

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。



## 二零二二年度集團全年業績公佈

### 財務及業務摘要

	二零二二年度 港幣百萬元	二零二一年度 港幣百萬元	%轉變
收入	1,831.1	986.6	+85.6%
毛利	857.8	235.5	+264.2%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務盈利	636.0	228.0	+178.9%
母公司股份持有人應佔 年內虧損	(358.3)	(494.4)	-27.5%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本虧損	港幣(0.53)元	港幣(0.68)元	-22.1%
	於十二月三十一日		
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (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12.60元	港幣13.28元	-5.1%
*經調整	港幣22.61元	港幣22.19元	+1.9%

\* 此乃就本集團於香港之酒店物業組合按其分別於二零二一年及二零二二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出調整之基準而編製，以供參考

- 於截至二零二二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358,300,000元，而於上一個財政年度產生之虧損為港幣494,400,000元。
- 本集團於回顧年度內之毛利為港幣857,800,000元(二零二一年：港幣235,500,000元)，而減除折舊、融資成本以及稅項前之經營業務盈利總額港幣636,000,000元(二零二一年：港幣228,000,000元)。
- 本集團於年度內在香​​港之酒店物業之折舊費用總額為港幣598,000,000元(包括新酒店麗豪航天城酒店之折舊費用港幣121,000,000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。
- 倘本集團旗下酒店物業無須計提折舊費用，並按其公平值於本集團之綜合財務報表列賬，則本集團可於回顧年度內錄得盈利。
- 麗豪航天城酒店為本公司之一全資附屬公司從機場管理局分租下而發展。此酒店於二零二一年十二月開業，並自二零二二年一月起作為檢疫設施或檢疫酒店營運，直至二零二二年九月下旬檢疫計劃結束為止，其於回顧年度內產生令人非常滿意的營運收入。
- 除麗豪航天城酒店外，本集團透過富豪產業信託擁有於香港營運的九間酒店，包括五間富豪酒店及其他四間以富薈品牌營運之酒店。
- 於二零二二年全年，五間富豪酒店及四間富薈酒店之整體營運表現令人滿意，其合併平均入住率、合併平均房租以至其合併平均可出租客房收入按年錄得大幅改善。

- 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。截至二零二二年十二月三十一日，合共17間花園洋房及52個公寓單位已按令人滿意的價格出售或訂約出售，其中14間洋房及39個公寓單位已完成銷售交易。於二零二二年完成之銷售交易包括6間洋房及12個公寓單位，本集團應佔該等交易之盈利已計入回顧年度內之業績。自上一個年結日以來，另有3間洋房及1個公寓單位已按令人滿意的價格訂約出售。
- 座落於香港皇后大道西之 The Queens 尚瓏為商業/住宅項目，現由本集團發展，擁有合共130個住宅單位，並有會所設施及商業舖位。佔用許可證(入伙紙)已於二零二二年八月獲發出，而在二零二一年首批單位預售中訂約出售之單位已於二零二二年年末前正式完成銷售。本集團正計劃於今年稍後時間認為市場環境合適時再推售單位。
- 因二零二二年訪港旅客人次不及疫情前高位的1%，被積壓的赴港旅遊需求龐大，故預計香港旅遊業將於二零二三年出現強勁復甦。
- 儘管香港銀行同業拆息(HIBOR)繼續維持於現時或更高之水平，本集團之財務業績仍可能受到負面影響，但本集團相信最壞的時刻應已過去。
- 本集團擁有強大的優質資產組合及多元化的商業利益，隨著香港經濟狀況恢復正常，本集團已為業務復甦作好準備。

## 財務業績

於截至二零二二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358,300,000元，而於上一個財政年度產生之虧損為港幣494,400,000元。

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得未經審核綜合盈利港幣138,300,000元。錄得中期盈利主要歸因於酒店營運產生之收入增加，尤其是來自本集團旗下酒店組合內六間酒店(包括於二零二一年十二月開業之新酒店麗豪航天城酒店)之收入，此六間酒店於該期間內根據香港政府實施之各個檢疫或隔離計劃作為檢疫酒店或設施營運。

然而，由於香港銀行同業拆息(HIBOR)急升，而本集團大部分銀行貸款之債項成本以此為基礎，導致本集團於二零二二年下半年產生之融資成本大幅增加。此外，隨著香港政府之檢疫計劃在二零二二年九月下旬正式結束，本集團旗下作為檢疫酒店或設施營運之酒店需要若干過渡時間，為恢復正常業務營運作好準備。此亦影響本集團於二零二二年下半年酒店營運之整體收入。因此，本集團於二零二二年全年錄得虧損，但虧損金額已較二零二一年有所減少。

於審閱本集團之財務業績時，股東應注意本集團於回顧年度內之毛利為港幣857,800,000元(二零二一年：港幣235,500,000元)，而減除折舊、融資成本以及稅項前之經營業務盈利總額港幣636,000,000元(二零二一年：港幣228,000,000元)。由於本集團在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在之酒店物業之折舊費用總額為港幣598,000,000元(包括新酒店麗豪航天城酒店之折舊費用港幣121,000,000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。倘本集團旗下酒店物業無須計提折舊費用，並按其公平值於本集團之綜合財務報表列賬，則本集團可於回顧年度內錄得盈利。

