

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。



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

(債務股份代號：5425)

二零二五年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零二五年度 港幣百萬元	二零二四年度 港幣百萬元	%轉變
收入	2,758.5	1,825.8	+51.1%
毛利	811.3	687.8	+18.0%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務 盈利/(虧損)*	392.9	(706.4)	N/A
母公司股份持有人應佔 年內虧損	(1,200.9)	(2,597.8)	-53.8%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本虧損	港幣(1.46)元	港幣(3.02)元	-51.7%
	於十二月三十一日		
	二零二五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二四年 (未經審核) 港幣百萬元	
母公司股份持有人應佔 資產淨值			
賬面值	5,296.6	6,432.8	-17.7%
經調整**	15,012.1	16,241.4	-7.6%
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值			
賬面值	港幣5.89元	港幣7.16元	-17.7%
經調整**	港幣16.70元	港幣18.07元	-7.6%

* 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二零二四年及二零二五年十二月三十一日之市值重列作調整之基準而編製，以供參考

- 於截至二零二五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1,200,900,000元，較上一年度錄得之虧損港幣2,597,800,000元大幅減少。
- 於回顧年度內錄得虧損減少乃主要由於在上一年度之財務業績中，本集團於Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(本公司之同系上市附屬公司)所持之投資產生公平值虧損港幣946,100,000元，該等投資其後已撇減至一個相對不重大的價值。
- 此外，本集團之酒店經營表現提升，以及因香港利率放緩致使本集團之融資成本下降，亦是於回顧年度內錄得之業績相對有所改善之原因。
- 於年度內，本集團之酒店經營及管理業務產生收入為港幣710,600,000元，較二零二四年之比較金額增加約17.8%。於年度內本集團之毛利為港幣811,300,000元，按年增加約18.0%。於年度內減除融資成本及折舊前之經營業務盈利為港幣392,900,000元，由二零二四年之虧損港幣706,400,000元轉虧為盈。
- 於回顧年度內，本集團於香港之酒店物業之折舊費用總額為港幣575,200,000元(二零二四年：港幣582,800,000元)。儘管該等折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對本集團之財務業績造成不利影響。
- 麗豪航天城酒店為本集團於香港國際機場發展的第二間酒店。於年度內，該酒店之營運表現持續改善，其平均可出租客房收入按年上升7.8%。因此，其整體物業收入淨額已較上一年度增加27.9%。預期當直接連接香港國際機場之二號客運大樓全面投入營運後，將會為麗豪航天城酒店帶來大量額外業務。
- 除麗豪航天城酒店外，本集團透過富豪產業信託(本公司之一附屬公司)擁有九間於香港經營的酒店，包括五間富豪酒店及其他四間以富薈品牌營運之酒店。於回顧年度內，所有該等九間酒店之經營亦令人滿意，其平均可出租客房收入達致正增長，表現超越市場平均水平。

- 為符合其透過恪守資本管理、資產循環利用及嚴選再投資以實現長期穩定回報之目標，富豪產業信託最近於二零二六年三月與一獨立第三方訂立一份具法律約束力之初步協議，以出售其於一間間接持有位於九龍城之富豪東方酒店之公司之全部股本權益，該酒店物業之協定物業價值為港幣1,518,000,000元。有關該銷售交易之全部詳情載於本公司於二零二六年三月二十二日刊發之聯合公佈。當該銷售交易完成後，本集團預計錄得減除稅項及非控權權益前之會計收益約港幣800,000,000元，該收益將反映於二零二六年財政年度之業績中。
- 本集團於P&R Holdings Limited百富控股有限公司擁有50%合營權益，除其他發展項目及物業外，P&R擁有位於沙田九肚之富豪·山峯。富豪·山峯為P&R進行之重大豪華住宅發展項目。該發展項目擁有合共24間花園洋房及136個公寓單位，並附有泊車位及會所設施。自二零二五年年初至今，P&R已訂約出售2間洋房(包括一間先前根據一份銷售協議出售但其後遭買家違約之洋房)及28個公寓單位。除該等已出售之洋房及公寓單位(包括該等仍待完成之訂約出售)外，P&R於此發展項目仍擁有具重大價值之3間洋房及49個公寓單位。
- 就本集團自行進行之物業發展業務而言，坐落於皇后大道西之The Queens尚瓏為一項商業/住宅發展項目，已於二零二二年年年底竣工。其擁有合共130個住宅單位，並設有會所及商業舖位。本集團於二零二五年六月重推出售餘下123個住宅單位，迄今，全部該等餘下單位已售出，並產生重大銷售所得款項。本集團亦擁有位於深水埗海壇街之地盤，擬作一項商業/住宅發展項目。
- 本集團最近已就一間位於赤柱富豪海灣之花園洋房按令人滿意之價格訂約出售，該豪華住宅發展項目為本集團於較早年時的聯合發展項目，該出售仍待完成。除已訂約出售之洋房外，7間富豪海灣之花園洋房仍作保留。部分該等餘下洋房將繼續出售。
- 於過往年度，本集團已成功實行計劃出售其部分資產，務求降低其負債水平及帶來資金用作激活及提升其資產組合。
- 儘管外圍經濟環境依然波動，惟董事對香港經濟之韌力保持信心，並對在香港營商環境進一步改善時，本集團將能夠逐漸恢復財務實力及重拾增長動力，抱持希望。

