



富豪酒店國際控股有限公司
Regal Hotels
International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：78)



2022 中期報告



目錄

- 2 公司資料
- 3 董事簡介
- 7 主席報告書
- 13 管理層之討論及分析
- 22 簡明綜合財務報表
 - 22 簡明綜合損益表
 - 23 簡明綜合全面收益表
 - 24 簡明綜合財務狀況表
 - 26 簡明綜合資本變動表
 - 28 簡明綜合現金流量表
 - 30 簡明綜合財務報表附註
- 55 其他資料
- 64 中期財務資料審閱報告

董事

執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)
羅寶文(副主席兼董事總經理)
楊碧瑤, JP(首席營運官)
范統
羅俊圖
吳季楷
溫子偉

非執行董事

蔡志明, GBS, JP(副主席)

獨立非執行董事

簡麗娟
羅文鈺
伍穎梅, JP
黃之強

審計委員會

黃之強(主席)
蔡志明, GBS, JP
簡麗娟
羅文鈺
伍穎梅, JP

薪酬委員會

黃之強(主席)
羅旭瑞
簡麗娟
伍穎梅, JP

提名委員會

羅旭瑞(主席)
簡麗娟
伍穎梅, JP
黃之強

秘書

林秀芬

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司
交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行股份有限公司香港分行
中國光大銀行股份有限公司香港分行
集友銀行
創興銀行有限公司
大新銀行有限公司
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
華僑銀行有限公司
渣打銀行(香港)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

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

註冊辦事處

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

總辦事處及主要營業地點

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

羅旭瑞先生，77歲；主席兼行政總裁 — 自一九八九年本公司於百慕達註冊成立成為本集團之控股公司起，一直擔任主席兼董事總經理。羅先生分別自一九八四年及一九八七年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼於二零零七年獲委任為本公司之行政總裁。彼亦為Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）（本公司之最終上市控股公司）、Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司（「百利保」）（本公司之直接上市控股公司）及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司（「四海」）（本公司之上市同系附屬公司）之執行董事、主席兼行政總裁，以及富豪資產管理有限公司（「富豪資產管理」，為本公司之上市附屬公司富豪產業信託之管理人）之非執行董事兼主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅寶文小姐及羅俊圖先生之父親。

羅寶文小姐，42歲；副主席兼董事總經理 — 於二零零零年加入本集團，並於二零零四年獲委任加入董事會。羅小姐自二零一三年起擔任本公司之副主席及董事總經理。彼亦擔任世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、四海之執行董事兼副主席，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。羅小姐乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌本集團之銷售與業務推廣工作，亦負責世紀城市集團之業務發展。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

蔡志明博士（別名：**Francis**），**GBS**，**JP**，76歲；副主席兼非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會出任非執行董事並獲選為副主席。蔡博士持有美國Newport University工商管理碩士學位，並獲中華人民共和國（「中國」）哈爾濱工業大學工商管理學博士之銜及香港理工大學工商管理榮譽博士學位之銜。蔡博士為旭日國際集團有限公司之主席，於製造業及房地產方面擁有眾多投資。彼現任香港玩具廠商會與香港青年工業家協會之名譽會長、香港理工大學大學顧問委員會成員、中國中山大學顧問董事會董事及中國韶關學院董事會名譽董事長。

楊碧瑤女士，**JP**，64歲；執行董事兼首席營運官 — 於二零零二年獲委任加入董事會，並於二零零七年獲委任為首席營運官。楊女士於一九八七年加入本集團。楊女士畢業於美國休斯頓大學之酒店管理學系，對於美國、中國及香港之酒店管理具廣泛經驗，包括於集團式酒店企業及單一酒店業務兩方面之管理。作為本集團之首席營運官，楊女士負責管理全部在香港及中國之富豪酒店的業務運作。除負責酒店管理外，彼同時亦負責管理世紀城市集團之人力資源工作。楊女士為香港政府方便營商諮詢委員會非官方成員、香港酒店業主聯會第一副主席、香港理工大學院士，以及職業訓練局榮譽院士。

董事簡介 (續)

范統先生，65歲；執行董事 — 於二零零二年獲委任加入董事會。范先生為一名具專業資格建築師。彼於一九八七年加入本集團及現時主要負責本集團之物業投資及發展業務以及酒店項目工程事宜。范先生亦為世紀城市之執行董事、百利保之執行董事兼首席營運官及富豪資產管理之非執行董事。彼負責百利保集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理以及監管建築工程工作。

簡麗娟女士，67歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。簡女士亦為四海之獨立非執行董事。簡女士為百翱資本有限公司之股東及董事。彼為百翱資本有限公司於香港證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)下之資產管理之持牌負責人員。彼於企業融資方面擁有逾二十年之經驗，以及於股票及債券市場方面擁有豐富經驗。彼曾於國際及本地之銀行與財務機構擔任要職。簡女士為英國特許公認會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。彼亦為香港董事學會之資深會員。簡女士亦為映美控股有限公司之獨立非執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

羅文鈺教授，70歲；獨立非執行董事 — 於二零一二年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。羅教授於一九七六年取得德克薩斯大學奧斯汀分校機械/工業工程博士學位。彼於一九八六年加入香港中文大學，直至二零一二年八月退休前擔任決策科學與企業經濟學系教授及航空政策研究中心主任。於一九九三年至二零零二年間，彼亦先後擔任香港中文大學工商管理學院副院長及院長。於返回香港前，羅教授為休斯頓大學卡倫工程學院運籌學系主任及工業工程研究生課程主任，彼亦於任職美國McDonnell Douglas及Ford Aerospace時參與美國太空研究計劃。羅教授曾擔任香港及海外多間機構之顧問。彼積極參與公共服務，包括曾擔任香港特別行政區政府臨時區域市政局議員及就任其他多個政府諮詢委員會委員，亦就任香港及海外多個牟利、非牟利、公共及慈善組織之董事會成員。羅教授現擔任濱海投資有限公司、環球數碼創意控股有限公司、首鋼福山資源集團有限公司、天津濱海泰達物流集團股份有限公司及天津港發展控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦曾為於聯交所上市之公司北京首都國際機場股份有限公司之獨立非執行董事，現時為其監事會之獨立成員。羅教授亦擔任多個國際組織之委員會及董事會成員，其中包括The Association to Advance Collegiate Schools of Business、管理學研究生招生理事會及國際樂施會。

羅俊圖先生(別名: Jimmy), 48歲; 執行董事 — 於一九九九年獲委任加入董事會。羅先生亦擔任世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、副主席兼董事總經理、四海之執行董事、副主席兼董事總經理, 以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學, 獲建築學學位。羅先生於一九九八年加入世紀城市集團。彼主要參與監督四海集團位於中國之物業項目, 另外亦負責世紀城市集團之業務發展。羅先生為羅旭瑞先生之兒子, 以及羅寶文小姐之胞兄。

吳季楷先生(別名: Kenneth), 67歲; 執行董事 — 於一九八五年加入本集團, 並於一九九八年獲委任加入董事會。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、百利保及四海之執行董事, 以及富豪資產管理之非執行董事。吳先生為一名特許秘書, 負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。

伍穎梅女士, JP, 58歲; 獨立非執行董事 — 於二零一八年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。彼亦自二零一八年起出任世紀城市及百利保之獨立非執行董事。伍女士持有芝加哥大學工商管理碩士學位及哈佛大學公共行政學碩士學位。伍女士榮獲多項獎項及嘉許。伍女士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、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非執行董事, 且曾為路訊通控股有限公司(現稱為貝森金融集團有限公司)創辦人、前副主席兼非執行董事。該兩家公司均於聯交所上市。

溫子偉先生, 63歲; 執行董事 — 於二零一零年獲委任加入董事會。溫先生已加入世紀城市集團逾二十八年, 為世紀城市集團之集團財務總監。溫先生持有澳洲新南威爾斯大學頒授之商業學士學位。彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會之會員。溫先生於財務及會計方面擁有逾四十年經驗。

黃之強先生，67歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。彼亦為世紀城市及百利保之獨立非執行董事。黃先生持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。黃先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及特許公司治理公會及特許管理會計師公會之會員。黃先生為證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理及證券提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司(現稱為越秀地產股份有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海酒店集團有限公司、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三十九年經驗。

致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告。

財務業績

於截至二零二二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盈利港幣 138,300,000 元，而去年同期則錄得虧損港幣 276,400,000 元。

