



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)



2026
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
55	其他資料
64	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

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
於會計及財務匯報局條例下註冊之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
Richmond House, 12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08, 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

Richmond House, 12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號20樓
電話：2894 7888
傳真：2890 1697
網址：www.regal.com.hk

羅旭瑞先生，81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，46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。就其行政職務方面，彼主要負責統籌本集團酒店業務營運，另外亦負責管理世紀城市集團之企業投資及業務發展工作。

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。彼亦擔任香港恒生大學榮譽學院專業院使。

彼已正式獲委任為香港特別行政區特首政策組專家組成員、綠色科技及金融發展委員會成員及香港科技大學校董會成員。彼亦擔任精神健康諮詢委員會及香港大學中醫藥學院諮詢委員會的成員。彼之其他委任包括價值觀教育常務委員會、香港財富傳承學院及香港各界婦女聯合協進會名譽會長一職。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，亦擔任Asia Pacific Green Deal for Business委員會主席。彼亦獲委任為World Sustainable Hospitality Alliance之受託人。

彼亦成立非牟利之可持續科技學院(IST)，以培育新世代可持續領袖。彼亦創辦世界合一論壇、One Earth NextGen Programs、One Earth Alliance及One Earth Institute，以就共同繁榮而推進系統化創新。

羅女士為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

董事簡介 (續)

蔡志明博士(別名：Francis)，GBS，JP，80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，71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。

羅文鈺教授，74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)，54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三十年經驗。

羅俊圖先生(別名：Jimmy)，52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)，72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，62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、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、僑港伍氏宗親會伍時暢紀念學校校監、頤康基金會榮譽董事會榮譽主席、團結香港基金顧問團成員及香港明天更好基金理事委員。彼曾為婦女事務委員會成員及婦女自強基金聯合召集人(二零二零年至二零二六年)、威爾斯親王醫院管治委員會主席(二零一四年至二零二零年)、香港旅遊發展局成員及其市場推廣及業務發展委員會主席、醫院管理局成員及其支援服務發展委員會主席(二零一零年至二零一六年)、僱員再培訓局委員及其課程審批委員會召集人，以及職業訓練局委員(二零一一年至二零一七年)。伍女士亦為載通國際控股有限公司之非執行董事，且曾為路訊通控股有限公司(現稱為鏈信控股有限公司)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。

董事簡介 (續)

黃之強先生，71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四十三年經驗。

楊碧瑤女士，JP，68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二零二六年六月三十日止六個月之中期報告。

財務業績

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團達致股東應佔綜合盈利港幣 158,000,000 元，而於二零二五年同期則錄得虧損港幣 677,600,000 元。

誠如本公司於二零二六年八月二十日刊發之盈利預告所闡述，除了其酒店業務營運表現有所改善以及由於利率水平下降令融資成本減少外，本集團於期間內錄得盈利乃主要歸因於在二零二六年四月出售擁有位於香港之富豪東方酒店之附屬公司所變現之收益，該等附屬公司乃透過本公司之上市附屬公司富豪產業信託持有。

於中期期間，來自業務營運之毛利為港幣 373,100,000 元，較二零二五年之比較數額港幣 311,900,000 元增加 19.6%。經計及實益出售富豪東方酒店所變現之收益港幣 849,900,000 元，本集團減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣 1,069,000,000 元，而去年同期者則為港幣 85,400,000 元。

此外，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 245,800,000 元（二零二五年：港幣 290,200,000 元）。儘管該等折舊費用對本集團之現金流並無即時影響，惟已對其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二零二六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二零二六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 15.96 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，全球增長正面臨另一重大衝擊。中東衝突已引發能源價格飆升、通脹壓力重現及對緊縮貨幣政策的預期升溫。受依賴能源進口的經濟體及直接被敵對行動影響的經濟體之前景轉弱所拖累，全球增長預計由二零二五年之 2.9% 放緩至二零二六年之 2.5%，此乃自 2019 冠狀病毒肺炎疫情以來之最低水平。

在中國，生產與供應迅速增長，且就業情況普遍穩定，同時對外貿易呈現良好的增長勢頭。按不變價格計算，於二零二六年上半年中國國內生產總值(GDP)按年增長4.7%，展現出強勁的韌力。

受惠於令人振奮的對外貿易表現及具韌力的本地需求，香港經濟於二零二六年第二季繼續穩健增長。於二零二六年上半年，實質本地生產總值較去年增長5.1%，是最近五年來最強勁之半年表現。

於二零二六年上半年，香港接待了旅客約26,700,000人次，較去年同期增加13.0%，其中來自中國內地的旅客人次佔總數約77%。在所有訪港旅客中，43.1%為過夜旅客，按年增長2.0%，而平均逗留時間為3.1晚。於期間內，長途地區及短途地區市場之表現呈現不同的趨勢。來自長途地區市場之旅客人數繼續穩步上升，而來自亞洲傳統短途地區市場之訪港旅客人數已有所下降，主要由於燃油價格上升導致航班運力縮減及港元兌其貨幣走強所影響。

根據香港旅遊發展局(「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二零二五年之85%上升至二零二六年之86%，而實際平均房租則增長7.6%，令平均可出租客房收入(RevPAR)按年上升8.9%。

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)業務，更可直達亞洲國際博覽館、11 Skies綜合建築群及機場二號客運大樓。

於中期期間，麗豪航天城酒店營運穩定，平均可出租客房收入較二零二五年同期進一步改善。機場二號客運大樓於二零二六年五月開始投入營運。預期隨著該新客運大樓之客流量持續增加，將會為與其直接相連之麗豪航天城酒店帶來更多業務。

本集團亦在西班牙巴塞隆拿擁有一間設有186間客房之酒店物業，其已出租予一第三方營運商。儘管此酒店物業現正產生理想的租金回報，惟本集團正研究不同方案，包括繼續出租，或如獲理想出價則將其出售，以作為本集團減債計劃之一部分。

