

中期報告 2019





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
- 55 其他資料
- 64 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(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

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國建設銀行股份有限公司香港分行
華僑銀行有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
澳新銀行集團有限公司
大華銀行有限公司香港分行
創興銀行有限公司

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

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

董事簡介

羅旭瑞先生，74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，39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，73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。彼亦為康健國際醫療集團有限公司之副主席及非執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

楊碧瑤女士，61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、中國內地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內地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、香港旅遊發展局成員、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，62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，64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。簡女士為從事提供企業顧問及投資管理服務之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，以及亞洲資產管理有限公司之負責人員。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。簡女士亦為中國航天萬源國際(集團)有限公司、映美控股有限公司、茂宸集團控股有限公司，以及世茂房地產控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為聯交所上市公司，以及為中航國際船舶控股有限公司之獨立董事，該公司為新加坡證券交易所凱利板上市之公司。

羅文鈺教授，67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。羅教授現擔任北京首都國際機場股份有限公司、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。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), 45歲; 執行董事 — 於一九九九年獲委任加入董事會。羅俊圖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。彼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), 65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, 55歲; 獨立非執行董事 — 於二零一八年一月獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。彼亦自二零一八年一月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。於二零一七年, 彼獲委任為太平紳士。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, 以及獲選為中國百名傑出女企業家及獲哈佛大學授予Mason Fellow。伍女士熱心社會服務, 乃威爾斯親王醫院管治委員會主席、保良局總理、城市規劃委員會成員、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。彼於二零一零年至二零一六年間為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。彼於二零一一年至二零一七年間為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。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, 60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二十五年, 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三十七年經驗。

董事簡介 (續)

黃之強先生，64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，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國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、泛海國際集團有限公司、華鼎集團控股有限公司、鑫網易商集團有限公司、金鷹商貿集團有限公司、鎳資源國際控股有限公司、冠捷科技有限公司、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三十六年經驗。

致列位股東

本人欣然提呈本公司二零一九年之中期報告。

財務業績

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利為港幣 379,100,000 元，較二零一八年同期錄得之盈利港幣 294,000,000 元增加約 29%。

於回顧半年期間，本集團之核心酒店業務繼續穩定經營。受惠於期間內資本市場復甦，本集團從出售金融資產獲得可觀盈利，並就於二零一九年六月三十日所持金融資產組合錄得重大公平值收益。減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣 910,000,000 元，遠高於二零一八年上半年之比較金額港幣 597,300,000 元。於期間內之折舊費用為港幣 266,200,000 元(二零一八年：港幣 256,900,000 元)，其中大部分與本集團的酒店物業相關，儘管該等折舊費用對現金流並無影響，惟已對本集團所呈報之盈利構成影響。

本集團現於香港營運的九間酒店物業均透過本公司之上市附屬公司富豪產業信託擁有。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由富豪產業信託租賃予本集團之全資附屬公司作酒店營運。為遵守現行會計準則，所有該等酒店物業於本集團之綜合財務報表中均呈列為物業、廠房及設備，並須計提折舊費用。因此，其於本集團綜合財務報表之賬面值大幅低於其市值。倘全部該等酒店物業均按照於二零一九年六月三十日之獨立專業估值呈列，本公司之經調整每股資產淨值則為港幣 24.73 元，而按賬面資產淨值計算則為每股港幣 14.73 元。有關本公司之經調整資產淨值之資料，股東可參閱本中期報告中標題為「管理層之討論及分析」一節內標題為「資產價值」一段。

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，二零一九年上半年全球增長繼續疲弱。全年全球經濟增長預測已下調至 2.6%，較先前估計低 0.3 個百分點，反映出國際貿易及投資較年初所預期疲弱。於回顧期間內，中國經濟較二零一八年同期增長 6.3%。然而，中美貿易糾紛升級以致製造業出產疲弱，拖累貿易額持續低迷。受有關不利外圍氣氛影響，香港經濟於二零一九年首六個月亦放緩，廣泛經濟領域的整體表現均錄得明顯跌幅。於期間內，香港實質本地生產總值(GDP)僅按年上升 0.5%，遠較去年同期 4% GDP 增長率為低。

於回顧期間內，訪港旅客總數達約34,900,000人次，按年增加13.9%，其中約27,600,000人次來自中國內地，按年增加16.4%。在訪港總人次中，過夜旅客佔約14,900,000人次，按年增長7.7%。來自其他短途(不包括中國內地及澳門特別行政區)市場之旅客人數錄得3.7%的溫和增長，而來自傳統長途地區市場者則較上年度首六個月輕微下跌。另一方面，透過個人遊計劃訪港的中國內地旅客人數由今年一月份超過3,600,000人次逐步下跌至六月份的略超過2,300,000人次。

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，於截至六月三十日止上半年之平均酒店入住率由二零一八年之91%下跌至二零一九年之90%，而平均房租亦縮減0.2%，致使平均可出租客房收入(RevPAR)按年減少1.3%。

酒店擁有業務

本集團正透過一間全資附屬公司於香港國際機場發展第二間酒店。該新酒店擬命名為麗豪航天城酒店，將設有逾1,200間客房及套房。新酒店的建設工程正穩步進行並預計於二零二零年年底如期落成。

本集團亦擁有一間位於西班牙巴塞隆拿設有186間客房之酒店，前稱La Mola Hotel & Conference Centre。該酒店物業已自二零一七年九月起租賃予一獨立第三方，並於回顧期間內帶來滿意之租金收入。

於二零一九年四月，本集團與一獨立第三方就收購一間擁有位於英國倫敦黃金地段一現存物業永久業權之公司之全部股本權益訂立買賣協議。該現存物業樓高九層，面積約2,150平方米，擬翻新為一間擁有約78間酒店房間的酒店，將由本集團經營。有關該交易之其他詳情載於本公司日期為二零一九年四月十日之聯合公佈。該目標公司之收購已於今年四月底完成。

富豪產業信託

於二零一九年六月三十日，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。

於截至二零一九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362,900,000元，而於二零一八年同期則錄得盈利港幣942,900,000元。於中期期間錄得虧損，乃主要歸因於根據主要估值師所評估截至二零一九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截至二零一八年十二月三十一日之最近期經評估之估值減少港幣585,100,000元。而去年同期則錄得公平值收益港幣716,000,000元。倘不計及該等公平值之變動，於中期期間富豪產業信託之未計及基金單位持有人分派前核心經營盈利則實為港幣222,100,000元，稍低於二零一八年同期之港幣226,900,000元。

