

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



## 二零二零年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	829.3	1,390.5	-40.4%
毛利	207.5	689.5	-69.9%
減除折舊及攤銷、 融資本及稅項前之 經營業務盈利/(虧損)	(251.0)	756.8	不適用
母公司股份持有人 應佔期內盈利/(虧損)	(558.8)	106.3	不適用
母公司股份持有人 應佔每股普通股 基本盈利/(虧損)	港幣(53.61)仙	港幣6.05仙	不適用
中期股息(每股普通股)	—	港幣2.5仙	不適用
	於二零二零年 六月三十日 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 (未經審核)	
母公司股份持有人 應佔每股普通股 資產淨值			
賬面值	港幣12.59元	港幣12.38元	+1.7%
經調整*	港幣15.05元	港幣15.77元	-4.6%

\* 此乃就富豪集團於香港擁有酒店物業組合分別按其於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之市值重列及加回相關遞延稅項負債作調整之基準而編製，以供參考

- 於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣558,800,000元，而於去年同期則達致純利港幣106,300,000元。
- 由於自今年年初以來新型冠狀病毒肺炎持續爆發，本集團之核心酒店業務於回顧期間內之收入較二零一九年首六個月大幅下降，該酒店業務乃透過 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（本公司之主要上市附屬公司）所經營。
- 此外，儘管由 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（其為與富豪各自持有50/50%之合營公司，實際上亦為本公司之附屬公司）所發展位於沙田九肚之富豪·山峯已穩獲大量訂約銷售，以及由 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司（其亦為本公司之上市附屬公司）於中國成都進行之發展項目第三期之住宅單位已獲大量訂約預售，惟自該等已訂約銷售及已訂約預售所得之盈利僅將於相關銷售完成後交付已出售物業予各買家時才會被確認。
- 本集團於期間內之經營業務所得毛利為港幣207,500,000元，較去年的比較金額港幣689,500,000元下跌約70%。計入（其中包括）金融資產及投資物業的公平值虧損以及其他減值虧損後，減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前之經營業務虧損為港幣251,000,000元（二零一九年：盈利港幣756,800,000元）。
- 於本中期期間內已就本集團之酒店物業計提折舊費用港幣284,000,000元（二零一九年：港幣279,700,000元）。儘管該折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對呈報之業績造成影響。
- P&R Holdings乃本集團物業發展及投資業務之主要營運公司。
- 富豪·山峯為P&R Holdings進行之重大住宅發展項目，包括合共24座花園洋房及136個公寓單位，附有泊車位及會所設施。迄今，12座花園洋房及24個公寓單位已售出或已訂約出售。該等物業銷售所獲得之收入將不時於有關銷售交易完成時入賬。

- 為建立經常性收入基礎，P&R Holdings已保留位於沙田馬鞍山的We Go MALL作為投資物業以賺取租金收入。同時，P&R Holdings自行營運及由富豪集團提供酒店管理服務在大角咀的旺角富薈酒店，將產生額外的經常性收入。
- P&R Holdings目前擁有兩項正進行的商業/住宅發展項目，第一項目位於筲箕灣金華街，地盤總面積約5,580平方呎，原有物業之拆卸工程最近已完成。另一項目位於青山道，現時由P&R Holdings擁有逾80%權益，現時正籌備收購相關物業餘下之不可分割份額業權的所需程序。
- P&R Holdings正保留於上環發展之新酒店之50%擁有權權益，該酒店擬將命名為「富薈尚乘上環酒店」，並將於短期內開業。
- 本集團直接持有富豪之控股權益，而富豪則持有富豪產業信託（富豪之上市附屬公司，其現時擁有九間位於香港的富豪酒店及富薈酒店）已發行基金單位之控權權益。
- P&R Holdings除本身之物業發展及投資業務外，亦持有四海之實益控股權益（包括於其普通股及可換股優先股），以及可換股債券之權益。四海主要在中國從事物業發展和投資，以及其他投資。
- 有關本公司之三間上市附屬公司，富豪，富豪產業信託及四海之業務營運之詳情，已另刊載於該等公司於今日所發表之業績公佈內。
- 本集團在香港及中國進行的發展項目已獲大量訂約銷售或預售。有關銷售交易在未來數年內完成後，將為本集團帶來重大盈利及現金流，為本集團的持續發展提供堅實的支持。