有關麗豪航天城酒店及於巴塞隆拿之酒店物業之進一步詳情，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

於二零二六年六月三十日，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。

截至二零二六年六月三十日止中期期間，富豪產業信託錄得未計及基金單位持有人分派前綜合虧損為港幣186,200,000元，而於二零二五年同期錄得之虧損為港幣508,100,000元。於中期期間，根據由總估值師所評估於二零二六年六月三十日之市場估值，富豪產業信託之投資物業組合之公平值較其於二零二五年十二月三十一日之最後估值下跌，當中產生虧損港幣114,400,000元。而去年同期則錄得公平值虧損港幣517,100,000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虧損港幣71,800,000元，而於二零二五年同期則錄得核心經營盈利港幣9,000,000元。

然而，值得注意的是富豪產業信託於中期期間錄得之綜合虧損已計入於二零二六年四月完成出售富豪東方酒店之交易所產生之虧損港幣81,700,000元及相關支出港幣22,000,000元，該等項目均屬一次性性質。倘不計及該等與出售富豪東方酒店有關之非經常性虧損及相關支出，富豪產業信託於中期期間則可達致核心經營盈利及可供分派收入正數。

緊接其出售富豪東方酒店及償還部分未償還融資貸款，富豪產業信託最近於八月初已與現有銀行貸款銀團達成一項港幣3,900,000,000元之新再融資安排。此項新融資為期四年及現時以其中三間初步酒店，即富豪機場酒店、富豪香港酒店、麗豪酒店以及九龍城寶城大樓之若干商業樓層範圍作出抵押。

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四間富豪酒店及三間富薈酒店之承租人。

為應對競爭激烈的市場環境，本集團已採取不同措施以提升營運效率及控制經營成本。於中期期間，於香港四間富豪酒店之平均可出租客房收入按年已增長10.5%，而其物業收入淨總額已上升35.8%，惟低於與富豪產業信託租賃下之按比例計算之基本租金。

至於三間同樣向富豪產業信託租賃之富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店，其平均可出租客房收入因市場競爭激烈而較去年上半年略為下跌，惟受惠於用作減少經營成本而採取之措施，其物業收入淨總額較上一個比較期間增加13.2%，但仍低於按比例計算之基本租金。

隨著國際及中國內地學生持續湧入香港，學生住宿需求殷切。作為初步階段，向富豪產業信託租賃之若干酒店，包括麗豪酒店及三間富薈酒店，已調配其部分客房參與由本集團推出之「Aspire House志居」學生住宿項目。此項目不僅可為該等酒店產生穩定的長期住宿收入，亦已獲得社會眾多正面回應。

酒店管理業務

本集團之酒店管理業務透過全資擁有之酒店管理公司富豪酒店國際有限公司(「富豪酒店國際」)營運。本集團於香港擁有之全部酒店(包括麗豪航天城酒店以及透過富豪產業信託擁有之八間富豪及富薈酒店)現正由富豪酒店國際管理。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，本集團現正以富豪品牌營運之一間位於上海及一間位於德州之酒店提供管理服務。

物業

香港物業市場於二零二六年繼續穩步復甦。在市場氣氛有所改善的支持下，一手及二手住宅市場之物業銷售價格及成交量均已上升，反映市場持續復甦。主要由於供應短缺，豪華住宅部份之物業需求仍然具韌性。

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。自今年年初以來，P&R已訂約出售富豪•山峯17個物業單位(包括重售之一間洋房及兩個公寓單位)。迄今，P&R於富豪•山峯仍保留3間洋房及39個公寓單位。除一間洋房將予以保留外，其餘物業單位將繼續出售。

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，誠如之前所報告，坐落於皇后大道西之商業/住宅發展項目The Queens尚瓏之全部住宅單位均已出售，而位於地面及一樓之商業舖位正獲保留。本集團亦擁有位於深水埗海壇街之地盤，擬作一項商業/住宅發展項目。

年初至今，本集團已按令人滿意之價格訂約出售三座富豪海灣之花園洋房，其中兩座已正式完成出售，該位於赤柱之豪華花園洋房項目由本集團於較早年時合資發展。本集團仍擁有5座富豪海灣之花園洋房，部分將繼續出售。

誠如早前所述，本集團已於二零二五年五月訂立協議，以出售其於葡萄牙里斯本的一項已完成翻新之出售項目之股本權益。該銷售交易原定預期於二零二六年五月完成，其後於今年七月正式完成。

有關本集團之發展項目及物業，以及由P&R及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(P&R之上市附屬公司，主要從事於中國內地之物業發展業務)進行之項目之進一步資料，載於本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節內。

展望

香港正投放額外資源以加強其旅遊業競爭力及多元化其客源市場，藉此促進其旅遊業之長遠可持續發展。同時，香港亦正鞏固其作為亞洲國際都會之地位，並深化其作為協助國際旅客連接大灣區之「超級聯繫人」角色。

儘管烏克蘭及中東之地緣政治緊張局勢曠日持久，導致香港整體營商前景仍然充滿挑戰，但預期無阻本地旅遊業持續復甦的趨勢。

於出售富豪東方酒店後，富豪產業信託之融資成本已進一步降低，同時整體利率環境正逐步穩定。因此，產業信託管理人之董事預期，如無任何不可預見之情況，富豪產業信託將能於二零二六年下半年達致核心經營盈利。

本集團一直積極進行其資產出售計劃，並已取得正面成果。本集團將繼續實行降低其整體負債水平之計劃，務求進一步加強其財務實力。

主席

羅旭瑞

香港

二零二六年八月二十六日

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)，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，以及於二零二六年五月開始投入營運之新機場二號客運大樓。

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。

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。

全部住宅單位均已出售，而在地面及一樓之商業舖位正獲保留。

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。此物業現時為一個空置地盤，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)。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

年初至今，本集團已按令人滿意之價格訂約出售三座花園洋房，其中兩座已正式完成出售。本集團仍擁有5座富豪海灣之花園洋房，總樓面面積合共約2,292平方米(24,671平方呎)。部分該等餘下洋房將繼續出售。

