

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	4,003.7	4,015.6	-0.3%
毛利	1,724.9	1,491.4	+15.7%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前之 經營業務盈利	1,086.4	606.1	+79.2%
母公司股份持有人應佔 年內虧損	(217.7)	(397.5)	-45.2%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本虧損	港幣(26.67)仙	港幣(42.72)仙	-37.6%
	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10.56元	港幣11.03元	-4.3%
*經調整	港幣15.23元	港幣15.00元	+1.5%

* 此乃就本集團於香港擁有酒店物業組合分別按其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217,700,000元，而去年產生之虧損為港幣397,500,000元。
- 於回顧年度內，本集團達致之毛利為港幣1,724,900,000元(二零二一年：港幣1,491,400,000元)。經主要計及行政、物業銷售及推廣之費用，減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣1,086,400,000元(二零二一年：港幣606,100,000元)。
- 除物業外，酒店為本集團另一項核心資產。本集團於香港全資擁有及營運之11間酒店於年度內之折舊費用總額為港幣693,800,000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。
- 本集團之物業發展及投資業務主要透過 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(為 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司與本公司各自持有50/50權益之合營公司及實際上亦為本集團之附屬公司)進行，並在適當情況下由富豪獨立進行。
- 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，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 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。該等物業包括位於沙田馬鞍山之 We Go MALL、富薈旺角酒店，以及於其持有50%權益之富薈尚乘上環酒店。該等物業全部持有以賺取營運及經常性收入。
- 於物業發展方面，P&R 擁有位於筲箕灣金華街之商業/住宅項目及位於青山道就擬作綜合商業/住宅重建項目於若干現存物業之所需重大擁有權權益。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·悅庭之若干保留洋房(後兩者為 P&R 於前些年完成之物業發展項目)。
- 有關本公司之三間上市附屬公司，富豪(本公司之主要上市附屬公司)、富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，透過其擁有本集團於香港之9間酒店)及 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(主要於中國從事物業發展和投資)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。
- 考慮到香港經濟之韌力及對不同類型物業之強大潛在需求，預期香港物業市場將穩步復甦。然而，利率高企及外圍環境正帶來重大不明朗因素。
- 本集團透過 P&R 及其上市附屬公司，在物業及酒店行業擁有扎實的優質資產組合，一直為本集團貢獻穩定的收入。成功渡過過去數年疫情所帶來之艱難時期後，董事對本集團業務將能夠緊隨香港及中國經濟之復甦步伐而取得更好成績表示樂觀。

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217,700,000元，而去年產生之虧損為港幣397,500,000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230,900,000元。錄得中期盈利主要歸因於物業銷售之盈利，其主要來自 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司所發展位於九肚之富豪·山峯之洋房及公寓單位，以及 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司所進行位於中國成都之發展項目富豪國際新都薈第三期已預售之住宅單位，該等物業之銷售交易已於二零二二年中期期間完成。此外，本集團旗下七間酒店於二零二二年上半年根據由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，產生穩定收入，為達致令人滿意的中期財務業績作出貢獻。

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的整體收入。此外，由於二零二二年下半年入賬之物業銷售盈利大幅低於首六個月所達致之水平，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。

於回顧年度內，本集團達致之毛利為港幣1,724,900,000元(二零二一年：港幣1,491,400,000元)。經主要計及行政、物業銷售及推廣之費用，減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣1,086,400,000元(二零二一年：港幣606,100,000元，因該年度本集團於四海之投資之相關商譽有一次性減值虧損港幣261,000,000元)。

除物業發展及投資外，本集團另一項核心資產為酒店投資。於二零二二年十二月三十一日，本集團持有12間在香港營運之酒店組合。除富薈尚乘上環酒店由 P&R 持有50%權益之合營公司擁有外，其他全部11間酒店均由本集團全資擁有及營運，並須計提折舊費用，以符合適用之會計準則。該11間酒店於回顧年度內之折舊費用總額為港幣693,800,000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。經進一步計及上升之融資成本及所產生之所得稅項(大部分與位於中國之物業項目有關)，本集團錄得股東應佔虧損港幣217,700,000元。

