

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



二零二零年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零二零年度 港幣百萬元	二零一九年度 港幣百萬元	%轉變
收入	1,442.8	2,899.5	-50.2%
毛利	390.3	1,294.2	-69.8%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前之 經營業務盈利/(虧損)	(225.8)	1,545.3	不適用
母公司股份持有人 應佔年內盈利/(虧損)	(874.2)	282.6	不適用
母公司股份持有人 應佔每股普通股 基本盈利/(虧損)	港幣(85.37)仙	港幣18.33仙	不適用
	於十二月三十一日		
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值			
賬面值	港幣11.76元	港幣12.38元	-5.0%
*經調整	港幣14.16元	港幣15.77元	-10.2%

* 此乃就富豪集團於香港擁有酒店物業組合分別按其於二零一九年及二零二零年十二月三十一日之市值重列及加回相關遞延稅項負債作調整之基準而編製，以供參考

- 於回顧年度內，本集團錄得股東應佔虧損港幣874,200,000元，而去年則達致盈利港幣282,600,000元。
- 誠如於本公司日期為二零二一年三月十六日之盈利警告公佈所述，本集團於回顧年度下半年達致之業績較上半年之中期期間有所改善，此乃主要歸因於在該期間全球資本市場顯著反彈，本集團之金融資產因而錄得公平值收益，以及本集團之銀行債項成本所按之銀行同業拆息利率降低以致融資成本下降。
- 於回顧年度內，本集團錄得相對負面業績之主要原因為儘管本集團於出售由P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（與Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（本公司之上市附屬公司）各自持有50%之合營公司）進行位於香港九肚及由Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司（亦為本公司之上市附屬公司）進行位於中國成都之兩項物業項目之住宅單位方面取得重大進展，惟於回顧年度財務報表僅反映少部分來自該等已獲取銷售之盈利。
- 再者，由於新型冠狀病毒疫情自二零二零年二月開始於全球擴散，旅遊業以至香港整體經濟大受打擊。因此，來自富豪集團核心酒店業務之收入較去年大跌。
- 由於達致之經營業務盈利相對較少，年度內錄得之淨虧損主要歸因於投資物業之公平值虧損及其他資產之減值虧損、本集團酒店組合之折舊費用（本質上屬非現金項目），以及融資成本。
- 於年度內已就本集團之酒店物業計提折舊費用港幣574,300,000元（二零一九年：港幣567,900,000元），其儘管對本集團之現金流並無影響，惟已對本集團之業績造成影響。
- 本集團之物業發展及投資業務主要透過P&R Holdings進行，及在適當情況下，由富豪獨立進行。

- 迄今，位於沙田九肚之富豪·山峯合共14間花園洋房及37個公寓單位已售出或訂約出售，總代價金額約港幣3,004,000,000元。在該等已訂約銷售中，大部分將於今年及未來一至兩年內按訂約之不同完成日期完成銷售，所獲得之收益將於銷售交易完成時入賬。
- 最近，於二零二一年二月完成一項再融資，獲得為期三年總金額為港幣4,125,000,000元，以富豪·山峯之物業作抵押之銀團貸款融資。該項融資之第一部分為向P&R Holdings提供融資金額港幣3,000,000,000元之定期貸款。另一部分為直接向富豪提供融資金額港幣1,125,000,000元之循環貸款，藉而進一步加強富豪之財務資源。
- 除富豪·山峯外，P&R Holdings亦擁有由香港物業及酒店組成之綜合組合，包括位於沙田馬鞍山並作為投資物業之購物商場We Go MALL、現時其自行營運之旺角富薈酒店、已於二零二零年十一月正式開業之富薈尚乘上環酒店(其擁有50%權益)、位於筲箕灣金華街之商業/住宅物業發展項目、位於長沙灣青山道計劃作商業/住宅發展用途之現存物業(其擁有逾80%至100%擁有權權益)，以及若干位於元朗富豪·悅庭之洋房。
- 有關本公司之三間上市附屬公司，富豪、富豪產業信託(富豪之上市附屬公司)及四海之業務營運之詳情，已另刊載於該等公司於今日所發表之業績公佈內。
- 普遍預計香港本地生產總值將於二零二一年回復正面增長。隨著預期經濟活動增加及整體市況有所改善，加上持續低息環境，香港物業市場前景，特別是住宅市場，仍可保持樂觀。
- 值得注意的是富豪·山峯之花園洋房及公寓單位於過去數週之銷售進度令人鼓舞。預期當與內地之關口恢復開通及經濟逐步復甦後，市場對此類豪華物業之需求將進一步增加。
- 本集團相信，疫情所帶來最艱難的時刻應已過去，考慮到預期自本集團在香港及中國之發展項目所產生之盈利及現金流，本集團之業績將於未來數年穩步增長。

財務業績

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣874,200,000元，而去年則達致盈利港幣282,600,000元。

誠如於本公司日期為二零二一年三月十六日之盈利警告公佈所述，本集團於回顧年度下半年達致之業績較上半年之中期期間有所改善，此乃主要歸因於在該期間全球資本市場顯著反彈，本集團之金融資產因而錄得公平值收益，以及本集團之銀行債項成本所按之銀行同業拆息利率降低以致融資成本下降。

於回顧年度內，本集團錄得相對負面之業績之主要原因為儘管本集團於出售由P&R Holdings Limited百富控股有限公司進行位於香港九肚及由Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司進行位於中國成都之兩項物業項目之住宅單位方面取得重大進展，惟於回顧年度財務報表僅反映少部分來自該等已獲取銷售之盈利。大部分該等盈利將於相關銷售交易完成及物業單位交付予買家後，方會在本集團今年及未來一至兩年之財務報表入賬。

再者，由於新型冠狀病毒疫情自二零二零年二月開始於全球擴散，旅遊業以至香港整體經濟大受打擊。因此，來自由Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司經營之核心酒店業務之收入較去年大跌。於回顧年度內，來自本集團酒店業務之毛利下跌至港幣35,000,000元，而於二零一九年及二零一八年分別錄得港幣719,800,000元及港幣1,051,600,000元。

