



世紀城市國際控股有限公司  
**Century City**  
International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：355)



2022  
中期報告





# 目錄

2	公司資料
3	董事簡介
5	主席報告書
15	管理層之討論及分析
26	簡明綜合財務報表
26	簡明綜合損益表
27	簡明綜合全面收益表
28	簡明綜合財務狀況表
30	簡明綜合資本變動表
32	簡明綜合現金流量表
34	簡明綜合財務報表附註
57	其他資料
72	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)

羅俊圖(副主席)

羅寶文(副主席)

吳季楷(首席營運官)

范統

梁蘇寶

#### 獨立非執行董事

莊澤德

伍穎梅, JP

黃之強

### 審計委員會

伍穎梅, JP(主席)

莊澤德

黃之強

### 薪酬委員會

黃之強(主席)

羅旭瑞

莊澤德

伍穎梅, JP

### 提名委員會

羅旭瑞(主席)

莊澤德

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

交通銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

恒生銀行有限公司

### 股份登記過戶處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12, Bermuda

### 香港股份登記過戶分處

卓佳登捷時有限公司

香港夏愨道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.centurycity.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最終控股公司起，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。羅先生分別自一九八五年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之主席及董事總經理。彼亦為本公司之上市附屬公司Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)、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)**，48歲；副主席兼執行董事 — 於一九九九年獲委任加入董事會。羅先生自二零一三年起擔任本公司之副主席。彼亦為百利保之執行董事、副主席兼董事總經理、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。

**羅寶文小姐**，42歲；副主席兼執行董事 — 於二零零七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。彼亦為百利保之執行董事、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)**，67歲；執行董事兼首席營運官 — 於一九八九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。吳先生亦為百利保、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，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。

**莊澤德先生**，77歲；獨立非執行董事 — 於一九九三年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。莊先生畢業於美國印第安納州南本德 Notre Dame 大學，並擁有廣泛之商業經驗。

**范統先生**，65歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。范先生亦為百利保之執行董事兼首席營運官、富豪之執行董事及富豪資產管理之非執行董事。范先生為一名具專業資格之建築師，並自一九八七年一直在本集團工作。彼主要負責本集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理工作，以及監管本集團之建築工程工作。

**梁蘇寶先生(別名：Kelvin)**，50歲；執行董事 — 於二零一零年獲委任加入董事會。梁先生自一九九七年一直在本集團工作。彼亦為四海之執行董事兼首席財務官。梁先生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法學碩士學位。梁先生為美國註冊會計師協會之會員。梁先生於會計及企業融資方面擁有逾二十六年經驗。

**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擔任獨立非執行董事。自二零一八年起，彼亦為百利保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。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。於過去多年來，彼曾獲多項嘉許：當選香港傑出女性及六十名有成就及對國家有貢獻之傑出華商之一、獲亞洲週刊頒授華人青年企業家大獎，以及獲哈佛大學授予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。該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

**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。彼亦為百利保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。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，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣 137,300,000 元，而去年同期則錄得虧損港幣 85,500,000 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，回顧期間之業績顯著改善，主要歸因於本集團自其物業銷售之盈利及其酒店營運業務之收入獲得大幅增長。物業銷售之盈利主要來自 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司所發展位於九肚之富豪·山峯之若干已售出洋房及公寓單位，以及 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司所進行位於中國成都之發展項目富豪國際新都薈第三期已預售之住宅單位，該等物業之銷售交易及交付程序均已於期間內完成。此外，由於本集團旗下其中七間酒店，根據香港政府為抵抗 2019 冠狀病毒病疫情所籌辦之各個檢疫或隔離計劃作為檢疫酒店或設施營運，因而於期間內產生穩定的收入，令致中期期間內自本集團酒店營運之收入整體大幅超越去年同期水平。

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 1,341,800,000 元(二零二一年：港幣 449,900,000 元)，而減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣 1,015,700,000 元(二零二一年：港幣 256,600,000 元)。

另外，由於本集團在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，已就本集團在香港之酒店物業計提折舊費用港幣 345,400,000 元(二零二一年：港幣 295,500,000 元)，儘管其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。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。

有關本公司於二零二二年六月三十日之經調整資產淨值每股股份港幣 3.54 元(經就於香港酒店物業之獨立市場估值所呈列之基準作調整)之補充資料，已載於本中期報告中標題為「管理層之討論及分析」一節內標題為「資產價值」一段內。

## 業務回顧

世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成，由本公司作為本集團之最終控股公司。於二零二二年六月三十日，本公司於 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(本公司之主要附屬公司)持有約 62.3% 股權，而本集團之核心物業及酒店業務乃透過百利保之多家附屬公司經營。

於二零二二年六月三十日，百利保透過其全資附屬公司持有 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司實益控股權益約 69.3%，該公司主要經營本集團之酒店業務。除了酒店營運及管理業務外，富豪亦擁有重大多元化業務權益組合，並持有其上市附屬公司富豪產業信託已發行基金單位約 74.9% 權益，富豪產業信託現時擁有在香港經營之五間富豪酒店及四間富薈酒店。

本集團於香港之物業發展及投資業務主要透過 P&R Holdings (其為百利保與富豪各自持有 50% 權益之合營公司及實際上亦為本集團之附屬公司) 進行。在適當情況下，富豪亦會獨立進行其在香港及海外物業發展項目。

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。於二零二二年六月三十日，P&R Holdings 持有四海已發行普通股之 48.9%，倘 P&R Holdings 所持有之四海全部餘下可換股債券及可換股優先股獲悉數轉換，按四海現時之股本結構，其於四海的股權權益將增加至佔四海經擴大股本約 65.4%。故此，四海為本集團之上市成員公司，其主要在中國從事物業業務以及其他投資。

