



百利保控股有限公司

Paliburg
Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：617)

2025

中期報告



目 錄

2	公司資料
3	董事簡介
6	主席報告書
13	管理層之討論及分析
23	簡明綜合財務報表
23	簡明綜合損益表
24	簡明綜合全面收益表
25	簡明綜合財務狀況表
27	簡明綜合權益變動表
29	簡明綜合現金流量表
31	簡明綜合財務報表附註
54	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)
羅俊圖(副主席兼董事總經理)
梁蘇寶
羅寶文
吳季楷
黃寶文

獨立非執行董事

梁寶榮，GBS，JP
伍穎梅，JP
石禮謙，GBS，JP
黃之強

審計委員會

黃之強(主席)
梁寶榮，GBS，JP
伍穎梅，JP
石禮謙，GBS，JP

薪酬委員會

黃之強(主席)
羅旭瑞
伍穎梅，JP

提名委員會

羅旭瑞(主席)
梁寶榮，GBS，JP
伍穎梅，JP
石禮謙，GBS，JP
黃之強

秘書

林秀芬

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
創興銀行有限公司
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
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

卓佳登捷時有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

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.paliburg.com.hk

羅旭瑞先生，80歲；主席兼行政總裁 — 自一九九三年起一直擔任主席兼董事總經理，並於二零零七年獲委任為行政總裁。羅先生分別自一九八四年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼亦為本公司之最終上市控股公司 Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）及均為本公司之上市附屬公司 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）及 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司（「四海」）之執行董事、主席兼行政總裁，以及富豪資產管理有限公司（「富豪資產管理」，為富豪之上市附屬公司富豪產業信託之管理人）之非執行董事兼主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文女士之父親。

羅俊圖先生（別名：Jimmy），51歲；副主席兼董事總經理 — 於一九九九年獲委任加入董事會。羅俊圖先生自二零一三年起擔任本公司之副主席及董事總經理。彼亦為世紀城市之執行董事兼副主席、富豪之執行董事、四海之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。羅先生於一九九八年加入世紀城市集團。彼主要參與監督本集團之物業項目，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，以及羅寶文女士之胞兄。

梁寶榮先生，GBS，JP，75歲；獨立非執行董事 — 於二零零八年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。梁先生亦為富豪資產管理之獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處（「駐京辦」）主任，服務香港政府逾三十二年。彼於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司（後改稱民政事務局副秘書長）、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。梁先生為滙達富控股有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，該公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

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富豪之執行董事，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。

董事簡介 (續)

羅寶文女士，45歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。羅女士亦為世紀城市之執行董事兼副主席、富豪之執行董事、副主席兼董事總經理、四海之執行董事兼副主席，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。彼於二零零零年加入富豪集團。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。

吳季楷先生(別名：Kenneth)，71歲；執行董事 — 於一九九五年獲委任加入董事會。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、富豪及四海之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。吳先生於一九八五年加入本集團，現負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。吳先生為一名特許秘書。

伍穎梅女士，JP，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富豪之獨立非執行董事。伍女士持有芝加哥大學工商管理碩士學位及哈佛大學公共行政學碩士學位。伍女士榮獲多項獎項及嘉許。彼於二零一九年獲頒授傑出商界女領袖及於二零一七年獲委任為太平紳士。彼於二零一六年獲頒諾貝爾獎學人系列：亞洲華人領袖獎及中國十大傑出女企業家。於往年，彼曾獲多項嘉許：當選香港傑出女性及六十名有成就及對國家有貢獻之傑出華商之一、獲亞洲週刊頒授華人青年企業家大獎，以及獲哈佛大學授予Mason Fellow。伍女士熱心社會服務，乃保良局總理、婦女事務委員會成員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。

石禮謙先生(別名：Abraham Razack)，GBS，JP，80歲；獨立非執行董事 — 於二零零二年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生亦為四海及富豪資產管理之獨立非執行董事。石先生持有文學學士學位及法律博士學位。石先生現為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港城市大學校董會成員及香港都會大學諮議會成員。石先生曾為香港特別行政區立法會議員。石先生為莊士中國投資有限公司之榮譽主席、獨立非執行董事兼審計委員會主席、莊士機構國際有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會主席、德祥地產集團有限公司之聯席副主席、獨立非執行董事及審計委員會成員，及為華潤建材科技控股有限公司、資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、神話世界有限公司及周大福創建有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員、友聯國際教育租賃控股有限公司及麗豐控股有限公司之獨立非執行董事，並為景業名邦集團控股有限公司之主席兼非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)之獨立非執行董事及審計委員會成員。

黃之強先生，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富豪之獨立非執行董事。黃先生持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及特許公司治理公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生為香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理及證券提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司(現稱為越秀地產股份有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、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。

黃寶文先生(別名：Kenneth)，59歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。黃先生亦為四海之執行董事兼首席營運官。黃先生畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生為一名具專業資格建築師，並已加入本集團逾三十二年。彼參與本集團之多個物業發展項目之建築設計及項目策劃管理工作，亦為本集團經營建築業務並已根據建築物條例註冊之正宏工程有限公司之技術董事。

主席報告書

致列位股東

本人謹此提呈本公司截至二零二五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 613,400,000 元，而於二零二四年同期錄得之虧損為港幣 676,300,000 元。

物業及酒店為本集團兩大主要業務。本集團主要在香港及內地從事物業業務，由於兩地房地產市況低迷，導致自物業分部產生之收入較二零二四年同期減少。然而，透過本公司之主要上市附屬公司 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司進行之酒店業務繼續表現穩定，所貢獻之收入較上一比較期間增加。

於回顧期間，本集團之毛利為港幣 403,800,000 元（二零二四年：港幣 414,200,000 元）。經主要計及投資物業之公平值虧損及待售物業之減值虧損約港幣 200,800,000 元以及各項行政及其他費用後，本集團錄得減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務虧損為港幣 24,700,000 元（二零二四年：盈利港幣 78,000,000 元）。

