

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



二零二四年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零二四年度 港幣百萬元	二零二三年度 港幣百萬元	%轉變
收入	2,731.0	2,806.4	-2.7%
毛利	943.7	1,124.8	-16.1%
減除折舊、融資成本 及稅項前之 經營業務盈利/(虧損)*	(376.4)	277.8	不適用
母公司股份持有人應佔 年內虧損	(1,643.4)	(1,042.0)	+57.7%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本虧損	港幣(1.55)元	港幣(1.01)元	+53.5%
於十二月三十一日			
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值			
賬面值	港幣7.61元	港幣9.21元	-17.4%
經調整**	港幣13.12元	港幣14.65元	-10.4%

* 經計及(其中包括)物業及金融資產之公平值及減值虧損

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

- 於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣1,643,400,000元，而於上一個財政年度則錄得虧損港幣1,042,000,000元。
- 本集團之核心業務主要包括物業發展及投資以及酒店擁有及經營。由於香港及中國房地產市況低迷，本集團於年度內之物業銷售進度較預期慢，以致自物業銷售所得之盈利貢獻低於去年。
- 本集團之酒店業務主要透過本公司之一上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司進行，儘管市場競爭激烈，惟業務經營能保持穩定。
- 於回顧年度內，本集團來自業務營運之毛利為港幣943,700,000元(二零二三年：港幣1,124,800,000元)。經主要計及物業及金融資產之公平值及減值虧損以及各項行政及其他費用後，本集團錄得減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務虧損為港幣376,400,000元(二零二三年：盈利港幣277,800,000元)。
- 此外，由於香港利率於二零二四年仍維持於相對高位，以致本集團之融資成本開支依然龐大。加上，為符合適用之會計準則，本集團須就本集團所擁有及經營之11間酒店於年度內計提總額港幣678,900,000元之折舊費用，儘管對本集團之現金流並無影響，惟已對其財務業績造成不利影響。
- 本集團之物業發展及投資業務主要透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司(其為富豪與本公司各自持有50/50權益之合營公司及實際上亦為本集團之附屬公司)進行，並在適當情況下由富豪獨立進行。
- 富豪·山峯為P&R進行之重大豪華住宅發展項目。該發展項目擁有合共24間花園洋房及136個公寓單位，並附有泊車位及會所設施。除該等已出售或已訂約出售之單位及一間已出租且承租人有權購買之洋房外，P&R仍持有位於富豪·山峯具有重大價值之3間洋房及77個公寓單位。出售該等餘下單位之推售工作正在進行中。

- 除富豪·山峯外，P&R於香港擁有已落成之物業及酒店以及持作發展物業等之綜合物業組合。該等持有以賺取營運及經常性收入之物業包括位於沙田馬鞍山之We Go MALL、富薈旺角酒店，以及於其持有50%權益之富薈尚乘上環酒店。
- 於物業發展方面，P&R擁有位於筲箕灣金華街之商業/住宅項目以及另一位於深水埗青山道之綜合商業/住宅重建項目(現存物業之拆卸工程正在進行中)。此外，P&R亦擁有位於深水埗尚都之若干餘下商舖單位和泊車位，及位於元朗富豪·悅庭之若干保留洋房(後兩者為P&R於前些年完成之物業發展項目)。
- 有關本公司之三間上市附屬公司，富豪(本公司之主要上市附屬公司)、富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，透過其擁有本集團於香港之9間酒店)及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(主要於中國從事物業發展和投資以及其他投資)之業務營運之詳情，已另刊載於該等公司於今日所發表之業績公佈內。
- 儘管整體外圍環境仍充滿許多不明朗因素，特別是地緣政治及貿易緊張局勢升級，但本集團對香港未來經濟發展仍抱持樂觀態度。
- 面對瞬息萬變的市場環境，本集團正積極實行各項計劃，充分利用其位於香港及中國之資產組合之龐大價值，務求帶來額外流動資金以增強其財務實力。

財務業績

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣1,643,400,000元，而於上一個財政年度則錄得虧損港幣1,042,000,000元。

