

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	3,792.6	2,731.0	+38.9%
毛利	1,168.5	943.7	+23.8%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務虧損*	(160.3)	(376.4)	-57.4%
母公司股份持有人應佔 年內虧損	(1,157.9)	(1,643.4)	-29.5%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本虧損	港幣(1.11)元	港幣(1.55)元	-28.4%
	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	7,424.7	8,484.9	-12.5%
經調整**	13,533.0	14,623.6	-7.5%
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值			
賬面值	港幣6.66元	港幣7.61元	-12.5%
經調整**	港幣12.14元	港幣13.12元	-7.5%

* 經計及(其中包括)物業及金融資產之公平值變動及減值虧損

**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及加回相關遞延稅項負債作調整之基準而編製，以供參考

- 於截至二零二五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1,157,900,000元，而於上一個財政年度則錄得虧損港幣1,643,400,000元。
- 於回顧年度錄得虧損乃主要由於所產生之融資成本、本集團於香港之酒店物業之重大折舊費用(儘管其對本集團之現金流並無影響)，以及本公司之上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司於中國進行之發展項目內待售物業之減值虧損所致。
- 目前，本集團之主要業務大多集中於香港之物業及酒店。受惠於香港住宅市場於年內逐步復甦，本集團已自其住宅物業之銷售所得款項總額達逾港幣1,793,500,000元。
- 至於本集團之酒店業務，主要由本公司同為上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司經營，有關業務繼續於二零二五年取得令人滿意的成績及盈利貢獻亦有所增加。
- 於回顧年度內，本集團來自經營業務之毛利為港幣1,168,500,000元(二零二四年：港幣943,700,000元)。經主要計及上述位於中國之待售物業之減值虧損、投資物業之公平值虧損，以及各項行政及物業銷售費用後，本集團錄得減除融資成本、折舊及稅項前之經營業務虧損為港幣160,300,000元(二零二四年：港幣376,400,000元)。
- 為符合適用之會計準則，本集團於香港之酒店物業須計提折舊費用，此乃由於該等酒店物業均由本集團擁有及經營。該11間酒店於年度內計提之總額為港幣669,200,000元之折舊費用(二零二四年：港幣678,900,000元)，儘管對現金流並無影響，惟已對本集團之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。

- 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持有兩個分別位於筲箕灣金華街及深水埗青山道之商業/住宅發展項目地盤。該建築工程計劃即將展開。
- 另外，P&R仍擁有位於元朗富豪·悅庭之7間洋房(其中一間經已售出並有待交易完成)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。該等餘下已落成物業將繼續出售。
- 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。
- 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600,000,000元，該收益將反映於二零二六年財政年度之業績中。

- 本集團透過其各成員公司擁有穩建的優質資產組合，其中位於香港之物業及酒店繼續構成組合中最重要之部分。
- 為配合本集團降低其負債水平及籌措資金作其他有效用途之整體策略計劃，不同成員公司已積極著手實行資產出售計劃，務求達成既定目標。
- 儘管外圍政治及經濟環境複雜多變導致逆風來襲，惟董事相信本集團定能砥礪前行，並在未來數年重拾升軌。

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1,157,900,000元，而於上一個財政年度則錄得虧損港幣1,643,400,000元。

誠如本公司於二零二六年三月二十五日刊發之財務資料更新公佈所闡述，於回顧年度錄得虧損乃主要由於所產生之融資成本、本集團於香港之酒店物業之重大折舊費用(儘管其對本集團之現金流並無影響)，以及本公司之上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司於中國進行之發展項目內待售物業之減值虧損所致。

目前，本集團之主要業務大多集中於香港之物業及酒店。受惠於香港住宅市場於年內逐步復甦，本集團已自其住宅物業之銷售所得款項總額達逾港幣1,793,500,000元。至於本集團之酒店業務，主要由本公司同為上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司經營，有關業務繼續於二零二五年取得令人滿意的成績及盈利貢獻亦有所增加。