誠如本公司於二零二二年八月十八日刊發之盈利預告公佈所述，於回顧期間，本集團旗下六間酒店(包括於二零二一年十二月開業之新酒店麗豪航天城酒店)一直按由香港政府為抵抗 2019 冠狀病毒病疫情而籌辦之各個檢疫或隔離計劃作為檢疫酒店或設施營運，產生穩定的收入。因此，由本集團在香港營運的酒店組合於二零二二年首六個月所貢獻之酒店營運收入大幅超越去年同期水平，此乃令本集團於回顧期間達致其整體營運業績顯著提升之關鍵因素。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團達致毛利港幣 621,200,000 元(二零二一年：港幣 82,100,000 元)，而減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣 479,100,000 元(二零二一年：港幣 30,500,000 元)。

由於本集團在香港之酒店物業均由本公司之附屬公司擁有及自行營運，須計提折舊費用以符合適用會計準則。本集團在香港之酒店組合於此六個月期間內之折舊費用(包括新酒店麗豪航天城酒店之折舊費用)總額為港幣 299,400,000 元，儘管此對現金流並無影響，惟已對所呈報之業績造成不利影響。倘不需要計提該等折舊費用及相關酒店物業按其公平值列賬，本集團於回顧期間之經營業績增長應更顯著。

考慮到本集團於香港之酒店組合須計提累計折舊費用之賬面值較其於二零二二年六月三十日之公平值存在重大差異，現於本中期報告標題中為「管理層之討論及分析」一節呈列經調整資產淨值報表。為供參考，該報表說明倘所有該等酒店物業按其於二零二二年六月三十日之獨立專業市場估值於本集團之財務報表內列賬，本公司之相關經調整資產淨值將為每股港幣 22.64 元。

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報告，環球經濟於二零二二年上半年繼續遭受一連串劇烈震盪所打擊。疫情肆虐逾兩年後，近期在烏克蘭的戰爭導致商品價格上漲、供應鏈中斷、通貨膨脹及金融條件收緊，加劇了全球增長下滑。環球經濟前景被多個下行風險所籠罩。

中國的經濟活動大幅減速，消費開支增長尤其受壓，乃主要由於2019冠狀病毒病反覆爆發及相關嚴格的封鎖措施所致。由於供應中斷，貿易及製造業投資失去了動力。根據初步估計，中國於二零二二年上半年的國內生產總值(GDP)僅按年增長2.5%。預計中國將實施更多振興經濟的刺激方案，務求使其二零二二年全年的國內生產總值增長能達到預期目標。

受全球經濟事件及疫情所影響，香港經濟於二零二二年第一季度遭受重大挫折，其本地生產總值按年下跌3.9%。隨著疫情開始緩和，本地勞動市場於第二季度重拾若干動力。經季節性調整的失業率由二零二二年三月至五月三個月期間的5.1%改善至四月至六月的4.7%。此外，香港二零二二年第二季度實質本地生產總值之跌幅為1.3%，與去年同期相比亦較溫和。

由於香港於今年年初爆發第五波疫情，故收緊了旅遊限制及檢疫措施，許多國際航班亦被禁止。該等限制性措施直到第二季度才逐漸放寬，而海外旅客由二零二二年五月起獲准進入香港。

在此環境下，二零二二年上半年的訪港旅客總數僅約76,000人次，其中約62,000人次為來自中國內地的旅客。儘管此等數字顯示分別按年上升125.2%及155.4%，惟這僅反映二零二一年比較基數極低，以致百分比上出現大幅增長。就絕對數字而言，二零二二年上半年的訪港旅客總人數僅達疫情前水平的滄海一粟。

根據香港旅遊發展局公佈之資料，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房間入住率由二零二一年的56.0%上升至二零二二年的63.0%，而實際平均房租亦提升23.8%，令平均可出租客房收入(RevPAR)按年增加39.2%。

酒店擁有業務

麗豪航天城酒店為本集團坐落香港國際機場的第二間酒店，於二零二一年十二月開業。該酒店自二零二二年一月起在政府的檢疫或隔離計劃下作為檢疫酒店或設施營運。該酒店於中期期間維持平均入住率為74.1%，產生酒店盈利淨額港幣151,700,000元，對新成立的酒店而言實屬非常令人滿意。

本集團於英國倫敦黃金地段擁有一幢歷史建築物。復修計劃乃為保育整幢歷史遺產樓宇，並將其改造為設有獨特高級餐飲設施的精品城市酒店。室內設計及其後的翻新工程計劃將於今年稍後展開。

本集團亦於西班牙巴塞隆拿擁有一間設有186間客房之酒店，並出租予一名第三方作酒店營運。該承租人持續拖欠租賃下之租金及其他款項，現正對承租人展開法律程序以行使擁有人在租賃協議下之權利，包括收回所有權。

富豪產業信託

於二零二二年六月三十日，本集團持有富豪產業信託已發行基金單位約74.9%，而本公司之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

截至二零二二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盈利港幣613,100,000元，而於二零二一年同期則錄得虧損港幣74,500,000元。

富豪產業信託於期間之租金及酒店收入淨額為港幣340,400,000元，較去年同期錄得之港幣288,000,000元增加港幣52,400,000元。除租金及酒店收入淨額增加外，於中期期間達致之大部分盈利歸因於根據其總估值師所評估於二零二二年六月三十日之市場估值，富豪產業信託投資物業組合之公平值較其於二零二一年十二月三十一日之經評估值錄得收益港幣444,300,000元。而去年同期則錄得公平值虧損港幣213,100,000元。倘不計及該等公平值之變動，則中期期間之未計及基金單位持有人分派前核心經營盈利將為港幣168,800,000元，而二零二一年同期則為港幣138,600,000元。

就各個非現金項目作出調整後，中期期間之可供分派收入總額為港幣183,100,000元，較二零二一年同期之港幣161,700,000元增加13.2%。

除麗豪航天城酒店，本集團於香港經營的全部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本公司之一全資附屬公司以經營酒店業務。

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。於期間內，該酒店維持入住率88.9%，較去年同期上升13.2個百分點，而其平均房租上升25.4%，令其平均可出租客房收入按年增加47.3%。因此，來自該物業之物業收入淨額(包括非酒店部分之租賃租金)較去年上半年大幅改善。

於二零二二年六月下旬，富豪產業信託與一名新貸款人達成一項港幣2,950,000,000元同樣以富豪九龍酒店作抵押之五年期定期貸款融資，為於其時未償還原於二零二三年三月到期之港幣3,000,000,000元定期貸款融資再融資。

酒店經營業務

本公司之全資附屬公司Favour Link International Limited為向富豪產業信託所租賃經營之全部五間富豪酒店及三間富薈酒店之承租人。

於回顧期間，該八項酒店物業繼續以兩個不同的業務模式營運。具體而言，其中五間酒店即富豪機場酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店按由香港政府為抵抗2019冠狀病毒病疫情而籌辦之各個檢疫或隔離計劃作為檢疫酒店或設施營運；而其餘三間酒店即富豪香港酒店、麗豪酒店及富薈上環酒店則繼續以切合主要本地市場之正常酒店業務營運，作長期住宿及宅度假用途。由於該等酒店在政府計劃下作為隔離酒店或設施營運帶來穩定收入，令此酒店組合於二零二二年上半年的整體經營表現得以大幅改善。

在此混合經營結構下，香港五間富豪酒店於中期期間內之合併平均入住率為68.8%，去年同期則為47.5%，而其合併平均房租上升119.1%。因此，其合併平均可出租客房收入按年整體改善217.1%。五間富豪酒店於二零二二年之現行基本租金總額為港幣475,000,000元，而於二零二二年首六個月之物業收入淨額(包括租金收入淨額)總額為港幣291,000,000元。因此，於中期期間就該五間酒店應付浮動租金為港幣26,800,000元(根據出租人與承租人各自分佔物業收入淨額盈餘之50%計算)，惟須按全年可實現的物業收入淨額予以調整。

另有三間富薈酒店亦正出租予Favour Link作酒店營運。富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於二零二二年之現行年度基本租金由獨立專業物業估值師根據市場租金方案之條款釐定，各為港幣27,000,000元。於中期期間內，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之合併平均入住率達80.5%，較二零二一年同期上升7.7個百分點。同時，該兩間酒店之合併平均房租上升177.3%，令其合併平均可出租客房收入整體按年增加207.0%。於中期期間，富薈炮台山酒店產生浮動租金港幣13,800,000元，惟同樣須按全年基準調整。

富薈馬頭圍酒店於二零一七年九月由富豪產業信託自P&R Holdings Limited百富控股有限公司(本集團擁有50%權益之聯營公司)收購。該酒店其後按遞增之固定租金出租予Favour Link，初步年期為五年，平均回報率為每年4.5%。根據與P&R Holdings協定下之安排，Favour Link(作為該酒店之承租人)有權收取P&R Holdings就租期內首5年之租金支出與酒店業務營運之物業收入淨額之任何虧絀。