本集團之核心業務主要包括物業發展及投資以及酒店擁有及經營。由於香港及中國房地產市況低迷，本集團於年度內之物業銷售進度較預期慢，以致自物業銷售所得之盈利貢獻低於去年。本集團之酒店業務主要透過本公司之一上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司進行，儘管市場競爭激烈，惟業務經營能保持穩定，且酒店收入淨額有所增加。

於回顧年度內，本集團來自業務營運之毛利為港幣943,700,000元(二零二三年：港幣1,124,800,000元)。經主要計及物業及金融資產之公平值及減值虧損以及各項行政及其他費用後，本集團錄得減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務虧損為港幣376,400,000元(二零二三年：盈利港幣277,800,000元)。

此外，由於香港利率於二零二四年仍維持於相對高位，以致本集團之融資成本開支依然龐大。加上，為符合適用之會計準則，本集團須就本集團所擁有及經營之11間酒店於年度內計提總額港幣678,900,000元之折舊費用，儘管對本集團之現金流並無影響，惟已對其財務業績造成不利影響。

因此，本集團於二零二四年財政年度內所錄得之虧損較去年增加。

根據其於二零二四年十二月三十一日之獨立專業市場估值，本集團於香港之酒店物業之市值總額仍然遠高於其賬面總值，原因為其須計提累計折舊費用。為供參考，現於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節呈列經調整資產淨值報表，說明倘所有該等酒店物業按其於二零二四年十二月三十一日之市場估值於本集團之財務報表內列賬，本公司按其所列基準下之相關經調整資產淨值將為每股港幣13.12元。

業務回顧

本集團現由共四間上市公司組成，擁有多元化業務權益包括物業、酒店、飛機擁有及租賃，以及金融資產及其他投資。

於二零二四年十二月三十一日，本集團透過其全資附屬公司於富豪直接持有約69.3%控股權益。富豪則持有富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，其現時擁有位於香港的五間富豪酒店及四間富薈酒店)已發行基金單位約74.9%。富豪之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任富豪產業信託之產業信託管理人。

本集團於香港之物業發展及投資業務主要透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司(其為富豪與本公司各自持有50/50權益之合營公司及實際上為本集團之附屬公司)進行。富豪亦會在香港及海外獨立進行若干物業項目。

除本身之物業業務外，P&R亦持有Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司之實益控股權益，四海主要於中國從事物業發展業務以及其他投資。於二零二四年十二月三十一日，P&R持有四海已發行普通股股本之57.0%，並另外持有四海之現有可換股優先股以及可換股票據(合共可轉換為1,272,100,000股四海新普通股)。此外，本公司及富豪亦透過彼等各自之全資附屬公司持有四海之普通股及可換股票據。

有關本集團之物業業務的最新進展以及富豪(包括富豪產業信託)及四海之財務業績及經營業務回顧之進一步資料載於下文。

物業

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

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

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

位於沙田九肚之富豪·山峯為P&R進行之重大豪華住宅發展項目。該發展項目擁有合共24間花園洋房及136個公寓單位，並附有泊車位及會所設施。除該等已出售或已訂約出售之單位及一間已出租且承租人有權購買之洋房外，P&R仍持有位於富豪·山峯具有重大價值之合共3間洋房及77個公寓單位。出售該等餘下單位之推售工作正在進行中。

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

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

於物業發展方面，P&R擁有位於筲箕灣金華街之商業/住宅項目以及另一位於青山道之綜合商業/住宅重建項目(現擁有100%業權且正進行其拆卸工程)。此外，P&R亦擁有位於元朗富豪·悅庭之7間保留洋房及位於深水埗尚都之若干餘下商舖單位和泊車位，兩者均為P&R於前些年完成之物業發展項目，並將繼續出售。

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

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，富豪錄得股東應佔綜合虧損港幣2,597,800,000元，而於上一個財政年度則錄得虧損為港幣1,791,900,000元。

關於富豪之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪於今日所發表之業績公佈內。

富豪產業信託

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得未計及基金單位持有人分派前綜合虧損港幣204,400,000元，而於二零二三年則達致盈利港幣265,700,000元。

關於富豪產業信託之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪產業信託於今日所發表之業績公佈內。

四海國際集團有限公司

於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度，四海產生錄得股東應佔虧損為港幣453,100,000元(二零二三年：虧損港幣372,300,000元)。

