



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)



2026
中期報告

目 錄

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

董事

執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)
羅俊圖(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
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

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

香港股份登記過戶分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

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.paliburg.com.hk

羅旭瑞先生，81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），52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，76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。

董事簡介 (續)

羅寶文女士，46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。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。

彼亦設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。

吳季楷先生(別名：Kenneth)，72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，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、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。該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

石禮謙先生(別名：Abraham Razack)，GBS，JP，81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，及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，並為麗豐控股有限公司之獨立非執行董事，以及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。

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四十三年經驗。

黃寶文先生(別名：Kenneth)，60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，並已加入本集團逾三十四年。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。

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，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣209,800,000元，而於二零二五年同期錄得之虧損為港幣613,400,000元。

誠如本公司於二零二六年八月二十日刊發之財務資料更新所闡述，於回顧期間內，來自本集團之物業業務以及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經營業務之收入均有所增長，同時由於利率水平下降令所產生之融資成本減少。此外，本集團因實益出售先前由富豪產業信託(透過富豪持有之上市附屬公司)擁有之富豪東方酒店，而於期間內變現港幣610,100,000元之收益。該項出售已於二零二六年四月完成。

然而，本集團於香港之酒店物業均由本集團擁有及營運，於中期期間該等物業之折舊費用為港幣288,800,000元(二零二五年：港幣335,400,000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。

另外，本公司之另一上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司於中國內地新疆進行之造林以獲批予發展土地的項目因受近期出現之情況變動所影響，而產生減值虧損，以及本集團之投資物業亦錄得若干公平值虧損。

因此，經進一步計及所產生之融資成本後，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣209,800,000元，但較二零二五年同期虧損港幣613,400,000元大幅減少。

於二零二六年中期期間，本集團之毛利為港幣528,100,000元(二零二五年：港幣403,800,000元)。於同期之減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣613,100,000元(二零二五年：虧損港幣24,700,000元)。

根據其於二零二六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二零二六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11.65元。

業務回顧

本集團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，以及金融資產及其他投資。

於二零二六年六月三十日，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(其現時擁有位於香港的四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。富豪亦在香港及海外獨立進行其擁有之物業業務。

除本身之物業業務外，P&R亦持有四海之實益控股權益，四海主要於中國內地從事物業發展業務以及其他投資。於二零二六年六月三十日，P&R持有四海已發行普通股股本之61.4%，並另外持有四海之可換股優先股以及可換股票據(可轉換為四海新普通股)。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。

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。

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薈高、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正進行兩個位於筲箕灣金華街及青山道之商業/住宅發展項目，其發展工程正持續推進。此外，P&R亦擁有位於元朗富豪•悅庭之5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內地進行之項目)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

於截至二零二六年六月三十日止六個月，富豪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。

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，富豪於期間內錄得盈利乃主要歸因於富豪產業信託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。

於中期期間，富豪集團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，富豪集團減除折舊、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。

富豪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其現金流並無即時影響，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，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冠狀病毒病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

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)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。

富豪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，惟富豪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，以作為其減債計劃之一部分。

富豪產業信託

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

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，富豪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富豪集團推出之「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

富豪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。富豪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。

在中國，富豪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

除了在P&R中持有的50%合營權益外，富豪集團本身還擁有投資及發展物業之組合。

就富豪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。富豪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，富豪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富豪集團於較早年時合資發展。富豪集團仍擁有5座富豪海灣之花園洋房，部分將繼續出售。

誠如早前所述，富豪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。

四海國際集團有限公司

於截至二零二六年六月三十日止六個月，四海錄得股東應佔綜合虧損港幣232,400,000元，而於去年同期六個月產生之虧損為港幣56,500,000元。

儘管四海集團已於二零二六年六月完成出售其位於成都之富豪國際新都薈項目內之酒店物業，但該成都項目之餘下商業部分以及其位於天津之其他發展項目之銷售進度仍然緩慢。因此，期間內來自物業銷售之整體盈利貢獻相對遜色。於回顧之半年度所產生之虧損增加，主要歸因於其位於烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目受近期出現之情況變動所影響，致使須就已被納入成本賬項內有關造林項目之預付款項作出減值。