經進一步計及就本集團於香港之酒店物業所產生之融資成本及計提之折舊費用後，本集團於回顧期間之綜合虧損為港幣 613,400,000 元。

然而，值得注意的是由於本集團於香港之酒店物業均由本集團擁有及營運，故有關折舊費用僅為符合適用的準則而須予計提。於此中期期間，該等折舊費用為約港幣 335,400,000 元（二零二四年：港幣 338,400,000 元），儘管對本集團之現金流並無直接影響，惟已對本集團之財務業績造成不利影響。

根據其於二零二五年六月三十日之獨立專業市場估值，本集團於香港之酒店物業之市值總額仍然遠高於其賬面總值，原因為其須計提累計折舊費用。為供參考，現於本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節呈列經調整資產淨值報表，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市場估值於本集團之財務報表內列賬，本公司按其所列基準下之相關經調整資產淨值將為每股港幣 12.57 元。

業務回顧

本集團現由共四間上市公司組成，擁有多元化業務權益包括物業、酒店、飛機擁有及租賃，以及金融資產及其他投資。

於二零二五年六月三十日，本集團透過其全資附屬公司於富豪直接持有約 69.3% 控股權益。富豪則持有富豪產業信託（富豪之上市附屬公司，其現時擁有位於香港的五間富豪酒店及四間富薈酒店）已發行基金單位約 74.9%。富豪之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任富豪產業信託之產業信託管理人。

本集團於香港之物業發展及投資業務主要透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司(其為富豪與本公司各自持有50/50權益之合營公司及實際上為本集團之附屬公司)進行。富豪亦會在香港及海外獨立進行若干物業項目。

除本身之物業業務外，P&R亦持有Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司之實益控股權益，四海主要於中國從事物業發展業務以及其他投資。於二零二五年六月三十日，P&R持有四海已發行普通股股本之57.0%，並另外持有四海之現有可換股優先股以及可換股票據(合共可轉換為1,272,100,000股四海新普通股)。此外，本公司及富豪亦透過彼等各自之全資附屬公司持有四海之普通股及可換股票據。

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

物業

香港大部分地產發展商在其推售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龐大存貨量所致。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起大幅下降，以及資本市場暢旺所帶來的財富效應，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，香港住宅物業銷售之成交總額持續上升，更超越上六個月之水平。儘管樓價仍面對一定壓力，但下調趨勢正在收窄。近日種種正面跡象顯示，經過長時間的整固後，香港住宅市場可能正踏入上升周期。

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。自二零二五年年初起，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仍有持此發展項目之3間洋房及合共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。

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。

P&R正持有以賺取經常性及營運收入之物業包括位於沙田馬鞍山之We Go MALL、富薈旺角酒店及由P&R擁有50%權益之合營公司所持有之富薈尚乘上環酒店。

於物業發展方面，P&R擁有兩個分別位於筲箕灣金華街及青山道之商業/住宅發展項目地塊。此外，P&R亦擁有位於元朗富豪•悅庭之7間保留洋房及位於深水埗尚都之若干餘下商舖單位和泊車位，兩者均為P&R於前些年完成之物業發展項目，並將繼續出售。

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

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零二五年六月三十日止六個月，富豪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，乃主要由於二零二四年中期期間，富豪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富豪集團於四海所持有之投資有關，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，亦是富豪於回顧財務業績之虧損減少的原因。

於中期期間，富豪集團減除利息、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。富豪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富豪集團之現金流並無任何即時影響，惟已對其財務業績造成不利影響。

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瀰漫不確定之影響，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

富豪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，富豪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。

富豪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。

富豪產業信託

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，富豪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富豪之一全資附屬公司，以經營酒店業務。

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。

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富豪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。

在中國，富豪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

除了在P&R中持有的合營權益外，富豪集團本身還擁有投資及發展物業之組合。

就富豪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，並設有會所及商業舖位。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，將為富豪集團產生重大銷售所得款項。

富豪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富豪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，富豪集團已預定出售由富豪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，富豪集團與一第三方買家訂立有條件協議，以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集團之最終上市母公司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，富豪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。

飛機擁有及租賃

由於金融環境之變化，富豪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。因富豪集團過往於飛機擁有及租賃業務之投資有所回報，故可能會在認為合適的情況下考慮重新投資此業務分部。

四海國際集團有限公司

於截至二零二五年六月三十日止六個月，四海錄得股東應佔綜合虧損港幣 56,500,000 元，而於二零二四年同期錄得之虧損為港幣 169,000,000 元。兩個比較期間之應佔虧損有所減少，主要歸因於稅項費用減少所致。由於二零二四年中期期間，四海集團位於中國之物業項目於過往年度所採納之項目發展成本分配基準之修訂，以致大幅增加稅項費用。

業務回顧

於回顧期間內，中國整體房地產市況仍然疲弱。四海集團位於成都及天津之兩個綜合發展項目(主要包括商業及零售部分)之物業銷售進度緩慢。

於成都進行之富豪國際新都薈發展項目之餘下部分主要包括一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓以及一幢酒店大樓。隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場之竣工證明書獲正式發出後，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。

四海集團在中國之另一項綜合發展項目為位於天津之富豪新開門。與成都之富豪國際新都薈發展項目類近，富豪新開門於過往年度售出全部住宅單位後，餘下部分主要包括一幢商業綜合大樓及兩幢位於一座四層高裙樓上蓋的寫字樓大樓。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富豪新開門之餘下物業。

於二零二五年七月三十一日，四海與配售代理訂立配售協議，以按每股配售股份港幣 0.108 元之配售價配發最多 100,000,000 股四海新普通股，其配售事項隨後於二零二五年八月十五日正式完成。

展望

富豪集團

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の財政預算案中落實「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。

