



百利保控股有限公司

Paliburg
Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 617)

2018

中期報告



目 錄

2	公司資料
3	董事簡介
6	主席報告書
14	管理層之討論及分析
24	簡明綜合財務報表
24	簡明綜合損益表
25	簡明綜合全面收益表
26	簡明綜合財務狀況表
28	簡明綜合資本變動表
30	簡明綜合現金流量表
32	簡明綜合財務報表附註
57	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)
羅俊圖(副主席兼董事總經理)
范統(首席營運官)
羅寶文
吳季楷
黃寶文

獨立非執行董事

梁寶榮，GBS，JP
伍穎梅，JP
石禮謙，GBS，JP
黃之強

審計委員會

黃之強(主席)
梁寶榮，GBS，JP
伍穎梅，JP
石禮謙，GBS，JP

薪酬委員會

黃之強(主席)
羅旭瑞
伍穎梅，JP

提名委員會

羅旭瑞(主席)
梁寶榮，GBS，JP
伍穎梅，JP
石禮謙，GBS，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
澳新銀行集團有限公司
大華銀行有限公司香港分行
中國工商銀行(亞洲)有限公司

股份登記過戶處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

香港股份登記過戶分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, 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.paliburg.com.hk

羅旭瑞先生，73歲；主席兼行政總裁 — 自一九九三年起一直擔任主席兼董事總經理，並於二零零七年獲委任為行政總裁。羅先生分別自一九八四年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼亦為本公司之最終上市控股公司Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)及均為本公司之上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)之執行董事、主席兼行政總裁，以及富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，為富豪之上市附屬公司富豪產業信託之管理人)之非執行董事兼主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

羅俊圖先生，44歲；副主席兼董事總經理 — 於一九九九年獲委任加入董事會。羅俊圖先生自二零一三年起擔任本公司之副主席及董事總經理。彼亦為世紀城市之執行董事兼副主席、富豪之執行董事、四海之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。彼於一九九八年加入世紀城市集團。羅先生主要參與監督本集團位於中華人民共和國(「中國」)之物業項目，另外亦負責世紀城市集團業務發展之工作。彼為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

范統先生，61歲；執行董事兼首席營運官 — 於一九九三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。范先生為具專業資格建築師及於一九八七年加入本集團。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事以及富豪資產管理之非執行董事。范先生現時主要負責本集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理工作，以及監管本集團之建築工程工作。

梁寶榮先生，GBS，JP，68歲；獨立非執行董事 — 於二零零八年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。梁先生亦為富豪資產管理之獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處(「駐京辦」)主任，服務香港政府逾三十二年。梁先生於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司(後改稱民政事務局副秘書長)、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。梁先生為綠領控股集團有限公司及滙達富控股有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

董事簡介 (續)

羅寶文小姐，38歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。羅小姐亦為世紀城市之執行董事兼副主席、富豪之執行董事、副主席兼董事總經理、四海之執行董事兼副主席，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。彼畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。羅小姐於二零零零年加入富豪集團，乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌富豪集團之銷售與業務推廣工作，以及亦負責世紀城市集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

吳季楷先生，64歲；執行董事 — 於一九九五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、富豪及四海之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。彼於一九八五年加入本集團，現負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。吳先生為一名特許秘書。

伍穎梅女士，JP，54歲；獨立非執行董事 — 於二零一八年一月一日獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。自二零一八年一月一日起，彼亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。伍女士持有芝加哥大學工商管理碩士學位及哈佛大學公共行政學碩士學位。伍女士榮獲多項獎項及嘉許。彼於二零一七年獲委任為太平紳士。彼於二零一六年獲頒諾貝爾獎學人系列：亞洲華人領袖獎及中國十大傑出女企業家。於過去多年來，彼曾獲多項嘉許：當選香港傑出女性及六十名有成就及對國家有貢獻之傑出華商之一、獲亞洲週刊頒授華人青年企業家大獎，以及獲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、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之非執行董事，且曾為路訊通控股有限公司(現稱為貝森金融集團有限公司)之創辦人、前副主席兼非執行董事。該兩間公司均於聯交所上市。

石禮謙先生，GBS，JP，73歲；獨立非執行董事 — 於二零零二年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生亦為四海及富豪資產管理之獨立非執行董事。石先生持有文學學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港廉政公署貪污問題諮詢委員會委員、香港科技大學顧問委員會委員、香港大學校董會及校務委員會成員及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。石先生為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事、德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事及審計委員會成員，及為華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，並為高銀金融(集團)有限公司、合興集團控股有限公司、麗豐控股有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)之獨立非執行董事及審計委員會成員。

黃之強先生，63歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。彼持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、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。黃先生於香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理及證券提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司(現稱為越秀地產股份有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、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三十五年經驗。

黃寶文先生，52歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。黃先生亦為四海之執行董事兼首席營運官。彼畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生為具專業資格建築師及已加入本集團逾二十五年。彼參與本集團之多個物業發展項目之建築設計及項目策劃管理工作，亦為本集團經營建築業務並已根據建築物條例註冊之正宏工程有限公司之技術董事。

主席報告書

致列位股東

本人欣然提呈本公司二零一八年之中期報告。

財務業績

於截至二零一八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港幣 221,700,000 元，較二零一七年達致之比較盈利港幣 159,100,000 元增加 39.3%。

於回顧期間內，本集團之物業及酒店業務表現令人滿意。達致之盈利增加主要歸因於本公司之上市附屬公司 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司位於中華人民共和國（「中國」）天津之綜合發展項目內之已出售住宅單位完成交易所得之純利。

於期間內，減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣 917,600,000 元，較二零一七年比較盈利港幣 718,600,000 元增加 27.7%。目前，本集團透過富豪產業信託（本公司間接持有之上市附屬公司）持有合共九間於香港營運的酒店物業，全部均由本集團擁有及營運。誠如過往所闡述，為遵守現行適用的會計準則，該等酒店物業於本集團之綜合財務報表內被分類為物業、廠房及設備，並須計提折舊費用。於期間內之折舊費用為港幣 296,000,000 元（二零一七年：港幣 292,300,000 元），大部分與本集團之酒店物業有關。儘管該折舊費用對現金流並無影響，惟對本集團所呈報之盈利已造成影響。

有關本公司於二零一八年六月三十日之經調整資產淨值每股股份港幣 16.14 元（經就透過富豪產業信託於香港擁有之酒店物業之市值所呈列之基準作調整），其補充資料已載於本中期報告「管理層之討論及分析」一節內標題為「資產價值」一段內。

業務回顧

本集團現由共四間上市公司組成，擁有多元化業務權益包括物業、酒店、飛機擁有及租賃，以及金融資產及其他投資。

於二零一八年六月三十日，本集團於 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司直接持有約 69.3% 控權權益，而富豪則持有富豪產業信託（富豪之上市附屬公司，其以酒店擁有實體營運）已發行基金單位約 74.6%。

本集團於香港之物業發展及投資業務主要透過 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（本公司與富豪各自持有 50:50 權益之合營公司）進行。由於富豪為本公司之上市附屬公司，P&R Holdings 實際上亦為本集團之附屬公司。

P&R Holdings 除本身之物業發展業務外，於二零一八年六月三十日，其亦於四海持有約 75.7% 實益控權權益（包括於其普通股及可換股優先股之權益），此外亦持有四海之可換股債券。四海亦因而為本集團之上市成員公司，其主要在中國從事物業及其他投資業務。

有關本集團之物業業務的最新進展以及本集團之上市成員公司之財務業績及經營業務回顧之進一步資料載於下文。



物業

於回顧期間內，香港各類物業市場的物業價格均持續上升。住宅市場依然交投暢旺，根據差餉物業估價署所公佈之數據，截至二零一八年六月，香港私人住宅的售價指數已連續27個月攀升。寫字樓市場表現亦十分活躍，此從中環及港島東的兩宗大型全幢寫字樓交易可得以證明。

P&R Holdings於二零一一年成立後，本集團於香港之物業發展業務主要透過P&R Holdings進行。P&R Holdings現時承接五個發展項目，按其實際或預計竣工時間排序分別為：已於二零一八年五月試業於沙田之「We Go MALL」購物商場發展項目；於最近完成位於深水埗與香港市區重建局的合營項目「尚都」；預計於今年稍後完成，同樣獲香港市區重建局授予位於大角咀的酒店項目富豪旺角酒店；將於今年年底前完成的沙田九肚大型住宅項目；以及最後為預期於二零一九年完成的上環另一酒店項目。

「We Go MALL」自今年五月試業以來，市場反應一直理想，其大部分可租用空間已獲租出或佔用。此購物商場發展項目帶來令人滿意的租金，本集團將保留以賺取投資收入。另一方面，商業/住宅發展項目「尚都」剛已完成，並於近日獲發合約完成證明書(滿意紙)。此合營項目之絕大部分住宅單位已售出，而從而所得之盈利將於二零一八年下半年入賬。此外，尤其值得一提的是現命名為「富豪•山峯」之九肚大型住宅項目，其建築工程已大致完成，並正待獲發佔用許可證(入伙紙)。此住宅項目之銷售計劃預期將於今年第四季起分階段推出。