於回顧期間，富薈馬頭圍酒店之固定租金款項為港幣34,000,000元。於期間內，該酒店之平均入住率達81.4%，其平均可出租客房收入較二零二一年同期水平高出1.7倍，產生物業收入淨額港幣43,800,000元。

誠如先前所報告，富豪產業信託已於二零二一年十二月行使根據現有租賃協議授予其之選擇權，將富薈馬頭圍酒店之租賃期延長至二零二七年十二月三十一日，而於經延長期間之租金將根據獨立年度市場檢討而定。於二零二二年五月，由出租人及承租人共同委任之獨立專業估值師已就該酒店在市場租金方案下於經延長期間內首段租賃期之基本租金釐定為港幣8,800,000元(由二零二二年九月四日至二零二二年十二月三十一日期間)(根據二零二二年全年基本租金港幣27,000,000元按比例而定)及二零二三年之港幣30,000,000元。

酒店管理業務

本集團全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司，為現時於香港營運中的全部五間富豪酒店、六間富薈酒店及一間麗豪酒店之酒店管理人。擁有1,208間客房之麗豪航天城酒店於二零二一年十二月開業，為本集團組合內之最新成員。

在中國內地，富豪酒店國際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。一間正在成都發展之新酒店亦將由本集團管理。

物業

香港物業成交於今年第一季度受到一月時第五波疫情爆發之不利影響。儘管物業市場於第二季度重拾若干動力，但由於市場不確定性及香港銀行同業拆息率(香港大部分物業按揭之貸款利息據此而定)上升，導致許多潛在買家及投資者仍對作出購買承諾抱持審慎態度。整體而言，二零二二年上半年之物業價格及成交量均較二零二一年有所回落。

位於沙田九肚之富豪•山峯為P&R Holdings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17間花園洋房及50個公寓單位已按令人滿意的價格出售或訂約出售，其中14間洋房及36個公寓單位已完成銷售交易。於此中期期間完成之銷售交易包括6間洋房及7個公寓單位，而自該等銷售交易所產生之盈利已於回顧期間入賬。餘下7間洋房及86個公寓單位具有重大銷售價值，並計劃逐步推出銷售。

本集團之一全資附屬公司正進行位於香港皇后大道西之商業/住宅發展項目，命名為「The Queens尚瓏」。該發展項目擁有合共130個住宅單位，並有會所設施及商業舖位。此發展項目之佔用許可證(入伙紙)剛獲發出，而新的住宅單位銷售計劃將適時以現樓推售方式展開。

同時，本集團亦在香港深水埗海壇街進行一項商業/住宅重建項目，並於海外在葡萄牙里斯本為一項持作銷售之物業項目進行翻新工程。目前，本集團於赤柱富豪海灣仍擁有9座花園洋房，倘滿意開價，部分該等花園洋房將會繼續出售。

有關本集團之發展項目及物業，以及由P&R Holdings及其上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司進行之項目之進一步詳細資料，載於本中期報告中標題為「管理層之討論及分析」一節內。

飛機擁有及租賃

目前，本集團擁有一支由3架客機組成的機隊，其中2架客機於歐洲以經營租賃出租予一間大型國際航空營運商，並按正常條款運作。餘下客機之租賃因承租人拖欠款項而於二零二一年十一月被終止，而本集團於二零二一年十一月已收回飛機之管有權。本集團正與專業飛機管理人就最終確定處置此飛機的提案作密切合作。

展望

最近，香港政府宣佈進一步放寬對外國旅客的檢疫要求，由七天酒店檢疫改為三天另加四天家居醫學監察。此乃邁向國際交通正常化及與全球社區連接的積極一步。然而，為了令本港經濟能夠迅速復甦，香港需要在可行情況下儘快重新開放與內地的跨境交通，尤其是當全球經濟環境愈趨不明朗及波動之時。今年是香港回歸中國的25周年。在中國的政策支持下，香港應利用此機會向成為「全球大都會」、國際級金融中心及科技創新產業中心之目標邁進。

隨著美國自今年三月起開始提高利率以對抗通脹升溫，香港正面臨跟隨加息的壓力。儘管香港的加息步伐及幅度或與美國不同，但這無可避免地會對香港包括股票及物業在內的資產價格造成負面影響，且可能進一步削弱整體消費情緒。香港政府已實施多項措施，包括在八月推出第二期消費券，以促進消費及提高市場信心，惟香港於二零二二年下半年的營商環境仍充滿挑戰。

然而，產業信託管理人董事仍抱持樂觀態度，堅信香港以其一貫的韌力，將能夠克服此等未來的挑戰。同時，產業信託管理人正與酒店管理人緊密合作，以制定新的業務及發展策略，包括對富豪產業信託旗下部分酒店物業進行分階段翻新及升級工程，從而助富豪產業信託為市場挑戰以及當香港旅遊及酒店業逐漸恢復正常經營狀況後出現的潛在商機作好準備。

本集團於回顧期間取得令人滿意的業績。本集團將繼續密切檢討其整體營運架構、業務策略、資產組合及未來發展計劃，以冀令本集團處於有利地位，迎接這個充滿挑戰的時代。

在雄厚的資產基礎支持下，董事對本集團之未來前景保持樂觀。

主席

羅旭瑞

香港

二零二二年八月二十五日

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 Holdings」)進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之酒店、物業及其他投資業務、及富豪產業信託於期間內之業績表現，包括本集團當中經營之業務市場之現況、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標題為「財務業績」、「業務回顧」及「展望」等節以及本節內。

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

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

香港

香港國際機場麗豪航天城酒店

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

此酒店項目之地盤面積約為6,650平方米(71,580平方呎)及可建總樓面面積為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SKY CITY 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，並於綠建環評認證的暫定評估獲評為金級。酒店牌照已於二零二一年十一月獲發出，酒店並於二零二一年十二月試業。

為支持香港政府之對抗2019冠狀病毒病疫情措施，該酒店自二零二二年一月起根據政府之檢疫或隔離計劃作為檢疫酒店或設施營運。

香港皇后大道西160號尚瓏

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。此發展項目之佔用許可證(入伙紙)剛獲發出。

第一批住宅單位之預售已於二零二一年四月首度推出。而新的住宅單位銷售計劃將適時以現樓推售方式展開。

九龍深水埗海壇街227至227C號

此等物業現包括位於海壇街227至227A號之100%擁有權權益及海壇街227B至227C號逾90%不可分割份額業權。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。透過土地審裁處整合相關物業全部擁有權之所需司法程序現正進行中。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

本集團仍保留富豪海灣其中擁有總樓面面積約4,178平方米(44,972平方呎)之合共9座花園洋房，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。倘本集團滿意開價，會繼續出售部分餘下之洋房。

海外

西班牙巴塞隆拿 Campus La Mola

此酒店物業合共擁有186間客房，乃本集團於二零一四年收購。該酒店最初由本集團自行營運，其後已根據租賃協議於二零一七年九月租賃予一獨立第三方。該承租人持續拖欠租賃下之租金及其他款項，現正對承租人展開法律程序以行使擁有人在租賃協議下之權利，包括收回所有權。

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本集團於二零一九年四月收購。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為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，並將其改造為設有獨特高級餐飲設施的精品城市酒店。現正進行市場重新定位研究。室內設計及其後的翻新工程計劃將於今年稍後展開。竣工後，該酒店計劃由本集團營運。

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本集團目前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。設計及翻新建議書已獲當地政府部門審批，而翻新工程正在進行中。由於疫情導致工程出現若干延誤，現預計此翻新項目將於二零二二年底前完成。公寓單位及商舖擬於翻新工程完成後推出市場發售。

合營公司 – P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

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

以下為有關 P&R Holdings 集團於香港現正進行之物業發展項目及所擁有物業(除另有說明外，均由 P&R Holdings 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。

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。儘管持續受到 2019 冠狀病毒病疫情帶來之不利影響，此購物商場之整體租賃狀況與二零二一年之水平比較仍保持穩定。

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)。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17間花園洋房及50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3,852,900,000元)，其中14間洋房及36個公寓單位(銷售總額為港幣2,828,100,000元)已完成銷售交易。於中期期間內完成之銷售交易包括6間洋房及7個公寓單位(銷售總額為港幣745,400,000元)，而自該等銷售交易所產生之盈利已於回顧期間入賬。餘下7間洋房及86個公寓單位具有重大銷售價值，並計劃逐步推出銷售。

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 Holdings自行營運，並由本集團管理。該酒店自二零二二年三月起作為一間檢疫酒店營運。

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6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。

P&R Holdings於二零一九年十二月出售50%實益權益後，該物業現由P&R Holdings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本集團管理。

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(5,260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程序經已展開。