業務回顧

儘管得到中央政府之政策支持，惟中國房地產市場仍持續整合。整體物業銷售量以及對房地產之新增投資均有所下跌。

誠如上文所述，四海集團已於二零二六年六月完成出售其位於成都之發展項目內之酒店物業，而銷售所得款項已用於償還其負債及作為一般營運資金。其成都項目內及位於天津之富豪新開門發展項目內之餘下商業部分現已全部竣工，且仍具有重大價值。然而，由於市況不景氣，波及商用物業市場，導致銷售進度一直非常緩慢。

展望

富豪集團

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。

富豪集團一直積極進行其資產出售計劃，並已取得正面成果。富豪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。

四海集團

中央政府將繼續推出支持性的政策及行政措施，務求緩和市場失衡情況及恢復買家信心。預期中國整體房地產市場將趨於穩定，惟進度可能緩慢。

四海集團將密切監察市場狀況，以重推成都及天津兩個項目之銷售計劃，但與此同時，四海集團亦會探索以整體銷售方式出售餘下部分之機會。

百利保集團

香港整體物業市場正逐步回穩。此外，於一手住宅市場推出的單位銷售反應理想，反映市場基本因素強韌。

本集團目前在香港及中國內地仍擁有已落成物業以及物業發展項目所組成之穩健組合，預計將帶來可觀的收入。本集團將繼續推行其策略性資產出售計劃，以增強本集團整體的財務根基。

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，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)，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(以上均主要在中國內地進行)，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之現況、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 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個公寓單位已出售或訂約出售，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，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)。

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，富豪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。富豪集團仍擁有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。

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。

於二零二五年五月，富豪集團訂立一項協議，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。

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。

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、安全及質量保證。

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。

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12,983,600,000元及每股港幣11.65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	7,273.9	6.53
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	5,709.7	5.12
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	12,983.6	11.65

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。大部分於中華人民共和國(「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 554,200,000 元(二零二五年：港幣 198,300,000 元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣 380,300,000 元(二零二五年：港幣 472,900,000 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 1,392,800,000 元(二零二五年十二月三十一日：港幣 947,100,000 元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣 14,875,700,000 元(二零二五年十二月三十一日：港幣 16,679,500,000 元)。

於二零二六年六月三十日，本集團之資產負債比率為 48.1% (二零二五年十二月三十一日：51.4%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣 14,875,700,000 元(二零二五年十二月三十一日：港幣 16,679,500,000 元)與本集團之總資產港幣 30,894,900,000 元(二零二五年十二月三十一日：港幣 32,461,500,000 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擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣 41,121,400,000 元(二零二五年十二月三十一日：港幣 43,446,500,000 元)計算，資產負債比率則為 36.2% (二零二五年十二月三十一日：38.4%)。

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及十二內。

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 162,600,000 元(二零二五年十二月三十一日：港幣 164,500,000 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、待售物業、定期存款及銀行結存合共港幣 25,961,800,000 元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性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。此外，與若干物業權益相關之控股公司之股份權益及其他資產亦已作抵押，以擔保授予本集團之若干銀行及其他債項。

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、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26,847,700,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性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。此外，與若干物業權益相關之控股公司之股份權益及按公平值計入損益之金融資產，以及其他資產亦已作抵押，以擔保授予本集團之若干銀行及其他債項。