就二零二零年整體而言，經營業務所得毛利(包括自其全部附屬公司業務所得者)僅為港幣390,300,000元(二零一九年：港幣1,294,200,000元)。此外，於年度內之減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務虧損為港幣225,800,000元，而二零一九年則錄得盈利港幣1,545,300,000元。於年度內，本集團錄得淨虧損港幣874,200,000元，乃主要歸因於投資物業之公平值虧損及其他資產之減值虧損、本集團酒店組合之折舊費用(本質上屬非現金項目)，以及融資成本。於年度內已就本集團之酒店物業計提折舊費用港幣574,300,000元(二零一九年：港幣567,900,000元)，其儘管對本集團之現金流並無影響，惟已對本集團之業績造成影響。

有關本公司於二零二零年十二月三十一日之經調整資產淨值每股股份港幣14.16元(經就於香港酒店物業之市值所呈列之基準作調整)之補充資料，已載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節標題為「資產價值」一段內。

業務回顧

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團於富豪直接持有約69.3%控股權益，而富豪則持有富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，其現時擁有位於香港的五間富豪酒店及四間富薈酒店)已發行基金單位約74.6%。富豪為本公司之主要上市附屬公司，本集團之核心酒店經營業務乃透過其所經營。

本集團於香港之物業發展及投資業務主要透過P&R Holdings(富豪與本集團各自持有50%之合營公司及實際上為本公司之附屬公司)進行。在適當情況下，富豪亦會獨立進行若干新物業項目。

P&R Holdings除本身之物業業務外，亦持有四海實益控股權益，包括於其普通股、可換股優先股及可換股債券之權益。於二零二零年六月透過股息方式分派其持有之部分普通股予其兩名股東後，P&R Holdings於二零二零年十二月三十一日持有四海已發行普通股股本約44.1%，惟倘其所持有之四海全部可換股優先股及餘下可換股債券獲悉數轉換，基於其現有資本結構，P&R Holdings於四海的控股權益將達致於其經擴大股本約65.1%。四海實際上為本集團之上市成員公司，其主要在中國從事物業業務及其他投資。

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

如上所述，冠狀病毒疫情對香港的經濟，特別是旅遊及零售業，造成嚴重影響。在此環境下，不論在價格水平及租金率方面，香港的商業及零售物業正面對下調壓力。與此同時，不少投資者一直採取觀望態度尋求交易。然而，受惠於強勁的基本需求，持續的低利率及全球量化寬鬆措施下充足的流動性，香港的住宅市場仍然保持強韌。二零二零年住宅物業的總成交量與二零一九年水平大致相若，而整體住宅價格亦大致穩定。在香港政府近期的土地銷售下，供投標的住宅發展用地成功以高價格水平競得，充分反映大眾對香港住宅物業市場的前景整體有信心，特別是豪華及高級住宅。

位於沙田九肚之富豪·山峯為P&R Holdings發展之豪華住宅項目。此項目擁有24間花園洋房及136個公寓單位，迄今，其中合共14間花園洋房及37個公寓單位已售出或訂約出售，總代價金額約港幣3,004,000,000元。在該等已訂約銷售中4間花園洋房及10個公寓單位已於二零一九年及二零二零年完成銷售，總代價金額約港幣788,000,000元。而其他已訂約銷售，大部分將於今年及未來一至兩年內按訂約之不同完成日期完成銷售，所獲得之收益將於銷售交易完成時入賬。

最近，於二零二一年二月完成一項再融資，獲得為期三年總金額為港幣4,125,000,000元，以富豪·山峯之物業作抵押之銀團貸款融資。該項融資分為兩個獨立部分，第一部分為向P&R Holdings提供融資金額港幣3,000,000,000元之定期貸款，受限於若干條件可再延長兩年。另一部分為直接向富豪提供融資金額港幣1,125,000,000元之循環貸款，藉而進一步加強富豪之財務資源。

除富豪·山峯外，P&R Holdings亦擁有由香港物業及酒店組成之綜合組合，包括位於沙田馬鞍山並作為投資物業之購物商場We Go MALL、現時其自行營運之旺角富薈酒店、已於二零二零年十一月正式開業之富薈尚乘上環酒店(其擁有50%權益)、位於筲箕灣金華街之商業/住宅物業發展項目、位於長沙灣青山道計劃作商業/住宅發展用途之現存物業(其擁有逾80%至100%擁有權權益)，以及若干位於元朗富豪·悅庭之洋房。

關於本集團物業發展項目及物業(包括由P&R Holdings及富豪進行之項目以及透過四海於中國進行之項目)之進一步資料，均載於「管理層之討論及分析」一節內。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，富豪錄得股東應佔綜合虧損港幣885,900,000元，而上年度則達致盈利港幣454,600,000元。

關於富豪之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪於今日所發表之業績公佈內。

富豪產業信託

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，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港幣2,309,800,000元，而二零一九年財政年度錄得虧損港幣2,102,300,000元。

關於富豪產業信託之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪產業信託於今日所發表之業績公佈內。

四海國際集團有限公司

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，四海錄得股東應佔虧損港幣123,500,000元，而去年則產生虧損港幣170,300,000元。

關於四海之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於四海於今日所發表之業績公佈內。

展望

普遍預計香港本地生產總值將於二零二一年回復正面增長。隨著預期經濟活動增加及整體市況有所改善，加上持續低息環境，香港物業市場前景，特別是住宅市場，仍可保持樂觀。

值得注意的是富豪·山峯之花園洋房及公寓單位於過去數週之銷售進度令人鼓舞。預期當與內地之關口恢復開通及經濟逐步復甦後，市場對此類豪華物業之需求將進一步增加。

本集團相信，疫情所帶來最艱難的時刻應已過去，考慮到預期自本集團在香港及中國之發展項目所產生之盈利及現金流，本集團之業績將於未來數年穩步增長。

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、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

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透過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進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。

四海乃由本集團透過P&R Holdings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(以上均主要集中在中國進行)，以及其他投資包括金融資產之投資。