關於四海之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於四海於今日所發表之業績公佈內。

展望

儘管整體外圍環境仍充滿許多不明朗因素，特別是地緣政治及貿易緊張局勢升級，但本集團對香港未來經濟發展仍抱持樂觀態度。

面對瞬息萬變的市場環境，本集團正積極實行各項計劃，充分利用其位於香港及中國之資產組合之龐大價值，務求帶來額外流動資金以增強其財務實力。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團之重要投資及主要業務主要包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

富豪(本集團之主要上市附屬公司)之重要投資及業務權益包括主要透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。

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

本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資業務，及富豪、富豪產業信託連同四海之主要業務於年度內之業績表現(包括本集團於當中經營之業務市場現況、一般市場情況轉變及其對本集團業務之業績表現及未來前景之潛在影響)均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本分節，以及載於富豪、富豪產業信託及四海分別所發表之二零二四年全年業績公佈內。

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

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

以下為有關P&R集團於香港進行之物業發展項目及所擁有物業(除另有說明外，均由P&R集團全資擁有)之進一步資料：

新界元朗丹桂村路65至89號尚築及富豪·悅庭

此住宅項目於二零一六年落成，地盤面積約11,192平方米(120,470平方呎)，提供合共170個單位(包括36間花園洋房及一座擁有134個單位之低密度公寓大樓)，擁有總樓面面積約11,192平方米(120,470平方呎)。

名為「尚築」之公寓大樓之全部單位已售罄。於此發展項目內之花園洋房命名為「富豪·悅庭」。一間洋房已於二零二四年七月訂約出售，且銷售交易於隨後八月完成。「富豪·悅庭」之7間洋房仍予以保留，並將繼續出售。

新界沙田馬鞍山保泰街16號We Go MALL

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

九龍深水埗順寧道83號尚都

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

新界沙田九肚麗坪路23號富豪·山峯

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。此項目已發展為一個擁有7幢中層住宅公寓(合共136個單位)、24間獨立花園洋房及197個泊車位之豪華住宅綜合項目，擁有總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。佔用許可證(入伙紙)已於二零一八年九月獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則已於二零一九年二月取得。

此發展項目榮獲八個國際獎項，包括Luxury Lifestyle Awards於二零二一年之香港最佳豪宅項目及最佳可持續豪宅項目，以及若干洋房及公寓示範單位獲傑出室內設計的認可。

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

九龍旺角晏架街2號富薈旺角酒店

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

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

香港上環文咸西街5號富薈尚乘上環酒店

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

P&R於二零一九年十二月出售所持其中50%實益權益後，該物業現由P&R及AMTD Properties Limited各自擁有50%權益。該酒店已於二零二零年十一月正式開業，並自此由該合營公司自行營運以及由富豪集團管理。

香港筲箕灣金華街9至19號

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

九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

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

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

富豪酒店國際控股有限公司

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

香港

香港國際機場麗豪航天城酒店

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

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

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

香港皇后大道西160號尚璣

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

7個住宅單位已於二零二一年四月首批推出之單位銷售中出售。迄今，共81個住宅單位已按短期租約出租。目前餘下住宅單位(包括該等已出租之單位)計劃於今年第二季推出。

九龍深水埗海壇街227至227C號

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

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

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

海外

西班牙巴塞隆拿Campus La Mola

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

英國41 Kingsway, London WC2B 6TP

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

現正與一潛在買家就出售此物業進行磋商。

葡萄牙里斯本 Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik

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

四海國際集團有限公司

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

物業發展

成都項目 — 富豪國際新都薈

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

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

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣99,600,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，475個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣51,600,000元(港幣55,200,000元)。大部分銷售交易已經完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

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

同為此發展項目第三期內之餘下商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程已全部大致完成。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。迄今，面積共約14,665平方米(157,854平方呎)之328個寫字樓單位已獲訂約出售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣126,000,000元(港幣134,700,000元)。

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

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

天津項目 — 富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

此發展項目的所有住宅單位已售出。商業綜合大樓內總面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商舖的銷售計劃繼續進行。於回顧年度內，已出售總面積9,744平方米(104,884平方呎)之商舖，銷售代價總額約為人民幣185,400,000元(港幣200,800,000元)。商業綜合大樓之若干部分面積已出租以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分(全部均已完成)主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。隨著過去幾個月市場環境改善，現正制定將於今年稍後時間啟動寫字樓大樓內單位銷售之計劃。