考慮到本集團在香港之酒店組合須計提累計折舊費用(如上文所述)之賬面值較其於二零二二年十二月三十一日之公平值存在重大差異，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。為供參考，該報表說明倘所有該等酒店物業按其於二零二二年十二月三十一日之獨立專業市場估值於本集團之財務報表內列賬，本公司之相關經調整資產淨值將為每股港幣22.61元。

## 業務回顧

### 酒店

#### 市場概覽

於回顧年度內，全球經濟狀況急劇惡化，主要因為許多先進經濟體均出現高通脹、貨幣政策迅速收緊，以及與烏克蘭戰爭相關的擾亂所致，令信心下降。於在此嚴峻的外部環境下，加上年度內中國國內大部分時間實施2019冠狀病毒病相關之限制，對經濟活動帶來不利影響，導致年度內中國國內生產總值(GDP)僅錄得3.0%增長，低於二零二二年年初所定下之5.5%目標。在香港，對外出口及內需亦下跌，其本地生產總值於二零二二年收縮3.5%。

香港直至二零二二年第三季度末為止繼續實施嚴格的旅遊及檢疫措施。儘管第四季度的入境旅客人次輕微反彈，惟二零二二年全年訪港旅客僅合共604,600人次，包括來自中國內地之375,130人次。雖然此總數反映按年逾5倍之增長，但由於二零二一年的比較基數極低，有關數字僅佔二零一八年疫情爆發前訪港旅客總數的不足1%。

根據香港旅遊發展局(「香港旅發局」)公佈之一項酒店調查，在所有受訪之不同類別之酒店中，二零二二年平均酒店入住率為66.0%，較二零二一年上升3.0個百分點，而行業平均房租錄得23.8%的增幅，令平均可出租客房收入(RevPAR)整體按年增加29.7%。

#### 酒店擁有業務

本集團擁有麗豪航天城酒店，由其一全資附屬公司從機場管理局分租下而發展。此酒店於二零二一年十二月開業，並自二零二二年一月起作為檢疫設施或檢疫酒店營運，直至二零二二年九月下旬檢疫計劃結束為止，其於回顧年度內產生令人非常滿意的營運收入。

有關麗豪航天城酒店之進一步詳情以及巴塞隆拿酒店租賃狀況之最新資料，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

於二零二二年十二月三十一日，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。

截至二零二二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929,900,000元，而於二零二一財政年度之盈利為港幣577,100,000元。於回顧年度內錄得之盈利包括富豪產業信託之投資物業組合之經評估值上升所產生之公平值收益港幣754,700,000元(經計及年度內所產生之額外資本開支)，而與二零二一年之比較年度則錄得公平值收益港幣309,300,000元。倘不計及該等公平值變動之影響，二零二二年之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣175,200,000元，而上年度則為港幣267,800,000元。

於回顧年度內之可供分派收入總額達港幣204,800,000元，而二零二一年則錄得港幣310,800,000元。可供分派收入總額減少主要由於HIBOR上升，而富豪產業信託之銀行貸款之債項成本以此為基礎，導致所產生之融資開支增加，情況於二零二二年下半年起尤甚。

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，所有其他八間酒店乃由富豪產業信託租賃予本公司之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，亦是唯一一間由富豪產業信託自行營運但同時由本集團管理之酒店。由於其位置便利及相對較少的客房存量，令該酒店於年度內繼續保持良好的營運表現，經營盈利亦有所改善。

## 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。

於二零二二年九月下旬，香港政府取消對入境旅客之強制檢疫要求，標誌著指定檢疫酒店計劃正式結束。除麗豪航天城酒店外，向富豪產業信託租賃之五間酒店，即富豪機場酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店(前稱為富薈馬頭圍酒店)早前於二零二二年參與不同輪次之指定檢疫酒店計劃及社區隔離設施計劃，現已恢復正常酒店業務營運。

隨著檢疫計劃於二零二二年九月結束，之前一直作為檢疫酒店或設施營運之酒店客房存量重新投入了香港的酒店房間供應，導致本地酒店市場之競爭變得更加激烈。此外，由於我們旗下已作為檢疫酒店或設施營運了若干時間的酒店需要過渡時間以準備恢復正常的酒店業務營運，故本集團之酒店組合於二零二二年下半年之營運收入低於上半年之水平。

於二零二二年全年，五間富豪酒店之整體營運表現令人滿意，其合併平均入住率、合併平均房租以至其合併平均可出租客房收入全都按年錄得大幅改善。根據由獨立專業物業估值師釐定之市場租金方案條款，五間富豪酒店之基本租金總額定為港幣475,000,000元。於二零二三年，年度基本租金總額已釐定為港幣480,000,000元，略高於二零二二年基本租金總額，而浮動租金將繼續按分佔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。

