

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。



## 二零二三年度集團全年業績公佈

### 財務及業務摘要

	二零二三年度 港幣百萬元	二零二二年度 港幣百萬元	%轉變
收入	1,792.2	1,831.1	-2.1%
毛利	652.3	857.8	-24.0%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務 盈利/(虧損)	(181.7)	636.0	不適用
核心業務之盈利/(虧損)*	(597.7)	268.1	不適用
母公司股份持有人應佔 年內虧損	(1,791.9)	(358.3)	+400.1%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本虧損	港幣(2.12)元	港幣(0.53)元	+300.0%
	於十二月三十一日		
	二零二三年      二零二二年		
	(未經審核)      (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10.23元	港幣12.60元	-18.8%
經調整**	港幣21.03元	港幣22.61元	-7.0%

\* 此乃按撇除與投資物業及金融資產相關之公平值變動以及折舊費用(均為非現金項目)之基準而編製，並扣除非控權權益分佔

\*\* 此乃就本集團於香港之酒店物業組合分別按其於二零二二年及二零二三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

- 於截至二零二三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1,791,900,000元，而於上一個財政年度產生之虧損為港幣358,300,000元。
- 本集團之酒店業務營運繼續錄得盈利並帶來令人滿意的收入。於回顧年度自經營業務之毛利為港幣652,300,000元(二零二二年：港幣857,800,000元)。
- 本集團於年度內之虧損增加主要歸因於香港利率急升(尤其於二零二三年下半年)導致融資成本大幅上升、金融資產之公平值虧損，以及本集團酒店物業之折舊費用。
- 於年度內產生之大部分金融資產公平值虧損與本集團於 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(本公司之同系上市附屬公司，主要從事中國房地產發展業務及其他投資)之投資有關。本集團自二零一五年起已於四海持有重大投資，以作為其核心策略資產組合之一部分。
- 本集團於四海所持之投資之公平值虧損港幣770,900,000元已計入回顧年度業績，此僅反映四海股份於最後結算日之市價向下波動之影響，惟對本集團之現金流並無實際影響。
- 本集團於年度內於香港之酒店組合之折舊費用總額為港幣593,600,000元(包括新酒店麗豪航天城酒店之折舊費用港幣123,400,000元)。儘管該等折舊費用對本集團之現金流並無任何即時影響，惟已對本集團之財務業績造成不利影響。
- 麗豪航天城酒店為本集團於香港國際機場發展的第二間酒店，持續穩定經營。本集團有信心，隨著於亞洲國際博覽館舉行之大型活動數目增加、11 Skies綜合建築群逐步開放，以及二號客運大樓即將投入營運，麗豪航天城酒店於未來數年將能夠帶來強勁之經常性收入。
- 除麗豪航天城酒店外，本集團透過富豪產業信託擁有九間於香港經營的酒店，包括五間富豪酒店及其他四間以富薈品牌營運之酒店。

- 由於三間富豪酒店及兩間富薈酒店於二零二二年按政府不同之酒店檢疫計劃營運，以致經營模式及收入結構不同，儘管其營運表現自去年年初解除旅遊限制以來持續改善，惟該五間酒店於二零二三年之整體營運收入淨總額仍低於二零二二年所達致之水平。
- 然而，其他三間同樣向富豪產業信託租賃之酒店(包括兩間富豪酒店及一間富薈酒店)一直經營正常酒店業務，其於二零二三年之業務營運出現強勁反彈，錄得其物業收入淨總額較二零二二年所達致之水平大幅增加約221.7%。
- 本集團於P&R Holdings Limited百富控股有限公司擁有50%合營權益，除其他發展項目及物業外，P&R擁有位於沙田九肚之富豪·山峯。富豪·山峯為P&R進行之一項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。於年度內，合共4間洋房(包括一間已出租且承租人有權購買之洋房)及8個公寓單位已出售或視作已出售，所獲之盈利已反映於本集團回顧年度內之業績。P&R仍擁有富豪·山峯具有重大價值之3間洋房及83個公寓單位。P&R將密切關注市場環境，並將繼續逐步出售該等餘下單位。
- 坐落於皇后大道西之The Queens尚瓏為一幢商業/住宅樓宇，由本集團全資附屬公司發展。其擁有合共130個住宅單位，並有會所設施及商業舖位。由於市場環境轉變及區內對租賃住宅之需求不斷增加，其部分住宅單位已按短期租約以服務式住宅出租，帶來相對理想的租金收入。視乎市場情況，本集團將考慮按單位出售未售之住宅及商業單位或按整棟基準出售。
- 除於海外持有之投資及發展物業外，本集團於赤柱富豪海灣擁有9座花園洋房。近日，本集團按令人滿意的價格就出售富豪海灣之一座花園洋房訂立協議。其餘8座於富豪海灣保留之花園洋房將按合適條款繼續出售。
- 於二零二四年二月底，本集團訂立意向書，有關以總銷售代價44,500,000美元出售兩架以經營租賃出租予一間歐洲之主要國際航空營運商之客機予一第三方買家。正式買賣協議預計將由各訂約方於短期內訂立，並定約於二零二四年四月底完成。自出售該兩架客機(如完成)之盈利將於本集團本財政年度之業績中反映。

- 本集團正逐步落實計劃出售其部分非核心資產，旨在加強其流動性資源及整體財政實力。
- 本集團仍擁有強大的資產組合，並以酒店及物業為主要資產。董事有信心整體營商環境會繼續復甦，而本集團的財務表現將逐步改善。

