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)

2022 年報

目錄

2 公司資料

3 董事簡介

6 主席報告書

40 管理層之討論及分析

49 董事會報告書

63 企業管治報告書

73 財務報表

- 73 綜合損益表
- 74 綜合全面收益表
- 75 綜合財務狀況表
- 77 綜合資本變動表
- 79 綜合現金流量表
- 81 財務報表附註

183 獨立核數師報告

187 主要物業表

195 已公佈五年財務摘要

公司資料

董事

執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)
羅寶文(副主席兼董事總經理)
楊碧瑤，JP(首席營運官)
羅俊圖
吳季楷
溫子偉

非執行董事

蔡志明，GBS，JP(副主席)

獨立非執行董事

簡麗娟
羅文鈺
伍穎梅，JP
黃之強

審計委員會

黃之強(主席)
蔡志明，GBS，JP
簡麗娟
羅文鈺
伍穎梅，JP

薪酬委員會

黃之強(主席)
羅旭瑞
簡麗娟
伍穎梅，JP

提名委員會

羅旭瑞(主席)
簡麗娟
伍穎梅，JP
黃之強

秘書

林秀芬

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司
交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行股份有限公司香港分行
中國光大銀行股份有限公司香港分行
集友銀行
創興銀行有限公司
大新銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行
華僑銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
大華銀行有限公司香港分行

股份登記過戶處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12, Bermuda

香港股份登記過戶分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

註冊辦事處

4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號11樓
電話：2894 7888
傳真：2890 1697
網址：www.regal.com.hk

***羅旭瑞先生**，78歲；主席兼行政總裁* — 自一九八九年本公司於百慕達註冊成立成為本集團之控股公司起，一直擔任主席兼董事總經理。羅先生分別自一九八四年及一九八七年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼於二零零七年獲委任為本公司之行政總裁。彼亦為Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)(本公司之最終上市控股公司)、Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)(本公司之直接上市控股公司)及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)(本公司之上市同系附屬公司)之執行董事、主席兼行政總裁，以及富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，為本公司之上市附屬公司富豪產業信託之管理人)之非執行董事兼主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅寶文小姐及羅俊圖先生之父親。

***羅寶文小姐**，43歲；副主席兼董事總經理* — 於二零零零年加入本集團，並於二零零四年獲委任加入董事會。羅小姐自二零一三年起擔任本公司之副主席及董事總經理。彼亦擔任世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、四海之執行董事兼副主席，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。羅小姐乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌本集團之銷售與業務推廣工作，亦負責世紀城市集團之業務發展。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

***蔡志明博士(別名：Francis)，GBS，JP**，77歲；副主席兼非執行董事* — 於二零零四年獲邀加入董事會出任非執行董事並獲選為副主席。蔡博士持有美國Newport University工商管理碩士學位，並獲中華人民共和國(「中國」)哈爾濱工業大學工商管理學博士之銜及香港理工大學工商管理榮譽博士學位之銜。蔡博士為旭日國際集團有限公司之主席，於製造業及房地產方面擁有眾多投資。彼現任香港玩具廠商會與香港青年工業家協會之名譽會長、香港理工大學大學顧問委員會成員、中國中山大學顧問董事會董事及中國韶關學院董事會名譽董事長。

***楊碧瑤女士，JP**，64歲；執行董事兼首席營運官* — 於二零零二年獲委任加入董事會，並於二零零七年獲委任為首席營運官。楊女士於一九八七年加入本集團。楊女士畢業於美國休斯頓大學之酒店管理學系，對於美國、中國及香港之酒店管理具廣泛經驗，包括於集團式酒店企業及單一酒店業務兩方面之管理。作為本集團之首席營運官，楊女士負責管理本集團在香港及中國之酒店的業務運作。除負責酒店管理外，彼同時亦負責管理世紀城市集團之人力資源工作。楊女士為香港政府方便營商諮詢委員會非官方成員、香港酒店業主聯會第一副主席、香港理工大學院士，以及職業訓練局榮譽院士。

***簡麗娟女士**，68歲；獨立非執行董事* — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。簡女士亦為四海之獨立非執行董事。簡女士為百翱資本有限公司之股東及董事。彼為百翱資本有限公司於香港證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)下之資產管理之持牌負責人員。彼於企業融資方面擁有逾二十一年之經驗，以及於股票及債券市場方面擁有豐富經驗。彼曾於國際及本地之銀行與財務機構擔任要職。簡女士為英國特許公認會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。彼亦為香港董事學會之資深會員。簡女士亦為映美控股有限公司之獨立非執行董事，該公司為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司。

***羅文鈺教授**，71歲；獨立非執行董事* — 於二零一二年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。羅教授於一九七六年取得德克薩斯大學奧斯汀分校機械/工業工程博士學位。彼於一九八六年加入香港中文大學，直至二零一二年八月退休前擔任決策科學與企業經濟學系教授及航空政策研究中心主任。於一九九三年至二零零二年間，彼亦先後擔任香港中文大學工商管理學院副院長及院長。於返回香港前，羅教授為休斯頓大學卡倫工程學院運籌學系主任及工業工程研究生課程主任，彼亦於任職美國McDonnell Douglas及Ford Aerospace時參與美國太空研究計劃。羅教授曾擔任香港及海外多間機構之顧問。彼積極參與公共服務，包括曾擔任香港特別行政區政府臨時區域市政局議員及就任其他多個政府諮詢委員會委員，亦就任香港及海外多個牟利、非牟利、公共及慈善組織之董事會成員。羅教授現擔任濱海投資有限公司、環球數碼創意控股有限公司、首鋼福山資源集團有限公司、天津濱海泰達物流集團股份有限公司及天津港發展控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦曾為於聯交所上市之公司北京首都國際機場股份有限公司之獨立非執行董事，現時為其監事會之獨立成員。羅教授亦擔任多個國際組織之委員會及董事會成員，其中包括The Association to Advance Collegiate Schools of Business、管理學研究生招生理事會及國際樂施會。

***羅俊圖先生(別名：Jimmy)**，49歲；執行董事* — 於一九九九年獲委任加入董事會。羅先生亦擔任世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、副主席兼董事總經理、四海之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。羅先生於一九九八年加入世紀城市集團。彼主要參與監督四海集團位於中國之物業項目，另外亦負責世紀城市集團之業務發展。羅先生為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

***吳季楷先生(別名：Kenneth)**，68歲；執行董事* — 於一九八五年加入本集團，並於一九九八年獲委任加入董事會。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、百利保及四海之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。吳先生為一名特許秘書，負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。

***伍穎梅女士，JP**，59歲；獨立非執行董事* — 於二零一八年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。彼亦自二零一八年起出任世紀城市及百利保之獨立非執行董事。伍女士持有芝加哥大學工商管理碩士學位及哈佛大學公共行政學碩士學位。伍女士榮獲多項獎項及嘉許。伍女士於二零一九年獲頒授傑出商界女領袖及於二零一七年獲委任為太平紳士。彼於二零一六年獲頒諾貝爾獎學人系列：亞洲華人領袖獎及中國十大傑出女企業家。於往年，彼曾獲多項嘉許：當選香港傑出女性及六十名有成就及對國家有貢獻之傑出華商之一、獲亞洲週刊頒授華人青年企業家大獎，以及獲哈佛大學授予Mason Fellow。伍女士熱心社會服務，乃保良局總理、婦女事務委員會成員、城市規劃委員會成員、香港中文大學醫院董事、香港浸會大學中醫醫院董事、團結香港基金顧問團成員、香港明天更好基金理事委員及香港理工大學顧問委員會成員。彼曾為威爾斯親王醫院管治委員會主席(二零一四年至二零二零年)、香港旅遊發展局成員及其市場推廣及業務發展委員會主席、醫院管理局成員及其支援服務發展委員會主席(二零一零年至二零一六年)、僱員再培訓局委員及其課程審批委員會召集人，以及職業訓練局委員(二零一一年至二零一七年)。伍女士亦為載通國際控股有限公司非執行董事，且曾為路訊通控股有限公司(現稱為貝森金融集團有限公司)創辦人、前副主席兼非執行董事。該兩家公司均於聯交所上市。

***溫子偉先生**，64歲；執行董事* — 於二零一零年獲委任加入董事會。溫先生已加入世紀城市集團逾二十八年，為世紀城市集團之集團財務總監。溫先生持有澳洲新南威爾斯大學頒授之商業學士學位。彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會之會員。溫先生於財務及會計方面擁有逾四十一年經驗。

***黃之強先生**，68歲；獨立非執行董事* — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。彼亦為世紀城市及百利保之獨立非執行董事。黃先生持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。黃先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及特許公司治理公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生為證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理及證券提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司(現稱為越秀地產股份有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海酒店集團有限公司、泛海國際集團有限公司、暢由聯盟集團有限公司、華鼎集團控股有限公司、金鷹商貿集團有限公司、元亨燃氣控股有限公司及珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾四十年經驗。

主席報告書

致列位股東

本人謹此提呈本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報。

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。

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，現於本年報中標題為「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，載於本年報標題為「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，而於二零二一年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年報標題為「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底前正式完成銷售。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，載於本年報標題為「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。

董事及員工

最後，本人謹此感謝於二零二二年十二月退休的范統先生，對其自二零零二年以來擔任執行董事所提供之服務致以萬分謝意。本人亦謹對其他各位董事、全體管理層人員及員工於過去一年堅持不懈的努力表示由衷感謝。

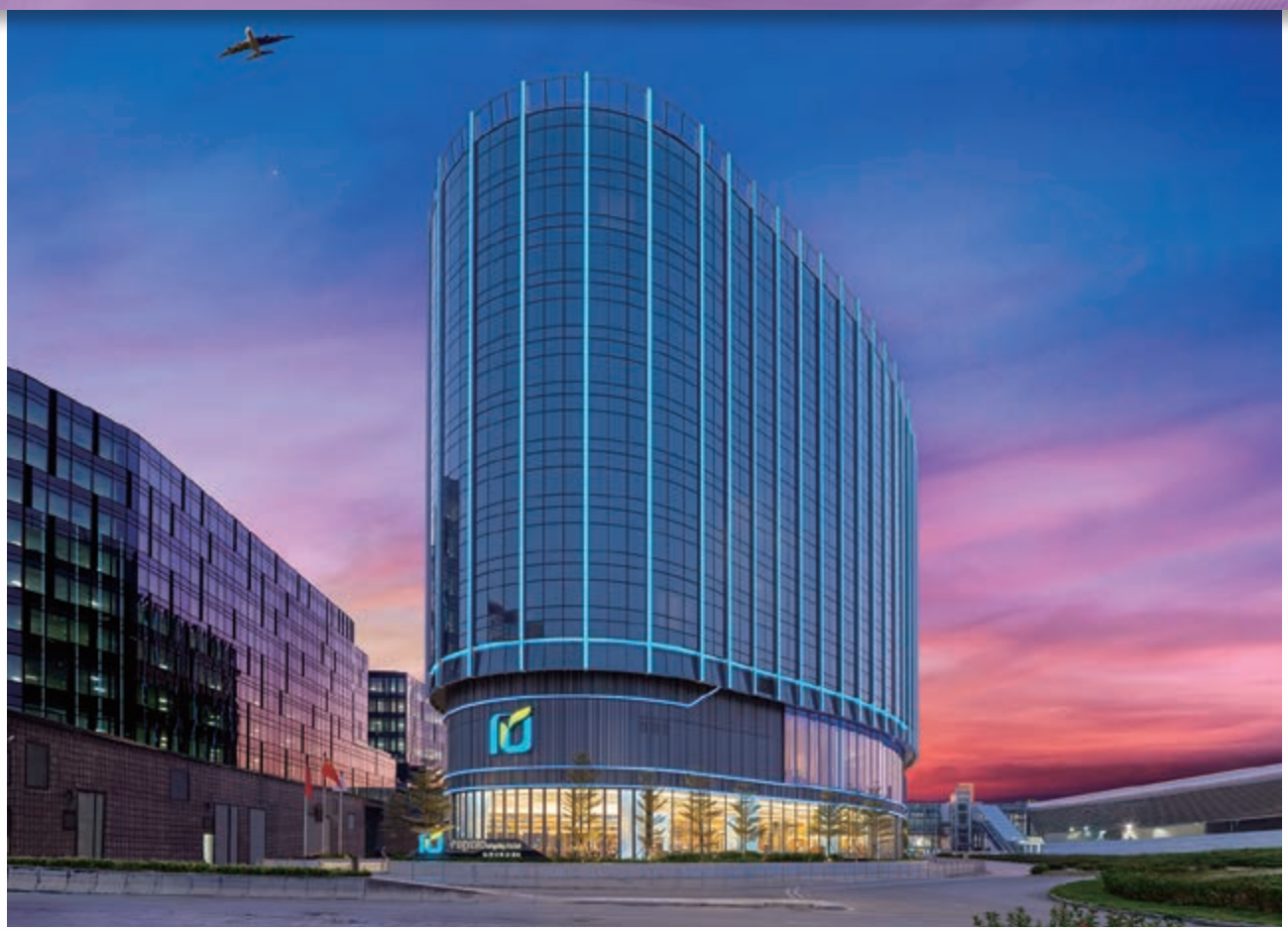
主席

羅旭瑞

香港
二零二三年三月二十七日

麗豪航天城酒店

赤鱲角 • 香港



麗豪宴會廳

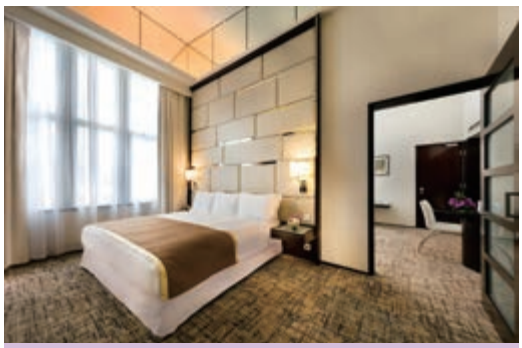
Regala套房

全天候餐廳 – Petra

富豪機場酒店

赤鱲角 • 香港

富豪廳



皇室套房

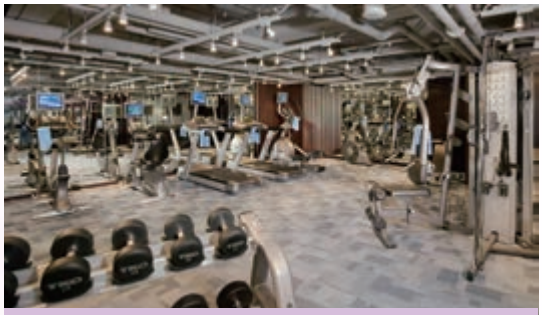
龍門客棧

富豪香港酒店

銅鑼灣 • 香港

富豪廳

豪華客房



健身室

富豪九龍酒店

尖沙咀 • 香港

豪華套房

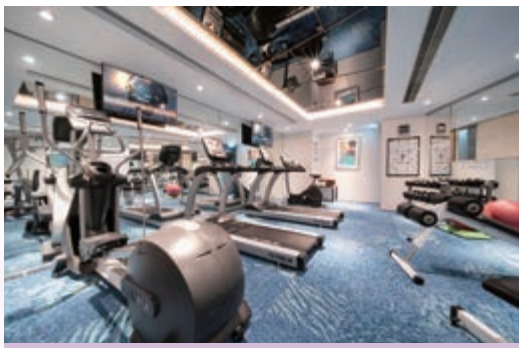
行政樓層貴賓廊

酒店大堂

富豪東方酒店

九龍城 • 香港

華岸酒吧餐廳



健身室

豪華套房

麗豪酒店

沙田 • 香港

共享空間

濠餐廳

行政客房

富薈灣仔酒店

灣仔 • 香港

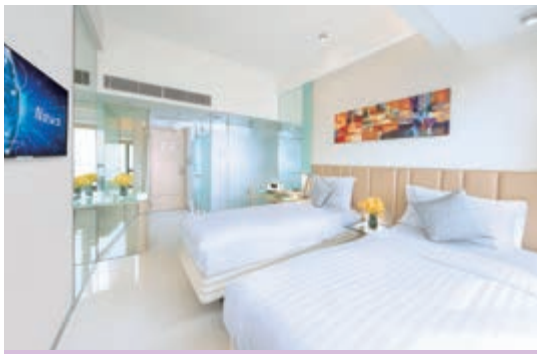
商薈行政房

卓薈家庭房

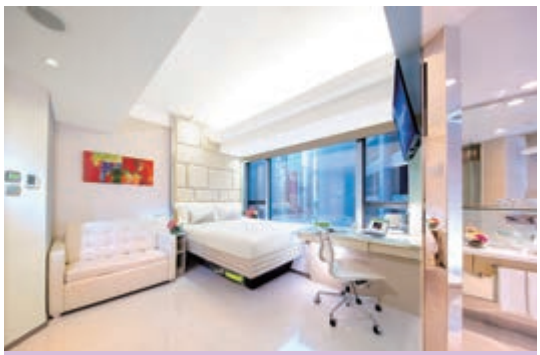
iLounge

富薈上環酒店

上環 • 香港



卓薈



商薈

Sweat Zone

富薈炮台山酒店

炮台山 • 香港

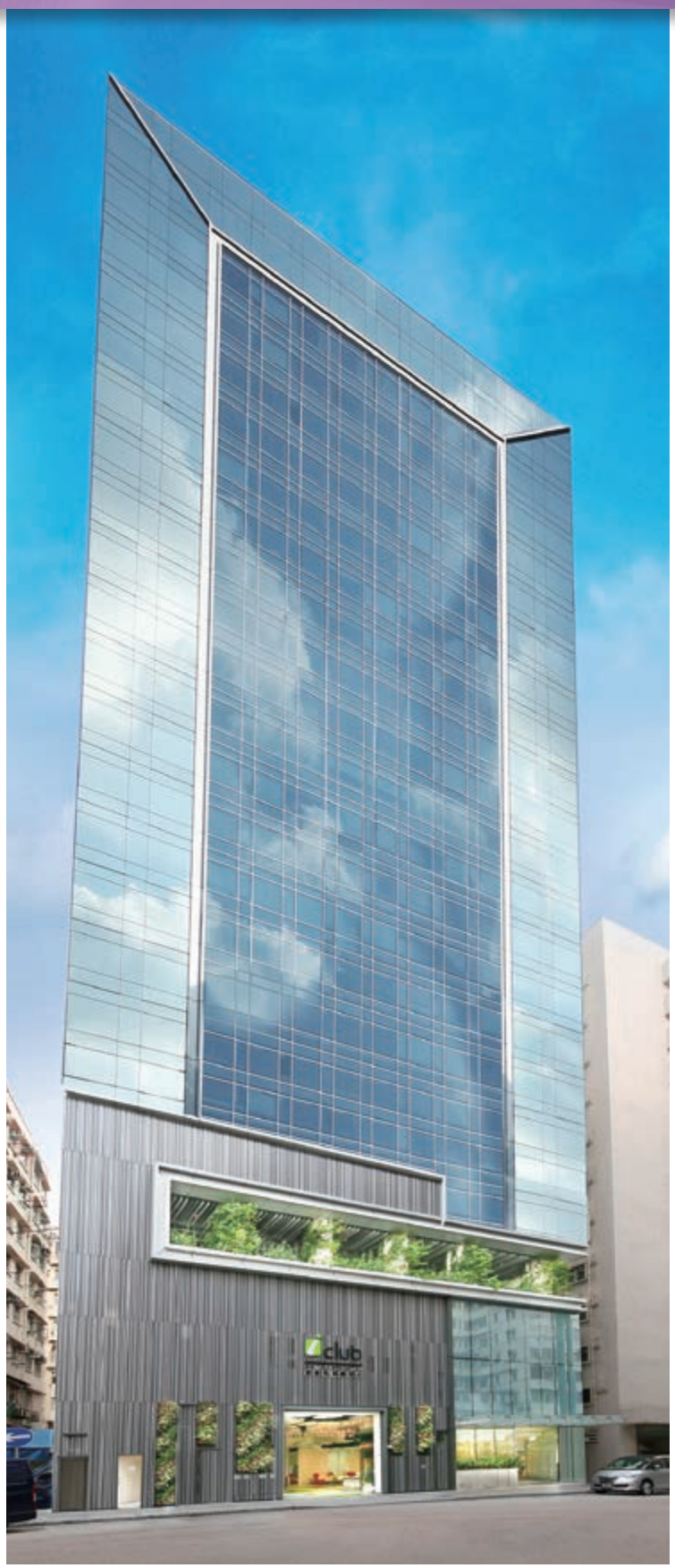
商薈 Premier 客房

酒店大堂

iLounge

富薈土瓜灣酒店

土瓜灣 • 香港



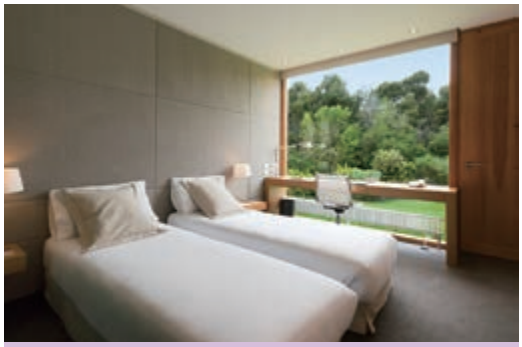
相連房

商薈Deluxe家庭房

酒店大堂

CAMPUS LA MOLA

巴塞隆拿 • 西班牙



客房

會議廳

游泳池

富豪金豐酒店

上海 • 中國內地

御花園

總統套房

富豪廳

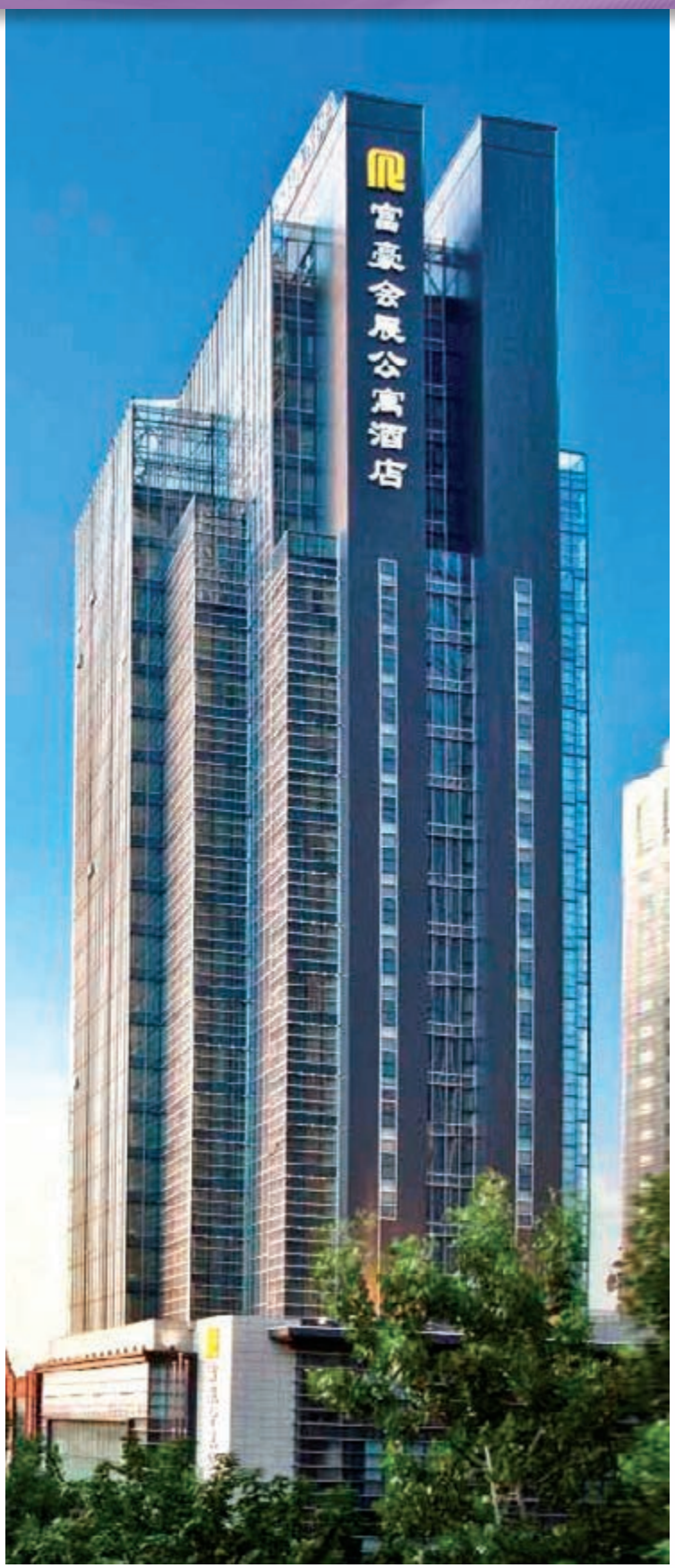
富豪會展公寓酒店

上海 • 中國內地

豪華商務房

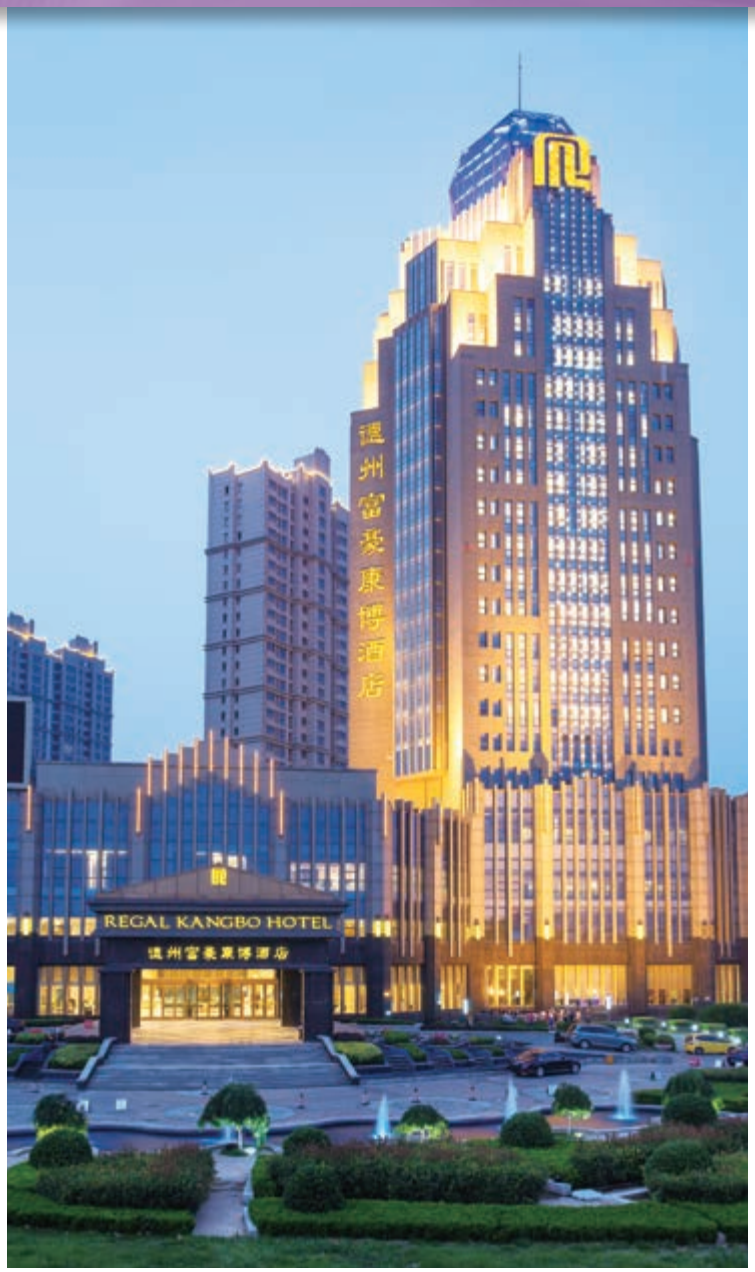
iLounge

Forum



德州富豪康博酒店

德州 • 中國內地



行政套房

帝廊

酒店大堂

空港大酒店

西安 • 中國內地

總統套房

紅軒

富豪廳

富豪海灣

赤柱 • 香港

會所泳池

會所

尚瓏

皇后大道西 • 香港

示範單位之客廳

示範單位之主人房

已於二零二二年八月竣工

尚瓏(*) – 位於香港皇后大道西160號之商業/住宅發展項目

* 構思圖

倫敦復修項目

英國倫敦41 Kingsway －正研究復修計劃

里斯本復修項目

葡萄牙里斯本Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik(*)
– 復修翻新工程正在進行中

飯廳(*)