主席報告書 (續)

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，富豪集團出售部分其資產之計劃已取得重大進展。富豪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。

四海集團

相信中央政府將會繼續推出不同支持性的財政政策及行政措施，務求刺激需求及恢復市場信心，從而穩定中國房地產行業，並扭轉其下跌趨勢。

四海董事抱有希望四海集團位於成都及天津之兩個發展項目內餘下仍具有重大價值之物業，當中國商業物業市場逐步復甦時，能夠為四海集團帶來可觀的收入。

百利保集團

儘管整體經濟環境可能仍充滿挑戰，管理層正採取積極行動，透過計劃出售本集團於不同範疇所擁有之部分非核心資產，從而鞏固本集團之財務基礎。

主席
羅旭瑞

香港
二零二五年八月二十七日

業務回顧

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

Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(本集團之主要上市附屬公司)之重要投資及業務權益包括主要透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R」)進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。

Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)乃由本集團透過P&R持有之上市附屬公司。四海集團之主要業務包括物業發展及投資(以上均主要在中華人民共和國(「中國」)進行)，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資業務，及富豪、富豪產業信託連同四海之主要業務於期間內之業績表現(包括本集團於當中經營之業務市場現況、一般市場情況轉變及其對本集團業務之業績表現及未來前景之潛在影響)均載於前部之主席報告書及本管理層之討論及分析內。

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

P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R 乃為與富豪共同成立並各自擁有 50/50 權益之合營公司(本公司及富豪根據其各自之股權按比例出資)。由於本公司持有富豪之實益控股權益，P&R 實際上為本公司之附屬公司。P&R 之業務範圍包括發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

以下為有關 P&R 集團於香港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。

管理層之討論及分析 (續)

新界沙田馬鞍山保泰街16號 We Go MALL

此發展項目之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最多可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤已發展為擁有地上5層高及1層地下樓層之購物商場。此購物商場已於二零一八年開業，並持作賺取租金收入。此購物商場之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，並由富豪集團管理。

香港上環文咸西街5號富薈尚乘上環酒店

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

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

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。

富豪酒店國際控股有限公司

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

香港

香港國際機場麗豪航天城酒店

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

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。

管理層之討論及分析 (續)

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號尚瓏

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，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。富豪集團仍保留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，乃富豪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富豪集團於二零一九年收購。此標誌性物業樓高9層(包括1層地庫)及擁有總樓面面積約2,150平方米(23,140平方呎)。

於二零二五年七月，富豪集團與一第三方買家訂立有條件協議，有關出售富豪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集團最終上市母公司Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「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富豪集團現為全資擁有之公司所收購。此樓宇之總樓面面積約為1,836平方米(19,768平方呎)，當中包括住宅公寓以及地面商舖。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，富豪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)。富豪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。

四海國際集團有限公司

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

物業發展

成都項目－富豪國際新都薈

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

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。

管理層之討論及分析 (續)

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。

建築及與樓宇相關業務

本集團全資擁有之經營建築業務之正宏工程有限公司為P&R之住宅項目尚築及富豪•悅庭以及其位於香港之其他酒店項目(即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店、富薈土瓜灣酒店及富薈旺角酒店)之建築工程主承建商，所有工程已於二零一四年至二零一九年期間竣工。正宏亦負責分別於二零一九年及二零二一年完成之富豪•山峯項目及麗豪航天城酒店之建築管理。正宏將繼續尋求公共工程合約的同時，為本集團的建築項目提供內部服務，包括建築管理、健康與安全以及質量保證及合規。

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

金融資產及其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。於回顧期間內，本集團於其金融資產投資業務錄得淨虧損。

財務回顧

資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有於香港之全部酒店物業(除富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店外)，乃於財務報表內按其於二零一二年五月七日(即富豪連同富豪產業信託成為本集團附屬公司之日)之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店則按成本及全面對銷P&R向富豪產業信託出售該等酒店而產生之未變現收益後於本集團財務報表列賬，而由P&R擁有之富薈旺角酒店及由富豪集團擁有之麗豪航天城酒店(分別於二零一九年及二零二一年落成)均按成本列賬，並全部均須計提折舊。作為資料補充，倘若本集團於香港之整體酒店物業組合，於簡明綜合財務報表中按其於二零二五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12.57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	7,952.5	7.13
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	6,056.2	5.44
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	14,008.7	12.57

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

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 198,300,000 元(二零二四年：港幣 21,000,000 元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣 472,900,000 元(二零二四年：港幣 593,500,000 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 982,600,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 1,404,200,000 元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣 18,524,700,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 18,332,200,000 元)。

於二零二五年六月三十日，本集團之資產負債比率為 52.8% (二零二四年十二月三十一日：50.8%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣 18,524,700,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 18,332,200,000 元)與本集團之總資產港幣 35,054,900,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 36,120,800,000 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擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣 45,852,400,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 47,108,300,000 元)計算，資產負債比率則為 40.4% (二零二四年十二月三十一日：38.9%)。

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及十二內。

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9,200,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣10,800,000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以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28,511,300,000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，於二零二五年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣54,200,000元，已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，而於若干持有物業公司之股份權益及其他資產，已作抵押以擔保授予本集團之若干其他債項。

於二零二四年十二月三十一日，若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、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29,144,600,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零二四年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣220,300,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

與本集團若干物業發展項目相關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。

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十七內。

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十六內。

股本

於回顧期間內，本公司之股本並無變動。

股息

董事會議決不宣派截至二零二五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十九內。

管理層之討論及分析 (續)