如上文所述，富豪產業信託現時合共擁有於香港營運的九間酒店，包括五間初步富豪酒店，即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店；以及四間富薈酒店，分別為富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店。除富薈灣仔酒店外，其餘所有酒店均由富豪產業信託租賃予本公司之一全資附屬公司以經營酒店業務。有關於回顧期間內該八間酒店的經營業績詳情，載於下文標題為「酒店經營業務」分節。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，由富豪產業信託自二零一一年起自行營運。於中期期間內，其入住率維持於94.5%，較去年同期上升1.4個百分點。然而，由於平均房租下跌5.1%，其平均可出租客房收入(RevPAR)按年縮減3.8%。於中期期間內，該物業之物業收入淨額總額(包括非酒店部分之租賃租金)為港幣11,200,000元，較去年之比較數額下跌5.9%。

酒店經營業務

本公司之全資附屬公司Favour Link International Limited為向富豪產業信託所租賃經營之八間酒店之承租人。

於二零一九年上半年，香港酒店業的營商環境競爭更趨激烈，酒店營運商面臨更大的房價壓力，尤其是第二季季末。香港五間初步富豪酒店為以「富豪」品牌命名經營之全面服務酒店，於中期期間之合併平均入住率為86.3%，去年同期則為86.7%。同時，合併平均房租下跌1.1%，以致合併平均可出租客房收入按年減少1.6%。該五間酒店於中期期間之物業收入淨額總額為港幣378,400,000元，較二零一八年同期之港幣406,800,000元減少7.0%，亦較二零一九年半年間按比例計算之現行基本租金總額港幣388,000,000元為低。

為迎合不同市場需求，「富薈」品牌為本集團開發之另一酒店系列，目標定位為高檔精選服務酒店，具備現代設計及時尚裝修，並配備先進科技設施。

於中期期間內，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之合併平均入住率為93.4%，較二零一八年同期之水平上升4.7個百分點。儘管其合併平均房租下跌2.9%，惟其合併平均可出租客房收入整體按年增加2.3%。該兩間富薈酒店於中期期間之物業收入淨額分別為港幣22,500,000元及港幣19,800,000元，均低於由獨立專業物業估值師根據租賃條款所釐定就二零一九年半年間按比例計算之基本租金各為港幣23,000,000元。

富薈馬頭圍酒店已按五年初步租賃期由二零一七年九月起出租，固定租金按年遞升，平均回報率為每年4.5%。根據與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)協定之安排，租金開支低於酒店業務營運之物業收入淨額之任何虧絀，P&R Holdings將於租賃期首五年期間內向本集團每年作出補償。該酒店於中期期間之平均入住率為81.6%，較二零一八年之比較數字上升2.6個百分點，而平均房租大致維持於相若水平。

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初步富豪酒店及五間富薈酒店之酒店管理人。組合中最近新增之酒店為富薈旺角酒店，該酒店擁有288間客房，乃由P&R Holdings發展及擁有，並已於二零一九年三月試業。將於香港新增之兩間酒店，亦將由富豪酒店國際管理。該等新酒店分別為將於今年下半年落成之富薈上環II酒店，亦由P&R Holdings發展及擁有，以及將於二零二零年年底落成由本集團發展及擁有之麗豪航天城酒店。

在中國內地，本集團現時管理合共八間營運中的富豪酒店，包括四間位於上海、兩間位於德州，以及位於西安及佛山各一間。本集團自上海富豪環球東亞酒店於一九九八年開業以來一直管理該酒店，該酒店之管理協議將於今年年底到期時終止。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「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

香港物業市場於二零一九年較早時相對穩定，住宅物業之售價及成交量普遍上升，情況於一手物業市場尤其顯著。然而，由於外圍經濟環境轉差及本地社會衝突升級，市場氣氛自今年六月下旬起受到嚴重影響。

位於沙田九肚之富豪•山峯乃由P&R Holdings發展之大型住宅項目。該項目之總樓面面積約為349,500平方呎，包括24間花園洋房及136個公寓單位，連同泊車位及會所設施。隨著該發展項目之合約完成證明書(滿意紙)獲發出後，銷售計劃最近已於今年較早前展開。迄今，1間花園洋房及7個公寓單位連同9個泊車位已經訂約出售。該等訂約銷售所獲之平均價格令人非常滿意，而當與各買家正式完成該等物業銷售後，將會錄得重大盈利。

近年來，本集團亦於合適機會出現時，透過其全資附屬公司參與物業發展業務。

除上述酒店項目外，本集團亦正進行一項位於香港皇后大道西之商業/住宅發展項目，以及一項位於葡萄牙里斯本的復修及翻新項目。

有關本集團之發展項目及物業(包括由P&R Holdings進行)的更多資料，載於「管理層之討論及分析」一節內，當中亦載有關於本集團金融資產及其他投資之資料。

飛機擁有及租賃

於二零一九年二月，本集團完成出售餘下一架ERJ135型號Embraer飛機予一名獨立買家。出售本集團旗下全部Embraer飛機已整體帶來令人滿意的盈利。於二零一九年六月，本集團與現有承租人(英國的大型國際航空公司)簽立協議以延長兩架A321-211型號空中巴士之經營租賃，租期由二零二零年起計至二零二四年。延長該等租賃將為本集團於延長租期內帶來穩定的租金收入。

現時，本集團之機隊擁有3架客機，全部均按經營租賃租出。本集團依然對航空業之長遠增長抱持合理正面的期望，並將繼續審探具吸引回報的新收購機會。

展望

除全球需求放緩外，整體外部環境仍受重大不確定因素影響，包括中美貿易及其他爭議、英國脫歐情況，以及不同區域地緣政治局勢緊張。此等不利外部因素已對香港的貿易表現及整體經濟增長構成影響。

自今年六月起，香港的示威及抗議活動已在本地社區引發社會紛擾及負面的國際形象。近期此類事件亦嚴重影響香港多個不同行業的業務，尤其是旅遊業、零售業及餐飲業。倘有關不利情況未能及時受到控制，則香港經濟可能會進一步惡化。