新疆項目

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

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

建築及與樓宇相關業務

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

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

金融資產及其他投資

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

財務回顧

資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有於香港之全部酒店物業(除富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店外)，乃於財務報表內按其於二零一二年五月七日(即富豪連同富豪產業信託成為本集團附屬公司之日)之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店則按成本及全面對銷P&R向富豪產業信託出售該等酒店而產生之未變現收益後於本集團財務報表列賬，而由P&R擁有之富薈旺角酒店及由富豪集團擁有之麗豪航天城酒店(分別於二零一九年及二零二一年落成)均按成本列賬，並全部均須計提折舊。作為資料補充，倘若本集團於香港之整體酒店物業組合，於綜合財務報表中按其於二零二四年十二月三十一日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所計算為每股港幣13.12元：

於二零二四年十二月三十一日
每股普通股
港幣百萬元 港幣(元)

母公司股份持有人應佔賬面資產淨值	8,484.9	7.61
本集團於香港之酒店物業組合按其市值 重列及加回任何相關遞延稅項負債之調整	6,138.7	5.51
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	14,623.6	13.12

資本資源及資金

資金及財務政策

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

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。於香港之項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。大部分於中國之物業發展項目所需之資金乃運用內部資金及預售單位所得款項提供。若條款合適，可能為該等於中國及海外之發展項目安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而該等還款期則配合該等發展項目之預計完成日期及/或銷售預測而訂定。

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之中國及海外投資，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匯率波動風險。

現金流量

於回顧年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣362,600,000元(二零二三年：港幣623,900,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣1,136,800,000元(二零二三年：港幣1,069,400,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣1,404,200,000元(二零二三年：港幣2,180,500,000元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣18,332,200,000元(二零二三年：港幣17,937,900,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為50.8%(二零二三年：45.0%)，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18,332,200,000元(二零二三年：港幣17,937,900,000元)與本集團之總資產港幣36,120,800,000元(二零二三年：港幣39,824,500,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二四年十二月三十一日本集團於香港擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣47,108,300,000元(二零二三年：港幣50,588,100,000元)計算，資產負債比率則為38.9%(二零二三年：35.5%)。

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

租賃負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣10,800,000元(二零二三年：港幣19,700,000元)。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣29,144,600,000元(二零二三年：港幣30,373,000,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零二四年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣220,300,000元(二零二三年：港幣251,800,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

與本集團若干物業發展項目相關之控股公司之股份權益亦已作抵押，以擔保本集團之其他債項。

資本承擔

本集團於二零二四年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

或然負債

本集團於二零二四年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表內。

股息

董事會議決不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息予普通股持有人(二零二三年：無)。截至二零二四年十二月三十一日止年度並無派發中期股息(二零二三年：無)。

股東週年大會

本公司謹定於二零二五年六月十日(星期二)召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司之網站，並將連同本公司二零二四年年報一併寄發予股東。

暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將由二零二五年六月五日(星期四)至二零二五年六月十日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二五年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二五年股東週年大會及於大會上投票之資格，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年六月四日(星期三)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司。

年度業績

綜合損益表

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	2,731.0	2,806.4
銷售成本	(1,787.3)	(1,681.6)
毛利	943.7	1,124.8
其他收入及收益(淨額)(附註三)	221.2	65.4
投資物業之公平值虧損(淨額)	(319.4)	(22.6)
重新分類為投資物業之待售物業 之公平值收益	—	61.6
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損(淨額)	(146.2)	(165.4)
出售投資物業之虧損	—	(1.0)
物業、廠房及設備項目及 使用權資產之減值虧損之 回撥/(減值虧損)	(37.9)	15.3
發展中物業之減值虧損	(228.2)	(122.6)
待售物業之減值虧損	(212.4)	(151.4)
其他應收款項之減值虧損	(100.1)	—
於聯營公司之投資之減值虧損	(0.8)	(0.1)
物業銷售及推廣費用	(82.4)	(116.3)
行政費用	(413.9)	(409.9)
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	(376.4)	277.8
折舊(附註四)	(710.4)	(728.6)
經營業務虧損(附註四)	(1,086.8)	(450.8)
融資成本(附註五)	(1,265.2)	(1,221.5)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(16.1)	(5.2)
除稅前虧損	(2,368.1)	(1,677.5)
所得稅(附註六)	(73.2)	14.4
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內虧損	(2,441.3)	(1,663.1)

