



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)

2025

中期報告



目 錄

2	公司資料
3	董事簡介
7	主席報告書
12	管理層之討論及分析
21	簡明綜合財務報表
21	簡明綜合損益表
22	簡明綜合全面收益表
23	簡明綜合財務狀況表
25	簡明綜合權益變動表
27	簡明綜合現金流量表
29	簡明綜合財務報表附註
51	其他資料
60	中期財務資料審閱報告

公司資料

董事

執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)
羅寶文(副主席兼董事總經理)
梁蘇寶
羅俊圖
吳季楷
溫子偉

非執行董事

蔡志明, GBS, JP (副主席)
楊碧瑤, JP

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
永豐銀行香港分行
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
創興銀行有限公司
大新銀行有限公司
恒生銀行有限公司
華夏銀行股份有限公司香港分行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
華僑銀行有限公司
大華銀行有限公司香港分行

股份登記過戶處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, 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

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, 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，80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。羅先生為羅寶文女士及羅俊圖先生之父親。

羅寶文女士，45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。羅女士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。羅女士畢業於杜克大學，獲心理學學士學位，並於香港大學獲佛學研究碩士學位。羅女士擔任香港科技大學及香港大學之客座教授，教授可持續工商管理及影響力投資。彼已正式獲委任為綠色科技及金融發展委員會成員、香港科技大學校董會成員，並擔任香港特首政策組專家組及綠色科技及金融發展委員會之成員。彼獲委任為聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會可持續發展企業網絡金融專案組主席及可持續發展企業網絡理事，彼亦擔任Asia Pacific Green Deal for Business委員會主席。羅女士主要負責統籌本集團酒店業務營運，另外亦負責統籌世紀城市集團之企業投資及業務發展工作。羅女士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，79歲；副主席兼非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會擔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。

簡麗娟女士，70歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。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。簡女士亦為映美控股有限公司之獨立非執行董事，該公司為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司。

董事簡介 (續)

羅文鈺教授，73歲；獨立非執行董事 — 於二零一二年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。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、通通AI社交集團有限公司、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。彼為於聯交所上市之公司北京首都國際機場股份有限公司監事會之獨立成員。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。

梁蘇寶先生(別名：Kelvin)，53歲；執行董事 — 於二零二三年獲委任加入董事會。梁先生亦為世紀城市及百利保之執行董事，以及四海之執行董事兼首席財務官。梁先生自一九九七年起已效力世紀城市集團，並負責世紀城市集團之企業財務職能以及中國業務部之工作。梁先生持有香港中文大學頒授之工商管理學士學位及中國商業法法學碩士學位。彼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二十九年經驗。

羅俊圖先生(別名：Jimmy)，51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。彼主要參與監督百利保集團之物業項目，另外亦負責世紀城市集團之業務發展之工作。羅先生為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文女士之胞兄。

吳季楷先生(別名：Kenneth)，71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，61歲；獨立非執行董事 — 於二零一八年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。伍女士亦為世紀城市及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。彼於二零一九年獲頒授傑出商界女領袖及於二零一七年獲委任為太平紳士。彼於二零一六年獲頒諾貝爾獎學人系列：亞洲華人領袖獎及中國十大傑出女企業家。於往年，彼曾獲多項嘉許：當選香港傑出女性及六十名有成就及對國家有貢獻之傑出華商之一、獲亞洲週刊頒授華人青年企業家大獎，以及獲哈佛大學授予Mason Fellow。伍女士熱心社會服務，乃保良局總理、婦女事務委員會成員及婦女自強基金聯合召集人、香港中文大學醫院董事、香港浸會大學中醫醫院董事、香港教育大學校董會成員、團結香港基金顧問團成員及香港明天更好基金理事委員。彼曾為威爾斯親王醫院管治委員會主席(二零一四年至二零二零年)、香港旅遊發展局成員及其市場推廣及業務發展委員會主席、醫院管理局成員及其支援服務發展委員會主席(二零一零年至二零一六年)、僱員再培訓局委員及其課程審批委員會召集人，以及職業訓練局委員(二零一一年至二零一七年)。伍女士亦為載通國際控股有限公司非執行董事，且曾為路訊通控股有限公司(現稱為貝森金融集團有限公司)創辦人、前副主席兼非執行董事。該兩間公司均於聯交所上市。

溫子偉先生，66歲；執行董事 — 於二零一零年獲委任加入董事會。溫先生亦為世紀城市之執行董事。彼已加入世紀城市集團逾三十一年，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四十三年經驗。

黃之強先生，70歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及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。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及特許公司治理公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生為證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理及證券提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司(現稱為越秀地產股份有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、暢由國際集團有限公司、華鼎集團控股有限公司及珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾四十二年經驗。

董事簡介 (續)

楊碧瑤女士，JP，67歲；非執行董事 — 於二零零二年獲委任加入董事會擔任執行董事，於二零零七年獲委任為首席營運官，並於二零二四年七月重新獲委任為非執行董事。楊女士自一九八七年起一直於本集團任職，直至彼於二零二四年七月退任為止。楊女士於擔任首席營運官期間，負責管理本集團在香港及中國內地之酒店的業務運作。除負責酒店管理外，彼同時亦曾負責管理世紀城市集團之人力資源工作。楊女士畢業於美國休斯頓大學之酒店管理學系，對於美國、中國內地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。楊女士為香港政府旅遊業策略委員會成員、香港酒店業主聯會永遠榮譽副會長、香港理工大學院士，以及職業訓練局榮譽院士。

致列位股東

本人謹此提呈本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告。

財務業績

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣 677,600,000 元，而於二零二四年同期錄得之虧損為港幣 1,599,200,000 元。

兩個比較期間出現虧損減少，乃主要由於於二零二四年中期期間，本集團按公平值計入損益之金融資產產生公平值虧損港幣 932,600,000 元，而於回顧期間，該等金融資產則錄得公平值收益港幣 6,600,000 元。誠如二零二四年中期報告所闡述，金融資產之公平值虧損主要與本集團於 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(本公司之同系上市附屬公司)所持有之投資有關，該等投資其後已撇減至一個相對不重大的價值。此外，由於香港銀行同業拆息(HIBOR)自今年五月中旬已顯著地下降，令二零二五年首六個月之融資成本較二零二四年之比較金額為低，亦是回顧財務業績之虧損減少的原因。

於中期期間，本集團減除利息、稅項、折舊及攤銷前經營業務盈利為港幣 85,400,000 元(經計入物業之公平值及減值虧損港幣 152,300,000 元)，由二零二四年同期之虧損港幣 734,800,000 元轉虧為盈。

由於本集團於香港之酒店物業均由本公司之附屬公司擁有及營運，該等酒店物業須計提折舊以符合適用之會計準則。於回顧期間，本集團於香港之酒店組合之折舊費用總額為港幣 290,200,000 元(二零二四年：港幣 291,300,000 元)。儘管該等折舊費用對本集團之現金流並無任何即時影響，惟已對本集團之財務業績造成不利影響。

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二零二五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二零二五年六月三十日之獨立專業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 17.20 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，由於貿易壁壘大幅上升及全球政策環境瀾漫不確定之影響，全球增長速度正在放慢。預計二零二五年之增長將下降至 2.3%，而大部分經濟體之增長較去年放緩，導致全球經濟錄得自二零零八年以來最慢的增長率。在中國，其生產及需求穩步增長，同時就業情況普遍穩定，且家庭收入持續增加。按不變價格計算，於二零二五年上半年中國國內生產總值(GDP)按年增加 5.3%。香港經濟在強勁出口表現及本地需求改善的支持下，於二零二五年第二季繼續穩健擴張，其實質本地生產總值較去年增長 3.1%，較第一季之 3.0% 增長輕微改善。