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。

有關本公司於二零二二年十二月三十一日之經調整資產淨值每股股份港幣15.23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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團透過其全資附屬公司於富豪直接持有約69.3%控股權益，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74.9%。富豪之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任富豪產業信託之產業信託管理人。

本集團於香港之物業發展及投資業務主要透過P&R(為富豪與本公司各自持有50/50權益之合營公司及實際上亦為本集團之附屬公司)進行。在適當情況下，富豪亦會獨立進行若干物業項目。

P&R除本身之物業業務外，亦持有四海之實益控股權益，四海主要於中國從事物業業務以及其他投資。於二零二二年十二月三十一日，P&R持有四海已發行普通股之49.2%，並另外持有四海之可換股債券及可換股優先股。倘P&R所持有之四海可換股債券及可換股優先股獲悉數轉換，按四海現時之股本結構，其於四海的股權權益將增加至佔四海經擴大股本65.6%。

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

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。儘管對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。一手及二手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，本集團位於香港之物業項目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。該等物業包括位於沙田馬鞍山之We Go MALL、富薈旺角酒店，以及於其持有50%權益之富薈尚乘上環酒店。該等物業全部持有以賺取營運及經常性收入。

於物業發展方面，P&R擁有位於筲箕灣金華街之商業/住宅項目及位於青山道就擬作綜合商業/住宅重建項目於若干現存物業之所需重大擁有權權益。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·悅庭之若干保留洋房(兩者均為P&R於前些年完成之物業發展項目)。

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

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零二二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358,300,000元，而於去年產生之虧損為港幣494,400,000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，而於二零二一年財政年度則錄得盈利港幣577,100,000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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，四海錄得股東應佔盈利港幣4,000,000元，而去年之盈利為港幣33,600,000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

經過歷時三年的重大業務干擾後，香港終於重踏可持續的復甦之路。香港政府最近推出多項政策，以吸引海外投資及中國及海外之人才，長遠有助增強香港之競爭力。

隨著來自中國之入境旅客重新湧入，香港之投資者情緒已有所改善。近日，市場對發展商推出住宅單位銷售及/或預售之反應理想，不同類別之住宅物業價格亦已趨穩定。縱使香港政府於過去數月之賣地招標成績遜於市場預期，可歸因於其所涉及之資本承擔規模龐大，且整體金融環境仍相對疲弱。

考慮到香港經濟之韌力及對不同類型物業之強大潛在需求，預期香港物業市場將穩步復甦。然而，利率高企及外圍環境正帶來重大不明朗因素。

本集團透過P&R及其上市附屬公司，在物業及酒店行業擁有扎實的優質資產組合，一直為本集團貢獻穩定的收入。成功渡過過去數年疫情所帶來之艱難時期後，董事對本集團業務將能夠緊隨香港及中國經濟之復甦步伐而取得更好成績表示樂觀。

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主要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，以及其他投資業務。

四海乃由本集團透過 P&R 持有之上市附屬公司。四海集團之主要業務包括物業發展及投資(以上均主要在中國進行)，以及其他投資(包括金融資產)。

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年度內之業績表現，包括本集團於當中經營之業務市場現況與一般市場情況轉變及其對本集團業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均載於上文標題為「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二零二二年全年業績公佈內。

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 乃為與富豪共同成立並各自擁有 50/50 權益之合營公司(本公司及富豪根據其各自之股權按比例出資)。由於本公司持有富豪之實益控股權益，P&R 實際上為本公司之附屬公司。P&R 之業務範圍包括發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

以下為有關 P&R 集團於香港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)。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

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。

富豪酒店國際控股有限公司

富豪為本公司之上市附屬公司。有關富豪集團進行之物業項目以及擁有之主要物業(富豪產業信託所擁有者除外)(全部均由富豪全資擁有)之進一步資料載列如下：

香港

香港國際機場麗豪航天城酒店

於二零一七年二月，富豪之一全資附屬公司獲香港機場管理局授予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，富豪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