為補充其發展土地儲備，P&R Holdings最近已收購位於深水埗青山道的若干現有物業，擬作日後發展之用。

有關P&R Holdings、富豪及四海之發展項目及物業，以及本集團之建築及與樓宇相關業務及其他投資之進一步詳情均載於本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節內。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一八年六月三十日止六個月，富豪達致未經審核股東應佔綜合盈利為港幣294,000,000元，較二零一七年同期錄得之盈利港幣270,300,000元增加8.8%。

於回顧期間內，富豪集團的兩個核心業務分部，即酒店及物業業務，維持穩定表現。由於金融市場情況比較波動，其金融資產投資分部所達致之整體盈利顯著低於去年同期。富豪集團於二零一八年上半年內，減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣597,300,000元(二零一七年：港幣726,200,000元)。由於富豪集團的大部分物業業務乃透過P&R Holdings進行，物業業務所錄得盈利貢獻增加反映於一合營公司應佔盈利內。於期間內之折舊費用為港幣256,900,000元(二零一七年：港幣252,700,000元)，其中大部分與富豪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，惟已對其所呈報之盈利產生不利影響。

業務回顧

酒店

市場概覽

根據世界銀行集團最近發表之研究，全球經濟增長已放緩，但預計其於二零一八年之增長仍可達3.1%。於回顧期間內，在中國著力控制房地產價格、減債去槓桿及抑制財務風險下，其經濟較二零一七年同期增長6.8%。香港經濟繼於二零一七年實現強勁增長後，於二零一八年首六個月仍然穩步上揚，並於多個經濟領域錄得亮麗表現。於期間內，香港的實際本地生產總值(GDP)按年上升4.0%。

於回顧期間內，訪港旅客總數達約30,600,000人次，按年增加10.1%，其中約23,700,000人次為來自中國內地之旅客，按年增加13.4%。與此同時，來自其他短途及傳統長途地區市場之旅客人數整體維持穩定。在訪港總人次中，過夜旅客佔約13,900,000人次，按年增長6.2%。

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二零一七年之87%上升至二零一八年之91%，而平均房租則增加8.1%，致使平均可出租客房收入(RevPAR)按年增加13.0%。

酒店擁有業務

富豪集團透過其一全資附屬公司根據與香港機場管理局訂立之分租協議，於香港國際機場SKYCITY航天城項目內正在發展一幢新酒店。該新酒店擬名為麗濠航天城酒店，有關發展工程正按計劃進行並預計於二零二零年落成。

富豪集團全資擁有一間位於西班牙巴塞隆拿之酒店物業，前稱La Mola Hotel & Conference Centre。該酒店物業已於二零一七年租賃予一獨立第三方，現以Campus La Mola為名營運。有關租賃協議已於二零一七年九月開始，現時為富豪集團賺取滿意之租金收入。

富豪產業信託

於二零一八年六月三十日，富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位74.6%，而富豪之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，富豪產業信託達致未經審核未計及基金單位持有人分派前綜合盈利港幣942,900,000元，而於二零一七年同期則錄得港幣1,767,500,000元。根據富豪產業信託的主要估值師於二零一八年六月三十日所評估的市場估值，富豪產業信託的投資物業組合之公平值較其最後於二零一七年十二月三十一日的經評估估值增加港幣716,000,000元。有關公平值收益已反映於富豪產業信託的中期業績內，而去年同期所錄得之公平值收益為港幣1,543,700,000元。倘不計及該等公平值變動，富豪產業信託於中期期間內之未計及基金單位持有人分派前核心經營盈利則為港幣226,900,000元，稍高於二零一七年同期之港幣223,800,000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、富薈炮台山酒店及最新的富薈馬頭圍酒店。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富豪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「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經營。於中期期間內，其入住率維持於93.1%，而平均房租上升13.6%，反映平均可出租客房收入(RevPAR)較二零一七年上半年增加9.5%。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11,900,000元，較去年之比較數額高出13.0%。

誠如較早前所報告，富豪產業信託於二零一八年三月就一項本金金額為港幣3,000,000,000元之五年定期貸款落實雙邊融資安排，主要以富豪九龍酒店作按揭抵押。此定期貸款已被提取，主要用作償還兩項由富豪產業信託所發行分別於今年三月及五月到期之中期票據。雖然近日香港銀行同業市場利率上升，但根據新定期貸款與現時香港銀行同業拆息(HIBOR)之息差，與兩項已償付的中期票據之票面息率比較，預期富豪產業信託可於日後節省不少融資成本。

酒店經營業務

富豪之全資附屬公司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。

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86.7%，較去年同期之86.0%上升0.7個百分點，而該等酒店的合併平均房租更大幅上升10.5%，致使合併平均可出租客房收入(RevPAR)整體上升11.4%。該五間酒店於中期期間內之物業淨收入總額為港幣406,800,000元，較二零一七年同期之港幣368,600,000元增加10.4%。由於物業收入淨額總額高於按比例計算之基本租金港幣375,500,000元，富豪產業信託將可收取浮動租金港幣15,700,000元。

為迎合不同的市場需求，富薈酒店為富豪集團開發之新酒店系列，一貫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。

富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之租賃現時亦按每年釐定的市場租金基準營運。該等酒店於二零一八年之基本租金乃由獨立專業物業估值師釐定，分別為港幣42,000,000元及港幣42,400,000元。於中期期間內，該兩間富薈酒店之合併平均入住率為88.7%，較二零一七年同期之水平微跌0.8個百分點，然而其合併平均房租按年大幅上升13.3%，致使合併平均可出租客房收入(RevPAR)按年增加12.2%。富薈上環酒店於中期期間之物業收入淨額較按比例計算之基本租金港幣21,000,000元為高，故富豪產業信託將可按差額之50%收取港幣1,100,000元之浮動租金。儘管富薈炮台山酒店於中期期間之物業收入淨額低於基本租金，惟該酒店之經營表現一直持續改善。另外，富薈馬頭圍酒店之租賃初步年期由二零一七年九月起計為期五年，為按序遞增固定租金平均回報率為每年4.5%。自富薈馬頭圍酒店於二零一七年五月試業以來，其業務一直逐步發展，表現以新開業酒店而言屬令人滿意。

酒店管理業務

富豪集團之全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司，為提供酒店管理服務予於香港全部九間現時營運中的富豪及富薈酒店之酒店管理人。於香港將新增之三間酒店，亦將會由富豪集團管理。該等新酒店分別為將於今年稍後落成之富薈旺角酒店、將於二零一九年落成之富薈上環II酒店及將於二零二零年落成之麗濠航天城酒店。

在中國內地，富豪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、兩間位於德州及位於西安及佛山各一間。富豪集團亦正管理一間位於鄭州以「富薈」品牌營運的酒店。另有三間將由富豪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」及「富薈」品牌，並加強富豪集團於互聯網及其他平台的營銷工作及訂房網絡。

物業

誠如上文所提及，富豪集團持有P&R Holdings之50%合營權益。在P&R Holdings完成及銷售其部分物業項目之同時，富豪集團亦於近年透過其全資附屬公司進行物業發展業務。

誠如上文所述，除位於香港國際機場之SKYCITY航天城酒店發展項目外，富豪集團亦已透過其全資附屬公司收購位於香港皇后大道西之若干發展物業，並擬作商業/住宅發展。與此同時，富豪集團繼續保留位於赤柱富豪海灣合共14座花園洋房，部分花園洋房如獲理想出價將會出售。

飛機擁有及租賃

於二零一八年四月，富豪集團已完成收購兩架半新的A320-232型號空中巴士的程序，該等飛機根據經營租賃出租予一間以歐洲為基地的大型國際航空公司。於二零一八年五月，富豪集團出售兩架ERJ145型號Embraer飛機予一名獨立第三方買家。於半年期間結算日後，富豪集團進一步完成出售一架A321-211型號空中巴士及兩架ERJ145型號Embraer飛機予另外兩名獨立買家。上述近期出售的飛機均於租約屆滿或終止後繼而出售，整體而言該等出售交易為富豪集團帶來令人滿意的盈利。

目前，富豪集團之機隊擁有10架飛機，其中3架飛機按經營租賃租用、6架飛機按融資租賃租用以及1架飛機有待重新出租或出售。富豪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。

四海國際集團有限公司

於截至二零一八年六月三十日止六個月，四海於期間內達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣238,700,000元，較截至二零一七年上半年同期所錄得比較盈利港幣35,200,000元增加約5.8倍。

誠如四海於二零一八年八月二十日刊發的盈利預告公佈所述，於本中期業績達致之盈利大幅增加，乃主要歸因於其位於中國天津之綜合發展項目內之已售住宅單位完成交易所產生之盈利。