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 1,610 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	1,186.0	1,392.0
銷售成本		(782.2)	(977.8)
毛利		403.8	414.2
其他收入及收益(淨額)	三	15.4	112.2
投資物業之公平值虧損(淨額)		(168.0)	(101.7)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損(淨額)		(0.2)	(70.5)
發展中物業之減值虧損		(4.0)	(41.8)
待售物業之減值虧損		(32.8)	(1.1)
於聯營公司之投資之減值虧損		(0.2)	(0.3)
重新計量融資租賃之虧損		(17.7)	—
物業銷售及推廣費用		(41.9)	(24.7)
行政費用		(179.1)	(208.3)
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)		(24.7)	78.0
折舊	四	(346.1)	(356.6)
經營業務虧損		(370.8)	(278.6)
融資成本	五	(521.4)	(651.9)
應佔聯營公司之盈利及虧損		(1.8)	(3.0)
除稅前虧損	四	(894.0)	(933.5)
所得稅	六	(5.4)	(87.8)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內虧損		(899.4)	(1,021.3)
應佔：			
母公司股份持有人		(613.4)	(676.3)
非控權權益		(286.0)	(345.0)
		(899.4)	(1,021.3)
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(0.59)元	港幣(0.64)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	(899.4)	(1,021.3)
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
自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	107.5	(61.6)
	60.3	(55.0)
將不會於往後期間重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：		
指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產之公平值變動	(0.8)	2.7
期內其他全面收益/(虧損)	59.5	(52.3)
期內全面虧損總額	(839.9)	(1,073.6)
應佔：		
母公司股份持有人	(566.7)	(711.6)
非控權權益	(273.2)	(362.0)
	(839.9)	(1,073.6)

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		5,363.7	5,714.4
投資物業		3,297.7	3,425.3
使用權資產		14,864.8	15,031.9
發展中物業		872.9	870.2
於聯營公司之投資		278.3	280.3
指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產		4.0	4.8
按公平值計入損益之金融資產		326.8	425.3
衍生金融工具		–	9.9
應收貸款		133.0	155.2
應收融資租賃		–	96.0
應收賬項、按金及預付款項	九	186.0	218.3
遞延稅項資產		47.6	47.6
商標		610.2	610.2
其他無形資產		3.6	3.6
非流動總資產		25,988.6	26,893.0
流動資產			
發展中物業		657.7	1,868.9
待售資產		209.9	–
待售物業		6,322.8	5,211.4
存貨		56.0	56.8
應收貸款		33.3	34.0
應收融資租賃		73.0	5.7
應收賬項、按金及預付款項	九	677.0	564.3
按公平值計入損益之金融資產		27.2	67.9
衍生金融工具		–	0.3
可收回稅項		26.8	14.3
受限制之現金		337.2	433.8
已抵押定期存款及銀行結存		296.4	293.2
定期存款		7.3	47.4
現金及銀行結存		341.7	629.8
流動總資產		9,066.3	9,227.8

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
流動負債			
應付賬項及費用	十	(665.8)	(766.8)
合約負債		(182.8)	(166.0)
租賃負債		(5.5)	(7.9)
已收按金		(104.9)	(133.4)
付息之銀行債項	十一	(6,049.3)	(5,976.4)
其他債項	十二	(541.0)	(229.0)
衍生金融工具		(4.8)	–
應付稅項		(410.9)	(417.6)
流動總負債		(7,965.0)	(7,697.1)
流動資產淨值		1,101.3	1,530.7
扣除流動負債後總資產		27,089.9	28,423.7
非流動負債			
應付賬項及已收按金		(24.4)	(24.7)
租賃負債		(3.7)	(2.9)
付息之銀行債項	十一	(12,917.0)	(13,219.0)
其他債項	十二	–	(312.0)
衍生金融工具		(63.6)	(0.7)
遞延稅項負債		(1,382.5)	(1,384.6)
非流動總負債		(14,391.2)	(14,943.9)
資產淨值		12,698.7	13,479.8
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		111.4	111.4
儲備		7,841.1	8,373.5
		7,952.5	8,484.9
永續證券		1,732.9	1,732.9
非控權權益		3,013.3	3,262.0
股本總值		12,698.7	13,479.8

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

	按公平值													
	已發行股本	股本溢價	股本	資本公積金	特許權	專利權	商標權	其他無形資產	物業	其他	保單溢利	總計	永豐證券	未分配權益
	港幣五百萬元	港幣五百萬元	港幣五百萬元	港幣五百萬元	港幣五百萬元	港幣五百萬元	港幣五百萬元	港幣五百萬元	港幣五百萬元	港幣五百萬元	港幣五百萬元	港幣五百萬元	港幣五百萬元	港幣五百萬元
於二零二五年一月一日	111.4	1,356.1	4.3	3,100.9	689.6	0.9	(207.5)	7.0	(193.5)	3,615.7	8,484.9	1,732.9	3,262.0	13,479.8
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(613.4)	(613.4)	-	(286.0)	(899.4)
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	-	-	-	-	-	-	(0.5)	-	-	-	(0.5)	-	(0.3)	(0.8)
現金流量計提	-	-	-	-	-	(24.5)	-	-	-	-	(24.5)	-	(22.7)	(47.2)
換算境外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	71.7	-	71.7	-	35.8	107.5
期內全面收益(虧損)總額	-	-	-	-	-	(24.5)	(0.5)	-	71.7	(613.4)	(566.7)	-	(273.2)	(839.9)
視作出售於一間附屬公司之權益	-	-	-	34.3	-	-	-	-	-	-	-	34.3	-	24.5
於二零二五年六月三十日	111.4	1,356.1	4.3	3,135.2	689.6	(23.6)	(208.0)	7.0	(121.8)	3,002.3	7,952.5	1,732.9	3,013.3	12,698.7

