

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。



富豪酒店國際控股有限公司
Regal Hotels
 International Holdings Limited
 (於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

(債務股份代號：5425)

二零二四年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零二四年度 港幣百萬元	二零二三年度 港幣百萬元	%轉變
收入	1,825.8	1,792.2	+1.9%
毛利	687.8	652.3	+5.4%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務虧損*	(706.4)	(181.7)	+288.8%
母公司股份持有人應佔 年內虧損	(2,597.8)	(1,791.9)	+45.0%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本虧損	港幣(3.02)元	港幣(2.12)元	+42.5%
	於十二月三十一日		
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (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7.16元	港幣10.23元	-30.0%
經調整**	港幣18.07元	港幣21.03元	-14.1%

* 經計及(其中包括)物業及金融資產之公平值及減值虧損

**此乃就本集團於香港之酒店物業組合分別按其於二零二三年及二零二四年十二月三十一日之市值重列及加回任何相關遞延稅項負債作調整之基準而編製，以供參考

- 於截至二零二四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2,597,800,000元，而於上一個財政年度錄得之虧損為港幣1,791,900,000元。
- 本集團在香港之酒店業務營運表現持續穩定，酒店收入淨額較二零二三年增加約10.1%。本集團自經營業務之毛利總額為港幣687,800,000元，較二零二三年達致之港幣652,300,000元增加約5.4%。
- 本集團之虧損增加主要歸因香港利率於二零二四年仍維持於相對高位令致融資成本開支龐大、其物業及金融資產之公平值及減值虧損，以及本集團酒店物業之折舊費用。
- 金融資產虧損主要與本集團於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，主要在中國從事物業發展業務)之投資有關。本集團自二零一五年起已於四海直接持有重大投資，以作為其核心策略資產組合之一部分，一直列為按公平值計入損益之金融資產持有。由於四海股份之市價下跌，本集團於四海所持之投資之公平值虧損港幣946,100,000元已計入回顧年度之業績內，該投資現於本集團之財務報表內所列賬之金額不重大。
- 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582,800,000元(包括新酒店麗豪航天城酒店之折舊費用港幣124,100,000元)。儘管該等折舊費用對本集團之現金流並無影響，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。於年度內，麗豪航天城酒店營運表現令人滿意，其平均可出租客房收入按年已增加30.9%。受惠於其策略位置及其龐大住宿容量，隨著整體機場社區持續發展及興起，管理層有信心麗豪航天城酒店將能夠為本集團帶來可觀之經常性收入。
- 除麗豪航天城酒店外，本集團透過富豪產業信託(本公司之一附屬公司)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。

- 於回顧年度內，由於市場競爭激烈及勞工成本上升，香港酒店業之經營環境持續充滿挑戰。五間富豪酒店之整體營運表現仍然相對穩定，惟由於餐飲收入下降，以致其營運收入淨總額較二零二三年已減少約2.3%。
- 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，亦表現平穩。於年度內，該等酒店之合併平均入住率維持84.1%，惟由於房租壓力，其物業收入淨總額較二零二三年減少約5.2%。
- 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。除該等已出售或已訂約出售之單位及一間已出租且承租人有權購買之洋房外，P&R仍持有位於富豪·山峯具有重大價值之合共3間洋房及77個公寓單位。出售該等餘下單位之推售工作正在進行中。
- 就本集團自行進行之物業發展業務而言，坐落於皇后大道西之The Queens尚瓏為一項商業/住宅發展項目，已於二零二二年年年底竣工。其擁有合共130個住宅單位，並設有會所及商業舖位，其中7個住宅單位已出售。截至目前，合共81個住宅單位已按短期租約出租，並帶來高租金回報。本集團現正計劃於今年第二季出售此發展項目未售之住宅單位(包括該等已出租之單位)。
- 於二零二四年七月出售一座洋房後，本集團於富豪海灣仍然持有合共8座花園洋房，為一項位於赤柱之豪華住宅發展項目。部分該等洋房將按有利條款繼續出售。
- 於海外，本集團亦擁有位於西班牙巴塞隆納一幢已出租予一第三方之酒店物業、位於英國倫敦黃金地段一幢歷史建築物以及位於葡萄牙里斯本一項已完成翻新作為物業出售項目。

- 隨著於二零二四年四月出售其兩架空中巴士客機，本集團於二零二四年九月進一步完成出售其餘下兩組飛機發動機，該等出售交易均已帶來令人滿意之盈利。事實上，本集團過往於飛機擁有及租賃業務之投資已整體上證實為值得的投資。目前，本集團並無持有任何於飛機之投資，然而本集團在認為合適情況下將考慮重新投資於此方面的業務。
- 面對複雜的經濟環境及利率持續高企所帶來之影響，香港多個行業之經營環境始終甚具挑戰。為加強其流動性資源，本集團正積極進行出售其部分非核心資產。
- 本集團相信香港經濟極具韌力，對在本地經濟狀況改善時本集團將能夠重拾其增長動力，抱持希望。

財務業績

於截至二零二四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2,597,800,000元，而於上一個財政年度錄得之虧損為港幣1,791,900,000元。

於年度內，本集團在香港之酒店業務營運表現持續穩定，酒店收入淨額較二零二三年增加約10.1%。本集團自經營業務之毛利總額為港幣687,800,000元，較二零二三年達致之港幣652,300,000元增加約5.4%。