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。

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。

於二零二五年五月，本集團訂立一項協議，以將其所持擁有此物業的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84,000,000元)。此項出售交易原定預期於二零二六年五月完成，其後已於今年七月正式完成。

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5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 薈高

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。

作為優化該物業價值之替代方案，P&R最近已向城市規劃委員會申請將該物業改劃為以住宅為主連帶商業用途。該物業的建議改劃土地用途計劃須待該申請能獲得批准及經過後續不同政府部門的審批流程，以及須修改土地租賃條款所涉及之補地價評估，即使該申請成功，相關流程仍可能需數年才能完成。與此同時，We Go MALL將繼續以出租獲取租金收入。

九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年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97個公寓單位已售出或訂約出售，銷售總額為港幣6,028,600,000元，當中16個公寓單位及一間洋房(包括重售之一間洋房及兩個公寓單位)已於今年內出售或訂約出售。於中期期間內完成之銷售交易包括9個公寓單位及8個泊車位(銷售總額為港幣350,700,000元)，自該等銷售交易所產生之盈利已計入回顧期間之業績。

除該等訂約出售但仍待完成之洋房及公寓單位外，P&R 於此發展項目仍持有具重大價值之 3 間洋房及 39 個公寓單位。

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，並計劃進行商業/住宅發展項目。此發展地盤之地基工程已展開。

此建議發展項目計劃提供住宅及商業舖位，總樓面面積分別約為 3,935 平方米 (42,356 平方呎) 及 398 平方米 (4,284 平方呎)。

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，此等物業之 100% 擁有權權益已成功整合。

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 號之現存物業已拆卸，而位於青山道 301 至 303 號之現存物業之拆卸工程現正進行。

此項目現擬發展為一棟住宅大樓將建於商業裙樓上蓋，總樓面面積分別約為 3,663 平方米 (39,429 平方呎) 及 733 平方米 (7,890 平方呎)。

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內地之物業項目(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)。

此發展項目中最後一期內之全部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2,314,000,000元)。

位於發展項目中最後一期之住宅地塊內擁有約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107,500,000元)。1,387個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，593個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣58,900,000元(港幣67,400,000元)。大部分銷售交易經已完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

此發展項目中最後一期之餘下商業部分，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，全部均已完成。

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個單位之銷售計劃正在進行中。迄今，面積共約16,974平方米(182,708平方呎)之380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145,800,000元(港幣164,600,000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9,300,000元)。

四海集團於二零二六年一月訂立協議，出售發展項目內之酒店大樓予一第三方買家作酒店經營，總代價為人民幣143,000,000元。此項交易已於二零二六年六月完成，而所得款項淨額已用於償還四海集團之負債及用作其一般營運資金。

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419,500,000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，擁有總樓面面積67,739平方米(729,143平方呎)。

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塊內總面積約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。四海集團應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。

根據所取得之法律意見，四海集團於造林合約項下之合法權益仍然有效及具法律效力。然而，作為保障四海集團有權參與土地批授及獲得造林所產生成本之金錢賠償權利之先決條件，該已造林區域須通過地方市政府之合格檢收。

四海集團於最近數月已與地方政府機關進行溝通，儘管四海集團已在項目地塊上進行造林及維護工作逾十年，惟顯然市政府尚未準備於短期內就已造林區域進行所需檢收。

考慮到四海集團之可用財務資源另有其他更迫切之用途，以及逐漸增多的不確定性令四海集團能否保障其於造林以獲批予發展土地合約下之合約權益受到不利影響，因此四海集團決定自二零二六年四月起暫停已造林區域之維護工作，直至地方政府就地塊檢收上有正面的進展。

由於暫停維護工作可能對四海集團於造林以獲批予發展土地合約下之合約權益構成潛在不利影響，故四海集團因受近期出現之情況變動所影響，於其截至二零二六年六月三十日止半年度之財務業績中，對該項目已被納入成本賬項內有關造林項目之預付款項全數作出減值。

四海集團將繼續與有關政府機關保持經常接觸，並於四海集團信納地方政府已準備展開上述所需檢查及賠償事宜之程序時，將考慮恢復造林之維護工作。與此同時，四海集團正探討其他方案，包括出售該項目或引入策略性投資者共同開發該項目。

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。

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二零二六年六月三十日之市值重列，本集團之未經審核經調整資產淨值及本公司每股普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所計算，分別為港幣 14,342,400,000 元及每股港幣 15.96 元：

	於二零二六年六月三十日	
	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	5,502.3	6.12
本集團於香港之酒店物業組合按其市值重列之調整	8,840.1	9.84
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	14,342.4	15.96

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滙率波動風險。

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274,900,000元(二零二五年：港幣181,600,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣310,100,000元(二零二五年：港幣373,300,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二六年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣1,238,900,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣809,000,000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11,947,200,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣13,611,800,000元)。

於二零二六年六月三十日，本集團之資產負債比率為54.3%(二零二五年十二月三十一日：59.5%)，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11,947,200,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣13,611,800,000元)與本集團之總資產港幣22,012,700,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣22,872,500,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二六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33,419,700,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣35,388,500,000元)計算，資產負債比率則為35.7%(二零二五年十二月三十一日：38.5%)。

有關本集團於二零二六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

於二零二六年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣162,400,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣164,300,000元)。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，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、定期存款及銀行結存合共港幣17,145,100,000元已作抵押，以擔保授予本集團之銀行融資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。與若干物業權益相關控股公司之股份權益亦已作抵押，以擔保授予本集團之銀行債項。

於二零二五年十二月三十一日，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、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18,343,500,000元已作抵押，以擔保授予本集團之銀行融資及其他融資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。與若干物業權益及按公平值計入損益之金融資產相關控股公司之股份權益亦已作抵押，以擔保授予本集團之銀行及其他債項。

資本承擔

本集團於二零二六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

本集團於二零二六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二零二六年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零二五年：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。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