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。

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)。

第三期之發展工程已竣工。接近全部第三期的住宅單位已於二零二一年年初獲預售。自訂約預售及銷售住宅單位所得款項總額為約人民幣2,046,200,000元(港幣2,339,600,000元)。誠如先前所述，直至去年年底前，第三期約40%獲預售之住宅單位尚未完成其交付程序。該等餘下獲預售的住宅單位已於今年內交付予各相關買家。由該等已完成之銷售所產生之所得物業收入(扣除所賦予之商譽之減值虧損、稅項及銷售費用前)為港幣342,800,000元，並於回顧期間入賬。

第三期擁有約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，總面積3,933平方米(42,335平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣90,900,000元(港幣103,900,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，438個泊車位已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣47,800,000元(港幣54,700,000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，有關收入已於回顧期間入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程預定於短期內展開，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個單位之單位預售計劃已於二零二一年五月展開。迄今，總面積約5,309平方米(57,140平方呎)之124個寫字樓單位已被準買家認購或獲訂約預售，銷售總額為人民幣47,000,000元(港幣53,700,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將因應市場環境陸續分階段推出預售。

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。

餘下兩幢寫字樓大樓及四層高商業裙樓之上蓋建築工程已於二零二一年十二月竣工，並已取得竣工證明書。由於市場環境轉變，其中一幢寫字樓大樓所提供總面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位之銷售計劃已延遲，目前計劃於二零二三年上半年推出。視乎銷售進度，另一幢寫字樓大樓所提供總面積約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位可能於其後分階段推出銷售。商業裙樓之市場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。

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。全球資本市場於回顧期間內非常艱巨，而香港之股票市場亦進一步疲弱。本集團於此金融投資市場之業務表現受到不利影響，故其金融資產投資業務於中期期間內錄得淨虧損。

於二零二二年四月，本公司一間全資附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，以收購Sygnum Bank AG(一間以瑞士及新加坡為基地之數碼資產銀行)若干已發行證券的表現之參與權。預期該參與將為本集團提供一個擴大其投資組合及擴展其收入來源至數碼資產市場之機會。有關此項投資之進一步資料載於二零二二年四月十二日刊發之聯合公佈。

本集團亦於二零二二年四月收購The Sandbox(一個領先去中心化遊戲的虛擬世界)內的一處「estate」，以在元宇宙中開展其MetaGreen項目。位於Mega City 2的MetaGreen將成為The Sandbox中首個以可持續發展為主題或綠化的大都會，並設有不同的互動區域，包括富豪酒店旗下的綠色酒店和住宅、MetaGreen購物商場、藝術公園、MetaGreen會議中心以及MetaGreen學院等等。通過利用Web3和GameFi的力量，MetaGreen旨在推廣生態友好的選擇及建立一個可持續發展的社區，以支持經濟循環過渡並競相實現碳淨零。

財務回顧

資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有之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馬頭圍酒店外)，乃於財務報表內按其於二零一零年七月二十三日(即富豪產業信託成為本集團附屬公司之日)之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。雖然該等酒店物業之市場估值於其後整體大幅升值，惟其變動不會在本集團之財務報表內反映。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店則以其於收購時之公平值減除本集團應佔未變現盈利及須計提折舊及減值後於本集團財務報表列賬，而最新落成由本集團擁有之麗豪航天城酒店則按成本列賬及須計提折舊。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二零二二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22.64元：

	於二零二二年六月三十日	
	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	11,808.8	13.14
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	<u>8,539.9</u>	<u>9.50</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	<u><u>20,348.7</u></u>	<u><u>22.64</u></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。

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匯率波動風險。

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17,300,000元(二零二一年：經營業務所用之現金流量淨額港幣115,400,000元)。而於期間內之利息收入淨額為港幣2,200,000元(二零二一年：利息支出淨額為港幣64,800,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣1,337,300,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣2,233,700,000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13,484,800,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣12,979,500,000元)。

於二零二二年六月三十日，本集團之資產負債比率為44.5%(二零二一年十二月三十一日：42.1%)，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13,484,800,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣12,979,500,000元)與本集團之總資產港幣30,298,600,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣30,795,900,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二二年六月三十日本集團於香港之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣41,085,300,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣40,847,400,000元)計算，資產負債比率則為32.8%(二零二一年十二月三十一日：31.8%)。

有關本集團於二零二二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內。

租賃負債

於二零二二年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣32,200,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣32,100,000元)。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團之待售物業及若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣20,642,100,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣20,967,200,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之銀行貸款以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

資本承擔

本集團於二零二二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十六內。

或然負債

本集團於二零二二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十五內。

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二零二二年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零二一年：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 1,480 名員工。本集團之管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

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

簡明綜合損益表

		截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 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	1,039.9	404.3
銷售成本		(418.7)	(322.2)
毛利		621.2	82.1
其他收入及收益	三	70.8	56.5
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)(淨額)		(75.3)	37.1
投資物業之公平值收益(淨額)		3.8	4.3
物業、廠房及設備項目之減值虧損		-	(30.4)
於聯營公司之投資之減值虧損		(0.2)	-
物業銷售及推廣費用		(4.7)	(8.4)
行政費用		(136.5)	(110.7)
減除折舊前經營業務盈利		479.1	30.5
折舊		(310.7)	(269.3)
經營業務盈利/(虧損)	四	168.4	(238.8)
融資成本	五	(145.0)	(132.4)
應佔盈利及虧損：			
一合營公司		112.9	71.1
聯營公司		0.3	(1.2)
除稅前盈利/(虧損)		136.6	(301.3)
所得稅	六	(1.0)	7.4
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利/(虧損)		135.6	(293.9)
應佔：			
母公司股份持有人		138.3	(276.4)
非控權權益		(2.7)	(17.5)
		135.6	(293.9)
母公司股份持有人應佔每股普通股收益/(虧損)	八		
基本及攤薄		港幣9.00仙	港幣(37.07)仙

簡明綜合全面收益表

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 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)	135.6	(293.9)
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	(35.9)	6.7
應佔其他全面收益/(虧損)：		
— 合營公司	(21.2)	3.0
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)淨額	(57.1)	9.7
於往後期間不會被重新分類至損益之其他全面虧損：		
應佔其他全面虧損：		
— 合營公司	(153.3)	(34.9)
期內其他全面虧損	(210.4)	(25.2)
期內全面虧損總額	(74.8)	(319.1)
應佔：		
母公司股份持有人	(72.1)	(308.8)
非控權權益	(2.7)	(10.3)
	(74.8)	(319.1)

簡明綜合財務狀況表

		二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 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		6,168.9	6,327.2
投資物業		603.0	605.3
使用權資產		12,999.0	13,133.1
發展中物業		478.1	445.8
於合營公司之投資		3,054.3	3,161.2
於聯營公司之投資		9.0	8.9
按公平值計入損益之金融資產		726.2	659.9
其他貸款		357.0	357.0
應收賬項及按金	九	77.9	78.6
遞延稅項資產		47.7	47.7
無形資產		6.4	3.6
非流動總資產		24,527.5	24,828.3
流動資產			
發展中物業		1,140.1	1,043.2
待售物業		296.3	293.4
存貨		25.7	22.9
應收賬項、按金及預付款項	九	429.1	190.8
按攤銷成本列賬之金融資產		25.7	15.6
按公平值計入損益之金融資產		2,211.6	2,013.9
其他貸款		304.7	121.9
衍生金融工具		-	26.3
可收回稅項		0.6	5.9
受限制之現金		107.5	99.2
已抵押定期存款及銀行結存		157.9	252.8
定期存款		513.7	811.8
現金及銀行結存		558.2	1,069.9
流動總資產		5,771.1	5,967.6
流動負債			
應付賬項、已收按金及應付費用	十	(313.5)	(408.2)
合約負債		(287.5)	(127.7)
租賃負債		(11.7)	(10.6)
附息之銀行債項	十一	(1,964.0)	(2,010.0)
應付稅項		(56.8)	(31.3)
流動總負債		(2,633.5)	(2,587.8)
流動資產淨值		3,137.6	3,379.8
扣除流動負債後總資產		27,665.1	28,208.1

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動負債			
應付賬項及已收按金	十	(103.8)	(104.8)
租賃負債		(20.5)	(21.5)
付息之銀行債項	十一	(12,858.1)	(13,203.2)
遞延稅項負債		(717.1)	(747.3)
非流動總負債		<u>(13,699.5)</u>	<u>(14,076.8)</u>
資產淨值		<u>13,965.6</u>	<u>14,131.3</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		89.9	89.9
儲備		11,718.9	11,848.4
		<u>11,808.8</u>	<u>11,938.3</u>
永續證券		1,732.9	1,732.9
非控權權益		423.9	460.1
		<u>13,965.6</u>	<u>14,131.3</u>
股本總值		<u>13,965.6</u>	<u>14,131.3</u>