於二零二五年上半年，香港接待了旅客約23,600,000人次，按年增加11.7%，其中17,800,000人次為來自中國內地的旅客。在訪港旅客總人數中，47.7%為過夜旅客，平均逗留時間為3.2晚。除內地旅客增加外，來自傳統長途地區及短途地區市場的旅客人數亦較去年同期顯著上升。儘管本中期期間的訪港旅客總數仍不及於二零一九年上半年所錄得之高位34,900,000人次，惟本地旅遊市場於過去數年已一直穩步復甦。

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入住率由二零二四年之83.0%上升至二零二五年之85.0%。然而，實際平均房租下跌10.8%，導致平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)按年減少8.6%。

酒店擁有業務

本集團擁有及經營位於香港國際機場之麗豪航天城酒店。此酒店擁有逾1,200間裝修雅緻的酒店客房及套房，並配備餐飲及會議設施，以迎合會議、企業會議暨獎勵旅遊、大型國際會議及展覽(MICE會議獎勵旅遊)業務，更可直達亞洲國際博覽館、11 Skies綜合建築群及二號客運大樓。

於中期期間，該酒店之業務保持穩定，入住率及平均可出租客房收入均較去年同期進一步改善。由於二號客運大樓將於今年第三季開始分階段投入營運，該酒店之營運表現將會於未來數年達致顯著提升。

最近，本集團於本月早些時已依時達成該酒店一項為期三年港幣2,950,000,000元之再融資。

本集團在西班牙巴塞隆拿擁有一間設有186間客房之酒店，其已出租予一第三方營運商，並繼續帶來令人滿意的租金收入。

有關麗豪航天城酒店及於巴塞隆拿之酒店之進一步詳情，載於本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節內。

富豪產業信託

於二零二五年六月三十日，本集團持有富豪產業信託已發行基金單位總數約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。

截至二零二五年六月三十日止中期期間，富豪產業信託錄得綜合未計及基金單位持有人分派前虧損為港幣508,100,000元，而於二零二四年同期錄得之虧損為港幣19,800,000元。於中期期間，根據富豪產業信託總估值師所評估於二零二五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二零二四年十二月三十一日之最後估值減少，當中產生虧損港幣517,100,000元。而去年同期則錄得公平值收益港幣16,500,000元。倘不計及該公平值之變動，富豪產業信託於中期期間將錄得未計及基金單位持有人分派前核心經營盈利港幣9,000,000元，而於二零二四年同期則為虧損港幣36,300,000元。於中期期間達致盈利，誠如上文所述，主要歸因於HIBOR自今年五月中旬顯著下降，令其所產生之財務費用減少。

除麗豪航天城酒店外，本集團所有其他九間酒店均透過富豪產業信託擁有。該九間酒店包括五間富豪酒店及其他四間以富薈品牌營運之酒店。除富薈灣仔酒店外，所有其他八間由富豪產業信託擁有之酒店乃租賃予本公司之一全資附屬公司，以經營酒店業務。

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。

由於旅客的旅遊及消費模式轉變，使香港整體旅遊業之經營環境依然充滿競爭與挑戰。儘管如此，向富豪產業信託租賃之八間酒店繼續穩步經營，產生之物業收入淨總額較二零二四年比較期間有所增加，惟仍低於向富豪產業信託支付之已釐定基本租金總額。

酒店管理業務

麗豪航天城酒店以及由富豪產業信託擁有之五間富豪酒店及四間富薈酒店均由本集團全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司(「富豪酒店國際」)管理。此外，富豪酒店國際亦為管理富薈旺角酒店及富薈尚乘上環酒店之酒店管理人，P&R Holdings Limited百富控股有限公司(本公司及Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(本公司之中層上市控股公司)各自擁有50/50權益之合營公司)於該等酒店分別持有100%及50%之權益。

在中國，本集團現正於上海及德州以富豪品牌營運之酒店提供管理服務。

物業

香港大部分地產發展商在出售其新建住宅單位時，繼續採取相對進取的定價策略，此乃主要由於整體流動資金持續緊絀及存貨量龐大所致。然而，受惠於內地置業人士及投資者之貢獻增加、優才吸引計劃之人口輸入、香港銀行同業拆息自今年五月中旬起大幅下降，以及資本市場暢旺所帶來的財富效應，令香港住宅物業之整體需求仍然相對穩定。

於二零二五年首六個月，香港住宅物業之總成交額持續上升，更超越先前六個月之水平。儘管樓價仍面對壓力，但下調趨勢正在收窄。近期，有正面跡象顯示，經過長時間整固後，香港住宅市場可能正踏入上升周期。

本集團之物業業務乃主要透過合營公司P&R以及透過本公司之全資附屬公司自行進行。

位於沙田九肚之富豪•山峯為P&R進行之重大豪華住宅發展項目。該發展項目擁有合共24間花園洋房及136個公寓單位，並附有泊車位及會所設施。自二零二五年年初，P&R已出售或訂約出售合共18個公寓單位及1間洋房(即先前已出租且承租人有權購買之洋房)。迄今，P&R於此發展項目仍擁有3間洋房及59個公寓單位。除一間洋房將予以保留外，餘下2間洋房及59個公寓單位將繼續推出市場發售。

除富豪•山峯外，P&R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。

就本集團自行進行之物業發展業務而言，坐落於皇后大道西之The Queens尚瓏為一項商業/住宅發展項目，已於二零二二年底竣工。其擁有合共130個住宅單位，並設有會所及商業鋪位。尚瓏餘下123個住宅單位已於今年六月重推出售，而市場反應十分理想。迄今，合共120個重推住宅單位已出售或訂約出售，將為本集團產生重大銷售所得款項。

本集團於富豪海灣仍然持有合共8間花園洋房，該位於赤柱之豪華住宅發展項目為本集團於較早年時的聯合發展項目。倘開價理想，部分該等花園洋房將繼續出售。

誠如早前所述，作為其非核心資產出售計劃的一部分，本集團已預定出售由本集團擁有位於英國倫敦的物業及持有位於葡萄牙里斯本的一項已完成翻新之出售項目。

於二零二五年七月，本集團與一第三方買家訂立有條件協議，由本集團出售其持有英國物業之全資附屬公司之全部股本權益，整體購買價為19,500,000英鎊(相等於約港幣204,100,000元)。由於此項交易構成本公司最終上市母公司Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司之非常重大出售事項，因此此項交易完成須待(其中包括)世紀城市股東通過相關決議案後方可作實。有關此項交易之詳細資料載於本公司日期為二零二五年七月二十九日之聯合公佈。

較早時於二零二五年五月，本集團亦訂立一項協議，以將其持有里斯本物業之項目公司之全部股本及貸款權益出售予一組獨立第三方投資者，現金代價為9,300,000歐元(相等於約港幣83,900,000元)。此項出售交易預期於二零二六年五月前完成。

有關本集團之發展項目及物業，以及由P&R及四海進行之項目之進一步詳細資料，載於本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節內。