除載於簡明綜合財務報表附註十二詳述之出售附屬公司外，於回顧期間內並無其他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1,530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

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 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	935.8	905.6
銷售成本		(562.7)	(593.7)
毛利		373.1	311.9
其他收入及收益(淨額)	三	43.3	33.8
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)(淨額)		(40.3)	6.6
投資物業之公平值虧損(淨額)		(4.3)	(135.9)
出售附屬公司之收益	十二	849.9	—
待售物業之減值虧損		—	(16.4)
於聯營公司之投資之減值虧損		(0.1)	(0.2)
物業銷售及推廣費用		(11.5)	(0.5)
行政費用		(141.1)	(113.9)
減除折舊前經營業務盈利		1,069.0	85.4
折舊	四	(260.6)	(297.4)
經營業務盈利/(虧損)		808.4	(212.0)
融資成本	五	(332.2)	(410.5)
應佔盈利及虧損：			
合營公司		(128.5)	(93.8)
一聯營公司		(0.5)	(0.2)
除稅前盈利/(虧損)	四	347.2	(716.5)
所得稅	六	(15.8)	(15.6)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利/(虧損)		331.4	(732.1)
應佔：			
母公司股份持有人		158.0	(677.6)
非控權權益		173.4	(54.5)
		331.4	(732.1)
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)	八		
基本及攤薄		港幣0.11元	港幣(0.82)元

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利/(虧損)	331.4	(732.1)
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	26.5	(50.1)
由對沖儲備轉撥至損益	7.9	2.9
	34.4	(47.2)
換算海外業務之滙兌差額	(0.3)	53.2
應佔其他全面收益：		
一合營公司	22.3	17.5
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益淨額	56.4	23.5
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)
期內其他全面收益	56.4	23.2
期內全面收益/(虧損)總額	387.8	(708.9)
應佔：		
母公司股份持有人	205.7	(642.5)
非控權權益	182.1	(66.4)
	387.8	(708.9)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

		二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 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		4,523.4	4,681.3
投資物業		493.4	851.9
使用權資產		11,522.3	12,140.1
發展中物業		404.7	404.6
於合營公司之投資		2,092.5	2,233.1
於聯營公司之投資		8.3	8.9
按公平值計入損益之金融資產		246.5	283.8
其他貸款		857.0	857.0
應收賬項及按金	九	5.2	4.4
衍生金融工具		10.5	—
遞延稅項資產		47.7	47.7
無形資產		3.6	3.6
非流動總資產		20,215.1	21,516.4
流動資產			
待售物業		236.4	238.5
存貨		19.3	21.3
應收賬項、按金及預付款項	九	268.9	241.2
按公平值計入損益之金融資產		30.0	45.4
衍生金融工具		3.6	—
可收回稅項		0.5	0.7
受限制現金		564.3	309.4
已抵押定期存款及銀行結存		273.4	295.2
定期存款		53.5	—
現金及銀行結存		347.7	204.4
流動總資產		1,797.6	1,356.1
流動負債			
應付賬項、已收按金及應付費用	十	(505.9)	(476.4)
合約負債		(109.4)	(72.6)
租賃負債		(8.9)	(11.2)
附息之銀行債項	十一	(7,619.6)	(5,270.2)
其他債項		—	(25.0)
衍生金融工具		—	(1.0)
應付稅項		(56.9)	(51.5)
流動總負債		(8,300.7)	(5,907.9)
流動負債淨值		(6,503.1)	(4,551.8)
扣除流動負債後總資產		13,712.0	16,964.6

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二六年六月三十日

		二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 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	(45.9)	(47.5)
租賃負債		(153.5)	(153.1)
附息之銀行債項	十一	(5,566.5)	(9,125.6)
衍生金融工具		(14.2)	(42.0)
遞延稅項負債		(587.4)	(633.1)
非流動總負債		(6,367.5)	(10,001.3)
資產淨值		7,344.5	6,963.3
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		5,412.4	5,206.7
		5,502.3	5,296.6
永續證券		1,732.9	1,732.9
非控權權益		109.3	(66.2)
股本總值		7,344.5	6,963.3

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

母公司股份持有人應佔

	已發行股本 (未經審核) 港幣百萬元	股本溢價賬 (未經審核) 港幣百萬元	股本 贖回儲備 (未經審核) 港幣百萬元	一合營公司 之可供股 票據之 股本部分 (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	物業 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	兌匯 平衝儲備 (未經審核) 港幣百萬元	保留盈利 (未經審核) 港幣百萬元	總計 (未經審核) 港幣百萬元	永續證券 (未經審核) 港幣百萬元	非控股權益 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元
於二零二六年一月一日	89.9	404.7	17.7	434.5	(26.3)	770.8	10.3	(87.9)	(43.8)	3,726.7	5,296.6	1,732.9	(66.2)	6,963.3
期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	158.0	158.0	-	173.4	331.4
期內其他全面收益：														
現金流量對沖	-	-	-	-	25.7	-	-	-	-	-	25.7	-	8.7	34.4
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)	-	(0.3)	-	-	(0.3)
應佔一合營公司其他全面 收益	-	-	-	-	-	-	-	-	22.3	-	22.3	-	-	22.3
期內全面收益總額	-	-	-	-	25.7	-	-	-	22.0	158.0	205.7	-	182.1	387.8
一上市附屬公司予非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.2)	(7.2)
非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.6	0.6
於二零二六年六月三十日	89.9	404.7	17.7	434.5	(0.6)	770.8	10.3	(87.9)	(21.8)	3,884.7	5,502.3	1,732.9	109.3	7,344.5