財務業績

於截至二零二五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1,200,900,000元，較上一年度錄得之虧損港幣2,597,800,000元大幅減少。

誠如本公司刊發日期為二零二六年三月二十五日之財務資料更新之公佈所闡述，於回顧年度內錄得虧損減少乃主要由於在上一年度之財務業績中，本集團於Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(本公司之同系上市附屬公司)所持之投資產生公平值虧損港幣946,100,000元，該等投資其後已撇減至一個相對不重大的價值。此外，本集團之酒店經營表現提升，以及因香港利率放緩致使本集團之融資成本下降，亦是於回顧年度內錄得之業績相對有所改善之原因。

於年度內，本集團之酒店經營及管理業務產生收入為港幣710,600,000元，較二零二四年之比較金額增加約17.8%。於年度內本集團之毛利為港幣811,300,000元，按年增加約18.0%。於年度內減除融資成本及折舊前之經營業務盈利為港幣392,900,000元，由二零二四年之虧損港幣706,400,000元轉虧為盈。誠如先前所闡述，有關虧損乃受到金融資產之公平值虧損帶來之不利影響所致。

由於本集團於香港之酒店物業均由本公司之附屬公司擁有及營運，該等酒店物業須計提折舊費用以符合適用之會計準則。於回顧年度內，本集團於香港之酒店物業之折舊費用總額為港幣575,200,000元(二零二四年：港幣582,800,000元)。儘管該等折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對本集團之財務業績造成不利影響。

根據其於二零二五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，說明倘所有該等物業按其於二零二五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，本集團經調整資產淨值將為港幣15,012,100,000元及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16.70元。

業務回顧

酒店

市場概覽

全球經濟在加劇的貿易緊張及政策不確定性下表現出顯著韌力，估計於二零二五年之全球平均增長速度為2.7%。

儘管面對國內及全球經濟環境的複雜變化，按不變價格計算，於二零二五年中國國內生產總值(GDP)較上一年度增長5.0%，其國家經濟在創新主導及高質量發展下成功向前發展。香港經濟於二零二五年錄得3.5%增長，超出由香港政府於二零二五年八月時所作出之預測上限3.0%。

於二零二五年，香港接待了旅客約49,900,000人次，按年增加12.1%。雖然中國內地旅客依然是主要單一最大市場客源，但來自大部分其他短途地區及長途地區市場之旅客人次亦出現令人鼓舞的增長。儘管二零二五年訪港旅客總數仍不及於二零一八年錄得的歷史高位，惟香港旅遊業正呈現明顯且穩健的復甦趨勢。根據香港旅遊發展局(「香港旅發局」)之資料，二零二五年過夜旅客佔所有旅客的46.5%，平均留港時間為3.1晚。

根據香港旅發局公佈之酒店調查，在所有受訪之不同類別之酒店中，二零二五年之平均酒店入住率為87.0%，較二零二四年上升2.0個百分點，惟行業平均房租已下跌5.2%，導致平均可出租客房收入(「平均可出租客房收入」)按年整體減少2.9%。

酒店擁有業務

麗豪航天城酒店為本集團於香港國際機場發展的第二間酒店。此酒店擁有逾1,200間裝修雅緻的酒店客房及套房，並配備全面的餐飲及會議設施，以迎合會議、企業會議暨獎勵旅遊、大型國際會議及展覽(MICE會議獎勵旅遊)業務，更可直達亞洲國際博覽館、11 Skies綜合建築群，以及即將於今年五月開放投入客運服務之香港國際機場二號客運大樓之擴建部分。

於年度內，該酒店之營運表現持續改善，其平均可出租客房收入按年上升7.8%。因此，其整體物業收入淨額已較上一年度增加27.9%。

預期當香港國際機場二號客運大樓全面投入營運後，將會為麗豪航天城酒店帶來大量額外業務。

本集團亦於西班牙巴塞隆拿擁有一間設有186間客房之酒店，其正出租予一第三方營運商並帶來令人滿意的租金收入。

有關麗豪航天城酒店及巴塞隆拿之酒店之進一步詳細資料，載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

富豪產業信託

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有富豪產業信託已發行基金單位總數約74.9%，而本集團之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得綜合未計及基金單位持有人分派前虧損港幣171,900,000元，而於上一年度之虧損為港幣204,400,000元。於回顧年度內所錄得之虧損，包括公平值虧損港幣188,500,000元(已抵銷所產生之額外資本開支)，歸因於富豪產業信託之投資物業組合之估值變動，而於二零二四年之比較財政年度則錄得公平值虧損港幣128,800,000元。倘不計及該等公平值變動之影響，富豪產業信託於二零二五年將錄得核心經營盈利港幣16,600,000元，而於二零二四年則錄得虧損港幣75,600,000元。達致核心經營盈利主要歸因於香港銀行同業拆息(HIBOR)於年度內已逐步回落，令富豪產業信託按此計息之銀行貸款之借貸成本所產生之財務費用已減少至港幣508,400,000元(二零二四年：港幣640,400,000元)。

除麗豪航天城酒店外，本集團於香港經營的所有其他九間酒店透過富豪產業信託擁有，包括五間富豪酒店及四間富薈酒店。除富薈灣仔酒店外，所有其他八間酒店乃由富豪產業信託租賃予本公司之一間全資附屬公司經營。該八間租賃酒店之經營摘要已載於下文標題為「酒店經營業務」分節內。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，自二零一一年起已由富豪產業信託自行經營。該酒店之業務營運表現持續穩定，於年度內產生平穩的經營業務毛利。