於回顧年度內，本集團來自經營業務之毛利為港幣1,168,500,000元(二零二四年：港幣943,700,000元)。經主要計及上述於中國之待售物業之減值虧損、投資物業之公平值虧損，以及各項行政及物業銷售費用後，本集團錄得減除融資成本、折舊及稅項前之經營業務虧損為港幣160,300,000元(二零二四年：港幣376,400,000元)。

為符合適用之會計準則，本集團於香港之酒店物業須計提折舊費用，此乃由於該等酒店物業均由本集團擁有及經營。該11間酒店於年度內所計提之總額為港幣669,200,000元之折舊費用(二零二四年：港幣678,900,000元)，儘管對現金流並無影響，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13,533,000,000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12.14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。

於二零二五年十二月三十一日，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其擁有之物業業務。

除本身之物業業務外，P&R亦持有四海之實益控股權益，四海主要於中國從事物業發展業務以及其他投資。於二零二五年十二月三十一日，P&R持有四海已發行普通股股本之61.4%，並另外持有四海之可換股優先股以及可換股票據(合共可轉換為972,100,000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

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。

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。

P&R持有以賺取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持有兩個分別位於筲箕灣金華街及深水埗青山道之商業/住宅發展項目地盤。該兩個發展地盤之建築工程計劃即將展開。此外，P&R仍擁有位於元朗富豪·悅庭之7間洋房(其中一間經已售出但待完成)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。該等餘下已落成物業將繼續出售。

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

於截至二零二五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。

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

於截至二零二五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171,900,000元，而於上一年度之虧損為港幣204,400,000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

於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，四海錄得股東應佔虧損為港幣453,100,000元(二零二四年：虧損港幣453,100,000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

本集團透過其各成員公司擁有穩建的優質資產組合，其中位於香港之物業及酒店繼續構成組合中最重要之部分。

為配合本集團降低其負債水平及籌措資金作其他有效用途之整體策略計劃，不同成員公司已積極著手實行資產出售計劃，務求達成既定目標。

儘管外圍政治及經濟環境複雜多變導致逆風來襲，惟董事相信本集團定能砥礪前行，並在未來數年重拾升軌。

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二零二五年全年業績公佈內。

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」。除1間已訂約出售但待完成之洋房外，「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。

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。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。

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

富豪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)。

於二零二五年七月，富豪集團與一第三方買家訂立一份協議，有關出售富豪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。

於二零二五年五月，富豪集團訂立一項協議，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）。富豪集團已收取不可退還訂金3,200,000歐元。此項目之出售預期於二零二六年五月完成。

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）。

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。

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。

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13,533,000,000元及每股港幣12.14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	7,424.7	6.66
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	<u>6,108.3</u>	<u>5.48</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>13,533.0</u>	<u>12.14</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2,026,700,000元(二零二四年：港幣362,600,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣889,800,000元(二零二四年：港幣1,136,800,000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947,100,000元(二零二四年：港幣1,404,200,000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16,679,500,000元(二零二四年：港幣18,332,200,000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51.4%(二零二四年：50.8%)，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16,679,500,000元(二零二四年：港幣18,332,200,000元)與本集團之總資產港幣32,461,500,000元(二零二四年：港幣36,120,800,000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擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣43,446,500,000元(二零二四年：港幣47,108,300,000元)計算，資產負債比率則為38.4%(二零二四年：38.9%)。

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164,500,000元(二零二四年：港幣10,800,000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以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、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26,847,700,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款及其他貸款融資，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由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。此外，與若干物業權益相關之控股公司之股份權益及按公平值計入損益之金融資產，以及其他資產亦已作抵押，以擔保授予本集團之若干銀行及其他債項。

於二零二四年十二月三十一日，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、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，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。與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卓佳證券登記有限公司。