截至二零二六年六月三十日止六個月

富豪酒店國際控股有限公司 二零二六年中期報告

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 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
經營業務所得現金流量淨額		274.9	181.6
投資活動之現金流量			
出售附屬公司所得款項	十二	1,518.1	—
添置投資物業		(0.8)	(7.9)
購入物業、廠房及設備項目		(18.1)	(17.0)
出售投資物業所得款項		175.8	—
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		(0.3)	(0.1)
按公平值計入損益之金融資產之分派		7.9	44.1
墊款予一合營公司		(481.5)	(172.4)
一合營公司還款		520.5	89.8
已收利息		6.6	11.1
已收非上市投資股息		9.1	4.7
釋放已抵押定期存款及銀行結存		21.8	—
存放已抵押定期存款及銀行結存		—	(4.7)
釋放受限制現金		—	16.5
存放受限制現金		(302.5)	—
投資活動所得現金流量淨額		1,456.6	44.5
融資活動之現金流量			
提取新銀行貸款		159.0	21.8
償還銀行貸款		(1,390.2)	(79.4)
償還其他債項		(25.0)	(73.0)
已付利息		(316.9)	(384.7)
支付貸款及其他費用		(1.4)	(1.0)
租賃付款本金部分		(2.3)	(4.8)
非控權權益之注資		0.6	—
已付非控權權益股息		(7.2)	—
釋放受限制現金		63.0	67.5
存放受限制現金		(14.1)	—
融資活動所用現金流量淨額		(1,534.5)	(453.6)

簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
現金及現金等值項目增額/(減額)淨額		197.0	(227.5)
於期初之現金及現金等值項目		204.4	450.7
外匯兌換率變動之影響(淨額)		(0.2)	3.3
於期末之現金及現金等值項目		401.2	226.5
現金及現金等值項目結存之分析			
簡明綜合財務狀況表內所述之現金及現金等值項目			
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	401.2	226.5

一、編製之基準及會計政策

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二零二五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，與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，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。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約
香港財務報告準則之年度改進會計準則—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第7號之修訂

經修訂香港財務報告準則會計準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂金融工具分類及計量之修訂澄清，金融資產於實體收取合約現金流之權利屆滿或已被轉讓時予以終止確認，而金融負債則於結算日期被終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇，即在符合指定標準之情況下，終止確認於結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特性之金融資產之合約現金流特性。此外，該等修訂澄清對具有無追索權特性之金融資產及合約掛鈎工具進行分類之規定。該等修訂亦包括對指定按公平值計入其他全面收益之股權工具及具有或然特性之金融工具之投資的額外披露。於首次應用該等修訂前，本集團向債務人開出支票時，會終止確認該支票結算之應付款項。應用該等修訂後，以支票結算之應付賬項於結算日(即銀行結算支票當日)終止確認。該會計政策變動不會對本集團之中期簡明綜合財務報表構成重大影響。該會計政策變動將反映於本集團截至二零二六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。
- (b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂涉及依賴自然能源生產電力之合約澄清範圍內合約「自用」規定之應用，並修訂範圍內合約現金流對沖關係中指明的被對沖項目之要求。該等修訂亦包括能令財務報表使用者瞭解該等合約對實體財務表現及未來現金流的影響之額外披露。由於本集團並無屬於該等修訂範圍內之任何合約，故此該等修訂不會對中期簡明綜合財務報表構成任何影響。

簡明綜合財務報表附註

- (c) 香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附實施香港財務報告準則第7號的指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂作出的範圍較窄修訂。該等修訂包括若干澄清、簡化、修正及變動，旨在提高相關香港財務報告準則會計準則之間的一致性。該等修訂不會對中期簡明綜合財務報表構成任何影響。

截至二零二六年六月三十日止期間，本集團母公司股份持有人應佔淨盈利為港幣158,000,000元(二零二五年：淨虧損港幣677,600,000元)，而於二零二六年六月三十日，流動負債淨值為港幣6,503,100,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣4,551,800,000元)及資產淨值為港幣7,344,500,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣6,963,300,000元)。於二零二六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401,200,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣204,400,000元)。截至二零二六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274,900,000元(二零二五年：港幣181,600,000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二零二六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物業資產；
- (iii) 出售本集團若干非核心資產之計劃；及
- (iv) 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五類：

- (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；及
- (e) 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、提供建築工程服務以及飛機擁有及租賃業務。

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盈利/(虧損)貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本，以及總辦事處及企業收益及支出。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	酒店營運及酒店雜項			餐館營運			物業發展及投資			金融投資			其他			對聯			綜合		
	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	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
分類收入：																					
銷售予外客戶	878.8	849.9	-	-	-	2.9	11.4	0.3	(0.5)	53.8	44.8	-	-	-	-	935.8	905.6	-	-	-	-
分類間之銷售	0.1	0.1	46.2	46.3	46.3	2.1	1.3	-	-	100.8	90.1	(149.2)	(137.8)	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	878.9	850.0	46.2	46.3	46.3	5.0	12.7	0.3	(0.5)	154.6	134.9	(149.2)	(137.8)	935.8	905.6	935.8	905.6	935.8	905.6	935.8	905.6
減除折舊及物業減值	1,134.9	234.3	(6.1)	(6.6)	(6.6)	6.0	(122.4)	(31.5)	4.7	4.3	2.1	-	-	-	-	1,107.6	112.1	-	-	1,107.6	112.1
折舊	(250.2)	(293.4)	-	-	-	(8.4)	(2.0)	-	-	(2.0)	(2.0)	-	-	-	-	(260.6)	(297.4)	-	-	(260.6)	(297.4)
分類營業績	884.7	(59.1)	(6.1)	(6.6)	(6.6)	(2.4)	(124.4)	(31.5)	4.7	2.3	0.1	-	-	-	-	847.0	(185.3)	-	-	847.0	(185.3)
未認劃分之利息收入及未認劃分之業務及企業收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
未認劃分之業務及企業支出(淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應佔溢利及虧損：	-	-	-	-	-	(128.5)	(93.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(128.5)	(93.8)	-	-	(128.5)	(93.8)
合營公司	-	-	-	-	-	(0.5)	(0.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.5)	(0.2)	-	-	(0.5)	(0.2)
一聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
除稅前溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	347.2	(716.5)	347.2	(716.5)	347.2	(716.5)
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.8)	(15.6)	(15.8)	(15.6)	(15.8)	(15.6)
予母公司股份持有人及非控股權益分占溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	331.4	(732.1)	331.4	(732.1)	331.4	(732.1)
應佔：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	158.0	(677.6)	158.0	(677.6)	158.0	(677.6)
母公司股份持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173.4	(54.5)	173.4	(54.5)	173.4	(54.5)
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	331.4	(732.1)	331.4	(732.1)	331.4	(732.1)