業務回顧

中國中央政府持續致力穩定樓價，並引入一系列冷卻物業市場的措施，尤其是在一些投機性投資活動活躍的一二線城市，務求長遠能建立穩健的房地產市場。

隨著位於成都之發展項目內第一及第二期九幢住宅大樓於二零一七年年底完成出售單位之交易，發展項目餘下之第三期十幢住宅大樓之建築工程經已動工。該十幢住宅大樓提供共有1,555個單位，而預售計劃擬定於今年第四季推出。至於此項目內其他部分，包括酒店以及商業及寫字樓大樓之發展工程整體正穩步進行。

至於四海集團另外位於天津之綜合發展項目，四幢住宅大樓大部分單位已售出，並已於今年較早時交付予個別買家。從該等已售之住宅單位及若干泊車位完成交易，而所得之純利已於回顧期間之業績內反映。兩幢辦公大樓之上蓋建築工程因規劃監控收緊而略受延遲，現正與當地政府積極進行磋商，務求解決事宜。

最近，四海集團於二零一八年八月十六日訂立一項按金協議，內容有關四海集團可能對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。根據按金協議，四海集團已向賣方支付人民幣70,000,000元的按金，並獲授為期十八個月的排他期以進行真誠磋商以議定可能合營企業投資之條款。除四海集團的全資附屬公司(按金協議之一訂約方)違反其專有承諾之情況外，該按金將可退還予四海集團。

倘正式及具有約束力之協議落實並由相關訂約方簽署，四海集團預期將直接或間接購入該物流服務供應商之股份及/或業務之60%權益。該項收購之代價將參考由賣方所擔保四海集團將收購之相關業務分部之預期純利而釐定。估計初步代價約為人民幣3,500,000,000元，須待正式協議條款落實後，方告作實，並建議四海集團透過向賣方發行四海之普通股及可換股債券之方式償付。

根據香港聯合交易所之證券上市規則，倘此可能合營企業投資得以落實，將至少構成四海一項主要交易事項。有關該按金協議及建議交易之進一步詳情已載於本公司日期為二零一八年八月十七日之聯合公佈中。

展望

富豪集團

受環球經濟持續復甦、相對低息環境及蓬勃的物業市場所帶動，香港經濟可望於二零一八年下半年維持增長趨勢。然而，近期美國與中國之間的貿易糾紛對全球經濟帶來重大不明朗因素，倘若有關國際貿易戰升溫及其他地緣政治局勢緊張加劇，將嚴重阻礙環球經濟增長。於此等外圍不明朗因素之陰霾下，中國中央政府正採取更積極的財政政策，以加快政府開支及刺激國內需求，務求維持中國經濟增長於合理目標範圍內。

於中期期間內，來自中國內地之旅客佔訪港旅客總數77%以上。在中國經濟穩定增長及香港與內地日趨融合之支持下，產業信託管理人之董事對香港酒店業之前景依然感到樂觀。產業信託管理人將繼續以審慎態度，物色可配合富豪產業信託拓展計劃之投資良機。

多年來，富豪集團已奠下穩健的財政基礎，並建立具規模的資產組合，適當分佈於酒店、物業及其他投資。尤其是部分由P&R Holdings進行的大型發展項目即將完成，當該等項目逐步出售後，將為富豪集團帶來可觀之盈利貢獻。總括而言，富豪董事深信富豪集團之整體業務將會繼續增長並獲得理想業績。



四海集團

四海於本期間達致令人鼓舞的業績乃正面反映四海集團在中國之發展項目的相關盈利潛力。四海董事有信心，待該等項目之其他部分於未來數年逐步落成及出售后，將會進一步為四海集團帶來龐大現金流及盈利。

中國物業發展及投資將繼續為四海集團之核心業務重點。然而，四海集團亦積極地尋求其他投資機會作多元化發展，務求擴大其資產及收入基礎。

百利保集團

本集團相信香港經濟將維持良好表現，而對不同類別物業之相關需求將依然強勁。香港政府最近推出一系列額外措施，包括一手私人住宅物業空置稅，以冷卻本地物業市場。儘管近日利息上升，惟升幅相對輕微，倘計及通貨膨脹，實際利率仍處於十分低的水平。只要土地供應短缺問題尚未解決，香港各類物業的價格水平應持續有所支持。

P&R Holdings 旗下多項現正進行之發展項目正邁向不同階段的收成期。當此等項目逐步完成及出售，將為本集團帶來龐大現金流及盈利貢獻，並同時為股東帶來富增長之回報。

主席

羅旭瑞

香港

二零一八年八月二十七日

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物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(本集團之一主要上市附屬公司)之重要投資及業務權益包括透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)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，以及其他投資業務。

Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)乃由本集團透過 P&R Holdings 持有之上市附屬公司。四海集團之主要業務包括物業發展及投資(主要專注在中華人民共和國(「中國」))、於金融資產之投資及其他投資業務。

本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資業務，及富豪、富豪產業信託連同四海之主要業務於回顧期間內之業績表現，以及本集團於當中經營之酒店業及物業市場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，均載於前部之主席報告書及本管理層之討論及分析內。

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

P&R HOLDINGS LIMITED 百富控股有限公司

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

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

除位於九龍深水埗順寧道之發展項目及位於九龍大角咀晏架街/福全街之發展項目(此兩個項目乃根據香港市區重建局授予之發展合約進行)外，所有其他現正進行之發展項目及物業現時均由 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」之公寓大樓的其他全部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24間洋房已售出或已經訂約售出。餘下之洋房將繼續逐步出售，而同時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」自今年五月試業以來，市場反應一直理想，其大部分可租用空間已獲租出或佔用。此購物商場發展項目帶來令人滿意的租金，並將保留以賺取投資收入。

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)，現正發展為一幢28層高(包括1層地下樓層)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，而滿意紙則最近於二零一八年七月取得。此發展項目之住宅單位已於二零一六年七月推出預售，迄今，合共157個住宅單位中之155個單位已訂約售出。已售出之單位現正交付予各買家，而從而所得之盈利將於二零一八年下半年入賬。商業單位之銷售計劃預期於短期內推出。

新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號將予命名為「富豪•山峯」

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)並現正發展為擁有7幢中層住宅公寓(合共約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)。此項目之建築工程已大致完成，而入伙紙預計將於今年九月獲發出。銷售計劃預期將於今年第四季起分階段推出。

九龍大角咀晏架街/福全街富薈旺角酒店

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酒店發展項目，擁有地盤面積725.5平方米(7,809平方呎)。此項目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)，並現正發展為擁有約288間客房並配有附屬設施的20層高酒店建築物。此項目之上蓋建築工程已完成，而入伙紙預計將於二零一八年第四季取得。

上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號擬將命名為「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。經過長時間數度因解決有關底層結構工程所遭遇的技術難題而拖延後，項目之上蓋建築工程正穩步進行，此項目現時預期於二零一九年完成。

富豪酒店國際控股有限公司

富豪為本公司之上市附屬公司。有關富豪集團於香港進行之物業項目以及擁有之主要物業(全部均由富豪全資擁有)之進一步資料載列如下：

位於香港國際機場之新酒店項目擬將命名為「麗濠航天城酒店」

於二零一七年二月，富豪之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的發展權。

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(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座提供1,210間客房及套房樓高13層(包括一層地下樓層)之酒店，備有全面的宴會、會議及餐飲設施。酒店擬將命名為麗濠航天城酒店，將作全方位服務式酒店營運，顧客定位以商務、航空相關、休閒及會議業務為目標。地基工程已大致完成，而上蓋建築工程計劃將於今年九月展開。該新酒店預期將於二零二零年落成。

香港皇后大道西 150 至 158 號及 160 至 162 號

位於香港皇后大道西 150 至 158 號之物業於二零一七年三月以私人協議方式收購，地盤總面積約 480 平方米(5,178 平方呎)，計劃作商業/住宅發展用途。富豪集團其後進一步收購位於香港皇后大道西 160 至 162 號之毗鄰物業，其擁有超過全部不分割業權的 85%，而地盤總面積約為 187 平方米(2,012 平方呎)。兩項物業擬合併發展，而所合併地盤之地盤總面積約為 667 平方米(7,190 平方呎)。皇后大道西 160 至 162 號餘下單位之收購程序現正進行中。

香港赤柱黃麻角道 88 號富豪海灣

富豪海灣總樓面面積約為 6,320 平方米(68,000 平方呎)之合共 14 座花園洋房仍予以保留，當中 8 座持作投資物業、3 座持作待售物業，以及 3 座作為固定資產。倘富豪集團滿意開價，會繼續出售部分該等花園洋房。

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)。

成都項目第一及第二期合共有 1,296 個住宅單位。此等住宅單位大部分已售出並於二零一七年年底前交付予買家，故從而所得之盈利已計入上年度之業績。餘下單位於期間內繼續進行銷售，迄今，只尚餘少量可供出售單位。

在進行重塑業務營運模式和相應的酒店室內設計工程之同時，機電安裝工程亦正在進行中。該酒店現計劃於二零一九年下半年起分階段開業。與此同時，此發展項目餘下之第三期十幢住宅大樓之底層結構及上蓋建築工程經已動工，而該等住宅單位計劃於二零一八年第四季推出預售。