綜合損益表(續)

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	(1,643.4)	(1,042.0)
非控權權益	<u>(797.9)</u>	<u>(621.1)</u>
	<u>(2,441.3)</u>	<u>(1,663.1)</u>
母公司股份持有人應佔 每股普通股虧損 (附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣(1.55)元</u>	<u>港幣(1.01)元</u>

綜合全面收益表

	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損	(2,441.3)	(1,663.1)
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	12.6	—
自對沖儲備轉撥至損益	(10.9)	—
	1.7	—
換算海外業務之滙兌差額	(82.1)	(33.4)
應佔一聯營公司之 其他全面虧損	(0.1)	—
	(80.5)	(33.4)
將不會於往後期間重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
指定為按公平值計入其他全面收益 之金融資產之公平值變動	0.8	(388.0)
物業重估之收益	—	2.2
年內其他全面虧損	(79.7)	(419.2)
年內全面虧損總額	(2,521.0)	(2,082.3)
應佔：		
母公司股份持有人	(1,695.8)	(1,379.3)
非控權權益	(825.2)	(703.0)
	(2,521.0)	(2,082.3)

綜合財務狀況表

	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 (經重列) 港幣百萬元	二零二三年 一月一日 (經重列) 港幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備	5,714.4	6,361.4	6,672.9
投資物業	3,425.3	3,868.8	3,149.0
使用權資產	15,031.9	15,374.2	15,759.8
發展中物業	870.2	892.0	915.1
於聯營公司之投資	280.3	401.3	406.6
指定為按公平值計入其他 全面收益之金融資產	4.8	28.1	443.3
按公平值計入損益之金融資產	425.3	592.9	768.4
衍生金融工具	9.9	—	—
應收貸款	155.2	163.4	185.6
應收融資租賃	96.0	101.7	—
應收賬項、按金及預付款項	218.3	286.5	277.8
遞延稅項資產	47.6	47.7	47.7
商標	610.2	610.2	610.2
其他無形資產	3.6	3.6	6.8
非流動總資產	26,893.0	28,731.8	29,243.2
流動資產			
發展中物業	1,868.9	2,437.4	2,413.7
待售物業	5,211.4	5,635.8	6,655.6
存貨	56.8	55.4	49.4
應收貸款	34.0	32.7	34.4
應收融資租賃	5.7	5.4	—
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	564.3	426.5	568.7
按公平值計入損益之金融資產	67.9	221.5	372.2
衍生金融工具	0.3	93.9	70.1
可收回稅項	14.3	3.6	7.6
受限制現金	433.8	577.2	176.5
已抵押定期存款及銀行結存	293.2	212.4	190.6
定期存款	47.4	567.2	1,107.9
現金及銀行結存	629.8	823.7	897.3
流動總資產	9,227.8	11,092.7	12,544.0

綜合財務狀況表(續)

	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 (經重列) 港幣百萬元	二零二三年 一月一日 (經重列) 港幣百萬元
流動負債			
應付賬項及費用(附註十)	(766.8)	(934.5)	(774.2)
合約負債	(166.0)	(484.3)	(586.7)
租賃負債	(7.9)	(12.5)	(11.4)
已收按金	(133.4)	(151.1)	(178.2)
付息之銀行債項	(5,976.4)	(4,928.2)	(6,221.3)
其他債項	(229.0)	—	—
應付稅項	(417.6)	(449.8)	(447.0)
流動總負債	(7,697.1)	(6,960.4)	(8,218.8)
流動資產淨值	1,530.7	4,132.3	4,325.2
扣除流動負債後總資產	28,423.7	32,864.1	33,568.4
非流動負債			
應付賬項及已收按金	(24.7)	(90.1)	(84.8)
租賃負債	(2.9)	(7.2)	(16.0)
付息之銀行債項	(13,219.0)	(14,722.2)	(13,297.8)
其他債項	(312.0)	(468.0)	(156.0)
衍生金融工具	(0.7)	—	—
遞延稅項負債	(1,384.6)	(1,445.9)	(1,618.1)
非流動總負債	(14,943.9)	(16,733.4)	(15,172.7)
資產淨值	13,479.8	16,130.7	18,395.7
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	111.4	111.4	111.4
儲備	8,373.5	10,157.2	11,653.7
	8,484.9	10,268.6	11,765.1
永續證券	1,732.9	1,732.9	1,732.9
非控權權益	3,262.0	4,129.2	4,897.7
股本總值	13,479.8	16,130.7	18,395.7