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												
	按公平值												
	計入其他												
	全面收益之												
已發行股本 (未經審核)	股本溢價賬 (未經審核)	股本			物業			兌匯			總計 (未經審核)	非控股權益 (未經審核)	股本總值 (未經審核)
		贖回儲備 (未經審核)	資本儲備 (未經審核)	特別儲備 (未經審核)	對沖儲備 (未經審核)	公平值儲備 (未經審核)	重估儲備 (未經審核)	平衝儲備 (未經審核)	保留盈利 (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	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
111.4	1,356.1	4.3	3,109.8	689.6	-	(752.3)	7.0	(139.9)	5,882.6	10,268.6	4,129.2	16,130.7	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(676.3)	(676.3)	-	(1,021.3)	
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													
-	-	-	-	-	-	1.5	-	-	-	1.5	-	1.2	2.7
-	-	-	-	-	3.4	-	-	-	-	3.4	-	3.2	6.6
-	-	-	-	-	-	-	-	(40.2)	-	(40.2)	-	(21.4)	(61.6)
期內全面收益(虧損)總額													
-	-	-	-	-	3.4	1.5	-	(40.2)	(676.3)	(711.6)	-	(362.0)	(1,073.6)
收購一上市附屬公司之非控股權益													
-	-	-	(8.9)	-	-	-	-	-	-	(8.9)	-	(6.9)	(15.8)
出售指定為按公平值計入													
其他全面收益之													
-	-	-	-	-	-	528.6	-	-	(528.6)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.6)	(39.6)	-	(17.6)	(57.2)
向永續證券持有人分派													
111.4	1,356.1	4.3	3,100.9	689.6	3.4	(222.2)	7.0	(180.1)	4,638.1	9,508.5	3,742.7	14,984.1	
於二零二四年六月三十日													

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	198.3	21.0
投資活動之現金流量		
出售按公平值計入其他全面收益之金融資產所得款項	–	13.0
購入按公平值計入損益之金融資產	(0.1)	(0.5)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	80.4	–
按公平值計入損益之金融資產之分派	44.1	1.8
應收貸款之減額	22.9	2.8
添置投資物業	(7.9)	(1.9)
出售投資物業所得款項	–	6.1
購入物業、廠房及設備項目	(15.1)	(61.1)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	0.1	348.0
購入資產	–	16.1
已收利息	15.4	26.7
已收非上市投資股息	5.1	9.6
存放已抵押定期存款及銀行結存	(3.2)	(22.0)
釋放受限制之現金	16.5	0.3
投資活動所得現金流量淨額	158.2	338.9
融資活動之現金流量		
提取新銀行貸款	21.8	1,228.6
償還銀行貸款	(281.0)	(1,437.8)
提取其他債項	73.0	–
償還其他債項	(73.0)	–
已付利息	(488.7)	(620.2)
支付貸款及其他成本	(1.7)	(27.4)
租賃付款之本金部分	(4.8)	(6.3)
收購一上市附屬公司之非控權權益	–	(15.8)
向永續證券持有人分派	–	(57.2)
釋放受限制之現金	66.1	–
存放受限制之現金	–	(19.5)
融資活動所用現金流量淨額	(688.3)	(955.6)

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		(331.8)	(595.7)
期初之現金及現金等值項目		677.2	1,390.9
外匯兌換率變動之影響(淨額)		3.6	(5.4)
期末之現金及現金等值項目		349.0	789.8
現金及現金等值項目結存之分析			
簡明綜合財務狀況表內及簡明綜合現金流量表內 所述之現金及現金等值項目	十三	349.0	789.8

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以下經修訂之香港財務報告準則之會計準則。

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為可兌換，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613,400,000元(二零二四年：港幣676,300,000元)，而於二零二五年六月三十日，流動資產淨額為港幣1,101,300,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,530,700,000元)及資產淨值為港幣12,698,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣13,479,800,000元)。此外，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為港幣349,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣677,200,000元)，而於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198,300,000元(二零二四年：港幣21,000,000元)。

簡明綜合財務報表之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附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、項目策劃管理及建築工程服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (d) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託(「富豪產業信託」)；
- (e) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (f) 飛機擁有及租賃分類*指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金收入；及
- (g) 其他分類主要包括提供財務服務、食品銷售、經營及管理餐廳業務，以及提供房務管理及相關服務。

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，富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及其附屬公司(「富豪集團」)擁有兩副飛機引擎，其賬面淨值為港幣57,600,000元，而平均租賃收益率為7.0%。所有富豪集團之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。

以下表列載本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	物業發展及投資				物業管理、物業代理及租賃				商業地產發展				金融服務及投資				其他				總計			
	截至二〇二四年六月三十日	截至二〇二三年六月三十日	截至二〇二二年六月三十日	截至二〇二一年六月三十日	截至二〇二四年六月三十日	截至二〇二三年六月三十日	截至二〇二二年六月三十日	截至二〇二一年六月三十日	截至二〇二四年六月三十日	截至二〇二三年六月三十日	截至二〇二二年六月三十日	截至二〇二一年六月三十日	截至二〇二四年六月三十日	截至二〇二三年六月三十日	截至二〇二二年六月三十日	截至二〇二一年六月三十日	截至二〇二四年六月三十日	截至二〇二三年六月三十日	截至二〇二二年六月三十日	截至二〇二一年六月三十日	截至二〇二四年六月三十日	截至二〇二三年六月三十日	截至二〇二二年六月三十日	截至二〇二一年六月三十日
營業收入(附註三)：																								
銀行外客戶	248.4	491.0	15.4	8.8	878.8	841.2	-	-	0.8	2.4	-	11.8	47.6	36.8	-	-	1,186.0	1,392.0	-	-	1,186.0	1,392.0	-	-
分類間之銷售	15.8	13.1	6.0	13.1	0.4	0.4	46.3	46.7	-	-	-	-	84.2	87.1	(152.7)	(160.4)	-	-	-	-	-	-	-	-
合計分類收入	264.2	504.1	21.4	21.9	879.2	841.6	46.3	46.7	0.8	2.4	-	11.8	126.8	123.9	(152.7)	(160.4)	1,186.0	1,392.0	(152.7)	(160.4)	1,186.0	1,392.0	(152.7)	(160.4)
減除：值前分類業績	(204.8)	(117.1)	(8.1)	(4.3)	248.6	251.2	(6.6)	(6.5)	(0.5)	(65.4)	-	78.2	1.0	2.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折舊	(5.1)	(8.7)	(0.3)	(0.3)	(338.9)	(344.0)	-	-	-	-	-	(2.2)	(2.1)	(1.4)	-	-	(346.0)	(356.6)	-	-	-	-	-	-
分類業績	(209.9)	(125.8)	(8.4)	(4.6)	(89.9)	(92.8)	(6.6)	(6.5)	(0.5)	(65.4)	-	76.0	(1.1)	0.9	-	-	(316.4)	(218.2)	-	-	(316.4)	(218.2)	-	-
未變動之利息收入及未變動之業務及企業收益																								
未變動之業務及企業支出																								
應收資本(租賃負債之利息除外)																								
應佔聯營公司之溢利及虧損	0.3	0.1	-	-	(2.1)	(3.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
除稅前溢利																								
所得稅																								
予母公司股權持有人及非控股權益																								
分佔聯營公司之溢利及虧損																								
總計：																								
母公司股權持有人																								
非控股權益																								