此發展項目內之其他部分(主要包括商業及寫字樓大樓)之詳細設計亦已展開，並預期相關之建築工程將於二零一九年年初展開。

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)。

四幢住宅大樓、商務綜合大樓以及相關泊車位之建築工程已完成。在四幢住宅大樓合共 512 個單位之中，迄今已售出 484 個單位連同 202 個住宅泊車位。大部分已售出之住宅單位及泊車位已於上半年度年結日期前交付予個別買家，故從而所得之盈利已計入回顧期間之業績內。主要擁有約 19,000 平方米 (205,000 平方呎) 商舖面積之商務綜合大樓正繼續進行銷售。

兩幢辦公大樓之上蓋建築工程因政府規劃監控收緊而暫時停工。四海集團正積極地與當地政府進行磋商，務求切實可行地盡快恢復上蓋建築工程，而當地政府最近對解決有關事宜的反應正面。

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。

四海集團已完成項目地塊內被擅自進入者非法佔有之土地之實地調查，並已與相關政府機關展開溝通，以採取適當措施解決土地爭議事宜。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。

建築及與樓宇相關業務

本集團全資擁有之經營建築業務之正宏工程有限公司(「正宏」)為 P&R Holdings 位於上環文咸東街(現以富薈上環酒店經營)、炮台山麥連街(現以富薈炮台山酒店經營)及土瓜灣下鄉道(現以富薈馬頭圍酒店經營)酒店發展項目之建築工程主承建商，有關工程已分別於二零一四年一月、二零一四年五月及二零一六年十一月竣工，連同承建位於元朗丹桂村路之住宅項目亦已於二零一五年十一月竣工。正宏亦透過競標程序獲授位於大角咀晏架街/福全街之富薈旺角酒店之主要合約工程。由於本集團整體所進行之發展項目不斷增加，本集團之發展顧問分部現主要支援本集團成員公司之建築、工程及室內設計等各方面之專業支援服務需求。

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、債券，以及財資及提升收益之產品。由於金融市場情況相對波動，本集團之金融資產投資業務錄得虧損，當中大部分來自所持金融資產之公平值變動。

財務回顧

資產價值

本集團於香港之全部酒店物業乃由富豪產業信託所擁有，而除富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店外，乃於財務報表內按其於二零一二年五月七日(即富豪連同富豪產業信託成為本集團附屬公司之日)之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。雖然該等酒店物業之市場估值於其後大幅升值，惟其變動不會在本集團之財務報表內反映。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店則按成本及全面對銷P&R Holdings向富豪產業信託出售該等酒店而產生之未變現收益後於本集團財務報表列賬，並須計提折舊。作為資料補充，倘若富豪集團於香港之整體酒店物業組合，於簡明綜合財務報表中按其於二零一八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 16.14 元：

	於二零一八年六月三十日	
	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	13,803.7	12.38
富豪集團於香港之酒店物業組合按其市值重列及 加回相關遞延稅項負債之調整	4,189.8	3.76
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	17,993.5	16.14

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。

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。於中國之物業發展項目所需之資金目前乃運用內部資金及預售單位所得款項提供。若條款合適，或會以本地貨幣為於中國之發展項目安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元為單位，按固定票面利率計息。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於港幣與美元掛鉤，本集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資及於中國之投資，本集團將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

於期間內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣 1,011,200,000 元(二零一七年：經營業務所得之現金流量淨額為港幣 381,900,000 元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣 182,100,000 元(二零一七年：港幣 124,800,000 元)。

債項及資產負債比率

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣3,708,600,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣4,817,200,000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15,509,100,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣13,235,900,000元)。

於二零一八年六月三十日，本集團之資產負債比率為34.5%(二零一七年十二月三十一日：29.0%)，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15,509,100,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣13,235,900,000元)與本集團之總資產港幣45,013,600,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣45,632,400,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零一八年六月三十日富豪集團於香港擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣53,003,800,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣52,602,200,000元)計算，資產負債比率則為29.3%(二零一七年十二月三十一日：25.2%)。

有關本集團於二零一八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。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、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32,295,200,000元，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一八年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣426,600,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

於二零一七年十二月三十一日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、定期存款及銀行結存合共港幣27,144,000,000元，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一七年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣536,800,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

本集團於二零一八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十九內。

或然負債

本集團於二零一八年六月三十日之或然負債之詳情載於簡明綜合財務報表附註十七內。

股本

於回顧期間內，本公司之股本並無變動。

股息

董事會宣佈派發截至二零一八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2.8仙(二零一七年：港幣2.5仙)，派息額約為港幣31,200,000元(二零一七年：港幣27,900,000元)，並將派發予於二零一八年十月十一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二零一八年十月九日(星期二)至二零一八年十月十一日(星期四)(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，必須於二零一八年十月八日(星期一)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司。有關之股息單預期將於二零一八年十月二十五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

本集團在香港及中國僱用約2,200名員工。本集團之管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。本集團所提供之僱員福利，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

簡明綜合損益表

		截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 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	3,337.8	1,414.8
銷售成本		(2,291.4)	(896.9)
毛利		1,046.4	517.9
其他收入及收益	三	59.1	82.5
投資物業所得公平值收益(淨額)		152.9	202.4
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)		(124.2)	62.8
發展中物業之減值虧損之回撥		-	53.0
物業銷售及推廣費用		(24.4)	(21.9)
行政費用		(192.2)	(178.1)
減除折舊及攤銷前經營業務盈利		917.6	718.6
折舊及攤銷		(296.0)	(300.1)
經營業務盈利	二、四	621.6	418.5
融資成本	五	(179.4)	(155.3)
應佔聯營公司之盈利及虧損		(2.0)	(9.7)
除稅前盈利		440.2	253.5
所得稅	六	(133.3)	(35.9)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利		306.9	217.6
應佔：			
母公司股份持有人		221.7	159.1
非控權權益		85.2	58.5
		306.9	217.6
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利 基本及攤薄	八	港幣 16.38 仙	港幣 14.28 仙

簡明綜合全面收益表

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 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	306.9	217.6
其他全面收益/(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：		
可供出售投資之公平值變動	-	12.2
換算海外業務之滙兌差額	(52.1)	91.1
出售海外業務之重新分類調整	-	1.6
應佔一聯營公司之其他全面虧損	(0.1)	-
期內其他全面收益/(虧損)	(52.2)	104.9
期內全面收益總額	254.7	322.5
應佔：		
母公司股份持有人	184.7	231.2
非控權權益	70.0	91.3
	254.7	322.5

簡明綜合財務狀況表

		二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 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		22,869.1	22,671.7
投資物業		3,596.9	3,445.2
發展中物業		1,726.9	2,075.3
於聯營公司之投資		20.9	22.6
可供出售投資		—	385.8
按公平值計入損益之金融資產		498.1	1.9
應收貸款		110.4	111.9
按金及預付款項		100.4	92.0
遞延稅項資產		54.2	51.7
商譽		261.0	261.0
商標		610.2	610.2
非流動總資產		29,848.1	29,729.3
流動資產			
發展中物業		6,152.5	7,194.9
待售物業		2,097.1	1,285.8
待售飛機		70.6	18.4
存貨		77.7	65.5
應收貸款		4.5	4.5
應收融資租賃		19.1	37.1
應收賬項、按金及預付款項	九	544.7	683.8
持有至到期日投資		—	167.9
按攤銷成本列賬之金融資產		213.0	—
按公平值計入損益之金融資產		2,254.1	1,616.3
衍生金融工具		14.2	—
可收回稅項		9.4	11.7
受限制之現金		80.2	145.6
已抵押定期存款及銀行結存		230.8	550.4
定期存款		1,581.3	1,896.5
現金及銀行結存		1,816.3	2,224.7
流動總資產		15,165.5	15,903.1

		二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
流動負債			
應付賬項及費用	十	(928.4)	(1,040.7)
合約負債		(834.3)	—
已收按金		(44.5)	(2,568.5)
附息之銀行債項	十一	(4,881.1)	(4,251.6)
其他債項	十二	—	(1,945.8)
衍生金融工具		(0.3)	(3.0)
應付稅項		(203.5)	(141.1)
流動總負債		(6,892.1)	(9,950.7)
流動資產淨值		8,273.4	5,952.4
扣除流動負債後總資產		38,121.5	35,681.7
非流動負債			
應付賬項及已收按金		(80.9)	(74.7)
附息之銀行債項	十一	(11,608.3)	(9,142.0)
其他債項	十二	(2,728.3)	(2,713.7)
遞延稅項負債		(2,000.0)	(2,048.5)
非流動總負債		(16,417.5)	(13,978.9)
資產淨值		21,704.0	21,702.8
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		111.4	111.4
儲備		13,692.3	13,649.6
		13,803.7	13,761.0
永續證券		1,732.9	1,732.9
非控權權益		6,167.4	6,208.9
股本總值		21,704.0	21,702.8