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十八內。

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十七內。

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二十內。

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十三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1,660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	1,528.8	1,186.0
銷售成本		(1,000.7)	(782.2)
毛利		528.1	403.8
其他收入及收益(淨額)	三	22.2	15.4
出售附屬公司之收益		610.1	—
投資物業之公平值虧損(淨額)		(52.4)	(168.0)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損(淨額)		(20.1)	(0.2)
發展中物業之減值虧損		—	(4.0)
待售物業之減值虧損		(0.3)	(32.8)
於聯營公司之投資之減值虧損		(0.1)	(0.2)
預付款項之減值虧損		(163.3)	—
重新計量融資租賃之虧損		—	(17.7)
物業銷售及推廣費用		(112.2)	(41.9)
行政費用		(198.9)	(179.1)
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)		613.1	(24.7)
折舊	四	(307.3)	(346.1)
經營業務盈利/(虧損)		305.8	(370.8)
融資成本	五	(413.3)	(521.4)
應佔聯營公司之盈利及虧損		(2.7)	(1.8)
除稅前虧損	四	(110.2)	(894.0)
所得稅	六	(19.2)	(5.4)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內虧損		(129.4)	(899.4)
應佔：			
母公司股份持有人		(209.8)	(613.4)
非控權權益		80.4	(286.0)
		(129.4)	(899.4)
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(0.22)元	港幣(0.59)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虧損	(129.4)	(899.4)
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)
自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	65.8	107.5
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益淨額	100.2	60.3
將不會於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損：		
指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產之公平值變動	(0.1)	(0.8)
期內其他全面收益	100.1	59.5
期內全面虧損總額	(29.3)	(839.9)
應佔：		
母公司股份持有人	(150.8)	(566.7)
非控權權益	121.5	(273.2)
	(29.3)	(839.9)

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		5,031.1	5,217.0
投資物業		2,692.8	3,098.1
使用權資產		13,931.7	14,850.5
發展中物業		889.7	885.9
於聯營公司之投資		320.9	286.3
指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產		3.9	4.0
按公平值計入損益之金融資產		255.1	292.3
衍生金融工具		12.4	—
應收貸款		111.8	114.8
應收賬項、按金及預付款項	九	32.1	190.3
遞延稅項資產		47.7	47.7
商標		610.2	610.2
其他無形資產		3.6	3.6
非流動總資產		23,943.0	25,600.7
流動資產			
發展中物業		657.3	655.6
待售物業		4,418.6	4,759.9
存貨		43.2	47.4
應收貸款		28.4	42.3
應收賬項、按金及預付款項	九	352.8	361.8
按公平值計入損益之金融資產		14.9	17.5
衍生金融工具		3.6	—
可收回稅項		40.3	29.2
受限制現金		585.5	332.1
已抵押定期存款及銀行結存		273.4	295.2
定期存款		73.5	18.0
現金及銀行結存		460.4	301.8
流動總資產		6,951.9	6,860.8

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
流動負債			
應付賬項及費用	十	(684.5)	(697.9)
合約負債		(224.4)	(158.2)
租賃負債		(9.1)	(11.3)
已收按金		(135.1)	(122.7)
付息之銀行債項	十一	(8,067.5)	(5,768.0)
其他債項	十二	(438.7)	(400.0)
衍生金融工具		—	(1.0)
應付稅項		(309.2)	(435.9)
流動總負債		(9,868.5)	(7,595.0)
流動負債淨值		(2,916.6)	(734.2)
扣除流動負債後總資產		21,026.4	24,866.5
非流動負債			
已收按金		(14.6)	(17.8)
租賃負債		(153.5)	(153.2)
付息之銀行債項	十一	(7,604.1)	(11,458.6)
其他債項	十二	(158.2)	—
衍生金融工具		(14.8)	(49.2)
遞延稅項負債		(1,255.7)	(1,326.3)
非流動總負債		(9,200.9)	(13,005.1)
資產淨值		11,825.5	11,861.4
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		7,162.5	7,313.3
		7,273.9	7,424.7
永續證券		1,732.9	1,732.9
非控權權益		2,818.7	2,703.8
股本總值		11,825.5	11,861.4