至於其他三間富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店，其酒店營運同樣於年度內取得顯著改善。Favour Link 於二零二二年就該三間酒店向富豪產業信託支付之租金總額為港幣119,400,000元，當中包括涉及富薈炮台山酒店之浮動租金港幣10,800,000元。富薈土瓜灣酒店之初始租賃期已於二零二二年九月屆滿，而富豪產業信託之產業信託管理人已行使其於租賃協議項下之有關權利，將租賃期延長至二零二七年十二月三十一日。

根據由獨立專業物業估值師根據租賃條款項下釐定之市場租金檢討，該三間富薈酒店二零二三年之基本租金總額被釐定為港幣92,000,000元，較其於二零二二年之基本租金總額高出約13.6%，而浮動租金將同樣按分佔各個別酒店之物業收入淨值超出基本租金之50%計算。

有關本集團全資擁有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）分別擁有該等酒店100%及50%之股份。

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亦將由本集團管理。

## 物業

由於香港於二零二二年上半年爆發2019冠狀病毒病第五波疫情、與內地的交通受阻、利率上升及市場情緒持續低迷，令香港房地產行業於二零二二年經歷顯著的調整。儘管住宅物業之核心基本需求仍然強勁，但許多潛在買家不斷推遲其購買決定，以待市場對經濟前景轉趨樂觀。一級及二級市場之成交量均急劇萎縮。住宅單位於年度內之平均價格下跌逾15%，結束香港樓價持續十多年之上升趨勢。

在此不利的市場環境下，本集團之物業項目The Queens 尚瓏以及由P&R所進行之營銷計劃及銷售進度亦受到影響。

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，附有泊車位及會所設施。截至二零二二年十二月三十一日，合共17間花園洋房及52個公寓單位已按令人滿意的價格出售或訂約出售，其中14間洋房及39個公寓單位已完成銷售交易。於二零二二年完成之銷售交易包括6間洋房及12個公寓單位，本集團應佔該等交易之盈利已計入回顧年度內之業績。自上一個年結日以來，另有3間洋房及1個公寓單位已按令人滿意的價格訂約出售。

除富豪·山峯外，P&R亦擁有多元化之已完成物業及酒店，以及於香港持作發展之物業組合，包括於沙田馬鞍山之We Go MALL、富薈旺角酒店及擁有50%權益之富薈尚乘上環酒店，以及位於筲箕灣金華街及位於深水埗青山道之發展物業。

座落於香港皇后大道西之The Queens 尚瓏為商業/住宅項目，現由本公司之全資附屬公司發展。該項目擁有合共130個住宅單位，並有會所設施及商業舖位。此項目之佔用許可證(入伙紙)已於二零二二年八月獲發出，而在二零二一年首批單位預售中訂約出售之單位已於二零二二年年末前正式完成銷售。本集團正計劃於今年稍後時間認為市場環境合適時再推售單位。

同時，本集團在香港深水埗海壇街正進行一項商業/住宅重建項目。目前，本集團於富豪海灣仍擁有9座花園洋房，倘開價理想，部分該等花園洋房將繼續出售。



於海外，本集團在葡萄牙里斯本亦擁有一待售物業之翻新項目及一棟位於倫敦黃金地段且尚未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 及其上市附屬公司 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司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

目前，本集團擁有一支由3架客機組成的機隊，其中2架客機於歐洲以經營租賃出租予一間大型國際航空營運商，並按正常條款運作。至於另一餘下之飛機，由於承租人違約，已於二零二一年十一月被本集團收回，現正與飛機管理人落實一項出售建議書。

## 展望

香港與內地之間的正常旅遊已由今年一月初起分階段恢復，而連接內地的所有邊境亦其後於二月初重新開放作正常運作。與此同時，香港政府亦取消對感染2019冠狀病毒病人士進行隔離之要求，並放寬大部分衛生防控措施，為香港全面復常鋪路。考慮到二零二二年訪港旅客人次不及疫情前高位的1%，被積壓的赴港旅遊需求龐大，故預計香港旅遊業將於二零二三年出現強勁復甦。

香港政府與香港旅發局正積極推動大規模的「你好，香港」活動，包括贈送500,000張免費機票，旨在吸引世界各地的旅客到訪香港。同時，隨著將有超過30個大型國際會議、旅遊獎勵、會議及展覽活動計劃於二零二三年在香港舉行，包括若干個首次在香港舉行之活動，我們亦預計赴港之商務旅遊將迅速恢復。

儘管 HIBOR 繼續維持於現時或更高之水平，本集團之財務業績仍可能受到負面影響，但本集團相信最壞的時刻應已過去。

本集團擁有強大的優質資產組合及多元化的商業利益，隨著香港經濟狀況恢復正常，本集團已為業務復甦作好準備。

## 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。酒店牌照已於二零二一年十一月獲發出。酒店於二零二一年十二月試業，並將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。

第一批住宅單位之預售已於二零二一年四月首度推出，其銷售交易亦於二零二二年年年底前完成。

### 九龍深水埗海壇街227至227C號

土地強制售賣之司法程序已完成，本集團現時擁有該重建物業之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)。