簡明綜合資本變動表

截至二零一八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	股本溢價賬	股本	資本儲備	特別儲備	可供出售投資	物業	兌遞	保留盈利	總計
	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
於二零一八年一月一日(過往呈報)	111.4	1,356.1	4.3	2,079.5	689.6	71.5	5.5	(44.6)	9,487.7	13,761.0
首次應用香港財務報告準則第9號之影響 (附註一)	-	-	-	-	-	(71.5)	-	-	71.5	-
於二零一八年一月一日(經調整)	111.4	1,356.1	4.3	2,079.5	689.6	-	5.5	(44.6)	9,559.2	13,761.0
期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	221.7	221.7
期內其他全面虧損：										
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(37.0)	-	(37.0)
應佔一聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	(37.0)	221.7	184.7
收購一上市附屬公司之非控股權益	-	-	-	(13.5)	-	-	-	-	-	(13.5)
非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向永續證券持有人作出分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.3)	(39.3)
宣派二零一七年年末股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(89.2)	(89.2)
於二零一八年六月三十日	111.4	1,356.1	4.3	2,066.0	689.6	-	5.5	(81.6)	9,652.4	13,803.7
									1,732.9	6,167.4
									21,702.8	21,704.0

簡明綜合資本變動表 (續)

截至二零一八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	股本 贖回儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 (未經審核) 港幣百萬元	特別儲備 (未經審核) 港幣百萬元	可供 出售投資 重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	一上市 附屬公司 可換股債券 之股本部分 (未經審核) 港幣百萬元	兌遲 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	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元
於二零一七年一月一日	111.4	1,356.1	4.3	1,970.5	689.6	48.9	21.5	(189.6)	9,100.8	13,113.5	-	6,401.1	19,514.6
期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	159.1	159.1	-	58.5	217.6
期內其他全面收益：													
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	-	8.5	-	-	-	8.5	-	3.7	12.2
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	62.5	-	62.5	-	28.6	91.1
出售海外業務之重新分類調整	-	-	-	-	-	-	-	1.1	-	1.1	-	0.5	1.6
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	8.5	-	63.6	159.1	231.2	-	91.3	322.5
收購/視作收購一上市附屬公司之非控股權益	-	-	-	76.9	-	-	-	-	-	76.9	-	(150.6)	(73.7)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.0)	(31.0)
一上市附屬公司發行永續證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,732.9	-	1,732.9
宣派二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(74.7)	(74.7)	-	(92.6)	(167.3)
於二零一七年六月三十日	111.4	1,356.1	4.3	2,047.4	689.6	57.4	21.5	(126.0)	9,185.2	13,346.9	1,732.9	6,218.2	21,298.0

簡明綜合現金流量表

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 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	(1,011.2)	381.9
投資活動之現金流量		
出售附屬公司	—	40.3
購入可供出售投資	—	(51.9)
購入持有至到期日投資	—	(1,011.8)
購入按攤銷成本列賬之金融資產	(489.7)	—
購入按公平值計入損益之金融資產	(107.0)	—
贖回持有至到期日投資所得款項	—	765.6
贖回按攤銷成本列賬之金融資產所得款項	444.6	—
應收貸款減額/(增額)	1.5	(24.3)
添置投資物業	(21.8)	(147.8)
購入物業、廠房及設備項目	(518.0)	(2,406.0)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	7.9	26.8
出售物業、廠房及設備項目之已收按金	—	7.8
墊款予聯營公司	(0.4)	(13.1)
已收利息	31.8	73.5
已收非上市投資股息	3.9	3.8
已抵押定期存款及銀行結存之減額	319.6	163.7
受限制現金之增額	(5.0)	(7.8)
投資活動所用現金流量淨額	(332.6)	(2,581.2)
融資活動之現金流量		
提取新銀行貸款	4,276.9	1,571.8
償還銀行貸款	(1,173.8)	(750.1)
其他債項之減額	(1,952.3)	—
已付利息	(244.6)	(221.4)
支付貸款及其他成本	(31.1)	(16.1)
已付股息	(88.9)	(74.3)
已付非控權權益股息	(90.1)	(92.3)
非控權權益之注資	3.9	—
收購上市附屬公司之非控權權益	(20.3)	(0.5)
一上市附屬公司購回及註銷普通股	—	(73.2)
一上市附屬公司發行永續證券所得款項	—	1,737.5
向永續證券持有人作出分派	(57.4)	—
融資活動所得現金流量淨額	622.3	2,081.4

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 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	(721.5)	(117.9)
於期初之現金及現金等值項目	4,121.2	4,488.9
外匯兌換率變動之影響(淨額)	(2.1)	82.4
於期末之現金及現金等值項目	<u>3,397.6</u>	<u>4,453.4</u>
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	1,816.3	1,735.3
於收購時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	<u>1,581.3</u>	<u>2,718.1</u>
	<u>3,397.6</u>	<u>4,453.4</u>

簡明綜合財務報表附註

一、會計政策

截至二零一八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。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二零一七年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零一七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二零一八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2號之修訂	以股份為基礎付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則之年度改進 (二零一四年至二零一六年週期)	對香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除下文所闡述有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響外，採納上述新增及經修訂準則對本集團之簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

下表概述於採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號後，根據過渡規定下簡明綜合財務狀況表內各項目確認之期初結餘調整。

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	首次應用香港 財務報告準則 第9號之影響 港幣百萬元	首次應用香港 財務報告準則 第15號之影響 港幣百萬元	於二零一八年 一月一日 港幣百萬元
資產及負債				
可供出售投資	385.8	(385.8)	—	—
按公平值計入損益之金融資產(非流動)	1.9	385.8	—	387.7
發展中物業(流動)	7,194.9	—	136.9	7,331.8
持有至到期日投資	167.9	(167.9)	—	—
按攤銷成本列賬之金融資產	—	167.9	—	167.9
應付賬項及費用	(1,040.7)	—	15.5	(1,025.2)
已收按金	(2,568.5)	—	2,522.9	(45.6)
合約負債	—	—	(2,675.3)	(2,675.3)
股本				
可供出售投資重估儲備	71.5	(71.5)	—	—
保留盈利	9,487.7	71.5	—	9,559.2

香港財務報告準則第9號金融工具之影響

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理的全面三個範疇：分類及計量、減值及對沖會計。本集團已根據過渡規定就各項於二零一八年一月一日已存在之項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團選擇不調整二零一七年一月一日開始期間之比較資料，有關比較資料乃根據香港會計準則第39號編製。

有關分類及計量以及減值規定之影響概述如下：

(i) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具乃其後按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）、攤銷成本或公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）計量。分類取決於兩項標準：本集團管理資產之業務模式；及金融工具之合約現金流量於未償還本金中是否代表為「僅支付本金及利息」（「僅支付本金及利息標準」）。

本集團債務金融資產之新分類及計量如下：

- 按攤銷成本列賬之債務工具，指在業務模式內以持有財務資產以收取符合僅支付本金及利息標準之合約現金流量為目的之金融資產。此類別包括本集團之應收貸款、業務往來客戶應收賬項、其他金融資產（包括應收賬項、按金及預付款項、應收融資租賃款項、受限制之現金、已抵押之定期存款及銀行結存、定期存款、現金及銀行結存，以及非上市存款證書）。

其他金融資產之分類及其後計量如下：

- 按公平值計入損益之金融資產包括本集團並無於首次確認或過渡時不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益之衍生金融工具、上市股權工具以及非上市股權及基金工具。此分類亦包括債務工具，其現金流量特徵並不符合僅支付本金及利息標準或並非於業務模式（旨在收取合約現金流量或收取合約現金流量及出售）內持有。根據香港會計準則第39號，本集團之非上市股權及基金工具已分類為可供出售投資。於過渡時，有關非上市股權及基金工具之可供出售投資重估儲備（過往已於累積其他全面收益項下確認）被重新分類為保留盈利。

本集團之業務模式評估於首次應用日期，即二零一八年一月一日進行，並應用於二零一八年一月一日前仍未終止確認之金融資產。評估債務工具之合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於首次確認該資產之事實及情況。

本集團金融負債之會計處理方法與香港會計準則第39號所規定者大致相同。

根據香港財務報告準則第9號，附帶在內衍生工具不再與主體金融資產分開列示。反之，金融資產會根據其合約條款及本集團之業務模式分類。

於金融負債及非金融主合約中附帶在內衍生工具之會計處理方法與香港會計準則第39號所規定者保持不變。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號規定以攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的債務工具、應收租賃款項、貸款承擔及根據香港財務報告準則第9號無需按公平值計入損益之財務擔保合約之減值，應根據十二個月或全期基準以預期信貸虧損模式入賬。採納香港財務報告準則第9號後，本集團運用簡化的方法，並根據其所有業務往來客戶應收賬項剩餘年期所有現金短缺之現值估計全期預期虧損入賬。此外，本集團採用一般方法，並根據其他應收款項於未來十二個月內可能發生的違約事件估計十二個月預期信貸虧損。採納香港財務報告準則第9號對本集團之金融資產減值並無重大影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益之影響