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			特別儲備 (未經審核) 港幣百萬元	對沖儲備 (未經審核) 港幣百萬元	公平值儲備 (未經審核) 港幣百萬元	按公平值計入其他全面收益之金融資產之			總計 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元
			贖回儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 (未經審核) 港幣百萬元				重估儲備 (未經審核) 港幣百萬元	物業 平衡儲備 (未經審核) 港幣百萬元	兌匯 平衡儲備 (未經審核) 港幣百萬元		
於二零二六年一月一日	111.4	1,356.1	4.3	3,139.2	689.6	(18.2)	(208.0)	7.0	(114.5)	2,457.8	7,424.7	1,732.9	11,861.4
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209.8)	-	-	(129.4)
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	-	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	-	(0.1)	-	(0.1)
現金流量對沖	-	-	-	-	-	17.8	-	-	-	-	-	-	34.4
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	41.3	-	-	-	65.8
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	17.8	(0.1)	-	41.3	(209.8)	(150.8)	-	(29.3)
非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.6
一上市附屬公司予非控股權益之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.2)
於二零二六年六月三十日	111.4	1,356.1	4.3	3,139.2	689.6	(0.4)	(208.1)	7.0	(73.2)	2,248.0	7,273.9	1,732.9	11,825.5

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		554.2	198.3
投資活動之現金流量			
出售附屬公司所得款項淨額	十三	1,518.1	–
購入按公平值計入損益之金融資產		(0.3)	(0.1)
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		7.9	44.1
應收貸款之減額		16.9	22.9
添置投資物業		(0.8)	(7.9)
出售投資物業所得款項		175.8	–
購入物業、廠房及設備項目		(22.7)	(15.1)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		–	0.1
墊款予聯營公司		(37.3)	–
已收利息		8.1	15.4
已收非上市投資股息		9.1	5.1
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		–	(3.2)
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		1,394.1	158.2
融資活動之現金流量			
提取新銀行貸款		304.0	21.8
償還銀行貸款		(1,879.4)	(281.0)
提取其他債項		230.7	73.0
償還其他債項		(35.0)	(73.0)
已付利息		(388.5)	(488.7)
支付貸款及其他成本		(11.0)	(1.7)
租賃付款之本金部分		(2.3)	(4.8)
非控權權益之注資		0.6	–
一上市附屬公司予非控權權益之分派		(7.2)	–
釋放受限制現金		73.5	67.5
存放受限制現金		(23.4)	(1.4)
融資活動所用現金流量淨額		(1,738.0)	(688.3)

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		210.3	(331.8)
期初之現金及現金等值項目		319.8	677.2
外匯兌換率變動之影響(淨額)		3.8	3.6
期末之現金及現金等值項目		533.9	349.0
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	十四	533.9	349.0

簡明綜合財務報表附註

一、編製之基準及會計政策

截至二零二六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以下經修訂之香港財務報告準則之會計準則。

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鉤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賬項。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。

- (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號作出的範圍較窄修訂。該等修訂包括澄清、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虧損為港幣209,800,000元(二零二五年：港幣613,400,000元)，而於二零二六年六月三十日，流動負債淨值為港幣2,916,600,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣734,200,000元)及資產淨值為港幣11,825,500,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣11,861,400,000元)。此外，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為港幣533,900,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣319,800,000元)，而於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554,200,000元(二零二五年：港幣198,300,000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之物業資產；
- (iii) 出售本集團若干非核心資產之計劃；
- (iv) 進行已可供出售之物業資產(包括成都及天津發展項目之寫字樓單位及其他組成部分)的銷售計劃；
- (v) 由若干物業作抵押之若干將到期之付息銀行債項之再融資計劃；及
- (vi) 本集團可用而未動用之融資額度。

二、業務分類資料

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

- (a) 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；及
- (f) 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、提供房務管理及相關服務，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。