### 香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

本集團仍保留富豪海灣其中擁有總樓面面積約4,178平方米(44,972平方呎)之合共9座花園洋房，當中3座持作投資物業、4座持作待售物業，以及2座作為物業、廠房及設備以及使用權資產。倘開價理想，部分餘下之洋房將繼續出售。

## 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。該酒店最初由本集團自行營運，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。本集團最近與該物業之承租人達成正式和解安排，據此，承租人已清償拖欠及具爭議之租金及其他相關款項，並以更有利之租賃條款與承租人續租。

### 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為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及改建計劃，以優化此獨特物業的內在價值。

### *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目前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。翻新工程正在進行中，並預計將於二零二三年年中前完成。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集團於香港現正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，並將逐步出售。

### *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，預計其出租率及租金水平將於解除疫情限制後逐步改善。

### 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全部售出。餘下2間商舖及5個泊車位將繼續推售。

### 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。

迄今，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4,300,800,000元)，其中15間洋房及45個公寓單位(銷售總額為港幣3,422,300,000元)已完成銷售交易。於年度內完成之銷售交易包括6間洋房及12個公寓單位(銷售總額為港幣997,200,000元)，而自該等銷售交易所產生之盈利已於回顧年度內入賬。餘下4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。

### 九龍大角咀晏架街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。

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P&R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已於二零二一年年初獲預售。自訂約預售及銷售住宅單位所得款項總額為約人民幣2,046,200,000元(港幣2,337,800,000元)。該等獲預售之第三期住宅單位已於二零二二年期間完成其交付程序，銷售總額為人民幣787,300,000元(港幣915,600,000元)。由第三期的住宅及商業單位以及泊車位之已完成之銷售所產生之物業收入(扣除所賦予之商譽之減值虧損、稅項及銷售費用前)為港幣337,000,000元，並於回顧年度內入賬。

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，總面積3,933平方米(42,335平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣90,900,000元(港幣103,900,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，453個泊車位已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣49,500,000元(港幣56,600,000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，有關收入已於回顧年度內入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程正在進行中，並預計將於二零二三年第三季度完成，以獲取竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程計劃將於取得竣工證明書後展開，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。商業設施中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖已於二零二二年開始預售。迄今，總面積共229平方米(2,465平方呎)之商舖已獲預售或訂約預售，銷售總額約為人民幣6,500,000元(港幣7,400,000元)。

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個單位之單位預售計劃已於二零二一年五月展開。迄今，總面積約5,983平方米(64,400平方呎)之140個寫字樓單位已被準買家認購或獲訂約預售，銷售總額為人民幣52,400,000元(港幣59,900,000元)。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個單位將因應市場環境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。

餘下兩幢寫字樓大樓及四層高商業裙樓之上蓋建築工程已竣工，並已於二零二二年三月取得竣工證明書。由於市場環境轉變，其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位之銷售計劃已延遲，目前計劃於今年稍後推出。視乎銷售進度，另一幢寫字樓大樓所提供面積共約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位可能於其後分階段推出銷售。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。全球資本市場於年度內非常艱巨及波動，而香港之股票市場進一步疲弱。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。

於二零二二年四月，本公司一間全資附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，以收購Sygnum Bank AG(一間以瑞士及新加坡為基地之數碼資產銀行)若干已發行證券的表現之參與權。預期該參與將為本集團提供一個擴大其投資組合及擴展其收入來源至數碼資產市場之機會。有關此項投資之進一步資料載於二零二二年四月十二日刊發之聯合公佈。



本集團亦於二零二二年四月收購 The Sandbox (一個領先去中心化遊戲的虛擬世界)內的一處「estate」，以在元宇宙中開展其 MetaGreen 項目。位於 Mega City 2 的 MetaGreen 將成為 The Sandbox 中首個以可持續發展為主題或綠化的大都會，並設有不同的互動區域，包括富豪酒店旗下的綠色酒店和住宅、MetaGreen 購物商場、藝術公園、MetaGreen 會議中心以及 MetaGreen 學院等等。通過利用 Web3 和 GameFi 的力量，MetaGreen 旨在推廣生態友好的選擇及建立一個可持續發展的社區，以支持經濟循環過渡並競相實現碳淨零。

## 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，而最新落成由本集團擁有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二零二二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22.61元：

	於二零二二年十二月三十一日	
	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	11,326.6	12.60
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	8,991.7	10.01
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	20,318.3	22.61

## 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。

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209,500,000元(二零二一年：港幣174,300,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣225,000,000元(二零二一年：港幣180,000,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣1,744,500,000元(二零二一年：港幣2,233,700,000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13,831,200,000元(二零二一年：港幣12,979,500,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為45.7%(二零二一年：42.1%)，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13,831,200,000元(二零二一年：港幣12,979,500,000元)與本集團之總資產港幣30,247,800,000元(二零二一年：港幣30,795,900,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二二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41,652,400,000元(二零二一年：港幣40,847,400,000元)計算，資產負債比率則為33.2%(二零二一年：31.8%)。