附註：

一、 編製之基準及會計政策

財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產、指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產及衍生金融工具均按公平值計算除外。本財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團母公司股份持有人應佔淨虧損為港幣1,643,400,000元(二零二三年：港幣1,042,000,000元)，而於二零二四年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣1,530,700,000元(二零二三年：港幣4,132,300,000元)及資產淨值為港幣13,479,800,000元(二零二三年：港幣16,130,700,000元)。此外，於二零二四年十二月三十一日本集團之無抵押定期存款、現金及銀行結存合共港幣677,200,000元及截至二零二四年十二月三十一日止年度自經營業務所得之現金流量淨額為港幣362,600,000元。

財務報表的編製基於假設本集團可持續經營及董事考慮下列因素後，認為本集團將有足夠的營運資金為自二零二四年十二月三十一日起計未來十二個月內的業務提供資金：

- (i) 本集團自報告期末起計未來十二個月的估計現金流量；
- (ii) 本集團出售若干物業及其他資產之計劃；
- (iii) 以若干物業作為抵押之若干付息銀行債項之再融資計劃；及
- (iv) 本集團可用而未動用之銀行信貸額。

本集團已於本年度之綜合財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

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

經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方一承租人於售後租回交易中，用於計量租賃負債之規定，以確保賣方一承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自香港財務報告準則第16號之首次應用日期起並無發生不取決於某一指數或利率之浮動租賃付款的售後租回交易，故該等修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動之規定，包括延遲結算權利的涵義，而該延遲權利須於報告期末存在。負債之分類並不受實體有意行使其延遲結算權利所影響。該等修訂亦澄清負債可用其本身的權益工具結算，且只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清由貸款安排產生的負債之契諾中，僅涉及實體必須於報告日期或之前遵守之契諾，方會影響有關負債分類為流動或非流動。對於實體須遵守報告日期後十二個月之遠期契諾之非流動負債，則需要額外披露。

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

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

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

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

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下七類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問、項目策劃管理及建築工程服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (d) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (e) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (f) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金收入；及
- (g) 其他分類主要包括提供財務服務、食品銷售、經營及管理餐廳業務，以及提供房務管理及相關服務。

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

分類資產不包括若干應收貸款、遞延稅項資產、可收回稅項、受限制現金、已抵押定期存款及銀行結存、定期存款、現金及銀行結存，以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括附息之銀行債項、其他債項、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

下表載列本集團截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

	物業發展及投資		建築及興樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
分類收入(附註三)：																		
銷售予外界客戶	798.7	948.0	30.5	14.7	1,771.0	1,736.2	—	—	37.6	16.1	18.0	29.4	75.2	62.0	—	—	2,731.0	2,806.4
分類間之銷售	30.5	4.3	23.6	31.0	0.8	2.6	93.1	91.1	—	—	—	—	167.4	178.2	(315.4)	(307.2)	—	—
合計	829.2	952.3	54.1	45.7	1,771.8	1,738.8	93.1	91.1	37.6	16.1	18.0	29.4	242.6	240.2	(315.4)	(307.2)	2,731.0	2,806.4
減除折舊前分類業績	(745.5)	10.8	(8.8)	(2.4)	551.3	524.8	(14.9)	(16.5)	(201.2)	(151.0)	147.9	40.9	(9.6)	(10.3)	—	—	(280.8)	396.3
折舊	(13.9)	(16.5)	(0.6)	(0.7)	(689.9)	(700.9)	(0.1)	—	—	—	(2.8)	(6.7)	(3.1)	(3.8)	—	—	(710.4)	(728.6)
分類業績	(759.4)	(5.7)	(9.4)	(3.1)	(138.6)	(176.1)	(15.0)	(16.5)	(201.2)	(151.0)	145.1	34.2	(12.7)	(14.1)	—	—	(991.2)	(332.3)
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	62.7	38.6
未能劃分之非業務及 企業支出																	(158.9)	(157.8)
融資成本 (租賃負債之利息除外)																	(1,264.6)	(1,220.8)
應佔聯營公司之盈利及虧損	0.3	0.2	—	—	(16.4)	(5.4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(16.1)	(5.2)
除稅前虧損																	(2,368.1)	(1,677.5)
所得稅																	(73.2)	14.4
子母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損																	(2,441.3)	(1,663.1)
應佔：																		
母公司股份持有人																	(1,643.4)	(1,042.0)
非控權權益																	(797.9)	(621.1)
																	(2,441.3)	(1,663.1)