本集團在香港擁有的酒店之業務表現於七月內及於八月至今遠低於較早前所預測。倘若本地酒店業未能在短期內復甦，則可能會對今年下半年之酒店業務收入產生負面影響。

儘管如此，展望未來，產業信託管理人的董事仍然相信香港經濟抵禦力強，且其運作系統妥善完整，而香港將能夠克服此等挑戰，繼續作為區內國際商貿及旅遊中心。富豪產業信託將繼續加倍審慎考慮適當的收購機會，以於日後加強其酒店組合及提升盈利。

多項由P&R Holdings所進行的主要發展項目最近經已完成，包括於二零一八年的We Go MALL及富蒼旺角酒店以及今年最矚目的富豪•山峯。We Go MALL及富蒼旺角酒店現正產生經常性收入，而待富豪•山峯內的洋房及公寓單位逐步出售，將於其時為P&R Holdings提供龐大現金流及盈利。

多年來，本集團已建立強健的優質資產組合，並奠下穩固的財政基礎，為面對挑戰及迎難而上作好準備。總括而言，本公司董事仍對香港未來經濟前景抱持審慎樂觀的態度。

主席

羅旭瑞

香港

二零一九年八月二十六日

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(於葡萄牙之物業項目除外)，亦包括由P&R Holdings進行(包括由Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)(P&R Holdings之上市附屬公司)所進行)，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。酒店項目亦為機場管理局推出之大型綜合發展項目SKYCITY 航天城(亦包括大型零售及辦公大樓、餐飲和娛樂等設施)之第一期發展項目。

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

香港皇后大道西150至162號

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

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

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

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

英國 *41 Kingsway, London WC2B 6TP*

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

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

合營公司 – P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為與 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。

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：

管理層之討論及分析 (續)

除位於九龍深水埗順寧道之發展項目及位於九龍大角咀晏架街/福全街之發展項目(此兩個項目乃根據香港市區重建局授予之發展合約進行)外，所有其他現正進行之發展項目及物業均由P&R Holdings集團全資擁有。

新界元朗丹桂村路65至89號尚築及富豪•悅庭

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

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

新界沙田馬鞍山保泰街16號We Go MALL

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

九龍深水埗順寧道83號尚都

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

新界沙田九肚麗坪路23號富豪•山峯

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

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

九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店

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

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

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

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

九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

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

香港筲箕灣金華街9至19號

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

四海國際集團有限公司

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

物業發展

成都項目－富豪國際新都薈

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

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

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

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

天津項目－富豪新開門

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

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

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

新疆項目

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

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

物流業務

於一物流集團之可能投資

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

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

與此同時，存款及貸款金額(連同應計利息)繼續主要以與賣方有關的若干中國公司的股權質押、由賣方及其若干聯繫人士提供的擔保，以及目標投資集團與賣方的若干聯繫人之應收款項之質押等作為抵押。

金融資產及其他投資

本集團持有龐大投資組合，主要包括上市證券、投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。受惠於資本市場於期間內之復甦，本集團從出售金融資產獲得可觀盈利，並於二零一九年六月三十日所持金融資產組合錄得重大的公平值收益。然而，資本市場(尤其是股份市場)已自上半年年結日後變得更波動，此可能會對本集團之投資組合於二零一九年下半年之表現造成影響。

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二零一九年六月三十日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所計算為每股港幣24.73元：

	於二零一九年六月三十日	
	港幣百萬元	每股普通股 港幣(元)
母公司股份持有人應佔賬面資產淨值	13,239.0	14.73
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	8,989.8	10.00
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	<u>22,228.8</u>	<u>24.73</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，而其無抵押優先票據則以美元為單位，按固定票面利率計息。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於港幣與美元掛鈎，本集團認為匯率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資，本集團將考慮運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的匯率波動風險。

現金流量

於期間內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣633,600,000元(二零一八年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣490,900,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣105,900,000元(二零一八年：港幣127,700,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣2,103,100,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,874,800,000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12,795,200,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣12,951,700,000元)。

於二零一九年六月三十日，本集團之資產負債比率為39.8%(二零一八年十二月三十一日：40.8%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣12,795,200,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣12,951,700,000元)與本集團之總資產港幣32,165,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣31,737,900,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零一九年六月三十日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43,912,400,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣43,842,400,000元)計算，資產負債比率則為29.1%(二零一八年十二月三十一日：29.5%)。

有關本集團於二零一九年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於簡明綜合財務報表附註十二及十三內。

租賃負債

於二零一九年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣41,800,000元。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，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、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20,690,400,000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。

於二零一八年十二月三十一日，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、按公平值計入損益之金融資產、按攤銷成本列賬之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣21,134,500,000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

本集團於二零一九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。

管理層之討論及分析 (續)

或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團就應佔一合營公司之附屬公司獲授之銀行貸款所提供之公司擔保之或然負債(並無於財務報表內撥備)金額為港幣2,643,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,537,800,000元)，該等銀行貸款已動用港幣2,602,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,334,100,000元)。

此外，本集團已就銀行為本集團之一項物業發展工程合約發出金額港幣15,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣15,000,000元)之履行保證金提供擔保。

股本

於回顧期間內，本公司之股本並無變動。

股息

董事會宣佈派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣4.5仙(二零一八年：港幣5.0仙)，派息額約為港幣40,400,000元(二零一八年：港幣44,900,000元)，並將派發予於二零一九年十月十五日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零一九年十月十一日(星期五)至二零一九年十月十五日(星期二)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理普通股過戶登記手續。以確定股東可享有將派發之中期股息，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年十月十日(星期四)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處香港中央證券登記有限公司。有關之股息單預期將於二零一九年十月二十八日或前後寄予各股東。

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

本集團在香港僱用約2,140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。

簡明綜合損益表

		截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一八年 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	1,281.4	1,204.9
銷售成本		(637.3)	(644.6)
毛利		644.1	560.3
其他收入及收益	三	103.7	159.9
按公平值計入損益之金融資產			
所得公平值收益(淨額)		274.2	10.0
投資物業之公平值收益(淨額)		21.9	2.9
物業銷售及推廣費用		(9.2)	-
行政費用		(124.7)	(135.8)
減除折舊前經營業務盈利		910.0	597.3
折舊		(266.2)	(256.9)
經營業務盈利	二、四	643.8	340.4
融資成本	五	(191.4)	(175.7)
應佔盈利及虧損：			
一合營公司		(96.1)	149.5
聯營公司		35.8	0.3
除稅前盈利		392.1	314.5
所得稅	六	(7.2)	(13.5)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利		384.9	301.0
應佔：			
母公司股份持有人		379.1	294.0
非控權權益		5.8	7.0
		384.9	301.0
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利	八		
基本及攤薄		港幣 35.84 仙	港幣 26.36 仙

