



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)

2023
中期報告



目錄

2	公司資料
3	董事簡介
6	主席報告書
15	管理層之討論及分析
25	簡明綜合財務報表
25	簡明綜合損益表
26	簡明綜合全面收益表
27	簡明綜合財務狀況表
29	簡明綜合資本變動表
31	簡明綜合現金流量表
33	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)
梁蘇寶
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
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
集友銀行有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
大華銀行有限公司香港分行

股份登記過戶處

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

香港股份登記過戶分處

卓佳登捷時有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號11樓
電話：2894 7888
傳真：2890 1697
網址：www.paliburg.com.hk

羅旭瑞先生，78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(別名：Jimmy)，49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。羅先生於一九九八年加入世紀城市集團。彼主要參與監督本集團位於中華人民共和國(「中國」)之物業項目，另外亦負責世紀城市集團業務發展之工作。羅先生為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

梁寶榮先生，GBS，JP，73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。彼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，該公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

董事簡介 (續)

梁蘇寶先生(別名: Kelvin)，51歲；執行董事 — 於二零二三年九月一日獲委任加入董事會。梁先生亦為世紀城市及富豪各自之執行董事，以及四海之執行董事兼首席財務官。彼自一九九七年起已效力世紀城市集團，並負責世紀城市集團之企業財務職能以及中國業務部之工作。梁先生持有香港中文大學頒授之工商管理學士學位及中國商業法學碩士學位。彼為美國註冊會計師協會之會員。彼於會計及企業融資方面擁有逾二十八年經驗。

羅寶文小姐，43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。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。羅小姐於二零零零年加入富豪集團，乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌富豪集團之銷售與業務推廣工作，以及亦負責世紀城市集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

吳季楷先生(別名: Kenneth)，68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。吳先生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，59歲；獨立非執行董事 — 於二零一八年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。伍女士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。彼於二零一九年獲頒授傑出商界女領袖及於二零一七年獲委任為太平紳士。彼於二零一六年獲頒諾貝爾獎學人系列：亞洲華人領袖獎及中國十大傑出女企業家。於往年，彼曾獲多項嘉許：當選香港傑出女性及六十名有成就及對國家有貢獻之傑出華商之一、獲亞洲週刊頒授華人青年企業家大獎，以及獲哈佛大學授予Mason Fellow。伍女士熱心社會服務，乃保良局總理、婦女事務委員會成員、城市規劃委員會成員、香港中文大學醫院董事、香港浸會大學中醫醫院董事、香港教育大學校董會成員、團結香港基金顧問團成員及香港明天更好基金理事委員。彼曾為威爾斯親王醫院管治委員會主席(二零一四年至二零二零年)、香港旅遊發展局成員及其市場推廣及業務發展委員會主席、醫院管理局成員及其支援服務發展委員會主席(二零一零年至二零一六年)、僱員再培訓局委員及其課程審批委員會召集人，以及職業訓練局委員(二零一一年至二零一七年)。伍女士亦為載通國際控股有限公司之非執行董事，且曾為路訊通控股有限公司(現稱為貝森金融集團有限公司)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(別名：Abraham Razack)，GBS，JP，78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及法律博士學位。石先生現為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港大學校董會及校務委員會成員以及香港城市大學校董會成員。石先生曾為香港特別行政區立法會議員。石先生為高銀金融(集團)有限公司(清盤中)之主席、執行董事、企業管治委員會主席及提名委員會成員、莊士中國投資有限公司之榮譽主席、獨立非執行董事兼審計委員會主席、莊士機構國際有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會主席、德祥地產集團有限公司之聯席副主席、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、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、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、神話世界有限公司及新創建集團有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，並為友聯國際教育租賃控股有限公司及麗豐控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(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，68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。黃先生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，以及特許公司治理公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生為香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理及證券提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司(現稱為越秀地產股份有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海酒店集團有限公司、泛海國際集團有限公司、暢由聯盟集團有限公司、華鼎集團控股有限公司、金鷹商貿集團有限公司、元亨燃氣控股有限公司及珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾四十年經驗。

黃寶文先生(別名：Kenneth)，57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。黃先生畢業於香港大學，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。黃先生為一名具專業資格建築師，並已加入本集團逾三十年。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

本人謹此提呈本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告。

財務業績

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣 383,100,000 元，而於二零二二年同期之六個月期間則達致應佔盈利港幣 230,900,000 元。

誠如本公司於二零二三年八月十八日刊發之盈利警告公佈所闡述，儘管本集團於物業業務以及酒店業務之兩大主要業務分類錄得盈利，惟該兩個分類於回顧期間所貢獻之收入較去年同期相對較少。此外，由於香港近月利率急升以致本集團之融資成本大幅增加，並為符合會計準則而須就本集團之酒店物業計提較大額之折舊費用，故本集團於回顧半年期間錄得股東應佔虧損。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團之毛利為港幣 641,800,000 元(二零二二年：港幣 1,344,700,000 元)，而其減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣 284,600,000 元(二零二二年：港幣 1,009,000,000 元)。

此外，由於本集團於香港之酒店物業均由本集團擁有及營運，故須計提折舊費用以符合適用之會計準則。因此，已就本集團於香港之酒店物業計提折舊費用港幣 344,700,000 元(二零二二年：港幣 345,400,000 元)，儘管該等折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對本集團之業績造成不利影響。

作為本集團核心業務之業績之補充資料，倘撇除與投資物業及金融資產相關之公平值變動以及折舊費用(均為非現金項目)，則本集團於回顧期間之母公司股份持有人應佔淨虧損將呈列為港幣 122,400,000 元。

有關本公司於二零二三年六月三十日之經調整資產淨值每股股份港幣 15.06 元(經就於香港酒店物業之市值所呈列之基準作調整)之進一步補充資料，已載於本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節標題為「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。

於二零二三年六月三十日，本集團透過其全資附屬公司於 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司直接持有約 69.3% 控股權益，而富豪則持有富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，其現時擁有位於香港的五間富豪酒店及四間富薈酒店)已發行基金單位約 74.9%。富豪之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任富豪產業信託之產業信託管理人。

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(其為富豪與本公司各自持有 50/50 權益之合營公司及實際上為本集團之附屬公司)進行。在適當情況下，富豪亦會獨立進行若干物業項目。

除本身之物業業務外，P&R 持有 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司之實益控股權益，四海主要於中國從事物業業務以及其他投資。於二零二三年六月三十日，P&R 持有四海已發行普通股之 49.3%，並另外持有可轉換為額外四海普通股之可換股債券及可換股優先股。此外，本公司及富豪亦透過其各自之全資附屬公司持有四海之股份。

於二零二三年六月三十日，P&R 之全資附屬公司(「AMTD 股份賣方」)與獨立第三方(「AMTD 股份買方」)訂立一份有條件協議，內容有關按每股 AMTD 股份 8.45 美元之協定價格出售 AMTD IDEA Group(其美國存托股份在紐約證券交易所上市)之 A 類普通股 9,500,000 股，有關價格與 AMTD 股份賣方於二零二零年就該等 AMTD 股份所支付之原本成本相同。

同日，P&R 另一間全資附屬公司(「四海股份買方」)與 AMTD 股份買方之一間間接非全資附屬公司(「四海股份賣方」)訂立(其中包括)另一份有條件協議，內容有關按每股四海股份港幣 1.70 元之協定價格購買四海之普通股 368,320,000 股，佔四海現有已發行普通股總數約 5.76%。此協定價格亦與四海股份賣方於二零二零年就該等四海股份所支付之原本收購成本相同。

該兩份協議之目的為讓 P&R 解除於二零二零年作出有關該等 AMTD 股份及四海股份原先的股份互換。該兩份協議之完成須待達成所規定之先決條件後同時進行。兩份協議項下所須相互支付之代價將透過於兩份協議同時完成時相關訂約方交換所涉及的 AMTD 股份及四海股份予以完成支付。

根據四海現有股權架構，於四海股份買方收購四海股份完成後，由公眾股東持有之四海股份數量將低於上市規則所規定之最低 25% 之門檻。為維持公眾人士最少持有四海已發行股份總數之 25%，四海已就此建議進行股份合併及發行紅利股份(股東可選擇收取紅利可換股票據以代替紅利股份)。

主席報告書 (續)

該等交易之詳情載於本公司日期為二零二三年七月十一日之聯合公佈。載有該等交易進一步資料之通函亦預期將於短期內寄發予本公司股東。

有關本集團之物業業務的最新進展以及富豪(包括富豪產業信託)及四海之財務業績及經營業務回顧之進一步資料載於下文。

物業

隨著與內地重新通關以及受惠於被積壓之需求得到釋放，香港物業市場在今年首季曾出現明顯反彈。然而，由於中國及香港之經濟復甦速度較預期緩慢、地緣政治局勢持續緊張，以及最關鍵之按揭利率急升，導致反彈勢頭迅速冷卻。

儘管於二零二三年首六個月之香港私人住宅單位買賣之總成交宗數及總成交價分別較上半年上升約31%及43%，以及按年分別上升約5%及2%，惟這僅歸因於該兩段比較期間之基數相對偏低所致。