簡明綜合資本變動表

截至二零二二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	股本溢價賬 (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	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	公平價值儲備 (未經審核) 港幣百萬元	兌匯 平衡儲備 (未經審核) 港幣百萬元	保留盈利 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元	永續證券 (未經審核) 港幣百萬元	非控股權益 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元
於二零二二年一月一日	89.9	404.7	17.7	1,244.5	8.1	(530.2)	8.6	10,695.0	11,938.3	1,732.9	460.1	14,131.3
期內盈利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	138.3	138.3	-	(2.7)	135.6
期內其他全面收益/(虧損)：												
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(35.9)	-	(35.9)	-	-	(35.9)
應佔一合營公司其他全面虧損	-	-	-	(5.0)	-	(148.3)	(21.2)	-	(174.5)	-	-	(174.5)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(5.0)	-	(148.3)	(57.1)	138.3	(72.1)	-	(2.7)	(74.8)
分派予一上市附屬公司之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.5)	(33.5)
向永續證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	(57.4)	(57.4)	-	-	(57.4)
於二零二二年六月三十日	89.9	404.7	17.7	1,239.5	8.1	(678.5)	(48.5)	10,775.9	11,808.8	1,732.9	423.9	13,965.6

簡明綜合資本變動表 (續)

截至二零二二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	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	公平價值儲備 (未經審核) 港幣百萬元	兌匯 平衡儲備 (未經審核) 港幣百萬元	保留盈利 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元	永續證券 (未經審核) 港幣百萬元	非控股權益 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元
於二零二一年一月一日	899	404.7	17.7	1,269.3	8.1	(280.0)	(6.5)	11,303.0	12,806.2	1,732.9	617.0	15,156.1
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(276.4)	(276.4)	-	(17.5)	(293.9)
期內其他全面收益/(虧損)：												
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	6.9	-	6.9	-	(0.2)	6.7
應佔一合營公司其他全面虧損	-	-	-	0.2	-	(35.1)	3.0	-	(31.9)	-	-	(31.9)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	0.2	-	(35.1)	9.9	(276.4)	(301.4)	-	(17.7)	(319.1)
分派予一上市附屬公司之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62.9)	(62.9)
向永續證券持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	(56.8)	(56.8)	-	-	(56.8)
收購一上市附屬公司之額外權益 所產生的資本儲備	-	-	-	(0.2)	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)
收購一上市附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.4)	(17.4)
於二零二二年六月三十日	899	404.7	17.7	1,269.3	8.1	(315.1)	3.4	10,969.8	12,447.8	1,732.9	519.0	14,699.7

簡明綜合現金流量表

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 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	17.3	(115.4)
投資活動之現金流量		
添置投資物業	(2.1)	-
購入物業、廠房及設備項目	(33.7)	(212.4)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	9.2	104.9
新增無形資產	(2.8)	-
購入按公平值計入損益之金融資產	(110.5)	(11.6)
自按公平值計入損益之金融資產所作分派	3.5	16.5
購入按攤銷成本列賬之金融資產	(174.8)	-
贖回按攤銷成本列賬之金融資產所得款項	164.7	-
收購一上市附屬公司之額外權益	-	(19.2)
墊款予一合營公司	(108.7)	(1,032.1)
一合營公司還款	36.6	1,594.3
墊款予聯營公司	(0.5)	-
已收利息	132.8	68.2
已收非上市投資股息	0.4	17.5
其他貸款之減額/(增額)	(182.8)	178.6
已抵押定期存款及銀行結存之減額	94.9	85.6
受限制現金之增額	(7.6)	(0.2)
原到期於存放起計超過三個月之定期存款之增額	-	(0.1)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	(181.4)	790.0
融資活動之現金流量		
其他債項之減額	-	(23.3)
提取新銀行貸款	3,729.0	795.1
償還銀行貸款	(4,096.7)	(757.2)
已付利息	(136.4)	(138.1)
支付貸款及其他費用	(42.5)	(17.2)
租賃付款本金部份	(5.9)	(7.0)
分派予一上市附屬公司之非控權權益	(33.5)	(62.9)
向永續證券持有人分派	(57.4)	(56.8)
受限制現金之增額	(0.7)	-
融資活動所用現金流量淨額	(644.1)	(267.4)

簡明綜合現金流量表 (續)

	附註	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 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增額/(減額)淨額		(808.2)	407.2
於期初之現金及現金等值項目		1,871.7	2,337.8
外匯兌換率變動之影響(淨額)		(1.6)	8.6
於期末之現金及現金等值項目		1,061.9	2,753.6
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	十二	1,071.9	2,764.9
原到期於存放起計超過三個月之無抵押定期存款	十二	(10.0)	(11.3)
簡明綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目		1,061.9	2,753.6

一、會計政策及編製之基準

截至二零二二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。簡明綜合財務報表不包括於全年綜合財務報表所需全部資料及披露，並應與本集團之截至二零二一年十二月三十一日止年度全年綜合財務報表一併閱覽。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零二一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二零二二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。

本集團已於本期間之簡明綜合財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	<i>對概念框架之提述</i>
香港財務報告準則第16號之修訂	<i>於二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病相關之租金寬免</i>
香港會計準則第16號之修訂	<i>物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項</i>
香港會計準則第37號之修訂	<i>虧損合約－履行合約的成本</i>
香港財務報告準則之年度改進 (二零一八年至二零二零年)	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附之範例及 香港會計準則第41號之修訂

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號之修訂以於二零一八年六月頒佈之*財務報告概念框架*指引取代先前之*編製及呈列財務報表框架*指引，而無對其規定造成重大變動。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號的確認原則新增一個例外情況，即一間實體可參考概念框架以釐定構成資產或負債的元素。例外情況表明，就屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘其屬個別產生而非於一項業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清，或然資產並不符合資格於收購日期確認。本集團已將該等修訂應用於二零二二年一月一日或之後發生之業務合併。由於於期間內發生之業務合併中不存在修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂概無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。
- (b) 於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供之實際可行權宜方法，以選擇就2019冠狀病毒病疫情所直接產生之租金寬免不應用租賃修改會計處理延長12個月。因此，該實際可行權宜方法適用租金寬免僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的任何租賃付款減幅，惟須符合其他應用實際權宜方法之條件。該修訂於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效，且應追溯應用，並將最初應用該修訂之任何已確認累積影響對當前會計期間開始時之保留盈利期初餘額作出調整。本集團並未就出租人授予的任何2019冠狀病毒病疫情直接相關之租金寬免應用實際可行權宜方法。因此，該修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。

- (c) 香港會計準則第16號之修訂禁止實體自物業、廠房及設備之項目成本中扣除資產達到管理層擬定的可使用狀態(包括位置及條件)時出售項目所產生的任何所得款項。相反，實體須於損益內確認自出售任何有關項目之所得款項，以及該等項目之成本。本集團已將該等修訂追溯應用於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備之項目。由於於二零二一年一月一日或之後並無出售在使物業、廠房及設備可供使用時生產之項目，因此該等修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (d) 香港會計準則第37號之修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損而言，履行合約的成本包括直接與合約有關的成本。直接與合約有關的成本包括履行合約的增量成本(如直接工資及原料費用)以及分配直接與履行合約有關的其他成本(如分配履行合約所用之物業、廠房及設備項目之折舊費用以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非屬根據合約而須明確地向對方收取的費用，否則並不包括在內。本集團已將該等修訂應用於二零二二年一月一日尚未履行其全部責任之合約，但並無識別出虧損合約。因此，該等修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (e) 香港財務報告準則之年度改進(二零一八年至二零二零年)載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之範例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團之該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體在評估新訂或經修改金融負債之條款是否與原先金融負債之條款截然不同時所包括之費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間已付或已收取的款項(包括由借款人或貸款人代表對方已付或已收取的費用)。本集團已將該修訂應用於二零二二年一月一日或之後被修訂或交換之金融負債。由於於期間內本集團之金融負債並無進行修訂，因此該修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
 - 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之範例13內，出租人與租賃裝修有關的付款說明。此舉消除有關應用香港財務報告準則第16號時處理租賃獎勵之潛在混淆。

二、業務分類資料

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

- (a) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託(「富豪產業信託」)；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；
- (d) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (e) 飛機擁有及租賃分類* 指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金及利息收入；及
- (f) 其他分類主要包括食品銷售、經營及管理餐廳、經營安全儲存庫業務、提供房務管理及相關服務以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社羣遊戲之開發及分銷。

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。

- * 本集團擁有一支由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327,500,000元，而平均租賃收益率為8.6%。