## 財務業績

於截至二零二三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1,791,900,000元，而於上一個財政年度產生之虧損為港幣358,300,000元。

誠如本公司於二零二四年三月二十日刊發之盈利警告公佈所闡述，本集團之酒店業務營運繼續錄得盈利並帶來令人滿意的收入。於回顧年度本集團自經營業務之毛利為港幣652,300,000元(二零二二年：港幣857,800,000元)。本集團於年度內之虧損增加主要歸因於香港利率急升(尤其於二零二三年下半年)導致融資成本大幅上升、金融資產之公平值虧損，以及本集團酒店物業之折舊費用。

於年度內產生之大部分金融資產公平值虧損與本集團於Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(本公司之同系上市附屬公司，主要從事中國房地產發展業務及其他投資)之投資有關。本集團自二零一五年起已於四海持有重大投資，以作為其核心策略資產組合之一部分。而所持有之相關四海股份一直列為按公平值計入損益之金融資產持有，而其公平值波動已於本集團往年之綜合損益表中反映。由於四海股份於二零二三年十二月三十一日之市價低於上一年度結算日當時之價格，本集團於四海所持之投資(包括普通股及紅利可換股票據)因而產生之公平值虧損港幣770,900,000元已計入本集團於回顧年度之業績內。此公平值虧損僅反映四海股份於最後結算日之市價向下波動之影響，惟對本集團之現金流並無實際影響。

誠如早前所述，本集團於香港之酒店物業均由本公司之附屬公司擁有及自行營運，因此須計提折舊費用以符合適用之會計準則。本集團於回顧年度內於香港之酒店組合之折舊費用總額為港幣593,600,000元(包括新酒店麗豪航天城酒店之折舊費用港幣123,400,000元)。儘管該等折舊費用對本集團之現金流並無任何即時影響，惟已對本集團之財務業績造成不利影響。

根據其於二零二三年十二月三十一日之獨立專業市場估值，本集團於香港之酒店物業於最後結算日之市值超過其賬面值盈餘港幣12,382,300,000元，須計提累計折舊費用。為供參考，現於本公佈中標題為「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二零二三年十二月三十一日之市場估值於本集團之財務報表內列賬，本公司按此基準下之相關經調整資產淨值將為每股港幣21.03元。

## 業務回顧

### 酒店

#### 市場概覽

全球經濟從冠狀病毒病疫情最嚴重之階段過後出現強勁的初步反彈，惟其復甦的步伐於二零二三年已經大致放緩。經濟活動仍遠低於疫情前的水平，尤其是新興市場及發展中經濟體。發達經濟體之整體經濟增長於去年大部分時間強韌，放緩程度較先前預期為少，這主要反映了美國的復甦狀況，當地的消費者支出仍然相當強勁。

儘管面對若干國內挑戰及外來壓力，中國仍能達到二零二三年所訂下的主要目標。其年度國內生產總值(GDP)增長達5.2%，符合官方增長目標，並超過二零二二年所達到之3%增長。於香港，整體經濟狀況在高息環境下一直極受挑戰。二零二三年香港本地生產總值錄得3.2%增長，較政府於二零二三年八月所作的增長預測下限略低0.8個百分點。

隨著去年年初取消全部旅遊限制後，香港錄得二零二三年之旅客人數合共約為34,000,000人次。雖然此反映人次按年增加55倍，惟由於比較基數低，數字僅達疫情前時期旅客總數約55%。來自中國的旅客繼續佔本地旅遊業最重要的市場份額。

根據香港旅遊發展局公佈之一項酒店調查，在所有受訪之不同類別之酒店中，二零二三年平均酒店入住率為82.0%，較二零二二年上升16.0個百分點，而行業平均房租錄得30.7%的增幅，令平均可出租客房收入(RevPAR)整體按年增加62.3%。

## 酒店擁有業務

麗豪航天城酒店為本集團於香港國際機場發展的第二間酒店，持續穩定經營，惟其於年度內之經營業績仍然遠低於二零二二年所達致之水平，其於該年大部分時間作為檢疫酒店營運。

麗豪航天城酒店擁有逾1,200間裝修雅緻的酒店客房及套房，並配備全面的餐飲及會議設施，以迎合會議、企業會議暨獎勵旅遊、大型國際會議及展覽(MICE 會議獎勵旅遊)業務，更可直達亞洲國際博覽館及11 Skies綜合建築群，以及即將竣工之二號客運大樓。本集團有信心，隨著於亞洲國際博覽館舉行之大型活動數目增加、11 Skies綜合建築群逐步開放，以及二號客運大樓即將投入營運，麗豪航天城酒店於未來數年將能夠帶來強勁之經常性收入。

本集團亦於西班牙巴塞隆拿擁有一間設有186間客房之酒店，其出租予一第三方營運商並帶來令人滿意的租金收入。

有關麗豪航天城酒店及巴塞隆拿酒店之進一步詳情，載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

## 富豪產業信託

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有富豪產業信託已發行基金單位總數約74.9%，而本集團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。

截至二零二三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盈利港幣265,700,000元，而二零二二年財政年度之盈利為港幣929,900,000元。於回顧年度錄得盈利，主要歸因於富豪產業信託之投資物業組合之公平值較其於截至二零二二年十二月三十一日之估值上升，從而帶來港幣366,900,000元收益，而二零二二年財政年度則錄得公平值收益港幣754,700,000元。然而，倘不計及該等公平值變動之影響，富豪產業信託將於回顧年度呈報核心經營虧損港幣101,200,000元，而去年之核心經營盈利則為港幣175,200,000元。產生核心經營虧損主要由於香港銀行同業拆息(HIBOR)於二零二三年下半年急升，導致富豪產業信託按此計息之銀行貸款借貸成本之財務支出大幅增加，達到港幣611,200,000元(二零二二年：港幣281,800,000元)。因此，富豪產業信託於回顧年度錄得經調整虧損港幣127,600,000元，而二零二二年則有可供分派收入總額港幣204,800,000元。