於二零二五年十二月，富豪產業信託與香港機場管理局訂立一份具約束力之意向書，並其後於二零二六年三月訂立第二份補充租賃協議，據此富豪機場酒店之分租約已正式進一步延長三年，自二零二八年十二月三十一日起至二零三一年十二月三十日止。有關延長此分租約之條款之進一步詳情載於本公司日期為二零二五年十二月十五日之聯合公佈內。

產業信託管理人定期對富豪產業信託所擁有之物業進行全面檢討，包括其創造收入能力、未來資本需求、當前市場狀況以及富豪產業信託之整體投資組合策略。為符合富豪產業信託透過恪守資本管理、資產循環利用及嚴選再投資以實現長期穩定回報之目標，富豪產業信託最近於二零二六年三月與一獨立第三方訂立一份具法律約束力之初步協議，以出售其於一間直接持有位於九龍城之富豪東方酒店之公司之中層控股公司之全部股本權益，該酒店物業之協定物業價值為港幣1,518,000,000元。有關該銷售交易之全部詳情，股東可參閱本公司於二零二六年三月二十二日刊發之聯合公佈。當該銷售交易完成後，本集團預計錄得減除稅項及非控權權益前之會計收益約港幣800,000,000元，該收益將反映於二零二六年財政年度之業績中。

酒店經營業務

本公司之全資附屬公司Favour Link International Limited為向富豪產業信託所租賃經營之全部八間酒店之承租人。

儘管訪港旅客人次增幅強勁，惟於香港之酒店經營者仍面對重重挑戰，包括訪港旅客消費習慣改變、港幣強勢、跨境消費模式以及前線員工成本上漲。儘管如此，本集團之酒店物業成功應對市場轉變，並於回顧年度內，其平均可出租客房收入以及其整體物業收入淨額達致令人滿意之增長。

至於位於香港之五間富豪酒店，於年度內其整體營運表現逐步改善。該五間酒店於二零二五年之合併平均可出租客房收入已按年增加約9.5%，其物業收入淨總額亦較上一年度上升約19.3%，儘管仍低於二零二五年之基本租金總額港幣550,000,000元。

該五間富豪酒店二零二六年之市場租金檢討已於二零二五年九月完成，其年度基本租金總額釐定為港幣553,000,000元，較二零二五年基本租金總額高出約0.5%。浮動租金將繼續按分佔其物業收入淨總額超出基本租金總額之50%基準計算。

三間同樣向富豪產業信託租賃之富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店，於二零二五年亦達致令人滿意之營運業績。於年度內，該等酒店之合併平均可出租客房收入已按年上升約13.6%，其物業收入淨總額亦較二零二四年增加約17.5%。

根據由獨立物業估值師按租賃條款項下釐定之市場租金檢討，該三間富薈酒店二零二六年之基本租金總額已釐定為港幣126,000,000元，較二零二五年基本租金總額高出約2.4%，而浮動租金將繼續按分佔各酒店之物業收入淨額超出基本租金之50%基準計算。

有關本集團之酒店物業之進一步詳情載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

酒店管理業務

麗豪航天城酒店以及由富豪產業信託擁有之五間富豪酒店及四間富薈酒店均由本集團全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司（「富豪酒店國際」）管理。此外，富豪酒店國際亦為管理富薈旺角酒店及富薈尚乘上環酒店之酒店管理人，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（本公司及Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司（本公司之中層上市控股公司）各自擁有50/50權益之合營公司）於該等酒店分別持有100%及50%之權益。

在中國，本集團現正以富豪品牌營運之一間位於上海及一間位於德州之酒店提供管理服務。本集團將繼續在中國尋求拓展其酒店管理網絡之機會。

物業

經過連續三年的市場整合後，香港住宅市場於二零二五年逐步復甦。住宅樓價自去年四月起溫和上升，而住宅租金上升幅度更大，主要受惠於高端人才通行證計劃之新移民。

香港政府於二零二五年宣佈對價值為港幣4,000,000元以下之住宅物業應付從價印花稅之最新寬減措施，此舉刺激了首次置業買家及欲改善居住環境之人士之物業交易。此外，由於利率放緩降低借貸成本，以及二零二五年相對活躍的資本市場所帶來之財富效應，整體市場信心已正逐步恢復。儘管於香港之發展商仍在加快其新建住宅單位之銷售，惟整體未售出之存貨供應量已回落及預計新增供應量亦將在未來三年開始縮減。

所有該等因素均顯示香港住宅市場已走出谷底，並正穩步回升。

誠如早前所述，本集團之物業業務乃主要透過合營公司P&R以及透過本公司之全資附屬公司進行。

位於沙田九肚之富豪·山峯為P&R進行之重大豪華住宅發展項目。該發展項目擁有合共24間花園洋房及136個公寓單位，並附有泊車位及會所設施。自二零二五年年初至今，P&R已訂約出售2間洋房(包括一間先前根據一份銷售協議出售但其後遭買家違約之洋房)及28個公寓單位。除該等已出售之洋房及公寓單位(包括該等仍待完成之訂約出售)外，P&R於此發展項目仍擁有具重大價值之3間洋房及49個公寓單位。