簡明綜合全面收益表

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	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	384.9	301.0
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	(6.5)	(5.8)
應佔其他全面收益/(虧損)：		
— 合營公司	233.9	(25.9)
— 聯營公司	—	(0.1)
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	227.4	(31.8)
於往後期間將不會被重新分類至損益之其他全面虧損：		
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資：		
公平值變動	(49.5)	—
期內其他全面收益/(虧損)	177.9	(31.8)
期內全面收益總額	562.8	269.2
應佔：		
母公司股份持有人	557.0	262.2
非控權權益	5.8	7.0
	562.8	269.2

簡明綜合財務狀況表

		二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 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		18,736.3	18,529.9
投資物業		1,063.6	1,147.2
發展中物業		886.3	897.9
使用權資產		34.4	-
於合營公司之投資		3,535.7	3,539.9
於聯營公司之投資		52.3	16.5
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資	九	213.0	-
按公平值計入損益之金融資產		690.2	550.1
其他貸款		1,062.0	1,062.0
應收賬項及按金	十	164.1	5.7
遞延稅項資產		46.9	42.9
非流動總資產		26,484.8	25,792.1
流動資產			
待售物業		230.0	223.1
存貨		27.9	27.8
待售飛機		-	5.9
應收賬項、按金及預付款項	十	345.8	308.2
按攤銷成本列賬之金融資產		38.8	481.3
按公平值計入損益之金融資產		2,606.4	2,721.8
其他貸款		310.1	267.3
衍生金融工具		12.0	28.4
可收回稅項		6.7	7.2
受限制之現金		78.8	68.5
已抵押定期存款及銀行結存		298.2	24.0
定期存款		850.5	893.5
現金及銀行結存		875.6	888.8
流動總資產		5,680.8	5,945.8
流動負債			
應付賬項、已收按金及應付費用	十一	(370.0)	(425.8)
合約負債		(63.6)	(42.6)
租賃負債		(17.0)	-
付息之銀行債項	十二	(1,322.8)	(1,174.8)
衍生金融工具		(0.7)	(1.0)
應付稅項		(37.3)	(25.6)
流動總負債		(1,811.4)	(1,669.8)

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
流動資產淨值		3,869.4	4,276.0
扣除流動負債後總資產		30,354.2	30,068.1
非流動負債			
應付賬項及已收按金	十一	(138.9)	(97.0)
租賃負債		(24.8)	-
付息之銀行債項	十二	(10,853.2)	(10,925.8)
其他債項	十三	(2,722.3)	(2,725.9)
遞延稅項負債		(861.6)	(883.8)
非流動總負債		(14,600.8)	(14,632.5)
資產淨值		15,753.4	15,435.6
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		13,149.1	12,774.2
		13,239.0	12,864.1
永續證券		1,732.9	1,732.9
非控權權益		781.5	838.6
股本總值		15,753.4	15,435.6

簡明綜合資本變動表

截至二零一九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	重估儲備 (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	兌匯 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
於二零一九年一月一日	899	404.7	17.7	7.3	8.1	-	(73.1)	12,409.5	12,864.1	1,732.9	838.6	15,435.6
期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	379.1	379.1	-	5.8	384.9
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	-	-	-	-	-	(49.5)	-	-	(49.5)	-	-	(49.5)
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(6.5)	-	(6.5)	-	-	(6.5)
應佔一合營公司其他全面收益	-	-	-	232.3	-	-	1.6	-	233.9	-	-	233.9
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	232.3	-	(49.5)	(4.9)	379.1	557.0	-	5.8	562.8
交叉權益抵銷	-	-	-	-	-	-	-	1.1	1.1	-	-	1.1
宣派二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(125.8)	(125.8)	-	(62.9)	(188.7)
向永續證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	(57.4)	(57.4)	-	-	(57.4)
於二零一九年六月三十日	899	404.7	17.7	239.6	8.1	(49.5)	(78.0)	12,606.5	13,239.0	1,732.9	781.5	15,753.4

簡明綜合資本變動表 (續)

截至二零一九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	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	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
於二零一八年一月一日	89.9	404.7	17.7	15.8	8.1	(11.3)	12,122.0	1,732.9	942.5	15,322.3
期內盈利	-	-	-	-	-	-	294.0	-	7.0	301.0
期內其他全面虧損：	-	-	-	-	-	(5.8)	-	-	-	(5.8)
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應佔其他全面虧損：	-	-	-	(8.5)	-	(17.4)	-	-	-	(25.9)
— 合營公司	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	-	(0.1)
— 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(8.5)	-	(23.3)	294.0	262.2	7.0	269.2
非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9	3.9
交叉權益抵銷	-	-	-	-	-	-	1.0	1.0	-	1.0
宣派二零一七年年末股息	-	-	-	-	-	-	(103.4)	(103.4)	(58.8)	(162.2)
向永續證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	(57.4)	(57.4)	-	(57.4)
於二零一八年六月三十日	89.9	404.7	17.7	7.3	8.1	(34.6)	12,256.2	1,732.9	894.6	15,376.8