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回顧年度內之業績表現，以及本集團於當中經營之物業及酒店業市場現況與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，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本分節，以及載於富豪、富豪產業信託及四海分別所發表之二零二零年全年業績公佈內。

除於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

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

以下為有關P&R Holdings集團於香港現正進行之物業發展項目及所擁有物業之進一步資料：

除位於九龍深水埗順寧道之發展項目(名為尚都)及位於九龍大角咀晏架街/福全街之發展項目(名為富薈旺角酒店)(此兩個項目乃根據香港市區重建局授予之發展合約進行)外，所有現正進行之發展項目及物業均由P&R Holdings集團全資擁有(除另有說明外)。

新界元朗丹桂村路65至89號尚築及富豪·悅庭

此住宅項目之地盤面積約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)。此項目之佔用許可證(入伙紙)已於二零一五年十一月獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則已於二零一六年四月取得。

名為「尚築」之公寓大樓除其中1個單位外，全部單位已售罄。於此發展項目內之花園洋房命名為「富豪·悅庭」。現時，「富豪·悅庭」之9間洋房仍予以保留，計劃將逐步出售，惟同時間或會保留部分洋房以賺取租金收入。

新界沙田馬鞍山保泰街16號 We Go MALL

此發展項目之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最多可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤已發展為擁有地上5層高及1層地下樓層之購物商場。此購物商場已於二零一八年開業，並持作賺取租金收入。由於受到冠狀病毒疫情之不利影響，已向租戶提供若干短暫租金寬免，因而此購物商場所貢獻之租金收入水平已於年度內受到影響。

九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年三月透過競標過程獲得香港市區重建局授予之合營項目。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。此項目之入伙紙已於二零一八年三月獲發出，而滿意紙則於二零一八年七月取得。住宅單位經已全部售出。商業單位已於二零二零年第四季招標出售，惟從所收取的報價中並無達成任何銷售交易。

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)。入伙紙已於二零一八年九月獲發出，而滿意紙則已於二零一九年二月取得。

銷售計劃已於二零一九年年初展開，迄今，14間花園洋房及37個公寓單位連同64個泊車位已經以較其發展成本相對吸引的價格出售或訂約出售，總代價金額約港幣3,004,000,000元。於該等物業銷售中，4間洋房及10個公寓單位之交易已於二零二零年十二月三十一日前完成，總代價金額約港幣788,000,000元。其他已訂約銷售大部分將於今年及未來一至兩年內按訂約之不同完成日期完成銷售。該等物業銷售所獲得之收入將於有關銷售交易完成時及該等物業交付予買家後入賬。

九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店

此乃於二零一五年六月透過競標過程獲得香港市區重建局授予之一酒店發展項目。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。其入伙紙已於二零一八年十月獲發出及酒店已於二零一九年三月獲發酒店牌照後試業。該物業之法定所有權已於二零一九年五月根據發展協議項下之條款，正式轉讓予P&R Holdings之全資附屬公司。該酒店目前由P&R Holdings自行營運，並由富豪集團提供酒店管理服務。

香港上環文咸西街5號富薈尚乘上環酒店

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，已發展為一間擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)及擁有總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。入伙紙已於二零一九年十一月獲發出。

P&R Holdings於二零一九年十二月將該物業的50%實益權益出售予尚乘集團，該物業現由P&R Holdings及AMTD Properties (HK) Limited各自擁有50%權益。該酒店已於二零二零年十一月正式開業，並由該合營公司自行營運以及由富豪之附屬管理公司管理。

香港筲箕灣金華街9至19號

標題之物業以私人協議交易收購，擁有地盤總面積為518平方米(5,580平方呎)。該項目原有物業之拆卸工程已完成，該商業/住宅發展項目之方案亦即將定案。

九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

此等物業現包括擁有位於青山道291至293號逾80%不可分割份額業權及位於青山道301至303號之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為488平方米(5,260平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途。現時正籌備收購相關物業餘下之不可分割份額業權的所需程序。

部分現存物業目前被歸類為二級歷史建築。正與相關政府部門商討一項結合建議發展及保育之提案，該計劃涉及在新發展項目中保存歷史遺產，額外地積比率將給予作為補償。

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(全部均由富豪全資擁有(除位於葡萄牙之物業項目外))之進一步資料載列如下：

香港

位於香港國際機場之新酒店項目將命名為「麗豪航天城酒店」

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

此酒店項目之地盤面積約為6,650平方米(71,580平方呎)及可建樓面面積為33,700平方米(362,750平方呎)，地盤鄰近香港國際機場二號客運大樓、亞洲國際博覽館及海天客運碼頭。酒店項目為機場管理局推出之大型綜合發展項目SKYCITY航天城(亦包括大型零售及辦公大樓、餐飲和娛樂等設施)之第一期發展項目。

此酒店將為樓高13層(包括一層地下樓層)擁有合共1,208間客房及套房，並備有全面之宴會、會議及餐飲設施。此酒店將以提供全面服務之酒店營運，顧客定位以商務、航空相關、休閒及會議業務為目標。此新酒店之佔用許可證(入伙紙)最近已於二零二一年三月獲發出，並計劃在酒店牌照獲發出後，於今年下半年開業。

香港皇后大道西150-162號尚瓏

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並正發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅發展項目。該項目將擁有合共130個住宅單位，並在二樓設有會所設施以及在地面及一樓設有商業舖位。地基工程經已完成及上蓋建築工程正進行中。此項目預計將於二零二二年完成。此發展項目之住宅單位計劃於短期內推出預售。

九龍深水埗海壇街227至227C號

此等物業現包括位於海壇街227至227A號之100%擁有權權益及海壇街227B至227C號逾80%不可分割份額業權。此等物業之地盤總面積為444平方米(4,776平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途。現時正籌備收購相關物業餘下之不可分割份額業權的所需程序。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

富豪海灣其中擁有總樓面面積約為5,470平方米(58,879平方呎)之合共12座花園洋房仍予以保留，當中6座持作投資物業、3座持作待售物業，以及3座作為物業、廠房及設備以及使用權資產。倘富豪集團滿意開價，會繼續出售部分該等花園洋房。