## 財務業績

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣558,800,000元，而於去年同期則達致純利港幣106,300,000元。

誠如本公司於二零二零年七月二十日刊發之盈利警告公佈所述，由於自今年年初以來新型冠狀病毒肺炎持續爆發，本集團之核心酒店業務於回顧期間內所錄得之收入較二零一九年首六個月大幅下降，該酒店業務乃透過Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（本公司之主要上市附屬公司）所經營。此外，儘管由P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（其為與富豪各自持有50/50%之合營公司，實際上亦為本公司之附屬公司）所發展位於沙田九肚之富豪·山峯已穩獲大量訂約銷售，以及由Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司（其亦為本公司之上市附屬公司）於中國成都進行之發展項目第三期之住宅單位已獲大量訂約預售，惟自該等已訂約銷售及已訂約預售所得之盈利僅將於相關銷售完成後交付已出售物業予各買家時才會被確認。因此，本集團於本中期期間之財務業績受到不利影響。

本集團於期間內之經營業務所得毛利為港幣207,500,000元，較去年的比較金額港幣689,500,000元下跌約70%，其主要原因如上文所述。計入（其中包括）金融資產及投資物業的公平值虧損以及其他減值虧損後，減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前之經營業務虧損為港幣251,000,000元（二零一九年：盈利港幣756,800,000元）。此外，由於本集團於香港之所有酒店物業均由本集團擁有及營運，該等酒店物業於本集團之綜合財務報表內被分類為物業、廠房及設備以及使用權資產，並須計提折舊費用以符合適用之會計準則。因此，於本中期期間內已就該等酒店物業計提折舊費用港幣284,000,000元（二零一九年：港幣279,700,000元）。儘管該折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對所呈報之業績造成影響。

有關本公司於二零二零年六月三十日之經調整資產淨值每股股份港幣15.05元（經就於香港酒店物業之市值所呈列之基準作調整）之補充資料，已載於本公佈中標題為「管理層之討論及分析」一節內標題為「資產價值」一段內。

## 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。

於二零二零年六月三十日，本集團於富豪直接持有約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九間富豪酒店及富薈酒店）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進行，在適當情況下，富豪亦會獨立進行若干新物業項目。

P&R Holdings除本身之物業業務外，亦持有四海實益控股權益，包括於其普通股、可換股優先股及可換股債券之權益。四海實際上為本集團之上市成員公司，其主要在中國從事物業業務及其他投資。

誠如本公司二零一九年年報所披露，透過分別於二零二零年一月及四月完成的一系列股份交易，P&R Holdings出售合共588,320,000股四海股份，並收購總計15,174,000股AMTD A類普通股。連同四海所持有者，截至二零二零年六月三十日，P&R Holdings集團合共持有21,243,000股AMTD A類普通股，約相當於AMTD International Inc.發行在外股本總額之8.6%。該AMTD股份擬作為長期投資持有。本集團相信，透過這種戰略合作關係，本集團將能夠從AMTD提供的專業投資及金融服務中受益。

於二零二零年六月，P&R Holdings已轉換所持有之部分四海可換股債券，並透過股息分派的方式分派若干其現時持有之四海股份予其兩名股東。有關交易之詳情載於本公司所刊發日期為二零二零年六月二十六日之聯合公佈。P&R Holdings目前持有四海已發行普通股股本約44.1%，惟倘其所持有之四海全部可換股優先股及餘下可換股債券已悉數轉換，基於其現有資本結構，P&R Holdings於四海的控權權益將達致其經擴大股本約65.1%。

近期，於二零二零年七月，P&R Holdings訂立一項300,000,000美元中期票據計劃，讓其日後在適當機會下於資本市場開拓新資金來源。

有關本集團之物業業務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

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

自二零一一年成立以來，P&R Holdings已於香港完成合共九項發展項目，現時有兩項商業/住宅發展項目仍在進行。

位於沙田九肚之富豪·山峯為P&R Holdings進行之重大住宅發展項目，包括合共24座花園洋房及136個公寓單位，附有泊車位及會所設施。迄今，合共12座花園洋房及24個公寓單位已售出或已訂約出售。該等物業銷售所獲得之收入將不時於有關銷售交易完成時入賬。