有關本集團於二零二二年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二三年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為港幣1,925,800,000元(二零二一年：資產淨值港幣3,379,800,000元)。本集團除總金額為港幣2,381,400,000元(將於未來十二個月內到期)之若干貸款融資，以及金額為港幣1,707,900,000元(餘下還款期超過十二個月)被分類為流動負債之循環貸款外，富豪產業信託集團尚有兩項本金總額為港幣3,305,000,000元(扣除相應未攤銷債項成立成本港幣39,800,000元前)，其到期日為二零二三年後(「相關貸款」)，但於報告期末分類為流動負債之其他長期貸款。相關貸款涉及(1)一項於二零二二年十二月三十一日未償還本金金額為港幣2,900,000,000元，被視為違反與利息覆蓋比率(「利息覆蓋比率」)有關之貸款契約(附有內在現金補救條文)之貸款融資；及(2)一項於二零二二年十二月三十一日未償還本金金額為港幣405,000,000元，違反與利息覆蓋比率有關之貸款契約之貸款融資。於報告期後，富豪產業信託集團已從相關貸款之銀行貸款人取得有關違反利息覆蓋比率之豁免，及確認相關貸款仍可於其原定到期日償還(分別為二零二七年及二零二四年)，惟就各項貸款而言須以額外三個月之利息付款作為補足利息儲備。儘管自銀行貸款人取得豁免及確認，但為符合適用會計準則之規定，富豪產業信託集團之相關貸款於二零二二年十二月三十一日仍被分類為流動負債。於本財務報表之批准日期，由於已取得銀行貸款人之豁免，於二零二二年十二月三十一日，相關貸款不再存在任何被視為違反或違反與利息覆蓋比率有關之貸款契約。

### 租賃負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣26,500,000元(二零二一年：港幣32,100,000元)。

### 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，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、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20,394,700,000元(二零二一年：港幣20,967,200,000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

本集團於二零二二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

本集團於二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息予普通股持有人(二零二一年：無)。截至二零二二年十二月三十一日止年度並無派發中期股息(二零二一年：無)。

## 股東週年大會

本公司謹定於二零二三年六月十三日(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，並將連同本公司二零二二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二零二三年六月八日(星期四)至二零二三年六月十三日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二三年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二三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，必須於二零二三年六月七日(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

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	1,831.1	986.6
銷售成本	<u>(973.3)</u>	<u>(751.1)</u>
毛利	857.8	235.5
其他收入及收益(淨額)(附註三)	165.8	177.1
按公平值計入損益之金融資產		
所得公平值收益/(虧損)(淨額)	(93.7)	94.9
投資物業之公平值收益/(虧損)	(7.3)	11.6
物業、廠房及設備項目之		
減值虧損	-	(11.7)
於聯營公司之投資之減值虧損	(0.5)	(1.2)
物業銷售及推廣費用	(14.2)	(44.0)
行政費用	<u>(271.9)</u>	<u>(234.2)</u>
減除折舊前經營業務盈利	636.0	228.0
折舊	<u>(623.8)</u>	<u>(537.1)</u>
經營業務盈利/(虧損)(附註四)	12.2	(309.1)
融資成本(附註五)	(463.5)	(266.8)
應佔盈利及虧損：		
合營公司	5.7	31.3
一聯營公司	<u>0.3</u>	<u>(1.2)</u>
除稅前虧損	(445.3)	(545.8)
所得稅(附註六)	<u>34.0</u>	<u>18.2</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損	<u>(411.3)</u>	<u>(527.6)</u>

## 綜合損益表(續)

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二一年 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	(358.3)	(494.4)
非控權權益	(53.0)	(33.2)
	<u>(411.3)</u>	<u>(527.6)</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(0.53)元</u>	<u>港幣(0.68)元</u>

## 綜合全面收益表

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二一年 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	(411.3)	(527.6)
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)：		
換算海外業務之滙兌差額	(35.0)	0.2
應佔其他全面收益/(虧損)：		
一合營公司	(36.1)	14.7
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	(71.1)	14.9
於往後期間將不會被重新分類至 損益之其他全面虧損：		
應佔其他全面虧損：		
一合營公司	(67.5)	(277.9)
年內其他全面虧損	(138.6)	(263.0)
年內全面虧損總額	(549.9)	(790.6)
應佔：		
母公司股份持有人	(496.9)	(757.2)
非控權權益	(53.0)	(33.4)
	(549.9)	(790.6)

## 綜合財務狀況表

	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二一年 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	6,014.4	6,327.2
投資物業	595.4	605.3
使用權資產	12,857.5	13,133.1
發展中物業	490.8	445.8
於合營公司之投資	3,122.9	3,161.2
於聯營公司之投資	8.8	8.9
按公平值計入損益之金融資產	757.6	659.9
其他貸款	357.0	357.0
應收賬項及按金(附註九)	84.4	78.6
遞延稅項資產	47.7	47.7
無形資產	6.8	3.6
<b>非流動總資產</b>	<b>24,343.3</b>	<b>24,828.3</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	85.0	1,043.2
待售物業	1,370.0	293.4
存貨	25.6	22.9
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	287.8	190.8
按攤銷成本列賬之金融資產	-	15.6
按公平值計入損益之金融資產	1,932.5	2,013.9
其他貸款	382.2	121.9
衍生金融工具	70.1	26.3
可收回稅項	6.8	5.9
受限制之現金	151.6	99.2
已抵押定期存款及銀行結存	163.7	252.8
定期存款	827.4	811.8
現金及銀行結存	601.8	1,069.9
<b>流動總資產</b>	<b>5,904.5</b>	<b>5,967.6</b>