位於沙田九肚之富豪•山峯乃由P&R進行之重大豪華住宅發展項目。該發展項目擁有合共24間花園洋房及136個公寓單位，並附有泊車位及會所設施。迄今，合共20間花園洋房及53個公寓單位已出售或訂約出售，包括於今年首季訂約出售的3間花園洋房及1個公寓單位。此外，一間花園洋房已於期間內租出，同時授予承租人購買該物業之選擇權。餘下之洋房及公寓單位將繼續逐步推出銷售。

除富豪•山峯外，P&R於香港擁有已落成之物業及酒店以及持作發展物業等之綜合物業組合。

現正持有以賺取經常性及營運收入之物業包括位於沙田馬鞍山之We Go MALL及位於大角咀之富薈旺角酒店(兩者均由P&R全資擁有)，以及富薈尚乘上環酒店(透過由P&R實益擁有50%權益之合營公司持有)。

於物業發展方面，P&R擁有位於筲箕灣金華街之商業/住宅項目及位於長沙灣青山道計劃就擬作綜合商業/住宅重建項目之若干現存物業之所需重大擁有權權益。此外，P&R亦擁有位於深水埗尚都之若干餘下商舖單位和泊車位及位於元朗富豪•悅庭之若干保留洋房(兩者均為P&R於較早些年完成之物業發展項目)，並將繼續推出銷售。

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

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零二三年六月三十日止六個月，富豪錄得股東應佔綜合虧損港幣 762,600,000 元，而於二零二二年同期之六個月則達致應佔盈利港幣 138,300,000 元。

富豪於回顧期間錄得虧損乃主要歸因於香港利率急升導致融資成本大幅增加、其金融資產產生公平值虧損，以及其酒店物業之折舊費用。

儘管富豪集團在香港之酒店業務於今年年初與中國內地全面恢復通關以及解除全部防疫措施後已穩步改善，惟於二零二三年六月三十日止六個月，其酒店業務所產生之整體收入仍遠低於二零二二年同期之水平，主要原因為收入結構與旗下六間酒店按香港政府之檢疫計劃作為檢疫酒店或設施營運的時候有所不同。此亦是導致富豪於回顧半年期間錄得之業績較上一中期期間相對遜色的原因。

作為富豪集團核心業務之業績之補充資料，倘撇除與投資物業及金融資產相關之公平值變動以及折舊費用(均為非現金項目)，則富豪集團於回顧期間之母公司股份持有人應佔淨虧損將呈列為港幣 234,400,000 元。

業務回顧

酒店

市場概覽

根據世界銀行集團近期發表之研究報告，疫情、烏克蘭戰爭以及許多主要經濟體為壓抑高通脹而實施迅速收緊的貨幣政策帶來多重打擊，在此等負面衝擊疊加下，全球經濟仍然危機重重。當通脹壓力持續之際，不斷收緊貨幣政策預料對經濟活動造成沉重影響。環球經濟繼去年增長 3.1% 後，預計於二零二三年將放緩至 2.1%。

受到早於預期復常的帶動下，中國的經濟活動於二零二三年年初出現反彈。根據初步估計，中國國內生產總值(GDP)於二零二三年上半年按年增長 5.5%，反映中國經濟基本面穩健且具韌力。

香港經濟於二零二三年上半年輕微復甦，主要受到本地消費好轉及中國內地訪港旅客數字回升所推動。於二零二三年首季香港本地生產總值按年實質上升 2.9%，惟第二季增長率已放緩至 1.5%。就二零二三年首六個月整體而言，香港經濟復甦步伐較先前預期為慢。

主席報告書 (續)

儘管自二零二三年年初起訪港旅客人數反彈強勁，惟數字仍未回復至疫情前水平。二零二三年上半年訪港旅客總數達12,900,000人次，其中10,100,000人次為來自中國內地的旅客，兩者均按年增加超過160倍。然而，此等數字上的飆升僅反映於二零二二年期間因疫情限制所錄得的比較基數極低。實際上，於此中期期間的訪港旅客總數僅錄得二零一九年上半年之高峰約37.0%。

根據香港旅遊發展局(「香港旅發局」)公佈之資料，在所有受訪香港不同類別之酒店中，截至六月三十日止半年之平均酒店入住率由二零二二年的63.0%升至二零二三年的80.0%，而實際平均房租亦提升25.3%，令平均可出租客房收入(RevPAR)按年增加59.1%。

酒店擁有業務

麗豪航天城酒店為富豪集團坐落香港國際機場的第二間酒店，於二零二二年大部分時間一直作為檢疫酒店營運，其後自二零二二年第四季起恢復正常酒店營運。由於航班數目以及機場周邊區域之整體商業活動尚未回復至其正常水平，故該酒店於期間內之業務遠低於預期。

麗豪航天城酒店擁有逾1,200間裝修雅緻的酒店客房及套房，並配備全面的餐飲及會議設施，以迎合會議、企業會議暨獎勵旅遊、大型國際會議及展覽(MICE會展獎勵旅遊)業務。考慮到其策略性位置及直達亞洲國際博覽館及SKYCITY航天城之綜合建築群，以及待二號客運大樓落成及開始營運後，富豪集團有信心該酒店於機場及會展獎勵旅遊業務得以復甦後能夠帶來強勁之經常性收入。

富豪集團亦於西班牙巴塞隆拿擁有一間設有186間客房之酒店，並已出租予一名第三方以賺取投資收入。

富豪產業信託

於二零二三年六月三十日，富豪集團繼續持有富豪產業信託已發行基金單位總數約74.9%，而富豪之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得未計及基金單位持有人分派前綜合盈利港幣105,200,000元，而於二零二二年同期錄得之盈利為港幣613,100,000元。撇除公平值變動，富豪產業信託於期間內錄得核心業務虧損港幣14,800,000元，乃主要由於香港銀行同業拆息(HIBOR)自今年第二季起急升，導致富豪產業信託按此計息之銀行貸款債項成本所產生之融資成本大幅增加。

除麗豪航天城酒店外，富豪集團於香港經營的所有其他九間酒店均透過富豪產業信託擁有。該九間酒店包括五間富豪酒店及其他四間以富薈品牌營運之酒店。除由富豪產業信託自行營運的富薈灣仔酒店外，其他八間酒店乃租賃予富豪之全資附屬公司以經營酒店業務。根據由共同委任之獨立專業物業估值師每年按照相關租賃之條款所釐定之市場租金評估，富豪集團之承租人於二零二三年就五間富豪酒店及三間富薈酒店應付富豪產業信託之基本租金總額分別為港幣480,000,000元及港幣92,000,000元。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，自二零一一年起由富豪產業信託自行營運。於中期期間內，來自該物業之物業收入淨額(包括非酒店部分之租賃租金)較二零二二年同期相比大幅改善。

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全部五間富豪酒店及三間富薈酒店之承租人。

如同麗豪航天城酒店，該八間酒店已於期間內全部回復正常酒店營運。誠如先前所述，三間富豪酒店即富豪機場酒店、富豪九龍酒店及富豪東方酒店於二零二二年首六個月按政府的檢疫計劃作為檢疫酒店營運，故此兩個比較期間的營運業績不能作直接比較。至於另外兩間富豪酒店即富豪香港酒店及麗豪酒店，其營運表現皆按年達致令人滿意的增長，其平均可出租客房收入的增幅高於行業平均水平。然而，由於三間富豪酒店於二零二二年作為檢疫酒店營運以致收入結構亦有所不同，故五間富豪酒店於中期期間的整體營運收入淨總額低於去年同期所達致的水平。

另外三間富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店，亦已出租予富豪集團營運。如同三間富豪酒店，其中兩間富薈酒店即富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店亦曾於二零二二年上半年作為檢疫酒店營運。同樣地，儘管該兩間富薈酒店於中期期間內的營運表現令人滿意，惟其營運業績仍較二零二二年同期遜色。至於富薈上環酒店，其平均可出租客房收入的增幅按年亦高於行業平均水平。

酒店管理業務

除為麗豪航天城酒店之酒店管理人外，富豪集團全資擁有之酒店管理公司富豪酒店國際有限公司(「富豪酒店國際」)管理由富豪產業信託擁有之五間富豪酒店及四間富薈酒店。富豪酒店國際亦為富薈旺角酒店及富薈尚乘上環酒店之酒店管理人，P&R於該等酒店分別持有100%及50%之權益。

在中國內地，富豪集團現時管理合共四間富豪酒店，包括兩間位於上海、一間位於德州及一間位於西安。一間位於成都發展中之新酒店亦將由富豪集團管理。

物業

除了在P&R中持有的50%合營權益外，富豪集團本身還擁有投資及發展物業之組合。

坐落於香港皇后大道西之The Queens尚隴為商業/住宅樓宇，已於二零二二年年底竣工，擁有合共130個住宅單位，並有會所設施及商業舖位。由於市場環境轉變以及區內對服務式住宅或共居住所之需求不斷增加，富豪集團現正將部分住宅單位改作出租用途。此可為該發展項目帶來經常性收入，而出租單位亦可連同租賃之收益個別或整體出售。

主席報告書 (續)

同時，富豪集團亦在香港深水埗海壇街正進行一項商業/住宅重建項目。目前，富豪集團於赤柱富豪海灣仍擁有9座花園洋房，倘開價理想，部分該等花園洋房將繼續出售。

於海外，富豪集團擁有位於葡萄牙里斯本一翻新作為出售之物業項目及位於倫敦黃金地段一棟待落實發展計劃的歷史建築物。

飛機擁有及租賃

目前，富豪集團擁有兩架以經營租賃出租予一間歐洲大型國際航空營運商之空中巴士客機，並按正常條款運作。另外一架空中巴士飛機先前出租予一間歐洲航空營運商，惟因承租人違約而被富豪集團於二零二一年十一月收回。此飛機之引擎現已出租予一間大型歐洲引擎製造商，與此同時，有關出售機身之磋商現正進行中。