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

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，自二零一一年起已由富豪產業信託自行營運。於年度內該物業之物業收入淨額(包括由非酒店部分之租賃租金)較二零二二年增加88.6%。

## 酒店經營業務

本公司之全資附屬公司Favour Link International Limited為向富豪產業信託所租賃經營之全部五間富豪酒店及三間富薈酒店之承租人。

誠如本公司二零二三年中期報告之主席報告書所述，三間富豪酒店(即富豪機場酒店、富豪九龍酒店及富豪東方酒店)及兩間富薈酒店(即富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店)於二零二二年按政府不同之酒店檢疫計劃營運，儘管其營運表現自去年年初解除旅遊限制以來持續改善，惟由於經營模式及收入結構不同，以致該五間酒店於二零二三年之整體營運收入淨總額仍低於二零二二年所達致之水平。然而，其他三間同樣向富豪產業信託租賃之酒店(即富豪香港酒店、麗豪酒店及富薈上環酒店)一直經營正常酒店業務，其於二零二三年之業務營運出現強勁反彈，錄得其物業收入淨總額較二零二二年所達致之水平大幅增加約221.7%。

五間富豪酒店之二零二四年市場租金評估已於二零二三年九月完成，而其二零二四年之年度基本租金總額被釐定為港幣544,000,000元，較二零二三年之基本租金總額高出約13.3%或港幣64,000,000元。浮動租金將繼續按分佔該等富豪酒店之物業收入總額淨值超出其基本租金總額之50%計算。

誠如同樣由獨立專業物業估值師根據該等租賃之條款所釐定，三間富薈酒店二零二四年之基本租金總額被釐定為港幣118,000,000元，較二零二三年之基本租金總額高出約28.3%或港幣26,000,000元，而浮動租金將同樣按分佔各個別酒店之物業收入淨額超出其基本租金之50%計算。

隨著於二零二四年一月獲得富豪產業信託獨立基金單位持有人之批准後，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之現有租賃協議及租賃擔保已延長十年至二零三四年十二月三十一日，而延長期限之市場租金方案將繼續由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定。

於二零二三年十二月，本公司及四海(透過其各自之全資附屬公司)與沙特阿拉伯投資部訂立一項諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，以成為戰略合作夥伴，共同合作酒店開發和管理項目。諒解備忘錄旨在訂立非獨家合作和協作框架，共同推動中國內地、沙特阿拉伯及香港的旅遊和酒店項目，目的是以富豪旗下的「富薈」品牌進行收購、擁有、開發和管理一系列可持續發展之酒店、服務式公寓和創新中心。本公司將持續知會股東有關此方面之進展。

有關本集團之酒店物業之進一步詳情載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

## 酒店管理業務

除麗豪航天城酒店外，由富豪產業信託擁有之五間富豪酒店及四間富薈酒店均由本集團全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司(「富豪酒店國際」)管理。富豪酒店國際亦為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(本公司之中層上市母公司)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。

在中國內地，富豪酒店國際現時管理合共四間富豪酒店，包括兩間位於上海、一間位於德州及一間位於西安。一間位於成都發展中之新酒店，於其落成後亦將由本集團管理。

## 物業

經去年首季度短暫反彈後，香港物業市場隨即繼續受到經濟不景氣及高息環境所拖累。此等不利因素不僅打擊私人物業市場的信心，亦影響香港政府的土地銷售，導致二零二三年出現六次公開土地競投流標。

隨著香港政府於二零二三年十月放寬部分額外印花稅及雙倍印花稅後，物業成交量重拾若干動力，這主要受惠於發展商以具競爭力價格推出新發展項目單位或之前保留的未售存貨。然而，就二零二三年全年而言，香港住宅市場的整體物業價格以及物業成交總數均較二零二二年下降。

誠如早前所述，本集團之物業業務乃主要透過P&R以及透過本公司之全資附屬公司進行。



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。於年度內，合共4間洋房(包括一間已出租且承租人有權購買之洋房)及8個公寓單位已出售或視作已出售，所獲之盈利已反映於本集團回顧年度內之業績。P&R仍擁有富豪·山峯具有重大價值之3間洋房及83個公寓單位。P&R將密切關注市場環境，並將繼續逐步出售該等餘下單位。

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

於物業發展方面，P&R擁有位於筲箕灣金華街之商業/住宅項目以及另一位於青山道之綜合商業/住宅重建項目(已取得現存物業之所需重大權益)。此外，P&R亦擁有位於深水埗尚都之若干餘下商舖單位和泊車位，及位於元朗富豪·悅庭之8間保留洋房，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。

就本集團自身之物業業務而言，坐落於皇后大道西之The Queens尚瓏為一幢商業/住宅樓宇，已於二零二二年年底竣工，擁有合共130個住宅單位，並有會所設施及商業舖位。7個住宅單已位於二零二一年首批推出之單位銷售中出售。由於市場環境轉變及區內對租賃住宅之需求不斷增加，其部分住宅單位已按短期租約以服務式住宅出租，帶來相對理想的租金收入。視乎市場情況，本集團將考慮按單位出售未售之住宅及商業單位或按整棟基準出售。