飛機擁有及租賃

由於金融環境之變化，本集團已於二零二四年進一步出售其於此業務分部之餘下投資權益。因本集團過往於飛機擁有及租賃業務之投資有所回報，故本集團可能會在認為合適的情況下考慮重新投資此業務分部。

展望

在複雜且不明朗的宏觀經濟背景下，以及地緣政治的緊張局勢不斷升級，香港整體營商前景仍然充滿挑戰。

至於香港旅遊業方面，儘管訪港旅客總數已穩步上升，惟內地旅客(其為最主要市場分部，佔旅客總數逾75%)的旅遊及消費習慣已轉為文化及深度體驗。此導致彼等之人均消費支出下降。

為應對旅客的旅遊及消費模式轉變，香港旅遊發展局正積極推行「香港無處不旅遊」的概念，並在二零二五/二六年度的財政預算案中落實「香港旅遊業發展藍圖2.0」。於今年五月，香港政府亦推出了九個全新的旅遊景點，專為迎合多項興趣而設，包括生態旅遊、打卡景點及文化體驗。此外，隨著啟德體育園及主場館啟用，香港將舉辦一系列大型盛事，從而鞏固其作為亞洲頂級盛事及娛樂中心之地位。

從更廣闊的角度而言，香港肩負起「超級聯繫人」及「超級增值人」的功能角色下，積極融入和配合國家發展戰略的路徑十分清晰。受惠於與中國的緊密聯繫，香港將能夠克服宏觀挑戰，並提升其於大灣區作為世界級金融中心、主要旅遊樞紐及重要區域服務中心之獨特地位。

HIBOR於過去兩個月已處於較過去數年所面對相對較低之水平。目前亦普遍預期美國聯邦儲備局可能於今年下半年減息若干次，此可能會對香港利息環境帶來正面影響。與此同時，隨著投資氣氛逐漸復甦，產業信託管理人之董事將密切留意任何合適之減債機會。

自今年年初以來，本集團出售部分其資產之計劃已取得重大進展。本集團將繼續其資產出售計劃，務求降低其負債水平及加強其整體財務實力。

主席

羅旭瑞

香港

二零二五年八月二十七日

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團之重要投資及主要業務主要包括透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R」)進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(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，本集團並無有關收購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，富豪之一全資附屬公司獲香港機場管理局授予此香港國際機場新酒店項目之發展權。

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)。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。其可直達亞洲國際博覽館、11 Skies綜合建築群，以及暫定將於二零二五年年底起分階段投入營運之香港國際機場二號客運大樓之擴建部分。酒店牌照已於二零二一年十一月獲發出，而該酒店於二零二三年四月正式開業。

此新酒店擁有多項於樓宇設計、建築及營運的可持續發展特色，並於綠建環評認證獲評為金級及EarthCheck設計金徽認證。此酒店亦榮獲多項國際設計獎項，包括Muse設計金獎、Build4Asia銀獎、A'Design銀獎及國際房地產獎。

香港皇后大道西160號尚礪

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並已發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅樓宇。該樓宇擁有合共130個住宅單位，並在二樓設有會所設施、在三樓設有園林花園以及在地面及一樓設有商業舖位。佔用許可證(入伙紙)已於二零二二年八月獲發出。

尚隴餘下123個住宅單位已於今年六月重推出售，而市場反應十分理想。迄今，合共120個重推住宅單位已出售或訂約出售，銷售總額為港幣898,700,000元。

九龍深水埗海壇街227至227C號

此等重建物業之100%擁有權權益已透過土地強制售賣之司法程序完成收購。此項目之地盤總面積為431平方米(4,644平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途，總樓面面積約為3,691平方米(39,733平方呎)。原有建築物之拆卸工程已於二零二五年二月完成。地面勘測及現場工程已於二零二五年五月完成。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

就富豪海灣一座花園洋房之訂約銷售已於二零二四年七月完成。本集團仍保留8座花園洋房，擁有總樓面面積合共約3,719平方米(40,032平方呎)，倘開價滿意，部分該等花園洋房將繼續出售。

海外

西班牙巴塞隆拿 Campus La Mola

此酒店物業合共擁有186間客房，乃本集團於二零一四年收購。該酒店現時已租賃予一獨立第三方，並帶來穩定的租金收入。

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收購。此標誌性物業樓高9層(包括1層地庫)及擁有總樓面面積約2,150平方米(23,140平方呎)。

於二零二五年七月，本集團與一第三方買家訂立有條件協議，有關出售本集團所持擁有此物業的全資附屬公司之全部股本權益，整體購買價為19,500,000英鎊(相等於約港幣204,100,000元)。由於此項交易構成本公司最終上市母公司世紀城市之非常重大出售事項，因此此項交易完成須待(其中包括)世紀城市股東通過相關決議案後方可作實。有關此項交易之詳細資料載於本公司日期為二零二五年七月二十九日之聯合公佈。

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現為全資擁有之公司所收購。此樓宇之總樓面面積約為1,836平方米(19,768平方呎)，當中包括住宅公寓以及地面商舖。翻新工程已完成，而相關使用許可證已於二零二四年八月獲發出。

較早時於二零二五年五月，本集團亦訂立一項協議，以將其所持擁有此物業的項目公司之全部股本及貸款權益出售予一組獨立第三方投資者，現金代價為9,300,000歐元(相等於約港幣83,900,000元)。本集團已收取不可退還訂金2,300,000歐元，而另一筆訂金900,000歐元將於二零二五年十一月到期由買家支付。此項出售交易預期於二零二六年五月前完成。

合營公司 – P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R 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 之業務範圍包括發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

以下為有關 P&R 集團於香港進行之物業發展項目及所擁有物業(除另有說明外，均由 P&R 集團全資擁有)之進一步資料：

新界元朗丹桂村路 65 至 89 號尚築及富豪 • 悅庭

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

名為「尚築」之公寓大樓之全部單位已售罄。於此發展項目內之花園洋房命名為「富豪 • 悅庭」。「富豪 • 悅庭」之 7 間洋房仍予以保留，並將繼續出售。

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。此購物商場之租賃狀況於期間內保持穩定。

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售出。餘下 2 間商舖及 5 個泊車位將繼續出售。

新界沙田九肚麗坪路 23 號富豪 • 山峯

此項目之地盤面積為 17,476 平方米(188,100 平方呎)。此項目已發展為一個擁有 7 幢中層住宅公寓(合共 136 個單位)、24 間獨立花園洋房及 197 個泊車位之豪華住宅綜合項目，擁有總樓面面積約 32,474 平方米(349,547 平方呎)。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21間花園洋房及77個公寓單位已出售或訂約出售，銷售總額為港幣5,218,500,000元，當中包括於二零二五年已訂約出售之18個公寓單位及1間洋房（即先前已出租且承租人有權購買之洋房），銷售總額為港幣735,400,000元。而其中19間洋房及61個公寓單位（銷售總額為港幣4,439,800,000元）已完成銷售交易。於期間內完成之銷售交易包括1間洋房及4個公寓單位（銷售總額為港幣200,700,000元），自該等銷售交易所產生之盈利已計入回顧期間之業績。

目前，P&R仍持有此發展項目之3間洋房及59個公寓單位。除將予以保留之1間洋房外，餘下2間洋房及59個公寓單位將繼續推出市場發售。

九龍旺角晏架街2號富薈旺角酒店

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

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

香港上環文咸西街5號富薈尚乘上環酒店

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

於二零一九年十二月出售所持其中50%實益權益後，該物業現由P&R擁有50%權益。此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