海外

西班牙巴塞隆拿 Campus La Mola

此酒店物業合共擁有186間客房，乃富豪集團於二零一四年收購。該酒店先前由富豪集團自行營運，其後已根據租賃協議於二零一七年九月租賃予一獨立第三方。承租人因2019冠狀病毒病疫情而拖欠租金款項，而富豪集團正採取法律行動以行使其在租賃協議下之權利。

英國41 Kingsway, London WC2B 6TP

此位於倫敦黃金地段擁有永久業權之現存物業乃富豪集團於二零一九年四月收購。此現存物業樓高9層(包括地下及地面樓層)及擁有總樓面面積約為2,150平方米(23,140平方呎)，而現為空置物業。翻新物業為一間設有餐廳的酒店之設計發展及規劃工程正進行中，預計翻新工程將於今年稍後展開。翻新工程完成後，該酒店將由富豪集團自行營運。

葡萄牙里斯本 *Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik*

富豪集團擁有此物業項目之90%權益，其為一項位於歷史遺產區之一歷史建築物之復修及翻新項目。此建築物包括有商店及公寓，總發展面積約為1,836平方米(19,768平方呎)。翻新計劃之設計已獲當地政府部門審批，而翻新工程正在進行中。由於冠狀病毒疫情導致工程出現若干延誤，目前預計此項目將於二零二一年第三季度完成。此物業項目擬作出售用途。

四海國際集團有限公司

四海為P&R Holdings之上市附屬公司。有關四海集團在中國之物業項目(全部為全資擁有)及其其他投資之進一步資料如下：

物業發展

成都項目－富豪國際新都薈

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

第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位之上蓋建築工程及裝修工程現正穩步進行，目標於二零二一年中旬左右竣工。接近全部第三期的住宅單位已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。銷售總額約人民幣2,029,200,000元(港幣2,423,100,000元)，其中約人民幣1,951,800,000元(港幣2,330,600,000元)已根據預售合約由四海集團收取作為按金。

第三期約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖亦已於二零二零年七月推出預售。迄今，總面積1,377平方米(14,822平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣48,500,000元(港幣57,900,000元)。1,389個泊車位已於二零二零年第三季推出預售。迄今，共235個泊車位已訂約預售，銷售總額約人民幣27,300,000元(港幣32,600,000元)。

該擁有325間客房之酒店之室內設計工程(經修訂方案)正在全力進行中。室內裝修工程預定於二零二一年第三季展開，而該酒店預期於二零二二年第三季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的六層高商業綜合大樓及五幢面積共約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。地庫及上蓋建築工程目標分別於二零二一年六月及二零二三年年中竣工。六層高商業綜合大樓之市場重新定位工作正在進行中。一幢寫字樓大樓所提供面積約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位預期於二零二一年第二季推出預售。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將陸續分階段推出預售。

天津項目 – 富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已售出。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售繼續穩步進行，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，計劃將於二零二二年第四季竣工。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位計劃將於二零二一年第二季推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供面積約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

四海集團繼續持有重新造林之土地，並與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，四海集團於此相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

其他投資

投資於AMTD International Inc. 股份

誠如先前所披露，四海集團透過其於中國註冊成立之全資附屬公司訂立若干按金協議及貸款協議，內容有關擬向一間中國物流服務供應商作出投資，據此，四海集團已向賣方及目標投資集團支付按金及授予貸款合共人民幣372,100,000元(包括應收利息及扣除稅項撥備)，有關款項已計入四海集團於二零一九年十二月三十一日之賬目內。

於二零一九年十二月三十一日，四海集團與一名獨立買方訂立協議，有關出售其於該等直接及間接擁有上述按金及貸款之全資附屬公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元。有關交易已於二零二零年三月三十一日完成，出售所得之代價四海集團已用於購買AMTD International Inc.之6,069,000股A類普通股。

AMTD為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。四海集團預期可憑藉與AMTD之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。四海集團持有之AMTD股份被列為按公平值計入其他全面收益之股本投資。

中國房地產公司

於二零一九年七月，四海集團收購一間於中國註冊成立的公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司已收購另一間於中國註冊成立之房地產公司(其夥伴多名信譽良好的房地產發展商於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產聯合發展)之10%股權權益。四海集團預期，透過加入該目標投資公司，四海集團將有機會自行或以聯合形式於中國物業發展開發更多業務機會。

碳資產

四海集團於二零一九年六月與若干獨立第三方訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，內容有關四海集團擬投資於一家在中國主要從事管理及買賣可出售或可轉讓的中國核證減排量(碳資產)之營運公司。

截至二零二零年七月三十一日(即諒解備忘錄之最後經延長日期)，各訂約方並無訂立正式協議，繼而該諒解備忘錄已告失效及終止。

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 Holdings位於上環文咸東街(現以富薈上環酒店經營)、炮台山麥連街(現以富薈炮台山酒店經營)及土瓜灣下鄉道(現以富薈馬頭圍酒店經營)酒店發展項目之建築工程主承建商，有關工程已分別於二零一四年一月、二零一四年五月及二零一六年十一月竣工，連同承建位於元朗丹桂村路名為尚築及富豪·悅庭之住宅項目亦已於二零一五年十一月竣工。正宏亦為P&R Holdings位於大角咀晏架街/福全街之富薈旺角酒店之主承建商，該酒店已於二零一八年下旬竣工，並於二零一九年三月開業。

由於本集團整體所進行之發展項目不斷增加，本集團之發展顧問分部現主要支援本集團成員公司之項目管理、建築、工程及室內設計等各方面之專業支援服務需求。

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。資本市場於二零二零年首六個月極之動盪，對本集團於中期期間之表現構成不利影響。於回顧年度下半年內，全球資本市場大幅反彈，而該業務板塊所貢獻之收益令本集團於該期間內達致相對較好之業績。本集團預期資本市場將繼續波動，並將審慎進行新投資。