隨著本集團一全資附屬公司持有之貨運飛機於二零二一年六月其融資租賃屆滿後出售，現時本集團之飛機擁有及租賃業務僅由富豪進行。富豪集團現時擁有 3 架客機，其中 2 架按正常經營租賃運作，至於餘下之飛機於二零二一年十一月被收回，現正與飛機管理人就一項出售建議書進行磋商。儘管飛機租賃業務在過去數年整體上產生令人滿意之投資回報，惟本集團在目前市場環境下對此方面之業務並無作任何新投資之即時計劃，不論該投資是透過富豪或自行進行。

本集團實際擁有世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)合共 48% 權益(包括透過富豪集團持有之 36% 權益以及由本公司之全資附屬公司直接持有之 12% 權益)。而世紀創意科技餘下之 52% 權益則由本公司之主席兼控股股東羅旭瑞先生之私人公司持有。世紀創意科技為一家具活力的寓教於樂公司，主要從事製作優質多媒體內容及相關產品及服務。

為向學童推廣正向價值觀及情緒智商，世紀創意科技自二零一七年起已在中國分銷逾 4,700,000 本書籍。世紀創意科技亦推出了一套全系列雙語書籍，於各大廣受歡迎的網上平台均有售，而第四套套裝書則計劃於二零二二年年尾推出。為滿足對終身學習及正向價值觀教育(尤其是綠色生活)日益殷切的需求，世紀創意科技正探索更多與領先教育平台合作的機會，以提高其社會影響力、品牌知名度以及正面影響。

通過適應不斷變化的環境，世紀創意科技之管理層有信心，與其世界級合作夥伴攜手發展的優質內容、產品及服務組合將進一步推動世紀創意科技支持全球社區之策略性願景。

於回顧期間內，本集團各上市成員公司之營運表現及業務回顧之摘要如下。



## 百利保控股有限公司

於截至二零二二年六月三十日止六個月，百利保達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣 230,900,000 元，而於去年同期則錄得虧損港幣 136,400,000 元。作為本公司之主要附屬公司，百利保在此中期期間財務表現受影響之主要因素與上文本公司之「財務業績」一節所說明的原因相若。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，百利保集團達致毛利港幣 1,344,700,000 元(二零二一年：港幣 447,000,000 元)，而減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣 1,009,000,000 元(二零二一年：港幣 243,300,000 元)。為符合適用之會計準則，百利保於本中期期間內已就其於香港之酒店物業計提折舊費用約港幣 345,400,000 元(二零二一年：港幣 295,500,000 元)。儘管該折舊費用對其現金流並無影響，惟已對其所呈報之業績造成不利影響。

## 業務回顧

### 物業

今年首季度之香港物業成交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貸款之利息據此而釐定)上升，導致許多潛在買家及投資者仍對作出購買承諾持審慎態度。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•山峯乃由 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。

除富豪•山峯外，P&R Holdings 亦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。該等物業包括位於沙田馬鞍山之 We Go MALL、現時作為檢疫酒店營運之富薈旺角酒店，以及於其持有 50% 權益現以正常酒店業務營運之富薈尚乘上環酒店。該等物業均持有以賺取營運或經常性收入。

於物業發展方面，P&R Holdings 擁有位於筲箕灣金華街之商業/住宅物業發展中項目、位於青山道計劃作綜合商業/住宅重建項目之若干現存物業之所需必須重大擁有權權益，以及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(後兩者均為 P&R Holdings 於較早些年完成之物業發展項目)。

有關百利保集團之物業發展項目及物業(包括由 P&R Holdings 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

於截至二零二二年六月三十日止六個月，富豪錄得未經審核股東應佔綜合盈利港幣 138,300,000 元，而於去年同期則錄得虧損港幣 276,400,000 元。

於回顧期間，富豪集團旗下六間酒店(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，由富豪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，此乃令富豪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，富豪集團達致毛利港幣 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)。

由於富豪集團在香港之酒店物業均由富豪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。富豪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，富豪集團於回顧期間之經營業績增長應更顯著。

### 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

麗豪航天城酒店為富豪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。

富豪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。

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，富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位約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。

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，富豪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富豪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

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。

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

富豪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，為富豪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富豪集團管理。

### 物業

除了在P&R Holdings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。

富豪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尚隴」。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。此發展項目之估用許可證(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，富豪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，富豪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。

有關富豪集團持有之發展項目及物業之進一步詳細資料，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，富豪集團擁有一支由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，而富豪集團於二零二一年十一月已收回飛機之管有權。富豪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。

## 四海國際集團有限公司

於截至二零二二年六月三十日止六個月，四海達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣 87,800,000 元，而於二零二一年同期錄得之盈利為港幣 1,200,000 元。

四海集團之盈利達致大幅增加，主要來自出售其於中國成都之發展項目富豪國際新都薈第三期餘下之住宅單位所得之物業收益，該等物業為已預售單位，惟其銷售交易及交付程序乃於二零二二年首六個月內完成。

## 業務回顧

於過去數月，國際政治及經濟環境愈趨緊張及複雜。於內地，中國經濟於今年年初繼續維持穩定增長，惟因 2019 冠狀病毒疫情反覆爆發以致增長勢頭於第二季度明顯放緩。整體而言，於二零二二年上半年，中國國內生產總值仍得以按年增加 2.5%。

至於中國內地物業市場，在去槓桿化之環境下，許多房地產開發商面臨嚴重的流動資金問題，當中部分開發商更進行重大財務重組。此情況進而對整體市場氣氛構成不利影響。因此，二零二二年首六個月之全國商品房銷售指數(包括總銷售面積及銷售總額)普遍較二零二一年同期之水平大幅下跌。