為建立經常性收入基礎，P&R Holdings已保留位於沙田馬鞍山的We Go MALL作為投資物業以賺取租金收入。同時，P&R Holdings自行營運及由富豪集團提供酒店管理服務在大角咀的旺角富薈酒店，將產生額外的經常性收入。

目前正進行的兩項商業/住宅發展項目中，第一項目位於筲箕灣金華街，地盤總面積約5,580平方呎，原有物業之拆卸工程最近已完成。另一項目位於青山道，現時由P&R Holdings擁有逾80%權益，現時正籌備收購相關物業餘下之不可分割份額業權的所需程序。

有關P&R Holdings之物業項目及物業以及富豪及四海進行項目之進一步資料，載於「管理層之討論及分析」一節。

## **富豪酒店國際控股有限公司**

於截至二零二零年六月三十日止六個月，富豪錄得未經審核股東應佔綜合虧損為港幣853,300,000元，而去年同期則達致純利港幣379,100,000元。

關於富豪之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪於今日所發表之業績公佈內。

## **富豪產業信託**

於截至二零二零年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得未經審核未計及基金單位持有人分派前綜合虧損港幣2,096,200,000元，而於二零一九年同期則錄得虧損港幣362,900,000元。

關於富豪產業信託之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪產業信託於今日所發表之業績公佈內。

## 四海國際集團有限公司

於截至二零二零年六月三十日止六個月，四海錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣79,000,000元(二零一九年:虧損港幣57,500,000元)。

關於四海之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於四海於今日所發表之業績公佈內。

## 展望

由於持續低息環境，大多數大型國家採取量化寬鬆措施造成大量市場流動性，加上潛在最終用戶需求強勁以及發展用地的供應有限，香港物業市場應會保持穩定，儘管經濟有所放緩，惟零售業可能需要更長時間才能復甦。

本集團在香港及中國進行的發展項目已獲大量訂約銷售或預售。有關銷售交易在未來數年內完成後，將為本集團帶來重大盈利及現金流，為本集團的持續發展提供堅實的支持。

## 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，以及其他投資(包括金融資產投資)。

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透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。

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(以上均主要集中在中國進行)，以及其他投資包括金融資產之投資。

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回顧期間內之業績表現，以及本集團於當中經營之物業及酒店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，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本分節，以及載於富豪、富豪產業信託及四海分別所發表之二零二零年中期業績公佈內。

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

### *新界元朗丹桂村路65至89號尚築及富豪·悅庭*

此住宅項目之地盤面積約11,192平方米(120,470平方呎)，提供合共170個單位(包括36間豪華花園洋房及一座擁有134個單位之低密度公寓大樓)擁有總樓面面積約11,192平方米(120,470平方呎)。此項目之佔用許可證(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。

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



### 新界沙田馬鞍山保泰街16號 We Go MALL

此發展項目之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最多可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤已發展為擁有地上5層高及1層地下樓層之購物商場。此購物商場已於二零一八年五月試業，並保留以賺取租金收入。

### 九龍深水埗順寧道83號尚都

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

### 新界沙田九肚麗坪路23號富豪·山峯

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

銷售計劃已於二零一九年年初展開，迄今，12間花園洋房及24個公寓單位連同47個泊車位已經以較其發展成本相對吸引的價格出售或訂約出售，總代價金額約港幣2,161,000,000元。於該等物業銷售中，2間洋房及8個公寓單位之交易已於二零二零年六月三十日前完成，而該等物業亦已交付予買家。該等物業銷售所獲得之收入將不時於有關銷售交易完成時入賬。

### 九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店

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

此項目已發展為一間20層高擁有288間客房並配有附屬設施之酒店，其入伙紙已於二零一八年十月獲發出。酒店已於二零一九年三月獲發酒店牌照後試業。該物業之法定所有權已於二零一九年五月根據發展協議項下之條款，正式轉讓予P&R Holdings之全資附屬公司。該酒店目前由P&R Holdings自行營運，並由富豪集團提供酒店管理服務。

香港上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號  
將命名為「富薈尚乘上環酒店」

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，已發展為一間擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)及擁有總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。入伙紙已於二零一九年十一月獲發出，而酒店牌照則已於二零二零年五月取得。