## 綜合財務狀況表(續)

	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二一年 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)	(389.5)	(408.2)
合約負債	(53.9)	(127.7)
租賃負債	(10.8)	(10.6)
付息之銀行債項(附註十一)	(7,354.5)	(2,010.0)
應付稅項	(21.6)	(31.3)
流動總負債	<u>(7,830.3)</u>	<u>(2,587.8)</u>
流動資產淨值/(負債淨額)	<u>(1,925.8)</u>	<u>3,379.8</u>
扣除流動負債後總資產	<u>22,417.5</u>	<u>28,208.1</u>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金(附註十)	(101.6)	(104.8)
租賃負債	(15.7)	(21.5)
付息之銀行債項	(8,221.2)	(13,203.2)
遞延稅項負債	(687.6)	(747.3)
非流動總負債	<u>(9,026.1)</u>	<u>(14,076.8)</u>
資產淨值	<u>13,391.4</u>	<u>14,131.3</u>
<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	11,236.7	11,848.4
	<u>11,326.6</u>	<u>11,938.3</u>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	331.9	460.1
股本總值	<u>13,391.4</u>	<u>14,131.3</u>

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)、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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團流動負債淨額為港幣1,925,800,000元(二零二一年：流動資產淨值為港幣3,379,800,000元)。本集團除總金額為港幣2,381,400,000元(將於未來十二個月內到期)之若干貸款融資，以及金額為港幣1,707,900,000元(餘下還款期超過十二個月)被分類為流動負債之未償還循環貸款融資外，富豪產業信託集團尚有兩項本金總額為港幣3,305,000,000元(扣除相應未攤銷債項成立成本港幣39,800,000元前)，其到期日為二零二三年後(「相關貸款」)，但於報告期末分類為流動負債之其他長期貸款。相關貸款涉及(1)一項於二零二二年十二月三十一日未償還本金金額為港幣2,900,000,000元，被視為違反與利息覆蓋比率(「利息覆蓋比率」)有關之貸款契約(附有內在現金補救條文)之貸款融資；及(2)一項於二零二二年十二月三十一日未償還本金金額為港幣405,000,000元，違反與利息覆蓋比率有關之貸款契約之貸款融資。於報告期後，富豪產業信託集團已從相關貸款之銀行貸款人取得有關違反利息覆蓋比率之豁免及確認相關貸款仍可於其原定到期日，分別於二零二七年及二零二四年償還，惟就各項貸款而言須以額外3個月之利息付款作為補足利息儲備。儘管自銀行貸款人取得豁免及確認，但為符合適用會計準則之規定，富豪產業信託集團之相關貸款於二零二二年十二月三十一日仍被分類為流動負債。於本財務報表之批准日期，由於已取得銀行貸款人之豁免，於二零二二年十二月三十一日，相關貸款不再存在任何被視為違反或違反與利息覆蓋比率有關之貸款契約。

於截至二零二二年十二月三十一日，本集團資產淨值為港幣13,391,400,000元(二零二一年：港幣14,131,300,000元)，而無抵押定期存款、現金及銀行結存截至二零二二年十二月三十一日止年度為合共港幣1,429,200,000元(二零二一年：港幣1,881,700,000元)。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團經營業務所得之現金流量淨額為港幣209,500,000元(二零二一年：港幣174,300,000元)。

財務報表的編製基於假設本集團一直持續經營，由於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二零二二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；及
- (iii) 以若干物業作為抵押之若干到期付息銀行債項之再融資計劃。

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3號之修訂	對概念框架之提述
香港財務報告準則第16號之修訂	於二零二一年六月三十日後 2019冠狀病毒病相關之租金寬免
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前的 所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約的成本
香港財務報告準則之年度改進 (二零一八年至二零二零年)	香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附之範例及 香港會計準則第41號之修訂

適用於本集團之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3號之修訂以於二零一八年六月頒佈之財務報告概念框架（「概念框架」）指引取代先前之編製及呈列財務報表框架指引，而無對其規定造成重大變動。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號的確認原則新增一個例外情況，即一間實體可參考概念框架以釐定構成資產或負債的元素。例外情況表明，就屬於香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘其屬個別產生而非於一項業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清，或然資產並不符合資格於收購日期確認。本集團已將該等修訂應用於二零二二年一月一日或之後發生之業務合併。由於年度內並無業務合併，因此該等修訂概無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。