另一方面，由於香港利率於二零二四年仍維持於相對高位，令致融資成本開支依然龐大。此外，誠如早前所闡述，本集團自二零一五年起已於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，主要在中國從事物業發展業務)直接持有重大投資，以作為其核心策略資產組合之一部分。於四海所持之投資一直列為按公平值計入損益之金融資產持有，因此該等投資之公平值變動乃於本集團之損益表中反映。由於四海股份之市價較於二零二三年十二月三十一日當時之價格下跌，本集團於四海所持之投資之公平值虧損港幣946,100,000元已計入回顧年度之業績內，該投資現於本集團之財務報表內所列賬之金額不重大。

此外，本集團於香港之酒店物業均由本公司之附屬公司擁有及營運，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582,800,000元(包括新酒店麗豪航天城酒店之折舊費用港幣124,100,000元)。儘管該等折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對本集團之財務業績造成不利影響。

因此，由於該等不利因素連同其物業及其他金融資產之其他公平值虧損、撥備及減值，本集團於回顧年度內所產生之虧損較上一個財政年度增加。

根據其於二零二四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之市值總額仍然遠高於其賬面總值，原因為其須計提累計折舊費用。為供參考，現於本公佈標題為「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二零二四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，本公司按其所列基準下之相關經調整資產淨值將為每股港幣18.07元。

業務回顧

酒店

市場概覽

環球金融狀況自二零二四年年中以來略為緩和，主要由於美國開始放鬆銀根，使風險胃納普遍上升。發達經濟體之政策利率已開始下降，惟仍遠高於二零一零年代當時之低位。債務負擔不斷增加繼續對整體經濟活動構成強勁的阻力。

儘管面對外部壓力加大和內部困難增多之複雜且嚴峻的環境，但中國經濟仍總體保持穩定，並於高質量發展方面屢創新成果。根據初步估計，二零二四年中國國內生產總值(GDP)較去年增長5.0%。而香港於二零二四年之實質本地生產總值輕微增長2.5%，為香港政府於二零二四年八月時所作增長預測之下限，較二零二三年達到之3.2%有所回落。

於回顧年度內，訪港旅客總數約為44,500,000人次，按年增加30.9%，惟此總數僅達二零一九年所錄得疫情前高位約79.6%。因此，在此方面仍有很大的追趕空間。雖然來自中國內地之旅客繼續是主要市場來源，但令人鼓舞的是來自海外地區的旅客，不論是長途或短途市場，其增長百分比已開始呈現大幅回升。於二零二四年，過夜旅客幾近佔所有旅客的一半，平均逗留香港的時間為3.2晚。

根據香港旅遊發展局公佈之一項酒店調查，在香港所有受訪之不同類別之酒店中，二零二四年之平均酒店入住率為85.0%，較二零二三年上升3.0個百分點，而行業平均房租下跌4.3%，令平均可出租客房收入(RevPAR)因此按年減少0.8%。

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。此酒店擁有逾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、11 Skies綜合建築群，以及暫定將於二零二五年底起分階段投入營運之香港國際機場二號客運大樓之擴建部分。

於年度內，麗豪航天城酒店營運表現令人滿意，並維持59.1%之全年平均入住率，較二零二三年錄得之42.1%上升17.0個百分點。儘管平均房價因整體競爭激烈市場環境已下跌6.8%，然而其平均可出租客房收入按年已增加30.9%。

於今年一月，香港機場管理局向商界介紹機場城市發展藍圖新品牌「SKYTOPIA」。SKYTOPIA將匯聚商業活動、流行文化、娛樂及消閒於一身，轄下多個項目其中包括一站式藝術廊總匯、香港最大型兼提供500個遊艇泊位之碼頭、將會成為香港最大型之水上康樂消閒區，以及亞洲國際博覽館第二期發展(當中包括香港最大型兼提供20,000個座位之室內多用途表演場地)。

受惠於其策略位置及其龐大住宿容量，隨著整體機場社區持續發展及興起，管理層有信心麗豪航天城酒店將能夠為本集團帶來可觀之經常性收入。

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，其正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之酒店之進一步詳情，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

於二零二四年十二月三十一日，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。

截至二零二四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204,400,000元，而於二零二三年則達致盈利港幣265,700,000元。於回顧年度內錄得之虧損，包括公平值虧損港幣128,800,000元，主要歸因於二零二四年十二月三十一日富豪產業信託之投資物業組合之估值較其於上一個財政年度結束時之估值下跌。與二零二三年財政年度相比，富豪產業信託之投資組合之公平值收益為港幣366,900,000元。倘不計及該等公平值變動之影響，富豪產業信託將於二零二四年錄得核心經營虧損港幣75,600,000元，較去年之虧損港幣101,200,000元有所改善。核心經營虧損主要由於香港銀行同業拆息於年度內繼續處於相對高位，導致富豪產業信託按此計息之銀行貸款借貸成本產生龐大財務開支，達到港幣640,400,000元(二零二三年：港幣611,200,000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透過富豪產業信託擁有，包括五間富豪酒店及四間富薈酒店。除富薈灣仔酒店外，所有其他八間酒店乃由富豪產業信託租賃予本公司之一間全資附屬公司經營。該八間租賃酒店之經營摘要已載於下文標題為「酒店經營業務」分節內。

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在本集團之管理下自行營運。由於競爭激烈之市場環境及非酒店部分之租賃復歸，於年度內自該物業之物業收入淨額較二零二三年所達致的相對較少。

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八間酒店之承租人。

儘管訪港旅客人數增加，惟訪港旅客的消費習慣(尤其是來自中國內地的旅客)與疫情前時期相比已出現根本性的變化，由購物、餐飲及娛樂轉為文化及深度體驗。由於人均消費支出減少，導致旅遊業相關收入的復甦較預期緩慢。此外，由於跨境旅遊的便利性及港幣兌人民幣之強勢影響，本地居民北上大灣區消費之趨勢上升，此對於五間富豪酒店所經營之餐飲業務構成影響。