財務回顧

資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有全部於香港之酒店物業，除富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店外，乃於財務報表內按其於二零一二年五月七日（即富豪連同富豪產業信託成為本集團附屬公司之日）之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店則按成本及全面對銷P&R Holdings向富豪產業信託出售該等酒店而產生之未變現收益後於本集團財務報表列賬，並須計提折舊及減值。作為資料補充，倘若富豪集團於香港之整體酒店物業組合，於綜合財務報表中按其於二零二零年十二月三十一日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所計算為每股港幣14.16元：

	於二零二零年十二月三十一日	
	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	13,107.8	11.76
富豪集團於香港之酒店物業組合按其市值重列 及加回相關遞延稅項負債之調整	<u>2,674.1</u>	<u>2.40</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>15,781.9</u>	<u>14.16</u>

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。於中國之物業發展項目所需之資金目前乃運用內部資金及預售單位所得款項提供。若條款合適，或會以本地貨幣為於中國之發展項目安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元為單位，按固定票面利率計息。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。由於港幣與美元掛鈎，本集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資及於中國之投資，本集團可能考慮在認為適當情況下，運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的滙率波動風險。

現金流量

於年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣2,295,200,000元(二零一九年：港幣728,700,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣388,700,000元(二零一九年：港幣489,700,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣3,117,300,000元(二零一九年：港幣2,738,400,000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17,196,800,000元(二零一九年：港幣17,826,000,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為36.8%(二零一九年：38.4%)，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17,196,800,000元(二零一九年：港幣17,826,000,000元)與本集團之總資產港幣46,789,900,000元(二零一九年：港幣46,466,600,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二零年十二月三十一日富豪集團於香港擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣51,963,700,000元(二零一九年：港幣53,748,100,000元)計算，資產負債比率則為33.1%(二零一九年：33.2%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為港幣648,100,000元(二零一九年：流動資產淨值為港幣10,239,200,000元)，此乃由於若干銀行及其他債項將會於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度內到期或償還。如上文標題為「業務回顧」一節所述，本集團於二零二一年二月完成一項再融資，獲得為期三年總金額為港幣4,125,000,000元，以「富豪·山峯」之物業作抵押之銀團貸款融資。憑藉現金資源充裕及本集團物業組合之價值，管理層有信心能夠為將到期之銀行債項按慣常的條款取得再融資。

有關本集團於二零二零年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二一年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

租賃負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣29,100,000元(二零一九年：港幣54,400,000元)。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣33,043,800,000元(二零一九年：港幣34,193,900,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零二零年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣237,800,000元(二零一九年：港幣376,800,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

本集團於二零二零年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

或然負債

本集團於二零二零年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表內。

股息

董事會議決不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息予普通股持有人（二零一九年：派發末期股息每股普通股港幣3.0仙）。截至二零二零年十二月三十一日止年度並無派發中期股息（二零一九年：派發中期股息每股普通股港幣2.5仙）。

股東週年大會

本公司謹定於二零二一年六月八日（星期二）召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及本公司之網站，並將連同本公司二零二零年年報一併寄發予股東。

暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將由二零二一年六月三日（星期四）至二零二一年六月八日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二一年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二一年股東週年大會及於大會上投票之資格，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零二一年六月二日（星期三）下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司。

年度業績

綜合損益表

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	1,442.8	2,899.5
銷售成本	<u>(1,052.5)</u>	<u>(1,605.3)</u>
毛利	390.3	1,294.2
其他收入及收益(淨額)(附註三)	92.9	217.3
投資物業之公平值虧損(淨額)	(153.5)	(78.8)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益(淨額)	84.8	147.7
出售附屬公司之收益	68.9	491.4
物業、廠房及設備項目 之減值虧損	(50.9)	—
使用權資產之減值虧損	(123.7)	—
待售物業之減值虧損	(18.6)	(13.5)
於一聯營公司之投資之減值虧損	(97.0)	—
物業銷售及推廣費用	(98.3)	(80.1)
行政費用	<u>(320.7)</u>	<u>(432.9)</u>
減除折舊及攤銷前經營業務 盈利/(虧損)	(225.8)	1,545.3
折舊及攤銷	<u>(633.5)</u>	<u>(632.4)</u>
經營業務盈利/(虧損)(附註四)	(859.3)	912.9
融資成本(附註五)	(402.3)	(575.2)
應佔聯營公司之盈利及虧損	<u>4.9</u>	<u>16.9</u>
除稅前盈利/(虧損)	(1,256.7)	354.6
所得稅(附註六)	<u>9.3</u>	<u>(27.4)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利/(虧損)	<u><u>(1,247.4)</u></u>	<u><u>327.2</u></u>

綜合損益表(續)

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	(874.2)	282.6
非控權權益	<u>(373.2)</u>	<u>44.6</u>
	<u>(1,247.4)</u>	<u>327.2</u>
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利/(虧損) (附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣(85.37)仙</u>	<u>港幣18.33仙</u>

綜合全面收益表

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利/(虧損)	(1,247.4)	327.2
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	138.0	(60.7)
應佔一聯營公司之 其他全面收益/(虧損)	0.1	(0.1)
就出售一海外業務之滙 平衡儲備之重新分類調整	71.1	—
	<u>209.2</u>	<u>(60.8)</u>
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 之股本投資之公平值變動	(650.3)	(457.7)
年內其他全面虧損	(441.1)	(518.5)
年內全面虧損總額	<u>(1,688.5)</u>	<u>(191.3)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(1,244.3)	(140.0)
非控權權益	(444.2)	(51.3)
	<u>(1,688.5)</u>	<u>(191.3)</u>

綜合財務狀況表

	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	9,289.4	8,680.1
投資物業	3,357.7	3,577.6
使用權資產	13,954.3	14,376.6
發展中物業	867.4	1,772.1
於聯營公司之投資	480.1	580.7
指定為按公平值計入其他 全面收益之股本投資	1,132.4	—
按公平值計入損益之金融資產	777.1	836.6
應收貸款	258.1	228.6
應收賬項、按金及預付款項	254.7	322.4
遞延稅項資產	50.1	47.5
商譽	261.0	261.0
商標	610.2	610.2
其他無形資產	0.7	2.0
非流動總資產	31,293.2	31,295.4
流動資產		
發展中物業	5,544.4	3,682.4
待售物業	5,521.4	5,904.4
存貨	42.1	74.2
應收貸款(附註十)	123.1	477.7
應收賬項、按金及預付款項 (附註九及十一)	750.2	692.7
按公平值計入損益之金融資產	390.5	1,588.8
衍生金融工具	—	3.1
可收回稅項	7.7	9.5
受限制之現金	122.2	439.2
已抵押定期存款及銀行結存	312.4	357.5
定期存款	231.0	701.1
現金及銀行結存	2,451.7	1,240.6
流動總資產	15,496.7	15,171.2