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		
出售物業所得款項	216.6	455.7
酒店經營及管理服務	848.6	808.7
建築及與建築業務相關之收入	11.1	4.5
物業管理費用	4.3	4.3
其他業務	42.6	36.8
	<u>1,123.2</u>	<u>1,310.0</u>
<u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	20.7	24.8
投資物業	36.4	37.8
飛機	—	11.8
其他	2.5	2.7
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	0.2	0.8
融資租賃之利息收入	2.4	2.5
上市投資之股息收入	0.8	1.6
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)	(0.2)	—
	<u>62.8</u>	<u>82.0</u>
總計	<u><u>1,186.0</u></u>	<u><u>1,392.0</u></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：

分類	截至二零二五年六月三十日止六個月				
	物業發展 及投資 (未經審核)	建築及 與樓宇相關 之業務 (未經審核)	酒店經營 與管理及 酒店擁有 (未經審核)	其他 (未經審核)	總計 (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
貨品或服務種類					
建築及與建築業務相關之收入	-	11.1	-	-	11.1
出售物業	216.6	-	-	-	216.6
物業管理費用	-	4.3	-	-	4.3
酒店經營及管理服務					
酒店經營	-	-	845.1	-	845.1
管理服務	-	-	3.5	-	3.5
其他業務	-	-	-	42.6	42.6
總計	<u>216.6</u>	<u>15.4</u>	<u>848.6</u>	<u>42.6</u>	<u>1,123.2</u>
地域市場					
香港	202.7	15.4	846.7	42.6	1,107.4
中國內地	13.9	-	1.9	-	15.8
總計	<u>216.6</u>	<u>15.4</u>	<u>848.6</u>	<u>42.6</u>	<u>1,123.2</u>
確認收入時間					
在某個時間點	216.6	0.1	163.9	13.3	393.9
隨時間	-	15.3	684.7	29.3	729.3
總計	<u>216.6</u>	<u>15.4</u>	<u>848.6</u>	<u>42.6</u>	<u>1,123.2</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

分類	截至二零二四年六月三十日止六個月				
	物業發展 及投資 (未經審核)	建築及 與樓宇相關 之業務 (未經審核)	酒店經營 與管理及 酒店擁有 (未經審核)	其他 (未經審核)	總計 (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
貨品或服務種類					
建築及與建築業務相關之收入	—	4.5	—	—	4.5
出售物業	455.7	—	—	—	455.7
物業管理費用	—	4.3	—	—	4.3
酒店經營及管理服務					
酒店經營	—	—	805.0	—	805.0
管理服務	—	—	3.7	—	3.7
其他業務	—	—	—	36.8	36.8
總計	<u>455.7</u>	<u>8.8</u>	<u>808.7</u>	<u>36.8</u>	<u>1,310.0</u>
地域市場					
香港	142.9	8.8	806.5	36.8	995.0
中國內地	312.8	—	2.2	—	315.0
總計	<u>455.7</u>	<u>8.8</u>	<u>808.7</u>	<u>36.8</u>	<u>1,310.0</u>
確認收入時間					
在某個時間點	455.7	—	158.1	14.6	628.4
隨時間	—	8.8	650.6	22.2	681.6
總計	<u>455.7</u>	<u>8.8</u>	<u>808.7</u>	<u>36.8</u>	<u>1,310.0</u>

以下列載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	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
客戶合約收入					
外界客戶	216.6	15.4	848.6	42.6	1,123.2
分類間之銷售	—	6.0	—	84.2	90.2
小計	216.6	21.4	848.6	126.8	1,213.4
分類間之調整及對銷	—	(6.0)	—	(84.2)	(90.2)
總計	216.6	15.4	848.6	42.6	1,123.2

截至二零二四年六月三十日止六個月					
分類	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
客戶合約收入					
外界客戶	455.7	8.8	808.7	36.8	1,310.0
分類間之銷售	0.8	13.1	—	87.1	101.0
小計	456.5	21.9	808.7	123.9	1,411.0
分類間之調整及對銷	(0.8)	(13.1)	—	(87.1)	(101.0)
總計	455.7	8.8	808.7	36.8	1,310.0

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	6.1	12.7
其他利息收入	8.0	11.2
非上市投資之股息收入	5.1	9.6
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、廠房及設備項目之收益	0.1	69.2
其他	1.6	9.5
總計	15.4	112.2

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
出售物業之盈利(淨額)	73.7	77.0
物業、廠房及設備之折舊	176.1	184.1
使用權資產之折舊	170.0	172.5
	346.1	356.6