P&R Holdings於二零一九年十二月將該物業的50%實益權益出售予尚乘集團，該物業現由P&R Holdings及AMTD Properties (HK) Limited各自擁有50%權益。該酒店擬將命名為「富薈尚乘上環酒店」，並將於短期內開業。

香港筲箕灣金華街9至19號

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

九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

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

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

## 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(全部均由富豪全資擁有(除位於葡萄牙之物業項目外))之進一步資料載列如下：

### 香港

位於香港國際機場之新酒店項目擬將命名為「麗豪航天城酒店」

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

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

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

#### 香港皇后大道西150至162號

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並正發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅發展項目。該項目將擁有合共130個住宅單位連同會所設施，並在地面及一樓設有商業舖位。地基工程經已完成及上蓋建築工程即將展開。此項目預計將於二零二二年完成。此發展項目之住宅單位計劃於今年年底前推出預售。

#### 香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

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

## 海外

#### 西班牙巴塞隆拿*Campus La Mola*

此酒店物業合共擁有186間客房，乃富豪集團於二零一四年收購。該酒店先前由富豪集團自行營運，其後已根據租賃協議於二零一七年九月租賃予一獨立第三方。富豪集團現正與承租人商討其因2019冠狀病毒病疫情而逾期之租金款項之可行補救方案。

### *英國41 Kingsway, London WC2B 6TP*

此位於倫敦黃金地段擁有永久業權之現存物業乃富豪集團於二零一九年四月收購。此現存物業樓高9層(包括地下及地面樓層)及擁有總樓面面積約為2,150平方米(23,140平方呎)，而現為空置物業。設計發展工程經已展開，以將該物業翻新為一間擁有約73間客房之酒店。翻新工程計劃於二零二一年年初展開，而該酒店翻新後擬由富豪集團自行營運。

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

富豪集團擁有此物業項目之90%權益，其為一項位於歷史遺產區之一歷史建築物之復修及翻新項目。此建築物包括有商店及公寓，總發展面積約為1,836平方米(19,768平方呎)。翻新計劃之設計已獲當地政府部門審批，而翻新工程正在進行中，目標完成日期為二零二一年第二季度。此物業項目擬作出售用途。

## **四海國際集團有限公司**

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

### **物業發展**

#### *成都項目 – 富豪國際新都薈*

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

第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位之上蓋建築工程及裝修工程現正穩步進行，目標於二零二一年中旬左右竣工。第三期首七幢大樓之1,130個住宅單位大部分已按遠高於第一期及第二期發展之銷售價格成功預售。最後三幢住宅大樓所提供之425個住宅單位已於二零二零年七月推出預售，平均價格與首七幢大樓相比進一步上升，並再次獲得熱烈反應。該425個住宅單位中，274個住宅單位已訂約出售及132個單位已獲認購。迄今，第三期全部1,555個住宅單位已推出預售及1,370個住宅單位已訂約預售，銷售總額約人民幣1,793,800,000元(港幣2,011,700,000元)，其中約人民幣1,496,900,000元(港幣1,678,800,000元)已根據預售合約由四海集團收取作為按金。

第三期約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖亦已於二零二零年七月推出預售。迄今，總面積839平方米(9,030平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣30,000,000元(港幣33,600,000元)。1,389個泊車位預期於二零二零年第三季推出預售。

該擁有325間客房之酒店之室內設計工程(經修訂方案)正在全力進行中。室內裝修工程預定於二零二一年第一季展開，而該酒店計劃於二零二二年第一季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢約52,500平方米(565,100平方呎)的六層高商業綜合大樓及五幢約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。地庫挖掘工程經已竣工，而下層結構建築工程已於二零二零年六月展開。六層高商業綜合大樓之市場重新定位工作正在進行中。一幢寫字樓大樓所提供約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位預期於二零二零年年底推出預售。餘下四幢寫字樓大樓所提供約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將於二零二一年分階段推出預售。

#### 天津項目 — 富豪新開門

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

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

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

#### 新疆項目

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

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

## 其他投資

### 投資於AMTD International Inc. 股份

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

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

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

### 碳資產

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

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

## 中國房地產公司

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

## 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 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。正宏亦為P&R Holdings位於大角咀晏架街/福全街之富薈旺角酒店之主承建商，該酒店已於二零一八年下旬竣工，並於二零一九年三月開業。