客廳(*)

* 構思圖

富豪 • 山峯

九肚 • 香港

富豪 • 山峯 – 位於新界沙田九肚麗坪路23號之豪華住宅發展項目

花園洋房之主人房

花園洋房之飯廳

富豪 • 悦庭 / 尚築

丹桂村路 • 香港

富豪 • 悦庭 – 位於新界元朗丹桂村路65 至89 號之住宅發展項目之花園洋房

花園洋房之書房

花園洋房之客廳

We Go MALL
馬鞍山 • 香港

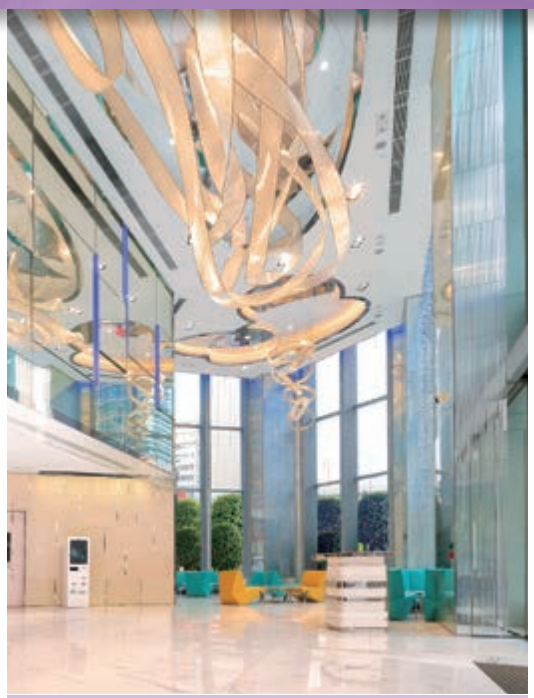
We Go MALL — 位於新界沙田馬鞍山保泰街16號之購物商場

新春年宵市集

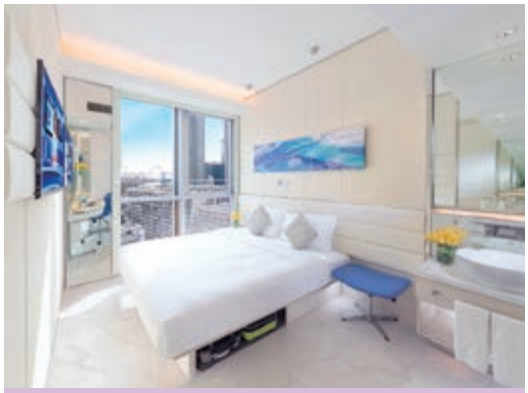
萬聖節慶祝活動

富薈旺角酒店

大角咀 • 香港



大堂



商薈Premier客房

iLounge

富薈旺角酒店 – 位於香港九龍大角咀晏架街2號

富薈尚乘上環酒店

上環 • 香港

富薈尚乘上環酒店 — 位於香港上環文咸西街5號

iResidence Elite兩房套間

尊薈Premier

iLounge

綜合發展項目

成都 • 中國內地

富豪國際新都薈 – 位於四川成都新都區之住宅/商業/寫字樓/酒店綜合發展項目(*)

富豪國際新都薈之商業/寫字樓大樓(*)

富豪國際新都薈之商業/寫字樓大樓
之上蓋工程正在進行中

* 構思圖

綜合發展項目

成都 • 中國內地

富豪國際新都薈之酒店發展項目富豪新都酒店

富豪新都酒店之全天候餐廳(*)

富豪新都酒店之宴會廳(*)

富豪新都酒店之客房(*)

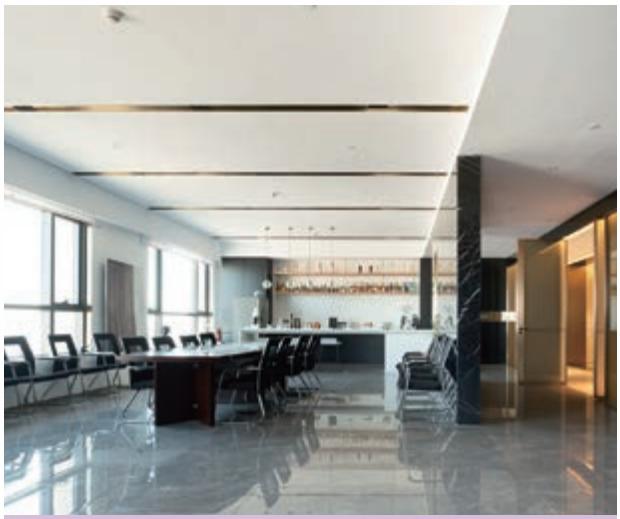
* 構思圖

綜合發展項目

天津 • 中國內地

富豪新開門 – 位於天津河東區黃金地段之商業/寫字樓/住宅綜合發展項目

寫字樓大樓之大堂



寫字樓大樓之多功能室

其他投資

飛機擁有及租賃

A320-232型號空中巴士

A319型號空中巴士

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(「富豪產業信託」)經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「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)均載於前部之主席報告書標題分別為「財務業績」、「業務回顧」、「展望」等節及本節內。

除於前部之主席報告書標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本節內所披露者外，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Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「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Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)(本公司之直接上市控股公司)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(除另有説明外,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 • 悦庭

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 • 悦庭」。現時「富豪 • 悦庭」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計入回顧年度年度之業績。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(前稱為富薈馬頭圍酒店)外)，乃於財務報表內按其於二零一零年七月二十三日(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%)。

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財務報表附註廿九內。

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附註四十內。

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詳情載於財務報表附註卅九內。

股本

於回顧年度內，本公司之股本並無變動。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於回顧年度內，並無重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

員工及薪酬制度

本集團在香港及中國僱用約1,430名員工。本集團之管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素經考慮後，按年檢討。本集團所提供之僱員福利，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

董事會謹向股東提呈截至二零二二年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與其附屬公司之經審核財務報表，以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務為一控股公司。附屬公司之主要業務為透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R」)進行)、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。上述之業務於年度內並無重大之改變。

以各主要業務劃分之營業額及其對業績之貢獻載於財務報表附註四內。

財務業績

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第73頁至第182頁之財務報表內。

業務審視

本集團業務的討論及審視按照香港公司條例(第622章)附表5，已包括對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、年度結算日後之重大事項及集團業務相當可能有的未來發展的揭示，均分別載於本年報第6頁至第11頁之主席報告書及第40頁至第48頁之管理層之討論及分析內。當中之相關內容亦構成本董事會報告書之一部分。有關本集團之財務風險管理資料載於財務報表附註四十三內。

此外，有關本公司之環境政策及表現以及與僱員、客戶及供應商之重要關係之詳情，將於本公司另行編製之環境、社會及管治報告內匯報，該報告將與本年報一併刊發。董事並不知悉年度內有任何不遵守相關法律及法規並會對本集團構成重大影響之情況。

股息

於年度內並無派發中期股息予普通股持有人(二零二一年：無)。

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)。

股東週年大會

本公司之二零二三年股東週年大會將予召開並於二零二三年六月十三日(星期二)舉行。相關大會通告載於將連同本年報寄發予股東之本公司有關重選董事、發行及購回普通股之一般性授權以及建議採納經修訂及重列之公司細則之通函(「該通函」)內。

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。

董事

本公司之董事芳名如下：

羅旭瑞先生
羅寶文小姐
蔡志明博士，GBS，JP
楊碧瑤女士，JP
簡麗娟女士
羅文鈺教授
羅俊圖先生
吳季楷先生
伍潁梅女士，JP
溫子偉先生
黃之強先生

年度內，於二零二二年十二月十六日，范統先生辭任執行董事。

根據本公司之公司細則第109(A)條，以下董事將於二零二三年股東週年大會上輪值告退：

(i) 羅旭瑞先生(執行董事、主席兼行政總裁)；

(ii) 楊碧瑤女士，JP(執行董事兼首席營運官)；

(iii) 羅俊圖先生(執行董事)；及

(iv) 黃之強先生(獨立非執行董事)。

全部上述退任之董事均符合資格並願意於二零二三年股東週年大會上重選連任。須根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條及13.74條之規定披露之該等董事之詳情將載於該通函內。

本公司已接獲四名現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定之各自確認彼等獨立性之年度確認書。本公司認為該等獨立非執行董事均為獨立人士。

董事於交易、安排或合約上之利益

除於本報告內已披露者外，於報告期末或年度內之任何時間，概無本公司董事或董事之關連實體於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何重要交易、安排或合約內，擁有直接或間接之實際利益。

於年度內，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何僱主若不作出賠償(法定賠償除外)，則不能於一年內終止之服務合約。

本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年度內，並無參與任何旨在致令董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之安排。

獲准許的彌償條文

本公司備有獲准許的彌償條文惠及其董事，該條文現正及於年度內有效。本公司已投購董事責任保險為董事提供適當的保障。

董事於股本中之權益

於二零二二年十二月三十一日，本公司之董事及最高行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，以其他方式知會本公司及聯交所：

	本公司/聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	持有股份數目 個人權益	公司權益	家族/其他權益	總數(佔於二零二二年十二月三十一日已發行股份概約百分率)
1.	本公司	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	24,200	622,855,261(附註c)	260,700	623,140,161(69.33%)
		羅寶文小姐	普通股(已發行)	300,000	269,169(附註d)	–	569,169(0.06%)
		蔡志明博士	普通股(已發行)	50,240,000	–	–	50,240,000(5.59%)
		溫子偉先生	普通股(已發行)	10,200	–	–	10,200(0.001%)
2.	Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	110,887,396	2,032,315,326(附註a)	380,683	2,143,583,405(69.31%)
		羅寶文小姐	普通股(已發行)	112,298	–	–	112,298(0.004%)
		楊碧瑤女士	普通股(已發行)	200	–	–	200(0.000%)
		羅俊圖先生	普通股(已發行)	251,735	–	–	251,735(0.008%)
		溫子偉先生	普通股(已發行)	24,000	–	–	24,000(0.001%)

	本公司/聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	持有股份數目 個人權益	公司權益	家族/其他權益	總數(佔於二零二二年十二月三十一日已發行股份概約百分率)
3.	Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	90,078,014	740,860,803(附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
		羅寶文小姐	普通股(已發行)	1,116,000	–	–	1,116,000 (0.10%)
		羅俊圖先生	普通股(已發行)	2,274,600	–	–	2,274,600 (0.20%)
		吳季楷先生	普通股(已發行)	176,200	–	–	176,200 (0.02%)
		溫子偉先生	普通股(已發行)	200	–	–	200 (0.000%)
4.	Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)	羅旭瑞先生	普通股 (i)(已發行)	–	4,744,526,144(附註e)	–	4,744,526,144
			(ii)(未發行)	–	3,045,487,356(附註f)	–	3,045,487,356
						總計:	7,790,013,500 (121.86%)
			優先股(已發行)	–	2,295,487,356(附註f)	–	2,295,487,356 (99.99%)
		羅寶文小姐	普通股(已發行)	1,380,000	–	–	1,380,000 (0.02%)
		羅俊圖先生	普通股(已發行)	2,269,101	–	–	2,269,101 (0.04%)

	本公司/聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	持有股份數目 個人權益	公司權益	家族/其他權益	總數(佔於二零二二年十二月三十一日已發行股份概約百分率)
5.	富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位(已發行)	–	2,443,033,102(附註g)	–	2,443,033,102(74.99%)
6.	8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	–	1,000(附註h)	–	1,000(100%)

附註:

(a) (i) 於1,929,911,928股世紀城市已發行普通股之權益,乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。

(ii) 於其他102,403,398股世紀城市已發行普通股之權益,乃透過羅先生全資擁有之公司YSL International Holdings Limited(「YSL Int'l」)持有之衍生權益,根據優先購買權以購入該等由Dalton集團(由Dalton Investments LLC及其兩間聯屬公司組成)授出之股份。

(b) 於694,124,547股百利保已發行普通股之權益,乃透過世紀城市全資擁有之公司持有,羅先生於世紀城市持有65.99%股份權益。

於16,271,685股百利保已發行普通股之權益,乃透過下列由羅先生所控制之公司持有:

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於30,464,571股百利保已發行普通股之權益,乃透過下列由羅先生所控制之公司持有:

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

(c) 於421,400股本公司已發行普通股之權益,乃透過世紀城市全資擁有之公司持有,羅先生於世紀城市持有65.99%股份權益。於622,433,861股本公司已發行普通股之權益,乃透過百利保全資擁有之公司持有,世紀城市於百利保持有62.28%股份權益。百利保於本公司持有69.25%股份權益。

(d) 於269,169股本公司已發行普通股之權益,乃透過一間由羅寶文小姐全資擁有之公司持有。

(e) 於3,146,001,480股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings Limited（「P&R」，由百利保及本公司透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益）之全資附屬公司持有。而另外1,065,191,332股四海已發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於另外533,333,332股四海已發行普通股之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保（由世紀城市持有62.28%股份權益）於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有65.99%股份權益。

(f) 於3,045,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R（由百利保及本公司透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益）之全資附屬公司持有。百利保（由世紀城市持有62.28%股份權益）於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有65.99%股份權益。

於2,295,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過於2,295,487,356股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兑一基準（可按照可換股優先股之條款予以調整）轉換為四海新普通股。

於750,000,000股四海未發行普通股之權益，乃透過於四海一全資附屬公司發行本金金額為港幣300,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.40元（可按照可換股債券之條款予以調整）轉換為四海新普通股。

(g) 於2,439,613,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。百利保（由世紀城市持有62.28%股份權益）於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有65.99%股份權益。

(h) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有65.99%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

除本報告所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之名冊之任何權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

主要股東於股本中之權益

於二零二二年十二月三十一日，就本公司董事及最高行政人員所知，下列主要股東(並非本公司董事或最高行政人員)擁有以下本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司：

主要股東名稱	所持已發行普通股數目	所持相關普通股數目	所持普通股總數(已發行及相關)	佔於二零二二年十二月三十一日已發行普通股之概約百分率
YSL International Holdings Limited (「YSL Int'l」)(附註i)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註ii)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
世紀城市(附註iii)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註iv)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
百利保(附註v)	622,433,861	–	622,433,861	69.25%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(附註vi)	622,433,861	–	622,433,861	69.25%
Guo Yui Investments Limited(附註vi)	271,140,466	–	271,140,466	30.17%
Paliburg BVI Holdings Limited(附註vi)	230,870,324	–	230,870,324	25.69%
Taylor Investments Ltd.(附註vi)	154,232,305	–	154,232,305	17.16%
Glaser Holdings Limited(附註vi)	58,682,832	–	58,682,832	6.53%
曉栢代理人有限公司(附註vi)	55,480,885	–	55,480,885	6.17%

附註：

(i) 於YSL Int'l所持本公司普通股之權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生經由公司權益所持之本公司普通股權益內。

(ii) Grand Modern為YSL Int'l之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在YSL Int'l所持之權益內。

(iii) 世紀城市由Grand Modern擁有52.72%權益，其所持本公司之普通股權益已包括在Grand Modern所持之權益內。

(iv) CCBVI為世紀城市之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。

(v) 百利保為世紀城市(其持有百利保62.28%之股份權益)之上市附屬公司，百利保所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。

(vi) 此等公司為百利保之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。

除本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於二零二二年十二月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

(1) 羅旭瑞先生為YSL Int'l之董事。

(2) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐及羅俊圖先生為Grand Modern之董事。

(3) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、羅俊圖先生、吳季楷先生、伍穎梅女士及黃之強先生為世紀城市及百利保之董事。

(4) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、羅俊圖先生及吳季楷先生為全部上述世紀城市及百利保全資附屬公司之董事。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定，須予披露自本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告刊發以來本公司董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變更詳情
執行董事：	
羅旭瑞先生	• 自二零二三年一月起，獲得每月港幣475,100元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i)及(ii))
羅寶文小姐	• 自二零二三年一月起，獲得每月港幣163,280元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))
楊碧瑤女士	• 自二零二三年一月起，獲得每月港幣258,600元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))
羅俊圖先生	• 自二零二三年一月及三月起，分別獲得每月港幣100,480元及港幣112,480元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))
吳季楷先生	• 自二零二三年一月起，獲得每月港幣166,020元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))
溫子偉先生	• 自二零二三年一月起，獲得每月港幣108,960元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))

附註：

(i) 各執行董事亦有權以其於本集團之行政職務而獲得按表現釐定之酌情花紅及其他相關僱員福利及津貼，以及擔任本公司之董事之一般董事袍金每年港幣150,000元。執行董事於截至二零二二年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。

(ii) 羅旭瑞先生(彼亦擔任本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員)有權獲得擔任該等董事委員會之主席或成員之一般酬金各每年港幣50,000元。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之經更新履歷詳情載於前部標題為「董事簡介」內。

根據上市規則第十三章第13.22條作出之披露

根據上市規則第十三章第13.22條有關根據第13.16條須予披露之資料之持續披露規定，本公司作出下列披露：

向聯屬公司提供財務資助及擔保(第十三章第13.16條)

有關本集團於二零二二年十二月三十一日向聯屬公司所提供財務資助之詳情如下：

聯屬公司名稱		墊款本金額(港幣百萬元)	應收利息(港幣百萬元)	就銀行融資提供之擔保 (i) 銀行融資本金額(港幣百萬元)	(ii) 已提取銀行融資金額(港幣百萬元)
8D International (BVI) Limited	(A)	13.6	–	無	無
8D Matrix Limited	(B)	68.9	–	無	無
P&R Holdings Limited 百富控股有限公司	(C)	2,370.4	(D) 33.9	(E)(i) 2,149.0	(E)(ii) 2,149.0
				總計：(A)至(E)(i)	4,635.8
				(A)至(D)及(E)(ii)	4,635.8

8D International (BVI) Limited(「8D-BVI」)為本公司擁有其30%權益之聯營公司，主要參與發展及分銷與先進科技保安及與樓宇有關之系統及軟件開發等業務，以及推廣業務。8D-BVI餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由羅先生透過其緊密聯繫人(定義見上市規則)間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D-BVI之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為8D-BVI提供所需營運資金。墊款乃無抵押、免利息且須應要求償還。

8D Matrix Limited(「8D Matrix」)為本公司擁有其30%權益之聯營公司。8D Matrix擁有兩間全資附屬公司世紀創意科技有限公司及深圳市世紀創意科技有限公司(統稱「世紀創意科技」)，其主要從事以「*Bodhi and Friends寶狄與好友*」系列之角色為基調之網上教學、娛樂及科技業務。而其全資附屬公司主要從事廣告及推廣業務。8D Matrix餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由羅先生透過其緊密聯繫人(定義見上市規則)間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D Matrix之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為8D Matrix及世紀創意科技提供所需營運資金。墊款乃無抵押、免利息且須應要求償還。

P&R主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃以及進行相關投資及融資活動。P&R集團透過其全資附屬公司於在香港之多個物業發展項目持有權益，並透過四海(P&R之上市附屬公司)於在中國內地之若干物業發展項目持有權益。有關P&R集團於該等物業發展項目之投資之資料於前部之管理層之討論及分析內披露。向P&R作出之墊款乃由本公司之一間全資附屬公司按其於P&R之股權比例以股東貸款形式提供。提供予P&R之墊款為無抵押及無固定還款期，除總額港幣1,206,400,000元按年利率介乎3%至5.625%計息外，餘下之墊款乃免利息。該等擔保均由本公司根據其於P&R之股權比例按個別基準分別就P&R之六間全資附屬公司及一聯營公司為其位於香港之發展項目進行融資而獲授予之銀行貸款融資合共港幣2,149,000,000元而提供。有關本集團應佔P&R最高資本承擔、本集團根據該承擔提供之股東貸款及本公司就授予P&R若干全資附屬公司之銀行融資而提供之多項擔保之進一步資料載於綜合財務報表附註十七。

按上文所示之基準計算，於二零二二年十二月三十一日，本集團向聯屬公司提供之財務資助及銀行擔保總額款項分別為(a)港幣4,635,800,000元(根據銀行融資可動用總金額計算)及(b)港幣4,635,800,000元(根據已提取之銀行融資總金額計算)，佔披露於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度最新經審核綜合財務報表內之本集團綜合總資產港幣30,247,800,000元分別為(a)15.3%及(b)15.3%。

除上文所披露者外，本集團於二零二二年十二月三十一日並無向聯屬公司提供其他財務資助或擔保而須根據上市規則第十三章第13.16條作出披露。

以下為上述聯屬公司之合併財務狀況表及本集團於該等聯屬公司應佔之權益：

	合併 財務狀況表 (港幣百萬元)	本集團 應佔權益 (港幣百萬元)
非流動資產	5,266.2	2,629.7
流動資產	8,435.0	4,211.6
流動負債	(3,447.0)	(1,722.8)
非流動負債	(8,193.8)	(3,959.3)
	2,060.4	1,159.2
非控權權益	(598.7)	(299.2)
母公司股份持有人應佔資產淨值	1,461.7	860.0

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於年度內，本公司及其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

足夠公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料及就董事所知悉，於本報告之日期，本公司已按上市規則之規定維持足夠公眾持股量。

優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

主要客戶及供應商

於年度內，本集團五個最大供應商合計所佔購貨額之百分比及本集團五個最大客戶合計佔銷售貨品及提供服務營業額或銷售額之百分比均少於30%。

債項

本集團於報告期末之債項詳情載於財務報表附註廿九內。

股本

本公司之股本之詳情載於財務報表附註卅二內。

股本溢價賬

本公司之股本溢價賬之詳情載於財務報表附註卅二內。

股本贖回儲備

股本贖回儲備賬之詳情載於綜合資本變動表內。

資本儲備

資本儲備賬於年度內之變動情況載於綜合資本變動表內。

物業重估儲備

物業重估儲備賬之詳情載於綜合資本變動表內。

公平值儲備

公平值儲備賬之變動詳情載於綜合資本變動表內。

兑滙平衡儲備

兑滙平衡儲備賬於年度內之變動情況載於綜合資本變動表內。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於財務報表附註一內。

合營公司及聯營公司

本集團於其合營公司及聯營公司之投資之資料分別載於財務報表附註十七及十八內。

慈善捐款

於年度內，本集團作出慈善捐款合共港幣4,600,000元。

可供分派儲備

於二零二二年十二月三十一日，按照百慕達一九八一年公司法例計算，本公司之可供分派儲備為港幣4,924,700,000元。

此外，本公司之股本溢價賬為港幣404,700,000元，可按繳足紅股形式分派。

核數師

安永會計師事務所即將任滿告退，惟願意膺聘連任。

環境、社會及管治報告

本公司將按照上市規則之有關規定刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治報告，該報告將會與本年報分開並另行於二零二三年四月三十日之前刊發。