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
分類資產	12,032.0	13,583.6	40.3	35.4	21,416.7	22,050.3	33.0	32.6	639.2	947.9	—	329.2	235.8	226.8	(31.9)	(31.5)	34,365.1	37,174.3
於聯營公司之投資	2.7	2.5	—	—	273.5	393.8	—	—	—	—	—	—	4.1	5.0	—	—	280.3	401.3
現金及未能劃分之資產																	1,475.4	2,248.9
總資產																	36,120.8	39,824.5
分類負債	(748.9)	(1,098.6)	(5.9)	(27.6)	(435.3)	(457.2)	(1.2)	(1.3)	(1.0)	(0.9)	(2.1)	(53.2)	(28.1)	(25.8)	31.9	31.5	(1,190.6)	(1,633.1)
付息之銀行債項及 未能劃分之負債																	(21,450.4)	(22,060.7)
總負債																	(22,641.0)	(23,693.8)
其他分類資料：																		
出售投資物業之虧損	—	1.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備 項目之虧損/(收益)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(83.7)	1.1	—	—	—	—	—	—
物業、廠房及設備項目及 使用權資產之減值虧損 /(減值虧損之回撥)	37.3	—	—	—	—	(3.5)	—	—	—	—	—	—	(11.8)	0.6	—	—	—	—
發展中物業之減值虧損	228.2	122.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
待售物業之減值虧損	212.4	151.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於聯營公司之投資之 減值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.8	0.1	—	—	—
業務往來客戶應收賬項之 減值/(減值之回撥)	—	—	—	—	(2.3)	0.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他應收款項之減值	—	2.5	—	—	—	—	—	—	99.0	—	—	—	—	1.1	—	—	—	—
撇銷其他無形資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.6	—	—	—
按公平值計入損益之 金融資產之公平值 虧損(淨額)	—	—	—	—	—	—	—	—	146.2	165.4	—	—	—	—	—	—	—	—
投資物業之公平值 虧損/(收益)(淨額)	325.8	29.6	—	—	(6.4)	(7.0)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重新分類為投資物業之 待售物業之公平值收益	—	(61.6)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利息收入	(6.2)	(7.4)	—	—	—	—	—	—	(2.1)	(5.8)	—	—	(7.9)	(9.3)	—	—	—	—
資本支出	71.6	425.5	—	0.1	76.0	68.3	0.6	0.1	—	—	—	—	8.3	1.0	—	—	—	—

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
香港	2,344.2	2,680.8
中國內地	355.0	79.6
其他	31.8	46.0
	<u>2,731.0</u>	<u>2,806.4</u>

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列，惟物業發展及投資分類除外，乃按照物業之分佈位置而分類呈列。

(b) 非流動資產

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
香港	25,567.0	26,771.8
中國內地	189.1	198.1
其他	324.0	682.0
	<u>26,080.1</u>	<u>27,651.9</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

由於銷售予任何單一客戶之收入均佔不多於本集團收入之10%，因此並無進一步呈列有關主要客戶之資料。

三、 收入、其他收入及收益(淨額)之分析列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
客戶合約收益		
出售物業所得款項	733.9	881.6
酒店經營及管理服務	1,710.2	1,670.6
建築及與建築業務相關之收入	21.9	5.8
物業管理費用	8.6	8.9
其他業務	75.2	61.7
	<u>2,549.8</u>	<u>2,628.6</u>
 <u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	40.4	44.4
投資物業	77.2	78.6
飛機	18.0	29.4
其他	3.0	5.6
出售按公平值計入損益之		
金融資產之收益(淨額)	31.8	7.0
按公平值計入損益之		
金融資產之利息收入	1.7	5.5
融資租賃之利息收入	5.0	3.4
上市投資之股息收入	4.1	3.6
其他業務	—	0.3
	<u>2,731.0</u>	<u>2,806.4</u>