下表載列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	物業發展投資		建築及興建之業務		房地產發展及投資之業務		建造及建造之業務		其他	其他	總計		合計
	截至三月三十一日止月 二零二二年 (未經審核)	截至三月三十一日止月 二零二一年 (未經審核)	截至三月三十一日止月 二零二二年 (未經審核)	截至三月三十一日止月 二零二一年 (未經審核)	截至三月三十一日止月 二零二二年 (未經審核)	截至三月三十一日止月 二零二一年 (未經審核)	截至三月三十一日止月 二零二二年 (未經審核)	截至三月三十一日止月 二零二一年 (未經審核)	截至三月三十一日止月 二零二二年 (未經審核)	截至三月三十一日止月 二零二一年 (未經審核)	截至三月三十一日止月 二零二二年 (未經審核)	截至三月三十一日止月 二零二一年 (未經審核)	
分類收入(附註三)：													
來自海外客戶	556.7	248.4	16.6	15.4	935.6	878.8	-	-	49.6	42.6	1,528.8	1,186.0	
分類間之銷售	15.7	15.8	10.3	6.0	0.3	0.4	46.2	46.3	92.0	84.2	(152.7)	-	
分類收入總額	572.4	264.2	26.9	21.4	935.9	879.2	46.2	46.3	141.6	126.8	1,376.1	1,186.0	
減除：值前分類業績	(209.8)	(244.8)	(2.8)	(8.1)	(911.0)	(248.6)	(6.1)	(6.6)	(11.3)	(0.5)	(683.2)	(29.6)	
折舊	(11.5)	(5.1)	(0.3)	(0.3)	(292.2)	(338.5)	-	-	(2.1)	(2.1)	(307.1)	(346.0)	
分類業績	(221.3)	(209.9)	(3.1)	(8.4)	(617.8)	(89.9)	(6.1)	(6.6)	0.1	(1.1)	(376.1)	(316.4)	
未分配之利息收入及未分配之業務及企業收益													10.3
未分配之業務及企業支出													(84.6)
應收資本(租賃之利息除外)													(409.3)
應計總公司之溢利及虧損	0.3	0.3	-	-	(3.0)	(2.1)	-	-	-	-	(2.7)	(1.8)	
除稅前溢利											(110.2)	(894.0)	
所得稅											(19.2)	(5.4)	
予母公司股權持有人及非控股權益											(129.4)	(899.4)	
分佔新收購													
總計：													
母公司股權持有人											(209.8)	(613.4)	
非控股權益											80.4	(286.0)	
											(129.4)	(899.4)	

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		
出售物業所得款項	539.2	216.6
酒店經營及管理服務	874.0	848.6
建築及與建築業務相關之收入	12.4	11.1
物業管理費用	4.2	4.3
其他業務	49.6	42.6
	<u>1,479.4</u>	<u>1,123.2</u>
<u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	20.5	20.7
投資物業	26.6	36.4
其他	2.0	2.5
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	0.1	0.2
融資租賃之利息收入	—	2.4
上市投資之股息收入	0.2	0.8
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>49.4</u>	<u>62.8</u>
總計	<u>1,528.8</u>	<u>1,186.0</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	截至二零二六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	–	12.4	–	–	12.4
出售物業	539.2	–	–	–	539.2
物業管理費用	–	4.2	–	–	4.2
酒店經營及管理服務					
酒店經營	–	–	870.5	–	870.5
管理服務	–	–	3.5	–	3.5
其他業務	–	–	–	49.6	49.6
總計	<u>539.2</u>	<u>16.6</u>	<u>874.0</u>	<u>49.6</u>	<u>1,479.4</u>
地域市場					
香港	381.0	16.6	872.0	49.6	1,319.2
中國內地	<u>158.2</u>	<u>–</u>	<u>2.0</u>	<u>–</u>	<u>160.2</u>
總計	<u>539.2</u>	<u>16.6</u>	<u>874.0</u>	<u>49.6</u>	<u>1,479.4</u>
確認收入時間					
在某個時間點	539.2	0.1	157.3	11.3	707.9
隨時間	–	16.5	716.7	38.3	771.5
總計	<u>539.2</u>	<u>16.6</u>	<u>874.0</u>	<u>49.6</u>	<u>1,479.4</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

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>

以下列載客戶合約收入與分類資料所披露之金額之對賬：

分類	截至二零二六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
分類收入	572.4	26.9	905.9	141.6	1,646.8
其他收入	(17.5)	–	(31.6)	–	(49.1)
分類間之調整及對銷	(15.7)	(10.3)	(0.3)	(92.0)	(118.3)
客戶合約收入總額	<u>539.2</u>	<u>16.6</u>	<u>874.0</u>	<u>49.6</u>	<u>1,479.4</u>