中國中央政府及多個城市已推出不同的寬鬆措施，包括調低購買房屋之按揭利率和應付首期金額以及放寬買賣限制，以刺激對住房及提升居住環境之核心需求。該等措施最近已開始產生若干正面影響。同時，中央政府及主要國家銀行一直實施不同的財政措施，務求為房地產行業提供正常流動資金，使中國房地產市場保持穩定。

四海集團繼續進行位於四川成都及天津之兩項主要綜合發展項目。該兩項項目之住宅部分銷售產生巨額現金流，惟大部分所產生之現金流已用作撥付發展項目餘下部分之建築工程。有見及市場環境之轉變，四海集團於著手進行新物業項目時會保持審慎態度。

誠如先前所述，富豪國際新都薈發展項目之第三期約 40% 之住宅單位已預售，但交付程序於去年年底尚未完成。大部分該等餘下已預售之住宅單位已於二零二二年首六個月內正式交付予各相關買家。由此產生之物業收入(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 元已於回顧期間入賬。

富豪國際新都薈發展項目內餘下部分現時包括仍在興建中之一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓及一幢擁有 325 間客房之酒店，以及發展項目第三期餘下若干已建成但尚未出售之住宅單位、商舖及泊車位。誠如先前所述，四海集團現正與富豪就其可能收購該綜合項目內之酒店進行初步討論。

四海集團於中國之另一項綜合發展項目為富豪新開門，該項目位於天津並包含住宅、商業及寫字樓部分。此發展項目之住宅部分已接近全部售出，餘下部分包括兩幢寫字樓大樓及一座四層高商業裙樓，以及已建成之商業綜合大樓內之未出售之商舖及泊車位。寫字樓大樓及商業裙樓之建築工程已於近日完成，並已取得竣工證明書。

有關該兩項發展項目、新疆烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目以及四海集團其他投資之進一步詳情載於標題為「管理層之討論及分析」一節內。

## 展望

### 富豪集團

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。

富豪集團於回顧期間取得令人滿意的業績。富豪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，以冀令富豪集團處於有利地位，迎接這個充滿挑戰的時代。

在雄厚的資產基礎支持下，富豪董事對富豪集團之未來前景保持樂觀。

### 四海集團

全球經濟繼續被許多不利因素所籠罩，包括地緣政治緊張局勢加劇、供應鏈中斷、商品及燃料價格上漲，以及多個經濟體最近為應對通脹壓力而加息。展望今年下半年將充滿挑戰及不確定因素。於中國內地，普遍預期中央政府將實施不同的財政政策以刺激經濟，務求保持中國經濟增長以達到預期目標。

儘管最近的流動資金事件影響著許多房地產開發商，惟四海集團仍抱持樂觀態度，相信在中央政府之支持措施下，中國房地產市場將逐步穩定。雖然四海集團之外債處於非常低之水平，但會繼續審慎拓展業務。另一方面，四海集團希望當中國市場氣氛有所好轉時，四海集團將能夠從其位於成都及天津之兩項綜合發展項目內餘下部分之銷售獲得重大現金流。

### 百利保集團

香港住宅物業之基本需求仍然強勁，近月多個新住宅發展項目在一手市場推出單位預售，市場反應均非常理想。與此同時，近期多宗豪宅交易創下今年的價格紀錄，顯示優質物業仍然供不應求且備受追捧。

百利保集團預計，其於香港及內地之現有物業組合可產生巨額現金流。百利保集團將繼續鞏固其資產基礎，從而確保百利保集團從優質物業組合中獲得強勁的經常性收入，得以與物業項目及其他投資之發展盈利及投資收入之定期現金流相互增補。

整體而言，百利保董事會相信百利保集團有能力在未來挑戰中維持業務持續發展。

### 世紀城市集團

儘管市場環境充滿挑戰，全部世紀城市集團之上市成員公司於回顧期間內仍達致相當滿意之業績表現。憑藉過往多年來建立的穩固基礎，董事對世紀城市集團未來數年將繼續穩步向前感到樂觀。

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)。

Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)(本集團之上市中層附屬公司)之主要業務包括其於 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之投資、其物業發展及投資業務(包括於香港透過與富豪成立之合營公司 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)進行，及於中華人民共和國(「中國」)透過 P&R Holdings 之上市附屬公司 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)進行)、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資業務。百利保集團之業務回顧(包括其於當中經營之業務市場之現況、一般市場情況轉變及其對業績表現及未來前景之潛在影響)已載於前部之主席報告書內。

富豪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」)(本公司及百利保透過富豪持有之上市附屬公司)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。富豪及富豪產業信託於期間內之業務回顧(包括富豪集團於當中經營之業務市場之現況、一般市場情況轉變及其對業績表現及未來前景之潛在影響)已載於前部之主席報告書內。

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

### 世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)

本集團於 8D Matrix Limited (「8D Matrix」，本集團之聯營公司，且全資擁有世紀創意科技)實際擁有合共 48% 權益(包括透過富豪集團持有之 36% 權益以及由本公司之全資附屬公司直接持有之 12% 權益)。而 8D Matrix 餘下之 52% 權益則由本公司之主席兼控股股東羅旭瑞先生之私人公司持有。世紀創意科技為一具活力的寓教於樂公司，主要從事製作優質多媒體內容及相關產品及服務。

為向學童推廣正向價值觀及情緒智商，世紀創意科技自二零一七年起與肯德基合作，已在中國 5,000 間肯德基門店分銷逾 4,700,000 本書籍，並計劃於二零二二年繼續此項合作。世紀創意科技亦推出了一套全系列雙語書籍，於淘寶及京東等各大廣受歡迎的網上平台均有售，而第四套套裝書則計劃於二零二二年年尾推出。此外，世紀創意科技繼續與媒體渠道合作，分銷能夠促進社會意識的寓教於樂的影片及歌曲。