於回顧年度內，由於市場競爭激烈及勞工成本上升，香港酒店業之經營環境持續充滿挑戰。五間富豪酒店之整體營運表現仍然相對穩定，惟由於餐飲收入下降，以致其營運收入淨總額較二零二三年已減少約2.3%。根據獨立專業估值師釐定之市場租金方案，於二零二四年就租賃該等酒店而支付予富豪產業信託之基本租金總額為港幣544,000,000元。

該五間富豪酒店二零二五年之市場租金檢討已於二零二四年九月完成，其年度基本租金總額釐定為港幣550,000,000元，較二零二四年基本租金總額高出約1.1%或港幣6,000,000元。浮動租金將繼續按分佔其物業收入淨總額超出其基本租金總額之50%基準計算。

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，亦表現平穩。於年度內，該三間富薈酒店之合併平均入住率維持84.1%，惟由於房租壓力，其物業收入淨總額較二零二三年減少約5.2%。根據由獨立估值師按其各自租賃條款釐定之市場租金檢討，該三間富薈酒店二零二五年之基本租金總額已釐定為港幣123,000,000元，較二零二四年支付之基本租金總額港幣118,000,000元高出約4.2%或港幣5,000,000元，而浮動租金將繼續按分佔各酒店之物業收入淨額超出基本租金之50%基準計算。

為履行本集團的企業社會責任以支持香港政府透過培訓課程、交流及實習計劃，加強青年對國家發展機遇之了解，富豪東方酒店與仁愛堂合作，將其上限為80間之客房改建為「仁愛龍城青年宿舍」。此乃政府之「將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助計劃」下第五個項目。合作經營期為三年，已於二零二四年十二月開始，可由任何一方在特定情況下提早終止。

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

麗豪航天城酒店以及由富豪產業信託擁有之五間富豪酒店及四間富薈酒店均由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。此外，富豪酒店國際亦為管理富薈旺角酒店及富薈尚乘上環酒店之酒店管理人，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（本公司及Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司（本公司之中層上市母公司）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。

位於西安之機場酒店之管理服務合約已於二零二四年十二月屆滿。富豪酒店國際現時在中國內地管理三間富豪酒店，其中兩間位於上海及一間位於德州。

物業

隨著香港政府於二零二四年二月取消樓市降溫措施以刺激需求後，其於去年十月進一步宣佈放寬購買住宅物業之按揭貸款成數及壓力測試。此外，由於美國於二零二四年九月開始減息，香港按揭利率亦有所下調，惟減幅相對緩慢。受該等正面因素所帶動下，香港整體市場氣氛已逐漸改善。

於回顧年度內，香港住宅物業總成交量(包括一手及二手市場)較二零二三年水平增加逾20%，主要受惠於比較基數低，然而物業價格仍繼續整固。此相反走勢可能主要歸因於香港許多物業發展商因其流動資金緊絀及已落成但未售出之存貨供應量相對較多，使其於推出新落成之單位銷售時採取進取的定價策略。因此，此舉導致住宅物業價格於去年持續整固。

至於豪華住宅市場方面，由於供應有限，市況相對穩定。於二零二四年十月，香港政府進一步優化「新資本投資者入境計劃」，允許投資於成交價不少於港幣50,000,000元之住宅物業，而獲計入總資本金額之上限為港幣10,000,000元。預期該項措施將有助帶動此高端市場之交易活動。

誠如早前所述，本集團之物業業務乃透過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。除該等已出售或已訂約出售之單位及一間已出租且承租人有權購買之洋房外，P&R仍持有位於富豪·山峯具有重大價值之合共3間洋房及77個公寓單位。出售該等餘下單位之推售工作正在進行中。

除富豪·山峯外，P&R亦於香港擁有已落成之物業及酒店以及持作發展物業等之綜合物業組合。

就本集團自行進行之物業發展業務而言，坐落於皇后大道西之The Queens尚瓏為一項商業/住宅發展項目，已於二零二二年年年底竣工。其擁有合共130個住宅單位，並設有會所及商業舖位，其中7個住宅單位已出售。截至目前，合共81個住宅單位已按短期租約出租，並帶來高租金回報。本集團現正計劃於今年第二季出售此發展項目未售之住宅單位(包括該等已出租之單位)。

於二零二四年七月出售一座洋房後，本集團於富豪海灣仍然持有合共8座花園洋房，為一項位於赤柱之豪華住宅發展項目。部分該等洋房將按有利條款繼續出售。

於海外，本集團亦擁有位於英國倫敦黃金地段一幢歷史建築物及位於葡萄牙里斯本一項已完成翻新作為物業出售項目。目前正就出售該兩幢海外物業與各自的潛在買家進行磋商。

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

誠如早前公佈，本集團於二零二四年四月完成出售其兩架出租予一間國際航空營運商之空中巴士客機，總代價為44,500,000美元。

誠如本公司日期為二零二四年八月二十九日之聯合公佈進一步公佈，本集團亦已與第三方買家就出售其餘下兩組飛機發動機訂立協議，代價為10,550,000美元，交易其後已於二零二四年九月完成。

該等出售交易均已為本集團帶來令人滿意之盈利。事實上，本集團過往於飛機擁有及租賃業務之投資已整體上證實為值得的投資。目前，本集團並無持有任何於飛機之投資，然而本集團在認為合適情況下將考慮重新投資於此方面的業務。