四海國際集團有限公司

於截至二零二三年六月三十日止六個月，四海錄得股東應佔綜合虧損港幣98,300,000元，而於二零二二年同期則達致盈利港幣87,800,000元。

四海產生虧損乃主要由於回顧期間內自四海集團位於天津及成都之兩項發展項目之物業銷售所確認之盈利水平偏低。而於二零二二年上半年同期，四海集團自其位於成都之發展項目第三期餘下住宅單位之銷售產生較大額之盈利。

業務回顧

受惠於中國中央政府自二零二二年年尾以來所推出以支持房地產行業之放寬政策及措施，以及疫情期間所積壓之需求得到釋放，中國物業市場於二零二三年第一季度出現溫和反彈。然而，反彈勢頭未能持續至第二季度，主要由於出口貿易、國內消費及投資信心較弱所致。總體而言，於二零二三年上半年，中國內地房地產市場之整體表現仍相對呆滯，尤其是寫字樓及商業項目。

位於成都之富豪國際新都薈整個發展項目之大部分住宅單位已售出，而已於二零二二年第二季度竣工之第三期發展項目之餘下商舖及泊車位亦將繼續出售。該發展項目內之其他部分主要包括一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓以及一幢酒店大樓，相關發展工作正穩步進行中。其中一幢寫字樓大樓之部分寫字樓及商舖單位已分別於二零二一年及二零二二年開始預售，但由於市況疲弱，銷售進度緩慢。迄今，只有約192個寫字樓及5個商舖單位已獲訂約預售或被準買家認購。

四海集團於中國之另一項綜合發展項目為位於天津之富豪新開門。除發展項目內已出售之住宅單位外，該發展項目之餘下部分主要包括兩幢寫字樓大樓及一座四層高商業裙樓，均已於二零二二年竣工。有見及當前市場環境，新的銷售計劃將延至稍後適當時間推出。

展望

富豪集團

香港政府正繼續透過不同的措施以支持經濟，包括派發消費券以促進本地消費。恢復通關後，香港政府正尋求加深香港與中國內地的聯繫及提升其作為連接境內外投資者的重要門戶地位。香港政府近期已修改其對香港二零二三年全年經濟增長率之預測，由3.5%至5.5%改為4.0%至5.0%。能否達致更高的經濟增長將一如以往取決於外圍經濟環境，而香港於二零二三年下半年的營商環境仍然充滿挑戰。

於二零二三年七月底，美國聯邦儲備局再次加息25個基點，乃自二零二二年以來第十一次加息，創下二十二年來美國中央銀行的最高基準利率。基於聯繫匯率制度，預期香港利率於短期內可能繼續處於相對高的水平，此會對富豪產業信託之可供分派收入造成不利影響。

從好的方面看，香港政府將繼續推出不同新措施，務求振興旅遊業以及整體香港經濟。隨著香港與內地進一步融合，尤其於中國經濟增長加速之際，香港將出現大量商機。香港旅發局最近預測，二零二三年訪港旅客總數將增至30,000,000人次，縱然距離達到二零一八年超過65,000,000人次之旅客入境總人數仍有漫長的道路，但無論如何此對香港酒店業而言將會是一股正面推動力。

產業信託管理人將繼續與酒店管理人密切協力制訂策略以應對市場挑戰，預計富豪產業信託之物業組合將繼續帶來穩定增長的租金收入。

富豪集團於七月及八月至今之酒店營運之業績表現令人鼓舞，酒店之平均入住率及平均房租均逐步改善。

富豪集團對香港旅遊及酒店市場復甦之展望以及其酒店營運將繼續貢獻重大穩定的收入感到樂觀。

四海集團

政府機關早年於多個內地城市實施之商品房限購政策已逐步放鬆。然而，由於擔心中國經濟增長可能放緩，許多自住買家及投資者目前抱觀望態度，抑制了各類物業之需求。現時，不少中國房地產發展商因銷售收入減少及難以獲得新融資或再融資，仍然面臨著嚴重的流動資金緊張問題。中國中央政府最近重申房地產行業作為其經濟支柱之一的重要性。因此相信中國中央政府將繼續實施扶持政策，以緩解市場流動性問題及重建市場信心，務求恢復房地產行業之穩健發展。

主席報告書 (續)

四海集團對中國房地產市場之長遠發展前景仍感到樂觀，且預期四海集團於成都及天津之兩項發展項目餘下部分將能夠於市場環境復甦時帶來可觀收入。

百利保集團

本集團擁有紮實的優質資產組合，業務範疇及地域覆蓋範圍均多元化。儘管短期內香港及海外的經濟環境將充滿挑戰，但本集團有信心能夠砥礪前行，並隨著整體經濟如預期般復甦時逐步重拾升軌。

主席
羅旭瑞

香港
二零二三年八月二十五日

業務回顧

本集團之重要投資及主要業務主要包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(本集團之主要上市附屬公司)之重要投資及業務權益包括主要透過富豪產業信託(「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」)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(以上均主要在中華人民共和國(「中國」)進行)，以及其他投資(包括金融資產投資)。

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期間內之業績表現，包括本集團於當中經營之業務市場現況與一般市場情況轉變及其對本集團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 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之股權按比例出資)。由於本公司持有富豪之實益控股權益，P&R 實際上為本公司之附屬公司。P&R 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集團於香港現正進行之物業發展項目及所擁有物業(除另有說明外，均由P&R集團全資擁有)之進一步資料：

新界元朗丹桂村路65至89號尚築及富豪•悅庭

此住宅項目於二零一六年落成，地盤面積約11,192平方米(120,470平方呎)，提供合共170個單位(包括36間花園洋房及一座擁有134個單位之低密度公寓大樓)，擁有總樓面面積約11,192平方米(120,470平方呎)。

名為「尚築」之公寓大樓之全部單位已售罄。於此發展項目內之花園洋房命名為「富豪•悅庭」。現時「富豪•悅庭」之8間洋房仍予以保留，並將逐步出售。

管理層之討論及分析 (續)

新界沙田馬鞍山保泰街16號 We Go MALL

此發展項目之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最多可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤已發展為擁有地上5層高及1層地下樓層之購物商場。此購物商場已於二零一八年開業，並持作賺取租金收入。此購物商場之業務於期間內保持穩定，而隨著所有疫情限制獲解除，預期租賃狀況將逐步改善。

九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，並經已發展為一幢28層高(包括1層地下樓層)擁有總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅樓宇，提供157個住宅單位、2層商舖及1層地下停車場。此項目已於二零一八年完成。所有住宅單位以及若干商舖及泊車位經已全部售出。餘下2間商舖及5個泊車位將繼續推售。

新界沙田九肚麗坪路23號富豪•山峯

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

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

迄今，合共20間花園洋房及53個公寓單位已按令人滿意的價格出售或訂約出售(銷售總額為港幣4,299,300,000元)，包括於回顧期間內訂約出售之3間花園洋房及1個公寓單位，其中17間洋房及47個公寓單位(銷售總額為港幣3,677,600,000元)已完成銷售交易。於期間內完成之銷售交易包括2間洋房及8個公寓單位(銷售總額為港幣597,900,000元)，而自該等銷售交易所產生之盈利已計入回顧期間之業績。此外，一間花園洋房已於期間內租出，同時授予承租人購買該物業之選擇權。此租賃協議被列為融資租賃，相關收入亦已計入回顧期間之業績。餘下3間洋房及83個公寓單位具有重大銷售價值，除用作物業、廠房及設備之洋房外，將會繼續逐步推出銷售。

九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店

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

此項目已發展為一間20層高擁有288間客房並配有附屬設施之酒店，並已於二零一九年三月開業。該酒店目前由P&R自行營運，並由富豪集團管理。

香港上環文咸西街5號富薈尚乘上環酒店

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，已發展為一間擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)及擁有總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約7,118平方米(76,618平方呎)之酒店。

P&R於二零一九年十二月出售所持其中50%實益權益後，該物業現由P&R及AMTD Properties (HK) Limited各自擁有50%權益。該酒店已於二零二零年十一月正式開業，並自此由該合營公司自行營運以及由富豪集團管理。

香港筲箕灣金華街9至19號

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

九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

此等物業現包括擁有位於青山道291至293號逾80%不可分割份額業權及位於青山道301至303號之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為488平方米(5,256平方呎)，並擬作綜合商業/住宅重建用途。為整合該等相關物業之100%擁有權權益而透過土地審裁處作出土地強制售賣之法律程序正在進行中。

部分現存物業目前被歸類為二級歷史建築。正與相關政府部門商討一項結合建議發展及保育之提案，該計劃涉及在新發展項目中保存歷史遺產之騎樓部分，從而保留其在鄰近地區中獨特的標誌性外觀。

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。有關富豪集團進行之物業項目以及擁有之主要物業(富豪產業信託所擁有者除外)(全部均由富豪全資擁有)之進一步資料載列如下：