繼土地強制售賣之程序於二零二四年八月完成後，本集團已成功整合此等物業之100%擁有權權益。

位於青山道301至303號之現存物業之若干部分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。位於青山道291至293號之現存物業之拆卸工程經已完成。

四海國際集團有限公司

四海為百利保透過P&R所持有之上市附屬公司。有關四海集團在中國之物業項目(全部為全資擁有)之進一步資料如下：

物業發展

成都項目－富豪國際新都薈

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

全部第三期的住宅單位已於過往年度出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,228,800,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖經已出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣101,400,000元)。1,387個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，548個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣56,300,000元(港幣61,300,000元)。大部分銷售交易已經完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程已竣工。此酒店物業已於二零二四年一月取得竣工證明書及於二零二五年一月取得不動產權證書。

同為此發展項目第三期內之餘下商業部分，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。隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場正式獲發竣工證明書後，整個項目之所有發展工程基本上均已完成。四海集團現正積極計劃以整幢及個別單位之基準出售該等餘下部分之單位。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約19,400平方米(208,800平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。迄今，面積共約15,017平方米(161,643平方呎)之335個寫字樓單位已獲訂約出售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣128,900,000元(港幣140,300,000元)。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始銷售。迄今，面積共約274平方米(2,949平方呎)之5個商舖單位經已出售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,800,000元)。

整體而言，由於需求放緩，迄今該等寫字樓及商舖單位之銷售進度相對緩慢。考慮到不斷變化的市場狀況，目前正積極重新制定出售該等餘下物業之計劃。

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)。

此發展項目的所有住宅單位已售出。商業綜合大樓內總面積約 19,000 平方米 (205,000 平方呎) 之商舖的銷售計劃繼續進行。迄今，已出售總面積 16,050 平方米 (172,762 平方呎) 之商舖，銷售代價總額約為人民幣 374,100,000 元 (港幣 407,100,000 元)。商業綜合大樓之若干部分面積已出租以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分 (全部均已完成) 主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。天津房地產行業之整體市場狀況仍然疲弱，尤其是商用物業部分。四海集團將會繼續監察市場狀況，務求在適當情況下推售餘下之物業。

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，待對須造林之區域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。四海集團將有權參與該土地使用權之競標及獲得參考四海集團所產生造林成本之金錢賠償。

四海集團繼續維護整幅造林之土地。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。於回顧期間內，本集團於其金融資產投資業務錄得淨收益。

財務回顧

資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有於香港之酒店物業(除富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店外)，乃於財務報表內按其於二零一零年七月二十三日(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土瓜灣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，而於二零二一年落成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二零二五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17.20元：

	於二零二五年六月三十日	
	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	5,807.7	6.46
本集團於香港之酒店物業組合按其市值重列及 加回任何相關遞延稅項負債之調整	9,648.7	10.74
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	15,456.4	17.20

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團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。

於香港之酒店及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。於香港之項目貸款之貸款數額通常包括部分地價及大部分以至全部建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。若條款合適，可能為該等於海外之發展項目安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而該等還款期則配合該等發展項目之預計完成日期及/或銷售預測而訂定。

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，本集團可能考慮認為在適當情況下，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 181,600,000 元(二零二四年：港幣 124,300,000 元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣 373,300,000 元(二零二四年：港幣 449,900,000 元)。

債項及資產負債比率

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣 788,300,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 1,093,800,000 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 14,701,100,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 14,500,600,000 元)。

於二零二五年六月三十日，本集團之資產負債比率為 60.5% (二零二四年十二月三十一日：58.1%)，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 14,701,100,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 14,500,600,000 元)與本集團之總資產港幣 24,281,300,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 24,973,700,000 元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二五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 36,628,300,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 37,554,800,000 元)計算，資產負債比率則為 40.1% (二零二四年十二月三十一日：38.6%)。

有關本集團於二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣 9,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 10,600,000 元)。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團之發展中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、待售物業、定期存款及銀行結存合共港幣 19,484,300,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 19,871,200,000 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。

於二零二四年十二月三十一日，一項物業發展項目之控股公司之股份權益亦已作抵押，以擔保本集團之其他債項，該抵押已於期間內全數償還該其他債項後獲解除。

資本承擔

本集團於二零二五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

本集團於二零二五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。

管理層之討論及分析 (續)

股息

董事會議決不宣派截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零二四年：無)。

報告期後事項

本集團於報告期後之重大事項之詳情載於簡明綜合財務報表附註十八內。

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1,450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

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	905.6	863.4
銷售成本		(593.7)	(552.4)
毛利		311.9	311.0
其他收入及收益(淨額)	三	33.8	157.6
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)(淨額)		6.6	(932.6)
投資物業之公平值虧損(淨額)		(135.9)	(91.1)
發展中物業之減值虧損		—	(40.0)
待售物業之減值虧損		(16.4)	—
於聯營公司之投資之減值虧損		(0.2)	(0.3)
物業銷售及推廣費用		(0.5)	(1.1)
行政費用		(113.9)	(138.3)
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)		85.4	(734.8)
折舊	四	(297.4)	(302.2)
經營業務虧損		(212.0)	(1,037.0)
融資成本	五	(410.5)	(511.8)
應佔盈利及虧損：			
合營公司		(93.8)	(119.4)
一聯營公司		(0.2)	1.4
除稅前虧損	四	(716.5)	(1,666.8)
所得稅	六	(15.6)	1.8
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內虧損		(732.1)	(1,665.0)
應佔：			
母公司股份持有人		(677.6)	(1,599.2)
非控權權益		(54.5)	(65.8)
		(732.1)	(1,665.0)
母公司股份持有人應佔每股普通股虧損	八		
基本及攤薄		港幣(0.82)元	港幣(1.84)元

簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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 分佔前期內虧損	(732.1)	(1,665.0)
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)：		
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	(50.1)	10.5
由對沖儲備轉撥至損益	2.9	(3.9)
	(47.2)	6.6
換算海外業務之滙兌差額	53.2	(19.8)
應佔其他全面收益/(虧損)：		
一合營公司	17.5	(13.1)
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	23.5	(26.3)
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：		
一合營公司	(0.3)	(4.6)
期內其他全面收益/(虧損)	23.2	(30.9)
期內全面虧損總額	(708.9)	(1,695.9)
應佔：		
母公司股份持有人	(642.5)	(1,631.7)
非控權權益	(66.4)	(64.2)
	(708.9)	(1,695.9)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 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		4,808.7	5,139.8
投資物業		1,003.5	1,100.1
使用權資產		12,121.6	12,257.9
發展中物業		401.0	399.9
於合營公司之投資		2,285.3	2,259.3
於聯營公司之投資		8.9	9.3
按公平值計入損益之金融資產		318.2	416.3
其他貸款		857.0	857.0
應收賬項及按金	九	6.4	6.8
衍生金融工具		—	9.9
遞延稅項資產		47.7	47.7
無形資產		3.6	3.6
非流動總資產		21,861.9	22,507.6
流動資產			
待售資產		209.9	—
待售物業		988.9	994.9
存貨		20.4	21.2
應收賬項、按金及預付款項	九	347.9	274.8
按公平值計入損益之金融資產		59.1	77.2
衍生金融工具		—	0.3
可收回稅項		4.9	3.9
受限制之現金		265.4	351.4
已抵押定期存款及銀行結存		296.4	291.7
定期存款		7.3	31.5
現金及銀行結存		219.2	419.2
流動總資產		2,419.4	2,466.1
流動負債			
應付賬項、已收按金及應付費用	十	(397.6)	(379.5)
合約負債		(89.4)	(63.0)
租賃負債		(5.4)	(7.8)
附息之銀行債項	十一	(5,017.6)	(4,912.4)
其他債項		—	(73.0)
衍生金融工具		(4.8)	—
應付稅項		(30.3)	(33.0)
流動總負債		(5,545.1)	(5,468.7)
流動負債淨額		(3,125.7)	(3,002.6)
扣除流動負債後總資產		18,736.2	19,505.0