為滿足對終身學習及正向價值觀教育(尤其是綠色生活)日益殷切的需求，世紀創意科技正探索更多與全球領先教育平台合作的機會，以提高其社會影響力、品牌知名度以及對全球的正面影響。憑藉本集團最近對新興的元宇宙及 Web3 的投資，世紀創意科技將於未來數年致力為其眾多支持者提供更具吸引力、令人身歷其境及「愉快學習」的體驗。現正考慮的具體構思包括「learn-and-earn」虛擬遊戲(於遊戲中灌輸關於日常可持續消費的實用課程)及以 NFT 及數位資產形式呈現的虛擬商品。

通過適應不斷變化的環境，管理層有信心，與其世界級合作夥伴攜手發展的優質內容、產品及服務組合將進一步推動世紀創意科技支持全球社區之策略性願景。

### 百利保控股有限公司

#### P&R HOLDINGS LIMITED 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為百利保與富豪共同成立並各自擁有 50/50 權益之合營公司(百利保及富豪根據其各自之股權按比例出資)。由於百利保擁有富豪之控股權益，P&R Holdings 實際上為百利保及本公司之附屬公司。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)。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，並由富豪集團管理。該酒店自二零二二年三月起作為檢疫酒店營運。

*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(5,260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。

### 富豪酒店國際控股有限公司

富豪為百利保之上市附屬公司。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*

富豪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。倘富豪集團滿意開價，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，乃富豪集團於二零一四年收購。該酒店最初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。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富豪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，該酒店計劃由富豪集團營運。

*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富豪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年前完成。公寓單位及商舖擬於翻新工程完成後推出市場發售。

### 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，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，富豪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)若干已發行證券之表現之參與權。預期該參與將為富豪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。

富豪集團亦於二零二二年四月收購 The Sandbox (一個領先去中心化的遊戲虛擬世界) 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，而由 P&R Holdings 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，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 3.54 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	7,876.1	2.55
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	3,055.3	0.99
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	10,931.4	3.54



## 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。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及於中國之投資，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 360,800,000 元(二零二一年：港幣 267,600,000 元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣 157,400,000 元(二零二一年：港幣 140,800,000 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 2,235,400,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 3,218,800,000 元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣 16,959,200,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 16,875,400,000 元)。

於二零二二年六月三十日，本集團之資產負債比率為 39.9% (二零二一年十二月三十一日：37.6%)，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 16,959,200,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 16,875,400,000 元)與本集團之總資產港幣 42,546,800,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 44,881,000,000 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擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣 51,262,500,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 52,715,900,000 元)計算，資產負債比率則為 33.1% (二零二一年十二月三十一日：32.0%)。

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 59,600,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 71,900,000 元)。

### 資產抵押

於二零二二年六月三十日，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 31,377,400,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 32,168,100,000 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，於二零二二年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣 282,400,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 266,700,000 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 1,790 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	2,915.0	1,114.0
銷售成本		(1,573.2)	(664.1)
毛利		1,341.8	449.9
其他收入及收益(淨額)	三	51.4	30.5
投資物業之公平值收益(淨額)		1.5	45.9
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)(淨額)		(45.5)	26.8
出售一投資物業之虧損		(5.6)	-
物業、廠房及設備項目之減值虧損		-	(30.4)
待售物業之減值虧損		-	(0.8)
於聯營公司之投資之減值虧損		(0.3)	-
物業銷售及推廣費用		(124.8)	(90.9)
行政費用		(202.8)	(174.4)
減除折舊及攤銷前經營業務盈利		1,015.7	256.6
折舊及攤銷		(377.8)	(336.0)
經營業務盈利/(虧損)		637.9	(79.4)
融資成本	五	(193.4)	(179.1)
應佔聯營公司之盈利及虧損		(3.6)	0.7
除稅前盈利/(虧損)	四	440.9	(257.8)
所得稅	六	(142.0)	12.1
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利/(虧損)		298.9	(245.7)
應佔：			
母公司股份持有人		137.3	(85.5)
非控權權益		161.6	(160.2)
		298.9	(245.7)
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3.64仙	港幣(3.43)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)	298.9	(245.7)
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	(104.9)	15.8
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	(332.2)	(79.4)
期內其他全面虧損	(437.1)	(63.6)
期內全面虧損總額	(138.2)	(309.3)
應佔：		
母公司股份持有人	(72.5)	(118.0)
非控權權益	(65.7)	(191.3)
	(138.2)	(309.3)

## 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	6,857.0	7,035.0
投資物業	3,179.4	3,209.2
使用權資產	15,957.9	16,135.4
發展中物業	902.9	869.9
於聯營公司之投資	413.0	457.1
指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產	256.3	590.5
按公平值計入損益之金融資產	784.5	718.2
應收貸款	220.3	234.3
應收賬項、按金及預付款項	270.5	280.7
遞延稅項資產	47.7	47.7
其他資產	0.1	0.1
商標	610.2	610.2
其他無形資產	6.4	3.6
非流動總資產	<u>29,506.2</u>	<u>30,191.9</u>
流動資產		
發展中物業	4,678.0	4,593.3
待售物業	4,461.0	5,570.0
存貨	52.6	46.3
應收貸款	29.7	13.0
應收賬項、按金及預付款項	963.8	833.6
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	592.9	365.6
衍生金融工具	-	26.3
可收回稅項	1.5	6.6
受限制之現金	154.7	171.7
已抵押定期存款及銀行結存	171.6	267.7
定期存款	762.9	1,066.3
現金及銀行結存	1,146.2	1,713.1
流動總資產	<u>13,040.6</u>	<u>14,689.1</u>