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
分類收入	264.2	21.4	879.2	126.8	1,291.6
其他收入	(31.8)	–	(30.2)	–	(62.0)
分類間之調整及對銷	(15.8)	(6.0)	(0.4)	(84.2)	(106.4)
客戶合約收入總額	<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)

	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	3.6	6.1
其他利息收入	4.1	8.0
非上市投資之股息收入	9.1	5.1
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
其他	5.4	1.6
總計	22.2	15.4

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
出售物業之盈利(淨額)	142.2	73.7
物業、廠房及設備之折舊	149.6	176.1
使用權資產之折舊	157.7	170.0
總計	307.3	346.1

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	354.2	475.8
其他債項之利息	16.7	15.5
合約收入之利息支出	—	0.7
租賃負債之利息	4.0	0.2
債項成立成本攤銷	27.8	24.9
非按公平值計入損益之金融負債總利息支出	402.7	517.1
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)	7.9	2.9
其他貸款成本	2.7	1.4
總計	413.3	521.4

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
即期 — 中華人民共和國(「中國」)及海外		
企業所得稅		
期內之稅項抵免	(21.6)	—
過往年度之撥備不足	—	0.3
中國土地增值稅	0.7	(3.0)
遞延稅項	26.3	(4.4)
期內之稅項支出總額	19.2	5.4

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

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虧損

(a) 每股普通股基本虧損

截至二零二六年六月三十日止期間之每股普通股基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔期間內虧損港幣209,800,000元(二零二五年：港幣613,400,000元)，並已就應佔Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及其附屬公司(「富豪集團」)有關永續證券之應計分派港幣39,200,000元(二零二五年：港幣39,500,000元)作調整，及於期間內本公司之已發行普通股1,114,600,000股(二零二五年：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126,400,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣139,600,000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	83.8	77.6
四至六個月	6.0	35.2
七至十二個月	19.7	22.4
超過一年	27.7	12.0
	137.2	147.2
減值	(10.8)	(7.6)
總計	126.4	139.6

業務往來客戶之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。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，故除賬風險並無過分集中。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及一關連公司款項分別為港幣500,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣600,000元)及港幣1,200,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,200,000元)，該等款項為無抵押、免息及須應要求時償還。

另於二零二五年十二月三十一日計入賬項結存之港幣2,300,000元，乃根據香港財務報告準則第15號被分類為合約成本的預付物業銷售佣金。

十、應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣42,900,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣54,900,000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	37.9	50.0
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	42.9	54.9

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130,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣102,800,000元)及港幣200,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣200,000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	8,067.5	二零二六年	5,768.0
非即期				
銀行貸款 — 有抵押	二零二七年至 二零三一年	7,604.1	二零二七年至 二零三一年	11,458.6
總計		<u>15,671.6</u>		<u>17,226.6</u>
分析為：				
須於以下期間內償還之銀行貸款：				
於一年內		8,067.5		5,768.0
於第二年		3,078.5		7,217.0
於第三至第五年(包括首尾兩年)		4,525.6		4,240.3
五年後		—		1.3
總計		<u>15,671.6</u>		<u>17,226.6</u>

附息之銀行債項需遵守貸款契約，包括利息覆蓋比率、貸款價值比率、綜合有形淨值及綜合淨債項與綜合有形淨值的比率，並定期進行測試。於二零二六年六月三十日，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HIBOR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1.55%至每年2.40%(二零二五年十二月三十一日：介乎每年1.55%至每年3.50%)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十六內。

十二、其他債項

	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)
	港幣百萬元	港幣百萬元
有抵押票據(i)	304.8	312.0
其他債項－有抵押(ii)	292.1	88.0
總計	596.9	400.0
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
一年內	438.7	400.0
於第二年	157.4	—
於第三至第五年(包括首尾兩年)	0.8	—
總計	596.9	400.0