同時，本集團亦在深水埗海壇街正進行一項商業/住宅重建項目。本集團於赤柱富豪海灣擁有9座花園洋房。近日，本集團按令人滿意的價格就出售富豪海灣之一座花園洋房訂立協議。其餘8座仍保留之花園洋房將按合適條款繼續出售。

於海外，本集團擁有葡萄牙里斯本一翻新作為出售之物業項目及位於英國倫敦黃金地段一棟待落實發展計劃的歷史建築物。

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

## 飛機擁有及租賃

本集團目前擁有兩架以經營租賃出租予一間歐洲之主要國際航空營運商之空中巴士客機，其租賃已於本年初重續至二零二六年。於二零二四年二月底，本集團訂立意向書，有關以總銷售代價44,500,000美元出售該兩架客機予一第三方買家。正式買賣協議預計將由各訂約方於短期內訂立，並定約於二零二四年四月底完成。自出售該兩架客機(如完成)之盈利將於本集團本財政年度之業績中反映。

至於另外一架空中巴士客機已被本集團於二零二一年年底收回，機身已於二零二三年十月出售，而兩副飛機引擎目前出租予一主要歐洲引擎生產商。

## 展望

根據世界銀行集團一項最近之研究，預計二零二四年全球增長減緩至2.4%，為連續第三年放緩，反映持續受到為降低通脹而緊縮貨幣政策、信貸條件收緊，以及全球貿易與投資疲弱等因素所拖累之影響。

儘管香港經濟現已有所改善，惟距離全面恢復至疫情前水平尚有一段相當的路程。全球需求減少、地緣經濟分化加劇及貨幣條件收緊等持續不利因素和挑戰，將會繼續對其經濟復甦的步伐和程度產生不利影響。

在二零二三年施政報告中，旅遊業將成為香港經濟主要動力之一，而政府正採取積極措施，提升香港作為主要旅遊城市的吸引力。在政府協調下，今年單計上半年便有超過80項大型活動在香港舉行。該等活動可帶動旅遊、酒店、餐飲及零售等多個行業之業務，並為香港帶來重大的經濟效益。此外，自二零二四年三月六日起，「個人遊」計劃新增西安和青島，進一步擴展至合共51個中國內地城市。加上可望恢復深圳居民的「一簽多行」簽注，皆可進一步推動本地旅遊業和酒店業之業務。

在金融方面，美國加息周期應已見頂。目前普遍預測，假設通脹情況進一步穩定下來，其利率可能會在二零二四年年中開始下降。基於其業務及財務結構之性質，富豪產業信託之財務表現對利率波動高度敏感。儘管香港利率已從二零二三年年底的高位緩慢回落，惟富豪產業信託已於二零二四年二月初訂立多項利率掉期交易，從而將其部分未償還銀行貸款之利息支出由浮動利率掉期至固定利率。預計此可在短期內減少富豪產業信託之財務支出，同時亦可對沖任何因未可預期下而有回升風險之利率。

產業信託管理人對香港旅遊及酒店市場將持續復甦抱持樂觀態度。產業信託管理人亦有信心，當香港的利率逐漸回復至較正常的水平時，富豪產業信託將能夠在不久將來恢復向基金單位持有人作出分派。

本集團正逐步落實計劃出售其部分非核心資產，旨在加強其流動性資源及整體財政實力。

本集團仍擁有強大的資產組合，並以酒店及物業為主要資產。董事有信心整體營商環境會繼續復甦，而本集團的財務表現將逐步改善。

## 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進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之酒店、物業及其他投資業務、及富豪產業信託於年度內之業績表現(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)均載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」、「展望」等節及本分節內。

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

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)，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中轉大樓。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。此新酒店擁有多項於樓宇設計、建築及營運的可持續發展特色，並於綠建環評認證獲評為金級及EarthCheck設計金徽認證。此酒店亦榮獲多項國際設計獎項，包括Muse設計金獎、Build4Asia銀獎、A'Design銀獎及國際房地產獎。酒店牌照已於二零二一年十一月獲發出，而該酒店已於二零二三年四月正式開業。

#### *香港皇后大道西160號尚瓏*

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並已發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅發展項目。該發展項目擁有合共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。此發展項目之佔用許可證(入伙紙)已於二零二二年八月獲發出。

7個住宅單位已於二零二一年四月首批推出之單位銷售中出售。由於市場環境轉變以及區內對租賃住宅之需求不斷增加，部分住宅單位已按短期租約以服務式住宅出租。

#### *九龍深水埗海壇街227至227C號*

本集團透過土地強制售賣之司法程序，已整合此等重建物業之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為431平方米(4,644平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途，總樓面面積約為3,691平方米(39,733平方呎)。發展工程計劃將於餘下一個單位空置完成後展開。

#### *香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣*

近日，本集團就出售富豪海灣之一座花園洋房訂立協議，銷售代價為港幣105,000,000元。本集團仍保留另外8座花園洋房，擁有總樓面面積合共約3,719平方米(40,028平方呎)。部分餘下之洋房將按合適條款繼續出售。

## 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。該酒店最初由本集團營運，而現時已租賃予一獨立第三方，帶來令人滿意的租金收入。

### 英國 *41 Kingsway, London WC2B 6TP*

此位於倫敦黃金地段擁有永久業權之歷史建築物乃本集團於二零一九年收購。此標誌性物業樓高9層(包括1層地庫)及擁有總樓面面積約2,150平方米(23,140平方呎)，而現為空置。