展望

香港經濟正步入逐漸復甦的軌道，惟復甦之路並不平坦。在全球經濟不明朗因素增加的情況下，香港將繼續面臨挑戰，惟憑著積極配合中國之國家發展策略，香港亦獲得不少發展機遇。香港正致力鞏固及提升其作為一個國際金融、航運及貿易中心的地位。同時，推動北部都會區發展成為其增長動力，深化其與大灣區的合作。預期隨著香港進一步融入中國國家發展大局，其將能夠受惠於中央政府之一系列支持措施。

為鞏固香港作為一個國際旅遊樞紐之角色，文化體育及旅遊局於二零二四年十二月公佈《香港旅遊業發展藍圖2.0》（「藍圖2.0」），列出以豐富及發展具本地及國際特色的香港旅遊產品及活動為主的策略，務求全方位提升其旅遊業之服務質素及支援。此外，大型基建項目如啟德體育園及香港國際機場三跑道系統（「三跑道系統」）亦已於二零二四年竣工，以配合藍圖2.0之推出。三跑道系統竣工標誌著香港作為一個航空樞紐發展里程中的重大成果，目標是於二零三五年前每年處理120,000,000名旅客及10,000,000噸貨物。

踏入二零二五年，本地旅遊市場繼續呈現復甦跡象。於農曆新年黃金周期間，香港接待約1,300,000名旅客。於二零二五年一月整月，合共接待約4,700,000名旅客，其中約3,700,000名旅客來自內地，分別按年增長24.0%及25.0%，兩者均是自疫情以來的記錄新高。香港一直是充滿活力及韌力的城市。憑藉其自身的努力及來自中央政府的大力支持，預期香港旅遊業將有能力實現蓬勃且具持續性的發展。

作為香港其中一個主要酒店持有人，產業信託管理人之董事抱持樂觀態度，相信富豪產業信託將能夠受惠於本地旅客及酒店業務之預期復甦，而其經營業績將於來年會逐步改善。

除本集團主要透過富豪產業信託於酒店持有之核心投資外，本集團亦持有房地產及金融資產之重大投資。面對複雜的經濟環境及利率持續高企所帶來之影響，香港多個行業之經營環境始終甚具挑戰。為加強其流動性資源，本集團正積極進行出售其部分非核心資產。

本集團相信香港經濟極具韌力，對在本地經濟狀況改善時本集團將能夠重拾其增長動力，抱持希望。

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」及「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，本集團並無有關收購重要投資或資本資產之即時計劃。

以下概述本集團之物業發展項目及所擁有物業(富豪產業信託所擁有者除外)，全部均由本集團全資擁有，亦包括由P&R及其上市附屬公司四海所進行之項目，以及本集團之金融資產及其他投資業務。

香港

香港國際機場麗豪航天城酒店

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

此酒店項目之地盤面積約為6,650平方米(71,580平方呎)及可建總樓面面積為33,700平方米(362,750平方呎)。此酒店為樓高13層(包括1層地下樓層)，擁有合共1,208間客房及套房，並備有全面之宴會、會議及餐飲設施。其可直達亞洲國際博覽館、11 Skies綜合建築群，以及暫定將於二零二五年年底起分階段投入營運之香港國際機場二號客運大樓之擴建部分。酒店牌照已於二零二一年十一月獲發出，而該酒店於二零二三年四月正式開業。

此新酒店擁有多項於樓宇設計、建築及營運的可持續發展特色，並於綠建環評認證獲評為金級及EarthCheck設計金徽認證。此酒店亦榮獲多項國際設計獎項，包括Muse設計金獎、Build4Asia銀獎、A'Design銀獎及國際房地產獎。

香港皇后大道西160號尚瓏

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並已發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅樓宇。該樓宇擁有合共130個住宅單位，並在二樓設有會所設施、在三樓設有園林花園以及在地面及一樓設有商業舖位。佔用許可證(入伙紙)已於二零二二年八月獲發出。

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。迄今，共81個住宅單位已按短期租約出租。目前餘下住宅單位(包括該等已出租之單位)計劃於今年第二季推出。

九龍深水埗海壇街227至227C號

此等重建物業之100%擁有權權益已透過土地強制售賣之司法程序完成收購。此項目之地盤總面積為431平方米(4,644平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途，總樓面面積約為3,691平方米(39,733平方呎)。原有建築物之拆卸工程已於近期完成。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

就出售富豪海灣一座花園洋房之訂約銷售已於二零二四年七月完成。富豪集團仍保留8座花園洋房，擁有總樓面面積合共約3,719平方米(40,032平方呎)，倘開價理想，部分該等花園洋房將繼續出售。

海外

西班牙巴塞隆拿*Campus La Mola*

此酒店物業合共擁有186間客房，乃本集團於二零一四年收購。該酒店現時已租賃予一獨立第三方，並帶來穩定的租金收入。

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)。

現正與一潛在買家就出售此物業進行磋商。

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

此乃對位於里斯本之歷史遺產保育區內一歷史建築物進行之復修及翻新項目，該物業乃於二零一九年由一間本集團現為全資擁有之公司所收購。此樓宇之總樓面面積約為1,836平方米(19,768平方呎)，當中包括住宅公寓以及地面商舖。翻新工程已完成，而相關使用許可證已於二零二四年八月獲發出。以整幢方式出售此翻新物業之磋商亦正在進行中。