九

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
流動負債			
應付賬項及費用	十	(727.7)	(1,052.3)
合約負債		(797.4)	(1,774.9)
租賃負債		(32.9)	(37.1)
已收按金		(181.6)	(179.8)
附息之銀行債項	十一	(3,225.5)	(3,329.5)
應付稅項		(469.8)	(286.3)
流動總負債		<u>(5,434.9)</u>	<u>(6,659.9)</u>
流動資產淨值		<u>7,605.7</u>	<u>8,029.2</u>
扣除流動負債後總資產		<u>37,111.9</u>	<u>38,221.1</u>
非流動負債			
應付賬項及已收按金		(84.4)	(85.5)
租賃負債		(26.7)	(34.8)
附息之銀行債項	十一	(15,969.1)	(16,764.7)
遞延稅項負債		(1,660.7)	(1,723.6)
非流動總負債		<u>(17,740.9)</u>	<u>(18,608.6)</u>
資產淨值		<u>19,371.0</u>	<u>19,612.5</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		309.4	309.4
儲備		7,566.7	7,669.1
		<u>7,876.1</u>	<u>7,978.5</u>
永續證券		1,729.2	1,730.1
非控權權益		9,765.7	9,903.9
		<u>19,371.0</u>	<u>19,612.5</u>
股本總值		<u>19,371.0</u>	<u>19,612.5</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		按公平值							股本總值			
		計入其他							股本總值			
		全面收益之							股本總值			
		金融資產之							股本總值			
		公平值儲備							股本總值			
		資本儲備							股本總值			
		股本							股本總值			
		贖回儲備							股本總值			
		股本溢價							股本總值			
		已發行股本							股本總值			
		資本儲備							股本總值			
		物業							股本總值			
		重估儲備							股本總值			
		兌還							股本總值			
		平衡儲備							股本總值			
		保留盈利							股本總值			
		總計							股本總值			
		永續證券							股本總值			
		非控股權益							股本總值			
		非控股權益							股本總值			
		向永續證券持有人分派							股本總值			
		—上市附屬公司予							股本總值			
		非控股權益之分派							股本總值			
		於二零二二年六月三十日							股本總值			
已發行股本	港幣百萬元	309.4	1,521.0	-	-	-	-	3.4	4,541.3	1,730.1	9,903.9	19,612.5
資本儲備	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股本	港幣百萬元	15.3	-	-	-	-	-	-	137.3	-	161.6	298.9
贖回儲備	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股本溢價	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
全面收益之	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金融資產之	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公平值儲備	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重估儲備	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
兌還	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平衡儲備	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保留盈利	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
永續證券	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向永續證券持有人分派	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—上市附屬公司予	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益之分派	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零二二年六月三十日	港幣百萬元	309.4	1,521.0	-	-	-	-	3.4	4,654.0	1,729.2	9,765.7	19,371.0

於二零二二年一月一日

期內盈利

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

換算海外業務之滙兌差額

期內全面收益/(虧損)總額

購入永續證券

收購—上市附屬公司之

非控股權益

向永續證券持有人分派

—上市附屬公司予

非控股權益之分派

於二零二二年六月三十日



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		按公平值							股本總值				
		計入其他	全面收益之		兌匯	保留盈利	總計	非控權權益	(未經審核)				
		金融資產之	物業	資產	平衝儲備	公允價值儲備	永續證券	非控權權益	股本總值				
		公平價值儲備	重估儲備	資本儲備	平衝儲備	公允價值儲備	永續證券	非控權權益	股本總值				
		(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)				
		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				
已發行股本	港幣百萬元	320.4	1,559.4	4.3	2,151.1	(316.9)	3.4	(37.4)	4,897.9	8,582.2	1,730.1	10,778.8	21,091.1
	港幣百萬元	-	-	-	-	-	-	-	(85.5)	(85.5)	-	(160.2)	(245.7)
於二零二二年一月一日													
期內虧損													
期內其他全面收益/(虧損)：													
指定為按公平值計入其他全面													
收益之金融資產之公平值變動						(39.5)				(39.5)		(39.9)	(79.4)
換算海外業務之匯兌差額								7.0		7.0		8.8	15.8
期內全面收益/(虧損)總額						(39.5)		7.0	(85.5)	(118.0)		(191.3)	(309.3)
收購上市附屬公司之													
非控權權益													
收購一附屬公司之													
非控權權益													
向永續證券持有人分派													
一上市附屬公司予													
非控權權益之分派													
於二零二二年六月三十日													
	港幣百萬元	320.4	1,559.4	4.3	2,225.7	(356.4)	3.4	(30.4)	4,788.0	8,514.4	1,730.1	10,403.9	20,648.4

## 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
經營業務所得現金流量淨額	<b>360.8</b>	267.6
投資活動之現金流量		
購入按攤銷成本列賬之金融資產	<b>(174.8)</b>	-
贖回按攤銷成本列賬之金融資產所得款項	<b>164.7</b>	-
購入按公平值計入損益之金融資產	<b>(110.6)</b>	(11.6)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	<b>9.3</b>	104.9
按公平值計入損益之金融資產之分派	<b>3.7</b>	17.6
應收貸款之減額/(增額)	<b>(2.8)</b>	12.2
添置投資物業	<b>(2.1)</b>	(0.7)
出售投資物業所得款項	<b>16.0</b>	-
購入物業、廠房及設備項目	<b>(38.6)</b>	(236.1)
新增其他無形資產	<b>(2.8)</b>	-
來自聯營公司之還款/(墊款予聯營公司)	<b>40.1</b>	(3.6)
已收利息	<b>14.4</b>	27.6
已收非上市投資股息	<b>0.8</b>	19.4
已抵押定期存款及銀行結存之減額/(增額)	<b>96.1</b>	(16.1)
受限制之現金之增額	<b>(7.6)</b>	(0.2)
原到期於存放起計超過三個月之定期存款之增額	<b>-</b>	(0.1)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	<b>5.8</b>	(86.7)
融資活動之現金流量		
提取新銀行貸款	<b>3,779.0</b>	3,795.1
償還銀行貸款	<b>(4,662.0)</b>	(2,580.9)
其他債項之減額	<b>-</b>	(73.3)
已付利息	<b>(177.6)</b>	(173.8)
支付貸款及其他成本	<b>(43.1)</b>	(49.0)
租賃付款之本金部份	<b>(18.5)</b>	(19.0)
一上市附屬公司予非控權權益之分派	<b>(33.5)</b>	(62.9)
收購一上市附屬公司之非控權權益	<b>(11.5)</b>	-
購入永續證券	<b>(0.9)</b>	-
向永續證券持有人分派	<b>(57.4)</b>	(56.8)
受限制之現金之增額	<b>(0.7)</b>	-
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	<b>(1,226.2)</b>	779.4