此物業的復修計劃乃為保育整幢歷史遺產樓宇。鑑於最近市場環境的變化，本集團正在研究替代商業計劃，以優化此獨特物業的內在價值。另一方面，本集團亦正考慮倘價格滿意將出售此物業之可能性。

### 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下商舖。翻新工程已大致完成，相關樓宇使用許可證之該等申請正在進行中。公寓單位及商舖擬於翻新工程完成後推出市場發售。

## 合營公司 — P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R乃為與百利保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」。現時「富豪·悅庭」之8間洋房仍予以保留，並將繼續出售。

#### *新界沙田馬鞍山保泰街16號 We Go MALL*

此發展項目之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最多可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤已發展為擁有地上5層高及1層地下樓層之購物商場。此購物商場已於二零一八年開業，並持作賺取租金收入。此購物商場之租賃狀況於年度內保持穩定。

#### *九龍深水埗順寧道83號尚都*

此乃於二零一四年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，並經已發展為一幢28層高(包括1層地下樓層)擁有總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅樓宇，提供157個住宅單位、2層商舖及1層地下停車場。此項目已於二零一八年完成。所有住宅單位以及若干商舖及泊車位經已售出。餘下2間商舖及5個泊車位將繼續出售。

#### *新界沙田九肚麗坪路23號富豪·山峯*

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。此項目已發展為一個擁有7幢中層住宅公寓(合共136個單位)、24間獨立花園洋房及197個泊車位之豪華住宅綜合項目，擁有總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。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。

截至去年年結日，合共20間花園洋房及53個公寓單位已按令人滿意的價格出售或訂約出售(銷售總額為港幣4,299,300,000元)，包括於二零二三年內已出售或訂約出售之3間花園洋房及1個公寓單位，其中17間洋房及47個公寓單位(銷售總額為港幣3,677,600,000元)已完成銷售交易。於年度內完成之銷售交易包括3間洋房及8個公寓單位(銷售總額為港幣663,900,000元)，而自該等銷售交易所產生之盈利已計入於回顧年度內之業績。此外，一間花園洋房已於年度內租出，同時授予承租人購買該物業之選擇權。此租賃協議被列為融資租賃，並實際視為已出售，相關收入亦已計入二零二三年度之業績。餘下3間洋房及83個公寓單位具有重大銷售價值，除用作物業、廠房及設備之洋房外，將會繼續逐步推出銷售。

### 九龍旺角晏架街2號富薈旺角酒店

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

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

### 香港上環文咸西街5號富薈尚乘上環酒店

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

P&R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，並自此由該合營公司自行營運以及由本集團管理。

### 香港筲箕灣金華街9至19號

此等物業乃以私人協議交易收購，其地盤總面積為518平方米(5,580平方呎)。該項目原有物業之拆卸工程已完成，而將進行之商業/住宅發展項目之方案亦即將定案。

### 九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

此等物業現包括擁有位於青山道291至293號逾92%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(5,257平方呎)，並擬作綜合商業/住宅重建用途。為整合該等相關物業之100%擁有權權益而透過土地審裁處作出土地強制售賣之法律程序正在進行中。

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。

## 四海國際集團有限公司

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

### 物業發展

#### 成都項目－富豪國際新都薈

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

第三期之發展工程已竣工。接近全部第三期的住宅單位現已出售。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2,211,500,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣100,600,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，470個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣51,200,000元(港幣55,300,000元)。大部份已出售之商舖單位及泊車位之交付程序經已完成，有關收入已於上一個財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程已竣工，並於二零二四年一月取得竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程正在計劃中，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

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)之建築工程正穩步進行中。全部寫字樓大樓、商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。迄今，面積共約12,254平方米(131,902平方呎)之275個寫字樓單位已獲訂約預售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣105,800,000元(港幣114,200,000元)。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始預售。迄今，面積共約274平方米(2,949平方呎)之5間商舖單位已獲訂約預售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,700,000元)。



其餘四幢寫字樓大樓之單位之銷售計劃的推出時間將視乎成都之物業市場環境而定。

#### 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出售。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進度相對緩慢。商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

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。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。鑑於目前不利的市場環境，寫字樓大樓之單位之推售計劃將延至稍後適當時間推出。

#### 新疆項目

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

四海集團繼續持有整幅造林之土地。同時，四海集團正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，四海集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

#### 金融資產及其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。由於本地股票市場疲弱，本集團於此方面之業務的表現受到不利影響，故其金融資產投資業務於回顧年度內錄得淨虧損。

## 財務回顧

### 資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有於香港之全部酒店物業(除富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店外)，乃於財務報表內按其於二零二零年七月二十三日(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，於綜合財務報表中按其於二零二三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21.03元：

	於二零二三年十二月三十一日	
	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	9,193.6	10.23
本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>9,704.4</u>	<u>10.80</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>18,898.0</u>	<u>21.03</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。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，或會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而訂定。

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資，本集團可能考慮在認為適當情況下，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

於回顧年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣556,100,000元(二零二二年：港幣209,500,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣826,500,000元(二零二二年：港幣225,000,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣1,684,900,000元(二零二二年：港幣1,744,500,000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14,483,300,000元(二零二二年：港幣13,831,200,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為50.8%(二零二二年：45.7%)，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14,483,300,000元(二零二二年：港幣13,831,200,000元)與本集團之總資產港幣28,518,700,000元(二零二二年：港幣30,247,800,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二三年十二月三十一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40,901,000,000元(二零二二年：港幣41,652,400,000元)計算，資產負債比率則為35.4%(二零二二年：33.2%)。