香港

香港國際機場麗豪航天城酒店

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

管理層之討論及分析 (續)

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

此酒店為樓高13層(包括1層地下樓層)，擁有合共1,208間客房及套房，並備有全面之宴會、會議及餐飲設施。此新酒店擁有多項於樓宇設計、建築及營運的可持續發展特色，並於綠建環評認證獲評為金級及EarthCheck 設計金徽認證。此酒店亦榮獲多項國際設計獎項，包括Muse 設計金獎、Build4Asia 銀獎、A' Design 銀獎及國際房地產獎。酒店牌照已於二零二一年十一月獲發出，而該酒店於二零二三年四月正式開業。

香港皇后大道西160號尚礪

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並已發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅發展項目。該發展項目擁有合共130個住宅單位，並在二樓設有會所設施以及在地面及一樓設有商業舖位。此發展項目之入伙紙已於二零二二年八月獲發出。

第一批住宅單位之預售已於二零二一年四月推出。由於市場環境轉變以及區內對服務式住宅或共居住所之需求不斷增加，部分住宅單位正改作出租用途。

九龍深水埗海壇街227至227C號

富豪集團透過土地強制售賣之司法程序，已整合此等重建物業之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為431平方米(4,644平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途，總樓面面積約為3,691平方米(39,733平方呎)。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

富豪集團仍保留富豪海灣其中9座花園洋房，擁有總樓面面積合共約4,178平方米(44,972平方呎)。當中3座持作投資物業、4座持作待售物業，以及2座作為物業、廠房及設備以及使用權資產。倘開價理想，部分餘下之洋房將繼續出售。

海外

西班牙巴塞隆拿Campus La Mola

此酒店物業合共擁有186間客房，乃富豪集團於二零一四年收購。該酒店最初由富豪集團營運，而現時已租賃予一獨立第三方。

英國41 Kingsway, London WC2B 6TP

此位於倫敦黃金地段擁有永久業權之歷史建築物乃富豪集團於二零一九年收購。此標誌性物業樓高9層(包括1層地庫)及擁有總樓面面積約2,150平方米(23,140平方呎)，而現為空置。

此物業的復修計劃乃為保育整幢歷史遺產樓宇。鑑於最近市場環境的變化，富豪集團正在研究替代商業計劃及改建計劃，以優化此獨特物業的內在價值。

葡萄牙里斯本Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik

此乃對位於里斯本之歷史遺產保育區內一歷史建築物進行之復修及翻新項目，該物業乃於二零一九年由一間富豪集團現為全資擁有之公司所收購。此樓宇之總樓面面積約為1,836平方米(19,768平方呎)，當中包括住宅公寓以及地下商舖。翻新工程已大致完成，相關樓宇使用許可證之該等申請正在進行中。公寓單位及商舖擬於翻新工程完成後推出市場發售。

四海國際集團有限公司

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

物業發展

成都項目－富豪國際新都薈

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

第三期之發展工程已竣工。接近全部第三期的住宅單位現已出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,047,000,000元(港幣2,203,600,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共3,965平方米(42,679平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售代價總額約為人民幣91,900,000元(港幣98,900,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，465個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣50,600,000元(港幣54,500,000元)。大部分已出售之商舖單位及泊車位之交付程序經已完成，有關收入已於上一個財政年度入賬。

管理層之討論及分析 (續)

該擁有 325 間客房之酒店的內部建築工程正在進行中，並預計將於二零二三年年底前完成，以獲取竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程計劃將於取得竣工證明書後展開，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約 52,500 平方米(565,100 平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約 86,000 平方米(925,700 平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。全部寫字樓大樓、商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約 20,000 平方米(215,200 平方呎)之 434 個單位之預售計劃已於二零二一年展開。迄今，面積共約 8,300 平方米(89,341 平方呎)之 192 個寫字樓單位已獲訂約預售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣 72,000,000 元(港幣 77,500,000 元)。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約 2,650 平方米(28,550 平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始預售。迄今，面積共約 274 平方米(2,949 平方呎)之五間商舖單位已獲訂約預售，銷售代價總額約為人民幣 8,100,000 元(港幣 8,700,000 元)。

餘下四幢寫字樓大樓之單位之銷售計劃將因應市場環境推出。

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)。

接近全部住宅單位經已出售。主要擁有商舖面積約 19,000 平方米(205,000 平方呎)之商業綜合大樓之銷售進度相對緩慢。商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓及四層高商業裙樓之上蓋建築工程已竣工，並已於二零二二年三月取得竣工證明書。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。鑑於目前市場環境，商業及寫字樓單位之新銷售計劃將延至稍後適當時間推出。

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畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

四海集團繼續持有整幅造林之土地。同時，四海集團正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，四海集團於相關造林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為P&R之住宅項目尚築及富豪•悅庭以及其位於香港之其他酒店項目(即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店、富薈土瓜灣酒店及富薈旺角酒店)之建築工程主承建商，所有工程已於二零一四年至二零一九年期間竣工。正宏亦負責分別於二零一九年及二零二一年完成之富豪•山峯項目及麗豪航天城酒店之建築管理。正宏將繼續尋求公共工程合約的同時，為本集團的建築項目提供內部服務，包括建築管理、健康與安全以及質量保證及合規。

憑藉其豐富經驗及專業知識，本集團之發展顧問分部擔當關鍵角色，於多年來支援本集團成員公司之發展項目之項目初始階段、可行性研究以至項目完成之內部需求。該等專業服務包括發展評定、項目管理、建築、室內設計以及質量控制及造價工程。

金融資產及其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。由於全球資本市場波動，本集團於此方面之業務的表現受到不利影響，故其金融資產投資業務於回顧期間內錄得淨虧損。

管理層之討論及分析 (續)

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全部酒店物業(除富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店外)，乃於財務報表內按其於二零一二年五月七日(即富豪連同富豪產業信託成為本集團附屬公司之日)之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店則按成本及全面對銷P&R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，而由P&R擁有之富薈旺角酒店及由富豪集團擁有之麗豪航天城酒店(分別於二零一九年及二零二一年落成)均按成本列賬，並全部均須計提折舊。作為資料補充，倘若本集團於香港之整體酒店物業組合，於簡明綜合財務報表中按其於二零二三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 15.06 元：

	於二零二三年六月三十日	
	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	11,201.2	10.05
本集團於香港之酒店物業組合按其市值重列及 加回相關遞延稅項負債之調整	5,588.3	5.01
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	<u>16,789.5</u>	<u>15.06</u>

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。大部分於中國之物業發展項目所需之資金乃運用內部資金及預售單位所得款項提供。若條款合適，或會為該等於中國及海外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，而該等還款期則配合該等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。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。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之中國及海外投資，本集團可能考慮在認為適當情況下，運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的滙率波動風險。

現金流量

於回顧期間內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣 368,100,000 元(二零二二年：港幣 357,800,000 元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣 471,100,000 元(二零二二年：港幣 157,000,000 元)。

債項及資產負債比率

於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣 2,274,300,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 2,372,300,000 元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣 17,552,600,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 17,302,800,000 元)。

於二零二三年六月三十日，本集團之資產負債比率為 43.0% (二零二二年十二月三十一日：41.4%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣 17,552,600,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 17,302,800,000 元)與本集團之總資產港幣 40,826,300,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 41,787,200,000 元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二三年六月三十日本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 50,807,900,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 51,120,500,000 元)計算，資產負債比率則為 34.5% (二零二二年十二月三十一日：33.8%)。

有關本集團於二零二三年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於簡明綜合財務報表附註十一及十二內。

租賃負債

於二零二三年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣 25,800,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 27,400,000 元)。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣 30,714,700,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 30,936,100,000 元)已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零二三年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣 281,500,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 275,400,000 元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

管理層之討論及分析(續)

資本承擔

本集團於二零二三年六月三十日之資本承擔之詳情載於簡明綜合財務報表附註十七內。

或然負債

本集團於二零二三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十六內。

股本

於回顧期間內，本公司之股本並無變動。

股息

董事會議決不宣派截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零二二年：無)。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於回顧期間內，並無重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

員工及薪酬制度

本集團在香港及中國僱用約1,710名員工。本集團之管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

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

簡明綜合損益表

		截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 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	1,602.0	2,917.9
銷售成本		(960.2)	(1,573.2)
毛利		641.8	1,344.7
其他收入及收益	三	39.0	51.4
投資物業之公平值收益/(虧損)(淨額)		(15.1)	1.5
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損(淨額)		(47.9)	(45.4)
出售投資物業之虧損		(1.0)	(5.6)
發展中物業之減值虧損		(18.3)	-
待售物業之減值虧損		(13.2)	-
於聯營公司之投資之減值虧損撥回/(減值虧損)		0.2	(0.2)
物業銷售及推廣費用		(97.1)	(124.8)
行政費用		(203.8)	(212.6)
減除折舊前經營業務盈利		284.6	1,009.0
折舊	四	(363.9)	(365.0)
經營業務盈利/(虧損)		(79.3)	644.0
融資成本	五	(523.0)	(193.0)
應佔聯營公司之盈利及虧損		(7.8)	(3.6)
除稅前盈利/(虧損)	四	(610.1)	447.4
所得稅	六	(36.4)	(142.0)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利/(虧損)		(646.5)	305.4
應佔：			
母公司股份持有人		(383.1)	230.9
非控權權益		(263.4)	74.5
		(646.5)	305.4
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)	八		
基本及攤薄		港幣(37.94)仙	港幣17.15仙