綜合財務狀況表(續)

	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項及費用(附註十二)	(853.4)	(905.6)
合約負債	(2,723.4)	(1,252.7)
租賃負債	(12.6)	(17.5)
已收按金	(145.8)	(83.6)
附息之銀行債項	(9,527.6)	(2,482.5)
其他債項	(2,755.8)	—
衍生金融工具	(17.8)	—
應付稅項	(108.4)	(190.1)
流動總負債	(16,144.8)	(4,932.0)
流動資產淨值/(負債淨額)	(648.1)	10,239.2
扣除流動負債後總資產	30,645.1	41,534.6
非流動負債		
應付賬項及已收按金	(79.9)	(87.8)
租賃負債	(16.5)	(36.9)
附息之銀行債項	(8,030.7)	(15,365.2)
其他債項	—	(2,716.7)
遞延稅項負債	(1,843.3)	(1,913.1)
非流動總負債	(9,970.4)	(20,119.7)
資產淨值	20,674.7	21,414.9
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	12,996.4	13,683.8
	13,107.8	13,795.2
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	5,834.0	5,886.8
股本總值	20,674.7	21,414.9

附註：

一、 編製之基準及會計政策

該等財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產及衍生金融工具均按公平值計算則除外。本財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團母公司擁有人應佔淨虧損港幣874,200,000元(二零一九年：純利港幣282,600,000元)，於二零二零年十二月三十一日，流動負債淨額港幣648,100,000元(二零一九年：流動資產淨值港幣10,239,200,000元)及資產淨值港幣20,674,700,000元(二零一九年：港幣21,414,900,000元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團無抵押定期存款、現金及銀行結存合共港幣2,682,700,000元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團經營業務所得之正現金流量淨額為港幣2,295,200,000元。

儘管如此，財務報表的編製基於假設本集團可以持續經營，且董事經考慮下列因素後，認為本集團將有足夠的營運資金為自二零二零年十二月三十一日起計未來十二個月內之業務提供資金：

- (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) 本集團可用而未動用之銀行信貸額；
- (iii) 以若干物業作為抵押之若干付息銀行債項之再融資計劃；及
- (iv) 於本業績公佈上文標題為「管理層之討論及分析」一節內所披露之於年終後再融資債項。

本集團於本年度之財務報表內首次採納二零一八年財務報告概念框架及以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大性質之定義

二零一八年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)就財務報告和準則制定提供一套全面的概念，並為財務報告編製者提供指引以制定一致的會計政策，及協助各方理解和詮釋準則。概念框架包括有關計量及呈報財務表現之新章節、有關撤銷已確認之資產及負債之新指引，以及有關資產及負債已更新之定義及確認之標準。該框架亦澄清管理、審慎及計量不確定性於財務報告中之作用。概念框架並非準則，且當中包含之所有概念均不會凌駕於其他準則中之概念或規定之上。概念框架並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂對業務定義作出澄清，並提供更多指引。該等修訂澄清，就被視為業務之一系列綜合活動及資產而言，其必須最少包括投入及實質性過程，並共同對創造產出能力有顯著貢獻。業務可以不包括創造產出所有所需之投入及過程而存在。該等修訂取消對市場參與者是否有能力收購業務並繼續創造產出之評估。相反，焦點在於收購所得之投入及實質性過程是否共同對創造產出能力有顯著貢獻。該等修訂還縮窄產出之定義，焦點在於向客戶提供之貨品或服務、投資收入或源自普通活動之其他收入。此外，修訂提供指引，以評估所收購之流程是否具重要性，並引入可選之公平值集中測試，以便簡化評估收購所得之一系列活動及資產是否並非業務。本集團已就於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件於生效後始應用該等修訂。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。

- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂旨在解決以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準前影響期間財務報告之問題。該等修訂提供暫時性寬免，以允許引入替代無風險利率前之不確定期間內繼續進行對沖會計處理。此外，該等修訂規定公司須就其有關直接接受該等不確定因素影響之對沖關係向投資者提供額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。
- (d) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂為重大一詞提供新定義。根據新定義，倘漏報、錯報或掩蓋個別資料可合理預期將可影響財務報表之主要使用者基於相關財務報表作一般用途之決定，則該資料為重大。修訂澄清，重大性取決於資料之性質或牽涉範圍(或兩者)。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下七類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (d) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (e) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (f) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金及利息收入；及
- (g) 其他分類主要包括提供財務服務、食品銷售、經營及管理餐廳業務、經營安全儲存庫業務、提供房務管理及相關服務，以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利/(虧損)貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本、以及總辦事處及企業收益及支出。

分類資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、受限制之現金、已抵押定期存款及銀行結存、定期存款、現金及銀行結存，以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括付息之銀行債項、其他債項、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