- (i) 於二零二三年四月，Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司及其附屬公司(「四海集團」)發行本金面值總額為40,000,000美元之三年期有抵押票據，按票面利率計息，年利率為每年HIBOR加3.11%。

有抵押票據已自二零二六年四月起進行再融資，還款期限為兩年，其中若干部分票據將於二零二七年四月到期並須償還。根據該再融資條款，票面利率已調整為離岸人民幣香港銀行同業拆息(「CNH HIBOR」)首年加年息2.80%，次年CNH HIBOR加年息2.00%。

該有抵押票據以四海集團若干附屬公司之股份權益及四海集團若干待售物業作為抵押。

- (ii) 其他債項包括以下各項：

- (a) 一項從融資貸款港幣80,000,000元中提取港幣63,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣63,000,000元)之循環貸款，該融資貸款由持有若干物業權益及其他資產之公司之股份權益作抵押。該貸款實際按香港上海匯豐銀行有限公司公佈之港元最優惠利率另加息差每年3%計息。該融資貸款原定於二零二七年一月到期，現已延長至二零二八年一月，息差修訂為每年5%，惟須遵守貸款人提前終止貸款之權利。
- (b) 於二零二六年三月二十日，本集團安排兩項港幣210,400,000元及港幣238,800,000元之定期貸款融資，並以持有若干物業權益之公司之股份權益作抵押。該等貸款按每年10%計息，並分別於二零二九年九月及二零三零年三月到期。於二零二六年六月三十日，該等融資之未償還金額總額為港幣800,000元(二零二五年十二月三十一日：無)。

於二零二六年四月九日，本集團安排另一項港幣230,000,000元之定期貸款融資，並以持有若干物業權益之公司之股份權益作抵押。該貸款按每年11.5%計息。該貸款融資於二零二七年四月到期，並可在本集團及貸款人共同同意下延長額外一年。於二零二六年六月三十日，該融資之未償還金額為港幣230,000,000元(二零二五年十二月三十一日：無)。

- (c) 於二零二五年十二月三十一日，一項自港幣25,000,000元之融資貸款提取之循環貸款港幣25,000,000元，由若干按公平值計入損益之金融資產及若干持有物業公司之股份權益及按公平值計入損益之金融資產作抵押。貸款乃按香港上海匯豐銀行有限公司所公佈之港元最優惠利率另加息差每年6%計息。該貸款已於報告期間內悉數償還。

十三、 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買家訂立購股協議，有關出售Chasehill Limited (「Chasehill」) (其為富豪產業信託集團之全資附屬公司)之全部已發行股本，協定物業價值為港幣1,518,100,000元。Chasehill之全資附屬公司為富豪東方酒店之唯一登記合法及實益擁有人。該出售事項已於二零二六年四月三十日完成。

	港幣百萬元
所出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	183.7
使用權資產	818.9
遞延稅項負債	(94.6)
出售附屬公司之收益	610.1
	<u>1,518.1</u>

	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	<u>1,518.1</u>

十四、 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	460.4	341.7
原到期於存放起計少於三個月之無抵押定期存款	<u>73.5</u>	<u>7.3</u>
現金及現金等值項目	<u>533.9</u>	<u>349.0</u>

十五、 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
最終上市控股公司之一全資附屬公司： 管理費	26.9	32.2
聯營公司： 廣告及推廣費用(包括成本補償)	—	0.9

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) 與關連人士之賬項結存(減值前)：

	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
予一聯營公司貸款	343.8	306.5
應收聯營公司款項	82.6	82.6
應收一同系附屬公司款項	0.5	0.6
應收一關連公司款項	1.2	1.2
應付同系附屬公司款項	(130.0)	(102.8)
應付聯營公司款項	(0.2)	(0.2)

(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	23.2	21.1
僱員退休計劃供款	1.4	1.5
支付予主要管理層人員之補償總額	24.6	22.6

十六、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、待售物業、定期存款及銀行結存合共港幣25,961,800,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性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。此外，與若干物業權益相關之控股公司之股份權益及其他資產亦已作抵押，以擔保授予本集團之若干銀行及其他債項。

