 資本承擔

本集團於二零二零年六月三十日之資本承擔之詳情載於中期財務報表內。

### 或然負債

本集團於二零二零年六月三十日之或然負債之詳情載於中期財務報表內。

## 股息

董事會議決不宣派截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零一九年：派發中期股息每股普通股港幣4.5仙，派息額約為港幣40,400,000元)。

## 半年業績

### 簡明綜合損益表

	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	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入(附註二及三)	384.8	1,281.4
銷售成本	<u>(345.3)</u>	<u>(637.3)</u>
毛利	39.5	644.1
其他收入及收益(附註三)	95.3	103.7
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	(306.5)	274.2
投資物業之公平值收益/ (虧損)(淨額)	(51.8)	21.9
物業、廠房及設備項目之 減值虧損	(10.1)	—
物業銷售及推廣費用	(0.6)	(9.2)
行政費用	<u>(103.0)</u>	<u>(124.7)</u>
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	(337.2)	910.0
折舊	<u>(261.3)</u>	<u>(266.2)</u>
經營業務盈利/(虧損)(附註四)	(598.5)	643.8
融資成本(附註五)	(178.7)	(191.4)
應佔盈利及虧損：		
一合營公司	(76.5)	(96.1)
聯營公司	<u>0.2</u>	<u>35.8</u>
除稅前盈利/(虧損)	(853.5)	392.1
所得稅(附註六)	<u>(6.0)</u>	<u>(7.2)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利/(虧損)	<u><u>(859.5)</u></u>	<u><u>384.9</u></u>



## 簡明綜合全面收益表

	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	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利/(虧損)	(859.5)	384.9
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	(23.1)	(6.5)
應佔其他全面收益：		
一合營公司	11.4	233.9
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	(11.7)	227.4
於往後期間不會被重新分類至 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 公平值虧損	-	(49.5)
應佔其他全面收益：		
一合營公司	1,155.5	-
於往後期間不會被重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)淨額	1,155.5	(49.5)
期內其他全面收益	1,143.8	177.9
期內全面收益總額	284.3	562.8
應佔：		
母公司股份持有人	290.5	557.0
非控權權益	(6.2)	5.8
	284.3	562.8

## 簡明綜合財務狀況表

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	8,426.2	7,962.4
投資物業	1,000.0	1,052.1
使用權資產	11,081.4	11,197.7
發展中物業	443.7	443.2
於合營公司之投資	4,439.1	3,967.2
於聯營公司之投資	12.1	52.9
按公平值計入損益之金融資產	654.3	755.8
其他貸款	1,062.0	1,062.0
應收賬項及按金(附註九)	77.3	78.4
遞延稅項資產	47.5	47.5
<b>非流動總資產</b>	<u>27,243.6</u>	<u>26,619.2</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	890.8	868.7
待售物業	240.2	237.7
存貨	27.4	29.6
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	244.9	226.6
按攤銷成本列賬之金融資產	46.5	-
按公平值計入損益之金融資產	2,187.9	2,455.7
其他貸款	354.0	390.8
衍生金融工具	0.4	3.1
可收回稅項	5.7	4.5
受限制之現金	71.8	76.0
已抵押定期存款及銀行結存	256.7	357.0
定期存款	395.2	631.5
現金及銀行結存	671.0	801.6
<b>流動總資產</b>	<u>5,392.5</u>	<u>6,082.8</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項、已收按金及 應付費用(附註十)	(259.3)	(332.1)
合約負債	(44.3)	(43.3)
租賃負債	(16.0)	(16.6)
附息之銀行債項	(1,357.6)	(1,747.0)
應付稅項	(30.3)	(59.8)
<b>流動總負債</b>	<b>(1,707.5)</b>	<b>(2,198.8)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,685.0</b>	<b>3,884.0</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>30,928.6</b>	<b>30,503.2</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金(附註十)	(102.1)	(145.0)
租賃負債	(29.7)	(36.5)
附息之銀行債項	(11,687.8)	(11,309.5)
其他債項	(2,706.4)	(2,716.7)
遞延稅項負債	(819.1)	(839.7)
<b>非流動總負債</b>	<b>(15,345.1)</b>	<b>(15,047.4)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>15,583.5</b>	<b>15,455.8</b>
<b>股本</b>		
<b>母公司股份持有人應佔股本</b>		
已發行股本	89.9	89.9
儲備	13,089.1	12,908.8
	<b>13,179.0</b>	<b>12,998.7</b>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	671.6	724.2
<b>股本總值</b>	<b>15,583.5</b>	<b>15,455.8</b>