簡明綜合現金流量表

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
經營業務所得/(所用)現金流量淨額	633.6	(490.9)
投資活動之現金流量		
添置投資物業	(6.4)	(1.7)
購入物業、廠房及設備項目	(420.7)	(331.1)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	–	7.9
出售一項投資物業所得款項	128.0	–
購入按公平值計入損益之金融資產	(75.6)	(105.7)
購入按攤銷成本列賬之金融資產	(525.2)	(489.7)
贖回按攤銷成本列賬之金融資產所得款項	967.7	444.6
墊款予一合營公司	(621.0)	(312.9)
一合營公司還款	511.9	241.8
墊款予聯營公司	–	(0.4)
一聯營公司還款	36.9	–
已收利息	51.7	37.6
已收非上市投資股息	0.1	3.9
其他貸款之增額	(42.8)	(6.0)
已抵押定期存款及銀行結存之減額/(增額)	(274.2)	319.6
受限制現金之增額	(4.8)	(5.0)
原到期超過三個月之定期存款之增額	(138.1)	–
投資活動所用現金流量淨額	(412.5)	(197.1)
融資活動之現金流量		
其他債項之減額	–	(1,952.3)
提取新銀行貸款	1,073.9	3,643.1
償還銀行貸款	(1,012.5)	(1,121.8)
已付利息	(219.9)	(195.9)
支付貸款及其他費用	(5.3)	(29.4)
租賃付款本金部份	(9.1)	–
已付股息	(106.5)	(102.9)
已付非控權權益股息	(62.9)	(58.8)
向永續證券持有人分派	(57.4)	(57.4)
非控權權益之注資	–	3.9
受限制現金之增額	(5.5)	–
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	(405.2)	128.5

簡明綜合現金流量表 (續)

	附註	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
		港幣百萬元	港幣百萬元
現金及現金等值項目減額淨額		(184.1)	(559.5)
於期初之現金及現金等值項目		1,772.3	2,839.8
外匯兌換率變動之影響(淨額)		(10.2)	7.6
於期末之現金及現金等值項目		<u>1,578.0</u>	<u>2,287.9</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	十四(a)	1,726.1	2,287.9
原到期於存放起計超過三個月之無抵押定期存款	十四(a)	(148.1)	-
簡明綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目		<u>1,578.0</u>	<u>2,287.9</u>

簡明綜合財務報表附註

一、會計政策

截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編制。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二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。編制簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者相同，惟採納下列自本集團於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

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

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

新增及經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

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

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

租賃之新定義

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

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

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第 16 號之影響性質

本集團擁有若干辦公室、倉庫物業、員工宿舍、商舖單位及辦公室設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第 16 號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租賃期為十二個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租賃期內以直線法將與該等租賃相關之租賃款項確認為開支。

過渡影響

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

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

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

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

- 對合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率
- 對租賃期於首次應用日期起計十二個月內屆滿之租賃組合使用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期/終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃年期

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	增額 (未經審核)
	港幣百萬元
資產	
使用權資產	34.1
投資物業	8.3
	<hr/>
總資產	42.4
	<hr/> <hr/>
負債	
租賃負債	42.4
	<hr/> <hr/>

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

	(未經審核)
	港幣百萬元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	28.3
於二零一九年一月一日之加權平均增量借貸利率	2.82%
於二零一九年一月一日之經營租賃承擔貼現值	27.5
加：於二零一八年十二月三十一日未確認之選擇性延期付款	15.1
減：與短期租賃及餘下租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿之租賃有關承擔	(0.2)
	<hr/>
於二零一九年一月一日之租賃負債	42.4
	<hr/> <hr/>

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所披露之租賃會計政策於二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第 16 號時被下列新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量之租賃負債作出調整。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額，已產生之初始直接成本，以及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃獎勵。除非本集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產於其估計使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業之定義時則計入投資物業。相應之使用權資產初步按成本計量，及後根據本集團之「投資物業」政策按公平價值計量。

租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租賃期內作出之租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃獎勵；取決於某一指數或利率之浮動租賃付款；以及預期在剩餘價值擔保下應付之金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使購買選擇權之行使價，及終止租賃之罰款(倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權)。不取決於某一指數或利率之浮動租賃付款，於觸發付款事件或條件發生之期間確認為支出。

於計算租賃付款現值時，如租賃中所隱含之利率不易釐定，則本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債之金額將增加以反映利息增加及因應租賃付款減少。此外，如有修改、指數或利率變動導致未來租賃付款額變更、租賃條款變更、實質定額租賃付款變更或評估購買相關資產之變更，租賃負債之賬面值將重新計量。

於簡明綜合財務狀況表及簡明綜合損益表中確認之金額

本集團使用權資產及租賃負債之賬面值以及本期間變動列載如下：

	使用權資產				
	土地及建築物 (未經審核)	其他設備 (未經審核)	小計 (未經審核)	投資物業 (未經審核)	租賃負債 (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
於二零一九年一月一日	33.4	0.7	34.1	8.3	42.4
添置	7.9	-	7.9	-	7.9
折舊費用	(7.5)	(0.1)	(7.6)	-	-
利息支出	-	-	-	-	0.7
公平值減少	-	-	-	(0.3)	-
付款	-	-	-	-	(9.1)
滙兌調整	-	-	-	(0.1)	(0.1)
於二零一九年六月三十日	<u>33.8</u>	<u>0.6</u>	<u>34.4</u>	<u>7.9</u>	<u>41.8</u>

本集團就截至二零一九年六月三十日止六個月確認短期租賃之租金支出為港幣 200,000 元，以及轉租使用權資產之租金收入為港幣 1,100,000 元。

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

二、業務分類資料

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

- (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指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金及利息收入；及
- (f) 其他分類主要包括旅遊代理服務、食品銷售、經營及管理餐廳、經營安全儲存庫業務、提供房務管理服務以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

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

	酒店經營管理及酒店業務		餐館管理		物業發展及投資		金融資產投資		飛機租賃及租賃		其他		對換		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核)														
分類收入(附註三)																
銷售予外客戶	1,103.8	1,130.6	-	6.6	64	133.7	33.9	25.9	26.9	11.4	7.1	-	-	1,281.4	1,204.9	
分類間之銷售	2.5	3.6	56.1	2.5	2.4	-	-	-	-	58.0	51.0	(119.1)	(110.1)	-	-	
合計	1,106.3	1,134.2	56.1	9.1	8.8	133.7	33.9	25.9	26.9	69.4	58.1	(119.1)	(110.1)	1,281.4	1,204.9	
減除折舊前分類業績	412.9	450.2	(5.0)	105.4	114.9	408.9	49.9	17.8	28.5	(2.8)	0.2	-	-	937.2	638.4	
折舊	(250.8)	(242.6)	(1.1)	(3.3)	(2.9)	-	-	(9.0)	(9.2)	(2.0)	(2.0)	-	-	(266.2)	(256.9)	
分類經營業績	162.1	207.6	(6.1)	102.1	112.0	408.9	49.9	8.8	19.3	(4.8)	(1.8)	-	-	671.0	381.5	
未認購分之利息收入及未認購分之非業務及企業收益														10.9	16.1	
未認購分之非業務及企業支出(淨額)														(38.1)	(57.2)	
經營業溢利														643.8	340.4	
撥回成本														(191.4)	(175.7)	
應佔溢利及虧損：																
一合豐公司	-	-	-	(96.1)	149.5	-	-	-	-	-	-	-	-	(96.1)	149.5	
聯營公司	-	-	-	35.6	0.1	-	-	-	-	0.2	0.2	-	-	35.8	0.3	
除稅前溢利														392.1	314.5	
所得稅														(7.2)	(13.5)	
予母公司股份持有人及非控股權益分佔														384.9	301.0	
非控股權益																
應佔：														379.1	294.0	
母公司股份持有人														5.8	7.0	
非控股權益														384.9	301.0	