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 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	(53.6)	(53.6)
租賃負債		(3.6)	(2.8)
附息之銀行債項	十一	(10,471.8)	(10,609.0)
衍生金融工具		(54.0)	(0.7)
遞延稅項負債		(629.8)	(624.0)
非流動總負債		(11,212.8)	(11,290.1)
資產淨值		7,523.4	8,214.9
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		5,717.8	6,342.9
		5,807.7	6,432.8
永續證券		1,732.9	1,732.9
非控權權益		(17.2)	49.2
股本總值		7,523.4	8,214.9

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

母公司股份持有人應佔

	一合營公司 之可換股 票據之													
	股本		股本部分				物業		兌匯					
	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	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	對沖儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 (未經審核) 港幣百萬元	重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	公平值儲備 (未經審核) 港幣百萬元	平貨儲備 (未經審核) 港幣百萬元	保留盈利 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元	永續證券 (未經審核) 港幣百萬元	非控股權益 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元
於二零一五年一月一日	89.9	404.7	17.7	434.5	1.3	740.6	10.3	(87.6)	(106.2)	4,927.6	6,432.8	1,732.9	49.2	8,214.9
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(677.6)	(677.6)	-	(54.5)	(732.1)
期內其他全面收益/(虧損)：														
現金流量對沖	-	-	-	-	(35.3)	-	-	-	-	-	(35.3)	-	(11.9)	(47.2)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	53.2	-	53.2	-	-	53.2
應佔一合營公司其他全面 收益/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)	17.5	-	17.2	-	-	17.2
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	(35.3)	-	-	(0.3)	70.7	(677.6)	(642.5)	-	(66.4)	(708.9)
應佔一合營公司	-	-	-	-	-	17.4	-	-	-	-	17.4	-	-	17.4
於二零一五年六月三十日	89.9	404.7	17.7	434.5	(34.0)	758.0	10.3	(87.9)	(35.5)	4,250.0	5,807.7	1,732.9	(17.2)	7,523.4

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	母公司股份持有人應佔									
	已發行股本	股本溢價賬	股本	一合營公司之可換股票據之	對沖儲備	資本儲備	物業重估儲備	公平值儲備	平復儲備	兌匯
	(未經審核) 港幣百萬元	(未經審核) 港幣百萬元	(未經審核) 港幣百萬元	(未經審核) 港幣百萬元	(未經審核) 港幣百萬元	(未經審核) 港幣百萬元	(未經審核) 港幣百萬元	(未經審核) 港幣百萬元	(未經審核) 港幣百萬元	(未經審核) 港幣百萬元
於二零二四年一月一日	89.9	404.7	17.7	434.5	-	745.9	10.3	(396.3)	(61.2)	7,948.1
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,599.2)
期內其他全面收益/(虧損)：										
現金流量對沖	-	-	-	-	5.0	-	-	-	-	-
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.8)	-
應佔一合營公司其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	(5.3)	-	300.0	(13.1)	(299.3)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	5.0	(5.3)	-	300.0	(32.9)	(1,898.5)
向永續證券持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.2)
於二零二四年六月三十日	89.9	404.7	17.7	434.5	5.0	740.6	10.3	(96.3)	(94.1)	5,992.4
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8)
										(17.7)
										(1,695.9)
										(57.2)
										1,732.9
										119.8
										9,357.4
										11,110.5
										(1,665.0)
										1.6
										(19.8

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	181.6	124.3
投資活動之現金流量		
添置投資物業	(7.9)	(1.8)
購入物業、廠房及設備項目	(17.0)	(59.0)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	—	348.0
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	80.4	—
購入按公平值計入損益之金融資產	(0.1)	(0.6)
按公平值計入損益之金融資產之分派	44.1	1.8
墊款予一合營公司	(172.4)	(150.3)
一合營公司還款	89.8	282.1
已收利息	11.1	42.7
已收非上市投資股息	4.7	8.5
其他貸款之增額	—	(9.8)
存放已抵押定期存款及銀行結存	(4.7)	(22.7)
釋放受限制之現金	16.5	0.3
投資活動所得現金流量淨額	44.5	439.2
融資活動之現金流量		
提取新銀行貸款	21.8	760.8
償還銀行貸款	(79.4)	(1,323.9)
償還其他債項	(73.0)	—
已付利息	(384.7)	(493.4)
支付貸款及其他費用	(1.0)	(8.5)
租賃付款本金部分	(4.8)	(5.9)
向永續證券持有人之分派	—	(57.2)
釋放受限制之現金	67.5	—
存放受限制之現金	—	(19.5)
融資活動所用現金流量淨額	(453.6)	(1,147.6)

簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
現金及現金等值項目減額淨額		(227.5)	(584.1)
於期初之現金及現金等值項目		450.7	987.1
外匯兌換率變動之影響(淨額)		3.3	(2.6)
於期末之現金及現金等值項目		<u>226.5</u>	<u>400.4</u>
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			
及簡明綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目	十二	<u>226.5</u>	<u>400.4</u>

一、會計政策及編製之基準

截至二零二五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二零二四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，與本集團截至二零二四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，除於本期間之財務報表首次採納下列經修訂之香港財務報告準則之會計準則以編製。

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

經修訂之香港財務報告準則之會計準則之性質及影響闡述如下：

香港會計準則第21號之修訂訂明一間實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時應如何估計計量日期之即期匯率。該等修訂要求作出資料披露，致使財務報表使用者了解貨幣不可兌換之影響。由於本集團交易之貨幣與集團各實體之功能貨幣在換算為本集團之列賬貨幣時均可兌換，因此該等修訂對簡明綜合財務報表並無任何影響。

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團母公司股份持有人應佔淨虧損為港幣677,600,000元(二零二四年：港幣1,599,200,000元)，而於二零二五年六月三十日，流動負債淨額為港幣3,125,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣3,002,600,000元)及資產淨值為港幣7,523,400,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣8,214,900,000元)。於二零二五年六月三十日，本集團之無抵押定期存款、現金及銀行結存合共港幣226,500,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣450,700,000元)。截至二零二五年六月三十日止期間，自經營業務所得之現金流量淨額為港幣181,600,000元(二零二四年：港幣124,300,000元)。

簡明綜合財務報表的編製基於假設本集團可持續經營及董事考慮下列因素後，認為本集團將有足夠的營運資金為自二零二五年六月三十日起計未來十二個月內的業務提供資金：

- (i) 本集團自報告期末起計未來十二個月的估計現金流量；
- (ii) 迄今本集團已訂約出售香港及海外之物業資產；
- (iii) 出售若干非核心資產之計劃，包括本集團之若干海外物業；
- (iv) 於報告期後完成由麗豪航天城酒店作抵押之銀行貸款再融資；及
- (v) 由若干物業作抵押之若干將到期之付息銀行債項之再融資計劃。