附註：

## 一、 會計政策

截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零一九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二零二零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。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大性質之定義

適用於本集團之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3號之修訂對業務定義作出澄清，並提供更多指引。該等修訂澄清，就被視為業務之一系列綜合活動及資產而言，其必須最少包括投入及實質性過程，並共同對創造產出能力有顯著貢獻。業務可以不包括創造產出所有所需之投入及過程而存在。該等修訂取消對市場參與者是否有能力收購業務並繼續創造產出之評估。相反，焦點在於收購所得之投入及實質性過程是否共同對創造產出能力有顯著貢獻。該等修訂還縮窄產出之定義，焦點在於向客戶提供之貨品或服務、投資收入或源自普通活動之其他收入。此外，修訂提供指引，以評估所收購之流程是否具重要性，並引入可選之公平值集中測試，以便簡化評估所獲得之一系列活動及資產是否並非業務。本集團已就於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件於生效後始應用該等修訂。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。
- (b) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂為重大一詞提供新定義。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別資料將可影響財務報表之主要使用者基於相關財務報表作一般用途之決定，則該資料為重大。修訂澄清，重大性取決於資料之性質及牽涉範圍。該等修訂並無對本集團之簡明綜合財務報表造成任何影響。

## 二、 業務分類資料

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

- (a) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；
- (d) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (e) 飛機擁有及租賃分類指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、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盈利/(虧損)貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本、以及總辦事處及企業收益及支出。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分類收入：																
銷售予外界客戶	369.4	1,103.8	–	–	5.5	6.6	(18.9)	133.7	18.2	25.9	10.6	11.4	–	–	384.8	1,281.4
分類間之銷售	2.2	2.5	51.0	56.1	2.5	2.5	–	–	–	–	42.9	58.0	(98.6)	(119.1)	–	–
合計	371.6	1,106.3	51.0	56.1	8.0	9.1	(18.9)	133.7	18.2	25.9	53.5	69.4	(98.6)	(119.1)	384.8	1,281.4
減除折舊前分類業績	(50.7)	412.9	(5.8)	(5.0)	39.1	105.4	(310.5)	408.9	5.9	17.8	3.0	(2.8)	–	–	(319.0)	937.2
折舊	(250.0)	(250.8)	(0.4)	(1.1)	(3.3)	(3.3)	–	–	(5.9)	(9.0)	(1.7)	(2.0)	–	–	(261.3)	(266.2)
分類經營業績	(300.7)	162.1	(6.2)	(6.1)	35.8	102.1	(310.5)	408.9	–	8.8	1.3	(4.8)	–	–	(580.3)	671.0
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益															13.2	10.9
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)															(31.9)	(38.1)
融資成本															(178.2)	(191.4)
應佔盈利及虧損：																
一合營公司	–	–	–	–	(76.5)	(96.1)	–	–	–	–	–	–	–	–	(76.5)	(96.1)
聯營公司	–	–	–	–	0.1	35.6	–	–	–	–	0.1	0.2	–	–	0.2	35.8
除稅前盈利/(虧損)															(853.5)	392.1
所得稅															(6.0)	(7.2)
子母公司股份持有人及 非控權權益分佔前期內盈利/(虧損)															(859.5)	384.9
應佔：																
母公司股份持有人															(853.3)	379.1
非控權權益															(6.2)	5.8
															(859.5)	384.9