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項目管理、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。金融市場於本年度首六個月極之動盪，對本集團此業務分類於期間內之表現構成不利影響。

## 財務回顧

### 資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有全部於香港之酒店物業，除富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店外，乃於財務報表內按其於二零一二年五月七日（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二零二零年六月三十日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所計算為每股港幣15.05元：

	於二零二零年六月三十日	
	港幣百萬元	每股普通股 港幣(元)
母公司股份持有人應佔賬面資產淨值	14,036.5	12.59
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	<u>2,740.0</u>	<u>2.46</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>16,776.5</u>	<u>15.05</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。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。由於港幣與美元掛鈎，本集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資及於中國之投資，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，經營業務所得之現金流量淨額為港幣825,500,000元(二零一九年：港幣243,300,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣234,000,000元(二零一九年：港幣205,900,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣2,353,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,738,400,000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18,034,600,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣17,826,000,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團之資產負債比率為38.4%(二零一九年十二月三十一日：38.4%)，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18,034,600,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣17,826,000,000元)與本集團之總資產港幣47,007,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣46,466,600,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二零年六月三十日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52,284,300,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣53,748,100,000元)計算，資產負債比率則為34.5%(二零一九年十二月三十一日：33.2%)。

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

## 租賃負債

於二零二零年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣47,200,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣54,400,000元)。

## 資產抵押

於二零二零年六月三十日，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、按攤銷成本列賬之金融資產、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33,534,600,000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，於二零二零年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣262,300,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

於二零一九年十二月三十一日，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34,193,900,000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，於二零一九年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣376,800,000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

本集團於二零二零年六月三十日之資本承擔之詳情載於中期財務報表內。

## 或然負債

本集團於二零二零年六月三十日之或然負債之詳情載於中期財務報表內。

## 股息

董事會議決不宣派截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零一九年：派發中期股息每股普通股港幣2.5仙，派息額約為港幣27,900,000元)。

## 半年業績

### 簡明綜合損益表

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入(附註二及三)	829.3	1,390.5
銷售成本	(621.8)	(701.0)
毛利	207.5	689.5
其他收入及收益(淨額)(附註三)	50.0	138.2
投資物業之公平值收益/ (虧損)(淨額)	(105.9)	28.4
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益/(虧損)(淨額)	(127.9)	135.2
出售附屬公司之收益	68.9	—
物業、廠房及設備項目之 減值虧損	(17.1)	—
使用權資產之減值虧損	(47.1)	—
待售物業之減值虧損	(15.6)	—
於一聯營公司之投資之減值虧損	(30.0)	—
物業銷售及推廣費用	(51.5)	(32.3)
行政費用	(182.3)	(202.2)
減除折舊及攤銷前經營業務 盈利/(虧損)	(251.0)	756.8
折舊及攤銷	(315.7)	(311.6)
經營業務盈利/(虧損)(附註四)	(566.7)	445.2
融資成本(附註五)	(247.9)	(267.5)
應佔聯營公司之盈利及虧損	1.5	0.2
除稅前盈利/(虧損)	(813.1)	177.9
所得稅(附註六)	5.4	(9.1)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利/(虧損)	(807.7)	168.8