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	475.8	608.6
其他債項之利息	15.5	15.9
合約收入之利息支出	0.7	2.5
租賃負債之利息	0.2	0.3
債項成立成本攤銷	24.9	25.8
非按公平值計入損益之金融負債總利息支出	517.1	653.1
衍生金融工具之公平值變動		
— 現金流量對沖(自對沖儲備轉撥)	2.9	(3.9)
其他貸款成本	1.4	2.8
小計	521.4	652.0
減：納入成本賬項內之融資成本	—	(0.1)
總計	521.4	651.9

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	11.3
即期 — 中華人民共和國(「中國」)及海外		
期內之稅項支出	—	7.6
過往年度之撥備不足	0.3	—
中國土地增值稅	(3.0)	78.6
遞延稅項	(4.4)	(9.7)
期內之稅項支出總額	5.4	87.8

簡明綜合財務報表附註 (續)

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。

於中國及海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由 30% 至 60% 不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的 20% 除外。

由於聯營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故毋須為聯營公司計提稅項撥備 (二零二四年：無)。

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 613,400,000 元 (二零二四年：港幣 676,300,000 元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之應計分派港幣 39,500,000 元 (二零二四年：富豪集團有關永續證券之分派港幣 39,600,000 元) 作調整，及於期間內本公司之已發行普通股 1,114,600,000 股 (二零二四年：1,114,600,000 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118,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣113,700,000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	98.3	93.2
四至六個月	9.7	8.1
七至十二個月	6.8	8.7
超過一年	12.6	16.2
	127.4	126.2
減值	(9.4)	(12.5)
總計	118.0	113.7

業務往來客戶應收賬項賬期一般為30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以註銷。

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

計入此賬項結存之應收一同系附屬公司、一聯營公司及一關連公司款項分別為港幣900,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣900,000元)、港幣2,000,000元(二零二四年十二月三十一日：無)及港幣1,200,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,200,000元)，該等款項為無抵押、免息及須應要求時償還。

另計入此賬項結存之港幣2,300,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣4,600,000元)，乃根據香港財務報告準則第15號被分類為合約成本的預付物業銷售佣金。

簡明綜合財務報表附註(續)

十、應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣41,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣77,100,000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	37.7	71.2
四至六個月	1.2	5.4
七至十二個月	1.9	0.1
超過一年	0.2	0.4
總計	41.0	77.1

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同系附屬公司及聯營公司款項分別為港幣49,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣6,600,000元)及港幣1,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣2,800,000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 6,049.3	二零二五年 5,976.4
非即期		
銀行貸款 – 有抵押	二零二六年至 二零三一年 12,917.0	二零二六年至 二零三一年 13,219.0
總計	18,966.3	19,195.4

	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	6,049.3	5,976.4
於第二年	9,804.4	5,339.9
於第三至第五年(包括首尾兩年)	3,107.6	7,872.2
超過五年	5.0	6.9
總計	18,966.3	19,195.4

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。

富豪產業信託集團之付息銀行債項亦由(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，所有付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1.25%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，所有付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十五內。

十二、其他債項

	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)
	港幣百萬元	港幣百萬元
有抵押票據(i)	468.0	468.0
其他債項－有抵押(ii)	73.0	73.0
總計	541.0	541.0
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
一年內	541.0	229.0
於第二年	—	312.0
總計	541.0	541.0

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

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

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

- (ii) 於二零二四年十月二十三日，由獨立第三方貸款人向富豪集團授予港幣100,000,000元循環貸款融資，乃按香港上海匯豐銀行有限公司所報港元最優惠利率每年計息。貸款融資由一項富豪集團海外物業發展項目之相關控股公司之股份權益作抵押。該貸款融資原定於二零二五年十月到期，但於報告期間內全數償還未償還貸款結餘後提早終止。

於二零二五年六月二十三日，由獨立第三方貸款人向四海集團授予港幣80,000,000元循環貸款融資，並以持有若干物業權益之公司之股份權益及其他資產作抵押。該貸款實際按香港上海匯豐銀行有限公司所報港元最優惠利率另加息差每年3%計息。該貸款融資於二零二七年一月到期，惟貸款人有提前終止貸款之權利。於二零二五年六月三十日，融資未償還金額為港幣73,000,000元。

十三、 簡明綜合現金流量表附註

現金及現金等值項目結存

	截至 二零二五年 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	341.7	470.0
原到期於存放起計少於三個月之無抵押定期存款	7.3	319.8
現金及現金等值項目	<u>349.0</u>	<u>789.8</u>

十四、 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

於期間內，本集團之重大關連人士交易如下：

	截至 二零二五年 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
最終上市控股公司之一全資附屬公司：		
管理費	32.2	33.6
聯營公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	<u>0.9</u>	<u>1.7</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。

簡明綜合財務報表附註(續)

(b) 與關連人士之賬項(減值前)：

	二零二五年 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
予一聯營公司貸款	306.5	306.5
應收聯營公司款項	84.6	82.6
應收一同系附屬公司款項	0.9	0.9
應收一關連公司款項	1.2	1.2
應付同系附屬公司款項	(49.7)	(6.6)
應付聯營公司款項	(1.0)	(2.8)

(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	21.1	22.8
僱員退休計劃供款	1.5	1.6
支付予主要管理層人員之補償總額	22.6	24.4

十五、 資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團之發展中物業以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28,511,300,000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，於二零二五年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣54,200,000元，已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，而於若干持有物業公司之股份權益及其他資產，已作抵押以擔保授予本集團之若干其他債項。

於二零二四年十二月三十一日，若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、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港幣29,144,600,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零二四年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣港幣220,300,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

與本集團若干物業發展項目相關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。

十六、 或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團就授予一聯營公司之銀行融資提供企業擔保之或然負債為港幣389,500,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣389,500,000元)，已悉數動用。此外，富豪集團已就銀行為富豪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。