簡明綜合財務報表附註 (續)

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 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
<u>收入</u>		
客戶合約收益		
酒店經營及管理服務	1,065.6	1,098.4
出售飛機	5.9	7.8
其他業務	11.3	6.7
<u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	27.2	23.3
投資物業	14.4	12.3
飛機	20.0	17.7
其他	1.3	1.3
出售按公平值計入損益之金融資產之收益/(虧損)(淨額)	75.0	(7.3)
結算衍生金融工具之收益/(虧損)(淨額)	0.3	(6.7)
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	52.2	43.3
融資租賃之利息收入	-	1.4
上市投資之股息收入	6.1	4.6
其他業務	2.1	2.1
	1,281.4	1,204.9
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	10.3	13.5
其他利息收入	83.3	120.0
釋放維修儲備	-	19.4
出售物業、廠房及設備項目之收益	-	0.4
出售一項投資物業之收益	9.0	-
其他	1.1	6.6
	103.7	159.9

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：

截至二零一九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)	物業發展 及投資 (未經審核)	飛機擁有 及租賃 (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	港幣百萬元
貨品或服務種類					
酒店經營及管理服務					
酒店經營	1,060.3	-	-	-	1,060.3
管理服務	5.3	-	-	-	5.3
出售飛機	-	-	5.9	-	5.9
其他業務	-	2.0	-	9.3	11.3
客戶合約收益總額	<u>1,065.6</u>	<u>2.0</u>	<u>5.9</u>	<u>9.3</u>	<u>1,082.8</u>
地域市場					
香港	1,060.3	2.0	-	9.3	1,071.6
中國內地	5.3	-	-	-	5.3
其他	-	-	5.9	-	5.9
客戶合約收益總額	<u>1,065.6</u>	<u>2.0</u>	<u>5.9</u>	<u>9.3</u>	<u>1,082.8</u>
確認收益時間					
在某個時間點	292.2	-	5.9	3.4	301.5
隨時間	773.4	2.0	-	5.9	781.3
客戶合約收益總額	<u>1,065.6</u>	<u>2.0</u>	<u>5.9</u>	<u>9.3</u>	<u>1,082.8</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八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	飛機擁有 及租賃 (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					
酒店經營及管理服務					
酒店經營	1,091.9	-	-	-	1,091.9
管理服務	6.5	-	-	-	6.5
出售飛機	-	-	7.8	-	7.8
其他業務	-	1.7	-	5.0	6.7
客戶合約收益總額	<u>1,098.4</u>	<u>1.7</u>	<u>7.8</u>	<u>5.0</u>	<u>1,112.9</u>
地域市場					
香港	1,091.9	1.7	-	5.0	1,098.6
中國內地	6.5	-	-	-	6.5
其他	-	-	7.8	-	7.8
客戶合約收益總額	<u>1,098.4</u>	<u>1.7</u>	<u>7.8</u>	<u>5.0</u>	<u>1,112.9</u>
確認收益時間					
在某個時間點	315.2	-	7.8	5.0	328.0
隨時間	783.2	1.7	-	-	784.9
客戶合約收益總額	<u>1,098.4</u>	<u>1.7</u>	<u>7.8</u>	<u>5.0</u>	<u>1,112.9</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：

截至二零一九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)	物業發展 及投資 (未經審核)	飛機擁有 及租賃 (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	港幣百萬元
客戶合約收益					
外界客戶	1,065.6	2.0	5.9	9.3	1,082.8
分類間之銷售	–	–	–	58.0	58.0
	1,065.6	2.0	5.9	67.3	1,140.8
分類間之調整及對銷	–	–	–	(58.0)	(58.0)
客戶合約收益總額	1,065.6	2.0	5.9	9.3	1,082.8

截至二零一八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)	物業發展 及投資 (未經審核)	飛機擁有 及租賃 (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	港幣百萬元
客戶合約收益					
外界客戶	1,098.4	1.7	7.8	5.0	1,112.9
分類間之銷售	–	–	–	51.0	51.0
	1,098.4	1.7	7.8	56.0	1,163.9
分類間之調整及對銷	–	–	–	(51.0)	(51.0)
客戶合約收益總額	1,098.4	1.7	7.8	5.0	1,112.9

簡明綜合財務報表附註 (續)

四、 出售本集團之物業所得盈利及折舊之分析列載如下：

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售一項物業之盈利	<u>9.0</u>	<u>-</u>
物業、廠房及設備折舊	258.6	256.9
使用權資產折舊	<u>7.6</u>	<u>-</u>
	<u>266.2</u>	<u>256.9</u>

五、 融資成本

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行貸款之利息	163.9	117.4
其他債項之利息	54.1	80.3
租賃負債之利息	0.7	-
債項成立成本攤銷	<u>15.4</u>	<u>15.3</u>
並非按公平值計入損益之金融負債總利息開支	234.1	213.0
其他貸款成本	<u>5.3</u>	<u>2.4</u>
	239.4	215.4
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(48.0)</u>	<u>(39.7)</u>
	<u>191.4</u>	<u>175.7</u>

六、 所得稅

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
即期—香港		
期內之稅項支出	32.4	35.0
過往年度撥備不足	0.1	—
即期—海外		
期內之稅項支出	0.5	0.5
過往年度撥備不足	0.2	—
遞延稅項	(26.0)	(22.0)
期內之稅項支出總額	<u>7.2</u>	<u>13.5</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%(二零一八年：16.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