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收入；及
- (f) 其他分類主要包括食品銷售、經營及管理餐廳、提供房務管理及相關服務以及提供建築工程服務。

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。

- * 於二零二四年六月三十日，本集團擁有兩副飛機引擎，賬面淨值為港幣57,600,000元及平均租賃收益率為7.0%。所有本集團的飛機引擎已於截至二零二四年十二月三十一日止年度內出售。

富豪酒店國際控股有限公司 二零二五年中期報告

[illegible]

簡明綜合財務報表附註(續)

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 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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>		
客戶合約收入		
酒店經營及管理服務	819.8	782.3
建築及與建築業務相關之收入	11.0	—
其他業務	36.0	28.9
<u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	20.5	21.1
投資物業	17.4	16.6
飛機	—	11.8
其他	1.4	1.4
出售上市投資(包括在按公平值計入損益之金融資產內) 之虧損(淨額)	(0.8)	—
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	0.2	0.8
上市投資之股息收入	0.1	0.5
<u>總計</u>	<u>905.6</u>	<u>863.4</u>

客戶合約收入

分拆收入資料

本集團之客戶合約收入之分拆及與業務分類資料之對賬列載如下：

截至二零二五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	816.3	—	—	816.3
管理服務	3.5	—	—	3.5
其他業務	—	2.2	44.8	47.0
總計	819.8	2.2	44.8	866.8
地域市場				
香港	817.9	2.2	44.8	864.9
中國內地	1.9	—	—	1.9
總計	819.8	2.2	44.8	866.8
確認收入時間				
在某個時間點	163.9	—	—	163.9
隨時間	655.9	2.2	44.8	702.9
總計	819.8	2.2	44.8	866.8

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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	778.6	—	—	778.6
管理服務	3.7	—	—	3.7
其他業務	—	2.3	26.6	28.9
總計	<u>782.3</u>	<u>2.3</u>	<u>26.6</u>	<u>811.2</u>
地域市場				
香港	780.1	2.3	26.6	809.0
中國內地	2.2	—	—	2.2
總計	<u>782.3</u>	<u>2.3</u>	<u>26.6</u>	<u>811.2</u>
確認收入時間				
在某個時間點	158.1	—	0.1	158.2
隨時間	624.2	2.3	26.5	653.0
總計	<u>782.3</u>	<u>2.3</u>	<u>26.6</u>	<u>811.2</u>

以下載列客戶合約收入與分類資料所披露之金額之對賬：

截至二零二五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
客戶合約收入				
外界客戶	819.8	2.2	44.8	866.8
分類間之銷售	—	—	90.1	90.1
小計	819.8	2.2	134.9	956.9
分類間之調整及對銷	—	—	(90.1)	(90.1)
總計	819.8	2.2	44.8	866.8

截至二零二四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
客戶合約收入				
外界客戶	782.3	2.3	26.6	811.2
分類間之銷售	—	—	87.1	87.1
小計	782.3	2.3	113.7	898.3
分類間之調整及對銷	—	—	(87.1)	(87.1)
總計	782.3	2.3	26.6	811.2

簡明綜合財務報表附註(續)

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	5.2	9.6
其他利息收入	28.9	69.3
非上市投資之股息收入	4.7	8.5
出售非上市投資(包括在按公平值計入損益之金融資產內)之虧損	(5.5)	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	69.2
其他	0.5	1.0
總計	33.8	157.6

四、除稅前虧損

本集團之除稅前虧損包括以下項目：

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	158.2	161.6
使用權資產之折舊	139.2	140.6
	297.4	302.2

五、 融資成本

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	386.2	493.2
其他債項之利息	0.2	—
租賃負債之利息	0.2	0.3
債項成立成本攤銷	20.1	20.7
並非按公平值計入損益之金融負債總利息開支	406.7	514.2
衍生金融工具之公平值變動		
— 現金流量對沖(轉撥自對沖儲備)	2.9	(3.9)
其他貸款成本	0.9	1.6
小計	410.5	511.9
減：納入成本賬項內之融資成本	—	(0.1)
總計	410.5	511.8

六、 所得稅

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	12.5	8.5
即期—海外		
期內之稅項支出	—	1.2
遞延稅項	3.1	(11.5)
期內之稅項支出/(抵免)總額	15.6	(1.8)

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%(二零二四年：16.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

簡明綜合財務報表附註(續)

應佔一合營公司之稅項抵免為港幣1,900,000元(二零二四年：稅項支出港幣46,800,000元)已計入簡明綜合損益表之「應佔合營公司及一聯營公司之盈利及虧損」內。

七、股息

於截至二零二五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(二零二四年：無)。

八、母公司股份持有人應佔每股普通股虧損

(a) 每股普通股基本虧損

截至二零二五年六月三十日止期間之每股普通股基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔期間內虧損港幣677,600,000元(二零二四年：港幣1,599,200,000元)，並已就有關永續證券之應計分派港幣56,900,000元(二零二四年：有關永續證券之分派港幣57,200,000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(二零二四年：898,800,000股)計算。

(b) 每股普通股攤薄虧損

由於截至二零二五年及二零二四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109,900,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣105,900,000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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 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	92.7	88.3
四至六個月	7.1	6.5
七至十二個月	7.0	7.6
超過一年	12.0	15.5
	118.8	117.9
減值	(8.9)	(12.0)
總計	109.9	105.9

業務往來客戶應收賬項除賬期限一般為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複審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故除賬風險並無過分集中。本集團並無就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34,500,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣12,800,000元)及應收一合營公司之一聯營公司之款項港幣2,000,000元(二零二四年十二月三十一日：無)，該等款項按本集團提供予主要客戶類似的信貸期償還。

十、應付賬項、已收按金及應付費用

計入此賬項結存之港幣38,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣72,200,000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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 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	35.4	68.6
四至六個月	1.2	3.2
七至十二個月	1.9	—
超過一年	0.2	0.4
總計	38.7	72.2

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、一合營公司及同系附屬公司款項分別為港幣12,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣12,700,000元)、港幣22,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣22,700,000元)及港幣34,900,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣6,000,000元)及於二零二四年十二月三十一日應付一合營公司之一聯營公司之款項港幣1,800,000元，該等款項為無抵押、免息及須應要求時償還。

簡明綜合財務報表附註(續)

十一、 附息之銀行債項

	二零二五年六月三十日 (未經審核)		二零二四年十二月三十一日 (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	二零二五年至 二零二六年	5,017.6	二零二五年	4,912.4
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零二六年至 二零三一年	10,471.8	二零二六年至 二零三一年	10,609.0
總計		<u>15,489.4</u>		<u>15,521.4</u>
			二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 (經審核)
		港幣百萬元	港幣百萬元	
分析為：				
須於以下期間內償還之銀行貸款：				
於一年內		5,017.6		4,912.4
於第二年		8,538.3		5,137.2
於第三至第五年(包括首尾兩年)		1,928.5		5,464.9
五年後		5.0		6.9
總計		<u>15,489.4</u>		<u>15,521.4</u>