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」。一間洋房已於二零二四年七月訂約出售，且銷售交易於隨後八月完成。「富豪·悅庭」之7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)。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20間花園洋房及59個公寓單位已出售或訂約出售，銷售總額為港幣4,483,000,000元，包括於二零二四年已訂約出售之6個公寓單位，其中19間洋房及55個公寓單位已完成銷售交易，銷售總額為港幣4,195,300,000元。於二零二四年內完成之銷售交易包括一間洋房及5個公寓單位(銷售總額為港幣355,100,000元)，而自該等銷售交易所產生之盈利已計入回顧期間之業績。除該等已出售或已訂約出售之單位及一間已出租且承租人有權購買之洋房外，餘下3間洋房及77個公寓單位具有重大價值。出售該等餘下單位之推售工作正在進行中。

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。

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 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富豪集團管理。

香港筲箕灣金華街9至19號

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

九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

繼土地強制售賣之程序於二零二四年八月完成後，本集團已成功整合此等物業之100%擁有權權益。

位於青山道301至303號之現存物業之若干部分目前被歸類為二級歷史建築。正與相關政府部門商討一項結合建議發展及保育之提案，該計劃涉及在新發展項目中保存歷史遺產之騎樓部分，從而保留其在鄰近地區中獨特的標誌性外觀。位於青山道291至293號之現存物業之拆卸工程現正進行中。

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)。

全部第三期的住宅單位已於過往年度出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,189,800,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖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99,600,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，475個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣51,600,000元(港幣55,200,000元)。大部分銷售交易已經完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程已竣工。此酒店物業之竣工證明書已於二零二四年一月取得及於二零二五年一月取得不動產權證書。

同為此發展項目第三期內之餘下商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程已全部大致完成。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14,665平方米(157,854平方呎)之328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126,000,000元(港幣134,700,000元)。

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

整體而言，由於需求放緩，迄今該等寫字樓及商舖單位之銷售進度相對緩慢。然而，自去年九月中央政府推出刺激政策後，成都物業市場開始穩步復甦。考慮到不斷變化的市場狀況，目前正積極籌劃出售該等餘下的物業。

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。於回顧年度內，已出售總面積9,744平方米(104,884平方呎)之商舖，銷售代價總額約為人民幣185,400,000元(港幣200,800,000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。隨著過去幾個月市場環境改善，現正制定將於今年稍後時間啟動寫字樓大樓內單位銷售之計劃。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待對須造林之區域進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。四海集團將有權參與該土地使用權之競標及獲得參考四海集團所產生造林成本之金錢賠償。

四海集團繼續維護整幅造林之土地。根據已取得之法律意見，四海集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

金融資產及其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。於回顧年度內，由於本地資本市場疲弱，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年內錄得淨虧損。

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二零二四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18.07元：

	於二零二四年十二月三十一日	
	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	6,432.8	7.16
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	<u>9,808.6</u>	<u>10.91</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>16,241.4</u>	<u>18.07</u>

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團整體業務運作一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於香港之酒店及物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。於香港之項目貸款之貸款數額通常包括部分地價及大部分以至全部建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。若條款合適，可能為該等於海外之發展項目安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而該等還款期則配合該等發展項目之預計完成日期及/或銷售預測而訂定。

本集團之銀行融資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，本集團可能考慮認為在適當情況下，運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的滙率波動風險。

現金流量

於回顧年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣428,600,000元(二零二三年：港幣556,100,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣831,600,000元(二零二三年：港幣826,500,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣1,093,800,000元(二零二三年：港幣1,684,900,000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14,500,600,000元(二零二三年：港幣14,483,300,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為58.1%(二零二三年：50.8%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣14,500,600,000元(二零二三年：港幣14,483,300,000元)與本集團之總資產港幣24,973,700,000元(二零二三年：港幣28,518,700,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二四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37,554,800,000元(二零二三年：港幣40,901,000,000元)計算，資產負債比率則為38.6%(二零二三年：35.4%)。

有關本集團於二零二四年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二五年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「二零二四年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

租賃負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣10,600,000元(二零二三年：港幣18,200,000元)。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，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19,871,200,000元(二零二三年：港幣20,529,100,000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。

與一項物業發展項目相關之控股公司之股份權益亦已作抵押，以擔保本集團之其他債項(二零二三年：無)。

資本承擔

本集團於二零二四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

本集團於二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息予普通股持有人(二零二三年：無)。截至二零二四年十二月三十一日止年度並無派發中期股息(二零二三年：無)。

股東週年大會

本公司謹定於二零二五年六月十日(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，並將連同本公司二零二四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二零二五年六月五日(星期四)至二零二五年六月十日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二五年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二五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，必須於二零二五年六月四日(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

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	1,825.8	1,792.2
銷售成本	<u>(1,138.0)</u>	<u>(1,139.9)</u>
毛利	687.8	652.3
其他收入及收益(淨額)(附註三)	287.8	153.0
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損(淨額)	(1,080.1)	(914.2)
投資物業之公平值虧損(淨額)	(118.1)	(16.7)
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/ (減值虧損)	(37.9)	15.3
發展中物業之減值虧損	(53.2)	(42.5)
待售物業之減值虧損	(10.1)	—
其他應收款項之減值虧損	(100.1)	—
於聯營公司之投資之減值虧損	(0.8)	(0.1)
物業銷售及推廣費用	(7.7)	(2.3)
行政費用	<u>(274.0)</u>	<u>(268.1)</u>
減除折舊前經營業務虧損	(706.4)	(181.7)
折舊	<u>(603.3)</u>	<u>(618.6)</u>
經營業務虧損(附註四)	(1,309.7)	(800.3)
融資成本(附註五)	(993.9)	(969.0)
應佔盈利及虧損：		
合營公司	(419.4)	(181.7)
一聯營公司	1.5	(0.1)
除稅前虧損	(2,721.5)	(1,951.1)
所得稅(附註六)	<u>(11.5)</u>	<u>19.5</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損	<u>(2,733.0)</u>	<u>(1,931.6)</u>