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 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 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	847.3	819.8
建築及與建築業務相關之收入	11.3	11.0
其他業務	44.5	36.0
	<u>903.1</u>	<u>866.8</u>
<u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	20.4	20.5
投資物業	11.2	17.4
其他	0.8	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	0.1	0.2
上市投資之股息收入	0.2	0.1
總計	<u>935.8</u>	<u>905.6</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

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：

截至二零二六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	843.8	—	—	843.8
管理服務	3.5	—	—	3.5
其他業務	—	2.3	53.5	55.8
總計	<u>847.3</u>	<u>2.3</u>	<u>53.5</u>	<u>903.1</u>
地域市場				
香港	845.3	2.3	53.5	901.1
中國內地	2.0	—	—	2.0
總計	<u>847.3</u>	<u>2.3</u>	<u>53.5</u>	<u>903.1</u>
確認收入時間				
在某個時間點	157.3	—	—	157.3
隨時間	690.0	2.3	53.5	745.8
總計	<u>847.3</u>	<u>2.3</u>	<u>53.5</u>	<u>903.1</u>

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	<u>819.8</u>	<u>2.2</u>	<u>44.8</u>	<u>866.8</u>
地域市場				
香港	817.9	2.2	44.8	864.9
中國內地	1.9	—	—	1.9
總計	<u>819.8</u>	<u>2.2</u>	<u>44.8</u>	<u>866.8</u>
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	<u>819.8</u>	<u>2.2</u>	<u>44.8</u>	<u>866.8</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

以下載列客戶合約收入與分類資料所披露之金額之對賬：

截至二零二六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
分類收入	878.9	5.0	154.6	1,038.5
其他收入	(31.5)	(0.6)	(0.3)	(32.4)
分類間之調整及對銷	(0.1)	(2.1)	(100.8)	(103.0)
客戶合約收入總額	<u>847.3</u>	<u>2.3</u>	<u>53.5</u>	<u>903.1</u>

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
分類收入	850.0	12.7	134.9	997.6
其他收入	(30.1)	(9.2)	–	(39.3)
分類間之調整及對銷	(0.1)	(1.3)	(90.1)	(91.5)
客戶合約收入總額	<u>819.8</u>	<u>2.2</u>	<u>44.8</u>	<u>866.8</u>

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 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	3.2	5.2
其他利息收入	26.8	28.9
非上市投資之股息收入	9.1	4.7
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)
其他	4.2	0.5
總計	43.3	33.8

簡明綜合財務報表附註(續)

四、除稅前盈利/(虧損)

本集團之除稅前盈利/(虧損)包括以下項目：

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 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	128.9	158.2
使用權資產之折舊	131.7	139.2
總計	260.6	297.4

五、融資成本

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 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	295.9	386.2
其他債項之利息	0.8	0.2
租賃負債之利息	4.0	0.2
債項成立成本攤銷	22.3	20.1
並非按公平值計入損益之金融負債總利息支出	323.0	406.7
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)	7.9	2.9
其他貸款成本	1.3	0.9
總計	332.2	410.5

六、 所得稅

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 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－香港利得稅		
期內之稅項支出	13.8	12.5
遞延稅項	2.0	3.1
期內之稅項支出總額	<u>15.8</u>	<u>15.6</u>

香港利得稅之課稅撥備乃根據期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率 16.5% (二零二五年：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。

應佔一合營公司之稅項支出為港幣 4,800,000 元 (二零二五年：稅項抵免港幣 1,900,000 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

於截至二零二六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 (二零二五年：無)。

八、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)

(a) 每股普通股基本盈利/(虧損)

截至二零二六年六月三十日止期間之每股普通股基本盈利/(虧損) 乃根據母公司股份持有人應佔期間內盈利港幣 158,000,000 元 (二零二五年：虧損港幣 677,600,000 元)，並已就有關永續證券之應計分派港幣 56,600,000 元 (二零二五年：港幣 56,900,000 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 (二零二五年：898,800,000 股) 計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止兩個期間內本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，因而並不存在引致攤薄的事件，故並無對該等期間之每股普通股基本盈利/(虧損) 作調整。

簡明綜合財務報表附註(續)

九、應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣123,900,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣135,900,000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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 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	81.1	74.2
四至六個月	5.8	35.2
七至十二個月	19.7	22.7
超過一年	27.6	10.9
	134.2	143.0
減值	(10.3)	(7.1)
總計	123.9	135.9

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43,200,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣10,400,000元)及應收一合營公司之一聯營公司之款項港幣8,300,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣4,200,000元)，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41,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣52,800,000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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 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	36.0	47.9
四至六個月	0.1	1.3
七至十二個月	0.1	1.2
超過一年	4.8	2.4
總計	41.0	52.8

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12,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣12,000,000元)、港幣22,700,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣22,700,000元)及港幣92,700,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣60,600,000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

	二零二六年六月三十日 (未經審核)		二零二五年十二月三十一日 (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	二零二六年至 二零二七年	7,619.6	二零二六年	5,270.2
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零二七年至 二零三一年	5,566.5	二零二七年至 二零三一年	9,125.6
總計		<u>13,186.1</u>		<u>14,395.8</u>
			二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 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		7,619.6		5,270.2
於第二年		1,866.8		5,370.1
於第三至第五年(包括首尾兩年)		3,699.7		3,754.2
五年後		—		1.3
總計		<u>13,186.1</u>		<u>14,395.8</u>