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137,900,000元(港幣150,900,000元)(二零二四年十二月三十一日：人民幣161,900,000元(港幣171,800,000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。

另外，富豪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富豪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。富豪集團已委聘其律師，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。

十七、 承擔

於報告期末，本集團之承擔如下：

	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
物業發展項目	<u>101.8</u>	<u>101.6</u>

十八、 金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團管理層負責就金融工具之公平值計量制訂政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具價值之變動並釐定估值所用主要輸入值。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

	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	4.0	—	—	4.0
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	20.5	—	—	20.5
上市債務投資	—	6.7	—	6.7
非上市股本投資	—	—	58.6	58.6
非上市基金投資	—	—	268.0	268.0
非上市債務投資	—	—	0.2	0.2
總計	24.5	6.7	326.8	358.0

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	4.8	-	-	4.8
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	61.3	-	-	61.3
上市債務投資	-	6.6	-	6.6
非上市股本投資	-	-	59.5	59.5
非上市基金投資	-	-	365.6	365.6
非上市債務投資	-	-	0.2	0.2
衍生金融工具	-	10.2	-	10.2
總計	66.1	16.8	425.3	508.2

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)	二零二四年 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日	425.3	626.4
購入	0.1	0.6
出售	(85.9)	(57.6)
分派	(44.1)	(1.9)
於損益確認之未變現收益/(虧損)	31.4	(1.8)
於其他全面收益確認之未變現虧損	-	(0.5)
於六月三十日	326.8	565.2

簡明綜合財務報表附註(續)

於二零二五年六月三十日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行公平值計量			總計 (未經審核)
	活躍市場 之報價 (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
按公平值計入損益之金融負債：				
衍生金融工具	-	68.4	-	68.4

於二零二四年十二月三十一日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行公平值計量			總計 (經審核)
	活躍市場 之報價 (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
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並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。

若干非上市股本投資之公平值乃根據管理層估計投資的未來回報而釐定。

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

衍生金融工具(包括利率掉期合約)之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

十九、 報告期後事項

於二零二五年七月二十九日，富豪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 (其為富豪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。

二十、 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。

其他資料

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	個人權益	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）
				公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	—	—	2,274,600 (0.20%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	50,185	—	—	50,185 (0.005%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	1,116,000	—	—	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	—	—	176,200 (0.02%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	—	—	6,200 (0.001%)
2. Century City International Holdings Limited 世紀城市國際 控股有限公司 (「世紀城市」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	111,815,396	2,032,315,326 (附註a)	380,683	2,144,511,405 (69.34%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	—	—	251,735 (0.008%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	4,000	—	—	4,000 (0.000%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	112,298	—	—	112,298 (0.004%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)

其他資料 (續)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零二五年 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	
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%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	569,169	—	—	569,169 (0.06%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
4. Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團 有限公司(「四海」)	羅旭瑞先生	普通股 (i)(已發行)	—	871,504,279 (附註d)	—	871,504,279
		(ii)(未發行)	—	1,591,775,147 (附註e)	—	1,591,775,147
		優先股 (已發行)	—	229,548,733 (附註e)	—	229,548,733 (99.99%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	680,730	—	—	680,730 (0.05%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	414,000	—	—	414,000 (0.03%)
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%)
總計：						2,463,279,426 (198.71%)

附註：

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

- (b) 於694,124,547股本公司已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

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

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

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

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

- (c) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。於622,433,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，世紀城市於本公司持有62.28%股份權益。本公司於富豪持有69.25%股份權益。
- (d) 於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」)(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外111,319,732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53,333,332股四海已發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。
- (e) 於1,272,070,219股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R(由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外213,038,264股四海未發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外106,666,664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。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

於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，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

(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)	694,124,547	—	694,124,547	62.28%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註ii)	694,124,547	—	694,124,547	62.28%
世紀城市(附註iii)	694,124,547	—	694,124,547	62.28%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註iv)	694,124,547	—	694,124,547	62.28%
Almighty International Limited (「Almighty」)(附註iv)	346,994,526	—	346,994,526	31.13%
Cleview Investments Limited (「Cleview」)(附註iv)	180,811,470	—	180,811,470	16.22%

附註：

- (i) YSL Int'l所持本公司之普通股權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生於本公司普通股之公司權益內。
- (ii) Grand Modern為YSL Int'l之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在YSL Int'l所持之權益內。
- (iii) 世紀城市由Grand Modern擁有52.72%權益，其所持本公司之普通股權益已包括在Grand Modern所持之權益內。
- (iv) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，而彼等於本公司普通股之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

其他資料 (續)

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女士為Grand Modern之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、梁蘇寶先生、羅寶文女士、吳季楷先生、伍穎梅女士及黃之強先生為世紀城市之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、梁蘇寶先生、羅寶文女士及吳季楷先生為CCBVI、Almighty及Cleerview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
<i>獨立非執行董事</i>	
石禮謙先生，GBS，JP	自二零二五年六月六日起，獲委任為聯合所上市公司景業名邦集團控股有限公司之主席及非執行董事。
黃之強先生	辭任聯交所上市公司元亨燃氣控股有限公司之獨立非執行董事，自二零二五年八月一日起生效。

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」一節內。

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「百利保控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「百利保守則」)，其標準不低於標準守則所訂之標準需求，作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。本公司在作出特定查詢後，董事確認，彼等於截至二零二五年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則及百利保守則。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五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)。於截至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)

梁寶榮先生，GBS，JP(獨立非執行董事)

伍穎梅女士，JP(獨立非執行董事)

石禮謙先生，GBS，JP(獨立非執行董事)

審計委員會已與本公司之管理層連同外聘核數師審閱及討論本集團採用之會計準則及慣例、審計、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零二五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 Paliburg Holdings Limited 董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已審閱列載於第 23 頁至第 53 頁之中期財務資料，中期財務資料包括 Paliburg Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司於二零二五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