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	23.9	33.6
其他利息收入	40.9	14.8
非上市投資之股息收入	11.3	6.6
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	(3.5)	(7.1)
釋放飛機維修儲備	50.3	9.1
出售物業、廠房及設備項目之 收益/(虧損)	83.7	(1.1)
其他	14.6	9.5
	<u>221.2</u>	<u>65.4</u>

四、 本集團之銷售物業所得盈利及折舊之分析列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
出售物業之盈利(淨額)	<u>183.7</u>	<u>412.9</u>
物業、廠房及設備之折舊	364.0	383.0
使用權資產之折舊	<u>346.4</u>	<u>345.6</u>
	<u>710.4</u>	<u>728.6</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
銀行貸款之利息	1,184.4	1,128.1
其他債項之利息	32.0	24.9
合約收益之利息支出	3.7	9.9
租賃負債之利息	0.5	0.7
債項成立成本攤銷	51.1	55.0
非按公平值計入損益之		
金融負債總利息支出	1,271.7	1,218.6
衍生金融工具之公平值變動		
— 現金流量對沖		
(自對沖儲備轉撥)	(10.9)	—
其他貸款成本	4.5	6.0
	1,265.3	1,224.6
減：納入成本賬項內之融資成本	(0.1)	(3.1)
	1,265.2	1,221.5

六、 年度內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年內之稅項支出	22.4	38.5
過往年度之撥備不足/(超額撥備)	14.0	(1.1)
即期 — 中國及海外		
年內之稅項支出	16.4	39.4
過往年度之超額撥備	—	(5.8)
中國土地增值稅	81.2	87.6
遞延稅項	(60.8)	(173.0)
年內之稅項支出/(抵免)總額	73.2	(14.4)

香港利得稅之課稅撥備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算。

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

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

由於聯營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須為聯營公司計提稅項撥備(二零二三年：無)。

七、 股息：

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二三年：無)。

八、 截至二零二四年十二月三十一日止年度之每股普通股基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔年度內虧損港幣1,643,400,000元(二零二三年：港幣1,042,000,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣79,000,000元(二零二三年：港幣79,400,000元)作調整，及於年度內本公司之已發行普通股1,114,600,000股(二零二三年：1,114,600,000股)計算。

由於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度內本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，因而並不存在引致攤薄的事件，故並無對該等年度之每股普通股基本虧損作調整。

九、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣113,700,000元(二零二三年：港幣102,300,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	93.2	83.8
四至六個月	8.1	5.8
七至十二個月	8.7	5.0
超過一年	16.2	23.4
	126.2	118.0
減值	(12.5)	(15.7)
	113.7	102.3

業務往來客戶之應收賬項賒賬期限一般為30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期複審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

另計入應收賬項、按金及預付款項之港幣4,600,000元(二零二三年：港幣7,700,000元)，乃根據香港財務報告準則第15號被分類為合約成本的預付物業銷售佣金。

十、計入應付賬項及費用之港幣77,100,000元(二零二三年：港幣81,500,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	71.2	81.3
四至六個月	5.4	—
七至十二個月	0.1	0.1
超過一年	0.4	0.1
	<u>77.1</u>	<u>81.5</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

獨立核數師之工作範圍

本公司之核數師已同意本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之初步業績公佈中有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列載之數字與本集團該年度已草擬之綜合財務報表所列載之數額相符。本公司之核數師就此執行之工作並不構成核證工作，因此本公司之核數師並未對此初步業績公佈發出任何核證意見。

業績審閱

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱已草擬之本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄C1所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生（主席兼行政總裁）
羅俊圖先生（副主席兼董事總經理）
梁蘇寶先生
羅寶文女士
吳季楷先生
黃寶文先生

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP
伍穎梅女士，JP
石禮謙先生，GBS，JP
黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零二五年三月二十八日