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

就本集團自行進行之物業發展業務而言，坐落於皇后大道西之The Queens尚瓏為一項商業/住宅發展項目，已於二零二二年年年底竣工。其擁有合共130個住宅單位，並設有會所及商業舖位。本集團於二零二五年六月重推出售餘下123個住宅單位，迄今，全部該等餘下單位已售出，並產生重大銷售所得款項。本集團亦擁有位於深水埗海壇街之地盤，擬作一項商業/住宅發展項目。

本集團最近已就一間位於赤柱富豪海灣之花園洋房按令人滿意之價格訂約出售，該豪華住宅發展項目為本集團於較早年時的聯合發展項目，該出售仍待完成。除已訂約出售之洋房外，7間富豪海灣之花園洋房仍作保留。部分該等餘下洋房將繼續出售。

誠如早前所述，本集團繼續進行所持有位於倫敦的物業之出售工作(該交易已於二零二五年九月正式完成)及所持有位於葡萄牙里斯本之翻新出售項目(此項目之出售預期於二零二六年五月完成)。

有關本集團之發展項目及物業，以及由P&R及四海進行之項目之進一步資料，載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

飛機擁有及租賃

儘管本集團過往於此業務分類之投資已獲得豐厚回報，惟考慮到其資本密集性質及航空業經營環境之最新變化，本集團並無任何於短期內再投資此分類之計劃。

展望

受貿易商品需求顯著放緩及許多主要經濟體之內需疲軟所影響，預計全球經濟增長速度將於二零二六年降至2.6%。鑑於美國貿易政策之不確定性及地緣政治緊張局勢升溫(尤其是現時的中東地區正影響全球能源生態系統)下，全球經濟前景仍存在高度不確定性。然而，於二零二五年香港本地生產總值實現3.5%之強勁增長，預計將能夠於二零二六年維持穩定的增長趨勢。

為確保繼續成功舉辦大型盛事，香港旅發局已一直積極與不同的主辦單位及贊助商合作，全年呈獻一系列世界級大型盛事、節慶活動、國際會議及展覽。此將預期為香港旅遊業的不同市場範疇產生龐大的經濟效益，包括酒店、會議及展覽場地、零售以及餐飲服務業。

二零二六年乃中國第十五個五年規劃的第一年，粵港澳大灣區(「大灣區」)的發展將進入全面加速期。在中央政府的支持下，透過其與大灣區更深入融合以及於創新和科技領域發展新的增長推動力，香港經濟應能夠進一步發展。

一個月HIBOR最近已進一步回落至介乎年利率2.0%至2.5%。倘HIBOR在今年餘下時間內繼續於此相對較低水平徘徊，產業信託管理人之董事預期由於預計財務費用減少，富豪產業信託於二零二六年之可供分派收入將進一步增加。

產業信託管理人將繼續為資產留意合適的重新定位及增值機會，從而為基金單位持有人獲取長期穩定的回報。

於過往年度，本集團已成功實行計劃出售其部分資產，務求降低其負債水平及帶來資金用作激活及提升其資產組合。

儘管外圍經濟環境依然波動，惟董事對香港經濟之韌力保持信心，並對在香港營商環境進一步改善時，本集團將能夠逐漸恢復其財務實力及重拾增長動力，抱持希望。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團之重要投資及主要業務主要包括透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之酒店、物業及其他投資業務、及富豪產業信託於年度內之業績表現(包括本集團當中經營之業務市場之現況、一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響)均載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」及「展望」等節及本分節內。

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

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

香港

香港國際機場麗豪航天城酒店

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

此酒店項目之地盤面積約為6,650平方米(71,580平方呎)及可建總樓面面積為33,700平方米(362,750平方呎)。此酒店為樓高13層(包括1層地下樓層)，擁有合共1,208間客房及套房，並備有全面之宴會、會議及餐飲設施。其可直達亞洲國際博覽館、11 Skies綜合建築群，以及暫定將於二零二六年五月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。

香港皇后大道西160號尚瓏

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

尚瓏餘下123個住宅單位已於今年六月重推出售，而市場反應十分理想。迄今，全部123個重推住宅單位已出售，銷售總額為港幣923,200,000元。

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二零二五年二月完成以及地面勘測及現場工程於二零二五年五月完成。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

本集團最近已就一座花園洋房按令人滿意之價格訂約出售，該出售仍待完成。除已訂約出售之洋房外，7座擁有總樓面面積合共約3,203平方米(34,481平方呎)之花園洋房仍作保留。部分該等餘下洋房將繼續出售。

海外

西班牙巴塞隆拿Campus La Mola

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

英國41 Kingsway, London WC2B 6TP

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

於二零二五年七月，本集團與一第三方買家訂立一份協議，有關出售本集團所持擁有此物業的全資附屬公司之全部股本權益，整體購買價為19,500,000英鎊(相等於約港幣204,000,000元)。此項交易於二零二五年九月完成。有關此項交易之詳細資料載於本公司日期為二零二五年七月二十九日之聯合公佈。

葡萄牙里斯本Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik

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

於二零二五年五月，本集團訂立一項協議，以將其所持擁有此物業的公司之全部股本及貸款權益出售予一組獨立第三方投資者，現金代價為9,300,000歐元(相等於約港幣83,900,000元)。本集團已收取不可退還訂金3,200,000歐元。此項出售交易預期於二零二六年五月完成。