## 簡明綜合現金流量表 (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)
	附註	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		<b>(859.6)</b>	960.3
於期初之現金及現金等值項目		<b>2,769.4</b>	2,915.8
外匯兌換率變動之影響(淨額)		<b>(10.7)</b>	13.4
於期末之現金及現金等值項目		<b>1,899.1</b>	3,889.5
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	<b>1,909.1</b>	3,900.8
原到期於存放起計超過三個月之無抵押定期存款	十二	<b>(10.0)</b>	(11.3)
簡明綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目		<b>1,899.1</b>	3,889.5

## 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二零二一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  
香港財務報告準則第16號之修訂  
香港會計準則第16號之修訂  
香港會計準則第37號之修訂  
香港財務報告準則之年度改進  
(二零一八年至二零二零年)

*對概念框架之提述*  
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  
物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項  
虧損合約－履行合約的成本  
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七類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (d) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託(「富豪產業信託」)；
- (e) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (f) 飛機擁有及租賃分類\*指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金及利息收入；及
- (g) 其他分類主要包括提供財務服務、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327,500,000元，而平均租賃收益率為8.6%。



三、 收入、其他收入及收益(淨額)

收入、其他收入及收益(淨額)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
<b>收入</b>		
<i>客戶合約收益</i>		
出售物業所得款項	1,826.9	661.8
酒店經營及管理服務	981.8	322.0
建築及與建築業務相關之收入	1.9	1.7
物業管理費用	3.9	3.8
其他業務	23.3	29.1
	<b>2,837.8</b>	1,018.4
<i>其他收入來源</i>		
租金收入：		
酒店物業	22.2	27.8
投資物業	30.2	22.9
飛機	12.0	15.7
其他	0.8	1.0
出售按公平值計入損益之金融資產之收益淨額	1.3	17.1
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	6.2	4.6
融資租賃之利息收入	-	0.4
上市投資之股息收入	4.1	5.7
其他業務	0.4	0.4
	<b>77.2</b>	95.6
	<b>2,915.0</b>	1,114.0



## 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
<b>貨品或服務種類</b>					
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	-	-	980.3	-	980.3
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>981.8</u>	<u>23.3</u>	<u>2,837.8</u>
<b>地域市場</b>					
香港	796.6	5.8	980.6	23.3	1,806.3
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>981.8</u>	<u>23.3</u>	<u>2,837.8</u>
<b>確認收益時間</b>					
在某個時間點	1,826.9	0.1	83.2	11.6	1,921.8
隨時間	-	5.7	898.6	11.7	916.0
客戶合約收益總額	<u>1,826.9</u>	<u>5.8</u>	<u>981.8</u>	<u>23.3</u>	<u>2,837.8</u>

分類	截至二零二一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	
<b>貨品或服務種類</b>					
建築及與建築業務相關之收入	-	1.7	-	-	1.7
出售物業	661.8	-	-	-	661.8
物業管理費用	-	3.8	-	-	3.8
<b>酒店經營及管理服務</b>					
酒店經營	-	-	319.5	-	319.5
管理服務	-	-	2.5	-	2.5
其他業務	-	-	-	29.1	29.1
客戶合約收益總額	<u>661.8</u>	<u>5.5</u>	<u>322.0</u>	<u>29.1</u>	<u>1,018.4</u>
<b>地域市場</b>					
香港	652.3	5.5	319.7	29.1	1,006.6
中國內地	9.5	-	2.3	-	11.8
客戶合約收益總額	<u>661.8</u>	<u>5.5</u>	<u>322.0</u>	<u>29.1</u>	<u>1,018.4</u>
<b>確認收益時間</b>					
在某個時間點	661.8	0.1	90.8	8.5	761.2
隨時間	-	5.4	231.2	20.6	257.2
客戶合約收益總額	<u>661.8</u>	<u>5.5</u>	<u>322.0</u>	<u>29.1</u>	<u>1,018.4</u>

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	981.8	23.3	2,837.8
分類間之銷售	0.7	2.0	–	88.3	91.0
	<u>1,827.6</u>	<u>7.8</u>	<u>981.8</u>	<u>111.6</u>	<u>2,928.8</u>
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>981.8</u>	<u>23.3</u>	<u>2,837.8</u>

分類	截至二零二一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	661.8	5.5	322.0	29.1	1,018.4
分類間之銷售	–	17.5	–	53.0	70.5
	<u>661.8</u>	<u>23.0</u>	<u>322.0</u>	<u>82.1</u>	<u>1,088.9</u>
分類間之調整及對銷	–	(17.5)	–	(53.0)	(70.5)
客戶合約收益總額	<u>661.8</u>	<u>5.5</u>	<u>322.0</u>	<u>29.1</u>	<u>1,018.4</u>