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)	3,792.6	2,731.0
銷售成本	<u>(2,624.1)</u>	<u>(1,787.3)</u>
毛利	1,168.5	943.7
其他收入及收益(淨額)(附註三)	33.7	221.2
投資物業之公平值虧損(淨額)	(238.7)	(319.4)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損(淨額)	(5.5)	(146.2)
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	(6.4)	(228.2)
待售物業之減值虧損	(428.5)	(212.4)
其他應收款項之減值虧損	(0.3)	(100.1)
於聯營公司之投資之減值虧損	(0.2)	(0.8)
融資租賃重新計量之虧損	(17.7)	—
物業銷售及推廣費用	(256.1)	(82.4)
行政費用	<u>(409.1)</u>	<u>(413.9)</u>
減除折舊前經營業務虧損	(160.3)	(376.4)
折舊(附註四)	<u>(693.2)</u>	<u>(710.4)</u>
經營業務虧損(附註四)	(853.5)	(1,086.8)
融資成本(附註五)	(964.5)	(1,265.2)
應佔聯營公司之盈利及虧損	<u>36.2</u>	<u>(16.1)</u>
除稅前虧損	(1,781.8)	(2,368.1)
所得稅(附註六)	<u>10.5</u>	<u>(73.2)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內虧損	<u>(1,771.3)</u>	<u>(2,441.3)</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	(1,771.3)	(2,441.3)
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
自對沖儲備轉撥至損益	14.6	(10.9)
	<u>(36.8)</u>	<u>1.7</u>
換算海外業務之滙兌差額	120.7	(82.1)
應佔一聯營公司之 其他全面虧損	—	(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	83.9	(80.5)
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)	0.8
年內其他全面收益/(虧損)	<u>83.1</u>	<u>(79.7)</u>
年內全面虧損總額	<u>(1,688.2)</u>	<u>(2,521.0)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(1,098.5)	(1,695.8)
非控權權益	(589.7)	(825.2)
	<u>(1,688.2)</u>	<u>(2,521.0)</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	5,217.0	5,714.4
投資物業	3,098.1	3,425.3
使用權資產	14,850.5	15,031.9
發展中物業	885.9	870.2
於聯營公司之投資	286.3	280.3
指定為按公平值計入其他 全面收益之金融資產	4.0	4.8
按公平值計入損益之金融資產	292.3	425.3
衍生金融工具	—	9.9
應收貸款	114.8	155.2
應收融資租賃	—	96.0
應收賬項、按金及預付款項	190.3	218.3
遞延稅項資產	47.7	47.6
商標	610.2	610.2
其他無形資產	3.6	3.6
非流動總資產	25,600.7	26,893.0
流動資產		
發展中物業	655.6	1,868.9
待售物業	4,759.9	5,211.4
存貨	47.4	56.8
應收貸款	42.3	34.0
應收融資租賃	—	5.7
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	361.8	564.3
按公平值計入損益之金融資產	17.5	67.9
衍生金融工具	—	0.3
可收回稅項	29.2	14.3
受限制現金	332.1	433.8
已抵押定期存款及銀行結存	295.2	293.2
定期存款	18.0	47.4
現金及銀行結存	301.8	629.8
流動總資產	6,860.8	9,227.8

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		
應付賬項及費用(附註十)	(697.9)	(766.8)
合約負債	(158.2)	(166.0)
租賃負債	(11.3)	(7.9)
已收按金	(122.7)	(133.4)
付息之銀行債項	(5,768.0)	(5,976.4)
其他債項	(400.0)	(229.0)
衍生金融工具	(1.0)	-
應付稅項	(435.9)	(417.6)
流動總負債	<u>(7,595.0)</u>	<u>(7,697.1)</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>(734.2)</u>	<u>1,530.7</u>
扣除流動負債後總資產	<u>24,866.5</u>	<u>28,423.7</u>
非流動負債		
已收按金	(17.8)	(24.7)
租賃負債	(153.2)	(2.9)
付息之銀行債項	(11,458.6)	(13,219.0)
其他債項	-	(312.0)
衍生金融工具	(49.2)	(0.7)
遞延稅項負債	(1,326.3)	(1,384.6)
非流動總負債	<u>(13,005.1)</u>	<u>(14,943.9)</u>
資產淨值	<u>11,861.4</u>	<u>13,479.8</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	111.4	111.4
儲備	7,313.3	8,373.5
	<u>7,424.7</u>	<u>8,484.9</u>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	2,703.8	3,262.0
股本總值	<u>11,861.4</u>	<u>13,479.8</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、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。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及聯營公司之功能貨幣在換算為本集團之列賬貨幣時均為可兌換，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1,157,900,000元(二零二四年：港幣1,643,400,000元)，而於二零二五年十二月三十一日，流動負債淨值為港幣734,200,000元(二零二四年：流動資產淨值為港幣1,530,700,000元)及資產淨值為港幣11,861,400,000元(二零二四年：港幣13,479,800,000元)。此外，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319,800,000元(二零二四年：港幣677,200,000元)及截至二零二五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2,026,700,000元(二零二四年：港幣362,600,000元)。