## 簡明綜合損益表(續)

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	(558.8)	106.3
非控權權益	(248.9)	62.5
	<u>(807.7)</u>	<u>168.8</u>
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利/(虧損) (附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣(53.61)仙</u>	<u>港幣6.05仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利/(虧損)	(807.7)	168.8
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	(62.5)	(2.3)
就出售一海外業務之兌滙 平衡儲備之重新分類調整	71.1	—
	<u>8.6</u>	<u>(2.3)</u>
將不會於往後期間重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
指定為按公平值計入其他全面收益 之股本投資之公平值變動	248.0	(99.0)
期內其他全面收益/(虧損)	<u>256.6</u>	<u>(101.3)</u>
期內全面收益/(虧損)總額	<u>(551.1)</u>	<u>67.5</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(354.3)	22.8
非控權權益	<u>(196.8)</u>	<u>44.7</u>
	<u>(551.1)</u>	<u>67.5</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	9,123.3	8,680.1
投資物業	3,466.7	3,577.6
使用權資產	14,181.4	14,376.6
發展中物業	1,834.4	1,772.1
於聯營公司之投資	558.4	580.7
指定為按公平值計入其他 全面收益之股本投資	1,985.3	-
按公平值計入損益之金融資產	732.9	836.6
應收貸款	245.8	228.6
按金及預付款項	321.5	322.4
遞延稅項資產	47.5	47.5
商譽	261.0	261.0
商標	610.2	610.2
其他無形資產	1.3	2.0
<b>非流動總資產</b>	<b>33,369.7</b>	<b>31,295.4</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	3,857.2	3,682.4
待售物業	5,646.5	5,904.4
存貨	68.8	74.2
應收貸款(附註十)	221.9	477.7
應收賬項、按金及預付款項 (附註九及十一)	595.2	692.7
按攤銷成本列賬之金融資產	46.5	-
按公平值計入損益之金融資產	842.6	1,588.8
衍生金融工具	0.4	3.1
可收回稅項	5.7	9.5
受限制之現金	368.9	439.2
已抵押定期存款及銀行結存	257.2	357.5
定期存款	605.5	701.1
現金及銀行結存	1,121.4	1,240.6
<b>流動總資產</b>	<b>13,637.8</b>	<b>15,171.2</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用(附註十二)	(718.3)	(905.6)
合約負債	(1,740.0)	(1,252.7)
租賃負債	(16.6)	(17.5)
已收按金	(100.2)	(83.6)
附息之銀行債項	(2,176.1)	(2,482.5)
衍生金融工具	(5.7)	-
應付稅項	(131.4)	(190.1)
<b>流動總負債</b>	<b>(4,888.3)</b>	<b>(4,932.0)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>8,749.5</b>	<b>10,239.2</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>42,119.2</b>	<b>41,534.6</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金	(83.7)	(87.8)
租賃負債	(30.6)	(36.9)
附息之銀行債項	(15,505.1)	(15,365.2)
其他債項	(2,706.4)	(2,716.7)
遞延稅項負債	(1,874.2)	(1,913.1)
<b>非流動總負債</b>	<b>(20,200.0)</b>	<b>(20,119.7)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>21,919.2</b>	<b>21,414.9</b>
<b>股本</b>		
<b>母公司股份持有人應佔股本</b>		
已發行股本	111.4	111.4
儲備	13,925.1	13,683.8
	<b>14,036.5</b>	<b>13,795.2</b>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	6,149.8	5,886.8
<b>股本總值</b>	<b>21,919.2</b>	<b>21,414.9</b>

附註：

## 一、 會計政策

截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者相同，惟採納下列自本集團於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效之經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

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

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂對業務定義作出澄清，並提供更多指引。該等修訂澄清，就被視為業務之一系列綜合活動及資產而言，其必須最少包括投入及實質性過程，並共同對創造產出能力有顯著貢獻。業務可以不包括創造產出所有所需之投入及過程而存在。該等修訂取消對市場參與者是否有能力收購業務並繼續創造產出之評估。相反，焦點在於收購所得之投入及實質性過程是否共同對創造產出能力有顯著貢獻。該等修訂還縮窄產出之定義，焦點在於向客戶提供之貨品或服務、投資收入或源自普通活動之其他收入。此外，修訂提供指引，以評估所收購之流程是否具重要性，並引入可選之公平值集中測試，以便簡化評估所獲得之一系列活動及資產是否並非業務。本集團已就於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件於生效後始應用該等修訂。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。



- (b) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂為重大一詞提供新定義。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別資料將可影響財務報表之主要使用者基於相關財務報表作一般用途之決定，則該資料為重大。修訂澄清，重大性取決於資料之性質及牽涉範圍。該等修訂並無對本集團之簡明綜合財務報表造成任何影響。

## 二、 業務分類資料

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

- (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；
- (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、食品銷售、經營及管理餐廳業務、經營安全儲存庫業務、提供房務管理及相關服務，以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