	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(淨額)		
銀行利息收入	7.0	7.4
其他利息收入	7.1	11.2
非上市投資之股息收入	0.8	19.4
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)
一銀行貸款再融資之已收補償	23.7	-
其他	7.1	5.4
	<b>51.4</b>	<b>30.5</b>

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
出售物業之盈利	<u>709.3</u>	<u>353.2</u>
物業、廠房及設備之折舊	194.0	176.0
使用權資產之折舊	183.8	159.3
無形資產之攤銷	—	0.7
	<u>377.8</u>	<u>336.0</u>
政府資助*(包括在銷售成本、其他收入及收益(淨額) 及行政費用內)	<u>22.2</u>	<u>10.5</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	167.9	114.2
其他債項之利息	—	53.7
合約收益之利息支出	8.6	58.3
租賃負債之利息	0.7	0.9
債項成立成本攤銷	25.8	37.6
非按公平值計入損益之金融負債之利息總支出	203.0	264.7
其他貸款成本	2.5	5.5
	<u>205.5</u>	<u>270.2</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(12.1)</u>	<u>(91.1)</u>
	<u>193.4</u>	<u>179.1</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	54.4	18.8
過往年度之超額撥備	(0.3)	(0.1)
即期 – 中華人民共和國(「中國」)及海外		
期內之稅項支出	84.7	1.1
中國土地增值稅	64.2	0.2
遞延稅項	(61.0)	(32.1)
期內之稅項支出/(抵免)總額	<u>142.0</u>	<u>(12.1)</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% (二零二一年：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。

應佔聯營公司之稅項為港幣 100,000 元(二零二一年：港幣 1,100,000 元)，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

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)

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乃根據母公司股份持有人應佔期間內盈利港幣137,300,000元(二零二一年：虧損港幣85,500,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣24,600,000元(二零二一年：港幣24,400,000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3,093,800,000股(二零二一年：3,203,800,000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288,900,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣44,700,000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	278.0	31.0
四至六個月	3.9	5.9
七至十二個月	6.2	7.6
超過一年	29.0	27.7
	<u>317.1</u>	<u>72.2</u>
減值	(28.2)	(27.5)
	<u>288.9</u>	<u>44.7</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復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故除賬風險並無過分集中。本集團就若干項該等結存持有抵押品或其他信貸改善條件。

計入此賬項結存之應收一關連公司款項為港幣1,200,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,200,000元)，該款項為無抵押、免息及須應要求時償還。

另計入此賬項結存之港幣4,500,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣25,400,000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、 應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣43,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣45,300,000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
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	42.9	45.2
四至六個月	0.1	0.1
	<u>43.0</u>	<u>45.3</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。

計入流動負債項下結存之應付聯營公司及一關連公司款項分別為港幣2,900,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣3,500,000元)及港幣4,200,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣4,300,000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
<b>即期</b>				
銀行貸款 – 有抵押	二零二二年至 二零二三年	3,225.5	二零二二年	3,329.5
<b>非即期</b>				
銀行貸款 – 有抵押	二零二三年至 二零二七年	15,969.1	二零二三年至 二零二六年	16,764.7
		<u>19,194.6</u>		<u>20,094.2</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	3,225.5	3,329.5
於第二年	3,828.8	5,754.8
於第三至第五年(包括首尾兩年)	12,140.3	11,009.9
	<u>19,194.6</u>	<u>20,094.2</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荆酒店有限公司及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1.8%(二零二一年十二月三十一日：介乎每年0.92%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 0.95% 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	1,146.2	3,186.0
原到期於存放起計少於三個月之無抵押定期存款	752.9	703.5
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>1,909.1</u>	<u>3,900.8</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
聯營公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	3.0	4.9
利息收入	2.3	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	<u>0.7</u>	<u>-</u>

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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

(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
予一聯營公司貸款	407.4	447.6
應收聯營公司款項	7.3	7.5
應收一關連公司款項	1.2	1.2
應付聯營公司款項	(2.9)	(3.5)
應付一關連公司款項	(4.2)	(4.3)

(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	25.3	24.6
僱員退休計劃供款	1.8	1.8
支付予主要管理層人員之補償總額	27.1	26.4

#### 十四、 資產抵押

於二零二二年六月三十日，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31,377,400,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣32,168,100,000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，於二零二二年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣282,400,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣266,700,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

#### 十五、 或然負債

於二零二二年六月三十日，百利保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(二零二一年十二月三十一日：港幣357,200,000元)，已悉數動用。此外，於二零二二年六月三十日，百利保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(二零二一年十二月三十一日：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633,400,000元(港幣741,000,000元)(二零二一年十二月三十一日：人民幣700,700,000元(港幣857,000,000元))。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

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。

#### 十六、 資本承擔

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>596.1</u>	<u>698.5</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定政策及程序。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：

於二零二二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	193.4	-	-	193.4
非上市股本投資	-	-	44.6	44.6
非上市基金投資	-	-	18.3	18.3
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	337.0	-	-	337.0
上市債務投資	-	220.8	-	220.8
非上市股本投資	-	-	125.9	125.9
非上市基金投資	-	2.6	679.6	682.2
非上市債務投資	-	-	11.5	11.5
	<b>530.4</b>	<b>223.4</b>	<b>879.9</b>	<b>1,633.7</b>