三、 收入、其他收入及收益之分析列載如下：

	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	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
酒店經營及管理服務	333.5	1,065.6
出售飛機	—	5.9
其他業務	12.8	11.3
 <u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	28.2	27.2
投資物業	9.2	14.4
飛機	18.2	20.0
其他	1.4	1.3
出售按公平值計入損益之金融資產 之收益/(虧損)(淨額)	(47.3)	75.0
結算衍生金融工具之收益(淨額)	0.2	0.3
按公平值計入損益之		
金融資產之利息收入	25.5	52.2
上市投資之股息收入	2.7	6.1
其他業務	0.4	2.1
	<b>384.8</b>	<b>1,281.4</b>
 <u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	12.9	10.3
其他利息收入	66.0	83.3
非上市投資之股息收入	16.0	0.1
出售非上市投資(包括在按公平值 計入損益之金融資產內)之收益	0.3	—
出售一投資物業之收益	—	9.0
其他	0.1	1.0
	<b>95.3</b>	<b>103.7</b>

四、 本集團出售物業之盈利及折舊之分析列載如下：

	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	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
出售一物業之盈利	—	9.0
物業、廠房及設備之折舊	144.1	149.0
使用權資產之折舊	117.2	117.2
	<u>261.3</u>	<u>266.2</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	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	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
銀行貸款之利息	169.4	163.9
其他債項之利息	53.6	54.1
租賃負債之利息	0.5	0.7
債項成立成本攤銷	16.1	15.4
並非按公平值計入損益之		
金融負債總利息開支	239.6	234.1
其他貸款成本	4.5	5.3
	<u>244.1</u>	<u>239.4</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(65.4)	(48.0)
	<u>178.7</u>	<u>191.4</u>

六、 期間內之所得稅支出列載如下：

	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	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
即期 — 香港		
期內之稅項支出	26.1	32.4
過往年度撥備不足	—	0.1
即期 — 海外		
期內之稅項支出	—	0.5
過往年度撥備不足	0.5	0.2
遞延稅項	<u>(20.6)</u>	<u>(26.0)</u>
期內之稅項支出總額	<u>6.0</u>	<u>7.2</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%(二零一九年：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3,100,000元(二零一九年：港幣3,900,000元)已計入簡明綜合損益表之「應佔一合營公司及聯營公司之盈利及虧損」內。

七、 股息：

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
中期 — 無		
(二零一九年：每股普通股 港幣4.5仙)	—	40.4

- 八、 截至二零二零年六月三十日止期間之每股普通股基本盈利/(虧損)乃根據母公司股份持有人應佔期間內虧損港幣853,300,000元(二零一九年：盈利港幣379,100,000元)，並已就有關永續證券之分派港幣56,700,000元(二零一九年：港幣57,000,000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(二零一九年：898,800,000股)計算。

由於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止兩個期間內本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，因而並不存在引致攤薄的事件，故並無對該等期間之每股普通股基本盈利/(虧損)作調整。

- 九、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣38,600,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣81,000,000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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	21.1	62.5
四至六個月	1.2	3.6
七至十二個月	5.4	7.0
超過一年	20.6	16.1
	<u>48.3</u>	<u>89.2</u>
減值	(9.7)	(8.2)
	<u>38.6</u>	<u>81.0</u>

業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

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

十、計入應付賬項、已收按金及應付費用之港幣24,700,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣52,900,000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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	24.7	52.6
四至六個月	—	0.3
	<u>24.7</u>	<u>52.9</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 業績審閱

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司之外聘核數師安永會計師事務所審閱，而核數師之審閱報告乃載於本公司將寄予各股東之截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告內。

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。



## 企業管治

本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

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

## 董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

### 執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)  
羅寶文小姐(副主席兼董事總經理)  
楊碧瑤女士，JP(首席營運官)  
范統先生  
羅俊圖先生  
吳季楷先生  
溫子偉先生

### 非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP(副主席)

### 獨立非執行董事：

簡麗娟女士  
羅文鈺教授  
伍穎梅女士，JP  
黃之強先生

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零二零年八月二十五日