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，並應用於客戶合約產生的所有收益，除非該等合約屬於其他準則範疇。新準則建立一個五步模式，以將客戶合約收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得的代價金額進行確認。

該準則規定實體於應用該模式各步驟時，須考慮與其客戶訂立合約時的所有相關事實及情況，以作出判斷。該準則亦訂明將獲得合約的額外成本及與履行合約相關的直接成本之會計處理。

本集團以經修訂追溯應用法採納香港財務報告準則第15號，該方法允許本集團將首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為對二零一八年一月一日期初保留盈利的調整。本集團就已完成合約選擇採取實際權宜的方法，並無重列二零一八年一月一日前完成之合約，故並無重列比較數字。

採納香港財務報告準則第15號對本集團之簡明綜合財務報表主要影響概述如下：

收入確認

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。根據合約條款及適用於合約的法律，資產的控制權可以隨時間或在某個時間點進行轉移。倘本集團履行合約時出現以下情況，資產的控制權將隨時間轉移：

- 履行合約可向客戶提供其同時接受及使用之所有利益；
- 本集團可就履行之合約創建及增加客戶控制之資產；或
- 履行合約並不會創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團就累計至今已完成履約部分之付款擁有可強制執行權。

倘資產控制權隨時間轉移，經參考完全達成履約責任之進度，收入將於合約期內確認。否則，收入將於客戶取得資產控制權之時間點確認。

完全達成履約責任之進度乃根據本集團對達成履約責任之努力或所投入資源，並經參考直至報告期末所產生合約成本佔各合約之估計成本總額之百分比計量。

(i) 物業銷售的收入

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團於交吉時一次性完全地將擁有權之重大風險及回報轉交予客戶時，將物業銷售所得收入入賬。

根據香港財務報告準則第15號，因合約原因而對本集團並無其他用途之物業及當本集團有可強制執行權收取客戶就累計至今已完履約部分之付款時，本集團根據投入方法計量進度而就履行責任確認收益。於損益確認的累計收入超逾向物業買方累計收取的款項的差額確認為合約資產。向物業買方累計收取的款項超逾於損益確認的累計收入的差額確認為合約負債。

本集團已評估其絕大部分銷售物業收益將於買方獲得實物擁有權或已竣工物業的法定擁有權，且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價的時間點確認。採納香港財務報告準則第15號對確認收益的時間並無重大影響。

(ii) 物業銷售的重大融資部分

採納香港財務報告準則第15號前，本集團就本集團物業預售從客戶收取之銷售所得款項於綜合財務狀況表呈列為已收按金項下之預收款項。根據過往會計政策，所收取之長期預收款項並無累計利息。

採納香港財務報告準則第15號後，本集團就向客戶收取之具有重大融資部分的銷售所得款項之利息確認為合約負債。本集團選擇採取實際權益的方法，且並不確認期限為一年或以下重大客戶融資部分之影響。採納香港財務報告準則第15號對於二零一八年一月一日之期初保留盈利並無重大影響。興建合資格資產之銷售所得預收款項(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之重大融資部分乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。過往分類為已收按金之客戶預付款項已於二零一八年一月一日重新分類為合約負債。

(iii) 會員積分計劃

本集團之酒店業務分部設有會員積分計劃，以供客戶於本集團酒店消費時累積分數。分數可兌換為日後於酒店消費之用或其他禮品。本集團認為，根據香港財務報告準則第15號，會員積分計劃導致出現獨立履約責任，原因為會員積分為客戶提供重大權利。本集團認為採納香港財務報告準則第15號之影響並不重大，因此於二零一八年一月一日之期初保留盈利不需作出調整。再者，會員積分計劃之遞延負債於二零一八年一月一日已被重新分類為合約負債。

(iv) 呈列及披露

為統一香港財務報告準則第15號所用之術語，重新分類已於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日進行，因此來自客戶之預付款項在相關銷售獲確認前由「已收按金」及「應付賬項及費用」重新分類為「合約負債」。

客戶合約收益之額外披露已載於下文附註二內。

二、 客戶合約收益及業務分類資料

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

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (d) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託(「富豪產業信託」)；
- (e) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (f) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金及利息收入；及
- (g) 其他分類主要包括提供財務服務、旅遊代理服務、食品銷售、經營餐廳業務、經營安全儲存庫業務、提供房務管理服務、提供物流及相關服務，以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

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

截至二零一八年六月三十日止六個月					
分類	物業發展 及投資 (未經審核) 港幣百萬元	建築及與樓宇 相關之業務 (未經審核) 港幣百萬元	酒店經營 及酒店擁有 (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
貨品或服務種類					總計 (未經審核) 港幣百萬元
建築及與建築業務相關之收入	-	1.7	-	-	1.7
出售物業	2,123.3	-	-	-	2,123.3
物業管理費用	-	2.8	-	-	2.8
出售飛機	-	-	-	7.8	7.8
酒店經營及管理服務	-	-	1,091.9	-	1,091.9
酒店經營	-	-	6.5	-	6.5
管理服務	-	-	-	-	5.0
其他業務	-	-	-	-	5.0
客戶合約收益總額	2,123.3	4.5	1,098.4	7.8	3,239.0
租金收入					60.2
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損淨額					(7.3)
結算衍生金融工具之虧損淨額					(6.7)
按公平值計入損益之金融資產之利息收入					43.3
融資租賃之利息收入					1.4
上市投資之股息收入					5.8
其他業務					2.1
收入總額					3,337.8
地域市場					
香港	99.5	4.5	1,091.9	-	5.0
中國內地	2,023.8	-	6.5	-	-
其他	-	-	-	7.8	7.8
客戶合約收益總額	2,123.3	4.5	1,098.4	7.8	3,239.0
確認收益時間 在某個時間點 隨時間	2,123.3	-	1,092.6	7.8	3,228.7
	-	4.5	5.8	-	10.3
客戶合約收益總額	2,123.3	4.5	1,098.4	7.8	3,239.0

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：

	物業發展投資		建築及裝修工程		物業管理		酒店經營		其他		其他		總計
	截至三月三十一日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至三月三十一日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
分銷收入：	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
銷售予外間客戶	2,133.6	277.0	4.5	5.3	1,130.6	1,055.6	-	-	35.1	23.1	26.9	25.6	7.1
分銷商之銷售	3.5	3.5	161.4	54.5	3.6	3.8	53.1	47.0	-	-	-	-	51.0
													33.5
													(142.3)
													-
合計	2,137.1	280.5	165.9	59.8	1,134.2	1,059.4	53.1	47.0	35.1	23.1	26.9	25.6	58.1
													51.7
													(142.3)
													3,337.8
													1,414.8
減除折舊及攤銷前分類業績	586.7	276.3	0.2	(0.3)	451.3	380.5	(5.3)	(6.2)	(82.9)	97.4	28.5	23.0	2.2
折舊及攤銷	(11.8)	(12.0)	(0.1)	(0.2)	(272.2)	(261.4)	(0.2)	(0.2)	-	-	(9.2)	(15.3)	(2.0)
													(10.2)
													(295.5)
													(299.3)
分類業績	574.9	264.3	0.1	(0.5)	179.1	119.1	(5.5)	(6.4)	(82.9)	97.4	19.3	7.7	0.2
													(10.0)
													685.2
													471.6
未撥劃分之利息收入及未能劃分之非業務及企業收益													26.7
未撥劃分之非業務及企業支出													(90.3)
													(80.1)
經營溢利													621.6
融資成本													(179.4)
應佔聯營公司之溢利及虧損	(2.2)	(0.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.0)
													(9.7)
除稅前溢利													440.2
所得稅													(133.3)
予母公司股份持有人及非控股權益分占溢利及虧損													306.9
													217.6
應佔：													221.7
母公司股份持有人													85.2
非控股權益													306.9
													217.6

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 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 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>		
租金收入：		
酒店物業	23.3	21.8
投資物業	17.9	7.8
待售物業	1.3	1.3
飛機	17.7	22.9
建築及與建築業務相關之收入	1.7	2.5
出售物業所得款項	2,123.3	270.7
物業管理費用	2.8	2.8
出售待售飛機所得款項	7.8	—
出售按公平值計入損益之金融資產之收益/(虧損)淨額	(7.3)	0.7
結算衍生金融工具之虧損淨額	(6.7)	—
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	43.3	18.7
融資租賃之利息收入	1.4	2.7
上市投資之股息收入	5.8	3.7
酒店經營及管理服務	1,098.4	1,041.0
物流及相關服務收入	—	9.1
其他業務	7.1	9.1
	<u>3,337.8</u>	<u>1,414.8</u>
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	24.1	26.6
其他利息收入	7.9	47.0
非上市投資之股息收入	3.9	3.8
出售物業、廠房及設備項目之收益	0.4	4.7
出售附屬公司之收益(附註十三)	—	0.2
釋放維修儲備	19.4	—
其他	3.4	0.2
	<u>59.1</u>	<u>82.5</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