附息之銀行債項需遵守貸款契約，包括利息覆蓋比率、貸款價值比率、綜合有形淨值及綜合淨債項與綜合有形淨值的比率，並定期進行測試。於二零二五年六月三十日，相關貸款協議項下的貸款契約均已遵守。本集團認為無跡象顯示其在遵守該等契約方面會遇到困難。

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」)達成一項為期五年直至二零二六年八月的融資協議。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。於二零二五年六月三十日，二零二一年初步融資之未償還金額為港幣4,999,500,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣499,500,000元。

於二零二二年六月二十四日，富豪產業信託集團與一名貸款人達成一項港幣2,950,000,000元，並以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資(「二零二二年九龍融資」)。二零二二年九龍融資於每個到期週年日有償還港幣50,000,000元的責任。於二零二五年六月三十日，在二零二三年六月，二零二四年六月及二零二五年六月分別償還港幣50,000,000元到期款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,800,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。富豪產業信託集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二二年九龍融資之利率風險，名義金額為港幣900,000,000元。

於二零二四年七月十八日，新貸款人安排一項港幣416,500,000元之新定期貸款融資(「二零二四年灣仔融資」)，同樣以富薈灣仔酒店作抵押，主要為於二零二四年七月到期之港幣405,000,000元先前之定期貸款融資再融資。二零二四年灣仔融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)基準計息，並於二零二七年十二月到期。於二零二五年六月三十日，二零二四年灣仔融資之未償還融資金額為港幣416,500,000元，相等於定期貸款融資之全額。富豪產業信託集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二四年灣仔融資之利率風險，名義金額為港幣416,500,000元。

於二零二三年十月十七日，富豪產業信託集團透過其一間全資擁有附屬公司以富薈上環酒店作出抵押，安排一項港幣749,500,000元之新雙邊定期貸款融資(「二零二三年上環融資」)，以取代之前之定期及循環貸款融資港幣790,000,000元。二零二三年上環融資按HIBOR基準計息，為期四年直至二零二七年十月。於二零二五年六月三十日，二零二三年上環融資之未償還金額為港幣749,500,000元，相等於定期貸款之全額。富豪產業信託集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二三年上環融資之利率風險，名義金額為港幣749,500,000元。

於二零二三年十一月二十七日，富豪產業信託集團透過其一間全資擁有附屬公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項港幣755,000,000元之新雙邊定期貸款融資(「二零二三年炮台山融資」)，以取代之前之定期及循環貸款融資港幣825,000,000元。二零二三年炮台山融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二八年十一月。於二零二五年六月三十日，二零二三年炮台山融資之未償還金額為港幣755,000,000元，相等於定期貸款之全額。富豪產業信託集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二三年炮台山融資之利率風險，名義金額為港幣755,000,000元。

於二零二三年十一月十五日，富豪產業信託集團透過其一間全資擁有附屬公司以富薈土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣650,000,000元之新定期貸款融資(「二零二三年土瓜灣融資」)，為期兩年直至二零二五年十一月，並按HIBOR基準計息，以取代之前之定期貸款融資港幣621,000,000元。於二零二五年六月三十日，二零二三年土瓜灣融資之未償還金額為港幣650,000,000元，相等於定期貸款之全額。

於二零二五年六月三十日，未償還貸款融資按HIBOR另加息介乎每年1.05%至每年1.80%(二零二四年十二月三十一日：介乎每年1.05%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、二零二四年灣仔融資、二零二三年上環融資、二零二三年炮台山融資及二零二三年土瓜灣融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

簡明綜合財務報表附註(續)

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)有關相關物業項目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。

於二零二五年六月三十日，除一項港幣40,900,000元之銀行貸款乃按歐洲銀行同業拆息(「EURIBOR」)另加息差每年0.95%計息外，本集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年1.55%至每年2.35%計息。除一項港幣40,900,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

於二零二四年十二月三十一日，除一項港幣40,400,000元之銀行貸款乃按EURIBOR另加息差每年0.95%計息外，本集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年1.55%至每年2.35%計息。除一項港幣40,400,000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。

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 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	219.2	228.6
原到期於存放起計少於三個月之無抵押定期存款	7.3	171.8
現金及現金等值項目	226.5	400.4

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 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	18.9	19.9
有關保安系統及產品及其他軟件之服務費	0.2	0.2
維修及保養費及工程費用	—	11.0
一聯營公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	0.8	1.5
一合營公司：		
利息收入總額	23.7	42.8
物業管理費收入	0.3	0.3

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二零二四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) 與關連人士於減值前之往來賬項：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 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	34.5	12.8
應付一合營公司款項	(22.7)	(22.7)
應付聯營公司款項	(12.7)	(12.7)
應付同系附屬公司款項	(34.9)	(6.0)
予一合營公司貸款	2,403.3	2,320.7
應收一合營公司款項	57.6	57.6
應收聯營公司款項	83.7	83.5
應收/(應付)一合營公司之一聯營公司款項	2.0	(1.8)
其他貸款	857.0	857.0

簡明綜合財務報表附註(續)

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	12.8	14.5
僱員退休計劃供款	0.9	1.0
支付予主要管理層人員之補償總額	13.7	15.5

十四、 資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團之發展中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、待售物業、定期存款及銀行結存合共港幣19,484,300,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣19,871,200,000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。

於二零二四年十二月三十一日，一項物業發展項目之控股公司之股份權益亦已作抵押，以擔保本集團之其他債項，該抵押已於期間內全數償還該其他債項後獲解除。

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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 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	1,987.5	1,987.5
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	200.0

於二零二五年六月三十日，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1,746,400,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,815,900,000元)及港幣194,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣194,700,000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(二零二四年十二月三十一日：港幣15,000,000元)之履行保函提供一項公司擔保。

另外，本集團亦已就一間銀行發出之擔保函向該銀行提供企業擔保，涉及就香港特別行政區稅務局發出的一份港幣93,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣93,000,000元)之印花稅評估通知書提出之上訴，內容有關機場管理局與本集團訂立之分租協議。根據法律顧問的意見，董事認為上訴有合理之勝訴機會，因此並無在簡明綜合財務報表中作出撥備。

於二零二五年六月三十日，麗豪航天城酒店之擁有人為一宗由承建商就若干未償付酒店建築費用金額約港幣38,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣38,000,000元)所提交的申索中之被告人。本集團已委聘其律師，目前正準備抗辯及反申索，估計有關金額遠超過原告所申索之金額。根據所獲得之法律意見，董事認為該抗辯存在可爭辯之處且有合理理據，故無需作出撥備。

十六、資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團就P&R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(二零二四年十二月三十一日：港幣4,200,000,000元)(「P&R資本承擔」)。於二零二五年六月三十日，已出資合共港幣2,403,300,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣2,320,700,000元)作為股東貸款，其中港幣1,901,900,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,819,300,000元)根據P&R資本承擔計提撥備為免息，當中港幣96,400,000元按年利率3.5%計息(二零二四年十二月三十一日：港幣107,000,000元按年利率3.5%計息)除外。股東貸款之結餘港幣501,400,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣501,400,000元)為免息。此外，合共提供港幣1,941,100,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣2,010,600,000元)作為就P&R若干附屬公司及一聯營公司獲授之銀行融資之擔保，分別為港幣1,746,400,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,815,900,000元)(已根據P&R資本承擔提供)及港幣194,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣194,700,000元)。