富豪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，乃富豪集團於二零一四年收購。該酒店最初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。富豪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富豪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，富豪集團正在研究替代商業計劃和改建計劃，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富豪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。

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。

建築及與樓宇相關業務

本集團全資擁有之經營建築業務之正宏工程有限公司為 P&R 之住宅項目尚築及富豪·悅庭以及其位於香港之其他酒店項目(即富薈上環酒店、富薈砲台山酒店、富薈土瓜灣酒店(前稱為富薈馬頭圍酒店)及富薈旺角酒店)之建築工程主承建商，所有工程已於二零一四年至二零一九年期間竣工。正宏亦負責分別於二零一九年及二零二一年完成之富豪·山峯項目及麗豪航天城酒店之建築管理。正宏將繼續尋求公共工程合約的同時，為本集團的建築項目提供內部服務，包括建築管理、健康與安全以及質量保證及合規。

憑藉其豐富經驗及專業知識，本集團之發展顧問分部擔當關鍵角色，於多年來支援本集團成員公司之發展項目之項目初始階段、可行性研究以至項目完成之內部需求。該等專業服務包括發展評定、項目管理、建築、室內設計以及質量控制及造價工程。

金融資產及其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。全球資本市場於年度內非常艱巨和波動，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，富豪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。預期該參與將為富豪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。

富豪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二零一二年五月七日(即富豪連同富豪產業信託成為本集團附屬公司之日)之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店則按成本及全面對銷P&R向富豪產業信託出售該等酒店而產生之未變現收益後於本集團財務報表列賬，而由P&R擁有之富薈旺角酒店及由富豪集團擁有之麗豪航天城酒店(分別於二零一九年及二零二一年落成)均按成本列賬，全部均須計提折舊。作為資料補充，倘若本集團於香港之整體酒店物業組合，於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15.23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	11,765.1	10.56
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>5,208.4</u>	<u>4.67</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>16,973.5</u>	<u>15.23</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。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及中國投資，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匯率波動風險。

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706,000,000元(二零二一年：港幣716,200,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣486,300,000元(二零二一年：港幣301,700,000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2,372,300,000元(二零二一年：港幣3,033,600,000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17,302,800,000元(二零二一年：港幣17,060,600,000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41.4%(二零二一年：38.3%)，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17,302,800,000元(二零二一年：港幣17,060,600,000元)與本集團之總資產港幣41,787,200,000元(二零二一年：港幣44,517,200,000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51,120,500,000元(二零二一年：港幣52,352,100,000元)計算，資產負債比率則為33.8%(二零二一年：32.6%)。

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。

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27,400,000元(二零二一年：港幣33,100,000元)。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，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30,936,100,000元(二零二一年：港幣32,168,100,000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，於二零二二年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣275,400,000元(二零二一年：港幣266,700,000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卓佳登捷時有限公司。

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)	4,003.7	4,015.6
銷售成本	<u>(2,278.8)</u>	<u>(2,524.2)</u>
毛利	1,724.9	1,491.4
其他收入及收益(淨額)(附註三)	81.0	59.4
投資物業之公平值收益/(虧損) (淨額)	(28.9)	55.4
重新分類為投資物業之待售物業 之公平值收益	–	63.6
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損(淨額)	(48.2)	(89.7)
出售投資物業之虧損	(5.6)	–
商譽之減值虧損	–	(261.0)
物業、廠房及設備項目之減值虧損	–	(11.7)
發展中物業之減值虧損	–	(43.1)
待售物業之減值虧損	(20.5)	–
於聯營公司之投資之減值虧損	(0.5)	(22.9)
物業銷售及推廣費用	(177.0)	(239.9)
行政費用	<u>(438.8)</u>	<u>(395.4)</u>
減除折舊及攤銷前經營業務 盈利	1,086.4	606.1
折舊及攤銷	<u>(736.3)</u>	<u>(650.0)</u>
經營業務盈利/(虧損)(附註四)	350.1	(43.9)
融資成本(附註五)	(601.3)	(362.0)
應佔聯營公司之盈利及虧損	<u>(11.0)</u>	<u>11.6</u>
除稅前虧損	(262.2)	(394.3)
所得稅(附註六)	<u>(114.2)</u>	<u>(201.4)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損	<u>(376.4)</u>	<u>(595.7)</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	(376.4)	(595.7)
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	(152.5)	41.8
將不會於往後期間重新分類至損益 之其他全面虧損：		
指定為按公平值計入其他全面收益 之金融資產之公平值變動	(143.6)	(561.8)
年內其他全面虧損	(296.1)	(520.0)
年內全面虧損總額	(672.5)	(1,115.7)
應佔：		
母公司股份持有人	(425.2)	(813.9)
非控權權益	(247.3)	(301.8)
	(672.5)	(1,115.7)