合營公司 — P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R乃為與百利保共同成立並各自擁有50/50權益之合營公司(本公司及百利保根據其各自之股權按比例出資)。P&R之業務範圍包括發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

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

新界元朗丹桂村路 65 至 89 號尚築及富豪·悅庭

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

名為「尚築」之公寓大樓之全部單位已售罄。於此發展項目內之花園洋房命名為「富豪·悅庭」。除已訂約出售、待完成之1間洋房外，「富豪·悅庭」之6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。

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21間花園洋房及87個公寓單位已出售或訂約出售，銷售總額為港幣5,614,300,000元，當中包括自二零二五年年初至今已出售或訂約出售之28個公寓單位及2間洋房(包括一間先前根據一份銷售協議出售但其後遭買家違約之洋房)。於年度內完成之銷售交易包括2間洋房(包括一間先前已出租且承租人有權購買之洋房)及22個公寓單位(銷售總額為港幣1,001,300,000元)，自該等銷售交易所產生之盈利已計入回顧期間之業績。

除該等已訂約出售但仍待完成之洋房及公寓單位外，P&R於此發展項目仍持有具重大價值之3間洋房及49個公寓單位。

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。

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擁有50%權益。此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。此發展地盤之發展工作計劃於短期內開展。

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經已完成。位於青山道301至303號之現存物業之拆卸工程現正進行。此發展地盤之進一步發展工作亦計劃於短期內開展。

四海國際集團有限公司

四海為百利保透過P&R所持有之上市附屬公司。有關四海集團在中國之物業項目(全部為全資擁有)之進一步資料如下：

物業發展

成都項目－富豪國際新都薈

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

此發展項目中最後一期內之全部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2,314,000,000元)。

位於發展項目中最後一期之住宅地塊內擁有約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)之商舖經已出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣107,500,000元)。1,387個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，593個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣58,900,000元(港幣67,400,000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。

此發展項目中最後一期之餘下商業部分，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。隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場正式獲發竣工證明書後，整個項目之所有發展工程基本上均已完成。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約19,400平方米(208,800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16,411平方米(176,648平方呎)之368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141,000,000元(港幣159,000,000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個商舖單位經已出售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣9,300,000元)。

四海集團於二零二六年一月訂立協議，出售發展項目內之酒店大樓予一第三方買家作酒店經營，總代價為人民幣143,000,000元。此項交易預計將於今年第二季完成，而所得款項淨額四海集團將用作減少其負債及補充其營運資金。

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。迄今，已出售總面積16,050平方米(172,762平方呎)之商舖，銷售代價總額約為人民幣374,100,000元(港幣419,500,000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。

新疆項目

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

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

金融資產及其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。

財務回顧

資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有於香港之酒店物業(除富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店外)，乃於財務報表內按其於二零二零年七月二十三日(即富豪產業信託成為本集團附屬公司之日)之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。雖然該等酒店物業之市場估值於其後整體大幅升值，惟其變動不會在本集團之財務報表內反映。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店則以其於收購時之公平值減除本集團應佔未變現盈利及須計提折舊及減值後於本集團財務報表列賬，而於二零二一年落成之麗豪航天城酒店則按成本列賬及須計提折舊。作為資料補充，倘若本集團於香港之整體酒店物業組合，於綜合財務報表中按其於二零二五年十二月三十一日之市值重列，本集團之未經審核經調整資產淨值及本公司每股普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所計算，分別為港幣15,012,100,000元及每股港幣16.70元：

	於二零二五年十二月三十一日	
	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	5,296.6	5.89
本集團於香港之酒店物業組合 按其市值重列之調整	<u>9,715.5</u>	<u>10.81</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>15,012.1</u>	<u>16.70</u>

資本資源及資金

資金及財務政策

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

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

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資，本集團可能考慮認為在適當情況下，運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的滙率波動風險。

現金流量

於回顧年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣1,359,500,000元(二零二四年：港幣428,600,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣663,400,000元(二零二四年：港幣831,600,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣809,000,000元(二零二四年：港幣1,093,800,000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13,611,800,000元(二零二四年：港幣14,500,600,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為59.5%(二零二四年：58.1%)，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13,611,800,000元(二零二四年：港幣14,500,600,000元)與本集團之總資產港幣22,872,500,000元(二零二四年：港幣24,973,700,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二五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35,388,500,000元(二零二四年：港幣37,554,800,000元)計算，資產負債比率則為38.5%(二零二四年：38.6%)。

有關本集團於二零二五年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二六年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報(「二零二五年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

租賃負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣164,300,000元(二零二四年：港幣10,600,000元)。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團之發展中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、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18,343,500,000元已作抵押，以擔保授予本集團之銀行貸款及其他貸款以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。與若干物業權益及按公平值計入損益之金融資產相關控股公司之股份權益亦已作抵押，以擔保授予本集團之銀行及其他債項。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之發展中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、待售物業、定期存款及銀行結存合共港幣19,871,200,000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。與一項物業發展項目相關之控股公司之股份權益亦已作抵押，以擔保授予本集團之其他債項。

資本承擔

本集團於二零二五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

本集團於二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息予普通股持有人(二零二四年：無)。截至二零二五年十二月三十一日止年度並無派發中期股息(二零二四年：無)。