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。

以下表列本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	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(附註三)：																		
銷售予外界客戶	731.1	630.0	10.2	14.1	668.9	1,970.9	-	-	(37.0)	205.1	36.4	44.2	33.2	35.2	-	-	1,442.8	2,899.5
分類間之銷售	7.2	7.4	38.4	65.3	4.5	5.5	93.9	104.9	-	-	-	-	71.7	106.8	(215.7)	(289.9)	-	-
合計	738.3	637.4	48.6	79.4	673.4	1,976.4	93.9	104.9	(37.0)	205.1	36.4	44.2	104.9	142.0	(215.7)	(289.9)	1,442.8	2,899.5
減除折舊及攤銷前分類業績	6.3	608.3	(1.2)	1.2	(296.3)	637.6	(11.6)	(14.5)	69.3	365.8	(4.5)	33.9	17.2	(8.4)	-	-	(220.8)	1,623.9
折舊及攤銷	(15.5)	(14.9)	(0.4)	(0.4)	(591.6)	(587.3)	(0.4)	(2.2)	-	-	(11.8)	(15.0)	(13.6)	(11.5)	-	-	(633.3)	(631.3)
分類業績	(9.2)	593.4	(1.6)	0.8	(887.9)	50.3	(12.0)	(16.7)	69.3	365.8	(16.3)	18.9	3.6	(19.9)	-	-	(854.1)	992.6
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	113.0	96.0
未能劃分之非業務及 企業支出																	(119.2)	(177.2)
融資成本 (租賃負債之利息除外)																	(401.3)	(573.7)
應佔聯營公司之盈利及虧損	19.7	16.2	-	-	(14.6)	-	-	-	-	-	-	-	(0.2)	0.7	-	-	4.9	16.9
除稅前盈利/(虧損)																	(1,256.7)	354.6
所得稅																	9.3	(27.4)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利/(虧損)																	(1,247.4)	327.2
應佔：																		
母公司股份持有人																	(874.2)	282.6
非控權權益																	(373.2)	44.6
																	(1,247.4)	327.2

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	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
分類資產	16,688.1	16,294.1	17.3	46.0	23,322.0	23,191.4	31.3	36.7	2,326.4	2,456.9	347.9	391.0	307.2	281.7	(32.2)	(40.7)	43,008.0	42,657.1
於聯營公司之投資	1.2	0.7	-	-	472.2	573.2	-	-	-	-	-	-	6.7	6.8	-	-	480.1	580.7
現金及未能劃分之資產																	3,301.8	3,228.8
總資產																	46,789.9	46,466.6
分類負債	(3,369.0)	(1,831.1)	(13.6)	(20.1)	(296.3)	(386.4)	(1.0)	(3.5)	(39.3)	(1.4)	(65.4)	(67.6)	(13.4)	(21.2)	32.2	40.7	(3,765.8)	(2,290.6)
附息之銀行債項及 未能劃分之負債																	(22,349.4)	(22,761.1)
總負債																	(26,115.2)	(25,051.7)
其他分類資料：																		
資本支出	777.6	1,361.0	-	0.5	855.4	1,033.2	-	-	-	-	-	0.1	6.4	13.4				
出售附屬公司之收益	-	(491.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
出售投資物業之 虧損/(收益)	0.7	(12.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
應收貸款之減值回撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)	(0.1)				
收回應收貸款	-	(73.7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
物業、廠房及設備項目之 減值虧損	-	-	-	-	20.9	-	-	-	-	-	30.0	-	-	-				
使用權資產之減值虧損	-	-	-	-	123.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
待售物業之減值虧損	18.6	13.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
業務往來客戶應收賬項之 減值	-	-	-	-	8.2	0.5	-	-	-	-	7.2	-	-	3.0				
業務往來客戶應收賬項之 減值回撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.9)	-				
撤銷業務往來客戶 應收賬項	-	6.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
按公平值計入損益之 金融資產之公平值 收益(淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-	(84.8)	(147.7)	-	-	-	-				
投資物業之公平值 虧損(淨額)	107.6	73.6	-	-	45.9	5.2	-	-	-	-	-	-	-	-				
利息收入	(1.4)	(6.6)	-	-	-	-	-	-	(43.0)	(95.3)	-	-	(8.9)	(4.0)				

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
香港	1,334.3	2,717.4
中國內地	70.9	122.6
其他	37.6	59.5
	<u>1,442.8</u>	<u>2,899.5</u>

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列，惟物業發展及投資分類除外，乃按照物業之分佈位置而分類呈列。

(b) 非流動資產

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
香港	27,739.0	27,821.2
中國內地	483.4	1,412.6
其他	712.7	765.5
	<u>28,935.1</u>	<u>29,999.3</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

由於銷售予任何單一客戶之收入均佔不多於本集團收入之10%，因此並無進一步呈列有關主要客戶之資料。

三、 收入、其他收入及收益(淨額)之分析列載如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<i>客戶合約收益</i>		
出售物業所得款項	682.8	553.8
出售待售飛機所得款項	-	5.9
酒店經營及管理服務	607.6	1,893.2
建築及與建築業務相關之收入	3.4	8.0
物業管理費用	6.8	6.1
其他業務	32.3	32.3
	<u>1,332.9</u>	<u>2,499.3</u>
 <i>其他收入來源</i>		
<i>租金收入：</i>		
酒店物業	56.8	57.0
投資物業	48.9	90.9
飛機	36.4	38.3
其他	3.9	6.1
<i>出售按公平值計入損益之</i>		
金融資產之收益/(虧損)淨額	(89.2)	95.7
結算衍生金融工具之收益淨額	0.5	0.6
<i>按公平值計入損益之</i>		
金融資產之利息收入	41.4	89.1
上市投資之股息收入	10.3	19.7
其他業務	0.9	2.8
	<u>1,442.8</u>	<u>2,899.5</u>

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	35.1	25.8
其他利息收入	20.1	81.6
非上市投資之股息收入	40.7	8.3
出售投資物業之收益/(虧損)	(0.7)	12.9
結算衍生金融工具之虧損	(0.1)	-
出售非上市投資(包括在按公平值計入 損益之金融資產內)之收益/(虧損)	(12.6)	6.0
收回應收貸款	-	73.7
其他	10.4	9.0
	<u>92.9</u>	<u>217.3</u>

四、 本集團之銷售物業所得盈利、折舊及攤銷之分析列載如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>281.4</u>	<u>254.3</u>
物業、廠房及設備之折舊	332.7	333.3
使用權資產之折舊	299.4	298.4
無形資產攤銷	<u>1.4</u>	<u>0.7</u>
	<u><u>633.5</u></u>	<u><u>632.4</u></u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銀行貸款之利息	375.6	520.7
其他債項之利息	107.2	108.2
合約收益之利息支出	86.5	29.0
租賃負債之利息	1.0	1.5
債項成立成本攤銷	<u>44.1</u>	<u>49.7</u>
非按公平值計入損益之		
金融負債之利息總支出	614.4	709.1
其他貸款成本	<u>9.1</u>	<u>10.5</u>
	<u>623.5</u>	<u>719.6</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(221.2)</u>	<u>(144.4)</u>
	<u><u>402.3</u></u>	<u><u>575.2</u></u>