承董事會命
主席
羅旭瑞

香港
二零二三年三月二十七日

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之企業管治報告書。

本公司致力維持良好之企業管治常規及程序。本公司就本集團之管理及企業事宜有關之政策及常規進行定期檢討。為遵照新規定以提升現有經營標準，已修訂現行政策及常規，並引入合適之新措施。此外，本公司亦會定期檢討集團內部系統及監控程序，以遵守奉行良好企業管治之現行標準及規定。

(I) 企業管治常規

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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「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。

(II) 董事會

董事會現由下列成員組成：

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
伍潁梅女士，JP
黃之強先生

范統先生已辭任本公司執行董事，自二零二二年十二月十六日起生效。

現任董事之個人資料及履歷詳情，包括彼等之間之關係，已於本年報前部標題為「董事簡介」內披露。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司一直全面遵守上市規則第3.10及3.10A條就獨立非執行董事之人數及要求獨立非執行董事中最少一名董事須具備合適之專業資格之規定。

獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條作出年度獨立性確認。本公司認為，所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條之獨立指引之規定。

董事會舉行定期會議以討論及決定重大企業、策略、業務及營運事宜。董事會成員在適當時候獲提供適當及充足資料以使其履行職責。

所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。董事會僅會在不會嚴重影響或削弱董事會整體履行其適當職責之功能下將權力轉授予管理層。董事會及該等轉授予本公司管理層之職能已妥為區分及釐清。本公司將定期檢討已確立之安排，以確保有關安排仍然符合本公司之需要。董事會整體負責制訂、審閱及/或監察本公司之企業管治政策及常規以及法律及監管規定之合規事宜。

於二零二二年，本公司個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	**出席率**	
	董事會會議	*股東大會*
執行董事		
羅旭瑞先生*(主席兼行政總裁)*	17/17	1/1
羅寶文小姐*(副主席兼董事總經理)*	17/17	1/1
楊碧瑤女士，JP*(首席營運官)*	17/17	1/1
范統先生#	16/17	1/1
羅俊圖先生	17/17	1/1
吳季楷先生	17/17	1/1
溫子偉先生	17/17	1/1
非執行董事		
蔡志明博士，GBS，JP*(副主席)*	17/17	1/1
獨立非執行董事		
簡麗娟女士	17/17	1/1
羅文鈺教授	17/17	1/1
伍潁梅女士，JP	17/17	1/1
黃之強先生	17/17	1/1

（已辭任執行董事，自二零二二年十二月十六日起生效）

主席或獲委派之執行董事負責於每名新委任董事於其首次接受委任時為其提供就任須知，以確保彼妥為了解本集團之營運及業務。合規事宜方面，公司秘書負責向任何新任董事提供有關其根據適用法律及監管規定之職責之資訊及資料。有關該等規定之最新變動及發展之其後更新將由公司秘書送呈董事。此外，董事已參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能以確保其仍然對董事會作出具見識及相關之貢獻。於二零二二年，本公司已為董事安排閱讀材料，內容有關董事於上市規則下之責任、氣候變化治理及舉報。董事於二零二二年度接受之培訓概述如下：

董事姓名	**培訓類別**
執行董事	
羅旭瑞先生*(主席兼行政總裁)*	B
羅寶文小姐*(副主席兼董事總經理)*	A、B
楊碧瑤女士，JP*(首席營運官)*	B
羅俊圖先生	B
吳季楷先生	A、B
溫子偉先生	A、B
非執行董事	
蔡志明博士，GBS，JP*(副主席)*	B
獨立非執行董事	
簡麗娟女士	A、B
羅文鈺教授	A、B
伍潁梅女士，JP	A、B
黃之強先生	A、B

A — 出席簡報會/研討會/會議/論壇
B — 閱讀/研究培訓或其他材料

(III) 董事會委員會

董事會共設立三個董事會委員會，分別為審計委員會、薪酬委員會及提名委員會，以履行董事會授權之不同職能。

(a) 審計委員會

審計委員會乃參照香港會計師公會頒佈之《審計委員會成立指引》而設立。審計委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。

審計委員會現由下列成員組成：

獨立非執行董事：

黃之強先生*(委員會主席)*
簡麗娟女士*(成員)*
羅文鈺教授*(成員)*
伍穎梅女士，JP*(成員)*

非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP*(成員)*

審計委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及常規討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱中期及年度財務報表。

由於董事會及審計委員會均建議續聘現任外聘核數師安永會計師事務所，故沒有出現審計委員會須解釋董事會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師時與審計委員會持有不同意見之理由之情況。

於二零二二年，審計委員會已舉行了兩次會議，而本公司外聘核數師亦有出席有關會議。本公司之個別審計委員會成員之出席率如下：

審計委員會成員姓名	出席率
黃之強先生*(委員會主席)*	2/2
蔡志明博士，GBS，JP	2/2
簡麗娟女士	2/2
羅文鈺教授	2/2
伍穎梅女士，JP	2/2

(b) 薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會，並就其權限及職責制訂特定書面職權範圍。薪酬委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。薪酬委員會之主要責任為審閱個別董事及高級管理層之薪酬，並就決定董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及就發展本公司該等事宜之政策建立正規及具透明度之程序向董事會作出建議。

薪酬委員會目前由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生*(成員)*

獨立非執行董事：

黃之強先生*(委員會主席)*
簡麗娟女士*(成員)*
伍穎梅女士，JP*(成員)*

本公司執行董事吳季楷先生擔任委員會秘書。

於二零二二年，薪酬委員會舉行了一次會議並已審閱本公司有關董事及高級管理層薪酬之政策及架構。本公司個別薪酬委員會成員之出席率如下：

薪酬委員會成員姓名	**出席率**
黃之強先生*(委員會主席)*	1/1
羅旭瑞先生	1/1
簡麗娟女士	1/1
伍穎梅女士，JP	1/1

根據薪酬委員會之職權範圍，薪酬委員會乃就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括因喪失或終止職務或委任應付之任何賠償)向董事會提供推薦建議。

截至二零二二年十二月三十一日止年度本公司高級管理層(由執行董事組成)的薪酬(按組別)載列如下:

薪酬組別	人數
港幣1,500,001元至2,000,000元	1
港幣2,000,001元至2,500,000元	1
港幣2,500,001 元至3,000,000 元	2
港幣3,000,001元至4,000,000元內之組別	1
港幣4,000,001元至5,000,000元內之組別	1
港幣5,000,001元至10,000,000元內之組別	1

截至二零二二年十二月三十一日止年度之執行董事薪酬之進一步詳情於本年報所載之財務報表附註八內披露。

(c) 提名委員會

董事會已設立提名委員會並以書面訂明特定職權範圍,以就提名及委任董事事宜向董事會提供推薦建議,旨在確保提名及甄選程序公平透明。提名委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。

提名委員會現由下列成員組成:

執行董事:

羅旭瑞先生*(委員會主席)*

獨立非執行董事:

簡麗娟女士*(成員)*
伍穎梅女士,JP*(成員)*
黃之強先生*(成員)*

本公司認為多元化之董事會對達致本集團策略及業務目標以及確保其持續發展乃屬至關重要。本公司已採納董事會多元化政策,當中載列設計董事會成員組合之政策,務求達致多元化及具備均衡技術及專業知識之董事會。董事會成員之多元性乃按多個角度評估,包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業知識、行業經驗及其他個別質素。提名委員會將每年討論及審閱董事會架構、規模及成員組合,並同意可達致董事會多元化之可計量目標以及向董事會作出有關推薦以供採納。

於二零二二年，提名委員會已舉行一次會議按董事會多元化政策所載之多個範疇審閱及評估董事會成員組合全面多元化。提名委員會亦已考慮根據本公司之公司細則於二零二二年六月舉行之本公司股東週年大會上退任及願意重選連任之該等本公司執行、非執行及獨立非執行董事(「當時退任董事」)之履歷詳情及其他相關資料，並已參考董事會多元化政策及彼等於任期內對董事會及本集團之貢獻。當時退任董事之資料已於本公司二零二一年年報及隨附二零二一年年報之致股東通函內披露。當時退任董事於彼等各自之專業及商業範疇擁有豐富的經驗及知識，可為本集團之業務及發展提供寶貴意見，且符合董事會之多元化政策。當時退任董事由本公司股東於二零二二年股東週年大會上重選為董事。本公司個別提名委員會成員之出席率如下：

提名委員會成員姓名	**出席率**
羅旭瑞先生*(委員會主席)*	1/1
簡麗娟女士	1/1
伍穎梅女士，JP	1/1
黃之強先生	1/1

(IV) 董事之財務申報責任

本公司董事確認其有責任編製本集團財務報表以真實及公平地反映本集團之財務狀況、確保已選用及貫徹應用合適之會計政策，以及財務報表乃根據有關法律要求及適用之會計準則而編製。董事亦將確保財務報表於適當時候按時刊發。作為本集團之人力資源政策(須由董事及高級管理層定期檢討)，已分配足夠資源予會計、財務申報及內部審計職能，而受僱之員工均擁有合適之資歷及經驗以履行該等相關職能。相關員工會出席由專業會計機構定期籌辦之研討會及工作坊。分配予該等職能之整體預算款項已經審閱並認為屬足夠。

外聘核數師安永會計師事務所就有關其滙報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告書內。

財務報表乃按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所知，彼等並未知悉有關事件或情況之不明朗因素會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

(V) 董事進行之證券交易

本公司已採納「富豪酒店國際控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「富豪守則」),其標準不低於上市規則附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂之標準需求,作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

本公司在作出特定查詢後,董事確認,彼等已於截至二零二二年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及富豪守則。

(VI) 風險管理及內部監控

董事會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。於年度內,董事會已對本集團風險管理及內部監控系統之有效性進行年度檢討,包括財務、營運及合規監控以及風險管理及內部監控職能,以保障股東之投資及本公司之資產及業務營運。本集團之風險管理及內部監控系統乃有效及足夠。該等系統旨在管理而非消除本集團無法實現業務目標之風險。

本公司管理層已實行一整套企業政策及程序,以及本集團酒店業務之詳細經營手冊,旨在設立完善及有效的風險管理及內部監控系統。執行董事、集團財務總監、地區財務總監、酒店總經理及酒店財務總監已出席個別會議,該等會議會定期舉行以檢討風險管理及內部監控系統之效能、識別任何重大管理及業務風險以及監控闕失或不足,以及檢討任何改善或提升監控之需要,以迎合業務及外界環境之轉變。地區財務監控部門亦對個別酒店之風險管理及內部監控系列進行定期管理審核,以確保並無重大監控闕失或不足。改善建議乃發給個別酒店之管理層實施。定期監管風險管理及內部監控機制主要由獲授權力之執行董事及高級管理層人員負責,並會在有需要時徵求外部顧問及專業人士之支援及建議。

董事會負責本公司之風險管理及內部監控系統並檢討該等系統之成效。因此,在與獲授權力之執行董事及高級管理層人員進行定期委員會會議時,會向本公司管理層提供任何有關風險管理及內部監控系統之重大事宜之清晰指引,尤其是倘發生任何嚴重監控闕失或不足,而對或可能對本集團業務造成重大影響,須及時向本公司董事會及審計委員會報告。

本公司已制定政策，以確保內幕消息根據適用法例及法規公平及適時地向公眾發佈。本集團的公司事務及財務管理職能之高級管理層人員獲授權負責控制及監察依照適當程序披露內幕消息。在任何時候，只限於相關高級管理層人員並按情況需要方能獲取內幕消息，直至內幕消息根據適用法例及法規予以披露或發佈，並提醒相關負責之員工及其他專業人士須將內幕消息保密直至已公開披露。

此外，本集團之內部核數師已選出內部監控系統之多個範疇作為其定期審閱，並已向審計委員會確認並無發現重大不足之處。

(VII) 核數師酬金

安永會計師事務所已於二零二二年股東週年大會上獲續聘為本公司之外聘核數師，任期直至即將舉行之二零二三年股東週年大會結束時。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，就核數及非核數服務應付予本公司核數師安永會計師事務所之酬金數額分別為港幣8,000,000元(二零二一年：港幣7,200,000元)及港幣1,700,000元(二零二一年：港幣2,800,000元)。該等費用涉及之重大非核數服務如下：

服務性質	已付費用 (港幣百萬元)
(1) 為本集團及富豪產業信託集團截至二零二二年六月三十日止六個月之財務報表分別進行中期審閱	1.0
(2) 向本集團提供之合規及其他服務	0.7

(VIII) 股東權利

股東特別大會可於接獲持有不少於十分之一賦予可於本公司股東大會上投票權利之本公司股本之任何本公司股東遞交之書面要求後召開。有關書面要求必須列明召開大會之目的，並由發出要求者簽署及送呈本公司之總辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街68號11樓)，抬頭請註明公司秘書收。

股東亦可向本公司發出書面查詢向本公司董事會提出任何查詢或建議，有關查詢應送達上述地址，抬頭請註明公司秘書收。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司並無對其公司細則作出任何改變。本公司之組織章程大綱及新公司細則之合訂版本可於本公司網站瀏覽。

(IX) 股息政策

本公司已採納一項有關以股息或其他分派形式，向股東分派公司盈利或盈餘之股息政策(「股息政策」)。股息政策之目的乃讓本公司股東分享其盈利，同時平衡本公司保留充足儲備以支持本集團持續發展及增長之需要。

任何宣派或建議派發股息或分派將由董事會釐定。在決定或釐定是否宣派或建議派發股息或分派予股東，以及股息或分派之金額和細節時，董事會應考慮並計及以下因素：

(i) 本集團之經營業績；

(ii) 本公司及本集團成員公司之保留盈利及/或可分派儲備；

(iii) 本公司及本集團之流動資金狀況；

(iv) 本集團之債務權益比率、股本回報率及相關財務契約；

(v) 本公司及本集團派發股息之合約規限；

(vi) 稅務考慮；

(vii) 本集團之營運資金需求及資本承擔以及其未來增長及擴展計劃；

(viii) 本集團之預期財務表現；

(ix) 整體經濟狀況及可能影響本集團業務及/或財務表現之其他外部因素；及

(x) 董事會可能認為適當和相關之任何其他因素。

本公司宣派或建議派發任何股息或分派均須遵守百慕達公司法項下之任何規定與限制、本公司之組織章程大綱及公司細則，以及任何適用法律、規則及規例。董事會將不時審閱股息政策，並可在其認為必要或合適時，全權及絕對酌情更新或修訂股息政策。

	附註	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
收入	五	**1,831.1**	986.6
銷售成本		**(973.3)**	(751.1)
毛利		**857.8**	235.5
其他收入及收益(淨額)	五	**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)	六	**(93.7)**	94.9
投資物業之公平值收益/(虧損)	十四	**(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		**(271.9)**	(234.2)
減除折舊前經營業務盈利		**636.0**	228.0
折舊		**(623.8)**	(537.1)
經營業務盈利/(虧損)		**12.2**	(309.1)
融資成本	七	**(463.5)**	(266.8)
應佔盈利及虧損：			
合營公司		**5.7**	31.3
一聯營公司		**0.3**	(1.2)
除稅前虧損	六	**(445.3)**	(545.8)
所得稅	十	**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)
		(411.3)	(527.6)
母公司股份持有人應佔每股普通股虧損	十二		
基本及攤薄		**港幣(0.53)元**	港幣(0.68)元

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 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)：		
換算海外業務之滙兑差額	**(35.0)**	0.2
應佔其他全面收益/(虧損)：		
—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：		
—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)

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十三	**6,014.4**	6,327.2
投資物業	十四	**595.4**	605.3
使用權資產	十五	**12,857.5**	13,133.1
發展中物業	十六	**490.8**	445.8
於合營公司之投資	十七	**3,122.9**	3,161.2
於聯營公司之投資	十八	**8.8**	8.9
按公平值計入損益之金融資產	十九	**757.6**	659.9
其他貸款	二十	**357.0**	357.0
應收賬項及按金	廿一	**84.4**	78.6
遞延稅項資產	卅一	**47.7**	47.7
無形資產	廿二	**6.8**	3.6
非流動總資產		**24,343.3**	24,828.3
流動資產			
發展中物業	十六	**85.0**	1,043.2
待售物業	廿三	**1,370.0**	293.4
存貨	廿四	**25.6**	22.9
應收賬項、按金及預付款項	廿一	**287.8**	190.8
按攤銷成本列賬之金融資產	廿五	**–**	15.6
按公平值計入損益之金融資產	十九	**1,932.5**	2,013.9
其他貸款	二十	**382.2**	121.9
衍生金融工具	三十	**70.1**	26.3
可收回稅項		**6.8**	5.9
受限制之現金	廿六	**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
流動總資產		**5,904.5**	5,967.6
流動負債			
應付賬項、已收按金及應付費用	廿七	**(389.5)**	(408.2)
合約負債	廿八	**(53.9)**	(127.7)
租賃負債	十五	**(10.8)**	(10.6)
附息之銀行債項	廿九	**(7,354.5)**	(2,010.0)
應付稅項		**(21.6)**	(31.3)
流動總負債		**(7,830.3)**	(2,587.8)
流動資產淨值/(負債淨額)		**(1,925.8)**	3,379.8
扣除流動負債後總資產		**22,417.5**	28,208.1

綜合財務狀況表(續)

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
非流動負債			
應付賬項及已收按金	廿七	**(101.6)**	(104.8)
租賃負債	十五	**(15.7)**	(21.5)
附息之銀行債項	廿九	**(8,221.2)**	(13,203.2)
遞延稅項負債	卅一	**(687.6)**	(747.3)
非流動總負債		**(9,026.1)**	(14,076.8)
資產淨值		**13,391.4**	14,131.3
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	卅二	**89.9**	89.9
儲備	卅三	**11,236.7**	11,848.4
		11,326.6	11,938.3
永續證券	卅四	**1,732.9**	1,732.9
非控權權益		**331.9**	460.1
股本總值		**13,391.4**	14,131.3

吳季楷
董事

羅旭瑞
董事

綜合資本變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	母公司股份持有人應佔											
	已發行股本	股本溢價賬	股本贖回儲備	資本儲備	物業重估儲備	公平值儲備	兌滙平衡儲備	保留盈利	總計	永續證券	非控權權益	股本總值
	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
於二零二一年一月一日	89.9	404.7	17.7	1,269.3	8.1	(280.0)	(6.5)	11,303.0	12,806.2	1,732.9	617.0	15,156.1
年內虧損	–	–	–	–	–	–	–	(494.4)	(494.4)	–	(33.2)	(527.6)
年內其他全面收益/(虧損)：												
換算海外業務之滙兌差額	–	–	–	–	–	–	0.4	–	0.4	–	(0.2)	0.2
應佔其他全面收益/(虧損)												
–合營公司	–	–	–	(27.7)	–	(250.2)	14.7	–	(263.2)	–	–	(263.2)
年內全面收益/(虧損)總額	–	–	–	(27.7)	–	(250.2)	15.1	(494.4)	(757.2)	–	(33.4)	(790.6)
–上市附屬公司予非控權權益分派	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(99.7)	(99.7)
向永續證券持有人分派	–	–	–	–	–	–	–	(113.6)	(113.6)	–	–	(113.6)
收購一上市附屬公司之額外權益所產生的資本儲備	–	–	–	(0.2)	–	–	–	–	(0.2)	–	–	(0.2)
收購一上市附屬公司之額外權益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(17.4)	(17.4)
收購非控權權益之額外權益	–	–	–	3.1	–	–	–	–	3.1	–	(6.4)	(3.3)
於二零二一年十二月三十一日	89.9	404.7	17.7	1,244.5	8.1	(530.2)	8.6	10,695.0	11,938.3	1,732.9	460.1	14,131.3

綜合資本變動表（續）

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	母公司股份持有人應佔											
	已發行股本	股本溢價賬	股本贖回儲備	資本儲備	物業重估儲備	公平值儲備	兌滙平衡儲備	保留盈利	總計	永續證券	非控權權益	股本總值
	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
於二零二二年一月一日	89.9	404.7	17.7	1,244.5	8.1	(530.2)	8.6	10,695.0	11,938.3	1,732.9	460.1	14,131.3
年內虧損	–	–	–	–	–	–	–	(358.3)	(358.3)	–	(53.0)	(411.3)
年內其他全面虧損：												
換算海外業務之滙兌差額	–	–	–	–	–	–	(35.0)	–	(35.0)	–	–	(35.0)
應佔其他全面虧損												
–合營公司	–	–	–	(15.8)	–	(51.7)	(36.1)	–	(103.6)	–	–	(103.6)
年內全面虧損總額	–	–	–	(15.8)	–	(51.7)	(71.1)	(358.3)	(496.9)	–	(53.0)	(549.9)
–上市附屬公司予非控權權益分派	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(75.2)	(75.2)
向永續證券持有人分派	–	–	–	–	–	–	–	(114.8)	(114.8)	–	–	(114.8)
於二零二二年十二月三十一日	89.9	404.7	17.7	1,228.7	8.1	(581.9)	(62.5)	10,221.9	11,326.6	1,732.9	331.9	13,391.4

	附註	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
經營業務之現金流量			
除稅前虧損		**(445.3)**	(545.8)
調整於：			
融資成本	七	**463.5**	266.8
應佔合營公司及一聯營公司之盈利及虧損		**(6.0)**	(30.1)
利息收入	五	**(108.5)**	(85.2)
折舊		**623.8**	537.1
上市投資之股息收入	五	**(7.7)**	(5.0)
非上市投資之股息收入	五	**(2.2)**	(17.5)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損/(收益)(淨額)	六	**93.7**	(94.9)
投資物業之公平值虧損/(收益)		**7.3**	(11.6)
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/(收益)	五	**(5.5)**	9.8
物業、廠房及設備項目之減值虧損	六	**–**	11.7
出售投資物業之收益	五	**–**	(4.0)
業務往來客戶應收賬項之減值(淨額)	六	**1.1**	5.9
於聯營公司之投資之減值虧損		**0.5**	1.2
租賃修訂之收益	十五	**(0.2)**	(0.4)
		614.5	38.0
添置發展中物業		**(156.2)**	(115.9)
存貨之減額/(增額)		**(2.7)**	2.3
待售物業之增額		**(5.4)**	(4.0)
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)		**(101.8)**	11.6
受限制之現金之減額/(增額)		**20.0**	(20.0)
按公平值計入損益之金融資產之減額/(增額)		**(42.1)**	6.3
應付賬項、已收按金及應付費用之增額/(減額)		**(27.4)**	194.3
合約負債之增額/(減額)		**(74.1)**	74.0
經營業務所得現金		**224.8**	186.6
已收利息		**12.1**	9.5
已收上市投資股息		**7.7**	5.0
已付香港利得稅		**(35.1)**	(26.4)
已付海外稅款		**–**	(0.4)
經營業務所得現金流量淨額		**209.5**	174.3

綜合現金流量表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
經營業務所得現金流量淨額		**209.5**	174.3
投資活動之現金流量			
添置投資物業		**(3.3)**	(1.8)
購入物業、廠房及設備項目		**(56.8)**	(507.5)
出售投資物業所得款項		**–**	303.0
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項		**13.9**	125.6
購入無形資產		**(3.2)**	(3.6)
購入按公平值計入損益之金融資產		**(134.9)**	(32.5)
自按公平值計入損益之金融資產作分派		**14.8**	10.9
購入按攤銷成本列賬之金融資產		**(184.8)**	(127.5)
贖回按攤銷成本列賬之金融資產所得款項		**200.4**	111.9
收購一上市附屬公司之額外權益		**–**	(19.2)
墊款予合營公司		**(293.7)**	(1,973.1)
一合營公司還款		**146.0**	2,582.7
墊款予聯營公司		**(0.9)**	–
已收利息		**179.9**	96.8
已收非上市投資股息		**2.2**	17.5
其他貸款之減額/(增額)		**(260.2)**	57.0
已抵押定期存款及銀行結存之減額		**89.2**	58.5
受限制之現金之增額		**(7.5)**	(3.4)
原到期於存放起計超過三個月之定期存款之減額		**10.0**	1.2
投資活動所得/(所用)現金流量淨額		**(288.9)**	696.5
融資活動之現金流量			
其他債項之減額		**–**	(2,716.8)
提取新銀行貸款		**5,129.8**	9,823.7
償還銀行貸款		**(4,757.5)**	(7,835.7)
已付利息		**(417.0)**	(286.3)
支付貸款及其他費用		**(47.5)**	(120.8)
租賃付款本金部份		**(11.2)**	(14.0)
一上市附屬公司予非控權權益分派		**(75.2)**	(99.7)
有關永續證券之分派		**(114.8)**	(113.6)
受限制現金之減額/(增額)		**(64.9)**	12.7
融資活動所用現金流量淨額		**(358.3)**	(1,350.5)
現金及現金等值項目減額淨額		**(437.7)**	(479.7)
年始之現金及現金等值項目		**1,871.7**	2,337.8
外滙兑換率變動之影響(淨額)		**(4.8)**	13.6
年終之現金及現金等值項目		**1,429.2**	1,871.7
現金及現金等值項目結存之分析			
綜合財務狀況表內所述之現金及現金等值項目	卅六(a)	**1,429.2**	1,881.7
原到期於存放起計超過三個月之無押抵定期存款	卅六(a)	**–**	(10.0)
綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目		**1,429.2**	1,871.7

一、 公司及集團資料

Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。

於年度內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事酒店經營及管理、透過其上市附屬公司富豪產業信託(「富豪產業信託」)之酒店擁有、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