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
非流動資產		
物業、廠房及設備	6,672.9	7,033.4
投資物業	3,149.0	3,209.2
使用權資產	15,759.8	16,098.8
發展中物業	915.1	869.9
於聯營公司之投資	406.6	455.1
指定為按公平值計入其他 全面收益之金融資產	443.3	590.5
按公平值計入損益之金融資產	768.4	674.3
應收貸款	185.6	234.3
應收賬項、按金及預付款項	277.8	276.6
遞延稅項資產	47.7	47.7
商標	610.2	610.2
其他無形資產	6.8	3.6
非流動總資產	29,243.2	30,103.6
流動資產		
發展中物業	2,413.7	4,593.3
待售物業	6,655.6	5,570.0
存貨	49.4	46.3
應收貸款	34.4	13.0
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	568.7	826.4
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	372.2	282.5
衍生金融工具	70.1	26.3
可收回稅項	7.6	6.6
受限制之現金	176.5	171.7
已抵押定期存款及銀行結存	190.6	267.7
定期存款	1,107.9	1,060.3
現金及銀行結存	897.3	1,533.9
流動總資產	12,544.0	14,413.6

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
流動負債		
應付賬項及費用(附註十)	(774.2)	(1,045.2)
合約負債	(586.7)	(1,774.9)
租賃負債	(11.4)	(11.2)
已收按金	(178.2)	(179.8)
附息之銀行債項(附註十一)	(7,929.2)	(3,329.5)
應付稅項	(447.0)	(286.3)
流動總負債	<u>(9,926.7)</u>	<u>(6,626.9)</u>
流動資產淨值	<u>2,617.3</u>	<u>7,786.7</u>
扣除流動負債後總資產	<u>31,860.5</u>	<u>37,890.3</u>
非流動負債		
應付賬項及已收按金	(84.8)	(85.5)
租賃負債	(16.0)	(21.9)
附息之銀行債項	(11,589.9)	(16,764.7)
其他債項	(156.0)	-
遞延稅項負債	(1,618.1)	(1,723.6)
非流動總負債	<u>(13,464.8)</u>	<u>(18,595.7)</u>
資產淨值	<u>18,395.7</u>	<u>19,294.6</u>
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	11,653.7	12,185.1
	<u>11,765.1</u>	<u>12,296.5</u>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	4,897.7	5,265.2
股本總值	<u>18,395.7</u>	<u>19,294.6</u>

附註：

一、編製之基準及會計政策

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、指定為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。

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。由於年度內並無發生業務合併，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。由於並無出售在使物業、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、經營安全儲存庫及零售商店業務、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：