綜合全面收益表

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二三年 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	(2,733.0)	(1,931.6)
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	12.6	—
由對沖儲備轉撥至損益	(10.9)	—
	1.7	—
換算海外業務之滙兌差額	(28.1)	16.7
應佔其他全面虧損：		
一合營公司	(16.8)	(15.4)
一聯營公司	(0.1)	—
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	(43.3)	1.3
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)：		
物業重估收益	—	2.2
應佔其他全面收益/(虧損)：		
一合營公司	(5.2)	137.3
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	(5.2)	139.5
年內其他全面收益/(虧損)	(48.5)	140.8
年內全面虧損總額	(2,781.5)	(1,790.8)

綜合全面收益表(續)

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二三年 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	(2,646.7)	(1,651.1)
非控權權益	<u>(134.8)</u>	<u>(139.7)</u>
	<u>(2,781.5)</u>	<u>(1,790.8)</u>

綜合財務狀況表

	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 (經重列) 港幣百萬元	二零二三年 一月一日 (經重列) 港幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備	5,139.8	5,743.4	6,014.4
投資物業	1,100.1	1,336.5	595.4
使用權資產	12,257.9	12,534.9	12,857.5
發展中物業	399.9	451.0	490.8
於合營公司之投資	2,259.3	2,817.7	3,122.9
於聯營公司之投資	9.3	8.7	8.8
按公平值計入損益之金融資產	416.3	582.5	757.6
其他貸款	857.0	–	357.0
應收賬項及按金(附註九)	6.8	79.5	84.4
衍生金融工具	9.9	–	–
遞延稅項資產	47.7	47.7	47.7
無形資產	3.6	3.6	6.8
非流動總資產	22,507.6	23,605.5	24,343.3
流動資產			
發展中物業	–	88.9	85.0
待售物業	994.9	919.9	1,370.0
存貨	21.2	23.8	25.6
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	274.8	211.1	287.8
按公平值計入損益之金融資產	77.2	1,039.9	1,932.5
其他貸款	–	847.2	382.2
衍生金融工具	0.3	93.9	70.1
可收回稅項	3.9	3.6	6.8
受限制現金	351.4	531.1	151.6
已抵押定期存款及銀行結存	291.7	166.7	163.7
定期存款	31.5	409.0	827.4
現金及銀行結存	419.2	578.1	601.8
流動總資產	2,466.1	4,913.2	5,904.5

綜合財務狀況表(續)

	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 (經重列) 港幣百萬元	二零二三年 一月一日 (經重列) 港幣百萬元
流動負債			
應付賬項、已收按金及 應付費用(附註十)	(379.5)	(391.6)	(389.5)
合約負債	(63.0)	(54.9)	(53.9)
租賃負債	(7.8)	(11.7)	(10.8)
付息之銀行債項	(4,912.4)	(2,102.3)	(5,646.6)
其他債項	(73.0)	—	—
應付稅項	(33.0)	(20.1)	(21.6)
流動總負債	(5,468.7)	(2,580.6)	(6,122.4)
流動資產淨值/(負債淨額)	(3,002.6)	2,332.6	(217.9)
扣除流動負債後總資產	19,505.0	25,938.1	24,125.4
非流動負債			
應付賬項及已收按金(附註十)	(53.6)	(108.1)	(101.6)
租賃負債	(2.8)	(6.5)	(15.7)
付息之銀行債項	(10,609.0)	(14,065.9)	(9,929.1)
衍生金融工具	(0.7)	—	—
遞延稅項負債	(624.0)	(647.1)	(687.6)
非流動總負債	(11,290.1)	(14,827.6)	(10,734.0)
資產淨值	8,214.9	11,110.5	13,391.4
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	89.9	89.9	89.9
儲備	6,342.9	9,103.7	11,236.7
	6,432.8	9,193.6	11,326.6
永續證券	1,732.9	1,732.9	1,732.9
非控權權益	49.2	184.0	331.9
股本總值	8,214.9	11,110.5	13,391.4

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團母公司股份持有人應佔淨虧損為港幣2,597,800,000元(二零二三年：港幣1,791,900,000元)，而於二零二四年十二月三十一日，流動負債淨額為港幣3,002,600,000元(二零二三年：流動資產淨值港幣2,332,600,000元)及資產淨值為港幣8,214,900,000元(二零二三年：港幣11,110,500,000元)。此外，於二零二四年十二月三十一日本集團之無抵押定期存款、現金及銀行結存合共港幣450,700,000元及截至二零二四年十二月三十一日止年度自經營業務所得之現金流量淨額為港幣428,600,000元。

財務報表的編製基於假設本集團可持續經營及董事考慮下列因素後，認為本集團將有足夠的營運資金為自二零二四年十二月三十一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) 本集團與潛在買家磋商下出售若干非核心資產(包括若干海外物業)之計劃；
- (iii) 以本集團之若干物業公平值總額港幣9,067,000,000元作為抵押之本金金額港幣4,765,000,000元之附息銀行債項，且於報告期末起未來十二個月內到期之再融資計劃；及
- (iv) 本集團可用而未動用之銀行信貸額。