董事認為，本集團之母公司及最終控股公司為Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)，而世紀城市乃於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

有關附屬公司的資料

本公司之主要附屬公司資料如下：

名稱	註冊成立/註冊及營業地點	已發行普通股股本/註冊資本/已發行基金單位	本公司應佔股本權益百分率		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
Alpha Season Investments Limited 盛季投資有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
尚穎人力資源控股有限公司	香港	港幣2元	100	100	提供房務管理服務及投資控股
尚穎物業服務有限公司	香港	港幣1元	100	100	提供保安及護衛服務
僑泰企業有限公司	香港	港幣2元	100	100	持有客運營業證及車輛擁有
Camomile Investments Limited	香港	港幣2元	100	100	物業投資
帆順控股有限公司	香港	港幣1元	100	100	酒店擁有及經營
置景有限公司	香港	港幣1元	100	100	飲食業務
盈綽發展有限公司	香港	港幣10,000元	100	100	投資控股
金安置業有限公司	香港	港幣10,000元	100	100	財務

名稱	註冊成立/註冊及營業地點	已發行普通股股本/註冊資本/已發行基金單位	本公司應佔股本權益百分率		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
Complete Success Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Eminent Result Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Favour Link International Limited	香港	港幣1元	100	100	酒店經營
Favourite Stock Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	金融資產投資
Forever Venus Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Fortune Build Investments Limited 建運投資有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
尊潤有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Frequentspirit Investimentos Imobiliários Lda.	葡萄牙	100歐元	100	100	物業發展
Full Season International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
添盟有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業發展
Gallant Glory Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Gaud Limited	香港	港幣2元	100	100	財務
Gestiones E Inversiones Cosmoland, S.L.	西班牙	3,000歐元	100	100	酒店擁有
驊發投資有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Great Prestige Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股

名稱	註冊成立/註冊及營業地點	已發行普通股股本/註冊資本/已發行基金單位	本公司應佔股本權益百分率		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
晉滿投資有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
盈創投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	金融資產投資及財務
Hill Treasure Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	飛機擁有及租賃
嘉誠代理人有限公司	香港	港幣2元	100	100	金融資產投資及代理人服務
漢裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
Impressive Galaxy Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Intellect Aquarius Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Kaybro Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Long Profits Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	財務
Loraine Developments, S.L.	西班牙	3,000歐元	100	100	酒店擁有
翔晉有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
綠由宇宙有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
大都薈中央廚房有限公司	香港	港幣1元	100	100	食品銷售
大都薈飲食管理有限公司	香港	港幣1元	100	100	為飲食業務提供管理服務
Million Sharp International Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資

名稱	註冊成立/註冊及營業地點	已發行普通股股本/註冊資本/已發行基金單位	本公司應佔股本權益百分率		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
Navigation Force Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	飛機擁有及租賃
New Blossom International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Rainbow Petal Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
鈞港有限公司	香港	港幣1元	100	100	投資控股及財務
Regal Contracting Agency Limited	香港	港幣1元	100	100	提供代理合約服務
富豪物業代理有限公司	香港	港幣2元	100	100	提供物業代理服務
富豪物業管理有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業管理
富豪飲食管理有限公司	香港	港幣1元	100	100	為飲食業務提供管理服務
富豪酒店(集團)有限公司	香港	港幣1,151,598,638元	100	100	投資控股及提供管理服務
富豪酒店有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
富豪酒店國際有限公司	香港	港幣100,000元	100	100	酒店管理及投資控股
Regal Hotels Management (BVI) Limited	英屬維爾京群島/中國內地	1美元	100	100	投資控股及提供管理服務

名稱	註冊成立/註冊及營業地點	已發行普通股股本/註冊資本/已發行基金單位	本公司應佔股本權益百分率		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
Regal International Limited	英屬維爾京群島	20美元	100	100	投資控股及商標持有
Regal International (BVI) Holdings Limited	英屬維爾京群島	港幣10.1元	100	100	投資控股
富豪資產管理有限公司	香港	港幣11,611,937元	100	100	資產管理
RH International Finance Limited	英屬維爾京群島/香港	1美元	100	100	財務
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100	100	商標持有
聯發創富有限公司	香港	港幣100元	100	100	物業發展
Success Path Investments Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Talent Collection Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Tenshine Limited	香港	港幣2元	100	100	金融資產投資及財務
Time Crest Investments Limited 時峰投資有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100	100	金融資產投資
Total Blessing Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Total Wisdom Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
懋遠有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
錦詠有限公司	香港	港幣2元	100	100	保安存儲業務

名稱	註冊成立/註冊及營業地點	已發行普通股股本/註冊資本/已發行基金單位	本公司應佔股本權益百分率		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
Unicorn Star Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	金融資產投資
Unique Sky Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
川誠國際有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Vivid Merit Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Waterman House Investments Limited	英格蘭及威爾斯	300英鎊	100	100	物業投資
Wealth Virtue Investments Limited 裕德投資有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Wealthy Path Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Wealthy Smart Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Well Mount Investments Limited 佳巒投資有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100	100	金融資產投資
Wing Bright Holdings Limited 興亮控股有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Will Smart Investments Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Wise Ahead Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
廣州市富堡訂房服務有限公司[1]	中華人民共和國(「中國」)/中國內地	人民幣100,000元	100	100	提供客房預訂服務
富豪酒店投資管理(上海)有限公司[1]	中國/中國內地	140,000美元	100	100	酒店管理
深圳市豪家匯企業諮詢有限公司[1]	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	100	100	投資控股

名稱	註冊成立/註冊及營業地點	已發行普通股股本/註冊資本/已發行基金單位	本公司應佔股本權益百分率		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
富豪產業信託	香港	3,257,431,189個基金單位	74.89	74.89	物業投資
紫荊酒店有限公司[2]	香港	港幣2元	74.89	74.89	酒店擁有
Cityability Limited[2]	香港	港幣10,000元	74.89	74.89	酒店擁有
凱麗酒店有限公司[2]	香港	港幣2元	74.89	74.89	酒店擁有
力冠國際有限公司[2]	香港	港幣1元	74.89	74.89	酒店擁有
Regal Asset Holdings Limited[2]	百慕達/香港	12,000美元	74.89	74.89	投資控股
沙田麗豪酒店有限公司[2]	香港	港幣2元	74.89	74.89	酒店擁有
Rich Day Investments Limited[2]	香港	港幣1元	74.89	74.89	財務
利高賓有限公司[2]	香港	港幣100,000元	74.89	74.89	酒店擁有
Sonnix Limited[2]	香港	港幣2元	74.89	74.89	物業擁有及酒店經營
R-REIT International Finance Limited[2]	英屬維爾京群島	1美元	74.89	74.89	財務
Tristan Limited[2]	香港	港幣20元	74.89	74.89	酒店擁有
紀慧投資有限公司[2]	香港	港幣1元	74.89	74.89	酒店擁有

附註：

(1) 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

(2) 該等公司為富豪產業信託之附屬公司。

除Regal International (BVI) Holdings Limited外，所有主要附屬公司均由本公司間接持有。

依董事之意見，上表所列本公司之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

二. 編製之基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「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。該等財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列,除非另有説明,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附息銀行債項之再融資計劃。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利，並能夠透過其於投資對象之權力(即賦予本集團現有能力指引投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

在一般情況下，有多數投票權形成控制權之推定。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，本集團會於評估其是否對投資對象擁有權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

(a) 與投資對象其他投票權持有人所訂之合約安排；

(b) 其他合約安排所產生之權利；及

(c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃與本公司使用同一報告期及一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制之日起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。

即使非控權權益會產生虧絀結存，盈利或虧損及其他全面收益之各組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控權權益。所有集團內公司間之資產及負債、股本、收入、支出及與本集團成員公司間之交易有關之現金流量已於綜合賬目內全數對銷。

倘多種事實及情況顯示上文所述三種控制權元素之一種或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對有關投資公司擁有控制權。於附屬公司之擁有權權益變動而無失去控制權列作股份交易入賬。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控權權益之賬面值，及(iii)於股份記錄之累計滙兑差額；並確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值，及(iii)在損益產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分，乃按倘本集團已直接出售有關資產或負債所須之相同基準重新分類至損益或保留盈利(如適用)。

二.二 會計政策及披露事項之變動

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説明。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。

二.三 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	*投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資*[3]
香港財務報告準則第16號之修訂	*售後租回中之租賃負債*[2]
香港財務報告準則第17號	*保險合約*[1]
香港財務報告準則第17號之修訂	*保險合約*[1,5]
香港財務報告準則第17號之修訂	*初次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號－比較資料*[6]
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」)[2,4]
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」)[2]
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*[1]
香港會計準則第8號之修訂	*會計估計之定義*[1]
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*[1]

1 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 尚未釐定強制生效日期,但可予採納

4 作為二零二二年修訂本的結果,二零二零年修訂本的生效日期延後至二零二四年一月一月或之後開始之年度期間。此外,作為二零二零年修訂本及二零二二年修訂本的結果,香港詮釋第5號*財務報表的呈報－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類*已進行修訂,以使相應措詞保持一致而結論保持不變

5 作為於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果,香港財務報告準則第4號已作出修訂,以延長允許保險人於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

6 選擇應用與本修訂所載分類重疊有關的過渡選擇權的實體應在初次應用香港財務報告準則第17號時應用

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則的進一步資料載述如下。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂，處理香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)兩者在投資者與其聯營公司或合營公司之間進行資產出售或注資之規定之不一致情況。該等修訂規定，倘投資者與其聯營公司或合營公司之間進行資產出售或注資構成一項業務時，須確認自下游交易產生之全數收益或虧損。倘交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂已前瞻應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營公司的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港財務報告準則第16號之修訂訂明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的賣方－承租人之規定，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。修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須於香港財務報告準則第16號之首次應用日期(即二零一九年一月一日)後訂立的售後租回交易追溯應用，亦允許提早應用。預期該修訂不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動之規定，特別是釐定實體是否有權延遲至報告期間後最少十二個月清償負債。負債之分類並不受實體有意行使其延遲清償負債權利所影響。該等修訂亦澄清視作清償負債的情況。於二零二二年，香港會計師公會頒佈二零二二年修訂本，進一步澄清由貸款安排產生的負債之契約中，僅涉及實體必須於報告日期或之前遵守之契約，方會影響有關負債分類為流動或非流動。此外，二零二二年修訂本要求，當實體有權延遲清償由貸款安排產生的負債並將該等負債分類為非流動(如實體須遵守報告日期後十二個月之遠期契約)時，則需要進行額外披露。該等修訂自二零二四年一月一日或之後開始之年度期間起生效，並可追溯應用，亦允許提早應用。提早應用二零二零年修訂本之實體須同時應用二零二二年修訂本，反之亦然。本集團目前正評估該等修訂之影響，以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，預期該等修訂將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂*會計政策之披露*要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重要會計政策。如連同實體的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財務報表之主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，則有關會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號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。香港會計準則第1號之修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號之修訂所提供之指引為非強制性，因此無必要就該等修訂定下生效日期。本集團目前正在重新考慮會計政策披露，以確保與該等修訂一致。

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。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動，並允許提前應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第12號之修訂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及遞延稅項負債(前提為有足夠應課稅盈利)。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期生效，且須應用於與最早呈列比較期開始時之租賃及停用責任有關之交易，而任何累積影響在該日確認為對保留溢利或權益其他組成部分(如適用)期初餘額之調整。此外，該等修訂須應用於租賃及停用責任以外之交易，並允許提前應用。預期該等修訂將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

二.四 主要會計政策摘要

(a) 企業合併及商譽

企業合併乃使用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期公平值計量，而收購日期公平值即本集團所轉讓資產之收購日期公平值、本集團所承擔之被收購方前擁有人之負債及本集團所發行為交換被收購方控制權之股本權益之總和。對每項企業合併，本集團選擇是否按公平值或按比例應佔被收購方之可識別資產淨值計量於被收購方之非控權權益(為現時之擁有權權益，並於清盤時讓其持有人有權收取按比例應佔之資產淨值)。非控權權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當被收購的一系列業務及資產包括投入及實質性過程，並共同對創造產出能力有顯著貢獻，則本集團釐定為其已收購一項業務。

本集團於收購業務時，會按照合約條款、於收購日期之經濟環境及相關情況評估所承擔之金融資產及負債以作出適當分類及指定。此包括分開被收購方的主合約之嵌入式衍生工具。

倘企業合併分階段達致，先前所持之股本權益按其收購日期公平值重新計量，所產生之任何盈利或虧損則在損益中確認。

任何將由收購方轉讓之或然代價乃於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動則在損益確認。分類為權益之或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、就非控權權益確認之金額及本集團先前於被收購方所持股本權益之任何公平值之總和超出所收購可識別淨資產及所承擔可識別淨負債之部分。倘該代價及其他項目之合計金額低於所收購淨資產之公平值，則經重新評估後之差額乃於損益中確認為以折讓價併購之收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽乃每年進行減值測試，或如出現事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則會更頻密地測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，企業合併所得之商譽自收購當日起分配至本集團之各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)並出售該單位內業務之一部分，則於釐定出售之盈虧時，有關所出售業務之商譽將計入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值及所保留之現金產生單位部分而計算。

(b) 於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團擁有一般不少於20%股份投票權之長期權益，並可對其發揮重大影響力之實體。重大影響力為參與投資對象之財務及營運政策決定之權力，而非控制或共同控制該等政策。

合營公司為一類合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營公司之資產淨值。共同控制為以合約協定共享安排之控制權，其僅在有關活動之決定需要共享控制權之人士一致同意時存在。

本集團於聯營公司及合營公司之投資乃按權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減任何減值虧損，並於綜合財務狀況表列賬，並會作出調整使任何可能存在之不同會計政策保持一致。本集團應佔聯營公司及合營公司於收購後之業績及其他全面收益分別於綜合損益表及綜合其他全面收益內列賬。此外，倘直接於聯營公司或合營公司之權益確認變動，本集團會於綜合資本變動表確認其應佔之任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營公司進行交易所產生之未變現收益及虧損會以本集團於聯營公司或合營公司之投資為限對銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司所產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營公司投資之一部分。

倘於聯營公司之投資成為於合營公司之投資(或反之亦然)，則不會重新計量保留權益。反之，投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去聯營公司之重大影響力或合營公司之共同控制權時，本集團會按公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制權時聯營公司或合營公司之賬面值與保留投資公平值之任何差異及出售所得款項乃在損益表確認。

(c) 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及若干投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

一非金融資產之公平值計量會計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團視乎情況使用適當且具備充足數據可供計量公平值之估值技術，以盡量增加使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

所有其公平值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值在下述公平值等級內分類：

第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級 — 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為可直接或間接觀察之估值技術

第三級 — 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為不可觀察之估值技術

就經常於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

(d) 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(存貨、投資物業、發展中物業、待售物業、遞延稅項資產及金融資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。在測試現金產生單位之減值時，如可在合理而一致的基礎上分配，企業資產(如總部大樓)之賬面值部分將被分配至個別現金產生單位，否則將被分配至最小的現金產生單位組別。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於損益表內與減值資產功能一致之支出項目中扣除。

於各報告期末，會就有否跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入損益表。

(e) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程及建設中物業除外)乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後列賬。一項物業、廠房及設備之成本值包括其收購價，以及令該資產達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如維修及保養支出等，一般將於其產生期間內於損益表中扣除。在確認條件獲達成之情況下，主要檢查之支出乃計入資產賬面值之成本賬項內作為替代。倘物業、廠房及設備之主要部分須不時更換，則本集團確認該等部分為具有特定可使用年期之獨立資產，並作出相應折舊。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘價值。其主要之折舊年率如下：

酒店建築物	按40年及剩餘租賃年期之較短者為準
租賃物業	按40年及剩餘租賃年期之較短者為準
租賃裝修	按剩餘租賃年期及10%至20%之較短者為準
傢俬、裝置及設備	10%至25%
汽車	25%
飛機	按剩餘租賃年期

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分之間分配，而每一部分乃分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法最少於各財政年度末檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備包括已初始確認之任何主要部分乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時撤銷確認。於資產撤銷確認之年度於損益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

在建工程指興建中之物業、廠房及設備項目，乃按成本減任何減值虧損列賬且不計算折舊。成本包括於建築期內之直接建築成本。在建工程於竣工及備用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

建設中物業乃按成本減任何減值虧損列賬且不計算折舊。成本包括土地成本、直接建築成本及於建築期內相關借入資金之資本化借貸成本。建設中物業於竣工及備用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

(f) 投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益(包括持有作使用權資產並符合投資物業定義之租賃物業)，而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業於初始按成本(包括交易成本)計算。於初始確認後，投資物業乃按反映報告期末市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益，乃於產生之年度計入損益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於損益表內確認。

(g) 無形資產

個別收購之無形資產於初始確認時按成本計量。無形資產之可使用年期被評估為有限或無限。具有無限可使用年期之無形資產應個別或按現金產生單位水平每年進行減值測試。該等無形資產並無進行攤銷。具有無限可使用年期之無形資產會就使用年期每年進行審閱，以釐定是否該無限年期之評估持續是否仍然適合。如不適合，使用年期評估將由無限年期改為有限年期，並按預期基準入賬。

本集團之無形資產主要指具有無限可使用期之客運營業證，其按成本減任何減值損失列賬。由於客運營業證可定期與有關當局重續，而且重續之次數及預期該等資產可為本集團產生現金流之年期並無可預見之限制，故被視為具有無限可使用年期。

(h) 投資及其他金融資產

初始確認及計量
金融資產於初始確認時分類，其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

初始確認時之金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵以及本集團管理彼等之業務模式。不包含重大融資部分或本集團已就此應用實際權宜處理方法不調整重大融資部分影響之業務往來客戶應收賬項除外，本集團初始按公平值加交易成本(倘金融資產並非按公平值計入損益)計量金融資產。不包含重大融資部分或本集團已就此應用實際權宜處理方法之業務往來客戶應收賬項根據下文「收入確認」所載之政策按香港財務報告準則第15號所釐定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需就未償還本金產生純粹支付本金及利息(「純粹支付本金及利息」)之現金流。具有純粹支付本金及利息之現金流之金融資產不論業務模式均以均公平值計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產之業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流。業務模式確定現金流是否來自收集合約現金流、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流的業務模式中持有，而按公平值分類及計入其他全面收益的金融資產則於旨在同時持有金融資產以收取合約現金流及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有的金融資產按公平值分類及計入損益。

所有常規方式購買及出售之金融資產於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。常規方式購買或出售指須於一般市場規例或慣例設定之期間內交付資產之金融資產購置或出售。

其後計量

金融資產之其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬之金融資產其後使用實際利率法計量，並可減值。當資產撇銷確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表內確認。

本類別包括本集團並不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益之衍生工具及股本投資。分類為按公平值計入損益之金融資產之股本投資之股息於付款權確立、股息相關之經濟利益可能歸於本集團及金額能夠可靠地計量時亦於損益表內確認。

當混合合約(包含金融負債及非金融主體)之嵌入式衍生工具具備：與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；且混合合約並非按公平值計量且其變動計入損益，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且公平值變動計入損益表。僅當合約條款出現變動時大幅改變其現金流時，或當原分類至按公平值計入損益之金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

混合合約(包含金融資產主體)之嵌入式衍生工具不作單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之金融資產。

(i) 金融資產之減值

本集團就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃基於合約所應收之合約現金流與本集團預期將收取之全部現金流之差額所釐定，並按原有實際利率之近似值進行貼現。預期現金流包括來自出售持有之抵押品或其他信貸改善條件(為合約條款之組成部分)。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。自初始確認以來信貸風險未有顯著增加，預期信貸虧損以未來12個月內可能發生違約事件而導致之信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提。自初始確認後信貸風險已顯著增加者，不論何時發生違約，於餘下風險年期內之預期信貸虧損均須計提虧損撥備(終身預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初始確認後金融工具之信貸風險是否顯著增加。於作出評估時，本集團比較於報告日期金融工具發生之違約風險及於初始確認日期金融工具發生之違約風險，並考慮無需付出不必要之成本或努力而可得之合理且可支持之資料，包括歷史及前瞻性資料。本集團認為，當合約付款逾期超過30日，信貸風險會大幅增加。

本集團將合約付款逾期90天之金融資產視作違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料顯示在本集團採取任何信貸提升安排前，本集團不太可能悉數收回未償還合約金額時，本集團亦可能認為該金融資產違約。當沒有合理期望收回合約現金流時，金融資產將予以撇銷。

在一般方式下，按攤銷成本計量之金融資產可能會發生減值，並以下列階段分類作為預期信貸虧損計量(除下文詳述，採用簡化方式之業務往來客戶應收款項外)。

第一階段 – 金融工具自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損

第二階段 – 金融工具自初始確認後信貸風險已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備相等於終身預期信貸虧損

第三階段 – 於報告日期信貸減值之金融資產(但不是購買或原始信貸減值)，其虧損撥備相等於終身預期信貸虧損

簡化方式

不包括重大融資部分或當本集團應用實際權宜處理方法不調整重大融資部分影響之業務往來客戶應收賬項，本集團採用簡化方式計算預期信貸虧損。通過簡化方式，本集團並不追逐信貸風險變動，而根據終身預期信貸虧損確認各報告日期之虧損撥備。本集團已根據本集團過往信貸虧損經驗訂立撥備矩陣，並按債務人及經濟環境具體之前瞻性因素作出調整。

(j) 撤銷已確認之金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況下撤銷確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就所收取現金流量全數承擔付款之責任；及(i)本集團已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)本集團並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項通過安排，其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，本集團繼續以本集團之持續參與為限確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

就已轉讓資產作出擔保形式之持續參與乃按該資產之原賬面值與本集團可能須償還之最高代價金額之較低者計量。

(k) 金融負債

初始確認及計量
金融負債乃於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債，或貸款及債項及應付款項(如適用)。

所有金融負債乃按公平值於初始確認，如為貸款及債項以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

其後計量
金融負債之其後計量視乎彼等以下之分類而定：

按公平值計入損益之金融負債
按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債。

金融負債倘以短期購回目的而購買，則分類為持作買賣之負債。此分類包括由本集團訂立之衍生金融工具，但並非指定為香港財務報告準則第9號所界定對沖關係中之對沖工具。獨立嵌入式衍生工具亦歸類為持作買賣，除非被指定用作有效對沖工具則另作別論。持作買賣之負債之損益在損益表中確認。於損益表中確認之淨公平值收益或虧損不包括該等金融負債所支付之任何利息。

按攤銷成本列賬之金融負債(貸款及債項)

初始確認後，附息貸款及債項及應付款項其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債撤銷確認時及透過實際利率攤銷過程在損益表內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中之融資成本內。

財務擔保合約

本集團發出之財務擔保合約，要求本集團在指定債務人無法遵照債務工具條款按期付款時，向財務擔保合約持有人付款以賠償其損失。財務擔保合約按其公平值初始確認為負債，並就直接歸屬於發出財務擔保合約之交易成本作出調整。初始確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產之減值」所載政策釐定預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認之數額減累計已確認收入數額(如適用)。

(l) 撤銷已確認之金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於損益表內確認。

(m) 抵銷金融工具

倘目前存在可執行之法律權力抵銷已確認金額，且計劃以淨額結算或同時變現資產及償付負債，方會抵銷金融資產及金融負債並在財務狀況表內呈報有關淨額。

(n) 衍生金融工具

初始確認及其後計量

本集團購入如外幣遠期合約及認沽期權等衍生金融工具作買賣用途。該等衍生金融工具乃根據衍生合約訂立當日之公平值初始確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，於公平值為負數時則列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損乃直接計入損益表。

流動與非流動分類對比

並無指定為有效對沖工具之衍生工具乃根據對事實及情況之評估(即相關合約現金流量)分類為流動或非流動，或分別列為流動或非流動部分。

(o) 存貨

存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，並包括所有購入成本、轉換成本及令致存貨能達到目前位置及狀況之其他成本。可變現淨值乃按其估計售價扣除至出售時預期所需之任何估計成本計算。

(p) 待售物業

待售物業被分類為流動資產，並按成本值及按個別物業之可變現淨值之較低者記賬。成本值包括所有該等物業應佔之發展費用、適用之債項成本及其他直接成本。可變現淨值則參考當時之市值而釐定。

(q) 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬，包括土地成本、直接建築成本、適用之債項成本、專業費用及於發展期內產生該等物業直接應佔之其他成本。

發展中物業乃列為流動資產，除非預期完成有關物業發展項目之建築期長於一般營運週期。物業於完成時將轉撥至待售物業。

(r) 收入確認

客戶合約收益

自客戶合約收益乃於商品或服務之控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映本集團預期就交換該等商品或服務有權獲得之代價。

當合約中之代價包含浮動金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓商品或服務而授權交換時估計。浮動代價於合約開始時估計並受到約束，直至與浮動代價相關之不確定因素得到解決時，確認之累積收益金額極有可能不會發生重大收益回撥。

當合約中包含融資成分，該融資成分為客戶提供超過一年之商品或服務轉讓融資之重大利益時，收益按應收款項之現值計量，使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合同開始時之單獨融資交易中。當合約中包含融資部分，該融資部分為在本集團提供了一年以上之重大財務利益時，合約項下確認之收益包括按實際利息法在合約負債上加算之利息。就客戶付款至轉讓承諾商品或者服務之期限為一年或者更短之合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號中實際權宜之計，不會對重大融資部分影響作出調整。