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	525.2	-	-	525.2
非上市股本投資	-	-	46.6	46.6
非上市基金投資	-	-	18.7	18.7
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	255.5	-	-	255.5
上市債務投資	-	73.4	-	73.4
非上市股本投資	-	-	146.4	146.4
非上市基金投資	-	2.8	597.9	600.7
非上市債務投資	-	-	7.8	7.8
衍生金融工具	-	26.3	-	26.3
	<u>780.7</u>	<u>102.5</u>	<u>817.4</u>	<u>1,700.6</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)	二零二一年 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日	817.4	926.4
購入	110.6	51.5
分派	(3.7)	(12.9)
於損益確認之未變現虧損	(38.9)	(44.2)
出售	(3.5)	(104.6)
滙兌調整	(2.0)	1.2
於六月三十日/十二月三十一日	<u>879.9</u>	<u>817.4</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，本集團並無持有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，公平值將隨之增加/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)	110,887,396	2,032,315,326 (附註a)	380,683	2,143,583,405 (69.29%)
	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%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	4,000	-	-	4,000 (0.000%)
2. 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%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	50,185	-	-	50,185 (0.005%)

## 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. 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%)	
	梁蘇寶先生	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	
		普通股 (ii)(未發行)	-	3,045,487,356 (附註f)	-	3,045,487,356	
					總計：	7,772,013,500 (121.58%)	
			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%)	
7. 8D Matrix Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	2,000,000 (附註i)	-	2,000,000 (100%)	

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	個人權益	持有股份數目		總數(佔於 二零二二年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
				公司權益	家族/ 其他權益	
8. 八端國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	500,000 (附註j)	-	500,000 (100%)
9. 8D International (China) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註k)	-	1 (100%)
10. Century Digital Communications (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註l)	-	1 (100%)
11. Century Digital Communications Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	2 (附註m)	-	2 (100%)
12. Century Digital Enterprise Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	100 (附註n)	-	100 (100%)
13. Century Digital Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	3 (附註o)	-	3 (100%)
14. Century Digital Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	49,968 (附註p)	-	49,968 (99.94%)
15. China Noble Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註q)	-	1 (100%)
16. Full Range Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	10,000 (附註r)	-	10,000 (100%)
17. Giant Forward Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註s)	-	1 (100%)
18. Grand Modern Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	330 (附註t)	-	330 (100%)
19. Important Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	10,000 (附註u)	-	10,000 (100%)
20. Net Age Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	97 (附註v)	-	97 (100%)

## 其他資料 (續)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	個人權益	持有股份數目		總數(佔於 二零二二年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
				公司權益	家族/ 其他權益	
21. Net Community Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	3 (附註w)	-	3 (100%)
22. Pilot Pro Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註x)	-	1 (100%)
23. Speedway Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	50,000 (附註y)	-	50,000 (100%)
24. Task Master Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註z)	-	1 (100%)
25. Top Technologies Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	10,000 (附註aa)	-	10,000 (100%)
26. 百寶通國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	2 (附註ab)	-	2 (100%)

### 附註：

- (a) (i) 於1,929,911,928股本公司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股本公司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，乃透過本公司全資擁有之公司持有，羅先生於本公司持有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，羅先生於本公司持有65.96%股份權益。於622,433,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，本公司於百利保持有62.28%股份權益。百利保於富豪持有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，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由本公司持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於本公司持有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。百利保(由本公司持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於本公司持有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，乃透過由四海之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，乃透過本公司之全資附屬公司持有。百利保(由本公司持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於本公司持有65.96%股份權益。
- (h) 400股由本公司控制之公司持有，羅先生於本公司持有65.96%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (i) 800,000股由本公司控制之公司持有，羅先生於本公司持有65.96%股份權益，而1,200,000股乃由羅先生控制之公司(包括8D International (BVI) Limited)持有。

(j) 於此等八端國際有限公司股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(k) 於此8D International (China) Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00



(l) 於此 Century Digital Communications (BVI) Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(m) 於此等 Century Digital Communications Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Communications (BVI) Limited	Important Holdings Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Communications (BVI) Limited	Important Holdings Limited	100.00

(n) 於此等 Century Digital Enterprise Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

(o) 於此等 Century Digital Holdings Limited 股份權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

(p) 於此等 Century Digital Investments Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(q) 於此 China Noble Investments Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Pilot Pro Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
Pilot Pro Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

(r) 於此等 Full Range Technology Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(s) 於此 Giant Forward Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(t) 於此等 Grand Modern Investments Limited 股份權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

(u) 於此等 Important Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00

(v) 於此等 Net Age Technology Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

(w) 於此等 Net Community Limited 股份權益，乃透過羅先生一間全資擁有之公司持有。

(x) 於此 Pilot Pro Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(y) 於此等Speedway Technology Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(z) 於此Task Master Technology Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00

(aa) 於此等Top Technologies Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(ab) 於此等百寶通國際有限公司股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	65.96
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

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)	1,811,144,739 (附註ii)	102,403,398	1,913,548,137	61.85%
Grand Modern Investments Limited ([Grand Modern])(附註i及ii)	1,630,416,666	–	1,630,416,666	52.70%

附註：

- (i) 此等公司均為羅旭瑞先生全資擁有之公司，而該等公司於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有之本公司股份權益內。
- (ii) 於180,728,073股普通股之權益由YSL Int'l直接持有，而於其他1,630,416,666股普通股之權益由Grand Modern(由YSL Int'l全資擁有)直接持有。

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。



## 董事資料變更

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，本公司董事資料並無變更，須根據上市規則第13.51B(1)條之規定作出披露。

## 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「世紀城市國際控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「世紀守則」)，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世紀守則。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於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：

伍穎梅女士，JP(委員會主席)(獨立非執行董事)

莊澤德先生(獨立非執行董事)

黃之強先生(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72頁。



致 Century City 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 26 頁至第 56 頁之 Century City 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

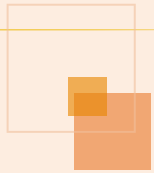
根據本核數師之審閱工作，本核數師並無發現任何事宜，使本核數師相信中期財務資料在所有重大方面並無根據香港會計準則第 34 號之規定編製。

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.centurycity.com.hk](http://www.centurycity.com.hk)