本集團已於本年度之綜合財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回中之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 (「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債 (「二零二二年修訂本」)
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方—承租人於售後租回交易中，用於計量租賃負債之規定，以確保賣方—承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自香港財務報告準則第16號之首次應用日期起並無發生不取決於某一指數或利率之浮動租賃付款的售後租回交易，故該等修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動之規定，包括延遲結算權利的涵義，而該延遲權利須於報告期末存在。負債之分類並不受實體有意行使其延遲結算權利所影響。該等修訂亦澄清負債可用其本身的權益工具結算，且只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清由貸款安排產生的負債之契諾中，僅涉及實體必須於報告日期或之前遵守之契諾，方會影響有關負債分類為流動或非流動。對於實體須遵守報告日期後十二個月之遠期契諾之非流動負債，則需要額外披露。

於首次應用該等修訂後，本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日之負債的條款及條件。於二零二三年及二零二四年一月一日，本集團有五項賬面值分別為港幣1,707,900,000元及港幣851,800,000元之付息銀行貸款，須於十二個月內償還。該等貸款已於二零二四年四月至二零二六年八月期間到期之三至五年期銀行融資貸款中提取，而本集團有權將該等貸款延期一年，惟須每年遵守若干特定的年度契諾測試。於首次應用該等修訂前，該等付息銀行貸款已被分類為流動負債，此乃由於本集團並無可將有關結算遞延至報告期間後至少十二個月之無條件權利。當首次應用該等修訂後，該等貸款已被重新分類為非流動負債，此乃由於本集團有權根據其現有貸款融資將付息銀行貸款延期至二零二三年及二零二四年一月一日後至少十二個月，而於二零二三年及二零二四年一月一日後須遵守之契諾不會影響有關貸款分類為流動或非流動。綜合財務狀況表之量化影響概述如下。

	增加/(減額)		
	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 一月一日 港幣百萬元
流動負債			
附息之銀行債項	<u>(1,086.7)</u>	<u>(851.8)</u>	<u>(1,707.9)</u>
流動資產淨值/ (負債淨額)	<u>1,086.7</u>	<u>851.8</u>	<u>1,707.9</u>
扣除流動負債後總資產	<u>1,086.7</u>	<u>851.8</u>	<u>1,707.9</u>
非流動負債			
附息之銀行債項	<u>1,086.7</u>	<u>851.8</u>	<u>1,707.9</u>

採納該等修訂對截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之母公司股份持有人應佔每股基本及攤薄虧損、損益、其他全面收益及綜合現金流量表並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清供應商融資安排的特點，並須就該等安排作出額外披露。該等修訂之披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體之負債、現金流量及流動性風險敞口之影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂並無對本集團之財務報表造成任何影響。

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、提供房務管理及相關服務以及提供建築工程服務。

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

分類資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、受限制現金、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。

下表載列本集團截至二零二四年及二零二三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		
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	
	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	1,717.6	1,676.5	–	–	17.9	14.1	6.5	14.2	18.0	29.4	65.8	58.0	–	–	1,825.8	1,792.2	
分類間之銷售	0.2	2.6	93.1	91.1	3.4	2.4	–	–	–	–	167.4	178.2	(264.1)	(274.3)	–	–	
合計	<u>1,717.8</u>	<u>1,679.1</u>	<u>93.1</u>	<u>91.1</u>	<u>21.3</u>	<u>16.5</u>	<u>6.5</u>	<u>14.2</u>	<u>18.0</u>	<u>29.4</u>	<u>233.2</u>	<u>236.2</u>	<u>(264.1)</u>	<u>(274.3)</u>	<u>1,825.8</u>	<u>1,792.2</u>	
減除折舊前分類業績	518.0	487.5	(14.9)	(16.5)	(118.6)	284.2	(1,166.7)	(901.0)	147.9	40.9	(6.7)	(12.3)	–	–	(641.0)	(117.2)	
折舊	<u>(593.8)</u>	<u>(605.1)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>–</u>	<u>(4.0)</u>	<u>(4.0)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(2.8)</u>	<u>(6.7)</u>	<u>(2.6)</u>	<u>(2.8)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(603.3)</u>	<u>(618.6)</u>	
分類經營業績	<u>(75.8)</u>	<u>(117.6)</u>	<u>(15.0)</u>	<u>(16.5)</u>	<u>(122.6)</u>	<u>280.2</u>	<u>(1,166.7)</u>	<u>(901.0)</u>	<u>145.1</u>	<u>34.2</u>	<u>(9.3)</u>	<u>(15.1)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(1,244.3)</u>	<u>(735.8)</u>	
未能劃分之利息收入及																	
未能劃分之非業務及企業收益																29.4	28.5
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)																(95.3)	(93.7)
融資成本(租賃負債之利息除外)																(993.4)	(968.3)
應佔盈利及虧損：																	
合營公司	–	–	–	–	(419.4)	(181.7)	–	–	–	–	–	–	–	–	(419.4)	(181.7)	
一聯營公司	–	–	–	–	1.5	(0.1)	–	–	–	–	–	–	–	–	1.5	(0.1)	
除稅前虧損																(2,721.5)	(1,951.1)
所得稅																(11.5)	19.5
予母公司股份持有人及																	
非控權權益分佔前年內虧損																(2,733.0)	(1,931.6)
應佔：																	
母公司股份持有人																(2,597.8)	(1,791.9)
非控權權益																(135.2)	(139.7)
																<u>(2,733.0)</u>	<u>(1,931.6)</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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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
分類資產	17,612.2	18,150.4	33.0	32.6	3,400.5	3,722.6	500.6	1,722.5	–	329.2	42.1	26.9	(31.9)	(31.5)	21,556.5	23,952.7
於合營公司之投資	–	–	–	–	2,259.3	2,817.7	–	–	–	–	–	–	–	–	2,259.3	2,817.7
於聯營公司之投資	–	–	–	–	5.2	3.7	–	–	–	–	4.1	5.0	–	–	9.3	8.7
現金及未能劃分之資產															1,148.6	1,739.6
總資產															24,973.7	28,518.7
分類負債	(432.2)	(452.8)	(1.2)	(1.3)	(62.3)	(57.3)	(1.0)	(0.9)	(2.1)	(53.2)	(23.5)	(22.9)	31.9	31.5	(490.4)	(556.9)
付息之銀行債項及未能劃分之負債															(16,268.4)	(16,851.3)
總負債															(16,758.8)	(17,408.2)
其他分類資料：																
利息收入	–	–	–	–	(109.0)	(94.1)	(2.1)	(5.8)	–	–	–	–	–	–	–	–
發展中物業之減值虧損	–	–	–	–	53.2	42.5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
待售物業之減值虧損	–	–	–	–	10.1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
業務往來客戶應收賬項 之減值/(減值撥回)(淨額)	(2.3)	0.3	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損(淨額)	–	–	–	–	–	–	1,080.1	914.2	–	–	–	–	–	–	–	–
投資物業之公平值(收益)/虧損	(6.4)	(7.0)	–	–	124.5	23.7	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
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/(減值虧損撥回)	–	(3.5)	–	–	37.3	–	–	–	–	(11.8)	0.6	–	–	–	–	–
於聯營公司之投資之減值虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.8	0.1	–	–	–	–
其他應收款項之減值虧損	–	–	–	–	–	–	99.0	–	–	–	1.1	–	–	–	–	–
出售物業、廠房及設備項目之 (收益)/虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	(83.7)	1.1	–	–	–	–	–	–
無形資產撇銷	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.6	–	–	–	–
資本支出	74.9	57.3	0.6	0.1	3.1	0.6	–	–	–	–	6.9	1.0	–	–	–	–