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

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	物業發展及投資		建築及興樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：																		
銷售予外界客戶	424.4	87.5	4.9	8.0	380.3	1,115.4	-	-	(19.4)	135.0	18.2	25.9	20.9	18.7	-	-	829.3	1,390.5
分類間之銷售	3.6	3.6	22.6	26.4	2.2	2.5	51.0	56.1	-	-	-	-	42.9	58.0	(122.3)	(146.6)	-	-
合計	428.0	91.1	27.5	34.4	382.5	1,117.9	51.0	56.1	(19.4)	135.0	18.2	25.9	63.8	76.7	(122.3)	(146.6)	829.3	1,390.5
減除折舊及攤銷前分類業績	(19.1)	95.8	0.4	0.7	(126.5)	413.0	(5.8)	(5.0)	(135.3)	270.0	5.9	17.8	6.7	(2.3)	-	-	(273.7)	790.0
折舊及攤銷	(7.9)	(7.0)	(0.2)	(0.2)	(294.3)	(288.3)	(0.4)	(1.1)	-	-	(5.9)	(9.0)	(6.8)	(5.5)	-	-	(315.5)	(311.1)
分類業績	(27.0)	88.8	0.2	0.5	(420.8)	124.7	(6.2)	(6.1)	(135.3)	270.0	-	8.8	(0.1)	(7.8)	-	-	(589.2)	478.9
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	90.5	46.5
未能劃分之非業務及 企業支出																	(68.5)	(80.2)
融資成本																	(247.4)	(267.5)
應佔聯營公司之盈利及虧損	7.7	-	-	-	(6.3)	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.2	-	-	1.5	0.2
除稅前盈利/(虧損)																	(813.1)	177.9
所得稅																	5.4	(9.1)
子母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利/(虧損)																	(807.7)	168.8
應佔：																		
母公司股份持有人																	(558.8)	106.3
非控權權益																	(248.9)	62.5
																	(807.7)	168.8

三、 收入、其他收入及收益之分析列載如下：

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
出售物業所得款項	400.9	46.0
出售待售飛機所得款項	—	5.9
酒店經營及管理服務	344.3	1,077.2
建築及與建築業務相關之收入	1.4	5.0
物業管理費用	3.5	3.0
其他業務	20.5	16.6
	770.6	1,153.7
<u>其他收入來源</u>		
<u>租金收入：</u>		
酒店物業	28.2	27.2
投資物業	29.0	49.2
飛機	18.2	20.0
其他	2.3	3.3
<u>出售按公平值計入損益之</u>		
金融資產之收益/(虧損)淨額	(48.6)	75.0
結算衍生金融工具之收益	0.2	0.3
<u>按公平值計入損益之</u>		
金融資產之利息收入	25.5	52.2
上市投資之股息收入	3.5	7.5
其他業務	0.4	2.1
	829.3	1,390.5

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	21.4	13.1
其他利息收入	11.1	39.2
非上市投資之股息收入	16.0	0.1
出售投資物業之收益/(虧損)	(0.7)	10.8
出售物業、廠房及設備項目之收益	0.3	-
收回應收貸款	-	73.7
其他	1.9	1.3
	<u>50.0</u>	<u>138.2</u>

四、 本集團出售物業之盈利及折舊及攤銷之分析列載如下：

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>161.7</u>	<u>27.4</u>
物業、廠房及設備之折舊	165.4	168.4
使用權資產之折舊	149.6	143.2
無形資產攤銷	0.7	-
	<u>315.7</u>	<u>311.6</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
銀行貸款之利息	239.3	231.4
其他債項之利息	53.6	54.1
合約收益之利息支出	35.2	9.1
租賃負債之利息	0.5	0.8
債項成立成本攤銷	21.9	24.4
非按公平值計入損益之		
金融負債之利息總支出	350.5	319.8
其他貸款成本	5.1	5.5
	355.6	325.3
減：納入成本賬項內之融資成本	(107.7)	(57.8)
	247.9	267.5

六、 期間內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
即期 — 香港		
期內之稅項支出	26.2	32.5
過往年度之撥備不足	1.2	0.1
即期 — 海外		
期內之稅項支出	5.3	8.7
過往年度之撥備不足	—	0.3
中國土地增值稅	0.6	0.5
遞延稅項	(38.7)	(33.0)
期內之稅項支出/(抵免)總額	(5.4)	9.1

香港利得稅之課稅撥備乃根據期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%(二零一九年：16.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

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。

應佔聯營公司之稅項為港幣1,500,000元(二零一九年：無)已計入簡明綜合損益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

#### 七、 股息：

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
中期 — 無 (二零一九年：每股普通股 港幣2.5仙)	—	27.9