有關本集團於二零二三年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二四年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(「二零二三年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

### **租賃負債**

於二零二三年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣18,200,000元(二零二二年：港幣26,500,000元)。

### **資產抵押**

於二零二三年十二月三十一日，本集團之待售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、發展中物業、定期存款及銀行結存合共港幣20,529,100,000元(二零二二年：港幣20,394,700,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之銀行貸款以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

### **資本承擔**

本集團於二零二三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**

本集團於二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息予普通股持有人(二零二二年：無)。截至二零二三年十二月三十一日止年度並無派發中期股息(二零二二年：無)。

## **股東週年大會**

本公司謹定於二零二四年六月十三日(星期四)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，並將連同本公司二零二三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二零二四年六月七日(星期五)至二零二四年六月十三日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二四年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二四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，必須於二零二四年六月六日(星期四)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香港中央證券登記有限公司。

## 年度業績

### 綜合損益表

	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	1,792.2	1,831.1
銷售成本	<u>(1,139.9)</u>	<u>(973.3)</u>
毛利	652.3	857.8
其他收入及收益(淨額)(附註三)	153.0	165.8
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損(淨額)	(914.2)	(93.7)
投資物業之公平值虧損(淨額)	(16.7)	(7.3)
重新分類待售物業至投資物業之 公平值收益	241.6	-
物業、廠房及設備項目以及 使用權資產之減值虧損撥回	15.3	-
發展中物業之減值虧損	(42.5)	-
於聯營公司之投資之減值虧損	(0.1)	(0.5)
物業銷售及推廣費用	(2.3)	(14.2)
行政費用	<u>(268.1)</u>	<u>(271.9)</u>
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	(181.7)	636.0
折舊	<u>(618.6)</u>	<u>(623.8)</u>
經營業務盈利/(虧損)(附註四)	(800.3)	12.2
融資成本(附註五)	(969.0)	(463.5)
應佔盈利及虧損：		
合營公司	(181.7)	5.7
一聯營公司	<u>(0.1)</u>	<u>0.3</u>
除稅前虧損	(1,951.1)	(445.3)
所得稅(附註六)	<u>19.5</u>	<u>34.0</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損	<u><u>(1,931.6)</u></u>	<u><u>(411.3)</u></u>

## 綜合損益表(續)

	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二二年 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	(1,791.9)	(358.3)
非控權權益	<u>(139.7)</u>	<u>(53.0)</u>
	<u>(1,931.6)</u>	<u>(411.3)</u>
母公司股份持有人應佔 每股普通股虧損(附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣(2.12)元</u>	<u>港幣(0.53)元</u>

## 綜合全面收益表

	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二二年 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 年內虧損	(1,931.6)	(411.3)
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	16.7	(35.0)
應佔其他全面虧損：		
一合營公司	(15.4)	(36.1)
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)淨額	1.3	(71.1)
於往後期間將不會被重新分類至 損益之其他全面收益/(虧損)：		
物業估值收益	2.2	-
應佔其他全面收益/(虧損)：		
一合營公司	137.3	(67.5)
於往後期間將不會被重新分類至 損益之其他全面收益/(虧損)淨額	139.5	(67.5)
年內其他全面收益/(虧損)	140.8	(138.6)
年內全面虧損總額	<u>(1,790.8)</u>	<u>(549.9)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(1,651.1)	(496.9)
非控權權益	(139.7)	(53.0)
	<u>(1,790.8)</u>	<u>(549.9)</u>



## 綜合財務狀況表

	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	5,743.4	6,014.4
投資物業	1,336.5	595.4
使用權資產	12,534.9	12,857.5
發展中物業	451.0	490.8
於合營公司之投資	2,817.7	3,122.9
於聯營公司之投資	8.7	8.8
按公平值計入損益之金融資產	582.5	757.6
其他貸款	-	357.0
應收賬項及按金(附註九)	79.5	84.4
遞延稅項資產	47.7	47.7
無形資產	3.6	6.8
<b>非流動總資產</b>	<b>23,605.5</b>	<b>24,343.3</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	88.9	85.0
待售物業	919.9	1,370.0
存貨	23.8	25.6
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	211.1	287.8
按公平值計入損益之金融資產	1,039.9	1,932.5
其他貸款	847.2	382.2
衍生金融工具	93.9	70.1
可收回稅項	3.6	6.8
受限制之現金	531.1	151.6
已抵押定期存款及銀行結存	166.7	163.7
定期存款	409.0	827.4
現金及銀行結存	578.1	601.8
<b>流動總資產</b>	<b>4,913.2</b>	<b>5,904.5</b>

## 綜合財務狀況表(續)

	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項、已收按金及 應付費用(附註十)	(391.6)	(389.5)
合約負債	(54.9)	(53.9)
租賃負債	(11.7)	(10.8)
付息之銀行債項(附註十一)	(2,954.1)	(7,354.5)
應付稅項	(20.1)	(21.6)
<b>流動總負債</b>	<b>(3,432.4)</b>	<b>(7,830.3)</b>
<b>流動資產淨值/(負債淨額)</b>	<b>1,480.8</b>	<b>(1,925.8)</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>25,086.3</b>	<b>22,417.5</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金(附註十)	(108.1)	(101.6)
租賃負債	(6.5)	(15.7)
付息之銀行債項	(13,214.1)	(8,221.2)
遞延稅項負債	(647.1)	(687.6)
<b>非流動總負債</b>	<b>(13,975.8)</b>	<b>(9,026.1)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>11,110.5</b>	<b>13,391.4</b>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	89.9	89.9
儲備	9,103.7	11,236.7
	<b>9,193.6</b>	<b>11,326.6</b>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	184.0	331.9
<b>股本總值</b>	<b>11,110.5</b>	<b>13,391.4</b>