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
香港	1,778.0	1,742.5
中國內地	15.9	3.8
其他	31.9	45.9
	<u>1,825.8</u>	<u>1,792.2</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

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
香港	19,703.8	20,930.3
中國內地	1,142.2	1,283.4
其他	323.9	682.1
	<u>21,169.9</u>	<u>22,895.8</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：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
酒店經營及管理服務	1,656.9	1,611.2
其他業務	70.5	64.7
	<u>1,727.4</u>	<u>1,675.9</u>
<u>其他收入來源</u>		
<u>租金收入：</u>		
酒店物業	40.2	44.1
投資物業	32.1	25.7
飛機	18.0	29.4
其他	1.6	2.6
出售按公平值計入損益之金融資產 之收益(淨額)	3.0	7.0
按公平值計入損益之 金融資產之利息收入	1.7	5.5
上市投資之股息收入	1.8	1.7
其他業務	-	0.3
	<u>1,825.8</u>	<u>1,792.2</u>
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	17.4	25.6
其他利息收入	119.0	95.5
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	(3.5)	(7.1)
非上市投資之股息收入	9.8	6.6
釋放飛機維修儲備	50.3	9.1
出售物業、廠房及設備項目之 收益/(虧損)	83.7	(1.1)
其他	11.1	24.4
	<u>287.8</u>	<u>153.0</u>

四、 本集團之折舊之分析列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
物業、廠房及設備之折舊	321.7	337.3
使用權資產之折舊	281.6	281.3
	<u>603.3</u>	<u>618.6</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
銀行貸款之利息	959.1	922.0
其他債項之利息	0.7	—
租賃負債之利息	0.5	0.7
債項成立成本攤銷	41.3	41.4
並非按公平值計入損益之金融負債 總利息支出	1,001.6	964.1
衍生金融工具之公平值變動		
— 現金流量對沖 (由對沖儲備轉撥)	(10.9)	—
其他貸款成本	3.3	5.3
	<u>994.0</u>	<u>969.4</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(0.1)	(0.4)
	<u>993.9</u>	<u>969.0</u>

六、 年度內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年內之稅項支出	17.9	22.5
過往年度之撥備不足/(超額撥備)	14.1	(0.9)
遞延稅項	<u>(20.5)</u>	<u>(41.1)</u>
年內之稅項支出/(抵免)總額	<u>11.5</u>	<u>(19.5)</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%(二零二三年：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36,000,000元(二零二三年：港幣23,500,000元)，已計入綜合損益表之「應佔一合營公司及聯營公司之盈利及虧損」內。

七、 股息：

於截至二零二四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(二零二三年：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2,597,800,000元(二零二三年：港幣1,791,900,000元)，並已就有關永續證券之分派港幣114,100,000元(二零二三年：港幣114,600,000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(二零二三年：898,800,000股)計算。

由於截至二零二四年及二零二三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105,900,000元(二零二三年：港幣95,500,000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：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	88.3	78.5
四至六個月	6.5	4.5
七至十二個月	7.6	4.9
超過一年	15.5	22.7
	<u>117.9</u>	<u>110.6</u>
減值	<u>(12.0)</u>	<u>(15.1)</u>
	<u>105.9</u>	<u>95.5</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72,200,000元(二零二三年：港幣79,800,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	68.6	79.7
四至六個月	3.2	-
超過一年	0.4	0.1
	<u>72.2</u>	<u>79.8</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。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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

本公司於截至二零二四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)
羅寶文女士(副主席兼董事總經理)
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)
楊碧瑤女士，JP

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，二零二五年三月二十八日