應佔一合營公司之稅項支出為港幣 3,900,000 元(二零一八年：港幣 63,000,000 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

董事會宣佈派發截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之中期股息每股普通股港幣 4.5 仙(二零一八年：港幣 5.0 仙)，派息額約為港幣 40,400,000 元(二零一八年：港幣 44,900,000 元)。

八、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利

(a) 每股普通股基本盈利

截至二零一九年六月三十日止期間之每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期間內盈利港幣 379,100,000 元 (二零一八年：港幣 294,000,000 元)，並已就有關永續證券之分派港幣 57,000,000 元 (二零一八年：港幣 57,200,000 元) 作出調整，及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數 898,800,000 股 (二零一八年：898,800,000 股) 計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

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

九、 指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資

	二零一九年六月三十日 (未經審核)	二零一八年十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
上市股本投資，按公平值		
北京體育文化產業集團有限公司(「北京體育文化產業集團」)	<u>213.0</u>	<u>-</u>

上述股本投資已被不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益，因本集團認為該投資屬策略性質。

上述上市股本投資於該等簡明綜合財務報表獲批准日期之市值約為港幣 31,500,000 元。

十、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣119,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣140,600,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 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	93.4	119.7
四至六個月	7.4	3.3
七至十二個月	5.5	5.5
超過一年	19.1	16.8
	<u>125.4</u>	<u>145.3</u>
減值	(5.9)	(4.7)
	<u>119.5</u>	<u>140.6</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82,400,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣28,400,000元)。

簡明綜合財務報表附註 (續)

十一、應付賬項、已收按金及應付費用

計入此賬項結存之港幣64,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣65,400,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 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	64.4	65.1
四至六個月	0.1	0.2
七至十二月個月	-	0.1
	<u>64.5</u>	<u>65.4</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56,200,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣18,500,000元)、港幣22,800,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣22,800,000元)及港幣600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣8,600,000元)，該等款項為無抵押、免息及須應要求時償還。

十二、 附息之銀行債項

	二零一九年六月三十日 (未經審核)		二零一八年十二月三十一日 (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	二零一九年 至二零二零年	1,322.8	二零一九年	1,174.8
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零二零年 至二零二三年	10,853.2	二零二零年 至二零二三年	10,925.8
		<u>12,176.0</u>		<u>12,100.6</u>

	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 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	1,322.8	1,174.8
於第二年	1,095.1	984.7
於第三至第五年(包括首尾兩年)	9,758.1	9,941.1
	12,176.0	12,100.6

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。於二零一九年六月三十日，二零一六年初步融資之未償還定期貸款金額為港幣4,500,000,000元，而循環貸款融資之全額尚未動用。

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」)。二零一八年九龍融資為期五年直至二零二三年三月。於二零一九年六月三十日，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。

於二零一四年十二月二十二日，富豪產業信託集團之全資附屬公司Sonnix Limited就本金額港幣440,000,000元訂立定期貸款融資協議(「二零一四年灣仔融資」)，為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押。於二零一九年六月三十日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

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。於二零一九年六月三十日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣632,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

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(「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。於二零一九年六月三十日，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。於二零一九年六月三十日，二零一七年馬頭圍融資之未償還金額為港幣748,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一九年六月三十日，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1.45%(二零一八年十二月三十一日：介乎每年0.92%至每年1.45%)計息。

二零一六年初步融資、二零一八年九龍融資、二零一四年灣仔融資、二零一八年上環融資、二零一八年炮台山融資及二零一七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。

於二零一九年六月三十日，除港幣2,200,000元之銀行貸款乃按倫敦銀行同業拆息另加息差每年1%計息及港幣528,400,000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1.25%計息。除港幣49,800,000元之銀行貸款乃以美元為單位及港幣22,700,000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。

於二零一八年十二月三十一日，除港幣21,000,000元之銀行貸款乃按倫敦銀行同業拆息另加息差每年0.75%計息及港幣714,300,000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0.75%至每年1.25%計息。除港幣557,000,000元之銀行貸款乃以美元為單位及港幣21,600,000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。

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。

十三、其他債項

	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
非即期		
其他債項 — 無抵押	<u>2,722.3</u>	<u>2,725.9</u>
分析為：	港幣百萬元	港幣百萬元
須於以下期限償還之其他債項：		
於第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>2,722.3</u>	<u>2,725.9</u>

於二零一二年十月五日，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。

十四、簡明綜合現金流量表附註

(a) 現金及現金等值項目結存

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
現金及銀行結存	875.6	869.8
原到期於存放起計少於三個月之無抵押定期存款	702.4	1,418.1
原到期於存放起計超過三個月之無抵押定期存款	148.1	—
現金及現金等值項目	<u>1,726.1</u>	<u>2,287.9</u>

(b) 主要非現金交易

於截至二零一九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」)取得北京體育文化產業集團100,000,000股普通股，約定價值為數港幣262,500,000元，作為股息。

簡明綜合財務報表附註(續)

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 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
同系附屬公司：		
管理費	23.2	21.7
發展顧問費	-	1.2
有關保安系統及產品及其他軟件之服務費	0.3	0.7
維修及保養費及工程費用	3.2	0.1
一聯營公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	3.6	2.7
一合營公司：		
利息收入總額	78.2	64.1
物業管理費收入	1.2	-
	<u>120.5</u>	<u>150.5</u>

上述該等關連人士交易之性質及條款並無變動及已於本集團截至二零一八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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 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	82.4	28.4
應付一合營公司款項	(22.8)	(22.8)
應付聯營公司款項	(56.2)	(18.5)
應付同系附屬公司款項	(0.6)	(8.6)
予一合營公司貸款	2,484.9	2,375.8
應收一合營公司款項	79.2	69.5
應收聯營公司款項	83.2	83.2
其他貸款	1,283.5	1,329.3
	<u>2,803.6</u>	<u>2,732.3</u>

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
短期僱員福利	14.5	13.8
僱員退休計劃供款	0.9	0.9
支付予主要管理層人員之補償總額	15.4	14.7

十六、 資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團之待售物業及本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、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20,690,400,000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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之待售物業及本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、按公平值計入損益之金融資產、按攤銷成本列賬之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣21,134,500,000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。