	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	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
分類收入(附註三)：																		
銷售予外界客戶	2,186.9	2,989.6	12.5	11.3	1,696.4	902.1	-	-	25.8	25.9	24.1	27.6	58.0	59.1	-	-	4,003.7	4,015.6
分類間之銷售	4.1	5.8	5.7	23.8	4.5	4.4	89.6	86.1	-	-	-	-	165.8	120.1	(269.7)	(240.2)	-	-
合計	<u>2,191.0</u>	<u>2,995.4</u>	<u>18.2</u>	<u>35.1</u>	<u>1,700.9</u>	<u>906.5</u>	<u>89.6</u>	<u>86.1</u>	<u>25.8</u>	<u>25.9</u>	<u>24.1</u>	<u>27.6</u>	<u>223.8</u>	<u>179.2</u>	<u>(269.7)</u>	<u>(240.2)</u>	<u>4,003.7</u>	<u>4,015.6</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	559.5	739.9	(3.9)	(1.9)	676.4	51.4	(17.9)	(13.5)	(17.1)	(57.7)	18.8	1.4	2.9	9.1	-	-	1,218.7	728.7
折舊及攤銷	(14.8)	(14.5)	(0.3)	(0.2)	(705.9)	(613.9)	-	-	-	-	(6.8)	(8.0)	(8.5)	(13.4)	-	-	(736.3)	(650.0)
分類業績	<u>544.7</u>	<u>725.4</u>	<u>(4.2)</u>	<u>(2.1)</u>	<u>(29.5)</u>	<u>(562.5)</u>	<u>(17.9)</u>	<u>(13.5)</u>	<u>(17.1)</u>	<u>(57.7)</u>	<u>12.0</u>	<u>(6.6)</u>	<u>(5.6)</u>	<u>(4.3)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>482.4</u>	<u>78.7</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	34.0	34.4
未能劃分之非業務及 企業支出																	(166.8)	(157.5)
融資成本 (租賃負債之利息除外)																	(600.8)	(361.5)
應佔聯營公司之盈利及虧損	0.3	21.1	-	-	(11.3)	(9.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.0)	11.6
除稅前虧損																	(262.2)	(394.3)
所得稅																	(114.2)	(201.4)
予母公司股份持有人及 非控股權益分佔前 年內虧損																	(376.4)	(595.7)
應佔：																		
母公司股份持有人																	(217.7)	(397.5)
非控股權益																	(158.7)	(198.2)
																	<u>(376.4)</u>	<u>(595.7)</u>

	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	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
分類資產	13,937.2	15,486.1	26.1	22.5	22,712.6	23,273.8	33.6	30.0	1,622.3	1,554.7	323.1	330.5	258.5	279.6	(32.4)	(29.3)	38,881.0	40,947.9
於聯營公司之投資	2.2	1.9	–	–	399.3	447.6	–	–	–	–	–	–	5.1	5.6	–	–	406.6	455.1
現金及未能劃分之資產																	2,499.6	3,114.2
總資產																	41,787.2	44,517.2
分類負債	(1,099.8)	(2,469.3)	(29.3)	(32.7)	(426.3)	(524.2)	(1.5)	(1.5)	(3.3)	(0.4)	(65.6)	(66.2)	(22.9)	(21.8)	32.4	29.3	(1,616.3)	(3,086.8)
附息之銀行債項及 未能劃分之負債																	(21,775.2)	(22,135.8)
總負債																	(23,391.5)	(25,222.6)
其他分類資料：																		
資本支出	243.9	585.5	0.7	0.3	47.4	509.4	–	–	–	–	–	–	3.9	6.7				
出售投資物業之 虧損/(收益)	5.6	(4.0)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
應收貸款之減值回撥	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			(0.3)	
商譽之減值虧損	–	261.0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
物業、廠房及設備項目之 減值虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11.7	–				
發展中物業之減值虧損	–	43.1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
待售物業之減值虧損	20.5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
於聯營公司之投資之 減值虧損	–	–	–	–	–	21.7	–	–	–	–	–	–	–	0.5			1.2	
業務往來客戶應收賬項之 減值	–	0.7	–	–	1.1	2.1	–	–	–	–	–	–	3.8	–			–	
按公平值計入損益之 金融資產之公平值 虧損(淨額)	–	–	–	–	–	–	–	–	48.2	89.7	–	–	–	–			–	
投資物業之公平值 虧損/(收益)(淨額)	36.9	(45.0)	–	–	(8.0)	(10.4)	–	–	–	–	–	–	–	–			–	
重新分類為投資物業之 待售物業之公平值收益	–	(63.6)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			–	
利息收入	(1.7)	(0.3)	–	–	–	–	–	–	(12.8)	(9.1)	–	–	(7.8)	(9.3)				