附息之銀行債項需遵守貸款契約，包括定期測試的利息覆蓋比率、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。截至二零二六年六月三十日，相關貸款協議項下的貸款契約得到遵守。本集團認為沒有跡象表明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，富豪產業信託集團之全資擁有附屬公司就港幣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」)達成一項融資協議，並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(包括寶城大樓物業)及麗豪酒店)作出抵押。二零二一年初步融資為期五年直至二零二六年八月，並按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)基準計息。

為配合富豪產業信託集團之去槓桿行動，富豪產業信託集團於二零二六年四月完成出售富豪東方酒店，實際總代價為港幣1,518,100,000元。根據與銀行貸款人達成之協議，出售所得款項淨額之70% (即港幣1,047,200,000元) 用作提前償還二零二一年初步融資之部分貸款。出售所得款項淨額餘下之30% (即港幣448,800,000元) 則擬用作撥付資產提升工程及一般營運資金。於二零二六年六月三十日，出售所得款項淨額之餘額為港幣295,400,000元。

於報告期後，富豪產業信託集團於八月初與現有銀行貸款人組成之銀團達成一項港幣3,900,000,000元之新定期貸款融資(「二零二六年初步融資」)，為期四年直至二零三零年七月，並以餘下三間初步酒店及寶城大樓物業作抵押。有關貸款融資之進一步償還金額港幣52,800,000元乃以上述出售所得款項淨額之餘額撥付。

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。於二零二六年六月三十日，在二零二三年六月、二零二四年六月、二零二五年六月及二零二六年六月分別償還港幣50,000,000元四項到期款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,750,000,000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。

於二零二三年十月十七日，富豪產業信託集團透過其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元之雙邊定期貸款融資(「二零二三年上環融資」)。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。於二零二六年六月三十日，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元之雙邊定期貸款融資(「二零二三年炮台山融資」)。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。於二零二六年六月三十日，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。

於二零二四年七月十八日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司以富薈灣仔酒店(包括酒店部分及非酒店部分)作出抵押，安排一項港幣416,500,000元之定期貸款融資(「二零二四年灣仔融資」)，為期四十一個月直至二零二七年十二月，並按HIBOR基準計息。於二零二六年六月三十日，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。

於二零二五年十一月十五日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣650,000,000元之定期貸款融資(「二零二五年土瓜灣融資」)，為期兩年直至二零二七年十一月，並按HIBOR基準計息。二零二五年土瓜灣融資於其週年日有償還港幣10,000,000元的責任。於二零二六年六月三十日，未償還金額為港幣650,000,000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，以對沖二零二五年土瓜灣融資之利率風險，名義金額為港幣100,000,000元。

於二零二六年六月三十日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息介乎每年1.05%至每年1.80%(二零二五年十二月三十一日：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、二零二三年上環融資、二零二三年炮台山融資、二零二四年灣仔融資及二零二五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附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)有關相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 富豪產業信託集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

於二零二六年六月三十日，除一項港幣31,800,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣36,600,000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%(二零二五年十二月三十一日：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1.60%至每年2.35%(二零二五年十二月三十一日：介乎每年1.60%至每年2.35%)計息。除一項港幣31,800,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣36,600,000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十五內。

十二、 出售附屬公司

於二零二六年三月二十日，富豪產業信託集團與一獨立第三方就出售富豪產業信託集團之全資擁有附屬公司Chasehill Limited (「Chasehill」)之全部已發行股本訂立具法律約束力的初步買賣協議。Chasehill之全資擁有附屬公司為富豪東方酒店的唯一登記法定及實益擁有人。該出售事項於二零二六年四月三十日完成，實際總代價為港幣1,518,100,000元。

	港幣百萬元
所出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	168.8
使用權資產	546.6
遞延稅項負債	(47.2)
出售附屬公司之收益	849.9
實際總代價	1,518.1

	港幣百萬元
由下列方式支付：	
現金代價	1,518.1
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等值項目流入	1,518.1

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 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 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	347.7	219.2
原到期於存放起計少於三個月之無抵押定期存款	53.5	7.3
現金及現金等值項目	401.2	226.5

簡明綜合財務報表附註(續)

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 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 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	16.2	18.9
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	0.9	—
一聯營公司：		
廣告及推廣費用(包括成本補償)	—	0.8
一合營公司：		
利息收入總額	20.6	23.7
物業管理費收入	0.3	0.3
廣告及推廣費用	6.6	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二零二五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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 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	43.2	10.4
應付一合營公司款項	(22.7)	(22.7)
應付聯營公司款項	(12.0)	(12.0)
應付同系附屬公司款項	(92.7)	(60.6)
予一合營公司貸款	2,466.7	2,505.8
應收一合營公司款項	57.7	57.6
應收聯營公司款項	83.6	83.6
應收一合營公司之一聯營公司款項	8.3	4.2
其他貸款	857.0	857.0

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
短期僱員福利	14.2	12.8
僱員退休計劃供款	0.8	0.9
支付予主要管理層人員之補償總額	15.0	13.7

十五、 資產抵押

於二零二六年六月三十日，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、定期存款及銀行結存合共港幣 17,145,100,000 元已作抵押，以擔保授予本集團之銀行融資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。與若干物業權益相關控股公司之股份權益亦已作抵押，以擔保授予本集團之銀行債項。

於二零二五年十二月三十一日，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、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 18,343,500,000 元已作抵押，以擔保授予本集團之銀行融資及其他融資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。與若干物業權益及按公平值計入損益之金融資產相關控股公司之股份權益亦已作抵押，以擔保授予本集團之銀行及其他債項。

十六、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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 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及其他債項 融資所提供之公司擔保	1,589.3	1,421.8
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	—	194.7

於二零二六年六月三十日，授予若干附屬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及其他債項融資已動用港幣1,365,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,421,800,000元)。於二零二五年十二月三十一日，由本集團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已動用港幣194,700,000元。