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	酒店營運及酒店零售		餐館管理		物業發展及投資		金融投資		飛機租賃及租賃		其他		對換		綜合	
	截至六月三十日止六個月 二〇二二年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二一年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二二年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二一年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二二年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二一年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二二年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二一年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二二年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二一年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二二年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二一年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二二年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二一年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二二年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二〇二一年 (未經審核)
分類收入：	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銷售予外客戶	989.5	338.9	-	5.1	5.1	22.6	15.7	23.6	22.0	-	-	-	-	1,039.9	404.3	
分類間之銷售	41.9	2.3	44.4	1.2	2.5	-	-	88.3	53.0	(175.8)	(100.3)	-	-	-	-	
合計	1,031.4	341.2	44.4	6.3	7.6	9.7	15.7	111.9	75.0	(175.8)	(100.3)	1,039.9	404.3	1,039.9	404.3	
減除折舊前分類業績	526.0	(10.6)	(7.3)	31.8	37.1	(62.2)	8.9	12.3	3.9	-	-	509.5	69.0	509.5	69.0	
折舊	(305.3)	(258.9)	-	(2.0)	(2.9)	-	(1.8)	(1.6)	(1.7)	-	-	(310.7)	(269.3)	(310.7)	(269.3)	
分類經營業績	220.7	(269.5)	(7.3)	29.8	34.2	(67.2)	7.1	10.7	2.2	-	-	198.8	(200.3)	198.8	(200.3)	
未能劃分之利息收入及未能劃分之非業務及企業收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.4	5.7	
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36.1)	(44.4)	
融資成本(但與負債之利息除外)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(144.7)	(132.2)	
應佔盈利及虧損：																
一合營公司	-	-	-	112.9	71.1	-	-	-	-	-	-	-	-	112.9	71.1	
聯營公司	-	-	-	0.3	(0.6)	-	-	-	(0.6)	-	-	-	-	0.3	(1.2)	
除稅前盈利/(虧損)	-	-	-	113.2	70.5	-	-	-	-	-	-	-	-	113.2	69.9	
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.0)	7.4	
子母公司股份持有人及非控股權益分佔	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136.6	(301.3)	
前期內盈利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135.6	(293.9)	
應佔：																
母公司股份持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138.3	(276.4)	
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.7)	(17.5)	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135.6	(293.9)	

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 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 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>		
<u>客戶合約收益</u>		
酒店經營及管理服務	959.4	309.6
其他業務	26.1	24.3
<u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	22.1	27.8
投資物業	8.8	2.5
飛機	12.0	15.7
其他	1.4	1.4
出售按公平值計入損益之金融資產之收益(淨額)	0.8	14.7
結算衍生金融工具之收益(淨額)	-	0.3
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	6.2	4.6
上市投資之股息收入	2.7	3.0
其他業務	0.4	0.4
	<u>1,039.9</u>	<u>404.3</u>

客戶合約收益

分拆收益資料

以下載列本集團之客戶合約收益之分拆及與業務分類資料之對賬：

分類	截至二零二二年六月三十日止六個月			
	酒店經營與 管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	物業發展 及投資 (未經審核) 港幣百萬元	其他 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元
貨品或服務種類				
酒店經營及管理服務				
酒店經營	957.2	–	–	957.2
管理服務	2.2	–	–	2.2
其他業務	–	3.0	23.1	26.1
客戶合約收益總額	<u>959.4</u>	<u>3.0</u>	<u>23.1</u>	<u>985.5</u>
地域市場				
香港	958.2	3.0	23.1	984.3
中國內地	1.2	–	–	1.2
客戶合約收益總額	<u>959.4</u>	<u>3.0</u>	<u>23.1</u>	<u>985.5</u>
確認收益時間				
在某個時間點	83.2	–	1.6	84.8
隨時間	876.2	3.0	21.5	900.7
客戶合約收益總額	<u>959.4</u>	<u>3.0</u>	<u>23.1</u>	<u>985.5</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月

分類	酒店經營與 管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	物業發展 及投資 (未經審核) 港幣百萬元	其他 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元
貨品或服務種類				
酒店經營及管理服務				
酒店經營	306.8	–	–	306.8
管理服務	2.8	–	–	2.8
其他業務	–	2.8	21.5	24.3
客戶合約收益總額	<u>309.6</u>	<u>2.8</u>	<u>21.5</u>	<u>333.9</u>
地域市場				
香港	307.3	2.8	21.5	331.6
中國內地	2.3	–	–	2.3
客戶合約收益總額	<u>309.6</u>	<u>2.8</u>	<u>21.5</u>	<u>333.9</u>
確認收益時間				
在某個時間點	90.8	–	0.9	91.7
隨時間	218.8	2.8	20.6	242.2
客戶合約收益總額	<u>309.6</u>	<u>2.8</u>	<u>21.5</u>	<u>333.9</u>

以下載列客戶合約收益與分類資料所披露之金額之對賬：

截至二零二二年六月三十日止六個月				
分類	酒店經營與 管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	物業發展 及投資 (未經審核) 港幣百萬元	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	959.4	3.0	23.1	985.5
分類間之銷售	-	-	88.3	88.3
	959.4	3.0	111.4	1,073.8
分類間之調整及對銷	-	-	(88.3)	(88.3)
客戶合約收益總額	959.4	3.0	23.1	985.5

截至二零二一年六月三十日止六個月				
分類	酒店經營與 管理及 酒店擁有 (未經審核) 港幣百萬元	物業發展 及投資 (未經審核) 港幣百萬元	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	309.6	2.8	21.5	333.9
分類間之銷售	-	-	53.0	53.0
	309.6	2.8	74.5	386.9
分類間之調整及對銷	-	-	(53.0)	(53.0)
客戶合約收益總額	309.6	2.8	21.5	333.9

簡明綜合財務報表附註 (續)

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 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	4.8	3.9
其他利息收入	26.4	46.6
非上市投資之股息收入	0.4	17.5
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/(虧損)	5.7	(12.9)
— 銀行貸款再融資之已收補償	23.7	—
其他	9.8	1.4
	<u>70.8</u>	<u>56.5</u>

四、 除稅前盈利/(虧損)

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
物業、廠房及設備之折舊	170.2	154.0
使用權資產之折舊	140.5	115.3
	<u>310.7</u>	<u>269.3</u>
政府資助*(包括在銷售成本及行政費用內)	<u>16.0</u>	<u>8.7</u>

* 於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 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 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	128.0	79.4
其他債項之利息	–	53.3
租賃負債之利息	0.3	0.2
合約收益之利息支出	0.1	–
債項成立成本攤銷	18.9	17.6
	<u>147.3</u>	<u>150.5</u>
並非按公平值計入損益之金融負債總利息開支	1.9	4.1
	<u>149.2</u>	<u>154.6</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(4.2)	(22.2)
	<u>145.0</u>	<u>132.4</u>

六、 所得稅

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 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	29.8	17.7
遞延稅項	(28.8)	(25.1)
期內之稅項支出/(抵免)總額	1.0	(7.4)

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%(二零二一年：16.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

應佔一合營公司之稅項支出為港幣73,700,000元(二零二一年：港幣800,000元)已計入簡明綜合損益表之「應佔一合營公司及聯營公司之盈利及虧損」內。

七、股息

於截至二零二二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(二零二一年：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)

於截至二零二二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盈利港幣138,300,000元(二零二一年：虧損港幣276,400,000元)，並已就有關永續證券之分派港幣57,400,000元(二零二一年：港幣56,800,000元)作出調整，及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數898,800,000股(二零二一年：898,800,000股)計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零二二年及二零二一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280,700,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣40,700,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。此等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 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	270.8	28.1
四至六個月	3.6	5.8
七至十二個月	6.1	7.3
超過一年	27.1	25.6
	<u>307.6</u>	<u>66.8</u>
減值	(26.9)	(26.1)
	<u>280.7</u>	<u>40.7</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。

計入本集團之應收賬項、按金及預付款項乃應收同系附屬公司款項港幣21,400,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣18,300,000元)及於二零二一年十二月三十一日應收一合營公司之一聯營公司之款項港幣2,100,000元。

十、 應付賬項、已收按金及應付費用

計入此賬項結存之港幣41,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣41,800,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。此等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 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	40.9	41.7
四至六個月	0.1	0.1
	<u>41.0</u>	<u>41.8</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

計入應付賬項、已收按金及應付費用乃應付聯營公司、一合營公司、同系附屬公司款項以及應收一合營公司之一聯營公司款項分別為港幣13,600,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣15,600,000元)、港幣22,700,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣22,700,000元)、港幣3,400,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣11,100,000元)及港幣1,400,000元(二零二一年十二月三十一日：無)，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