股東週年大會

本公司謹定於二零二六年六月十日(星期三)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，並將連同本公司二零二五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二零二六年六月五日(星期五)至二零二六年六月十日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二六年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二六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，必須於二零二六年六月四日(星期四)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處香港中央證券登記有限公司。

年度業績

綜合損益表

	截至二零二五年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	2,758.5	1,825.8
銷售成本	<u>(1,947.2)</u>	<u>(1,138.0)</u>
毛利	811.3	687.8
其他收入及收益(淨額)(附註三)	86.7	287.8
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損(淨額)	(6.2)	(1,080.1)
投資物業之公平值虧損(淨額)	(157.9)	(118.1)
物業、廠房及設備項目之減值虧損	–	(37.9)
發展中物業之減值虧損	–	(53.2)
待售物業之減值虧損	(16.4)	(10.1)
其他應收款項之減值虧損	–	(100.1)
於聯營公司之投資之減值虧損	(0.2)	(0.8)
物業銷售及推廣費用	(54.5)	(7.7)
行政費用	<u>(269.9)</u>	<u>(274.0)</u>
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	392.9	(706.4)
折舊(附註四)	<u>(592.1)</u>	<u>(603.3)</u>
經營業務虧損(附註四)	(199.2)	(1,309.7)
融資成本(附註五)	(768.9)	(993.9)
應佔盈利及虧損：		
合營公司	(280.5)	(419.4)
一聯營公司	<u>(0.3)</u>	<u>1.5</u>
除稅前虧損	(1,248.9)	(2,721.5)
所得稅(附註六)	<u>(58.8)</u>	<u>(11.5)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損	<u>(1,307.7)</u>	<u>(2,733.0)</u>

綜合全面收益表

	截至二零二五年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二四年 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	(1,307.7)	(2,733.0)
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	(51.4)	12.6
由對沖儲備轉撥至損益	14.6	(10.9)
	(36.8)	1.7
換算海外業務之滙兌差額	34.4	(28.1)
應佔其他全面收益/(虧損)：		
一合營公司	28.0	(16.8)
一聯營公司	-	(0.1)
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)淨額	25.6	(43.3)
於往後期間將不會被重新分類至 損益之其他全面虧損：		
應佔其他全面虧損：		
一合營公司	(0.3)	(5.2)
年內其他全面收益/(虧損)	25.3	(48.5)
年內全面虧損總額	(1,282.4)	(2,781.5)

綜合全面收益表(續)

	截至二零二五年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二四年 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	(1,166.4)	(2,646.7)
非控權權益	<u>(116.0)</u>	<u>(134.8)</u>
	<u>(1,282.4)</u>	<u>(2,781.5)</u>

綜合財務狀況表

	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	4,681.3	5,139.8
投資物業	851.9	1,100.1
使用權資產	12,140.1	12,257.9
發展中物業	404.6	399.9
於合營公司之投資	2,233.1	2,259.3
於聯營公司之投資	8.9	9.3
按公平值計入損益之金融資產	283.8	416.3
其他貸款	857.0	857.0
應收賬項及按金(附註九)	4.4	6.8
衍生金融工具	—	9.9
遞延稅項資產	47.7	47.7
無形資產	3.6	3.6
非流動總資產	21,516.4	22,507.6
流動資產		
待售物業	238.5	994.9
存貨	21.3	21.2
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	241.2	274.8
按公平值計入損益之金融資產	45.4	77.2
衍生金融工具	—	0.3
可收回稅項	0.7	3.9
受限制現金	309.4	351.4
已抵押定期存款及銀行結存	295.2	291.7
定期存款	—	31.5
現金及銀行結存	204.4	419.2
流動總資產	1,356.1	2,466.1

綜合財務狀況表(續)

	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項、已收按金及 應付費用(附註十)	(476.4)	(379.5)
合約負債	(72.6)	(63.0)
租賃負債	(11.2)	(7.8)
附息之銀行債項	(5,270.2)	(4,912.4)
其他債項	(25.0)	(73.0)
衍生金融工具	(1.0)	—
應付稅項	(51.5)	(33.0)
流動總負債	<u>(5,907.9)</u>	<u>(5,468.7)</u>
流動負債淨額	<u>(4,551.8)</u>	<u>(3,002.6)</u>
扣除流動負債後總資產	<u>16,964.6</u>	<u>19,505.0</u>
非流動負債		
應付賬項及已收按金(附註十)	(47.5)	(53.6)
租賃負債	(153.1)	(2.8)
附息之銀行債項	(9,125.6)	(10,609.0)
衍生金融工具	(42.0)	(0.7)
遞延稅項負債	(633.1)	(624.0)
非流動總負債	<u>(10,001.3)</u>	<u>(11,290.1)</u>
資產淨值	<u>6,963.3</u>	<u>8,214.9</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	89.9	89.9
儲備	5,206.7	6,342.9
	<u>5,296.6</u>	<u>6,432.8</u>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	(66.2)	49.2
股本總值	<u>6,963.3</u>	<u>8,214.9</u>

附註：

一、 編製之基準及會計政策

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

本集團已於年度之綜合財務報表首次採納香港會計準則第21號之修訂缺乏可兌換性。本集團並未提早採納任何其他已頒佈但尚未生效之準則或修訂。

香港會計準則第21號之修訂訂明一間實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時應如何估計計量日期之即期匯率。該等修訂要求作出資料披露，致使財務報表使用者了解貨幣不可兌換之影響。由於本集團交易之貨幣與本集團之海外附屬公司、合營公司及聯營公司之功能貨幣在換算為本集團之列賬貨幣時均可兌換，因此該等修訂對本集團之財務報表並無任何影響。