四、 出售本集團之物業所得盈利之分析列載如下：

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售物業之盈利	488.9	27.1

五、 融資成本

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 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	166.6	87.5
其他債項之利息	80.3	143.7
可換股債券之利息	—	1.8
合約負債之利息	20.3	—
其他利息	—	0.8
債項成立成本攤銷	21.2	21.7
非按公平值計入損益之金融負債之利息總支出	288.4	255.5
其他貸款成本	4.0	8.4
	292.4	263.9
減：納入成本賬項內之融資成本	(113.0)	(108.6)
	179.4	155.3

六、 所得稅

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 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	35.1	42.4
即期 — 海外		
期內之稅項支出	65.2	5.1
中國土地增值稅	83.6	—
遞延稅項	(50.6)	(11.6)
期內之稅項支出總額	<u>133.3</u>	<u>35.9</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%(二零一七年：16.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

由於聯營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故毋須就該等聯營公司之稅項作課稅撥備(二零一七年：無)。

七、股息

董事會宣佈派發截至二零一八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2.8仙(二零一七年：港幣2.5仙)，派息總額約為港幣31,200,000元(二零一七年：港幣27,900,000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

截至二零一八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221,700,000元(二零一七年：港幣159,100,000元)，並已就應佔Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及其附屬公司(「富豪集團」)有關永續證券之分派港幣39,100,000元(二零一七年：無)作調整，及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數1,114,600,000股(二零一七年：1,114,600,000股)計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

由於截至二零一八年及二零一七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、應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣119,800,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣147,400,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 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	93.7	122.7
四至六個月	2.8	3.5
七至十二個月	4.4	7.2
超過一年	20.7	15.8
	121.6	149.2
減值	(1.8)	(1.8)
	119.8	147.4

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。本集團根據香港財務報告準則第9號規定運用簡化處理方法計提預期信貸虧損。於二零一八年六月三十日，根據業務往來客戶應收賬項總金額計算的信貸虧損為港幣1,800,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,800,000元)。壞賬則於產生時予以註銷。

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。

計入此賬項結存之應收一同系附屬公司及一關連公司款項分別為港幣1,400,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣900,000元)及港幣1,200,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,200,000元)，該等款項為無抵押及免息，須應要求時償還。

另計入此賬項結存之港幣23,500,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣35,400,000元)，乃根據香港財務報告準則第15號被分類為合約資產的預付物業銷售佣金。

十、應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣95,100,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣87,000,000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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	94.7	86.8
四至六個月	—	0.1
七至十二個月	0.3	0.1
超過一年	0.1	—
	<u>95.1</u>	<u>87.0</u>

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期一般為90日內。

計入流動負債項下結存之應付一聯營公司及同系附屬公司款項分別為港幣1,100,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,200,000元)及港幣6,400,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣3,900,000元)，該等款項為無抵押、免息，且無固定還款期。

十一、 附息之銀行債項

	二零一八年六月三十日 (未經審核)	二零一七年十二月三十一日 (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	二零一八年 至二零一九年 4,881.1	二零一八年 4,251.6
非即期		
銀行貸款 – 有抵押	二零一九年 至二零二三年 11,608.3	二零一九年 至二零二一年 9,142.0
	16,489.4	13,393.6

	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 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	4,881.1	4,251.6
於第二年	1,857.2	1,736.7
於第三至第五年(包括首尾兩年)	9,751.1	7,405.3
	16,489.4	13,393.6

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。於二零一八年六月三十日，二零一六年初步融資有未償還定期貸款融資為港幣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元之新雙邊定期貸款融資(「二零一八年九龍融資」)。二零一八年九龍融資主要用作為富豪產業信託集團分別於二零一八年三月及二零一八年五月到期之中期票據計劃之票據融資。二零一八年九龍融資為期五年直至二零二三年三月。於二零一八年六月三十日，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。於二零一八年六月三十日，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。

於二零一四年二月十日，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(「二零一四年上環融資」)。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月。於二零一八年六月三十日，已動用二零一四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。

於二零一四年七月二十八日，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(「二零一四年炮台山融資」)。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月。於二零一八年六月三十日，二零一四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」)，為期三年直至二零二零年九月。於二零一八年六月三十日，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。

於二零一八年六月三十日，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%(二零一七年十二月三十一日：介乎每年0.95%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、二零一四年上環融資、二零一四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。

於二零一八年六月三十日，除港幣41,100,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣72,200,000元)之銀行貸款按倫敦銀行同業拆息(「LIBOR」)另加息差每年0.75%(二零一七年十二月三十一日：LIBOR另加每年0.75%)計息及港幣784,600,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣392,900,000元)之銀行貸款按銀行資金成本另加息差每年0.75%至每年0.80%(二零一七年十二月三十一日：銀行資金成本另加每年0.75%至每年0.80%)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1.50%(二零一七年十二月三十一日：HIBOR另加每年0.75%至每年1.50%)計息。

於二零一八年六月三十日，除港幣659,200,000元之銀行貸款以美元為單位及港幣20,500,000元之銀行貸款以歐元為單位外，所有附息之銀行債項均以港幣為單位。

於二零一七年十二月三十一日，除港幣310,100,000元之銀行貸款以美元為單位、港幣40,900,000元之銀行貸款以歐元為單位及港幣7,800,000元之銀行貸款以日圓為單位外，所有附息之銀行債項均以港幣為單位。

本集團之銀行債項乃以本集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註十六內。

十二、其他債項

	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 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	—	1,945.8
非即期		
其他債項 — 無抵押	2,728.3	2,713.7
	2,728.3	4,659.5
分析為：		
須於以下期間償還之其他債項：		
於一年內	—	1,945.8
於第三至第五年(包括首尾兩年)	2,728.3	2,713.7
	2,728.3	4,659.5

於二零一二年十月五日，富豪之全資附屬公司RH International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項由富豪作擔保之1,000,000,000美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。

於二零一二年十月十九日，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300,000,000美元，而票面年利率為4.25%。票據按本金額之99.444%折讓發行。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，票據已悉數償還。

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。

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資附屬公司R-REIT International Finance Limited(「富豪產業信託中期票據發行人」)設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)。

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為港幣775,000,000元，而票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。票據已於二零一八年三月二十二日悉數償還。

於二零一三年五月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託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150,000,000美元，而票面年利率為4.10%。票據按本金額之99.553%折讓發行。票據已於二零一八年五月二十二日悉數償還。

十三、 出售附屬公司

根據Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)及其附屬公司(「四海集團」)與合營方訂立之安排契據，四海集團以總代價港幣71,000,000元完成出售上海禾允投資諮詢有限公司及其全資附屬公司(其於中國上海提供物流及相關服務)之60%實益股權權益。出售事項已於二零一七年六月三十日完成，而相關出售附屬公司之收益約為港幣200,000元。

十四、 簡明綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債的變動：

	附息之銀行債項 港幣百萬元	其他債項 港幣百萬元	銀行債項及 其他債項之 應付利息 港幣百萬元
於二零一八年一月一日	13,393.6	4,659.5	60.5
來自融資現金流量之變動	3,076.0	(1,952.3)	(248.6)
外匯兌換的變動	1.0	17.2	(5.3)
融資成本	18.8	3.9	249.4
於二零一八年六月三十日	<u>16,489.4</u>	<u>2,728.3</u>	<u>56.0</u>

(b) 主要非現金交易：

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售一飛機結清之保養負債	<u>-</u>	<u>5.9</u>

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 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
上市最終控股公司之一全資附屬公司：		
管理費	37.1	32.1
一聯營公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	2.7	2.7

上述關連人士交易之性質及條款並無變動及已於本集團截至二零一七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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收聯營公司款項	101.5	101.2
應收一同系附屬公司款項	1.4	0.9
應收一關連公司款項	1.2	1.2
應付同系附屬公司款項	(6.4)	(3.9)
應付一聯營公司款項	(1.1)	(1.2)

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 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	22.0	21.5
僱員退休計劃供款	1.5	1.4
支付予主要管理層人員之補償總額	23.5	22.9

十六、 資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、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32,295,200,000元，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一八年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣426,600,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

於二零一七年十二月三十一日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、定期存款及銀行結存合共港幣27,144,000,000元，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一七年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣536,800,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

十七、或然負債

四海集團一附屬公司現為若干有關位於中國新疆造林項目尚待審理的索償訴訟之被告。根據四海集團法律顧問之意見，索償訴訟仍然有待核實及/或四海集團對該指控具有利的辯護理由。因此，董事認為披露該等索償金額合共約人民幣5,100,000元(港幣6,000,000元)(二零一七年十二月三十一日：人民幣8,200,000元(港幣9,900,000元))為或然負債乃屬適當，且並無於簡明綜合財務報表中計提撥備。

此外，於報告期末，四海集團已就有關授予其旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣424,100,000元(港幣501,800,000元)(二零一七年十二月三十一日：人民幣356,000,000元(港幣427,000,000元))。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

十八、經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其酒店物業、倉庫物業之若干零售地方及面積以及飛機，經營租賃經商議達成之租期介乎1至4年。租賃條款一般亦規定承租人須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