簡明綜合全面收益表

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 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/(虧損)	(646.5)	305.4
其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算海外業務之滙兌差額	(65.1)	(104.9)
應佔一聯營公司之其他全面虧損	(0.1)	-
	<u>(65.2)</u>	<u>(104.9)</u>
將不會於往後期間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金融資產之公平值變動	(106.0)	(332.2)
期內其他全面虧損	<u>(171.2)</u>	<u>(437.1)</u>
期內全面虧損總額	<u>(817.7)</u>	<u>(131.7)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(516.3)	(105.9)
非控權權益	(301.4)	(25.8)
	<u>(817.7)</u>	<u>(131.7)</u>

簡明綜合財務狀況表

		二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 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		6,527.1	6,672.9
投資物業		3,122.0	3,149.0
使用權資產		15,592.4	15,759.8
發展中物業		898.2	915.1
於聯營公司之投資		398.9	406.6
指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產		335.3	443.3
按公平值計入損益之金融資產		745.5	768.4
應收貸款		191.7	185.6
應收融資租賃		99.3	–
應收賬項、按金及預付款項		274.9	277.8
遞延稅項資產		47.7	47.7
商標		610.2	610.2
其他無形資產		6.8	6.8
非流動總資產		28,850.0	29,243.2
流動資產			
發展中物業		2,461.7	2,413.7
待售物業		6,200.4	6,655.6
存貨		52.2	49.4
應收貸款		35.1	34.4
應收融資租賃		5.3	–
應收賬項、按金及預付款項	九	466.9	568.7
按攤銷成本列賬之金融資產		20.0	–
按公平值計入損益之金融資產		360.3	372.2
衍生金融工具		92.5	70.1
可收回稅項		7.6	7.6
受限制之現金		407.5	176.5
已抵押定期存款及銀行結存		205.2	190.6
定期存款		698.3	1,107.9
現金及銀行結存		963.3	897.3
流動總資產		11,976.3	12,544.0

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 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	(683.4)	(774.2)
合約負債		(521.9)	(586.7)
租賃負債		(12.4)	(11.4)
已收按金		(178.5)	(178.2)
付息之銀行債項	十一	(5,906.4)	(7,929.2)
應付稅項		(403.5)	(447.0)
流動總負債		<u>(7,706.1)</u>	<u>(9,926.7)</u>
流動資產淨值		<u>4,270.2</u>	<u>2,617.3</u>
扣除流動負債後總資產		<u>33,120.2</u>	<u>31,860.5</u>
非流動負債			
應付賬項及已收按金		(94.9)	(84.8)
租賃負債		(13.4)	(16.0)
付息之銀行債項	十一	(13,452.5)	(11,589.9)
其他債項	十二	(468.0)	(156.0)
遞延稅項負債		(1,589.8)	(1,618.1)
非流動總負債		<u>(15,618.6)</u>	<u>(13,464.8)</u>
資產淨值		<u>17,501.6</u>	<u>18,395.7</u>
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		11,089.8	11,653.7
		11,201.2	11,765.1
永續證券		1,732.9	1,732.9
非控權權益		4,567.5	4,897.7
股本總值		<u>17,501.6</u>	<u>18,395.7</u>

簡明綜合資本變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

母公司股份持有人應佔		按公平值											
		計入其他											
		全面收益之											
		金融資產之											
		物業											
		兌匯											
		平倉儲備											
		重估儲備											
		(未經審核)											
		特別儲備											
		(未經審核)											
		資本儲備											
		(未經審核)											
		已發行股本											
		(未經審核)											
		股本溢價賬											
		(未經審核)											
		股本											
		贖回儲備											
		(未經審核)											
		已發行股本											
		(未經審核)											
		總計											
		(未經審核)											
		永續證券											
		(未經審核)											
		非控股權益											
		(未經審核)											
		股本總值											
		(未經審核)											
於二零二三年一月一日	111.4	1,356.1	4.3	3,147.6	689.6	(1,059.8)	5.5	(115.3)	7,625.7	11,765.1	1,732.9	4,897.7	18,395.7
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(383.1)	(383.1)	-	(263.4)	(646.5)
期內其他全面虧損：													
指定為按公平值計入其他全面收益													
之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	(88.8)	-	-	-	(88.8)	-	(17.2)	(106.0)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(44.3)	-	-	(44.3)	-	(20.8)	(65.1)
應佔一聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(88.8)	(44.4)	(44.4)	(383.1)	(516.3)	-	(301.4)	(817.7)
收購一上市附屬公司之非控股權益	-	-	-	(7.9)	-	-	-	-	-	(7.9)	-	(2.9)	(10.8)
向永續證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	(39.7)	(39.7)	(39.7)	-	(17.7)	(57.4)
一上市附屬公司予非控股權益分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.2)	(8.2)
於二零二三年六月三十日	111.4	1,356.1	4.3	3,139.7	689.6	(1,148.6)	5.5	(159.7)	7,202.9	11,201.2	1,732.9	4,567.5	17,501.6

簡明綜合資本變動表 (續)

截至二零二三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	特別儲備 (未經審核) 港幣百萬元	公平值儲備 (未經審核) 港幣百萬元	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	兌匯 平倉儲備 (未經審核) 港幣百萬元	保留盈利 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元	非控股權益 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元	
於二零二二年一月一日	111.4	1,356.1	4.3	3,174.3	689.6	(956.6)	5.5	(11.0)	7,922.9	12,296.5	1,732.9	5,265.2	19,294.6
期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	230.9	230.9	-	74.5	305.4
期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	(264.9)	-	-	-	(264.9)	-	(67.3)	(332.2)
指定為按公平值計入其他全面收益 之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	(71.9)	-	(71.9)	-	(33.0)	(104.9)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(264.9)	-	(71.9)	230.9	(105.9)	-	(25.8)	(131.7)
收購一上市附屬公司之非控股權益	-	-	-	(8.5)	-	-	-	-	-	(8.5)	-	(3.0)	(11.5)
向永續證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.7)	(39.7)	-	(17.7)	(57.4)
一上市附屬公司予非控股權益分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.5)	(33.5)
於二零二二年六月三十日	111.4	1,356.1	4.3	3,165.8	689.6	(1,221.5)	5.5	(82.9)	8,114.1	12,142.4	1,732.9	5,185.2	19,060.5

簡明綜合現金流量表

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
經營業務所得現金流量淨額	368.1	357.8
投資活動之現金流量		
購入按攤銷成本列賬之金融資產	(30.0)	(174.8)
贖回按攤銷成本列賬之金融資產所得款項	10.0	164.7
購入按公平值計入損益之金融資產	(18.4)	(110.5)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	1.2	9.3
按公平值計入損益之金融資產之分派	0.7	3.7
應收貸款之增額	(6.9)	(2.8)
添置投資物業	(2.0)	(2.1)
出售投資物業所得款項	13.2	16.0
購入物業、廠房及設備項目	(35.6)	(38.5)
添置其他無形資產	-	(2.8)
一聯營公司還款	-	40.2
已收利息	25.2	14.4
已收非上市投資股息	4.7	0.8
已抵押定期存款及銀行結存之減額	1.9	96.1
受限制之現金之減額/(增額)	1.3	(7.6)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	(34.7)	6.1
融資活動之現金流量		
提取新銀行貸款	1,056.7	3,779.0
償還銀行貸款	(1,238.9)	(4,662.0)
發行一有抵押票據	312.0	-
已付利息	(496.3)	(177.2)
支付貸款及其他成本	(3.1)	(43.1)
租賃付款之本金部分	(5.9)	(6.2)
一上市附屬公司予非控權權益分派	(8.2)	(33.5)
收購一上市附屬公司之非控權權益	(10.8)	(11.5)
向永續證券持有人分派	(57.4)	(57.4)
受限制之現金之增額	(215.7)	(0.7)
融資活動所用現金流量淨額	(667.6)	(1,212.6)

簡明綜合現金流量表(續)

		截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 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
現金及現金等值項目減額淨額		(334.2)	(848.7)
期初之現金及現金等值項目		2,005.2	2,584.2
外匯兌換率變動之影響(淨額)		(9.4)	(10.7)
期末之現金及現金等值項目		1,661.6	1,724.8
現金及現金等值項目結存之分析			
簡明綜合財務狀況表內所述之現金及現金等值項目	十三	1,661.6	1,734.8
原到期於存放起計超過三個月之無抵押定期存款	十三	-	(10.0)
簡明綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目		1,661.6	1,724.8

一、 會計政策及編製之基準

截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號*中期財務報告*而編製。簡明綜合財務報表並不包括所有於年度綜合財務報表所需之資料及披露，並需連同本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零二二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，惟首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以編製本期間之財務資料除外。

本集團已於本期間之簡明綜合財務報表首次採納以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	初次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號— 比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告 第2號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—支柱二規則範本

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重要會計政策。如連同實體之財務報表中包含之其他資料一併考慮，可合理地預期會計政策資料將影響一般目的之財務報表主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，該有關會計政策資料則屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性之指引。本集團自二零二三年一月一日起應用該等修訂。該等修訂概無對本集團之中期簡明綜合財務資料造成任何影響，惟預期將會影響本集團年度綜合財務報表之會計政策披露。