(i) 酒店營運及管理服務

自提供酒店營運及管理服務之收入於預定期間按直線法確認，因客戶同時接收及消耗本集團所提供之利益。

自酒店餐飲業務之收入於食品及飲品之控制權轉讓予客戶之時間點予以確認，一般於客戶購買食品及飲料項目時。

會員積分計劃

本集團之酒店業務分部設有會員積分計劃，以供客戶於本集團酒店消費時累積分數。分數可兑換為日後於酒店消費之用或其他禮品。會員積分計劃導致出現獨立履約責任，原因為會員積分為客戶提供重大權利。合約負債就會員積分計劃而確認。

(ii) 銷售物業

自銷售物業的大部分收入於有關時間點確認，當買方取得已竣工物業之實物擁有權或法定擁有權且本集團出示支付且可能收取代價權利時。

一些銷售物業的合約涉及付款時間與物業轉讓之間的時間差異。時間差異產生重大融資部分。

(iii) 其他業務所得之收入

- 銷售食品所得收入於某一時間點(當食品之控制權轉讓予客戶，一般於交付食品時)確認。

- 經營餐廳所得收入於某一時間點(當食品及飲品之控制權轉讓予客戶，一般於客戶購買食品及飲料項目時)確認。

- 房務管理服務所得收入於預定期間按直線法確認，因客戶同時接收及消耗本集團所提供之利益。

- 提供物業管理服務所得收入於預定期間按直線法確認，因客戶同時接收及消耗本集團所提供之利益。

其他收入來源

租金收入按時間比例基準在租期內確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款於產生的會計期間內確認為收入。

利用實際利率法計算按累計基準確認之利息收入，利率為在金融工具之預期壽命或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值。

股息收入於確立股東收取付款之權利、股息相關之經濟利益可能流入本集團，且股息數額能可靠地計量時確認。

按公平值計入損益之銷售投資之收益或虧損淨額於互換相關合約票據之交易日期予以確認。

其他收入

補償租金所得收入於確立收款權時確認。

(s) 合約負債

合約負債於本集團轉讓相關商品或服務之前自客戶收取付款或付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團根據合約履約(即相關商品或服務之控制權予轉讓客戶)時確認為收入。

(t) 外幣

該等財務報表乃以本公司之功能貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體於財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。本集團各實體記錄之外幣交易於初始按彼等各自於交易日期之現行功能貨幣滙率記錄。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣滙率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額均在損益表內確認。

以外幣公平值計量之非貨幣項目採用計量公平值當日之匯率換算。換算以公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公平值變動之收益或虧損一致之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益內確認，其項目之換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

就撇銷確認與預付代價有關之非貨幣性資產或非貨幣性負債而釐定初始確認相關資產、費用或收入之匯率時，首次交易日期為本集團最初確認預付代價產生之非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。倘存在多筆預付款項或預收款項，本集團須就每筆預付代價之付款或收款釐定交易日期。

若干海外附屬公司、合營公司及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債均按報告期末之現行滙率換算為港幣，而該等公司之損益表按與交易日期之現行匯率相若之滙率換算為港幣。產生之滙兑差額乃於其他全面收益確認及於兑滙平衡儲備累計。於出售海外業務時，有關該特定海外業務之其他全面收益部份將於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日適用之滙率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則按年內平均滙率換算為港幣。

(u) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益以外確認項目有關之所得稅在損益以外之其他全面收益或直接在股本中確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)，並經考慮本集團經營業務所在國家/司法權區之現行詮釋及慣例後，按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務滙報而言，遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅項基準及其賬面值之所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初始確認一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及

- 有關於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與任何未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以將來可能產生足夠之未來應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而結轉未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予動用，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初始確認一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及

- 有關從附屬公司、聯營公司及合營公司之投資中產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見之將來可撥回及有可動用應課稅盈利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。未被確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估及在已可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率計量，根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

倘或僅於本集團有能抵銷即期稅項資產及即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就同一應課稅實體或計劃於各未來期間(期間預期將結清或收回大量遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債之不同課稅實體所徵收之所得稅有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

(v) 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用已識別資產之權利，則該合約分類為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一方法確認及計量。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產之權利。

(i) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量之租賃負債作出調整。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額，已產生之初始直接成本，以及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃獎勵。使用權資產(包括租賃土地、租賃物業以及其他設備)按其租賃期以直線法折舊。

倘於租賃期結束時租賃資產之擁有權轉讓至本集團，或成本反映購買選擇權之行使，折舊則按資產之估計使用年期計算。

當與租賃土地權益相關之使用權資產持作待售物業時，該等資產其後根據本集團之「待售物業」政策按成本及可變現淨值(以較低者為準)計量。當使用權資產符合投資物業之定義時則計入投資物業。相應之使用權資產初步按成本計量，及後根據本集團之「投資物業」政策按公平值計量。

(ii) 租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租賃期內作出之租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃獎勵；取決於某一指數或利率之浮動租賃付款；以及預期在剩餘價值擔保下應付之金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使購買選擇權之行使價，及終止租賃之罰款(倘租賃條款反映本集團行使終止租賃之選擇權)。不取決於某一指數或利率之浮動租賃付款，於觸發付款事件或條件發生之期間確認為支出。

於計算租賃付款現值時，因租賃中所隱含之利率不易釐定，故本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債之金額將增加以反映利息增加及因應租賃付款減少。此外，如有修改、租賃期變動、租賃付款變動(例如因指數或利率變動而導致未來租賃付款額變更)或評估購買相關資產之選擇權變更，租賃負債之賬面值將重新計量。

(iii) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團應用短期租賃確認豁免於其設備之短期租賃(即自租賃開始日期起計租賃期為十二個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃)。本集團亦應用低價值資產租賃確認豁免於被認為是低價值的其他設備租賃。

短期租賃的租賃付款及低價值資產的租賃在租賃期內按直線法確認為支出。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，各項租賃於租賃開始時(或當租賃修訂時)被分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並按其經營性質計入損益表內收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

當本集團為中間出租人時，經參考總租賃所產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租賃為本集團應用資產負債表內確認豁免之短期租賃時，本集團將分租分類為經營租賃。

(w) 僱員福利

僱員退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例執行定額供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按僱員之相關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款(不包括本集團之僱主自願性供款)於供款時悉數歸予僱員，而若僱員於其可部分或悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主之部分或全部自願性供款則根據強積金計劃之規則退還予本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之若干百分率作為有關中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於損益表中扣除。

(x) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

(i) 該方為以下人士或為該人士之近親且該人士

(1) 擁有本集團之控制權或共同控制權；

(2) 對本集團具有重大影響力；或

(3) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

(ii) 該方為一實體，且以下任何一種情況適用：

(1) 實體及本集團為同一集團之成員公司；

(2) 一間實體為另一間實體(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；

(3) 實體及本集團為同一第三方之合營公司；

(4) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；

(5) 實體為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設；

(6) 實體受(i)所識別之人士控制或共同控制；

(7) (i)(1)所識別之人士對實體具有重大影響力或為實體(或實體母公司)之主要管理人員其中一名成員；及

(8) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

(y) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值改變之非重大風險)以及於存放起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為本集團現金管理涉及之一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，包括並無使用限制之定期存款及性質近似現金之資產。

(z) 債項成本

收購及興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之債項成本乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。當該等資產大致可作其擬定用途或出售時，債項成本將停止計入成本賬內。利息乃按特定發展項目有關之債項之利息計算。所有其他債項成本已於產生之期間內支銷。債項成本包括實體就借入資金產生之利息及其他成本。

(aa) 股息

倘獲股東於股東大會上批准派發末期股息，會確認為一項負債。建議末期股息於財務報表附註內披露。

由於本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，中期股息乃於同一時間建議及宣派。因此，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為一項負債。

(ab) 撥備

倘因過往事件產生現有責任(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，惟必須能可靠估計責任所涉及之金額。

倘貼現之影響屬重大時，所確認之撥備金額為預期須支付有關責任之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝而導致貼現現值增加之金額，乃計入損益表內融資成本中。

(ac) 永續證券

無約定償還本金或支付任何分派之永續證券乃分類為權益之一部分。

(ad) 維修儲備

飛機維修、整修、全面檢查以及使飛機符合經營性租賃規定之交還狀況之成本由承租人支付。對於主要機身、引擎及其他維修事件，承租人將需要向出租人支付維修供款。部分租賃協議要求承租人每月支付維修供款，而其他租賃協議則要求承租人在租賃結束時以補償金方式支付維修供款。本集團收到該等按月及在租賃結束時支付之維修款項後，將之計入維修儲備負債，因當本集團信納已進行合格之主要維修事件時，通常會從已收取之款項中向承租人或後續承租人償付相關維修成本。於租賃終止或期滿時，並無用作償付承租人之飛機維修儲備負債一般將繼續保留為維修儲備負債。對於在飛機維修儲備負債中確認之金額與對承租人之預期未來償付金額相比之不足或盈餘，將計入損益表。飛機出售後，未轉讓給買方之飛機維修儲備負債將計入損益表。

倘租賃要求承租人在租賃結束時支付補償金，若干承租人須通過現金保證金或信用證之形式對全部或部分支付義務提供保證。在若干情況下，每月維修付款或租賃結束時之補償金付款可由第三方承諾替代，該第三方通常是向承租人提供基於飛行時間之支持之原始設備製造商或附屬公司。

(ae) 政府補助

倘可合理保證將獲得補助及將符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補助。倘該補助與一項支出項目有關，則於費用(擬用作補償)，以成本支銷期間有系統地確認為收入。

三、 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債申報金額以及其隨附披露之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

(a) 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

物業租賃分類－本集團作為出租人

本集團已就其投資物業/飛機組合訂立商業物業/飛機租賃。本集團已根據對各安排之條款及條件之評估，如租賃期不構成商用物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商用物業之絕大部分公平價值，釐定其保留該等已出租的物業/飛機之擁有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

釐定具有續約選擇權之合約租賃期時之重大判斷

本集團有數份包含延期和終止選擇權之租賃合約。本集團會於評估是否行使續約或終止租賃之選擇權時作出判斷，即考慮所有對其產生經濟誘因以續約或終止租賃之相關因素。開始日期後，本集團重新評估租賃期內是否出現其控制範圍內並影響其行使或不行使續約或終止租賃選擇權之能力之重大事件或情況變化。

投資物業與業主自用物業之分類

本集團決定物業是否符合投資物業之資格，並已制訂作出判斷之準則。投資物業乃持作為賺取租金或資本增值或兩者之物業。因此，本集團會考慮一項物業產生之現金流量是否大致上獨立於本集團所持之其他資產。某些物業之部分乃持作為賺取租金或資本增值，而另一部分則持作為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分可以分開出售或根據融資租賃分開出租，本集團將有關部分獨立入賬。倘該等部分無法分開出售，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有之部分並不重大時，有關物業才會列作投資物業。本集團對個別物業作出判斷，以決定附屬服務是否重要以致物業並不符合投資物業之資格。

所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。計算所得稅撥備時需要對若干交易之日後稅項處理方法及稅法之詮釋作出判斷。本集團審慎評估交易相關之稅務影響，從而計提稅項撥備。有關交易之稅務處理方法會定期重估，以考慮所有稅法、詮釋及慣例之改動。

(b) 估計之不明朗因素

下文載述於報告期末有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

投資物業之公平值估計

在缺乏類似物業於活躍市場之現行價格之情況下，本集團會考慮來自多個來源之資料，包括：

(a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現行價格，並作出調整以反映上述差異；

(b) 類似物業於交投較淡靜市場之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及

(c) 根據未來現金流量之可靠估計作出之折現現金流量預測，現金流量估計乃得到任何現有租約及其他合約之年期以及(如可能)外在證據(如同一地點及狀況之類似物業之現行市場租金)支持，並使用反映對現金流量金額及時間不明朗因素之現行市場評估之折現率計算。

於二零二二年十二月三十一日，投資物業之賬面值為港幣595,400,000元(二零二一年：港幣605,300,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所用之主要假設)載於財務報表附註十四內。

遞延稅項資產

未被動用稅項虧損乃被確認為遞延稅項資產，惟以未來應課稅盈利可用作抵扣結轉可動用之未動用稅項虧損為限。管理層根據未來應課稅溢利的時間及水平連同未來稅項計劃策略，釐定可確認遞延稅項資產款項時，涉及重大判斷。遞延稅項資產之賬面值及相關應課稅盈利之預測乃於各報告期末審閱。於二零二二年十二月三十一日，遞延稅項資產相關稅項虧損之總賬面值為港幣57,400,000元(二零二一年：港幣53,900,000元)。於二零二二年十二月三十一日，稅項虧損有關未確認遞延稅項資產之金額為港幣874,900,000元(二零二一年：港幣773,000,000元)。進一步詳情載於財務報表附註卅一內。

非金融資產減值

本集團於各報告期結束時評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現減值跡象。倘有跡象顯示可能不可收回其他非金融資產賬面值，則對該等資產進行減值測試。如資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售項目之成本與其使用價值兩者之較高者)，即存在減值。公平值減出售項目之成本乃根據來自類似資產之公平原則交易中具約束力銷售交易之可得數據或可觀察市價減出售資產所增加成本計算。使用價值計算獲採用時，管理層必須估計來自該項資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選取適當折現率以計算該等現金流量之現值。

業務往來客戶應收賬項之預期信貸虧損撥備

本集團運用撥備矩陣計算業務往來客戶應收賬項之預期信貸虧損。撥備率按具有類似虧損型態(即就產品/服務類別及客戶類別)之不同客戶分類組別之逾期日數計算。

撥備矩陣最初基於本集團之歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣，以前瞻性資訊調整歷史信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟狀況(即國內生產總值)預期將在未來一年內惡化，這可能導致酒店業違約數量增加，歷史違約率將被調整。於各報告日，歷史觀察違約率會被更新，並分析前瞻性估計之變化。

對歷史觀察違約率、預測之經濟狀況和預期信貸虧損之間之相關性評估是一項重要之估計。預期信貸虧損之金額對環境之變化和預測之經濟狀況很敏感。本集團之歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況之預測亦可能無法代表客戶之未來實際違約情況。有關本集團業務往來客戶應收賬項之預期信貸虧損之資料在財務報表附註廿一中披露。

按攤銷成本列賬之其他金融資產之預期信貸虧損撥備

根據香港財務報告準則第9號對按攤銷成本列賬之其他金融資產進行減值虧損計量須作出判斷，特別是在釐定減值虧損及評估信貸風險顯著增加時，對未來現金流量及抵押品價值之金額及時間之估計。此等估計受多項因素推動，當中有關的變動可能導致須作出不同程度的撥備。

於各報告日期，本集團會將通過對由報告日期至初步確認日期之間之預計年期內發生之違約風險進行比較，以評估自初步確認以來信貸風險是否有顯著增加。本集團就此會考慮相關及毋須付出過度成本或努力而可用之合理及具支持理據之資料，當中包括量化及質化資料以及前瞻性分析。

租賃－估計增量借貸利率

本集團無法輕易釐定租賃中隱含之利率，因此使用增量借貸利率(「增量借貸利率」)來計量租賃負債。增量借貸利率乃本集團為了於類似之年期內以類似的擔保借入所需資金以取得在類似的經濟環境下與使用權資產價值相若的資產而應該支付之利率。因此，增量借貸利率反映本集團「應該支付」之利率，當並無可觀察的利率時(例如對於未有進行融資交易之附屬公司)或需要進行調整以反映租賃條款及條款時(例如當租賃不以附屬公司之功能貨幣列值時)則需要作出估計。本集團會使用可觀察之輸入值(例如市場利率)(如有)估計增量借貸利率，並需作出若干實體特定之估計(例如附屬公司之獨立信貸評級)。

物業、廠房及設備之折舊－飛機

飛機乃採用直線法計算折舊，以將成本撇減至其於經營年期結束時之估計剩餘價值。本集團根據行業慣例及內部技術估值對飛機之經營年期及剩餘價值作出若干估計。經營年期及剩餘價值最少每年作出檢討。於二零二二年十二月三十一日，本集團飛機之賬面值為港幣321,000,000元(二零二一年：港幣327,300,000元)。

四、 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。

* 本集團擁有3架客機，包括兩架A320-232型號空中巴士及一架A319-133型號空中巴士，賬面淨值為港幣321,000,000元，平均租賃收益率為8.6%。

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 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(附註五)：																
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	**1,651.5**	**879.9**	**89.6**	**86.1**	**86.9**	**14.3**	**23.9**	**27.2**	**24.1**	**27.6**	**217.3**	**165.8**	**(262.2)**	**(214.3)**	**1,831.1**	**986.6**
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	(610.0)	(521.1)	-	-	(4.0)	(4.9)	-	-	(6.8)	(8.0)	(3.0)	(3.1)	-	-	(623.8)	(537.1)
分類經營業績	63.7	(401.5)	(17.9)	(13.5)	99.3	51.2	(65.5)	128.8	12.0	(6.6)	1.2	(1.4)	-	-	92.8	(243.0)
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)**
															(411.3)	**(527.6)**

	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)	–	–	–	–			(97.2)	(73.5)
一合營公司承諾補償之租金	(14.9)	(55.9)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			(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	–	–			1.1	5.9
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)	–	–	–	–			93.7	(94.9)
投資物業之公平值(收益)/虧損	(8.0)	(10.4)	–	–	15.3	(1.2)	–	–	–	–	–	–			7.3	(11.6)
出售投資物業之收益	–	–	–	–	–	(4.0)	–	–	–	–	–	–			–	(4.0)
物業、廠房及設備項目之減值虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11.7	–	–			–	11.7
資本支出	46.8	500.5	–	–	3.3	4.4	–	–	–	–	1.5	1.5			51.6	506.4

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
	1,831.1	986.6

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
	23,096.6	23,685.1

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。

五、 收入、其他收入及收益(淨額)

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
收入		
客戶合約收益		
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
	1,711.1	863.0
其他收入來源		
租金收入:		
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
	1,831.1	986.6

客戶合約收益

(i) 分拆收益資料

以下載列本集團之客戶合約收益之分拆：

分類	截至二零二二年十二月三十一日止年度			
	酒店經營與管理及酒店擁有 港幣百萬元	物業發展及投資 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
貨品或服務種類				
酒店經營及管理服務				
酒店經營	1,575.6	–	–	1,575.6
管理服務	4.5	–	–	4.5
物業銷售	–	73.8	–	73.8
其他業務	–	6.5	50.7	57.2
客戶合約收益總額	1,580.1	80.3	50.7	1,711.1
地域市場				
香港	1,577.6	80.3	50.7	1,708.6
中國內地	2.5	–	–	2.5
客戶合約收益總額	1,580.1	80.3	50.7	1,711.1
確認收益時間				
在某個時間點	271.9	73.8	4.1	349.8
隨時間	1,308.2	6.5	46.6	1,361.3
客戶合約收益總額	1,580.1	80.3	50.7	1,711.1

分類	截至二零二一年十二月三十一日止年度 酒店經營與管理及酒店擁有 港幣百萬元	物業發展及投資 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
貨品或服務種類				
酒店經營及管理服務				
酒店經營	806.8	–	–	806.8
管理服務	5.5	–	–	5.5
其他業務	–	5.9	44.8	50.7
客戶合約收益總額	812.3	5.9	44.8	863.0
地域市場				
香港	808.0	5.9	44.8	858.7
中國內地	4.3	–	–	4.3
客戶合約收益總額	812.3	5.9	44.8	863.0
確認收益時間				
在某個時間點	251.7	–	2.3	254.0
隨時間	560.6	5.9	42.5	609.0
客戶合約收益總額	812.3	5.9	44.8	863.0

以下載列客戶合約收益與分類資料所披露之金額之對賬：

	截至二零二二年十二月三十一日止年度			
分類	酒店經營與管理及酒店擁有 港幣百萬元	物業發展及投資 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
客戶合約收益				
外界客戶	**1,580.1**	**80.3**	**50.7**	**1,711.1**
分類間之銷售	**–**	**–**	**89.6**	**89.6**
	1,580.1	**80.3**	**140.3**	**1,800.7**
分類間之調整及對銷	**–**	**–**	**(89.6)**	**(89.6)**
客戶合約收益總額	**1,580.1**	**80.3**	**50.7**	**1,711.1**

	截至二零二一年十二月三十一日止年度			
分類	酒店經營與管理及酒店擁有 港幣百萬元	物業發展及投資 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
客戶合約收益				
外界客戶	812.3	5.9	44.8	863.0
分類間之銷售	–	–	120.1	120.1
	812.3	5.9	164.9	983.1
分類間之調整及對銷	–	–	(120.1)	(120.1)
客戶合約收益總額	812.3	5.9	44.8	863.0

下表載列於本報告期間確認並已於報告期初計入合約負債之收益金額：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
酒店經營及管理服務	**106.6**	53.6
物業銷售	**21.1**	–
	127.7	53.6

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概述如下：

酒店經營及管理服務

履約責任隨著提供服務而達成，而提供服務前一般需支付短期墊款。酒店管理服務合約為期一年或以下，或根據產生之時間收費。

酒店之餐飲營運之履約責任於食品及飲料之控制權轉移時(即客戶於餐飲營運中購買食品及飲料時)達成。交易付款須於客戶購買食品及飲料時立即到期支付。

銷售物業

履約責任於買家取得已竣工物業之實物擁有權或法定擁有權時達成。客戶一般於預售期間支付按金。交易價格已予以調整，以反映貨幣之時間值及融資之重大利益之影響。

銷售食品

履約責任於交付食品後達成，而付款一般於交付起計30至90天內到期。

經營餐廳所得收入

履約責任於食品及飲料之控制權轉移時(即客戶於餐廳購買食品及飲料時)達成。交易付款須於客戶購買食品及飲料時立即支付。

房務管理服務所得收入

履約責任隨著提供服務而達成。房務管理服務合約為期一年或以下，或根據產生之時間收費。

提供物業管理服務所得收入

履約責任隨著提供服務而達成。物業管理服務合約為期一年或以下，或根據產生之時間收費。

於十二月三十一日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)之交易金額如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
一年內	**53.9**	127.7

所有履約責任預期於一年內確認。上文所披露之金額並不包括受到限制之浮動代價。

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
其他收入及收益(淨額)		
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
	165.8	177.1

六、 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除/(計入):

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
出售存貨及提供服務之成本	**973.3**	751.1
物業、廠房及設備之折舊	**342.5**	300.8
使用權資產之折舊	**281.3**	236.3
外滙兑換差額(淨額)	**29.0**	(4.0)
業務往來客戶應收賬項之減值(淨額)	**1.1**	5.9
物業、廠房及設備項目之減值虧損	**–**	11.7
僱員福利支出#(不包括附註八內披露之董事酬金):		
薪金、工資及津貼	**542.5**	431.2
僱員退休計劃供款	**23.4**	19.8
減:沒收供款	**(0.9)**	(0.7)
僱員退休計劃供款淨額^	**22.5**	19.1
	565.0	450.3
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損/(收益)(淨額)		
– 強制性作出相關分類,包括持作買賣用途	**137.5**	(68.6)
– 衍生工具 – 不合資格作為對沖之交易	**(43.8)**	(26.3)
	93.7	(94.9)
不計入租賃負債計量之租賃付款(附註十五(a)(iii))	**2.0**	4.9
可賺取租金之投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	**1.6**	2.8
核數師酬金	**8.0**	7.2
政府資助*(計入收入、銷售之成本及行政開支)	**(67.5)**	(9.5)

其中為數港幣476,300,000元(二零二一年:港幣366,800,000元)已分類為出售存貨及提供服務之成本。

* 於年度內獲防疫抗疫基金發放政府資助,該等資助並無尚未達成條件。

^ 於二零二二年十二月三十一日,本集團概無可用於減少其於未來數年對僱員退休計劃供款之沒收供款(二零二一年:無)。

七、 融資成本

融資成本之分析如下：

	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	**39.8**	36.8
並非按公平值計入損益之金融負債總利息開支	**465.6**	285.1
其他貸款成本	**4.2**	7.4
	469.8	292.5
減：納入成本賬項內之融資成本	**(6.3)**	(25.7)
	463.5	266.8

八、 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條，以及公司(披露董事利益資料)規例第2部須披露之年度內董事酬金如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
袍金	**3.7**	3.6
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	**22.5**	22.0
按業績表現計算/非固定之花紅	**1.2**	1.3
僱員退休計劃之供款	**1.6**	1.6
	29.0	28.5

(a) 非執行董事

於年度內，支付予非執行董事之袍金如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
非執行董事：		
蔡志明博士，GBS，JP	**0.25**	0.25
獨立非執行董事：		
簡麗娟女士	**0.35**	0.35
羅文鈺教授	**0.25**	0.25
伍潁梅女士，JP	**0.35**	0.35
黃之強先生	**0.40**	0.40
	1.60	1.60

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司非執行董事及獨立非執行董事應收之董事袍金，亦包括出任(如適用)本公司審計委員會(出任其主席及成員分別為每年港幣150,000元及每年港幣100,000元)、提名委員會(每年港幣50,000元)及薪酬委員會(每年港幣50,000元)各成員而應收之酬金港幣1,600,000元(二零二一年：港幣1,600,000元，其亦包括出任董事會委員會成員之酬金)。