- 八、 截至二零二零年六月三十日止期間之每股普通股基本盈利/(虧損)乃根據母公司股份持有人應佔期間內虧損港幣558,800,000元(二零一九年：盈利港幣106,300,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣38,700,000元(二零一九年：港幣38,900,000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(二零一九年：1,114,600,000股)計算。

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

- 九、 於二零一九年十二月三十一日，計入應收賬項、按金及預付款項乃四海集團就一可能投資於一間具規模的中國物流服務供應商所支付總額為人民幣170,000,000元(港幣189,600,000元)之按金。誠如下文附註十(a)所進一步闡釋，四海集團於二零二零年三月三十一日完成出售其於該等直接及間接擁有有關投資按金之全資附屬公司之全部權益。

十、 計入流動資產之應收貸款分析列載如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
具抵押短期貸款(附註(a))	—	167.3
應收貸款票據(附註(b))	210.4	210.4
其他具抵押貸款	11.5	100.0
	<u>221.9</u>	<u>477.7</u>

附註：

- (a) 於二零一八年八月十六日，四海集團訂立一項按金協議(「按金協議」)，內容有關四海集團擬向一間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(港幣78,100,000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。經與賣方進行進一步磋商後，四海集團同意將按金協議下之按金由人民幣70,000,000元(港幣78,100,000元)增加至人民幣170,000,000元(港幣189,600,000元)。四海集團亦向目標投資集團授予貸款總額為人民幣150,000,000元(港幣167,300,000元)之貸款融資，於二零一九年十二月三十一日該貸款已全數動用。

具抵押短期貸款按每年18%至24%計息。有關按金及貸款融資項下未償還的貸款金額主要乃以與賣方有關的若干中國公司的股權質押、賣方及其若干聯繫人提供的擔保，以及目標投資集團及賣方的若干聯繫人的應收款項的質押等作為抵押。於二零一九年十二月三十一日具抵押短期貸款已逾期。

於二零一九年十二月三十一日，四海集團與另一獨立買方訂立協議，有關出售其於該等直接及間接擁有投資按金及貸款之若干全資附屬公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元，此代價乃參考該等按金及貸款連同於二零一九年十二月三十一日之累計利息總額釐定。該出售已於二零二零年三月三十一日完成及於截至二零二零年六月三十日止期間內確認出售收益港幣68,900,000元。

(b) 應收貸款票據指本集團於二零一九年出售一間附屬公司(「附屬公司」)(其實益擁有一個酒店發展項目)50%股權予一獨立第三方(「酒店買方」)之未償代價。應收貸款票據由酒店買方持有的附屬公司股份作抵押，最初為免息，並須於二零二零年三月三十一日償還。應收貸款票據下之債務隨後轉移至酒店買方的全資附屬公司及該貸款票據的到期日也隨後延至二零二零年七月十五日。

於報告期末後，於二零二零年七月十五日，貸款票據的還款條件進一步修訂如下：(i)一筆港幣100,000,000元須於二零二零年七月十五日或之前償還；(ii)一筆港幣35,000,000元連同按年利率4%產生之利息須於二零二一年四月三十日或之前償還；及(iii)餘額及按年利率4%產生之利息須於二零二一年七月十五日或之前償還。惟貸款票據於二零二一年四月三十日或之前全數償還，於(ii)及(iii)項內訂明之應付利息則無須繳付。於二零二零年七月十五日，本集團已收到港幣100,000,000元。

十一、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣40,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣83,000,000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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	22.4	63.9
四至六個月	1.2	3.7
七至十二個月	5.5	7.5
超過一年	20.6	16.1
	<u>49.7</u>	<u>91.2</u>
減值	(9.7)	(8.2)
	<u>40.0</u>	<u>83.0</u>

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

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



另計入應收賬項、按金及預付款項之港幣19,700,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣13,600,000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。

十二、計入應付賬項及費用之港幣26,600,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣53,900,000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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	26.6	53.6
四至六個月	—	0.3
	<u>26.6</u>	<u>53.9</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

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

## 業績審閱

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

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

## 企業管治

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

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

## 董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

### 執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)  
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)  
范統先生 (首席營運官)  
羅寶文小姐  
吳季楷先生  
黃寶文先生

### 獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP  
伍穎梅女士，JP  
石禮謙先生，GBS，JP  
黃之強先生

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零二零年八月二十五日