簡明綜合財務報表附註(續)

- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中受到計量不確定性影響之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入值以得出會計估計。本集團已將該修訂應用於二零二三年一月一日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。由於本集團釐定會計估計之政策與該等修訂一致，故該等修訂不會對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號之修訂與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項收窄香港會計準則第12號內初始確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣稅暫時性差異之交易，如租賃及停用責任。因此，實體須就該等交易所產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提為有足夠應課稅盈利)及遞延稅項負債。該等修訂在初次應用後不會對本集團之財務狀況或表現造成任何重大影響。
- (d) 香港會計準則第12號之修訂國際稅務改革—支柱二規則範本引入一項豁免確認及披露因實施經濟合作及發展組織公佈之支柱二規則範本而產生之遞延稅項之強制性臨時措施。該等修訂亦引入對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表使用者更好地理解實體所面對支柱二所得稅的風險，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及在立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。實體須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露與支柱二所得稅風險有關的資料，惟毋須於二零二三年十二月三十一日或之前結束的任何中期期間披露該等資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二規則範本的範圍內，故該等修訂對本集團概無造成任何影響。

二、業務分類資料

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

- (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收入；及
- (g) 其他分類主要包括提供財務服務、食品銷售、經營及管理餐廳業務、經營安全儲存庫及零售商店業務、提供房務管理及相關服務，以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

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

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

- * 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及其附屬公司(「富豪集團」)擁有一支由3架客機組成之機隊，其中包括兩架A320-232型號空中巴士及一架A319-133型號空中巴士，其賬面淨值為港幣318,700,000元，而平均租賃收益率介乎4.5%至8.6%。

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		建築及裝修業務		酒店經營及租賃		零售及服務		金融服務		飛機租賃及租賃		其他		其他		綜合		
	截至三月三十一日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至三月三十一日止六個月	截至六月三十日止六個月	
營業收入	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
2022年	1,851.1	6.9	5.8	744.2	1,044.4	-	-	7.9	10.8	13.0	12.0	34.4	23.8	-	-	1,602.0	2,917.9	2021年	
2021年	1.9	8.7	2.0	2.2	42.0	44.3	44.4	-	-	-	-	90.6	88.3	(148.2)	(178.6)	-	-	2020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)	(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)
淨收入	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
2022年	795.6	1,851.1	6.9	5.8	744.2	1,044.4	-	-	7.9	10.8	12.0	34.4	23.8	-	-	1,602.0	2,917.9	2021年	
2021年	2.4	1.9	8.7	2.0	2.2	44.3	44.4	-	-	-	-	90.6	88.3	(148.2)	(178.6)	-	-	2020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)	(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)
合計	798.0	1,853.0	15.6	7.8	746.4	1,056.4	44.3	44.4	7.9	10.8	12.0	123.0	112.1	(148.2)	(178.6)	1,602.0	2,917.9		
減除：																			
減除：(附註三)																			
2022年	220.1	546.8	(5.0)	(1.3)	157.7	535.5	(6.9)	(7.3)	(35.1)	(31.1)	10.6	8.9	7.0	14.1	-	-	348.4	1,065.6	2021年
2021年	(7.8)	(7.4)	(0.3)	(0.2)	(30.9)	(35.1)	-	-	-	-	(3.4)	(1.8)	(1.9)	(4.3)	-	-	(363.9)	(385.0)	2020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)	(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)
分派	212.3	539.4	(5.3)	(1.5)	(192.8)	184.2	(6.9)	(7.3)	(35.1)	(31.1)	7.2	7.1	5.1	9.8	-	-	(15.5)	700.6	
未分配之利息收入及未繳分之業務及企業收益																			
未繳分之業務及企業支出																			
應收資本(租賃之利息除外)																			
應計總公司之盈利及虧損	0.1	0.8	-	-	(7.9)	(4.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.8)	(3.6)	
除稅溢利/(虧損)																			
所得稅																			
予母公司股份持有人及非控股權益																			
分派新成盈利/(虧損)																			
應佔：																			
母公司股份持有人																			
非控股權益																			
2022年																			
2021年																			
2020年																			
(未經審核)																			
合計																			
2022年																			
2021年																			
2020年																			
(未經審核)																			

三、收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析列載如下：

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
收入		
<i>客戶合約收益</i>		
出售物業所得款項	764.7	1,826.9
酒店經營及管理服務	708.1	984.2
建築及與建築業務相關之收入	2.0	1.9
物業管理費用	4.9	3.9
其他業務	34.1	23.3
	1,513.8	2,840.2
<i>其他收入來源</i>		
租金收入：		
酒店物業	23.6	22.2
投資物業	40.0	30.2
飛機	13.0	12.0
其他	2.6	2.1
出售按公平值計入損益之金融資產之收益淨額	-	1.3
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	6.7	6.2
融資租賃之利息收入	0.8	-
上市投資之股息收入	1.2	3.3
其他業務	0.3	0.4
	88.2	77.7
	1,602.0	2,917.9

簡明綜合財務報表附註(續)

客戶合約收益

分拆收益資料

本集團之客戶合約收益之分拆及與業務分類資料之對賬列載如下：

分類	截至二零二三年六月三十日止六個月				總計 (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	建築及 與樓宇相關 之業務 (未經審核) 港幣百萬元	酒店經營 與管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	其他 (未經審核) 港幣百萬元	
貨品或服務種類					
建築及與建築業務相關之收入	-	2.0	-	-	2.0
出售物業	764.7	-	-	-	764.7
物業管理費用	-	4.9	-	-	4.9
酒店經營及管理服務					
酒店經營	-	-	706.1	-	706.1
管理服務	-	-	2.0	-	2.0
其他業務	-	-	-	34.1	34.1
客戶合約收益總額	<u>764.7</u>	<u>6.9</u>	<u>708.1</u>	<u>34.1</u>	<u>1,513.8</u>
地域市場					
香港	742.5	6.9	706.5	34.1	1,490.0
中國內地	22.2	-	1.6	-	23.8
客戶合約收益總額	<u>764.7</u>	<u>6.9</u>	<u>708.1</u>	<u>34.1</u>	<u>1,513.8</u>
確認收益時間					
在某個時間點	764.7	-	155.2	10.2	930.1
隨時間	-	6.9	552.9	23.9	583.7
客戶合約收益總額	<u>764.7</u>	<u>6.9</u>	<u>708.1</u>	<u>34.1</u>	<u>1,513.8</u>

分類	截至二零二二年六月三十日止六個月				
	物業發展 及投資 (未經審核) 港幣百萬元	建築及 與樓宇相關 之業務 (未經審核) 港幣百萬元	酒店經營 與管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	其他 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元
貨品或服務種類					
建築及與建築業務相關之收入	-	1.9	-	-	1.9
出售物業	1,826.9	-	-	-	1,826.9
物業管理費用	-	3.9	-	-	3.9
酒店經營及管理服務					
酒店經營	-	-	982.7	-	982.7
管理服務	-	-	1.5	-	1.5
其他業務	-	-	-	23.3	23.3
客戶合約收益總額	<u>1,826.9</u>	<u>5.8</u>	<u>984.2</u>	<u>23.3</u>	<u>2,840.2</u>
地域市場					
香港	796.6	5.8	983.0	23.3	1,808.7
中國內地	1,030.3	-	1.2	-	1,031.5
客戶合約收益總額	<u>1,826.9</u>	<u>5.8</u>	<u>984.2</u>	<u>23.3</u>	<u>2,840.2</u>
確認收益時間					
在某個時間點	1,826.9	0.1	83.2	11.6	1,921.8
隨時間	-	5.7	901.0	11.7	918.4
客戶合約收益總額	<u>1,826.9</u>	<u>5.8</u>	<u>984.2</u>	<u>23.3</u>	<u>2,840.2</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

以下列載客戶合約收益與分類資料所披露之金額之對賬：

分類	截至二零二三年六月三十日止六個月				
	物業發展 及投資 (未經審核) 港幣百萬元	建築及 與樓宇相關 之業務 (未經審核) 港幣百萬元	酒店經營 與管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	其他 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元
客戶合約收益					
外界客戶	764.7	6.9	708.1	34.1	1,513.8
分類間之銷售	1.1	8.7	-	90.6	100.4
	765.8	15.6	708.1	124.7	1,614.2
分類間之調整及對銷	(1.1)	(8.7)	-	(90.6)	(100.4)
客戶合約收益總額	<u>764.7</u>	<u>6.9</u>	<u>708.1</u>	<u>34.1</u>	<u>1,513.8</u>

分類	截至二零二二年六月三十日止六個月				
	物業發展 及投資 (未經審核) 港幣百萬元	建築及 與樓宇相關 之業務 (未經審核) 港幣百萬元	酒店經營 與管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	其他 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元
客戶合約收益					
外界客戶	1,826.9	5.8	984.2	23.3	2,840.2
分類間之銷售	0.7	2.0	-	88.3	91.0
	1,827.6	7.8	984.2	111.6	2,931.2
分類間之調整及對銷	(0.7)	(2.0)	-	(88.3)	(91.0)
客戶合約收益總額	<u>1,826.9</u>	<u>5.8</u>	<u>984.2</u>	<u>23.3</u>	<u>2,840.2</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
其他收入及收益		
銀行利息收入	13.4	7.0
其他利息收入	14.7	7.1
非上市投資之股息收入	4.7	0.8
出售非上市投資(包括在按公平值計入損益之金融資產內)之收益	0.7	5.7
— 銀行貸款再融資之已收補償	—	23.7
其他	5.5	7.1
	<u>39.0</u>	<u>51.4</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