於年度內，並無任何其他應付予非執行董事及獨立非執行董事之酬金(二零二一年：無)。

(b) 執行董事

	袍金 港幣百萬元 (附註)	薪金、津貼及實物利益 港幣百萬元	按業績表現計算/非固定之花紅 港幣百萬元	僱員退休計劃之供款 港幣百萬元	酬金總計 港幣百萬元
二零二二年					
羅旭瑞先生	0.44	8.05	0.46	0.55	9.50
羅寶文小姐	0.30	4.30	0.16	0.19	4.95
楊碧瑤女士	0.15	3.01	0.25	0.30	3.71
范統先生#	0.29	1.71	–	0.11	2.11
羅俊圖先生	0.30	2.22	0.10	0.12	2.74
吳季楷先生	0.44	1.94	0.16	0.19	2.73
溫子偉先生	0.15	1.27	0.10	0.13	1.65
	2.07	22.50	1.23	1.59	27.39
二零二一年					
羅旭瑞先生	0.40	8.34	0.45	0.54	9.73
羅寶文小姐	0.30	4.26	0.15	0.19	4.90
楊碧瑤女士	0.15	2.94	0.25	0.29	3.63
范統先生	0.30	1.16	0.10	0.12	1.68
羅俊圖先生	0.30	2.20	0.10	0.11	2.71
吳季楷先生	0.40	1.88	0.16	0.19	2.63
溫子偉先生	0.15	1.24	0.10	0.12	1.61
	2.00	22.02	1.31	1.56	26.89

范統先生已辭任本公司執行董事，自二零二二年十二月十六日起生效。

附註：

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度：

- 羅旭瑞先生應收之袍金，亦包括(i)彼出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員而應收之酬金各每年港幣50,000元；及(ii)彼出任富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，為富豪產業信託之管理人)之非執行董事而應收之袍金每年港幣150,000元及出任富豪資產管理自二零二二年三月十八日成立之提名委員會成員而應收之酬金每年港幣50,000元。
- 羅寶文小姐及羅俊圖先生應收之袍金，亦包括彼等出任富豪資產管理之非執行董事而各自應收之袍金每年港幣150,000元。
- 范統先生應收之袍金，亦包括彼出任富豪資產管理之非執行董事而應收之袍金港幣143,000元(二零二一年：港幣150,000元)。范統先生已辭任富豪資產管理之非執行董事，自二零二二年十二月十六日起生效。
- 吳季楷先生應收之袍金，亦包括彼出任富豪資產管理之非執行董事而應收之袍金每年港幣150,000元，出任富豪資產管理之審計委員會成員而應收之酬金每年港幣100,000元及出任富豪資產管理自二零二二年三月十八日成立之提名委員會成員而應收之酬金每年港幣50,000元。

於年度內，並無與上述董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零二一年：無)。

九、 高級行政人員酬金

於年度內，五名最高薪酬人士中包括五名(二零二一年：五名)董事，其酬金詳情已於財務報表附註八內披露。

十、 所得稅

	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(附註卅一)	**(58.7)**	(50.7)
年度內之稅項抵免總額	**(34.0)**	(18.2)

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。

適用於按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前虧損之稅項抵免與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
除稅前虧損	**(445.3)**	(545.8)
按香港法定稅率16.5%(二零二一年：16.5%)計算之稅項	**(73.5)**	(90.1)
就過往年度即期稅項作出之調整	**(0.2)**	–
應佔合營公司及聯營公司之盈利及虧損	**(1.0)**	(5.0)
其他司法權區之較高稅率	**(0.3)**	–
毋須課稅之收入	**(53.8)**	(69.0)
不可用作扣稅之支出	**56.2**	56.2
過往年度動用之稅項虧損	**(4.0)**	(14.4)
年內並未確認之稅項虧損	**43.2**	107.6
其他	**(0.6)**	(3.5)
按本集團實際稅率計算之稅項抵免	**(34.0)**	(18.2)

應佔一間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「應佔合營公司及一聯營公司之盈利及虧損」內。

十一、 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)。

十二、 母公司股份持有人應佔每股普通股虧損

(a) 每股普通股基本虧損

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)作出調整，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。

(b) 每股普通股攤薄虧損

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，因此並不存在引致攤薄之事件，故並無對該等年度之每股普通股基本虧損作調整。

十三、 物業、廠房及設備

	酒店建築物 港幣百萬元	租賃物業 港幣百萬元	建設中物業 港幣百萬元	租賃裝修 港幣百萬元	傢俬、裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	飛機 港幣百萬元	在建工程 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零二二年十二月三十一日									
於二零二二年一月一日：									
成本	7,474.9	35.9	244.6	581.0	474.8	6.4	419.5	24.2	9,261.3
累積折舊及減值	(2,033.6)	(7.6)	–	(414.6)	(381.2)	(4.9)	(92.2)	–	(2,934.1)
賬面淨值	5,441.3	28.3	244.6	166.4	93.6	1.5	327.3	24.2	6,327.2
於二零二二年一月一日，扣除累積折舊及減值後	5,441.3	28.3	244.6	166.4	93.6	1.5	327.3	24.2	6,327.2
重新分類	–	–	–	2.0	25.0	–	–	(27.0)	–
添置	–	–	–	25.7	21.4	1.2	–	6.2	54.5
年內之折舊	(242.2)	(1.1)	–	(49.0)	(42.6)	(0.8)	(6.8)	–	(342.5)
滙兌調整	–	–	(25.3)	–	–	–	0.5	–	(24.8)
於二零二二年十二月三十一日，扣除累積折舊及減值後	5,199.1	27.2	219.3	145.1	97.4	1.9	321.0	3.4	6,014.4
於二零二二年十二月三十一日：									
成本	7,474.9	35.9	219.3	608.7	521.2	7.6	420.2	3.4	9,291.2
累積折舊及減值	(2,275.8)	(8.7)	–	(463.6)	(423.8)	(5.7)	(99.2)	–	(3,276.8)
賬面淨值	5,199.1	27.2	219.3	145.1	97.4	1.9	321.0	3.4	6,014.4

	酒店建築物 港幣百萬元	租賃物業 港幣百萬元	建設中物業 港幣百萬元	租賃裝修 港幣百萬元	傢俬、裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	飛機 港幣百萬元	在建工程 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零二一年十二月三十一日									
於二零二一年一月一日：									
成本	5,266.6	51.6	4,454.2	579.8	431.6	5.1	417.1	15.6	11,221.6
累積折舊及減值	(1,839.6)	(9.2)	–	(355.0)	(345.1)	(4.2)	(72.0)	–	(2,625.1)
賬面淨值	3,427.0	42.4	4,454.2	224.8	86.5	0.9	345.1	15.6	8,596.5
於二零二一年一月一日，扣除累積折舊及減值後	3,427.0	42.4	4,454.2	224.8	86.5	0.9	345.1	15.6	8,596.5
重新分類	–	–	–	–	1.1	–	–	(1.1)	–
添置	–	–	468.0	2.0	42.5	1.3	–	9.7	523.5
當建設中物業完成時轉撥	2,208.3	–	(4,676.7)	–	–	–	–	–	(2,468.4)
轉撥至待售物業	–	(12.7)	–	(0.2)	–	–	–	–	(12.9)
年內之折舊	(194.0)	(1.4)	–	(60.2)	(36.5)	(0.7)	(8.0)	–	(300.8)
減值	–	–	–	–	–	–	(11.7)	–	(11.7)
滙兌調整	–	–	(0.9)	–	–	–	1.9	–	1.0
於二零二一年十二月三十一日，扣除累積折舊及減值後	5,441.3	28.3	244.6	166.4	93.6	1.5	327.3	24.2	6,327.2
於二零二一年十二月三十一日：									
成本	7,474.9	35.9	244.6	581.0	474.8	6.4	419.5	24.2	9,261.3
累積折舊及減值	(2,033.6)	(7.6)	–	(414.6)	(381.2)	(4.9)	(92.2)	–	(2,934.1)
賬面淨值	5,441.3	28.3	244.6	166.4	93.6	1.5	327.3	24.2	6,327.2

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面淨值分別為港幣5,462,100,000元(二零二一年：港幣5,721,600,000元)及港幣12,837,900,000元(二零二一年：港幣13,110,000,000元)(附註十五)之物業、廠房及設備以及使用權資產已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

於二零二二年十二月三十一日，本集團酒店營運項下之酒店物業包括在酒店建築物以及物業、廠房及設備其他分類之賬面值(減值前)分別為港幣5,212,300,000元(二零二一年：港幣5,454,500,000元)及港幣234,000,000元(二零二一年：港幣249,600,000元)。酒店物業之租賃土地被確認為使用權資產，賬面值(減值前)為港幣12,817,100,000元(二零二一年：港幣13,086,500,000元)，詳情載列於財務報表附註十五。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之飛機之賬面值(減值前)為港幣369,000,000元。鑒於在2019冠狀病毒病疫情下航空客運在世界各地均受到影響，在獨立專業估值師之協助下，管理層釐定飛機之可收回金額，有關金額乃基於公平值減出售成本估計得出。直接比較法用作評估飛機之市值。由於其中兩架飛機於二零二一年十二月三十一日之可收回金額為港幣253,900,000元，較其賬面值港幣265,600,000元為少，故已於截至二零二一年十二月三十一日止年度內在綜合損益表內確認減值港幣11,700,000元。飛機之公平值計量屬於公平值計量等級之第二級。

十四、 投資物業

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
於一月一日之賬面值	**605.3**	900.6
年度資本支出	**3.3**	1.8
租賃修訂	**0.5**	(0.4)
出售	**–**	(299.0)
公平值調整之收益/(虧損)	**(7.3)**	11.6
滙兑調整	**(6.4)**	(9.3)
於十二月三十一日之賬面值	**595.4**	605.3

本公司董事已根據各物業之性質、特性及風險釐定本集團投資物業之資產類別。於二零二二年十二月三十一日，本集團計入投資物業之物業根據由四位獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、世邦魏理仕有限公司、高力國際物業顧問(香港)有限公司及Colliers International Spain進行之重新估值，估值總額為港幣588,700,000元。每年，本集團之管理層委任獲選之外部估值師負責本集團物業之外部估值。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及能否維持專業標準。本集團之管理層每年兩次就中期及年度財務申報進行估值時與估值師討論估值假設及估值結果。本集團若干投資物業現根據經營租賃出租予第三者，進一步之概要詳情載於財務報表附註十五內。

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣476,000,000元(二零二一年：港幣485,000,000元)之投資物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

有關本集團之投資物業之其他詳情載於第192頁至第194頁。

公平值等級

下表列示本集團投資物業之公平值計量等級：

	於二零二二年十二月三十一日使用以下各項進行之公平值計量			
	活躍市場之報價(第一級)港幣百萬元	重大可觀察輸入值(第二級)港幣百萬元	重大不可觀察輸入值(第三級)港幣百萬元	總計港幣百萬元
住宅物業	–	–	**331.0**	**331.0**
商業物業	–	–	**145.0**	**145.0**
酒店物業	–	–	**112.7**	**112.7**
使用權資產	–	–	**6.7**	**6.7**
	–	–	**595.4**	**595.4**

	於二零二一年十二月三十一日使用以下各項進行之公平值計量			
	活躍市場之報價(第一級)港幣百萬元	重大可觀察輸入值(第二級)港幣百萬元	重大不可觀察輸入值(第三級)港幣百萬元	總計港幣百萬元
住宅物業	–	–	343.0	343.0
商業物業	–	–	142.0	142.0
酒店物業	–	–	111.3	111.3
使用權資產	–	–	9.0	9.0
	–	–	605.3	605.3

於年度內，公平值計量並無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(二零二一年：無)。

歸類於第三級公平值等級內之公平值計量對賬：

	住宅物業 港幣百萬元	商業物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	使用權資產 港幣百萬元
於二零二一年一月一日之賬面值	639.0	137.0	114.5	10.1
年內資本支出	1.8	–	–	–
租賃修訂	–	–	–	(0.4)
出售	(299.0)	–	–	–
公平值調整收益	1.2	5.0	5.4	–
滙兑調整	–	–	(8.6)	(0.7)
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日之賬面值	343.0	142.0	111.3	9.0
年內資本支出	3.3	–	–	–
租賃修訂	–	–	–	0.5
公平值調整收益/(虧損)	(15.3)	3.0	7.2	(2.2)
滙兑調整	–	–	(5.8)	(0.6)
於二零二二年十二月三十一日之賬面值	331.0	145.0	112.7	6.7

下表概述投資物業估值所用之估值技術及主要輸入值：

	估值技術	重大不可觀察輸入值	範圍	
			二零二二年	二零二一年
住宅物業	銷售比較法	估計每平方呎市價	港幣30,786元至港幣31,110元	港幣31,906元至港幣32,231元
商業物業	折現現金流量法	資本化率	3.00%	3.00%
		折現率	6.00%	6.00%
		估計每平方米月租	港幣580元至港幣756元	港幣579元至港幣756元
酒店物業	折現現金流量法	資本化率	8.50%	6.50%
		折現率	9.9%至12.2%	8.0%至8.7%
		估計每平方米月租	7.67歐元至8.07歐元	5.28歐元至6.55歐元
使用權資產	折現現金流量法	折現率	3.09%	0.41%
		估計月租	22,143歐元	22,143歐元

根據銷售比較法，公平值乃參考市場上可得之比較物業之銷售作出估計，並就時間、地點、面積、內部裝修及其他相關因素等主要特性之差異而作出調整。

根據商業及酒店物業之折現現金流量法，公平值乃按有關資產年期內擁有權之利益及負債(包括退出或終端價值)之假設作出估計。該方法涉及預測物業權益之一系列現金流量。源自市場之折現率會用於預測現金流量，以確立與資產有關之收入流現值。退出收益通常會分開釐定，及有不同之折現率。

根據使用權資產之折現現金流量法，公平值乃採用假設有關業主於使用權資產在租賃期內的利益進行估計。該方法涉及對使用權資產之連串現金流量之預測。折現率適用於預測現金流量以便確立與使用權資產有關之收益流之現值。

現金流量之期限與流入及流出之特定時間由租金檢討、續租及相關轉租、重建或翻新等事件釐定。適當之期限由屬該類物業特性之市場行為決定。定期現金流量按租金收入總額減支出來估計。該連串定期租金收入淨額，連同預計於預測期終結時之終端價值估計金額，乃折現至現值。

估計每平方呎價格及估計租值獨立大幅增加/(減少)將導致住宅、商業及酒店物業以及使用權資產之公平值大幅增加/(減少)。資本化率及折現率獨立大幅增加/(減少)將導致商業及酒店物業以及使用權資產之公平值大幅減少/(增加)。

十五、 使用權資產/租賃負債

(a) 本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的租賃土地、租賃物業及其他設備多個項目之租賃合約。提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，而根據該等土地租賃之條款，將不會持續支付任何款項。租賃物業之租賃期通常為1至12年，而其他設備之租賃期通常介乎2至5年。若干設備之租賃期為12個月或以下及/或個別設備之價值較低。若干租賃合約包含延長及終止選擇權以及浮動租賃付款。

(i) 使用權資產

本集團年內使用權資產之賬面值及變動如下：

	租賃土地 港幣百萬元	租賃物業 港幣百萬元	其他設備 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二一年一月一日	10,902.6	14.6	0.1	10,917.3
新租賃	2,468.4	0.7	–	2,469.1
修訂	–	19.2	–	19.2
轉撥至待售物業	(36.2)	–	–	(36.2)
折舊費用	(224.7)	(11.5)	(0.1)	(236.3)
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	13,110.1	23.0	–	13,133.1
修訂	–	5.7	–	5.7
折舊費用	(272.1)	(9.2)	–	(281.3)
於二零二二年十二月三十一日	12,838.0	19.5	–	12,857.5

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團之租賃土地已抵押以取得授予本集團銀行融資。

(ii) 租賃負債

年度內租賃負債之賬面值及變動如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
於一月一日之賬面值	**32.1**	27.8
新租賃	**–**	0.7
修訂	**6.1**	18.4
利息支出	**0.5**	0.4
付款	**(11.7)**	(14.4)
滙兑調整	**(0.5)**	(0.8)
於十二月三十一日之賬面值	**26.5**	32.1
分析為：		
流動部分	**10.8**	10.6
非流動部分	**15.7**	21.5

租賃負債之到期日分析於財務報表附註四十三披露。

(iii) 於損益確認有關租賃之金額如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
租賃負債利息	**0.5**	0.4
使用權資產折舊費用	**281.3**	236.3
與短期資產租賃相關之支出(計入銷售成本及行政費用)	**2.0**	4.9
租賃修訂之收益	**(0.2)**	(0.4)
於損益確認之總額	**283.6**	241.2

(iv) 租賃之現金流出總額於財務報表附註卅六(d)披露。

(b) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註十四)，包括位於香港及海外的住宅、商業及酒店物業。該等租賃之條款普遍要求租戶支付擔保按金並根據現行市況進行定期租金調整。

本集團亦根據經營租賃安排出租其酒店物業之若干零售地方及面積及飛機。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金及，若干情況下，租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

年度內本集團已確認之租金收入為港幣95,200,000元(二零二一年：港幣95,500,000元)，詳情載於財務報表附註五。

於報告期末，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現租賃款項如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
一年內	**53.4**	66.9
一年後但兩年內	**12.5**	46.2
兩年後但三年內	**0.1**	9.9
	66.0	123.0

十六、 發展中物業

發展中物業之分析列載如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
於一月一日之結存	**1,489.0**	1,371.5
添置	**203.2**	122.8
轉撥至待售物業	**(1,112.0)**	–
匯兑調整	**(4.4)**	(5.3)
於十二月三十一日之結存	**575.8**	1,489.0
計入流動資產之部分	**(85.0)**	(1,043.2)
非流動資產	**490.8**	445.8

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
計入流動資產之發展中物業預期將於 正常營運週期內完成及收回：		
一年內	**85.0**	1,043.2

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣85,000,000元(二零二一年：港幣1,043,200,000元)之發展中物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

十七、 於合營公司之投資

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
應佔資產淨值	**862.4**	960.2
未變現收入及收益對銷	**(143.8)**	(154.0)
予一合營公司貸款	**2,370.4**	2,222.7
應收一合營公司款項	**33.9**	132.3
	3,122.9	3,161.2

除港幣1,206,400,000元(二零二一年：港幣158,700,000元)之金額按年利率介乎3%至5.625%(二零二一年：年利率5%)計息外，予一合營公司貸款及應收一合營公司款項為無抵押、免息且須應要求償還。董事認為，該等貸款被視為本集團於合營公司之淨投資額之一部分。應收合營公司款項近期並無拖欠及逾期記錄。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，該等虧損撥備評估為微不足道。

本集團於合營公司之詳細資料如下：

名稱	註冊 成立及營業地點	所持已發行 股份之詳情	集團應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司 (「Faith Crown」)	英屬維爾京群島	普通股 每股面值1美元	50	50	投資控股
P&R Holdings Limited 百富控股有限公司 (「P&R」)*	英屬維爾京群島	普通股 每股面值1美元	50	50	投資控股

上述投資乃由本公司間接持有。

* P&R由本集團及本公司之直接上市控股公司Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)之全資附屬公司按50:50之基準擁有，為主要從事物業發展項目以供銷售及/或租賃，以及從事相關投資及融資活動之附屬公司之控股公司，包括P&R之上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)。

Faith Crown及P&R均被視為本集團之重大合營公司，並使用權益法入賬。

下表列示上述各合營公司之財務資料摘要，已就會計政策之任何差異作出調整，並在財務報表內與賬面值對賬：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
Faith Crown		
非流動資產	**45.5**	45.5
流動負債	**(40.6)**	(40.6)
資產淨值	**4.9**	4.9
與本集團於合營公司之權益對賬：		
本集團之擁有權比例	**50%**	50%
本集團應佔合營公司之資產淨值及投資之賬面值	**2.4**	2.4

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
P&R及其附屬公司		
非流動資產	**5,259.3**	5,597.2
現金及現金等值項目	**203.2**	271.3
其他流動資產	**8,220.1**	9,690.8
流動資產	**8,423.3**	9,962.1
金融負債，不包括貿易及其他應付款項	**(1,991.2)**	(2,649.3)
其他流動負債	**(1,454.4)**	(2,635.6)
流動負債	**(3,445.6)**	(5,284.9)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項	**(7,490.0)**	(7,388.1)
其他非流動負債	**(428.5)**	(301.5)
非流動負債	**(7,918.5)**	(7,689.6)
資產淨值	**2,318.5**	2,584.8
母公司股份持有人應佔資產淨值	**1,720.0**	1,915.7
與本集團於合營公司之權益對賬：		
本集團之擁有權比例	**50%**	50%
本集團應佔合營公司之資產淨值	**860.0**	957.8
已對銷未變現利息收入	**(143.8)**	(154.0)
予合營公司貸款	**2,370.4**	2,222.7
應收合營公司款項	**33.9**	132.3
投資之賬面值	**3,120.5**	3,158.8
收入	**2,184.0**	3,085.0
利息收入	**19.1**	26.0
折舊	**(39.5)**	(42.1)
利息支出	**(254.8)**	(180.6)
所得稅	**(160.4)**	(232.5)
年內盈利	**28.8**	185.8
年內其他全面虧損	**(295.1)**	(556.6)
年內全面虧損總額	**(266.3)**	(370.8)

於二零二二年十二月三十一日，本集團就P&R所協定應佔有關其物業發展項目之最高資本承擔額為港幣4,200,000,000元（二零二一年：港幣4,200,000,000元）（「P&R資本承擔」）。於二零二二年十二月三十一日，已出資合共港幣2,064,000,000元（二零二一年：港幣2,064,000,000元）作為股東貸款，其中港幣1,562,600,000元根據P&R資本承擔計提撥備，當中港幣900,000,000元按年利率3.3%計息（二零二一年：港幣1,562,600,000元免息）。股東貸款之結餘港幣501,400,000元（二零二一年：港幣501,400,000元）為免息。此外，合共提供港幣2,149,000,000元（二零二一年：港幣2,587,200,000元）作為就P&R若干附屬公司及一聯營公司獲授之銀行融資之擔保，其中分別港幣1,949,000,000元（二零二一年：港幣2,408,600,000元）及港幣200,000,000元（二零二一年：港幣178,600,000元）已根據P&R資本承擔計提撥備。

此外，兩項（二零二一年：兩項）貸款融資合共港幣1,550,000,000元（二零二一年：港幣1,550,000,000元）已授予P&R，其中港幣306,400,000元（二零二一年：港幣158,700,000元）已動用，有關融資按年利率介乎5%至5.625%（二零二一年：年利率5%）計息。

於報告期末，本集團應佔P&R集團之物業發展項目之本身資本承擔如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備	**258.2**	272.9

十八、 於聯營公司之投資

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
應佔資產淨額	**3.7**	3.4
應收聯營公司款項	**83.6**	83.5
減值撥備	**(78.5)**	(78.0)
	8.8	8.9

應收聯營公司款項為無抵押、免息且須應要求償還。董事認為，該等款項被視為本集團於聯營公司之淨投資額之一部分。於二零二二年十二月三十一日，應收聯營公司款項之減值虧損撥備港幣78,500,000元（二零二一年：港幣78,000,000元）即已就信貸減值結餘所作之終身預期信貸虧損。除上述結餘外，餘額之信貸風險並無大幅增加。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，該等餘額所作之虧損撥備評估為微不足道。

本集團之聯營公司之資料如下：

名稱	註冊成立/註冊及營業地點	已發行普通股股本/註冊資本	集團應佔股本權益百分率 二零二二年	二零二一年	主要業務
8D International (BVI) Limited	英屬維爾京群島	港幣1,000元	30.0	30.0	投資控股
8D Matrix Limited（「8D Matrix」）	英屬維爾京群島	港幣2,000,000元	36.0(1)	36.0(1)	投資控股
八端國際有限公司#	香港	港幣500,000元	36.0(1)	36.0(1)	廣告及推廣
世紀創意科技有限公司#	香港	港幣1元	36.0(1)	36.0(1)	娛樂產品之開發及分銷
深圳市世紀創意科技有限公司#	中國/中國內地	人民幣63,000,000元	36.0(1)	36.0(1)	娛樂產品之開發及分銷
Yieldtop Holdings Limited 耀冠控股有限公司（「Yieldtop」）	英屬維爾京群島	100美元	50.0	50.0	投資控股
Hang Fok Properties Limited^	英屬維爾京群島	100美元	50.0	50.0	投資控股

該等公司為8D Matrix之全資附屬公司。

^ 該公司為Yieldtop之全資附屬公司。

(1) 該股本權益百分率包括透過8D International (BVI) Limited所持之6%應佔權益，該公司為本集團持有30%權益之聯營公司。

上述聯營公司均由本公司間接持有。

下表列示本集團個別不屬重大之聯營公司之滙總財務資料：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
應佔聯營公司年內收益/(虧損)及全面收益/(虧損)總額	**0.3**	(1.2)
本集團於聯營公司之投資之總賬面值	**8.8**	8.9

十九、 按公平值計入損益之金融資產

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
非流動資產：		
非上市股本投資，按公平值	**123.1**	135.5
非上市基金投資，按公平值	**631.2**	516.6
非上市債務投資，按公平值	**3.3**	7.8
	757.6	659.9
流動資產：		
上市股本投資，按公平值	**1,800.8**	1,940.5
上市債務投資，按公平值#	**131.7**	73.4
	1,932.5	2,013.9
	2,690.1	2,673.8

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團所持有之投資獲授認沽期權（附註三十）。管理層認為該認沽期權之市場風險並不重大。

非上市股本、基金及債務投資被強制分類為按公平值計入損益之金融資產，乃由於其合約現金流不僅支付本金和利息。

持作買賣用途之上市股本投資及上市債務投資被分類為按公平值計入損益之金融資產。

於二零二一年十二月三十一日，本集團若干按公平值計入損益之金融資產之賬面值為港幣61,200,000元已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資，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本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

本集團之上市股本投資於此等財務報表批准日期之公平值約為港幣1,628,100,000元。

於年度內，本集團自若干非上市及上市投資收取股息收入分別為港幣2,200,000元（二零二一年：港幣17,500,000元）及港幣7,700,000元（二零二一年：港幣5,000,000元）。