十七、 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團就應佔一合營公司之若干附屬公司獲授之銀行貸款所提供之公司擔保之或然負債(並無於簡明綜合財務報表內撥備)金額為港幣2,643,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,537,800,000元)，該等銀行貸款已動用港幣2,602,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,334,100,000元)。

此外，本集團已就銀行為本集團之一項物業發展工程合約發出金額港幣15,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣15,000,000元)之履行保證金提供擔保。

十八、 承擔

於二零一九年六月三十日，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(二零一八年十二月三十一日：港幣3,700,000,000元)(「P&R資本承擔」)。於二零一九年六月三十日，已出資合共港幣501,400,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣501,400,000元)作為股東貸款，此金額並無根據P&R資本承擔計提撥備(二零一八年十二月三十一日：無)。此外，已就P&R Holdings若干附屬公司獲授之銀行融資各按個別比例基準提供合共港幣2,643,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,537,800,000元)之擔保，其中港幣2,643,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,537,800,000元)已根據P&R資本承擔計提撥備。

此外，三項(二零一八年十二月三十一日：三項)貸款融資合共港幣2,212,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,212,600,000元)已授予P&R Holdings，其中港幣1,983,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,874,400,000元)已動用，有關融資按固定年利率4%至5.125%(二零一八年：年利率4%至5.125%)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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 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>356.1</u>	<u>416.7</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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 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>1,352.5</u>	<u>1,142.9</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。於各報告日期，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。就中期及年度財務申報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：

於二零一九年六月三十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 (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：				
上市股本投資	213.0	-	-	213.0
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	1,279.0	14.9	-	1,293.9
上市債務投資	-	1,288.9	-	1,288.9
非上市股本投資	-	-	184.7	184.7
非上市基金投資	-	-	529.1	529.1
衍生金融工具	-	12.0	-	12.0
	1,492.0	1,315.8	713.8	3,521.6

簡明綜合財務報表附註 (續)

於二零一八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	1,147.4	15.1	-	1,162.5
上市債務投資	-	1,557.4	-	1,557.4
非上市股本投資	-	-	107.6	107.6
非上市基金投資	-	-	442.5	442.5
結構性存款	-	1.9	-	1.9
衍生金融工具	-	28.4	-	28.4
	<u>1,147.4</u>	<u>1,602.8</u>	<u>550.1</u>	<u>3,300.3</u>

於期間/年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (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	550.1	294.1
購入	106.6	282.7
分派	(7.4)	(26.8)
於損益確認之收益總額	<u>64.5</u>	<u>0.1</u>
於六月三十日/十二月三十一日	<u>713.8</u>	<u>550.1</u>

於二零一九年六月三十日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行之公平值計量			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	
衍生金融工具	-	0.7	-	0.7

於二零一八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	
衍生金融工具	-	1.0	-	1.0

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(截至二零一八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、上市債務投資及結構性存款之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

非上市股本投資及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。

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

簡明綜合財務報表附註(續)

二十、 報告期後事項

於報告期末後，一項港幣440,000,000元之五年新定期貸款融資獲同一銀行授出，以為富豪產業信託集團之二零一四年灣仔融資提早再融資(詳情載於附註十二內)。大部分主要條款維持不變，而新貸款融資按較低息差計息，並於二零二四年七月到期。

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二零一九年八月二十六日由董事會批准及授權刊發。

董事於股本中之權益

於二零一九年六月三十日，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 二零一九年 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)	110,867,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,412,770 (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 二零一九年 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)	-	2,952,074,716 (附註e)	-	2,952,074,716
		(ii) (未發行)	-	5,024,058,784 (附註f)	-	5,024,058,784
					總計：	7,976,133,500 (180.71%)
		優先股 (已發行)	-	2,345,487,356 (附註f)	-	2,345,487,356 (99.99%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	-	-	1,380,000 (0.03%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	-	-	2,269,101 (0.05%)

持有股份數目

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	總數(佔於 二零一九年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
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 599,025,861 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。於另外 23,408,000 股本公司已發行普通股之權益，乃透過四海之全資附屬公司持有，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「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)於四海持有 54.88% 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，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人持有。

- (e) 於2,422,316,716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529,758,000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。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5,024,058,784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2,345,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過於2,345,487,356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1,428,571,428股四海未發行普通股之權益，乃透過於四海一全資附屬公司(「可換股債券發行人」)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0.35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。

於1,250,000,000股四海未發行普通股之權益，乃透過由可換股債券發行人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10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過四海之一全資附屬公司持有。於2,429,394,739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。四海由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)持有54.88%股份權益。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，於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，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	佔於二零一九年 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%

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)於二零一九年六月三十日，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二零一八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：

簡麗娟女士

獲委任為聯交所上市公司映美控股有限公司之獨立非執行董事，自其於二零一九年五月二十一日舉行之股東週年大會結束後生效。

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)

有關本集團於二零一九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)	68.8	—	無	無
P&R Holdings Limited 百富控股有限公司	(C)	<u>2,484.9</u>	(D) <u>79.2</u>	(E)(i) <u>2,643.6</u>	(E)(ii) <u>2,602.6</u>
			總計：	(A)至(E)(i)	<u>5,290.1</u>
				(A)至(D)及(E)(ii)	<u>5,249.1</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1,983,500,000元按固定年利率4%至5.125%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 之七間全資附屬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2,643,600,000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十八。

按上文所示之基準計算，於二零一九年六月三十日，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5,290,100,000元(根據銀行融資可動用總金額計算)及(b)港幣5,249,100,000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二零一九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32,165,600,000元分別為(a)16.4%及(b)16.3%。

除上文所披露者外，本集團於二零一九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	7,039.7	3,518.3
流動資產	8,890.1	4,441.3
流動負債	(5,154.3)	(2,576.1)
非流動負債	(8,417.4)	(4,153.7)
	<u>2,358.1</u>	<u>1,229.8</u>
非控權權益	(332.0)	(165.9)
母公司股份持有人應佔資產淨值	<u>2,026.1</u>	<u>1,063.9</u>

企業管治

企業管治守則

本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月內一直遵守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，彼等於截至二零一九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

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

業績審閱

本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，其中包括審閱截至二零一九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64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 54 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二零一九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其他說明附註。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

香港中環

添美道 1 號

中信大廈 22 樓

二零一九年八月二十六日





www.regal.com.hk