附註：

## 一、 編製之基準與會計政策

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)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。

本集團已於本年度之綜合財務報表首次採納以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債有關之 遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革－支柱二規則範本

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重要會計政策。如連同實體之財務報表中包含之其他資料一併考慮，可合理地預期會計政策資料將影響一般目的之財務報表主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，該有關會計政策資料則屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號作出重大判斷之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性之指引。該等修訂概無對本集團財務報表任何項目之計量、確認或呈列造成任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中受到計量不確定性影響之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入值以得出會計估計。由於本集團之方法及政策與該等修訂一致，故該等修訂不會對本集團之財務報表造成影響。

- (c) 香港會計準則第12號之修訂與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項收窄香港會計準則第12號內初始確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣稅暫時性差異之交易，如租賃及停用責任。因此，實體須就該等交易所產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提為有足夠應課稅盈利)及遞延稅項負債。該等修訂於初次應用後不會對本集團之財務狀況或表現造成任何重大影響。
- (d) 香港會計準則第12號之修訂國際稅務改革—支柱二規則範本引入一項豁免確認及披露因實施經濟合作及發展組織公佈之支柱二規則範本而產生之遞延稅項之強制性臨時措施。該等修訂亦引入對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表使用者更好地理解實體所面對支柱二所得稅的風險，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及在立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。實體須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露與支柱二所得稅風險有關的資料，惟毋須於二零二三年十二月三十一日或之前結束的任何中期期間披露該等資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二規則範本的範圍內，故該等修訂對本集團概無造成任何影響。

## 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六類：

- (a) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；
- (d) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (e) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金收入；及
- (f) 其他分類主要包括食品銷售、經營及管理餐廳、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。

分類負債不包括附息之銀行債項、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二零二三年及二零二二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：

	酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	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
分類收入(附註三)：																
銷售予外界客戶	1,676.5	1,647.0	–	–	14.1	84.5	14.2	23.9	29.4	24.1	58.0	51.6	–	–	1,792.2	1,831.1
分類間之銷售	2.6	4.5	91.1	89.6	2.4	2.4	–	–	–	–	178.2	165.7	(274.3)	(262.2)	–	–
合計	<u>1,679.1</u>	<u>1,651.5</u>	<u>91.1</u>	<u>89.6</u>	<u>16.5</u>	<u>86.9</u>	<u>14.2</u>	<u>23.9</u>	<u>29.4</u>	<u>24.1</u>	<u>236.2</u>	<u>217.3</u>	<u>(274.3)</u>	<u>(262.2)</u>	<u>1,792.2</u>	<u>1,831.1</u>
減除折舊前分類業績	487.5	673.7	(16.5)	(17.9)	284.2	103.3	(901.0)	(65.5)	40.9	18.8	(12.3)	4.2	–	–	(117.2)	716.6
折舊	<u>(605.1)</u>	<u>(610.0)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(4.0)</u>	<u>(4.0)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(6.7)</u>	<u>(6.8)</u>	<u>(2.8)</u>	<u>(3.0)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(618.6)</u>	<u>(623.8)</u>
分類經營業績	<u>(117.6)</u>	<u>63.7</u>	<u>(16.5)</u>	<u>(17.9)</u>	<u>280.2</u>	<u>99.3</u>	<u>(901.0)</u>	<u>(65.5)</u>	<u>34.2</u>	<u>12.0</u>	<u>(15.1)</u>	<u>1.2</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(735.8)</u>	<u>92.8</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益																
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)																
融資成本(租賃負債之利息除外)																
應佔盈利及虧損：																
合營公司	–	–	–	–	(181.7)	5.7	–	–	–	–	–	–	–	–	(181.7)	5.7
一聯營公司	–	–	–	–	(0.1)	0.3	–	–	–	–	–	–	–	–	(0.1)	0.3
除稅前虧損															(1,951.1)	(445.3)
所得稅															19.5	34.0
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內虧損															(1,931.6)	(411.3)
應佔：																
母公司股份持有人															(1,791.9)	(358.3)
非控權權益															(139.7)	(53.0)
															<u>(1,931.6)</u>	<u>(411.3)</u>

	酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
分類資產	18,150.4	18,716.0	32.6	33.6	3,722.6	3,415.7	1,722.5	2,766.5	329.2	323.1	26.9	33.6	(31.5)	(32.4)	23,952.7	25,256.1
於合營公司之投資	-	-	-	-	2,817.7	3,122.9	-	-	-	-	-	-	-	-	2,817.7	3,122.9
於聯營公司之投資	-	-	-	-	3.7	3.7	-	-	-	-	5.0	5.1	-	-	8.7	8.8
現金及未能劃分之資產															1,739.6	1,860.0
總資產															28,518.7	30,247.8
分類負債	(452.8)	(426.8)	(1.3)	(1.5)	(57.3)	(58.1)	(0.9)	(3.3)	(53.2)	(65.6)	(22.9)	(21.9)	31.5	32.4	(556.9)	(544.8)
附息之銀行債項及未能劃分之負債															(16,851.3)	(16,311.6)
總負債															(17,408.2)	(16,856.4)
其他分類資料：																
利息收入	-	-	-	-	(94.1)	(84.4)	(5.8)	(12.8)	-	-	-	-	-	-	-	-
一合營公司承諾補償之租金	-	(14.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發展中物業之減值虧損	-	-	-	-	42.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
業務往來客戶應收賬項 之減值(淨額)	0.3	1.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損(淨額)	-	-	-	-	-	-	914.2	93.7	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業之公平值(收益)/虧損	(7.0)	(8.0)	-	-	23.7	15.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重新分類待售物業至投資物業之 公平值收益	-	-	-	-	(241.6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備項目以及 使用權資產之減值虧損撥回	(3.5)	-	-	-	-	-	-	-	(11.8)	-	-	-	-	-	-	-
於聯營公司之投資之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.5	-	-	-	-
無形資產撇銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6	-	-	-	-	-
資本支出	57.3	46.8	0.1	-	0.6	3.3	-	-	-	-	1.0	1.5	-	-	-	-