本集團亦根據經營租賃安排出租其若干投資物業，經營租賃經商議達成之租期介乎2至6年。租賃條款一般亦規定承租人須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

於二零一八年六月三十日，根據與承租人訂立於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	145.5	87.7
於第二至第五年(包括首尾兩年)	215.1	152.8
於五年後	2.3	9.6
	<u>362.9</u>	<u>250.1</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室及倉庫物業、商舖單位以及辦公室設備。物業租賃經商議達成之租期介乎1至12年。辦公室設備租賃經商議達成之租期為5年。

於二零一八年六月三十日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
土地及建築物：		
於一年內	13.7	15.1
於第二至第五年(包括首尾兩年)	10.7	7.9
	<u>24.4</u>	<u>23.0</u>
其他設備：		
於一年內	0.5	0.5
於第二至第五年(包括首尾兩年)	0.6	0.7
	<u>1.1</u>	<u>1.2</u>
	<u>25.5</u>	<u>24.2</u>

十九、 承擔

除於上文附註十八(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 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>1,740.0</u>	<u>1,830.4</u>

二十、金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團管理層負責就金融工具之公平值計量制訂政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具之價值變動並釐定估值所用主要輸入值。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。管理層會就中期及年度財務報告與審計委員會每年兩次討論估值過程及結果。

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零一八年六月三十日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行公平值計量			總計 (未經審核) 港幣百萬元
	活躍市場報價	重大可觀察 輸入值	重大不可觀察 輸入值	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	523.4	15.8	—	539.2
上市債務投資	—	1,714.9	—	1,714.9
非上市股本投資	—	—	98.5	98.5
非上市基金投資	—	—	397.7	397.7
結構性存款	—	1.9	—	1.9
衍生金融工具	—	14.2	—	14.2
	523.4	1,746.8	496.2	2,766.4

簡明綜合財務報表附註 (續)

於二零一七年十二月三十一日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行公平值計量			總計 (經審核) 港幣百萬元
	活躍市場報價	重大可觀察 輸入值	重大不可觀察 輸入值	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
可供出售投資：				
非上市股本投資	—	—	313.1	313.1
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	498.4	16.3	—	514.7
上市債務投資	—	1,101.6	—	1,101.6
結構性存款	—	1.9	—	1.9
	<u>498.4</u>	<u>1,119.8</u>	<u>313.1</u>	<u>1,931.3</u>

於期間/年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
可供出售投資 — 非上市：		
於一月一日(過往呈報)	313.1	253.1
首次應用香港財務報告準則第9號之影響	<u>(313.1)</u>	<u>—</u>
於一月一日(經調整)	—	253.1
購入	—	30.6
分派	—	(2.2)
於其他全面收益確認之收益總額	<u>—</u>	<u>31.6</u>
於六月三十日/十二月三十一日	<u>—</u>	<u>313.1</u>

二零一八年
(未經審核)

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(過往呈報)

首次應用香港財務報告準則第9號之影響

於一月一日(經調整)

購入

分派

於損益確認之收益總額

於六月三十日

–

385.8

385.8

121.0

(14.0)

3.4

496.2

於二零一八年六月三十日按公平值計量之負債

使用以下各項進行公平值計量

活躍市場報價 (第一級)	重大可觀察 輸入值 (第二級)	重大不可觀察 輸入值 (第三級)	總計
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
–	0.3	–	0.3

衍生金融工具

於二零一七年十二月三十一日按公平值計量之負債

使用以下各項進行公平值計量

活躍市場報價 (第一級)	重大可觀察 輸入值 (第二級)	重大不可觀察 輸入值 (第三級)	總計
(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
–	3.0	–	3.0

衍生金融工具

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(截至二零一七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按市場報價釐定。

若干上市股本投資、上市債務投資及一結構性存款之公平值乃根據金融機構提供之市值而釐定。

非上市股本及非上市基金投資之公平值乃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資產淨值列賬。

衍生金融工具(包括外幣期權及遠期合約)之公平值乃根據折現現金流量模式或金融機構提供之市值而釐定。

廿一、 報告期後事項

四海集團於二零一八年八月十六日訂立一項按金協議，內容有關四海集團可能對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(「按金協議」)。根據按金協議，四海集團已向賣方支付人民幣70,000,000元的按金，並獲授為期十八個月的排他期以進行真誠磋商以議定可能投資之條款。除四海集團的全資附屬公司(按金協議之一訂約方)違反其專有承諾之情況外，該按金將可退還予四海集團。

倘正式及具有約束力之協議落實並由相關訂約方簽署，四海集團預期將直接或間接購入該物流服務供應商之股份及/或業務之60%權益。該項收購之代價將參考由賣方所擔保四海集團將收購之相關業務分部之預期純利而釐定。估計初步代價約為人民幣3,500,000,000元，須待正式協議條款落實後，方告作實，並建議四海集團透過向賣方發行四海之普通股及可換股債券之方式償付。

廿二、 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二零一八年八月二十七日由董事會批准及授權刊發。

董事於股本中之權益

於二零一八年六月三十日，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 二零一八年 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)	90,078,014	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	—	—	2,274,600 (0.20%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	—	—	556 (0.000%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	—	—	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	—	—	176,200 (0.02%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	—	—	6,200 (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 二零一八年 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	
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)	110,667,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,212,770 (58.69%)
		羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	—	—	251,735 (0.008%)
		羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	—	—	112,298 (0.004%)
		黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
3.	Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際 控股有限公司 (「富豪」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	24,200	622,855,261 (附註c)	260,700	623,140,161 (69.33%)
		羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	—	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
		黃寶文先生	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)	—	3,288,556,716 (附註e)	—	3,288,556,716
			(ii)(未發行)	—	5,024,058,784 (附註f)	—	5,024,058,784
總計：							8,312,615,500 (188.34%)
			優先股 (已發行)	—	2,345,487,356 (附註f)	—	2,345,487,356 (99.99%)
		羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	—	—	2,269,101 (0.05%)
		羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	—	—	1,380,000 (0.03%)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	個人權益	持有股份數目		總數(佔於 二零一八年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
				公司權益	家族/ 其他權益	
5. 富豪產業信託 (「富豪產業信託」)	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,443,033,102 (附註g)	-	2,443,033,102 (74.99%)
6. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1,000 (附註h)	-	1,000 (100%)

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58.67%股份權益。

於16,271,685股本公司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股本公司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股富豪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58.67%股份權益。於599,025,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，世紀城市於本公司持有62.28%股份權益。於另外23,408,000股富豪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」)(由本公司及富豪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62.81%股份權益。本公司於富豪持有69.25%股份權益。
- (d) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人而持有。

- (e) 於2,772,116,716股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外516,440,000股四海已發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%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(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%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，乃透過於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，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過本公司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(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)持有62.81%股份權益。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%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58.67%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，於二零一八年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之名冊之任何權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

主要股東於股本中之權益

於二零一八年六月三十日，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	佔於二零一八年 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）	694,124,547	—	694,124,547	62.28%
Grand Modern Investments Limited （「Grand Modern」）（附註ii）	694,124,547	—	694,124,547	62.28%
世紀城市（附註iii）	694,124,547	—	694,124,547	62.28%
Century City BVI Holdings Limited （「CCBVI」）（附註iv）	694,124,547	—	694,124,547	62.28%
Almighty International Limited （「Almighty」）（附註iv）	346,994,526	—	346,994,526	31.13%
Cleerview Investments Limited （「Cleerview」）（附註iv）	180,811,470	—	180,811,470	16.22%

附註：

- (i) YSL Int'l所持本公司之普通股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於本公司普通股之公司權益內。
- (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) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，而彼等於本公司普通股之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

除於本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）於二零一八年六月三十日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生為YSL Int'l之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐為Grand Modern之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、范統先生、羅寶文小姐、吳季楷先生、伍穎梅女士及黃之強先生為世紀城市之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、范統先生、羅寶文小姐及吳季楷先生為CCBVI、Almighty及Cleerview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二零一七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：

- | | |
|--------------|---|
| 石禮謙先生，GBS，JP | • 自二零一八年七月二十日起獲委任為聯交所上市公司資本策略地產有限公司之獨立非執行董事。 |
| 黃之強先生 | • 自二零一八年五月二十三日起不再擔任聯交所上市公司中國山水水泥集團有限公司之獨立非執行董事。 |

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定而予以披露。本公司董事之經更新履歷詳情載於前部標題為「董事簡介」之內。

企業管治

企業管治守則

本公司於截至二零一八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) 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之公司細則條文規定，本公司全部董事(包括獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

董事進行證券交易之操守準則

本公司已採納「百利保控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「百利保守則」)，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，彼等於截至二零一八年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則及百利保守則。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八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)

梁寶榮先生，GBS，JP(獨立非執行董事)

伍穎梅女士，JP(獨立非執行董事)

石禮謙先生，GBS，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，其中包括審閱截至二零一八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 Paliburg 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 24 頁至第 56 頁之 Paliburg 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二零一八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

二零一八年八月二十七日

www.paliburg.com.hk