二十、 其他貸款

其他貸款分析如下：

	附註	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
予四海集團貸款	(a)	**739.2**	478.9
計入流動資產之部分		**(382.2)**	(121.9)
非流動部分		**357.0**	357.0

(a) 授予四海集團公司之貸款包括定期貸款港幣357,000,000元(二零二一年：港幣357,000,000元)及循環貸款港幣382,200,000元(二零二一年：港幣121,900,000元)，按年利率5%計息。貸款融資將於二零二四年十月到期，並以持有四海集團在中國擁有之若干物業發展項目之控股公司之股權作抵押。

上述結餘並無近期拖欠記錄及逾期款項。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，虧損撥備評估為微不足道。

廿一、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣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。

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
業務往來客戶應收賬項	**146.3**	66.8
減值	**(27.2)**	(26.1)
	119.1	40.7

計入結餘之金融資產(除業務往來客戶應收賬項外)並無與近期拖欠記錄及逾期款項之應收款項有關。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，虧損撥備評估為微不足道。

賒賬期限

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。壞賬則於產生時予以註銷。

計入本集團之應收賬項、按金及預付款項乃應收同系附屬公司款項為港幣10,800,000元(二零二一年：港幣18,300,000元)及應收一合營公司之一聯營公司之款項港幣300,000元(二零二一年：港幣2,100,000元)，該等款項須按本集團給予主要客戶之相若賒賬期限償還。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收款項，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，故賒賬風險並無過份集中。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。

該等於報告期末業務往來客戶應收賬項之賬齡，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
	146.3	66.8
減值	**(27.2)**	(26.1)
	119.1	40.7

業務往來客戶應收賬項減值虧損撥備之變動如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
於一月一日	**26.1**	20.2
已確認減值虧損(淨額)(附註六)	**1.1**	5.9
於十二月三十一日	**27.2**	26.1

減值分析於各報告日期採用撥備矩陣進行，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式之多個客戶分類組別之逾期日數釐定(即產品/服務類別及客戶類別)。該計算反映或然率加權結果、貨幣之時間值及於報告日期可得之有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測之合理及可支持之資料。一般而言，業務往來客戶應收賬項如逾期超過一年及毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。年度內，若干已信貸減值之客戶之預期信貸虧損比率由管理層作出特定評估。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算之業務往來客戶應收賬項之信貸風險資料：

於二零二二年十二月三十一日

		逾期					
	已信貸減值應收款項	即期	三個月內	四至六個月	七至十二個月	超過一年	總計
預期信貸虧損率	**100%**	**–**	**–**	**5.3%**	**4.7%**	**69.9%**	**18.6%**
賬面總值(港幣百萬元)	**15.7**	**70.4**	**28.2**	**3.8**	**12.9**	**15.3**	**146.3**
預期信貸虧損(港幣百萬元)	**15.7**	**–**	**–**	**0.2**	**0.6**	**10.7**	**27.2**

於二零二一年十二月三十一日

		逾期					
	已信貸減值應收款項	即期	三個月內	四至六個月	七至十二個月	超過一年	總計
預期信貸虧損率	100%	–	–	3.4%	2.7%	78.9%	39.1%
賬面總值(港幣百萬元)	15.7	14.1	14.0	2.9	7.3	12.8	66.8
預期信貸虧損(港幣百萬元)	15.7	–	–	0.1	0.2	10.1	26.1

廿二、 無形資產

	客運營業證		其他		總計	
	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
於一月一日之 扣除累積攤銷後成本	**3.6**	–	–	–	**3.6**	–
添置	–	**3.6**	**3.2**	–	**3.2**	**3.6**
於十二月三十一日	**3.6**	**3.6**	**3.2**	–	**6.8**	**3.6**

廿三、 待售物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣1,370,000,000元(二零二一年：港幣293,400,000元)之待售物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

廿四、 存貨

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
酒店及其他商品	**25.6**	22.9

廿五、 按攤銷成本列賬之金融資產

於二零二一年十二月三十一日，金額代表具固定到期日之非上市存款證。非上市存款證按人民幣計值，並按固定年利率2%計息。

廿六、 受限制之現金

於二零二二年十二月三十一日，本集團之受限制現金約為港幣151,600,000元(二零二一年：港幣99,200,000元)，主要限定用作支付融資成本及償還若干附息之銀行債項、提供酒店建築物使用之傢俬、裝置及設備儲備、以及有關若干投資物業之若干租戶之按金。

廿七、 應付賬項、已收按金及應付費用

計入此賬項結存之港幣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。此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**	–
	38.5	41.8

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期一般為90日內。

計入應付賬項、已收按金及應付費用乃應付聯營公司、一合營公司及同系附屬公司款項分別為港幣13,300,000元(二零二一年：港幣15,600,000元)；港幣22,700,000元(二零二一年：港幣22,700,000元)及港幣19,100,000元(二零二一年：港幣11,100,000元)，該等款項為無抵押、免息且須應要求償還。

廿八、 合約負債

	二零二二年 十二月二十一日 港幣百萬元	二零二一年 十二月二十一日 港幣百萬元	二零二一年 一月一日 港幣百萬元
合約負債來自：			
酒店經營	**49.9**	102.7	51.2
會員積分計劃	**4.0**	3.9	2.4
物業銷售	**–**	21.1	–
	53.9	127.7	53.6

合約負債包括(i)就酒店服務向客戶預先收取之代價及本集團經營酒店會員積分計劃之負債，以供客戶於本集團酒店消費或在購買若干由本集團發展之物業單位時累積積分，並兌換積分為日後用於酒店、或於其他指定業務單位/服務消費、或兌換其他禮品；及(ii)就本集團向物業買家預先收取有關預售物業之所得款項及已收銷售所得款項之利息。於二零二二年，合約負債減額乃主要由於就酒店服務預先收取之款項減額及向買家預先收取之銷售所得款項減額。

於二零二一年，合約負債增額乃主要由於就酒店服務預先收取之款項增額及向買家預先收取之銷售所得款項增額。

廿九、 附息之銀行債項

	二零二二年		二零二一年	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元
即期				
銀行貸款－有抵押	**二零二三年**	**7,354.5**	二零二二年	2,010.0
非即期				
銀行貸款－有抵押	**二零二四年至二零二七年**	**8,221.2**	二零二三年至二零二六年	13,203.2
		15,575.7		15,213.2

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
分析為：		
須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	**7,354.5**	2,010.0
於第二年內	**167.8**	5,125.5
於第三至第五年（包括首尾兩年）	**8,053.4**	8,077.7
	15,575.7	15,213.2

於二零二一年八月十日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣500,000,000元之循環貸款融資（「二零二一年初步融資」）達成一項為期五年的融資協議。二零二一年初步融資以五間初步酒店其中之四間（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）作出抵押。於二零二二年十二月三十一日，二零二一年初步融資之未償還金額為港幣4,801,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣301,000,000元。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託集團透過其一間全資擁有附屬公司利高賓有限公司以富豪九龍酒店作出抵押，安排一項港幣3,000,000,000元之雙邊定期貸款融資（「二零一八年九龍融資」）。該融資為期五年直至二零二三年三月。於二零二二年六月下旬，富豪產業信託集團與一名新貸款人達成一項港幣2,950,000,000元，並同樣以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資（「二零二二年九龍融資」），用作償還二零一八年九龍融資。二零二二年九龍融資於每個到期週年日有償還港幣50,000,000元的責任。於二零二二年十二月三十一日，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,950,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一九年七月十九日，富豪產業信託集團透過其一間全資擁有附屬公司Sonnix Limited就港幣440,000,000元定期貸款融資訂立融資協議（「二零一九年灣仔融資」），為期五年直至二零二四年七月。二零一九年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押。於二零二零年六月二十二日，其本金額已調整至港幣405,000,000元以遵守融資協議之條款。於二零二二年十二月三十一日，二零一九年灣仔融資之未償還融資金額為港幣405,000,000元。

於二零一八年十月十九日，富豪產業信託集團透過其一間全資擁有附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資(「二零一八年上環融資」)。二零一八年上環融資為期五年直至二零二三年十月。於二零二二年十二月三十一日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣790,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款金額港幣158,000,000元。

於二零一八年十一月二十九日，富豪產業信託集團透過其一間全資擁有附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元之循環貸款融資(隨後於二零二零年九月減少至港幣44,000,000元)(「二零一八年炮台山融資」)。二零一八年炮台山融資為期五年直至二零二三年十一月。於二零二二年十二月三十一日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣704,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣44,000,000元。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託集團透過其一間全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈土瓜灣酒店(前稱富薈馬頭圍酒店)作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年土瓜灣融資」)，為期三年直至二零二零年九月。於二零二零年八月二十七日，二零一七年土瓜灣融資協議之補充協議已予訂立以修訂貸款本金金額至港幣621,000,000元(「二零二零年土瓜灣融資」)，新貸款期為三年直至二零二三年九月。於二零二二年十二月三十一日，二零二零年土瓜灣融資之未償還金額為港幣621,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

包括富豪產業信託集團兩項到期日為二零二三年後之長期貸款本金總額港幣3,305,000,000元於報告期末被分類為流動負債。誠如上述附註二.一所闡述，相關貸款於二零二二年十二月三十一日被視為違反或違反與利息覆蓋比率有關之貸款契約。於年結日後，取得違反利息覆蓋比率相關銀行貸款人之豁免及確認，而相關貸款仍可於其原定分別於二零二七年及二零二四年之到期日償還。儘管自銀行貸款人取得豁免及確認，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以遵守適用會計準則之規定。於批准本財務報表日，富豪產業信託集團已取得銀行貸款人之豁免，且截至二零二二年十二月三十一日已無被視為違反或違反根據相關貸款下與利息覆蓋比率有關之貸款契約。

於二零二二年十二月三十一日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加息介乎每年1.05%至每年1.80%(二零二一年：介乎每年0.92%至每年1.80%)計息。

二零二一年初步融資、二零二二年九龍融資、二零一九年灣仔融資、二零一八年上環融資、二零一八年炮台山融資及二零二零年土瓜灣融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

(i) 相關物業之法定抵押及債券；

(ii) 所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)有關相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；

(iii) 富豪產業信託集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；

(iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及

(v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

於二零二二年十二月三十一日，除一項港幣14,500,000元之銀行貸款乃按歐洲銀行同業拆息(「EURIBOR」)另加息差每年2.5%計息外，本集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年1.15%至每年2.75%計息。除一項港幣14,500,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

於二零二一年十二月三十一日，除港幣20,400,000元之銀行貸款乃按EURIBOR另加息差每年2.5%計息及港幣20,600,000元之銀行貸款按銀行資金成本另加息差每年0.75%計息外，本集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年0.98%至每年2.75%計息。除港幣41,000,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

此外，同樣列入流動負債項下計息銀行債項之金額為港幣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。

本集團之銀行債項乃以本集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於綜合財務報表附註卅八內。

三十、 衍生金融工具

	資產	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
認沽期權	**70.1**	26.3

於報告期末，本集團有非指定作對沖用途並按公平值計入損益計量之與本集團收購之若干金融資產有關之未完成認沽期權。於年度內，港幣43,800,000元(二零二一年：港幣26,300,000元)之公平值收益淨額已計入綜合損益表。

卅一、 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於年度內之變動如下：

	重估物業、廠房及設備產生之公平值調整 港幣百萬元	折舊撥備超出相關折舊之部分 港幣百萬元	折舊超出相關折舊撥備之部分 港幣百萬元	可供用作抵銷未來應課稅盈利之虧損 港幣百萬元	收購－業務產生之公平值調整 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二一年一月一日之遞延稅項資產/(負債)總額	(2.7)	(790.8)	1.8	56.8	(16.8)	(751.7)
年內計入/(扣除自)損益表之遞延稅項(附註十)	–	54.5	–	(2.9)	(0.9)	50.7
滙兌差額	0.2	–	–	–	1.2	1.4
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日之遞延稅項資產/(負債)總額	(2.5)	(736.3)	1.8	53.9	(16.5)	(699.6)
年內計入/(扣除自)損益表之遞延稅項(附註十)	–	56.0	–	3.5	(0.8)	58.7
滙兌差額	0.1	–	–	–	0.9	1.0
於二零二二年十二月三十一日之遞延稅項資產/(負債)總額	(2.4)	(680.3)	1.8	57.4	(16.4)	(639.9)

為呈列之用，若干遞延稅項資產及負債已在綜合財務狀況表內抵銷。為作財務呈報之用，本集團之遞延稅項結存分析如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	**47.7**	47.7
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	**(687.6)**	(747.3)
	(639.9)	(699.6)

於報告期末，本集團於香港產生之未被確認稅項虧損為港幣5,302,500,000元（二零二一年：港幣5,064,400,000元）。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。由於未來盈利流不能預計，故並無就上述稅項虧損確認為數港幣874,900,000元（二零二一年：港幣835,700,000元）之遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息按10%徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後賺取之盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區之間訂有稅務條約，則可採用較低之預扣稅稅率。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司由二零零八年一月一日起所產生盈利宣派之股息繳納預扣稅。

於二零二二年十二月三十一日，概無就本集團在中國內地成立之附屬公司及合營公司須繳納預扣稅之非滙出盈利應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司及合營公司將不大可能於可見將來分派該等盈利。於二零二二年十二月三十一日，與於中國內地之附屬公司及合營公司之投資相關而尚未確認遞延稅項負債之暫時性差額總額合共約為港幣638,600,000元（二零二一年：港幣572,600,000元）。

本公司向其股東派付股息並無任何所得稅影響。

卅二、股本及股本溢價

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
股份		
法定：		
2,000,000,000股		
每股面值港幣0.10元之普通股	**200.0**	200.0
100,000股5¼厘可轉換可累積可贖回每股面值10美元之優先股	**1.3**	1.3
	201.3	201.3
已發行並繳足：		
898,800,000股		
每股面值港幣0.10元之普通股	**89.9**	89.9
股本溢價		
普通股	**404.7**	404.7

本公司之股本及股本溢價賬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概無任何變動。

卅三、 儲備

本集團儲備之數額及於本年度及過往年度之有關變動載於第77頁及第78頁之綜合資本變動表內。

卅四、 永續證券

於二零一七年四月十三日，本公司之全資附屬公司RH International Finance Limited發行一系列以美元為單位之有擔保優先永續證券，名義本金總額為225,000,000美元(相等於港幣1,750,000,000元)，票面年利率為6.5%。

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，永續證券之數目並無變動。

永續證券由本公司作擔保。此票據並無到期日，而分派可按永續證券發行人酌情決定遞延支付。

卅五、 擁有重大非控權權益之非全資附屬公司

本集團擁有重大非控權權益之附屬公司詳情載列如下：

	二零二二年	二零二一年
富豪產業信託非控權權益持有之股本權益百分率	**25.11%**	25.11%

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
富豪產業信託集團非控權權益分佔年內虧損	**(53.0)**	(33.2)
向富豪產業信託集團之非控權權益派付股息	**75.2**	99.7
於報告日富豪產業信託集團非控權權益之累計結存	**331.6**	459.8

下表列示富豪產業信託集團之財務資料摘要。所披露之數額未經作出任何公司間對銷：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
收入	**616.4**	593.5
年內虧損(未計及基金單位持有人分派前)	**(211.2)**	(132.0)
年內全面虧損總額(未計及基金單位持有人分派前)	**(211.2)**	(132.0)
非流動資產	**13,764.2**	14,199.8
流動資產	**288.0**	174.7
流動負債	**(5,882.7)**	(331.1)
非流動負債	**(5,130.5)**	(10,488.8)
經營業務所得現金流量淨額	**296.7**	304.3
投資活動所用現金流量淨額	**(36.1)**	(2.7)
融資活動所用現金流量淨額	**(163.4)**	(490.1)
現金及現金等值項目淨增額/(減額)	**97.2**	(188.5)

卅六、 綜合現金流量表附註

(a) 現金及現金等值項目結存

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
現金及銀行結存	**601.8**	1,069.9
原到期於存放起計少於三個月之無抵押定期存款	**827.4**	801.8
原到期於存放起計超過三個月之無抵押定期存款	**–**	10.0
現金及現金等值項目	**1,429.2**	1,881.7

此外，於報告期末，本集團之現金及銀行結存為港幣12,500,000元(二零二一年：港幣197,600,000元)乃由若干於中國內地營運之附屬公司持有，而外滙管制適用於該地區。

(b) 主要非現金交易

於年度內，本集團擁有與租賃物業之租賃安排有關之非現金添置/修訂使用權資產(包括計入投資物業之使用權資產)及租賃負債分別為港幣6,200,000元(二零二一年：港幣2,487,900,000元)及港幣6,100,000元(二零二一年：港幣19,100,000元)。

(c) 融資活動產生之負債變動

二零二二年

	計息銀行債項 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	計息銀行債項之 應付利息 港幣百萬元
於二零二二年一月一日	**15,213.2**	**32.1**	**16.7**
來自融資現金流量之變動	**329.0**	**(11.7)**	**(421.1)**
新租賃/租賃修訂	**–**	**6.1**	**–**
外滙兑換變動	**(6.3)**	**(0.5)**	**–**
融資成本	**39.8**	**0.5**	**429.5**
於二零二二年十二月三十一日	**15,575.7**	**26.5**	**25.1**

二零二一年

	計息銀行債項 港幣百萬元	其他債項 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	計息銀行債項之 應付利息 港幣百萬元
於二零二一年一月一日	13,306.5	2,707.0	27.8	55.6
來自融資現金流量之變動	1,874.5	(2,716.8)	(14.4)	(293.2)
新租賃/租賃修訂	–	–	19.1	–
外滙兑換變動	(2.3)	6.4	(0.8)	–
融資成本	34.5	3.4	0.4	254.3
於二零二一年十二月三十一日	15,213.2	–	32.1	16.7

(d) 租賃之現金流出總額

計入現金流量表中租賃之現金流出總額如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
經營業務內	**2.0**	4.9
融資活動內	**11.7**	14.4
	13.7	19.3

卅七、 關連交易及關連人士交易

(a) 除於其他財務報表附註內所載之交易及結存外，於年度內，本集團有重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
同系附屬公司：			
管理費	(i)	**40.8**	39.0
發展顧問費	(ii)	**1.2**	–
有關保安系統及產品及其他軟件之服務費	(iii)	**0.3**	0.6
維修及保養費及工程費用	(iv)	**2.0**	11.1
－聯營公司：			
廣告及推廣費用(包括成本補償)	(v)	**3.3**	6.8
－合營公司：			
利息收入總額	(vi)	**74.2**	56.7
物業管理費收入	(vii)	**1.7**	2.1

附註：

(i) 管理費包括世紀城市之全資擁有附屬公司分配之租金及其他費用，乃按特定分配基準，或經參考世紀城市、百利保、四海及本公司之管理層根據職責分配及四間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。

(ii) 就一同系附屬公司為本集團經營之酒店之物業發展項目及其他翻新工程提供多項服務(包括顧問、監督、建築及設計服務)而向其支付之發展顧問費。費用乃按個別工程之估計成本按議定之比率收取。

(iii) 費用乃就安裝於本集團之酒店物業之保安系統及產品及其他軟件之添置及維修服務支付予若干同系附屬公司。費用乃就所進行工作之性質及所在地按成本加一差價為基準收取。

(iv) 就一同系附屬公司為本集團之酒店物業提供之維修、保養及建築工程而向其支付之費用。費用乃按成本加一差價商議得出及/或透過競爭性投標過程達致。

(v) 支付予一聯營公司之廣告及推廣費用包括按本集團之廣告及宣傳活動估計量釐定之聘用費，及按成本費用支出總額為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。

(vi) 該金額包括本集團按年利率介乎3%至5.625%（二零二一年：年利率5%）貸款予P&R之附息貸款賺取之利息收入，以及本集團按年利率5%貸款予四海集團之貸款賺取之利息收入，有關詳情於財務報表附註二十披露。

(vii) 本集團所賺取之物業管理費收入乃按為P&R所擁有購物商場提供物業管理服務之總營運開支之協定百分比收取。

本公司董事認為上文所載之交易乃在日常及一般業務過程中進行。

(b) 與關連人士於減值前之往來賬項：

	附註	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
應收同系附屬公司款項	(i)	**10.8**	18.3
應付一合營公司款項	(ii)	**(22.7)**	(22.7)
應付聯營公司款項	(ii)	**(13.3)**	(15.6)
應付同系附屬公司款項	(ii)	**(19.1)**	(11.1)
予一合營公司貸款	(iii)	**2,370.4**	2,222.7
應收一合營公司款項	(iii)	**33.9**	132.3
應收聯營公司款項	(iv)	**83.6**	83.5
應收一合營公司之一聯營公司款項	(v)	**0.3**	2.1
其他貸款	(vi)	**739.2**	478.9

附註：

(i) 應收同系附屬公司款項之詳情載於財務報表附註廿一之「應收賬項、按金及預付款項」。

(ii) 應付一合營公司、聯營公司及同系附屬公司款項之詳情載於財務報表附註廿七之「應付賬項、已收按金及應付費用」。

(iii) 予一合營公司貸款及應收一合營公司款項之詳情載於財務報表附註十七之「於合營公司之投資」。

(iv) 應收聯營公司款項之詳情載於財務報表附註十八之「於聯營公司之投資」。

(v) 應收一合營公司之一聯營公司款項詳情載於財務報表附註廿一之「應收賬項、按金及預付款項」。

(vi) 其他貸款之詳情載於財務報表附註二十。

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
短期僱員福利	**31.6**	30.9
僱員退休計劃供款	**2.1**	2.0
支付予主要管理層人員之補償總額	**33.7**	32.9

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註八內。

上述附註卅七(a)(i)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)，惟根據上市規則第14A.98條，獲豁免遵守相關披露及其他規定，其中包括按照上市規則之獨立股東批准(「相關規定」)。

上述附註卅七(a)(ii)所載之關連人士交易亦對本公司構成關連交易(定義見上市規則第十四A章)，亦須受限於相關規定下之相關披露規定，惟根據上市規則第14A.76(2)(a)條，獲豁免遵守其他相關規定。已遵守有關交易之披露規定。上述附註卅七(a)(ii)所載之其他關連人士交易亦對本公司構成關連交易(定義見上市規則第十四A章)，惟根據上市規則第14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。

上述附註卅七(a)(iii)所載之若干關連人士交易亦對本公司構成關連交易，惟根據第14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。上述附註卅七(a)(iii)所載之其他關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易，惟根據上市規則第14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。

上述附註卅七(a)(iv)所載之若干關連人士交易亦對本公司構成關連交易，惟根據第14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。上述附註卅七(a)(iv)所載之餘下關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易，惟根據第14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。

上述附註卅七(a)(v)及(vii)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易，惟根據第14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。

上述附註卅七(a)(vi)所載之關連人士交易乃根據對本公司構成關連交易並須遵守相關規定之交易(「該等交易」)進行。已遵守有關該等交易之相關規定。

載於附註卅七(a)之上年度之關連或持續關連交易已依循上市規則作出有關披露及遵循其他規定(包括(其中包括)獨立股東之批准(如需要)或獲得豁免。

卅八、 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。

卅九、 或然負債

於報告期末，尚未在財務報表中撥備之或然負債如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
就應佔一合營公司之若干附屬公司獲授之銀行融資所提供之公司擔保	**1,949.0**	2,408.6
就授予一合營公司之一聯營公司之銀行融資所提供之公司擔保	**200.0**	178.6

於二零二二年十二月三十一日，授予一合營公司之若干附屬公司及一聯營公司由本集團以個別基準方式向銀行作出公司擔保之銀行融資分別已動用港幣1,949,000,000元(二零二一年：港幣2,408,600,000元)及港幣200,000,000元(二零二一年：港幣178,600,000元)。

此外，本集團已就銀行為本集團之地產發展合約發出金額為港幣15,000,000元(二零二一年：港幣15,000,000元)之履行保函提供公司擔保。

四十、 資本承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備：		
地產發展項目	**11.2**	158.3

四十一、 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

二零二二年

金融資產

	按公平值計入損益之金融資產 – 強制性作出相關指定 港幣百萬元	按攤銷成本列賬之金融資產 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
其他貸款	–	739.2	739.2
業務往來客戶應收賬項(附註廿一)	–	119.1	119.1
計入應收賬項、按金及預付款項之其他金融資產	–	229.8	229.8
按公平值計入損益之金融資產	2,690.1	–	2,690.1
衍生金融工具	70.1	–	70.1
予一合營公司貸款(附註十七)	–	2,370.4	2,370.4
應收一合營公司款項(附註十七)	–	33.9	33.9
應收聯營公司款項(附註十八)	–	5.1	5.1
受限制之現金	–	151.6	151.6
已抵押定期存款及銀行結存	–	163.7	163.7
定期存款	–	827.4	827.4
現金及銀行結存	–	601.8	601.8
	2,760.2	5,242.0	8,002.2

金融負債

	按攤銷成本計算之金融負債 港幣百萬元
業務往來債務人應付賬項(附註廿七)	**38.5**
計入應付賬項、已收按金及應付費用之其他金融負債	**380.9**
應付一合營公司款項(附註廿七)	**22.7**
應付聯營公司款項(附註廿七)	**13.3**
附息之銀行債項	**15,575.7**
租賃負債	**26.5**
	16,057.6