## 地域資料

### (a) 外界客戶之收入

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
香港	1,742.5	1,786.7
中國內地	3.8	2.5
其他	45.9	41.9
	<u>1,792.2</u>	<u>1,831.1</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

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
香港	20,930.3	21,170.5
中國內地	1,283.4	1,266.4
其他	682.1	659.7
	<u>22,895.8</u>	<u>23,096.6</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：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
客戶合約收益		
酒店經營及管理服務	1,611.2	1,580.1
出售物業所得款項	–	73.8
其他業務	64.7	57.2
	<u>1,675.9</u>	<u>1,711.1</u>
<u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	44.1	45.4
投資物業	25.7	23.0
飛機	29.4	24.1
其他	2.6	2.7
出售按公平值計入損益之金融資產 之收益(淨額)	7.0	3.7
按公平值計入損益之 金融資產之利息收入	5.5	12.5
上市投資之股息收入	1.7	7.7
其他業務	0.3	0.9
	<u>1,792.2</u>	<u>1,831.1</u>
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	25.6	10.7
其他利息收入	95.5	85.3
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)	(7.1)	5.5
非上市投資之股息收入	6.6	2.2
解除飛機維修儲備	9.1	–
一合營公司承諾補償之租金	–	14.9
一銀行貸款再融資之已收補償	–	23.7
其他	23.3	23.5
	<u>153.0</u>	<u>165.8</u>

四、 本集團之銷售物業所得盈利及折舊之分析列載如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
出售物業之盈利	—	26.5
物業、廠房及設備之折舊	337.3	342.5
使用權資產之折舊	281.3	281.3
	<b>618.6</b>	<b>623.8</b>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
銀行貸款之利息	922.0	425.0
租賃負債之利息	0.7	0.5
合約收益之利息支出	—	0.3
債項成立成本攤銷	41.4	39.8
並非按公平值計入損益之金融負債 之總利息開支	964.1	465.6
其他貸款成本	5.3	4.2
	<b>969.4</b>	<b>469.8</b>
減：納入成本賬項內之融資成本	<b>(0.4)</b>	<b>(6.3)</b>
	<b>969.0</b>	<b>463.5</b>

六、 年度內之所得稅抵免列載如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年內之稅項支出	22.5	24.9
過往年度之超額撥備	(0.9)	(0.2)
遞延稅項	<u>(41.1)</u>	<u>(58.7)</u>
年內之稅項抵免總額	<u>(19.5)</u>	<u>(34.0)</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%(二零二二年：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23,500,000元(二零二二年：港幣80,200,000元)，已計入綜合損益表之「應佔合營公司及聯營公司之盈利及虧損」內。

七、 股息：

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二二年：無)。

八、 每股普通股基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔年度內虧損港幣1,791,900,000元(二零二二年：港幣358,300,000元)，並已就有關永續證券之分派港幣114,600,000元(二零二二年：港幣114,800,000元)作調整，及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數898,800,000股(二零二二年：898,800,000股)計算。

由於截至二零二三年及二零二二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虧損作調整。

九、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣95,500,000元(二零二二年：港幣119,100,000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：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	78.5	98.6
四至六個月	4.5	3.8
七至十二個月	4.9	12.9
超過一年	22.7	31.0
	<u>110.6</u>	<u>146.3</u>
減值	(15.1)	(27.2)
	<u><u>95.5</u></u>	<u><u>119.1</u></u>

業務往來客戶應收賬項賒賬期限一般為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。

十、計入應付賬項、已收按金及應付費用之港幣79,800,000元(二零二二年：港幣38,500,000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：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	79.7	38.2
超過一年	0.1	0.3
	<u>79.8</u>	<u>38.5</u>

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。

十一、包括計入流動負債內之付息之銀行債項之港幣851,800,000元(二零二二年：港幣1,707,900,000元)乃為餘下還款期超過十二個月之未償還循環貸款融資。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二三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。

## 獨立核數師之工作範圍

本公司之核數師已同意本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之初步業績公佈中有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所刊載之數字與本集團該年度已草擬之綜合財務報表所刊載之數額相符。本公司之核數師就此執行之工作並不構成核證工作，因此本公司之核數師並未對此初步業績公佈發出任何核證意見。

## 業績審閱

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱已草擬之本集團截至二零二三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

本公司於截至二零二三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)  
羅寶文小姐(副主席兼董事總經理)  
楊碧瑤女士，JP(首席營運官)  
梁蘇寶先生  
羅俊圖先生  
吳季楷先生  
溫子偉先生

### 非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP(副主席)

### 獨立非執行董事：

簡麗娟女士  
羅文鈺教授  
伍穎梅女士，JP  
黃之強先生

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零二四年三月二十七日