於報告期末，本集團應佔P&R集團之物業發展項目之本身資本承擔如下：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 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>55.5</u>	<u>55.4</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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 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>-</u>	<u>-</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主要輸入值。獨立專業估值師亦會在適當時獲委聘參與估值。估值由管理層審閱及批准。管理層會就中期及年度財務報告與審計委員會每年兩次討論估值過程及結果。

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零二五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

總計

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
27.5	—	—	27.5
—	6.7	—	6.7
—	—	58.4	58.4
—	—	259.6	259.6
—	24.9	0.2	25.1
27.5	31.6	318.2	377.3

簡明綜合財務報表附註 (續)

於二零二四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	42.3	—	—	42.3
上市債務投資	—	6.6	—	6.6
非上市股本投資	—	—	59.2	59.2
非上市基金投資	—	—	356.9	356.9
非上市債務投資	—	28.3	0.2	28.5
衍生金融工具	—	10.2	—	10.2
總計	42.3	45.1	416.3	503.7

於期間內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零二五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二四年 (未經審核) 港幣百萬元
按公平值計入損益之金融資產—非上市投資：		
於一月一日	416.3	582.5
購入	0.1	0.6
分派	(44.1)	(1.8)
出售	(85.9)	—
於損益確認之虧損總額(淨額)	31.8	(57.6)
於六月三十日	318.2	523.7

於二零二五年六月三十日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (未經審核) 港幣百萬元
	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	
按公平值計入損益之金融負債：				
衍生金融工具	-	58.8	-	58.8

於二零二四年十二月三十一日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行之公平值計量			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負債：				
衍生金融工具	-	0.7	-	0.7

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(二零二四年：無)。

估值方法

上市股本投資之公平值乃根據市場報價釐定。

上市債務投資之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

非上市股本投資、非上市債務投資及若干非上市基金投資之公平值乃經參考投資之近期成交價格而釐定，或根據金融機構或相關行政機構提供之估值列賬。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(包括利率掉期合約)之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

十八、 報告期後事項

於二零二五年七月二十九日，本集團與一獨立第三方買家訂立購股協議，有關出售 Waterman House Investments Limited (其為本集團之全資附屬公司)(「目標公司」)之全部已發行股本，整體購買價為19,500,000英鎊(相等於約港幣204,100,000元)。目標公司為Waterman House(一幢位於英國倫敦41 Kingsway之物業)之唯一合法及實益擁有人。有關此項交易之進一步資料載於本公司日期為二零二五年七月二十九日之公佈。

十九、 未經審核簡明綜合財務報表之批准

本未經審核簡明綜合財務報表於二零二五年八月二十七日由董事會批准及授權刊發。

董事於股本中之權益

於二零二五年六月三十日，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C3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 二零二五年 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%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	569,169	—	—	569,169 (0.06%)
	蔡志明博士	普通股 (已發行)	50,240,000	—	—	50,240,000 (5.59%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
	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)	111,815,396	2,032,315,326 (附註a)	380,683	2,144,511,405 (69.34%)
	羅寶文女士	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%)
	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%)
	楊碧瑤女士	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)

其他資料 (續)

持有股份數目							總數(佔於 二零二五年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	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%)
		羅寶文女士	普通股 (已發行)	1,116,000	—	—	1,116,000 (0.10%)
		梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	50,185	—	—	50,185 (0.005%)
		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)	—	871,504,279 (附註d)	—	871,504,279
			(ii) (未發行)	—	1,591,775,147 (附註e)	—	1,591,775,147
						總計：	2,463,279,426 (198.71%)
			優先股 (已發行)	—	229,548,733 (附註e)	—	229,548,733 (99.99%)
		羅寶文女士	普通股 (已發行)	414,000	—	—	414,000 (0.03%)
		羅俊圖先生	普通股 (已發行)	680,730	—	—	680,730 (0.05%)

持有股份數目						總數(佔於 二零二五年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
5. 富豪產業信託 (「富豪產業信託」)	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,443,033,102 (附註f)	-	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g)	-	1,000 (100%)

附註：

- (a) (i) 於1,973,420,928股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。
- (ii) 於其他58,894,398股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司YSL International Holdings Limited(「YSL Int'l」)持有之衍生權益，根據優先購買權以購入該等由Dalton集團(由Dalton Investments LLC及其兩間聯屬公司組成)授出之股份。
- (b) 於694,124,547股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67.43%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67.43%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。

其他資料 (續)

(d) 於706,851,215股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R」)(由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。而於另外111,319,732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53,333,332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67.43%股份權益。

(e) 於1,272,070,219股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R(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。而於另外213,038,264股四海未發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。而於另外106,666,664股四海未發行普通股之權益，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67.43%股份權益。

於229,548,733股四海未發行普通股之權益，乃透過於229,548,733股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

於1,362,226,414股四海未發行普通股之權益，乃透過由四海按本金額港幣136,222,641.4元發行於二零五三年到期之2%可換股票據之權益持有之衍生權益。該等可換股票據可按換股價每股普通股港幣0.10元(可按照可換股票據之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

(f) 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67.43%股份權益。

(g) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

除本報告所披露者外，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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	佔於二零二五年 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 52.72% 權益，其所持本公司之普通股權益已包括在 Grand Modern 所持之權益內。
- (iv) 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。

其他資料 (續)

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)於二零二五年六月三十日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，而該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司。

於二零二五年六月三十日，本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第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、羅寶文女士及羅俊圖先生為Grand Modern之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅寶文女士、梁蘇寶先生、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) 溫子偉先生為世紀城市之董事。
- (5) 羅旭瑞先生、羅寶文女士、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二零二四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：

黃之強先生

- 自二零二五年八月一日起，辭任元亨燃氣控股有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所上市。

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)

有關本集團於二零二五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)	13.7	—	無	無
8D Matrix Limited	(B)	68.9	—	無	無
P&R Holdings Limited					
百富控股有限公司	(C)	<u>2,403.3</u>	(D) <u>57.6</u>	(E)(i) <u>2,187.5</u>	(E)(ii) <u>1,941.1</u>
總計：				(A)至(E)(i)	<u>4,731.0</u>
				(A)至(D)及(E)(ii)	<u>4,484.6</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作出之墊款乃由本公司之一間全資附屬公司按其於P&R之股權比例以股東貸款形式提供。提供予P&R之墊款為無抵押及無固定還款期，除總額港幣96,400,000元按年利率3.5%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之股權比例按個別基準分別就P&R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1,941,100,000元而提供。有關本集團應佔P&R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內。

按上文所示之基準計算，於二零二五年六月三十日，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4,731,000,000元(根據銀行融資可動用總金額計算)及(b)港幣4,484,600,000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二零二五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24,281,300,000元分別為(a)19.5%及(b)18.5%。

除上文所披露者外，本集團於二零二五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	4,344.7	2,169.3
流動資產	6,855.4	3,423.5
流動負債	(3,737.0)	(1,868.0)
非流動負債	(7,577.7)	(3,651.1)
	(114.6)	73.7
非控權權益	(283.4)	(141.6)
母公司股份持有人應佔負債淨額	(398.0)	(67.9)

企業管治

企業管治守則

本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄C1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，彼等於截至二零二五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

截至二零二五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(包括出售庫存股份)。於二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

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，其中包括審閱截至二零二五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60頁。

中期財務資料審閱報告



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 21 頁至第 50 頁之中期財務資料，中期財務資料包括 Regal Hotels International Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司於二零二五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、權益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

二零二五年八月二十七日