六、 年度內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年內之稅項支出	56.0	63.9
過往年度之超額撥備	(0.3)	(0.3)
即期 — 海外		
年內之稅項支出	6.5	19.9
過往年度之撥備不足	2.5	7.0
中國土地增值稅	0.7	1.1
遞延稅項	(74.7)	(64.2)
年內之稅項支出/(抵免)總額	<u>(9.3)</u>	<u>27.4</u>

香港利得稅之課稅撥備乃根據年度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%(二零一九年：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。

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

應佔聯營公司之稅項為港幣3,800,000元(二零一九年：港幣1,100,000元)已計入綜合損益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

七、 股息：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
中期 — 無 (二零一九年：每股普通股 港幣2.5仙)	—	27.9
擬派末期 — 無 (二零一九年：每股普通股 港幣3.0仙)	—	33.4
	<u>—</u>	<u>61.3</u>

- 八、 每股普通股基本盈利/(虧損)乃根據母公司股份持有人應佔年度內虧損港幣874,200,000元(二零一九年：盈利港幣282,600,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣77,400,000元(二零一九年：港幣78,300,000元)作調整，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數1,114,600,000股(二零一九年：1,114,600,000股)計算。

由於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度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，故並無對該等年度之每股普通股基本盈利/(虧損)作調整。

- 九、 於二零一九年十二月三十一日，計入應收賬項、按金及預付款項乃四海集團就一可能投資於一間具規模的中國物流服務供應商所支付總額為人民幣170,000,000元(港幣189,600,000元)之按金。誠如下文附註十(a)所進一步闡釋，四海集團於二零二零年三月三十一日完成出售其於該等直接及間接擁有有關投資按金之全資附屬公司之全部權益。

十、 計入流動資產之應收貸款分析列載如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
具抵押短期貸款(附註(a))	-	167.3
應收貸款票據(附註(b))	110.4	210.4
其他具抵押貸款	12.7	100.0
	123.1	477.7

附註：

- (a) 於二零一八年八月十六日，四海集團訂立一項按金協議(「按金協議」)，內容有關四海集團擬向一間具規模的物流服務供應商(其主要業務為在中國營運物流及快遞服務以及開發及經營物流園區)作出投資。根據按金協議，四海集團已向賣方支付人民幣70,000,000元(港幣78,100,000元)的按金，並獲授為期十八個月的排他期以進行真誠磋商以議定可能投資之條款。經與賣方進行進一步磋商後，四海集團同意將按金協議下之按金由人民幣70,000,000元(港幣78,100,000元)增加至人民幣170,000,000元(港幣189,600,000元)。四海集團亦向目標投資集團授予貸款總額為人民幣150,000,000元(港幣167,300,000元)之貸款融資，於二零一九年十二月三十一日該貸款已全數動用。

具抵押短期貸款按每年18%至24%計息。有關按金及貸款融資項下未償還的貸款金額主要乃以與賣方有關的若干中國公司的股權質押、賣方及其若干聯繫人提供的擔保，以及目標投資集團及賣方的若干聯繫人的應收款項的質押等作為抵押。於二零一九年十二月三十一日具抵押短期貸款已逾期。

於二零一九年十二月三十一日，四海集團與另一獨立買方訂立協議，有關出售其於該等直接及間接擁有投資按金及貸款之若干全資附屬公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元，此代價乃參考該等按金及貸款連同於二零一九年十二月三十一日之累計利息總額釐定。該出售已於二零二零年三月三十一日完成及於截至二零二零年十二月三十日止年度確認出售收益港幣68,900,000元。

- (b) 應收貸款票據指本集團於二零一九年出售一間附屬公司(「附屬公司」)(其實益擁有一個酒店發展項目)50%股權予一獨立第三方(「酒店買方」)之未償代價之餘額，其原金額為港幣210,400,000元。應收貸款票據由酒店買方持有的附屬公司股份作抵押，最初為免息，並須於二零二零年三月三十一日償還。應收貸款票據下之債務隨後轉移至酒店買方的全資附屬公司及該貸款票據的到期日也隨後延至二零二零年七月十五日。

於二零二零年七月十五日，貸款票據的還款條件進一步修訂如下：(i)一筆港幣100,000,000元須於二零二零年七月十五日或之前償還；(ii)一筆港幣35,000,000元連同按年利率4%產生之利息須於二零二一年四月三十日或之前償還；及(iii)餘額及按年利率4%產生之利息須於二零二一年七月十五日或之前償還。惟貸款票據於二零二一年四月三十日或之前全數償還，於(ii)及(iii)項內訂明之應付利息則無須繳付。於二零二零年七月十五日，本集團已收到港幣100,000,000元。

十一、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣38,700,000元(二零一九年：港幣83,000,000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：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	29.3	63.9
四至六個月	4.5	3.7
七至十二個月	7.0	7.5
超過一年	18.1	16.1
	<u>58.9</u>	<u>91.2</u>
減值	<u>(20.2)</u>	<u>(8.2)</u>
	<u>38.7</u>	<u>83.0</u>

業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒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。

另計入應收賬項、按金及預付款項之港幣32,200,000元(二零一九年：港幣13,600,000元)，乃根據香港財務報告準則第15號被分類為合約成本的預付物業銷售佣金。

十二、計入應付賬項及費用之港幣33,200,000元(二零一九年：港幣53,900,000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：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	33.2	53.6
四至六個月	—	0.3
	<u>33.2</u>	<u>53.9</u>

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期一般為90日內。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

業績審閱

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 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。
- (2) 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之公司細則條文規定，本公司全部董事(包括獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)
范統先生 (首席營運官)
羅寶文小姐
吳季楷先生
黃寶文先生

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP
伍穎梅女士，JP
石禮謙先生，GBS，JP
黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零二一年三月二十三日