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	2,944.8	2,389.5
中國內地	1,017.0	1,592.0
其他	41.9	34.1
	<u>4,003.7</u>	<u>4,015.6</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	26,785.8	27,477.1
中國內地	204.6	244.6
其他	659.7	692.2
	<u>27,650.1</u>	<u>28,413.9</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>		
客戶合約收益		
出售物業所得款項	2,137.0	2,941.4
酒店經營及管理服務	1,629.3	838.8
建築及與建築業務相關之收入	4.2	3.6
物業管理費用	8.3	7.7
其他業務	57.1	58.2
	3,835.9	3,849.7
 <u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	45.6	52.8
投資物業	66.5	54.7
飛機	24.1	27.6
其他	4.9	4.0
出售按公平值計入損益之		
金融資產之收益淨額	4.1	12.1
結算衍生金融工具之虧損淨額	—	(1.9)
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	9.2	7.0
其他業務	0.9	0.9
	4,003.7	4,015.6

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	16.4	17.0
其他利息收入	19.1	23.0
非上市投資之股息收入	3.3	17.5
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)
一銀行貸款再融資之已收補償	23.7	—
其他	13.0	7.7
	<u>81.0</u>	<u>59.4</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>865.3</u>	<u>1,246.5</u>
物業、廠房及設備之折舊	390.9	348.5
使用權資產之折舊	345.4	300.8
無形資產攤銷	—	0.7
	<u>736.3</u>	<u>650.0</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	541.6	262.9
其他債項之利息	1.7	59.1
合約收益之利息支出	14.3	111.9
租賃負債之利息	0.5	0.5
債項成立成本攤銷	53.5	64.1
非按公平值計入損益之		
金融負債之利息總支出	611.6	498.5
其他貸款成本	4.9	8.9
	616.5	507.4
減：納入成本賬項內之融資成本	(15.2)	(145.4)
	<u>601.3</u>	<u>362.0</u>

六、 年度內之所得稅支出列載如下：

	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	50.7	33.1
過往年度之超額撥備	(0.8)	(0.3)
即期 — 中國及海外		
年內之稅項支出	88.1	123.9
中國土地增值稅	79.8	160.8
遞延稅項	(103.6)	(116.1)
年內之稅項支出總額	<u>114.2</u>	<u>201.4</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%(二零二一年：16.5%)計算。

於中國及海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

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

由於聯營公司年度內並無賺取應課稅盈利，因此毋須為聯營公司作出稅項撥備。應佔聯營公司之稅項為港幣4,000,000元，已計入去年度之綜合損益表之「應佔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217,700,000元(二零二一年：港幣397,500,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣79,500,000元(二零二一年：港幣78,700,000元)作調整，及於年度內本公司之已發行普通股1,114,600,000股(二零二一年：1,114,600,000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121,400,000元(二零二一年：港幣45,400,000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	103.7	31.7
四至六個月	3.7	5.9
七至十二個月	11.5	7.6
超過一年	30.4	27.0
	<u>149.3</u>	<u>72.2</u>
減值	<u>(27.9)</u>	<u>(26.8)</u>
	<u>121.4</u>	<u>45.4</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。

另計入應收賬項、按金及預付款項之港幣6,900,000元(二零二一年：港幣25,400,000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、計入應付賬項及費用之港幣40,500,000元(二零二一年：港幣45,300,000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	40.2	45.2
四至六個月	—	0.1
超過一年	0.3	—
	<u>40.5</u>	<u>45.3</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包括兩項富豪產業信託集團本金總額為港幣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)之長期貸款，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。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。於報告期間後，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(分別為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。

此外，亦包括計入流動負債內之付息之銀行債項之港幣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載之數字與本集團該年度已草擬之綜合財務報表所列載之數額相符。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)
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)
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，二零二三年三月二十七日