截至二零二五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1,200,900,000元(二零二四年：港幣2,597,800,000元)，而於二零二五年十二月三十一日，流動負債淨額為港幣4,551,800,000元(二零二四年：港幣3,002,600,000元)及資產淨值為港幣6,963,300,000元(二零二四年：港幣8,214,900,000元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團之無抵押定期存款、現金及銀行結存合共港幣204,400,000元(二零二四年：港幣450,700,000元)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團亦自經營業務所得之現金流量淨額為港幣1,359,500,000元(二零二四年：港幣428,600,000元)。

綜合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二零二五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) 迄今本集團已訂約出售香港及海外之物業資產；
- (iii) 出售若干非核心資產之計劃，包括本集團之若干海外物業；
- (iv) 由若干物業作抵押之若干將到期之付息銀行債項之再融資計劃；及
- (v) 本集團可用而未動用之銀行及其他金融融資。

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下六類：

- (a) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；
- (d) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (e) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金收入；及
- (f) 其他分類主要包括食品銷售、經營及管理餐廳、提供房務管理及相關服務以及提供建築工程服務。

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

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

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

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

下表載列本集團截至二零二五年及二零二四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		
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
分類收入(附註三)：																	
銷售予外界客戶	1,841.4	1,717.6	–	–	804.5	17.9	(0.4)	6.5	–	18.0	113.0	65.8	–	–	2,758.5	1,825.8	
分類間之銷售	0.2	0.2	93.1	93.1	3.9	3.4	–	–	–	–	195.0	167.4	(292.2)	(264.1)	–	–	
合計	<u>1,841.6</u>	<u>1,717.8</u>	<u>93.1</u>	<u>93.1</u>	<u>808.4</u>	<u>21.3</u>	<u>(0.4)</u>	<u>6.5</u>	<u>–</u>	<u>18.0</u>	<u>308.0</u>	<u>233.2</u>	<u>(292.2)</u>	<u>(264.1)</u>	<u>2,758.5</u>	<u>1,825.8</u>	
減除折舊前分類業績	599.6	518.0	(16.6)	(14.9)	(123.5)	(118.6)	(11.7)	(1,166.7)	–	147.9	2.9	(6.7)	–	–	450.7	(641.0)	
折舊	<u>(584.0)</u>	<u>(593.8)</u>	<u>(0.2)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>(4.0)</u>	<u>(4.0)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(2.8)</u>	<u>(3.9)</u>	<u>(2.6)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(592.1)</u>	<u>(603.3)</u>	
分類經營業績	<u>15.6</u>	<u>(75.8)</u>	<u>(16.8)</u>	<u>(15.0)</u>	<u>(127.5)</u>	<u>(122.6)</u>	<u>(11.7)</u>	<u>(1,166.7)</u>	<u>–</u>	<u>145.1</u>	<u>(1.0)</u>	<u>(9.3)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(141.4)</u>	<u>(1,244.3)</u>	
未能劃分之利息收入及																	
未能劃分之非業務及企業收益																14.3	29.4
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)																(73.3)	(95.3)
融資成本(租賃負債之利息除外)																(767.7)	(993.4)
應佔盈利及虧損：																	
合營公司	–	–	–	–	(280.5)	(419.4)	–	–	–	–	–	–	–	–	(280.5)	(419.4)	
一聯營公司	–	–	–	–	(0.3)	1.5	–	–	–	–	–	–	–	–	(0.3)	1.5	
除稅前虧損																(1,248.9)	(2,721.5)
所得稅																(58.8)	(11.5)
予母公司股份持有人及																	
非控權權益分佔前年內虧損																(1,307.7)	(2,733.0)
應佔：																	
母公司股份持有人																(1,200.9)	(2,597.8)
非控權權益																(106.8)	(135.2)
																<u>(1,307.7)</u>	<u>(2,733.0)</u>

	酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分類資產	17,287.7	17,612.2	39.5	33.0	2,107.4	3,400.5	330.1	500.6	–	–	46.0	42.1	(38.7)	(31.9)	19,772.0	21,556.5
於合營公司之投資	–	–	–	–	2,233.1	2,259.3	–	–	–	–	–	–	–	–	2,233.1	2,259.3
於聯營公司之投資	–	–	–	–	4.9	5.2	–	–	–	–	4.0	4.1	–	–	8.9	9.3
現金及未能劃分之資產															858.5	1,148.6
總資產															22,872.5	24,973.7
分類負債	(617.6)	(432.2)	(1.0)	(1.2)	(115.0)	(62.3)	(12.0)	(1.0)	–	(2.1)	(19.4)	(23.5)	38.7	31.9	(726.3)	(490.4)
付息之銀行債項及未能劃分之負債															(15,182.9)	(16,268.4)
總負債															(15,909.2)	(16,758.8)
其他分類資料：																
利息收入	–	–	–	–	(55.1)	(109.0)	(0.7)	(2.1)	–	–	–	–	–	–	–	–
發展中物業之減值虧損	–	–	–	–	–	53.2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
待售物業之減值虧損	–	–	–	–	16.4	10.1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
業務往來客戶應收賬項 之減值/(減值撥回)(淨額)	0.3	(2.3)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損(淨額)	–	–	–	–	–	–	6.2	1,080.1	–	–	–	–	–	–	–	–
投資物業之公平值虧損/(收益)	8.0	(6.4)	–	–	149.8	124.5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
物業、廠房及設備項目之減值虧損	–	–	–	–	–	37.3	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.6
於聯營公司之投資之減值虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
其他應收款項之減值虧損	–	–	–	–	–	–	–	99.0	–	–	–	–	–	–	–	1.1
出售物業、廠房及設備項目之收益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(83.7)	–	–	–	–	–
資本支出	43.7	74.9	0.1	0.6	18.3	3.1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
香港	2,739.6	1,778.0
中國內地	3.0	15.9
其他	15.9	31.9
	<u>2,758.5</u>	<u>1,825.8</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