二零二一年

金融資產

	按公平值計入損益之金融資產 – 強制性作出相關指定 港幣百萬元	按攤銷成本列賬之金融資產 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
其他貸款	–	478.9	478.9
業務往來客戶應收賬項(附註廿一)	–	40.7	40.7
計入應收賬項、按金及預付款項之其他金融資產	–	203.1	203.1
按公平值計入損益之金融資產	2,673.8	–	2,673.8
衍生金融工具	26.3	–	26.3
按攤銷成本列賬之金融資產	–	15.6	15.6
予一合營公司貸款(附註十七)	–	2,222.7	2,222.7
應收一合營公司款項(附註十七)	–	132.3	132.3
應收聯營公司款項(附註十八)	–	5.5	5.5
受限制之現金	–	99.2	99.2
已抵押定期存款及銀行結存	–	252.8	252.8
定期存款	–	811.8	811.8
現金及銀行結存	–	1,069.9	1,069.9
	2,700.1	5,332.5	8,032.6

金融負債

	按攤銷成本計算之金融負債 港幣百萬元
業務往來債務人應付賬項(附註廿七)	41.8
計入應付賬項、已收按金及應付費用之其他金融負債	399.9
應付一合營公司款項(附註廿七)	22.7
應付聯營公司款項(附註廿七)	15.6
附息之銀行債項	15,213.2
租賃負債	32.1
	15,725.3

四十二、 金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團管理層負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日，管理層會分析金融工具價值之變動並釐定估值所用之主要輸入值。管理層已就估值(如適用)聘用獨立專業估值師。估值由管理層審閱及批准。管理層會就中期及年度財務報告與審計委員會每年兩次討論估值過程及結果。

公平值等級

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零二二年十二月三十一日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行公平值計量			
	活躍市場之報價（第一級）港幣百萬元	重大可觀察輸入值（第二級）港幣百萬元	重大不可觀察輸入值（第三級）港幣百萬元	總計 港幣百萬元
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	**1,800.8**	**–**	**–**	**1,800.8**
上市債務投資	**–**	**131.7**	**–**	**131.7**
非上市股本投資	**–**	**–**	**123.1**	**123.1**
非上市基金投資	**–**	**–**	**631.2**	**631.2**
非上市債務投資	**–**	**–**	**3.3**	**3.3**
衍生金融工具	**–**	**70.1**	**–**	**70.1**
	1,800.8	**201.8**	**757.6**	**2,760.2**

於二零二一年十二月三十一日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行公平值計量			
	活躍市場之報價（第一級）港幣百萬元	重大可觀察輸入值（第二級）港幣百萬元	重大不可觀察輸入值（第三級）港幣百萬元	總計 港幣百萬元
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	1,940.5	–	–	1,940.5
上市債務投資	–	73.4	–	73.4
非上市股本投資	–	–	135.5	135.5
非上市基金投資	–	–	516.6	516.6
非上市債務投資	–	–	7.8	7.8
衍生金融工具	–	26.3	–	26.3
	1,940.5	99.7	659.9	2,700.1

於年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
按公平值計入損益之金融資產 – 非上市投資：		
於一月一日	**659.9**	743.6
購入	**134.9**	32.6
分派	**(14.8)**	(10.9)
於損益確認之虧損總額(淨額)	**(14.0)**	(0.8)
出售	**(8.4)**	(104.6)
於十二月三十一日	**757.6**	659.9

於二零二二年十二月三十一日按公平值計量之負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債(二零二一年：無)。

於年度內，金融資產及金融負債之公平值計量均無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(二零二一年：無)。

估值方法

上市股本投資之公平值乃根據市場報價釐定。

上市債務投資之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

非上市股本投資、非上市債務投資及若干非上市基金投資乃經參考投資之近期成交價格而釐定或根據金融機構或相關行政機關提供之估值列賬。若干非上市基金投資之公平值經評估與投資基金經理發出之資產淨值報表內所示之資產淨值相若，投資基金經理已考慮投資持有之相關資產之公平值。就分類為公平值計量等級第三級項下之非上市基金投資而言，當資產淨值增加/減少時，公平值將相應增加/減少。鑒於非上市股本投資、非上市債務投資及非上市基金投資之多元化組合，且各自之價值並不重大，故並無就重大不可觀察輸入值(第三級)所使用之公平值計量作獨立披露。

衍生金融工具(包括認沽期權)之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

四十三、 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具(衍生工具除外)包括附息之銀行債項、現金及短期存款。該等金融工具之主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有直接自其業務產生之多項其他金融資產及負債，如按公平值計入損益之金融資產、按攤銷成本列賬之金融資產及其他貸款、業務往來客戶應收賬項及業務往來債務人應付賬項。

自本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理採取審慎策略。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文。

利率風險

本集團面對之利率風險主要與本集團浮息計算債項有關。本集團附息之銀行債項之利率及償還條款於財務報表附註廿九內披露。利率風險乃按持續基準管理，主要目的為限制利息支出淨額可受到利率不利變動影響之幅度。

就港幣債項而言，假設於報告期末尚未到期之銀行債項金額於全年度均為未到期，利率增加100個基點將使本年度之本集團除稅前虧損增加港幣151,600,000元(二零二一年：港幣117,300,000元)及計入成本賬項內之融資成本增加港幣5,400,000元(二零二一年：港幣35,900,000元)。利率減少10個基點將使本年度之本集團除稅前虧損減少港幣15,100,000元(二零二一年：港幣11,700,000元)及計入成本賬項目內之融資成本減少港幣500,000元(二零二一年：港幣3,600,000元)。

在其他浮動項目保持不變下，上述採用之利率敏感度被認為合理。

信貸風險

本集團僅於進行信貸風險評估後方授出信貸。此外，本集團會持續監察應收賬項結存之情況，因此，本集團之壞賬風險並不重大。

最大信貸風險及年終階段

下表載列於十二月三十一日基於本集團信貸政策之信貸質量及最大信貸風險(數據主要根據過往之相關資料，除非其他資料可在無須付出不必要成本或努力的情況下獲得)及年終階段分類。呈列金額為金融資產賬面值總額以及就財務擔保合約所承擔之信貸風險。

於二零二二年十二月三十一日	12個月預期信貸虧損	終身預期信貸虧損			
	第一階段 港幣百萬元	第二階段 港幣百萬元	第三階段 港幣百萬元	簡化方法 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
其他貸款	739.2	–	–	–	739.2
業務往來客戶應收賬項*	–	–	–	146.3	146.3
計入應收賬項、按金及預付款項之其他金融資產					
– 正常#	229.8	–	–	–	229.8
受限制之現金					
– 尚未逾期	151.6	–	–	–	151.6
已抵押定期存款及銀行結存					
– 尚未逾期	163.7	–	–	–	163.7
定期存款					
– 尚未逾期	827.4	–	–	–	827.4
現金及銀行結存					
– 尚未逾期	601.8	–	–	–	601.8
予一合營公司貸款					
– 正常#	2,370.4	–	–	–	2,370.4
應收一合營公司款項					
– 正常#	33.9	–	–	–	33.9
應收聯營公司款項					
– 正常#	5.1	–	–	–	5.1
– 呆賬#	–	–	78.5	–	78.5
就應佔一合營公司之若干附屬公司獲授之銀行融資所提供之公司擔保					
– 已提取融資					
– 尚未逾期	1,949.0	–	–	–	1,949.0
就授予一合營公司之一聯營公司之銀行融資所提供之公司擔保					
– 已提取融資					
– 尚未逾期	200.0	–	–	–	200.0
	7,271.9	–	78.5	146.3	7,496.7

於二零二一年十二月三十一日	12個月預期信貸虧損	終身預期信貸虧損			
	第一階段 港幣百萬元	第二階段 港幣百萬元	第三階段 港幣百萬元	簡化方法 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
其他貸款	478.9	–	–	–	478.9
業務往來客戶應收賬項*	–	–	–	66.8	66.8
計入應收賬項、按金及預付款項之其他金融資產					
– 正常#	203.1	–	–	–	203.1
受限制之現金					
– 尚未逾期	99.2	–	–	–	99.2
已抵押定期存款及銀行結存					
– 尚未逾期	252.8	–	–	–	252.8
定期存款					
– 尚未逾期	811.8	–	–	–	811.8
現金及銀行結存					
– 尚未逾期	1,069.9	–	–	–	1,069.9
予一合營公司貸款					
– 正常#	2,222.7	–	–	–	2,222.7
應收一合營公司款項					
– 正常#	132.3	–	–	–	132.3
應收聯營公司款項					
– 正常#	5.5	–	–	–	5.5
– 呆賬#	–	–	78.0	–	78.0
就應佔一合營公司之若干附屬公司獲授之銀行融資所提供之公司擔保					
– 已提取融資					
– 尚未逾期	2,408.6	–	–	–	2,408.6
就授予一合營公司之一聯營公司之銀行融資所提供之公司擔保					
– 已提取融資					
– 尚未逾期	178.6	–	–	–	178.6
	7,863.4	–	78.0	66.8	8,008.2

* 對於本集團採用簡化減值方法之業務往來客戶應收賬項，基於撥備矩陣之信息於財務報表附註廿一內披露。

\# 包含應收賬項、按金及預付款項中之金融資產、予一合營公司貸款、應收一合營公司款項及應收聯營公司款項之信貸質量在尚未逾期且無資料顯示自初始確認後金融資產之信貸風險顯著增加時被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素被視為「呆賬」。

有關本集團所面對產生自業務往來客戶應收賬項之信貸風險之進一步量化數據於財務報表附註廿一內披露。

流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資，維持資金延續性與靈活性兩者間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波動之影響。本集團將於有需要時自不同來源包括透過金融市場或變現其資產籌集資金。

本集團之金融負債於報告期末根據合約無折扣付款之償還期限如下：

	二零二二年			
	一年內或應要求時 港幣百萬元	一至五年 港幣百萬元	超過五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
附息之銀行債項	4,974.4	13,321.7	–	18,296.1
業務往來債務人應付賬項	38.5	–	–	38.5
計入應付賬項、已收按金及應付費用之其他金融負債	315.3	101.6	–	416.9
租賃負債	11.2	16.5	–	27.7
就應佔一合營公司之若干附屬公司已動用之銀行融資所提供之公司擔保	1,949.0	–	–	1,949.0
就一合營公司之一聯營公司已動用之銀行融資所提供之公司擔保	200.0	–	–	200.0
	7,488.4	13,439.8	–	20,928.2

	二零二一年			
	一年內或應要求時 港幣百萬元	一至五年 港幣百萬元	超過五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
附息之銀行債項	2,277.8	13,864.0	–	16,141.8
業務往來債務人應付賬項	41.8	–	–	41.8
計入應付賬項、已收按金及應付費用之其他金融負債	366.4	104.8	–	471.2
租賃負債	11.2	21.7	–	32.9
就應佔一合營公司之若干附屬公司已動用之銀行融資所提供之公司擔保	2,408.6	–	–	2,408.6
就一合營公司之一聯營公司已動用之銀行融資所提供之公司擔保	178.6	–	–	178.6
	5,284.4	13,990.5	–	19,274.9

股本價格風險

股本價格風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於報告期末，本集團所面對之股本價格風險乃來自列為按公平值計入損益之金融資產(附註十九)之個別上市及非上市股本投資。

下表根據其於報告期末之賬面值，顯示按公平值計量之股本投資之公平值出現5%變動(而所有其他變數保持不變且未計及稅項之任何影響前)之敏感度。

	股本投資之賬面值 港幣百萬元	除稅前虧損之變動 港幣百萬元
二零二二年		
上市投資：		
– 按公平值計入損益之金融資產	**1,800.8**	**90.0**
按公平值計算之非上市投資：		
– 按公平值計入損益之金融資產	**123.1**	**6.2**

	股本投資之賬面值 港幣百萬元	除稅前盈利之變動 港幣百萬元
二零二一年		
上市投資：		
– 按公平值計入損益之金融資產	1,940.5	97.0
按公平值計算之非上市投資：		
– 按公平值計入損益之金融資產	135.5	6.8

資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及提升股東價值。

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特性之變動管理其資本架構及對資本架構作出調整。資本指母公司股份持有人應佔股本。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東之股息派發、歸還資本予股東或發行新股。除本公司就向富豪產業信託租賃若干酒店物業而作出之租賃擔保項下之責任及本公司就若干附屬公司及就一合營公司之若干附屬公司及一聯營公司獲授之銀行融資而提供之公司擔保項下之承諾須維持最低綜合有形資產淨值(已於年度內遵守)外，本集團並無任何外在施加之資本需求。於截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團並無對管理資本之目的、政策或程序作出變動。

本集團利用淨債務對總資產比率(即淨債務除以總資產)監察資本。淨債務包括附息之銀行債項，扣除現金、銀行結存連同定期存款。於報告期末之淨債務對總資產比率如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
附息之銀行債項	**15,575.7**	15,213.2
減：現金、銀行結存連同定期存款	**(1,744.5)**	(2,233.7)
淨債務	**13,831.2**	12,979.5
總資產	**30,247.8**	30,795.9
淨債務對總資產比率	**45.7%**	42.1%

四十四、 本公司財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司之投資	**5,439.3**	5,445.0
流動資產		
預付款項	**0.3**	0.3
現金及銀行結存	**2.7**	2.7
流動總資產	**3.0**	3.0
流動負債		
應付賬項及費用	**(5.3)**	(5.2)
流動負債淨額	**(2.3)**	(2.2)
資產淨值	**5,437.0**	5,442.8
股本		
已發行股本	**89.9**	89.9
儲備(附註)	**5,347.1**	5,352.9
股本總值	**5,437.0**	5,442.8

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股本溢價賬 港幣百萬元	股本贖回儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二一年一月一日	404.7	17.7	4,936.3	5,358.7
年內虧損	–	–	(5.8)	(5.8)
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	404.7	17.7	4,930.5	5,352.9
年內虧損	–	–	(5.8)	(5.8)
於二零二二年十二月三十一日	404.7	17.7	4,924.7	5,347.1

四十五、 財務報表之批准

財務報表於二零二三年三月二十七日由董事會批准及授權刊發。

EY安永

致Regal Hotels International Holdings Limited董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第73頁至第182頁的Regal Hotels International Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合資本變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映了 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
酒店物業的減值評估 貴集團於香港持有多項酒店物業。於二零二二年十二月三十一日，酒店物業(計入物業、廠房及設備以及使用權資產)的賬面值(減值前)為港幣18,263,400,000元。 酒店物業之減值評估對我們的審計屬重要，原因為(i)於二零二二年十二月三十一日之賬面值之重要性；及(ii)釐定可收回金額取決於一系列估計，如估計房租、估計佔用率、估計未來現金流量、折現率及資本化率。 相關披露已載於綜合財務報表附註二.四、三、十三及十五中。	我們與管理層討論了酒店物業的業務計劃。在我們的內部估值專家之協助下，我們亦評估管理層所編製貼現現金流量預測及外部估值師進行估值所採用假設及估計，如估計房租、估計佔用率、估計未來現金流量、折現率及資本化率，並計及市場狀況及趨勢、先前預測的可靠性及支持相關假設的過往證據。此外，我們已評估外部估值師之獨立性、客觀性和能力。

刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他資料負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表需承擔的責任

貴公司董事需負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》之披露規定擬備真實而公允的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時， 貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非 貴公司董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助 貴公司董事履行職責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據百慕達一九八一年公司法第90條，我們僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就　貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責　貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是嚴嘉洵。

安永會計師事務所
執業會計師

香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

二零二三年三月二十七日

二零二二年十二月三十一日

發展及/或出售物業

	簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(1)	香港 赤柱 黃麻角道88號 富豪海灣 若干豪華洋房	住宅	整項發展之地盤面積－ 約53,126平方米 (571,848平方呎) 持有餘下4間洋房之 總面積－ 約1,373平方米 (14,779平方呎)	已於二零零四年 三月完成	100
(2)	香港 皇后大道西160號 尚瓏	商業/住宅	地盤面積－ 約682平方米 (7,342平方呎) 持有餘下123個住宅單位及 6個商業單位(總樓面 面積－約4,245平方米 (45,693平方呎))	已於二零二二年完成	100
(3)	香港 九龍 深水埗 海壇街 227至227C號	商業/住宅	地盤面積－ 約431平方米 (4,644平方呎) 擬發展新項目之 總樓面面積－ 約3,691平方米 (39,733平方呎)	規劃階段	100

二零二二年十二月三十一日

	簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(4)	香港 新界 元朗 丹桂村路65至89號 尚築及富豪 • 悅庭	住宅	於丹桂村路65至89號之整項發展之地盤面積－約11,192平方米(120,470平方呎) 持有餘下8間洋房(總樓面面積－約1,967平方米(21,173平方呎)),以及23個泊車位	入伙紙於二零一五年十一月獲發出 滿意紙於二零一六年四月取得	50
(5)	香港 新界 沙田 九肚 麗坪路23號 富豪 • 山峯	住宅	地盤面積－約17,476平方米(188,110平方呎) 持有餘下97個單位及10間洋房(總樓面面積－約19,055平方米(205,108平方呎)),以及124個泊車位	入伙紙於二零一八年九月獲發出 滿意紙於二零一九年二月取得	50
(6)	香港 九龍 深水埗 順寧道83號 尚都	商業/住宅	地盤面積－約824.9平方米(8,879平方呎) 持有餘下2個商業單位(總樓面面積－約652平方米(7,018平方呎))及5個泊車位	入伙紙於二零一八年三月獲發出 滿意紙於二零一八年七月取得	50

二零二二年十二月三十一日

	簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(7)	香港 九龍 長沙灣 青山道 291至293號 (逾80%不可分割 份額業權) 及301至303號 (100%擁有權權益)	商業/住宅	地盤面積－ 約488平方米 (5,260平方呎) 擬發展新項目之 總樓面面積－ 約4,395平方米 (47,307平方呎)	規劃階段	50
(8)	香港 筲箕灣 金華街9至19號	商業/住宅	地盤面積－ 約518平方米 (5,580平方呎) 擬發展新項目之 總樓面面積－ 約4,379平方米 (47,136平方呎)	原有物業之拆卸工程 已完成及新發展項目 之方案亦即將定案	50
(9)	葡萄牙 里斯本 Rua Dos Fanqueiros 156 Fabrik	商業/住宅	總發展面積－ 約1,836平方米 (19,768平方呎)	翻新工程預期 於二零二三年年中完成	100
(10)	英國 London WC2B 6TP 41 Kingsway	酒店	總樓面面積－ 約2,150平方米 (23,140平方呎) (73間客房)	正在研究替代商業計劃及 改建計劃	100

二零二二年十二月三十一日

	簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(11)	於中國四川省 成都市新都區 新都鎮板橋村 新都大道以南及 興樂路兩旁之 富豪國際新都薈	住宅/商業/ 寫字樓/酒店	整項發展之地盤面積－ 約111,869平方米 (1,204,148平方呎) 第一及二階段 • 一間擁有325間客房之酒店 • 餘下12個住宅單位、20個商業單位及359個泊車位 (總樓面面積合共－ 約5,129平方米 (55,209平方呎)) (富豪公館(第一期)) 第三階段 • 一幢總樓面面積 約52,500平方米 (565,100平方呎) 六層高商業 綜合大樓及 五幢總樓面面積 約86,000平方米 (925,700平方呎) 寫字樓設施 • 餘下3個住宅單位、6個商業單位及1,243個泊車位 (總樓面面積合共－ 約2,237平方米 (24,079平方呎)) (富豪公館(第二期))	第一及二階段 • 擁有1,296個住宅單位之9幢住宅大樓之建築工程 已於二零一七年完成 • 酒店部分預期 於相關裝修工程完成後分階段開業 第三階段 • 商業及寫字樓設施之建築工程正穩步進行中 • 10幢住宅大樓、泊車位及商業單位之上蓋建築及裝修工程已於二零二一年十二月完成	33.76

二零二二年十二月三十一日

	簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(12)	於中國天津市 河東區衛國道與 新開路交口之 富豪新開門	商業/ 寫字樓/ 住宅	整項發展之地盤面積－ 約31,700平方米 (341,000平方呎)	住宅大樓、商業綜合大樓 及住宅泊車位已於 二零一八年完成	33.76
			• 餘下7個住宅單位、 500個商業及 寫字樓單位 以及1,209個泊車位 (總樓面面積合共－ 約76,818平方米 (826,869平方呎))	兩幢寫字樓大樓及 其四層高商業裙樓之竣工 證明書已於二零二二年 三月獲發出	

二零二二年十二月三十一日

投資物業

	簡述	用途	租約類別	本公司應佔權益百分率
(1)	香港 赤柱 黃麻角道88號 富豪海灣 5間豪華洋房	住宅	中期	100
(2)	麗豪航天城酒店 香港新界赤鱲角 香港國際機場 航展道8號	酒店	中期	100
(3)	富豪機場酒店 香港新界赤鱲角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	74.89
(4)	富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	74.89
(5)	富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	74.89
(6)	富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30至38號及 石鼓壟道21至25號/ 沙浦道40至42號/ 賈炳達道15至29號 寶城大樓地下3至11號舖， 包括5至7號舖閣樓及 1樓全層	酒店	中期	74.89

二零二二年十二月三十一日

	簡述	用途	租約類別	本公司應佔權益百分率
(7)	麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34至36號	酒店	中期	74.89
(8)	富薈灣仔酒店 香港灣仔 莊士敦道211號 地面A、B及C舖、3樓平台、 5樓至12樓、15樓至23樓及 25樓至29樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店/ 商業	長期	74.89
(9)	富薈上環酒店 香港 上環 文咸東街138號	酒店	長期	74.89
(10)	富薈炮台山酒店 香港 北角 麥連街18號	酒店	長期	74.89
(11)	富薈土瓜灣酒店 香港 九龍 土瓜灣 下鄉道8號	酒店	長期	74.89

二零二二年十二月三十一日

	簡述	用途	租約類別	本公司應佔權益百分率
(12)	香港 九龍 大角咀 晏架街2號 富薈旺角酒店	酒店	長期	50
(13)	富薈尚乘上環酒店 香港 上環 文咸西街5號	酒店	長期	25
(14)	Campus La Mola 西班牙 巴塞隆拿 08227 - Terrassa Cami dels Plans de Can Bonvilar s/n	酒店	永久業權土地	100
(15)	We Go MALL 香港 新界 沙田 馬鞍山 保泰街16號	商業	中期	50
(16)	中國天津市 河東區新開路與 衛國道交口之 富豪新開門 第一及二期之 若干商業單位	商業	中期	33.76

下列為節錄自過去五個財政年度本集團已公佈經審核財務報表內之業績以及資產、負債、永續證券及非控權權益之摘要。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
收入	**1,831.1**	986.6	678.7	2,226.2	2,614.1
減除折舊前經營業務盈利	**636.0**	228.0	165.5	1,318.9	1,327.4
折舊	**(623.8)**	(537.1)	(522.5)	(530.2)	(512.9)
融資成本	**(463.5)**	(266.8)	(290.1)	(412.5)	(381.4)
應佔盈利及虧損：					
合營公司	**5.7**	31.3	(236.1)	57.5	174.1
聯營公司	**0.3**	(1.2)	(0.7)	36.4	0.4
除稅前盈利/(虧損)	**(445.3)**	(545.8)	(883.9)	470.1	607.6
所得稅	**34.0**	18.2	(12.9)	(10.5)	(40.8)
予母公司股份持有人及非控權權益分佔前年內盈利/(虧損)	**(411.3)**	(527.6)	(896.8)	459.6	566.8
應佔：					
母公司股份持有人	**(358.3)**	(494.4)	(885.9)	454.6	547.7
非控權權益	**(53.0)**	(33.2)	(10.9)	5.0	19.1
	(411.3)	(527.6)	(896.8)	459.6	566.8

資產、負債、永續證券及非控權權益

	十二月三十一日				
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
物業、廠房及設備	**6,014.4**	6,327.2	8,596.5	7,962.4	18,529.9
投資物業	**595.4**	605.3	900.6	1,052.1	1,147.2
使用權資產	**12,857.5**	13,133.1	10,917.3	11,197.7	–
發展中物業	**490.8**	445.8	444.3	443.2	897.9
於合營公司之投資	**3,122.9**	3,161.2	4,010.1	3,967.2	3,539.9
於聯營公司之投資	**8.8**	8.9	11.3	52.9	16.5
按公平值計入損益之金融資產	**757.6**	659.9	743.6	755.8	550.1
其他貸款	**357.0**	357.0	–	1,062.0	1,062.0
應收賬項及按金	**84.4**	78.6	77.3	78.4	5.7
遞延稅項資產	**47.7**	47.7	50.1	47.5	42.9
無形資產	**6.8**	3.6	–	–	–
流動資產	**5,904.5**	5,967.6	6,708.2	6,082.8	5,945.8
總資產	**30,247.8**	30,795.9	32,459.3	32,702.0	31,737.9
流動負債	**(7,830.3)**	(2,587.8)	(10,500.9)	(2,198.8)	(1,669.8)
應付賬項及已收按金	**(101.6)**	(104.8)	(104.5)	(145.0)	(97.0)
租賃負債	**(15.7)**	(21.5)	(15.8)	(36.5)	–
附息之銀行債項	**(8,221.2)**	(13,203.2)	(5,880.2)	(11,309.5)	(10,925.8)
其他債項	**–**	–	–	(2,716.7)	(2,725.9)
遞延稅項負債	**(687.6)**	(747.3)	(801.8)	(839.7)	(883.8)
總負債	**(16,856.4)**	(16,664.6)	(17,303.2)	(17,246.2)	(16,302.3)
永續證券	**(1,732.9)**	(1,732.9)	(1,732.9)	(1,732.9)	(1,732.9)
非控權權益	**(331.9)**	(460.1)	(617.0)	(724.2)	(838.6)

www.regal.com.hk