- (b) 於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供之實際可行權宜方法，以選擇就2019冠狀病毒病疫情所直接產生之租金寬免不應用租賃修改會計處理延長12個月。因此，該實際可行權宜方法適用租金寬免僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的任何租賃付款減幅，惟須符合其他應用實際權宜方法之條件。本集團並未就出租人授予的任何2019冠狀病毒病疫情直接相關之租金寬免應用實際可行權宜方法。因此，該修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第16號之修訂禁止實體自物業、廠房及設備之項目成本中扣除資產達到管理層擬定的可使用狀態(包括位置及條件)時出售項目所產生的任何所得款項。相反，實體須根據香港會計準則第2號存貨於損益內確認自出售任何有關項目之所得款項，以及該等項目之成本。本集團已將該等修訂追溯應用於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備之項目。由於並無出售在物業、廠房及設備可供使用前產生之項目，因此該等修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (d) 香港會計準則第37號之修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損而言，履行合約的成本包括直接與合約有關的成本。直接與合約有關的成本包括履行合約的增量成本(如直接工資及原料費用)以及分配直接與履行合約有關的其他成本(如分配履行合約所用之物業、廠房及設備項目之折舊費用以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非屬根據合約而須明確地向對方收取的費用，否則並不包括在內。本集團已將該等修訂應用於二零二二年一月一日尚未履行其全部責任之合約，但並無識別出虧損合約。因此，該等修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (e) 香港財務報告準則之年度改進(二零一八年至二零二零年)載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之範例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團之該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體在評估新訂或經修改金融負債之條款是否與原先金融負債之條款截然不同時所包括之費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間已付或已收取的款項(包括由借款人或貸款人代表對方已付或已收取的費用)。本集團已自二零二二年一月一日起應用該修訂。由於於年度內本集團之金融負債並無進行修訂或交換，因此該修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
  - 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之範例13內，出租人與租賃裝修有關的付款說明。此舉消除有關應用香港財務報告準則第16號時處理租賃獎勵之潛在混淆。

## 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二零二二年及二零二一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		
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
	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	1,647.0	875.5	–	–	84.5	10.6	23.9	27.2	24.1	27.6	51.6	45.7	–	–	1,831.1	986.6	
分類間之銷售	4.5	4.4	89.6	86.1	2.4	3.7	–	–	–	–	165.7	120.1	(262.2)	(214.3)	–	–	
合計	<u>1,651.5</u>	<u>879.9</u>	<u>89.6</u>	<u>86.1</u>	<u>86.9</u>	<u>14.3</u>	<u>23.9</u>	<u>27.2</u>	<u>24.1</u>	<u>27.6</u>	<u>217.3</u>	<u>165.8</u>	<u>(262.2)</u>	<u>(214.3)</u>	<u>1,831.1</u>	<u>986.6</u>	
減除折舊前分類業績	673.7	119.6	(17.9)	(13.5)	103.3	56.1	(65.5)	128.8	18.8	1.4	4.2	1.7	–	–	716.6	294.1	
折舊	<u>(610.0)</u>	<u>(521.1)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(4.0)</u>	<u>(4.9)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(6.8)</u>	<u>(8.0)</u>	<u>(3.0)</u>	<u>(3.1)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(623.8)</u>	<u>(537.1)</u>	
分類經營業績	<u>63.7</u>	<u>(401.5)</u>	<u>(17.9)</u>	<u>(13.5)</u>	<u>99.3</u>	<u>51.2</u>	<u>(65.5)</u>	<u>128.8</u>	<u>12.0</u>	<u>(6.6)</u>	<u>1.2</u>	<u>(1.4)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>92.8</u>	<u>(243.0)</u>	
未能劃分之利息收入及																	
未能劃分之非業務及企業收益																12.7	12.5
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)																(93.8)	(79.0)
融資成本(租賃負債之利息除外)																(463.0)	(266.4)
應佔盈利及虧損：																	
合營公司	–	–	–	–	5.7	31.3	–	–	–	–	–	–	–	–	5.7	31.3	
一聯營公司	–	–	–	–	0.3	(1.2)	–	–	–	–	–	–	–	–	0.3	(1.2)	
除稅前虧損																(445.3)	(545.8)
所得稅																34.0	18.2
予母公司股份持有人及																	
非控權權益分佔前年內虧損																(411.3)	(527.6)
應佔：																	
母公司股份持有人																(358.3)	(494.4)
非控權權益																(53.0)	(33.2)
																<u>(411.3)</u>	<u>(527.6)</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	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
分類資產	18,716.0	19,183.0	33.6	30.0	3,415.7	3,052.4	2,766.5	2,724.9	323.1	330.5	33.6	18.8	(32.4)	(29.3)	25,256.1	25,310.3
於合營公司之投資	-	-	-	-	3,122.9	3,161.2	-	-	-	-	-	-	-	-	3,122.9	3,161.2
於聯營公司之投資	-	-	-	-	3.7	3.4	-	-	-	-	5.1	5.5	-	-	8.8	8.9
現金及未能劃分之資產															1,860.0	2,315.5
總資產															30,247.8	30,795.9
分類負債	(426.8)	(518.7)	(1.5)	(1.5)	(58.1)	(82.4)	(3.3)	(0.4)	(65.6)	(66.2)	(21.9)	(16.3)	32.4	29.3	(544.8)	(656.2)
附息之銀行債項及未能劃分之負債															(16,311.6)	(16,008.4)
總負債															(16,856.4)	(16,664.6)
其他分類資料：																
利息收入	-	-	-	-	(84.4)	(64.4)	(12.8)	(9.1)	-	-	-	-	-	-	-	-
一合營公司承諾補償之租金	(14.9)	(55.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
業務往來客戶應收賬項 之減值(淨額)	1.1	2.1	-	-	-	-	-	-	-	3.8	-	-	-	-	-	-
按公平值計入損益之金融資產 之公平值(收益)/虧損(淨額)	-	-	-	-	-	-	93.7	(94.9)	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業之公平值(收益)/虧損	(8.0)	(10.4)	-	-	15.3	(1.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售投資物業之收益	-	-	-	-	-	(4.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備項目 之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.7	-	-	-	-	-	-
資本支出	46.8	500.5	-	-	3.3	4.4	-	-	-	-	1.5	1.5	-	-	-	-