四、 除稅前盈利/(虧損)

本集團之除稅前盈利/(虧損)包括以下項目：

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 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(淨額)	<u>384.2</u>	<u>709.3</u>
物業、廠房及設備之折舊	192.3	193.5
使用權資產之折舊	<u>171.6</u>	<u>171.5</u>
	<u>363.9</u>	<u>365.0</u>
政府資助*(包括在銷售成本、其他收入及收益及行政費用內)	<u>-</u>	<u>20.8</u>

* 於上一期間內獲防疫抗疫基金發放政府資助，該等資助並無尚未達成條件。

五、 融資成本

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 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	481.4	167.9
其他債項之利息	7.7	-
合約收益之利息支出	5.0	8.6
租賃負債之利息	0.3	0.3
債項成立成本攤銷	<u>27.3</u>	<u>25.8</u>
非按公平值計入損益之金融負債之利息總支出	521.7	202.6
其他貸款成本	<u>2.5</u>	<u>2.5</u>
	524.2	205.1
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(1.2)</u>	<u>(12.1)</u>
	<u>523.0</u>	<u>193.0</u>

六、 所得稅

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 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	36.9	54.4
過往年度之超額撥備	(0.9)	(0.3)
即期 – 中華人民共和國(「中國」)及海外		
期內之稅項支出	0.1	84.7
過往年度之超額撥備	(5.9)	–
中國土地增值稅	34.4	64.2
遞延稅項	(28.2)	(61.0)
期內之稅項支出總額	<u>36.4</u>	<u>142.0</u>

香港利得稅之課稅撥備乃根據期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率 16.5%(二零二二年：16.5%)計算。

於中國及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。

由於期間內聯營公司並無賺取應課稅盈利，故毋須為聯營公司計提稅項撥備。應佔聯營公司之稅項港幣 100,000 元已計入上一期間之簡明綜合損益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

簡明綜合財務報表附註(續)

七、股息

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二二年：無)。

八、母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)

(a) 每股普通股基本盈利/(虧損)

截至二零二三年六月三十日止期間之每股普通股基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔期間內虧損港幣383,100,000元(二零二二年：盈利港幣230,900,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣39,700,000元(二零二二年：港幣39,700,000元)作調整，及於期間內本公司之已發行普通股之加權平均數1,114,600,000股(二零二二年：1,114,600,000股)計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止兩個期間內本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，因而並不存在引致攤薄的事件，故並無對該等期間之每股普通股基本盈利/(虧損)作調整。

九、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣98,800,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣121,400,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 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	82.0	103.7
四至六個月	4.7	3.7
七至十二個月	4.7	11.5
超過一年	23.7	30.4
	<u>115.1</u>	<u>149.3</u>
減值	(16.3)	(27.9)
	<u>98.8</u>	<u>121.4</u>

業務往來客戶應收賬項之除賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。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複審。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。本集團並無就該等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、一聯營公司及一關連公司款項分別為港幣900,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,400,000元)、港幣7,400,000元(二零二二年十二月三十一日：無)及港幣1,200,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,200,000元)，該等款項為無抵押、免息及須應要求時償還。

另計入此賬項結存之港幣6,200,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣6,900,000元)，乃根據香港財務報告準則第15號被分類為合約成本的預付物業銷售佣金。

簡明綜合財務報表附註(續)

十、應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣56,900,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣40,500,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 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	55.4	40.2
四至六個月	1.4	-
超過一年	0.1	0.3
	<u>56.9</u>	<u>40.5</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同系附屬公司及聯營公司款項分別為港幣3,300,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣4,600,000元)及港幣1,700,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,900,000元)，該等款項為無抵押、免息及須應要求時償還。

十一、 附息之銀行債項

	二零二三年六月三十日 (未經審核)		二零二二年十二月三十一日 (經審核)	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元
即期				
銀行貸款 - 有抵押	二零二三年至 二零二四年	5,906.4	二零二三年	7,929.2
非即期				
銀行貸款 - 有抵押	二零二四年至 二零二八年	13,452.5	二零二四年至 二零二七年	11,589.9
		<u>19,358.9</u>		<u>19,519.1</u>

	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 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	5,906.4	7,929.2
於第二年	1,882.0	2,970.0
於第三至第五年(包括首尾兩年)	11,570.5	8,619.9
	<u>19,358.9</u>	<u>19,519.1</u>

於二零二一年八月十日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣500,000,000元之循環貸款融資(「二零二一年初步融資」)達成一項為期五年的融資協議。二零二一年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零二三年六月三十日，二零二一年初步融資之未償還金額為港幣4,882,500,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣382,500,000元。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司利高賓有限公司以富豪九龍酒店作出抵押，安排一項港幣3,000,000,000元之雙邊定期貸款融資(「二零一八年九龍融資」)。該融資為期五年直至二零二三年三月。於二零二二年六月下旬，富豪產業信託集團與一名新貸款人達成一項港幣2,950,000,000元(「二零二二年九龍融資」)，並同樣以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資，用作償還二零一八年九龍融資。二零二二年九龍融資於每個到期週年日有償還港幣50,000,000元的責任。於二零二三年六月三十日，於二零二三年六月償還港幣50,000,000元到期款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,900,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

簡明綜合財務報表附註(續)

於二零一九年七月十九日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司Sonnix Limited就一項港幣440,000,000元定期貸款融資訂立融資協議(「二零一九年灣仔融資」)，為期五年直至二零二四年七月。二零一九年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押及其本金金額已於二零二零年六月二十二日調整至港幣405,000,000元以遵守融資協議之條款。於二零二三年六月三十日，二零一九年灣仔融資之未償還融資金額為港幣405,000,000元。

於二零一八年十月十九日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資(「二零一八年上環融資」)。二零一八年上環融資為期五年直至二零二三年十月。於二零二三年六月三十日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣790,000,000元，相等於定期貸款及循環貸款融資之全額。

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擁有附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元(隨後於二零二零年九月減少至港幣44,000,000元)之循環貸款融資(「二零一八年炮台山融資」)。二零一八年炮台山融資為期五年直至二零二三年十一月。於二零二三年六月三十日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣704,000,000元，相等於定期貸款及循環貸款融資之全額。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年土瓜灣融資」)，為期三年直至二零二零年九月。於二零二零年八月二十七日，二零一七年土瓜灣融資協議之補充協議已予訂立以修訂貸款本金金額至港幣621,000,000元(「二零二零年土瓜灣融資」)，貸款期為三年直至二零二三年九月。於二零二三年六月三十日，二零二零年土瓜灣融資之未償還金額為港幣621,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零二三年六月三十日，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1.05%至每年1.8%(二零二二年十二月三十一日：介乎每年1.05%至每年1.8%)計息。

二零二一年初步融資、二零二二年九龍融資、二零一九年灣仔融資、二零一八年上環融資、二零一八年炮台山融資及二零二零年土瓜灣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) 所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)有關相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 富豪產業信託集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

於二零二三年六月三十日，除一項港幣9,900,000元之銀行貸款乃按歐洲銀行同業拆息(「EURIBOR」)另加息差每年2.5%計息外，本集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年1.25%至每年2.75%計息。除一項港幣9,900,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

於二零二二年十二月三十一日，除一項港幣1,195,600,000元之銀行貸款乃按HIBOR另加息差每年1.6%計息並設上限利率為每年4.1%及一項港幣14,500,000元之銀行貸款乃按EURIBOR另加息差每年2.5%計息外，本集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年1.15%至每年2.75%計息。除一項港幣14,500,000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。

計入流動負債內之附息之銀行債項之港幣768,800,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,707,900,000元)乃為餘下還款期超過十二個月之未償還循環貸款融資。

本集團之銀行債項乃以本集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註十五內。

簡明綜合財務報表附註(續)

十二、其他債項

	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
無抵押票據	-	156.0
有抵押票據	468.0	-
	468.0	156.0
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
於第三至第五年(包括首尾兩年)	468.0	156.0

於二零二二年九月十九日，Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)之全資附屬公司四海國際財務有限公司(「四海國際財務」)發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據(「票據A」)，票面利率為每年HIBOR加0.6%。

於二零二三年四月十四日，四海國際財務發行本金面值總額為40,000,000美元之三年期有抵押票據(「票據B」)，票面利率為每年HIBOR加3.11%。

於發行票據B後，四海及其附屬公司(「四海集團」)已將其於成都物業發展項目之一間控股公司之股份權益作為票據A及票據B之抵押。

十三、簡明綜合現金流量表附註

現金及現金等值項目結存

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 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	963.3	977.9
原到期於存放起計少於三個月之無抵押定期存款	698.3	746.9
原到期於存放起計超過三個月之無抵押定期存款	-	10.0
現金及現金等值項目	1,661.6	1,734.8

十四、 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

於期間內，本集團之重大關連人士交易如下：

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 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	34.8	34.1
聯營公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	2.0	2.9
利息收入	7.4	2.3
本公司一名董事之一家庭成員所擁有之公司：		
租金收入	0.7	0.7

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二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內披露。

簡明綜合財務報表附註(續)