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
香港	19,051.2	19,703.8
中國內地	1,111.6	1,142.2
其他	160.7	323.9
	<u>20,323.5</u>	<u>21,169.9</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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
酒店經營及管理服務	1,781.2	1,656.9
出售物業所得款項	781.9	–
其他業務	118.2	70.5
	<u>2,681.3</u>	<u>1,727.4</u>
<u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	41.9	40.2
投資物業	34.0	32.1
飛機	–	18.0
其他	1.7	1.6
出售按公平值計入損益之金融資產 之收益/(虧損)(淨額)	(0.8)	3.0
結算衍生金融工具之虧損(淨額)	(0.2)	–
按公平值計入損益之 金融資產之利息收入	0.3	1.7
上市投資之股息收入	0.3	1.8
	<u>2,758.5</u>	<u>1,825.8</u>
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	7.3	17.4
其他利息收入	59.8	119.0
出售非上市投資(包括在按公平值 計入損益之金融資產內)之虧損	(5.5)	(3.5)
非上市投資之股息收入	5.4	9.8
釋放飛機維修儲備	–	50.3
出售物業、廠房及設備項目之收益	–	83.7
出售一附屬公司之收益	4.5	–
其他	15.2	11.1
	<u>86.7</u>	<u>287.8</u>

四、 本集團之銷售物業所得盈利及折舊之分析列載如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>26.8</u>	<u>—</u>
物業、廠房及設備之折舊	312.1	321.7
使用權資產之折舊	<u>280.0</u>	<u>281.6</u>
	<u>592.1</u>	<u>603.3</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
銀行貸款之利息	702.3	959.1
其他債項之利息	4.1	0.7
租賃負債之利息	1.2	0.5
債項成立成本攤銷	<u>42.6</u>	<u>41.3</u>
並非按公平值計入損益之金融負債 總利息支出	750.2	1,001.6
衍生金融工具之公平值變動		
— 現金流量對沖		
(由對沖儲備轉撥)	14.6	(10.9)
其他貸款成本	<u>4.1</u>	<u>3.3</u>
	768.9	994.0
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>—</u>	<u>(0.1)</u>
	<u>768.9</u>	<u>993.9</u>

六、 年度內之所得稅支出列載如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年內之稅項支出	21.5	17.9
過往年度之撥備不足	30.7	14.1
即期 — 海外		
年內之稅項支出	0.2	—
遞延稅項	6.4	(20.5)
年內之稅項支出總額	<u>58.8</u>	<u>11.5</u>

香港利得稅之課稅撥備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

應佔一合營公司之稅項抵免為港幣27,800,000元(二零二四年：稅項支出港幣36,000,000元)，已計入綜合損益表之「應佔一合營公司及聯營公司之盈利及虧損」內。

七、 股息：

於截至二零二五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(二零二四年：無)。

- 八、 截至二零二五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1,200,900,000元(二零二四年：港幣2,597,800,000元)，並已就有關永續證券之應計分派港幣114,300,000元(二零二四年：有關永續證券之分派港幣114,100,000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(二零二四年：898,800,000股)計算。

由於截至二零二五年及二零二四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135,900,000元(二零二四年：港幣105,900,000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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	74.2	88.3
四至六個月	35.2	6.5
七至十二個月	22.7	7.6
超過一年	10.9	15.5
	<u>143.0</u>	<u>117.9</u>
減值	<u>(7.1)</u>	<u>(12.0)</u>
	<u>135.9</u>	<u>105.9</u>

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

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

- 十、 計入應付賬項、已收按金及應付費用之港幣52,800,000元(二零二四年：港幣72,200,000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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	47.9	68.6
四至六個月	1.3	3.2
七至十二個月	1.2	-
超過一年	2.4	0.4
	<u>52.8</u>	<u>72.2</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

十一、 報告期後事項

於二零二六年三月二十日，富豪產業信託集團與一獨立第三方訂立初步股份購買協議，出售Chasehill Limited（富豪產業信託集團之全資擁有附屬公司）（「目標公司」）之全部已發行股本，以富豪東方酒店之協定物業價值港幣1,518,000,000元。目標公司之全資擁有附屬公司為富豪東方酒店的唯一登記法定及實益擁有人。有關該銷售交易之全部詳情載於本公司於二零二六年三月二十二日刊發之聯合公佈內。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二五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二零二五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二零二五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二零二五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

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄C1所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

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

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

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

非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP(副主席)
楊碧瑤女士，JP

獨立非執行董事：

簡麗娟女士
羅文鈺教授
伍穎梅女士，JP
黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零二六年三月三十日