## 地域資料

### (a) 外界客戶之收入

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
香港	1,786.7	948.2
中國內地	2.5	4.3
其他	41.9	34.1
	<u>1,831.1</u>	<u>986.6</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

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
香港	21,170.5	21,122.3
中國內地	1,266.4	1,870.6
其他	659.7	692.2
	<u>23,096.6</u>	<u>23,685.1</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：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 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	1,580.1	812.3
出售物業所得款項	73.8	-
其他業務	57.2	50.7
	<u>1,711.1</u>	<u>863.0</u>
<u>其他收入來源</u>		
<u>租金收入：</u>		
酒店物業	45.4	52.7
投資物業	23.0	12.5
飛機	24.1	27.6
其他	2.7	2.7
出售按公平值計入損益之金融資產 之收益(淨額)	3.7	12.1
結算衍生金融工具之收益	-	1.4
按公平值計入損益之 金融資產之利息收入	12.5	8.7
上市投資之股息收入	7.7	5.0
其他業務	0.9	0.9
	<u>1,831.1</u>	<u>986.6</u>
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	10.7	11.0
其他利息收入	85.3	65.5
出售投資物業之收益	-	4.0
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)	5.5	(9.8)
非上市投資之股息收入	2.2	17.5
一合營公司承諾補償之租金	14.9	55.9
一銀行貸款再融資之已收補償	23.7	-
其他	23.5	33.0
	<u>165.8</u>	<u>177.1</u>

四、 本集團之銷售物業所得盈利及折舊之分析列載如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>26.5</u>	<u>-</u>
物業、廠房及設備之折舊	342.5	300.8
使用權資產之折舊	<u>281.3</u>	<u>236.3</u>
	<u>623.8</u>	<u>537.1</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
銀行貸款之利息	425.0	189.2
其他債項之利息	-	58.6
租賃負債之利息	0.5	0.4
合約收益之利息支出	0.3	0.1
債項成立成本攤銷	<u>39.8</u>	<u>36.8</u>
並非按公平值計入損益之金融負債 之總利息開支	465.6	285.1
其他貸款成本	<u>4.2</u>	<u>7.4</u>
	469.8	292.5
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(6.3)</u>	<u>(25.7)</u>
	<u>463.5</u>	<u>266.8</u>

六、 年度內之所得稅抵免列載如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年內之稅項支出	24.9	32.3
過往年度之超額撥備	(0.2)	—
即期 — 海外		
年內之稅項支出	—	0.2
遞延稅項	(58.7)	(50.7)
年內之稅項抵免總額	<u>(34.0)</u>	<u>(18.2)</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%(二零二一年：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80,200,000元(二零二一年：港幣116,300,000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：

於截至二零二二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(二零二一年：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358,300,000元(二零二一年：港幣494,400,000元)，並已就有關永續證券之分派港幣114,800,000元(二零二一年：港幣113,600,000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(二零二一年：898,800,000股)計算。

由於截至二零二二年及二零二一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119,100,000元(二零二一年：港幣40,700,000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：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	98.6	28.1
四至六個月	3.8	5.8
七至十二個月	12.9	7.3
超過一年	31.0	25.6
	<u>146.3</u>	<u>66.8</u>
減值	<u>(27.2)</u>	<u>(26.1)</u>
	<u>119.1</u>	<u>40.7</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。

十、計入應付賬項、已收按金及應付費用之港幣38,500,000元(二零二一年：港幣41,800,000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：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	38.2	41.7
四至六個月	-	0.1
超過一年	0.3	-
	<u>38.5</u>	<u>41.8</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。

十一、計入流動負債內之付息之銀行債項為金額港幣3,265,200,000元之相關貸款，即本金總額港幣3,305,000,000元扣除未攤銷債項成立成本港幣39,800,000元，於附註一「編製之基準及會計政策」所闡述，此外，金額為港幣1,707,900,000元(二零二一年：港幣1,514,300,000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

於截至二零二二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二零二二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二零二二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列表載之數字與本集團該年度已草擬之綜合財務報表所列表載之數額相符。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二零二二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

本公司於截至二零二二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：

- 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)  
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，二零二三年三月二十七日