	二零二二年六月三十日 (未經審核)		二零二一年十二月三十一日 (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	二零二二年至 二零二三年	1,964.0	二零二二年	2,010.0
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零二三年至 二零二七年	12,858.1	二零二三年至 二零二六年	13,203.2
		<u>14,822.1</u>		<u>15,213.2</u>

	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
分析為：		
須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	1,964.0	2,010.0
於第二年	1,912.2	5,125.5
於第三至第五年(包括首尾兩年)	10,945.9	8,077.7
	<u>14,822.1</u>	<u>15,213.2</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。於二零二二年六月三十日，二零二一年初步融資有未償還金額為港幣4,643,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣143,000,000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，用作償還原本於二零二三年三月到期之港幣3,000,000,000元定期貸款。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。於二零二二年六月三十日，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,950,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

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。於二零二零年六月二十二日，其本金金額已調整至港幣405,000,000元以遵守融資協議之條款。於二零二二年六月三十日，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。於二零二二年六月三十日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣790,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款金額港幣158,000,000元。

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。於二零二二年六月三十日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈馬頭圍酒店作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年馬頭圍融資」)。二零一七年馬頭圍融資為期三年直至二零二零年九月。於二零二零年八月二十七日，二零一七年馬頭圍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(「二零二零年馬頭圍融資」)，新貸款期為三年直至二零二三年九月。於二零二二年六月三十日，二零二零年馬頭圍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。

於二零二二年六月三十日，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1.80%(二零二一年十二月三十一日：介乎每年0.92%至每年1.80%)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) 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。

於二零二二年六月三十日，除一項港幣 19,000,000 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 1.06% 至每年 2.75% 計息。除一項港幣 19,000,000 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。

於二零二一年十二月三十一日，除港幣 20,400,000 元之銀行貸款乃按 EURIBOR 另加息差每年 2.5% 計息及港幣 20,600,000 元之銀行貸款按銀行資金成本另加息差每年 0.75% 計息外，本集團之其他銀行債項乃按 HIBOR 另加息差介乎每年 0.98% 至每年 2.75% 計息。除港幣 41,000,000 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 1,169,200,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 1,514,300,000 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十四內。

十二、簡明綜合現金流量表附註

現金及現金等值項目結存

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 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	558.2	2,059.1
原到期於存放起計少於三個月之無抵押定期存款	503.7	694.5
原到期於存放起計超過三個月之無抵押定期存款	10.0	11.3
現金及現金等值項目	<u>1,071.9</u>	<u>2,764.9</u>

十三、 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 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
同系附屬公司：		
管理費	19.9	19.5
發展顧問費	0.2	-
有關保安系統及產品及其他軟件之服務費	0.2	0.5
維修及保養費及工程費用	1.3	5.6
一聯營公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	1.8	4.4
一合營公司：		
利息收入總額	20.4	42.9
物業管理費收入	1.2	1.1
收購富豪產業信託基金單位*	-	19.2
	<u> </u>	<u> </u>

* 誠如本公司日期為二零二一年四月二十七日之聯合公佈所披露，本集團以現金代價約港幣 19,200,000 元自四海之附屬公司收購若干富豪產業信託基金單位。

上述其他關連人士交易之性質及條款並無變動及已於本集團截至二零二一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(扣除減值)：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收同系附屬公司款項	21.4	18.3
應付一合營公司款項	(22.7)	(22.7)
應付聯營公司款項	(13.6)	(15.6)
應付同系附屬公司款項	(3.4)	(11.1)
應付一合營公司之一聯營公司款項	(1.4)	-
予一合營公司貸款	2,294.7	2,222.7
應收一合營公司款項	9.3	132.3
應收聯營公司款項	5.3	5.5
應收一合營公司之一聯營公司款項	-	2.1
其他貸款	661.7	478.9

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
短期僱員福利	14.8	15.0
僱員退休計劃供款	1.0	1.0
支付予主要管理層人員之補償總額	15.8	16.0

十四、資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團之待售物業及若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣20,642,100,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣20,967,200,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之銀行貸款以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

十五、或然負債

於報告期末，尚未在財務報表中撥備之或然負債如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
就應佔一合營公司之若干附屬公司獲授之銀行融資所提供之公司擔保	2,166.0	2,408.6
就授予一合營公司之一聯營公司之銀行融資所提供之公司擔保	200.0	178.6

於二零二二年六月三十日，授予一合營公司之若干附屬公司及一聯營公司由本集團以個別基準方式向銀行作出公司擔保之銀行融資分別已動用港幣2,166,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣2,408,600,000元)及港幣200,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣178,600,000元)。

此外，本集團已就銀行為本集團之地產發展合約發出金額為港幣15,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣15,000,000元)之履行保函提供公司擔保。

十六、資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團就P&R Holdings所協定應佔有關其物業發展項目之最高資本承擔額為港幣4,200,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣4,200,000,000元)(「P&R資本承擔」)。於二零二二年六月三十日，已出資合共港幣2,064,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣2,064,000,000元)作為股東貸款，其中港幣1,562,600,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,562,600,000元)根據P&R資本承擔計提撥備。此外，合共提供港幣2,366,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣2,587,200,000元)作為就P&R Holdings若干附屬公司及一聯營公司獲授之銀行融資之擔保，其中分別港幣2,166,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣2,408,600,000元)及港幣200,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣178,600,000元)已根據P&R資本承擔計提撥備。

此外，兩項(二零二一年十二月三十一日：兩項)貸款融資合共港幣1,550,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,550,000,000元)已授予P&R Holdings，其中港幣230,700,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣158,700,000元)已動用，有關融資按固定年利率5%(二零二一年：年利率4%至5%)計息。

於報告期末，本集團應佔P&R Holdings集團之物業發展項目之本身資本承擔如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
已訂約但尚未撥備	<u>270.4</u>	<u>272.9</u>

除於上文所詳述應佔一合營公司本身之資本承擔外，於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 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>60.8</u>	<u>158.3</u>

十七、 金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其之公平值相若。

本集團管理層負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日，管理層會分析金融工具價值之變動並釐定估值所用之主要輸入值。管理層已就估值(如適用)聘用獨立專業估值師。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：

於二零二二年六月三十日按公平值計量之資產

按公平值計入損益之金融資產：

上市股本投資
上市債務投資
非上市股本投資
非上市基金投資
非上市債務投資

使用以下各項進行之公平值計量			
活躍市場 報價 (第一級) (未經審核) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) (未經審核) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元
1,990.8	-	-	1,990.8
-	220.8	-	220.8
-	-	115.0	115.0
-	-	599.7	599.7
-	-	11.5	11.5
1,990.8	220.8	726.2	2,937.8

於二零二一年十二月三十一日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (經審核) 港幣百萬元
	活躍市場 報價 (第一級) (經審核) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) (經審核) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (經審核) 港幣百萬元	
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	1,940.5	-	-	1,940.5
上市債務投資	-	73.4	-	73.4
非上市股本投資	-	-	135.5	135.5
非上市基金投資	-	-	516.6	516.6
非上市債務投資	-	-	7.8	7.8
衍生金融工具	-	26.3	-	26.3
	<u>1,940.5</u>	<u>99.7</u>	<u>659.9</u>	<u>2,700.1</u>

於期間/年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 (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	659.9	743.6
購入	110.5	32.6
分派	(3.5)	(10.9)
於損益確認之虧損總額(淨額)	(3.5)	(0.8)
出售	(37.2)	(104.6)
於六月三十日/十二月三十一日	<u>726.2</u>	<u>659.9</u>

於二零二二年六月三十日按公平值計量之負債

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債(二零二一年十二月三十一日：無)。

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(截至二零二一年十二月三十一日止年度：無)。

估值方法

若干上市股本投資之公平值乃根據市場報價釐定。

若干上市股本投資及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構提供之估值列賬。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投資基金而言，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。

十八、 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二零二二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

於二零二二年六月三十日，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 二零二二年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	24,200	622,855,261 (附註c)	260,700	623,140,161 (69.33%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	269,169 (附註d)	-	569,169 (0.06%)
	蔡志明博士	普通股 (已發行)	50,240,000	-	-	50,240,000 (5.59%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	10,200	-	-	10,200 (0.001%)
2. Century City International Holdings Limited 世紀城市國際 控股有限公司 (「世紀城市」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	110,887,396	2,032,315,326 (附註a)	380,683	2,143,583,405 (69.29%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	-	-	112,298 (0.004%)
	楊碧瑤女士	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	-	-	251,735 (0.008%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	24,000	-	-	24,000 (0.001%)