(b) 與關連人士之賬項(減值前)：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
予一聯營公司貸款	410.5	410.5
應收聯營公司款項	89.9	82.5
應收一同系附屬公司款項	0.9	1.4
應收一關連公司款項	1.2	1.2
應付同系附屬公司款項	(3.3)	(4.6)
應付聯營公司款項	(1.7)	(1.9)
	<u>486.5</u>	<u>488.1</u>

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 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	22.6	23.6
僱員退休計劃供款	1.6	1.7
支付予主要管理層人員之補償總額	<u>24.2</u>	<u>25.3</u>

十五、 資產抵押

於二零二三年六月三十日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣30,714,700,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣30,936,100,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零二三年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣281,500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣275,400,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

十六、 或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團就授予一聯營公司之銀行融資提供企業擔保之或然負債為港幣400,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣400,000,000元)，已悉數動用。此外，於二零二三年六月三十日，本集團已就由銀行發行有關若干物業發展項目之即期付款保函及履行保函金額約為港幣15,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣15,000,000元)向若干銀行提供企業擔保。

此外，於報告期末，四海集團已就有關授予其旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣478,300,000元(港幣515,800,000元)(二零二二年十二月三十一日：人民幣519,600,000元(港幣586,100,000元))。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

簡明綜合財務報表中沒有就與按揭融資有關的擔保計提撥備，原因為管理層認為，一旦拖欠付款，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金金額連同累計利息及罰款之還款。

十七、 資本承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 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>438.5</u>	<u>523.0</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

十八、 金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

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。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

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零二三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)
	活躍市場報價 (第一級) (未經審核)	重大可觀察 輸入值 (第二級) (未經審核)	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (未經審核)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
指定為按公平值計入其他全面收益之 金融資產：				
上市股本投資	131.5	-	-	131.5
非上市股本投資	-	-	41.1	41.1
非上市基金投資	-	-	162.7	162.7
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	94.4	122.1	-	216.5
上市債務投資	-	111.5	-	111.5
非上市股本投資	-	-	117.4	117.4
非上市基金投資	-	-	657.1	657.1
非上市債務投資	-	-	3.3	3.3
衍生金融工具	-	92.5	-	92.5
	225.9	326.1	981.6	1,533.6

於二零二二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)
	活躍市場報價 (第一級) (經審核)	重大可觀察 輸入值 (第二級) (經審核)	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (經審核)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
指定為按公平值計入其他全面收益之 金融資產：				
上市股本投資	149.3	-	-	149.3
非上市股本投資	-	-	43.0	43.0
非上市基金投資	-	-	251.0	251.0
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	206.7	-	-	206.7
上市債務投資	-	131.7	-	131.7
非上市股本投資	-	-	123.3	123.3
非上市基金投資	-	-	675.6	675.6
非上市債務投資	-	-	3.3	3.3
衍生金融工具	-	70.1	-	70.1
	<u>356.0</u>	<u>201.8</u>	<u>1,096.2</u>	<u>1,654.0</u>

於期間內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日	1,096.2	776.3
購入	18.4	110.5
分派	(0.7)	(3.7)
於損益確認之未變現虧損	(129.7)	(39.4)
出售	(0.7)	(3.5)
滙兌調整	(1.9)	(2.0)
於六月三十日	<u>981.6</u>	<u>838.2</u>

於期間內，由於缺乏市場流通性，本集團將一按公平值計入損益之上市股本投資之公平值金額港幣122,100,000元由第一級轉入第二級(二零二二年：無)。

於期間內，金融資產之公平值計量並無從第三級中轉入或轉出(二零二二年：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

按公平值計量之負債

於二零二三年六月三十日，本集團並無持有任何按公平值計量之金融負債(二零二二年十二月三十一日：無)。

估值方法

上市股本投資之公平值乃根據市場報價或根據具有類似年期的工具的市場利率採用貼現現金流估值模式釐定。

上市債務投資之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

非上市股本投資、非上市債務投資及若干非上市基金投資之公平值乃經參考投資之近期成交價格而釐定，或根據金融機構或相關行政機關提供之估值列賬。若干非上市基金投資之公平值經評估與投資基金經理發出之資產淨值報表內所示之資產淨值相若，投資基金經理已考慮投資持有之相關資產之公平值。就分類為公平值計量等級第三級項下之非上市基金投資而言，當資產淨值增加/減少時，公平值將相應增加/減少。鑑於非上市股本投資、非上市債務投資及非上市基金投資之多元化組合，且各自之價值並不重大，故並無就重大不可觀察輸入值(第三級)所使用之公平值計量作獨立披露。

衍生金融工具(包括認沽期權)之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

十九、未經審核簡明綜合財務報表之批准

本未經審核簡明綜合財務報表於二零二三年八月二十五日由董事會批准及授權刊發。

董事於股本中之權益

於二零二三年六月三十日，本公司之董事及最高行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，以其他方式知會本公司及聯交所：

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零二三年 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%)
	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%)
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)	111,815,396	2,032,315,326 (附註a)	380,683	2,144,511,405 (69.34%)
	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%)

其他資料 (續)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零二三年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
3. Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際 控股有限公司 (「富豪」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	24,200	622,855,261 (附註c)	260,700	623,140,161 (69.33%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	269,169 (附註d)	-	569,169 (0.06%)
	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)	-	5,121,012,144 (附註e)	-	5,121,012,144
		(ii)(未發行)	-	3,045,487,356 (附註f)	-	3,045,487,356
		優先股 (已發行)	-	2,295,487,356 (附註f)	-	2,295,487,356 (99.99%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	-	-	2,269,101 (0.04%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	-	-	1,380,000 (0.02%)
5. 富豪產業信託 (「富豪產業信託」)	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,443,033,102 (附註g)	-	2,443,033,102 (74.99%)
6. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1,000 (附註h)	-	1,000 (100%)
					總計：	8,166,499,500 (127.75%)

附註：

- (a) (i) 於 1,973,420,928 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。
- (ii) 於其他 58,894,398 股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司 YSL International Holdings Limited (「YSL Int'l」) 持有之衍生權益，根據優先購買權以購入該等由 Dalton 集團(由 Dalton Investments LLC 及其兩間聯屬公司組成)授出之股份。

- (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 67.43% 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 67.43% 股份權益。於 622,433,861 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。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，乃透過由羅寶文小姐全資擁有之公司持有。

- (e) (i) 於 3,154,167,480 股四海已發行普通股之權益，乃透過 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R」)(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 1,065,191,332 股四海已發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外 533,333,332 股四海已發行普通股之權益，乃透過本公司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 67.43% 股份權益。

- (ii) 於 368,320,000 股四海已發行普通股之權益，乃由 P&R 之全資附屬公司 Valuegood International Limited 持有，根據日期為二零二三年六月三十日之有條件協議作為買方向 AMTD Properties (HK) Limited 收購該等股份(「四海股份轉讓協議」)。四海股份轉讓協議之完成須待於二零二三年十二月三十一日或之前達成若干條件方可作實。

其他資料 (續)

- (f) 於3,045,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R(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67.43%股份權益。

於2,295,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過於2,295,487,356股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

於750,000,000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發行本金金額為港幣300,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.40元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

- (g) 於2,439,613,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過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。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67.43%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67.43%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

除本報告所披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之名冊之任何權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

主要股東於股本中之權益

於二零二三年六月三十日，就本公司董事及最高行政人員所知，下列主要股東(並非本公司董事或最高行政人員)擁有以下本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司：

主要股東名稱	所持已發行 普通股數目	所持 相關普通股 數目	所持普通股 (已發行及 相關)總數	佔於二零二三年 六月三十日 已發行普通股 之概約百分率
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%
Cleverview Investments Limited (「Cleverview」)(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52.72%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)於二零二三年六月三十日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，而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。

於二零二三年六月三十日，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、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、羅寶文小姐及吳季楷先生為CCBVI、Almighty及Cleverview之董事。

其他資料 (續)

董事資料變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定，須予披露自本公司截至二零二二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

- 高銀金融(集團)有限公司(清盤中)(石禮謙先生為其主席兼執行董事)於二零二三年八月十一日被百慕達最高法院根據百慕達 1981 年公司法頒令清盤。

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

企業管治

企業管治守則

本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。

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，彼等於截至二零二三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

截至二零二三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，其中包括審閱截至二零二三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 25 頁至第 56 頁之中期財務資料，中期財務資料包括 Paliburg Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司於二零二三年六月三十日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合損益表、全面收益表、資本變動表及現金流量表與說明附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務資料報告之編製必須符合上市規則之相關規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則第 34 號 *中期財務報告* (「香港會計準則第 34 號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第 34 號編製及呈列本中期財務資料。本核數師須負責根據吾等之審閱對本中期財務資料發表結論。吾等之報告乃根據協定之委聘條款，僅向閣下作為一個實體作出，而非為其他目的。本核數師不會就本報告之內容而對任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

本核數師乃根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第 2410 號 *實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱* 進行審閱工作。中期財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行之審計為小，因此不能保證本核數師會知悉在審核中可能會發現之所有重大事宜。因此，本核數師不發表審計意見。

結論

根據本核數師之審閱工作，本核數師並無發現任何事宜，使本核數師相信中期財務資料在所有重大方面並無根據香港會計準則第 34 號之規定編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌
英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

二零二三年八月二十五日

www.paliburg.com.hk