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、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26,847,700,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性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。此外，與若干物業權益相關之控股公司之股份權益及按公平值計入損益之金融資產，以及其他資產亦已作抵押，以擔保授予本集團之若干銀行及其他債項。

十七、或然負債

於二零二六年六月三十日，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150,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣389,500,000元)已悉數動用。

於二零二六年六月三十日，本集團涉及與香港稅務機關之法律訴訟，其有關若干公司間安排之利息支出之稅務處理。儘管於二零二六年三月已頒佈行政裁決，本集團現正透過原訟法庭繼續進行法律程序以澄清事宜。

根據法律意見，董事相信有確實的理由支持本集團的立場，並認為無需於此階段計提稅項撥備。於二零二六年六月三十日，本集團已就此事合共支付港幣23,200,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣22,100,000元)(包括儲稅券及預付稅款)，入賬記錄為可收回稅項。

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106,500,000元(港幣122,800,000元)(二零二五年十二月三十一日：人民幣123,700,000元(港幣137,600,000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。

再者，富豪集團一附屬公司目前正就一份香港特別行政區稅務局發出之印花稅評估通知書金額港幣93,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣93,000,000元)提出上訴，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。

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。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。

十八、 承擔

於報告期末，本集團之訂約承擔如下：

	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
物業發展項目	<u>74.9</u>	<u>124.4</u>

十九、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：

於二零二六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	3.9	—	—	3.9
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	13.8	—	—	13.8
上市債務投資	—	1.1	—	1.1
非上市股本投資	—	—	43.1	43.1
非上市基金投資	—	—	211.8	211.8
非上市債務投資	—	—	0.2	0.2
衍生金融工具	—	16.0	—	16.0
總計	17.7	17.1	255.1	289.9

簡明綜合財務報表附註(續)

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	4.0	—	—	4.0
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	16.4	—	—	16.4
上市債務投資	—	1.1	—	1.1
非上市股本投資	—	—	49.4	49.4
非上市基金投資	—	—	242.7	242.7
非上市債務投資	—	—	0.2	0.2
總計	20.4	1.1	292.3	313.8

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)	二零二五年 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日	292.3	425.3
購入	2.9	0.1
出售	—	(85.9)
分派	(10.5)	(44.1)
於損益確認之未變現收益/(虧損)	(29.6)	31.4
於六月三十日	255.1	326.8

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	
按公平值計入損益之金融負債：				
衍生金融工具	-	14.8	-	14.8

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	
按公平值計入損益之金融負債：				
衍生金融工具	-	50.2	-	50.2

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。

若干非上市股本投資之公平值乃根據由管理層進行之可收回性評估而釐定。

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。

二十、 報告期後事項

於二零二五年五月六日，富豪集團與一獨立第三方訂立一項協議，以出售 Frequentspirit Investimentos Imobiliários Lda. (「目標公司」)(其為富豪集團之全資附屬公司)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。

廿一、 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	個人權益	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）
				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. 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)	—	1,171,504,279 (附註 d)	—	1,171,504,279
		(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%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	680,730	—	—	680,730 (0.04%)
	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 (150.23%)

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972,070,219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1,062,226,414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。

其他資料 (續)

(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)	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%
Cleerview Investments Limited (「Cleerview」)(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。

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。

其他資料 (續)

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之變更載列如下：

董事姓名

變更詳情

獨立非執行董事：

石禮謙先生，GBS，JP

- 辭任聯交所上市公司友聯國際教育租賃控股有限公司之獨立非執行董事，自二零二六年四月三十日起生效。
- 退任富豪產業信託(富豪之上市附屬公司)之管理人富豪資產管理有限公司之獨立非執行董事，自二零二六年五月十九日起生效。
- 退任聯交所上市公司德祥地產集團有限公司之聯席副主席及獨立非執行董事，自二零二六年八月二十一日起生效。

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「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，彼等於截至二零二六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)。於截至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)

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。



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 24 頁至第 56 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

香港鰗魚涌
英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

二零二六年八月二十六日