此外，本集團一附屬公司目前正在就香港特別行政區稅務局發出一份港幣93,000,000元(二零二五年十二月三十一日：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。根據法律顧問之意見，董事認為上訴有合理之勝訴機會，因此並無在綜合財務報表中作出撥備。

另外，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(二零二五年十二月三十一日：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。

十七、資本承擔

於二零二六年六月三十日，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(二零二五年十二月三十一日：港幣4,200,000,000元)(「P&R資本承擔」)。於二零二六年六月三十日，已出資合共港幣2,466,700,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,505,800,000元)作為股東貸款，其中港幣1,965,300,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,004,400,000元)根據P&R資本承擔計提撥備為免息，當中港幣88,200,000元按年利率3.5%計息(二零二五年十二月三十一日：港幣95,900,000元)除外。股東貸款之結餘港幣501,400,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣501,400,000元)為免息。此外，合共提供港幣1,589,300,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,616,500,000元)作為就若干附屬公司獲授之銀行及其他債項融資之擔保，其中港幣1,589,300,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,421,800,000元)已根據P&R資本承擔計提撥備。於二零二五年十二月三十一日，已根據P&R資本承擔提供港幣194,700,000元作為就P&R之一聯營公司獲授之銀行融資之擔保。

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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 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>41.5</u>	<u>66.3</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：

於二零二六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
衍生金融工具

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
16.7	—	—	16.7
—	1.1	—	1.1
—	—	42.8	42.8
—	—	203.5	203.5
—	12.2	0.2	12.4
—	14.1	—	14.1
16.7	27.4	246.5	290.6

於二零二五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	23.8	—	—	23.8
上市債務投資	—	1.1	—	1.1
非上市股本投資	—	—	49.1	49.1
非上市基金投資	—	—	234.5	234.5
非上市債務投資	—	20.5	0.2	20.7
總計	23.8	21.6	283.8	329.2

於期間內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零二六年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二五年 (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	283.8	416.3
購入	0.3	0.1
分派	(7.9)	(44.1)
出售	—	(85.9)
於損益確認之收益/(虧損)總額(淨額)	(29.7)	31.8
於六月三十日	246.5	318.2

簡明綜合財務報表附註(續)

於二零二六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	重大可	重大不可	
	報價	觀察輸入值	觀察輸入值	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按公平值計入損益之金融負債：				
衍生金融工具	-	14.2	-	14.2

於二零二五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	重大可	重大不可	
	報價	觀察輸入值	觀察輸入值	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	(經審核)	(經審核)	(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	-	43.0	-	43.0

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(二零二五年：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。

十九、 報告期後事項

於二零二五年五月六日，本集團與一獨立第三方訂立一項協議，以出售 Frequentspirit Investimentos Imobiliários Lda. (本公司之全資附屬公司)(「目標公司」)之全部已發行股本，代價為9,300,000歐元(相等於約港幣84,000,000元)。目標公司為一幢位於葡萄牙里斯本 Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik之綜合用途樓宇之唯一合法及實益擁有人。該交易已於二零二六年七月三十一日完成。

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二零二六年八月二十六日由董事會批准及授權刊發。

董事於股本中之權益

於二零二六年六月三十日，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 二零二六年 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%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
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%)
	楊碧瑤女士	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 二零二六年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
3. Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司 (「百利保」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅寶文女士	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%)
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)	—	1,171,504,279 (附註d)	—	1,171,504,279
		普通股 (ii) (未發行)	—	1,291,775,147 (附註e)	—	1,291,775,147
		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 (0.04%)
總計：						2,463,279,426 (150.23%)

持有股份數目						總數(佔於 二零二六年 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1,006,851,215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972,070,219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1,062,226,414股四海未發行普通股之權益，乃透過由四海按本金額港幣106,222,641.4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，於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，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	佔於二零二六年 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%
蔡加讚先生	50,240,000	—	50,240,000	5.59%

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)於二零二六年六月三十日，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。

於二零二六年六月三十日，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) 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

自本公司截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之年報刊發以來，本公司董事資料並無變更，須根據上市規則第13.51B(1)條之規定作出披露。

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)

有關本集團於二零二六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)	就銀行及其他債項融資 提供之擔保	
				(i) 銀行及 其他債項 融資金額 (港幣百萬元)	(ii) 已提取 銀行及其他 債項融資金額 (港幣百萬元)
8D International (BVI) Limited	(A)	13.7	—	無	無
8D Matrix Limited	(B)	69.0	—	無	無
P&R Holdings Limited					
百富控股有限公司	(C)	2,466.7	(D) 57.7	(E)(i) 1,589.3	(E)(ii) 1,365.0
總計：				(A)至(E)(i)	4,196.4
				(A)至(D)及(E)(ii)	3,972.1

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88,200,000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六間全資附屬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及其他債項融資合共港幣1,589,300,000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及其他債項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十七內。

按上文所示之基準計算，於二零二六年六月三十日，本集團向聯屬公司提供之財務資助及銀行及其他債項擔保總額款項分別為(a)港幣4,196,400,000元(根據銀行及其他債項融資可動用總金額計算)及(b)港幣3,972,100,000元(根據已提取之銀行及其他債項融資總金額計算)，佔披露於本集團截至二零二六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22,012,700,000元分別為(a)19.1%及(b)18.0%。

除上文所披露者外，本集團於二零二六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	4,093.4	2,043.5
流動資產	5,305.2	2,648.6
流動負債	(2,651.1)	(1,325.0)
非流動負債	(7,590.0)	(3,657.2)
	(842.5)	(290.1)
非控權權益	(88.6)	(44.2)
母公司股份持有人應佔負債淨額	(931.1)	(334.3)

企業管治

企業管治守則

本公司於截至二零二六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，彼等於截至二零二六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

截至二零二六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)。於二零二六年六月三十日，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，其中包括審閱截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。外聘核數師之審閱報告載於本報告第64頁。

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 54 頁之中期財務資料，中期財務資料包括 Regal Hotels International Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司於二零二六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

二零二六年八月二十六日