其他資料 (續)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零二二年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
3. Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司 (「百利保」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	-	-	1,116,000 (0.10%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
4. Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司 (「四海」)	羅旭瑞先生	普通股 (i) (已發行)	-	4,726,526,144 (附註e)	-	4,726,526,144
		(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%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	-	-	1,380,000 (0.02%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	-	-	2,269,101 (0.04%)
					總計：	7,772,013,500 (121.58%)

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 二零二二年 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	
5. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,443,033,102 (附註g)	-	2,443,033,102 (74.99%)
6. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1,000 (附註h)	-	1,000 (100%)

附註：

- (a) (i) 於1,929,911,928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102,403,398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股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有65.96%股份權益。

於16,271,685股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於30,464,571股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (c) 於421,400股本公司已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有65.96%股份權益。於622,433,861股本公司已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有62.28%股份權益。百利保於本公司持有69.25%股份權益。
- (d) 於269,169股本公司已發行普通股之權益，乃透過羅寶文小姐全資擁有之公司持有。

- (e) 於3,128,001,480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 Holdings」)(由百利保及本公司透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而另外1,065,191,332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。於另外533,333,332股四海已發行普通股之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有65.96%股份權益。
- (f) 於3,045,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由百利保及本公司透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有65.96%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，乃透過由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，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有65.96%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65.96%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，於二零二二年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之名冊之任何權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

主要股東於股本中之權益

於二零二二年六月三十日，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	佔於二零二二年 六月三十日 已發行普通股 之概約百分率
YSL Int'l (附註 i)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註 ii)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
世紀城市(附註 iii)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註 iv)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
百利保(附註 v)	622,433,861	–	622,433,861	69.25%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (附註 vi)	622,433,861	–	622,433,861	69.25%
Guo Yui Investments Limited (附註 vi)	271,140,466	–	271,140,466	30.17%
Paliburg BVI Holdings Limited (附註 vi)	230,870,324	–	230,870,324	25.69%
Taylor Investments Ltd. (附註 vi)	154,232,305	–	154,232,305	17.16%
Glaser Holdings Limited (附註 vi)	58,682,832	–	58,682,832	6.53%
曉栢代理人有限公司(附註 vi)	55,480,885	–	55,480,885	6.17%

附註：

- (i) 於YSL Int'l所持本公司普通股之權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生經由公司權益所持之本公司普通股權益內。
- (ii) Grand Modern為YSL Int'l之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在YSL Int'l所持之權益內。
- (iii) 世紀城市由Grand Modern擁有52.70%權益，其所持本公司之普通股權益已包括在Grand Modern所持之權益內。
- (iv) CCBVI為世紀城市之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (v) 百利保為世紀城市(其持有百利保62.28%之股份權益)之上市附屬公司，百利保所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (vi) 此等公司為百利保之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。

除本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於二零二二年六月三十日，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。

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

- (1) 羅旭瑞先生為YSL Int'l之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐及羅俊圖先生為Grand Modern之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生、吳季楷先生、伍穎梅女士及黃之強先生為世紀城市及百利保之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生為全部上述世紀城市及百利保全資附屬公司之董事。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，須予披露自本公司截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之年報刊發以來本公司董事資料之變更載列如下：

董事姓名

變更詳情

獨立非執行董事：

簡麗娟女士

- 自二零二二年八月二十四日起，辭任世茂集團控股有限公司及世茂服務控股有限公司之獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所上市。

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

根據上市規則第十三章第 13.22 條作出之披露

根據上市規則第十三章第 13.22 條有關根據第 13.16 條須予披露之資料之持續披露規定，本公司作出下列披露：

向聯屬公司提供財務資助及擔保(第十三章第 13.16 條)

有關本集團於二零二二年六月三十日向聯屬公司所提供財務資助之詳情如下：

聯屬公司名稱		墊款本金額 (港幣百萬元)	應收利息 (港幣百萬元)	就銀行融資提供之擔保	
				(i) 銀行 融資金額 (港幣百萬元)	(ii) 已提取 銀行融資金額 (港幣百萬元)
8D International (BVI) Limited	(A)	13.6	–	無	無
8D Matrix Limited	(B)	68.9	–	無	無
P&R Holdings Limited 百富控股有限公司	(C)	<u>2,294.7</u>	<u>(D) 9.3</u>	<u>(E)(i) 2,367.8</u>	<u>(E)(ii) 2,367.8</u>
			總計：	(A)至(E)(i)	<u>4,754.3</u>
				(A)至(D)及(E)(ii)	<u>4,754.3</u>

8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)為本公司擁有其30%權益之聯營公司，主要參與發展及分銷與先進科技保安及與樓宇有關之系統及軟件開發等業務，以及推廣業務。8D-BVI餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由羅先生透過其緊密聯繫人(定義見上市規則)間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D-BVI之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為8D-BVI提供所需營運資金。墊款乃無抵押、免利息及須應要求時償還。

8D Matrix Limited (「8D Matrix」)為本公司擁有其30%權益之聯營公司。8D Matrix擁有兩間全資附屬公司世紀創意科技有限公司及深圳市世紀創意科技有限公司(統稱「世紀創意科技」)，其主要從事以「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」系列之角色為基調之網上教學、娛樂及科技業務。而其全資附屬公司從事廣告及推廣業務。8D Matrix餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由羅先生透過其緊密聯繫人(定義見上市規則)間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D Matrix之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為8D Matrix及世紀創意科技提供所需營運資金。墊款乃無抵押、免利息及須應要求時償還。

其他資料 (續)

P&R Holdings主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃以及進行相關投資及融資活動。P&R Holdings集團透過其全資附屬公司於在香港之多個物業發展項目持有權益，並透過四海(P&R Holdings之上市附屬公司)於在中國內地之若干物業發展項目持有權益。有關P&R Holdings集團於該等物業發展項目之投資之資料於前部之管理層之討論及分析內披露。向P&R Holdings作出之墊款乃由本公司之一間全資附屬公司按其於P&R Holdings之股權比例以股東貸款形式提供。提供予P&R Holdings之墊款為無抵押及無固定還款期，除總額港幣230,700,000元按固定年利率5%計息外，餘下之墊款乃免利息。該等擔保均由本公司根據其於P&R Holdings之股權比例按個別基準分別就P&R Holdings之六間全資附屬公司及一間聯營公司為其位於香港之發展項目進行融資而獲授予之銀行貸款融資合共港幣2,366,000,000元而提供。有關本集團應佔P&R Holdings最高資本承擔、本集團根據該承擔提供之股東貸款及本公司就P&R Holdings若干全資附屬公司獲授之銀行融資而提供之多項擔保之進一步資料載於簡明綜合財務報表附註十六。

按上文所示之基準計算，於二零二二年六月三十日，本集團向聯屬公司提供之財務資助及銀行擔保總額款項分別為(a)港幣4,754,300,000元(根據銀行融資可動用總金額計算)及(b)港幣4,754,300,000元(根據已提取之銀行融資總金額計算)，佔披露於本集團截至二零二二年六月三十日止六個月最新未經審核簡明綜合財務報表內之本集團綜合總資產港幣30,298,600,000元分別為(a)15.7%及(b)15.7%。

除上文所披露者外，本集團於二零二二年六月三十日並無向聯屬公司提供其他財務資助或擔保而須根據上市規則第十三章第13.16條作出披露。

以下為上述聯屬公司之合併財務狀況表及本集團於該等聯屬公司應佔之權益：

	合併財務狀況表 (港幣百萬元)	本集團應佔權益 (港幣百萬元)
非流動資產	5,159.3	2,576.2
流動資產	8,671.0	4,329.1
流動負債	(4,008.8)	(2,003.6)
非流動負債	(7,630.1)	(3,677.5)
	<u>2,191.4</u>	<u>1,224.2</u>
非控權權益	(656.3)	(328.0)
母公司股份持有人應佔資產淨值	<u>1,535.1</u>	<u>896.2</u>

企業管治

企業管治守則

本公司於截至二零二二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「富豪酒店國際控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「富豪守則」)，其標準不低於標準守則所訂之標準需求，作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。本公司在作出特定查詢後，董事確認，彼等於截至二零二二年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則及富豪守則。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

業績審閱

本公司之審計委員會現由以下成員組成：

黃之強先生(委員會主席)(獨立非執行董事)
蔡志明博士，GBS，JP(副主席及非執行董事)
簡麗娟女士(獨立非執行董事)
羅文鈺教授(獨立非執行董事)
伍穎梅女士，JP(獨立非執行董事)

審計委員會已與本公司之管理層連同外聘核數師審閱及討論本集團採用之會計準則及慣例、審計、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零二二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。



致 Regal Hotels International Holdings Limited 董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已審閱列載於第 22 頁至第 54 頁之 Regal Hotels International Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司中期財務資料，中期財務資料包括於二零二二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

二零二二年八月二十五日

www.regal.com.hk