綜合財務報表之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於香港及海外之物業資產；
- (iii) 出售若干非核心資產之計劃，包括本集團若干海外物業；
- (iv) 抵押票據之到期日，根據二零二六年三月所協定，自二零二六年四月十三日起延期兩年；

- (v) 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
- (vi) 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：

	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	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
分類收入(附註三)：																		
銷售予外界客戶	1,745.6	798.7	49.3	30.5	1,904.3	1,771.0	-	-	1.6	37.6	-	18.0	91.8	75.2	-	-	3,792.6	2,731.0
分類間之銷售	22.2	30.5	24.6	23.6	0.8	0.8	93.1	93.1	-	-	-	-	181.8	167.4	(322.5)	(315.4)	-	-
合計	<u>1,767.8</u>	<u>829.2</u>	<u>73.9</u>	<u>54.1</u>	<u>1,905.1</u>	<u>1,771.8</u>	<u>93.1</u>	<u>93.1</u>	<u>1.6</u>	<u>37.6</u>	<u>-</u>	<u>18.0</u>	<u>273.6</u>	<u>242.6</u>	<u>(322.5)</u>	<u>(315.4)</u>	<u>3,792.6</u>	<u>2,731.0</u>
減除折舊前分類業績	(638.9)	(745.5)	(11.1)	(8.8)	633.7	551.3	(16.6)	(14.9)	(9.0)	(201.2)	-	147.9	(6.8)	(9.6)	-	-	(48.7)	(280.8)
折舊	(10.2)	(13.9)	(0.4)	(0.6)	(678.0)	(689.9)	(0.2)	(0.1)	-	-	-	(2.8)	(4.3)	(3.1)	-	-	(693.1)	(710.4)
分類業績	<u>(649.1)</u>	<u>(759.4)</u>	<u>(11.5)</u>	<u>(9.4)</u>	<u>(44.3)</u>	<u>(138.6)</u>	<u>(16.8)</u>	<u>(15.0)</u>	<u>(9.0)</u>	<u>(201.2)</u>	<u>-</u>	<u>145.1</u>	<u>(11.1)</u>	<u>(12.7)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(741.8)</u>	<u>(991.2)</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	21.6	62.7
未能劃分之非業務及 企業支出																	(134.5)	(158.9)
融資成本 (租賃負債之利息除外)																	(963.3)	(1,264.6)
應佔聯營公司之盈利及虧損	38.4	0.3	-	-	(2.2)	(16.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.2	(16.1)
除稅前虧損																	(1,781.8)	(2,368.1)
所得稅																	10.5	(73.2)
子母公司股份持有人及 非控股權益佔前 年內虧損																	(1,771.3)	(2,441.3)
應佔：																		
母公司股份持有人																	(1,157.9)	(1,643.4)
非控股權益																	(613.4)	(797.9)
																	<u>(1,771.3)</u>	<u>(2,441.3)</u>

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零二五年	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	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	港幣百萬元	港幣百萬元
分類資產	9,600.5	12,032.0	26.7	40.3	20,994.4	21,416.7	39.5	33.0	315.5	639.2	–	–	207.8	235.8	(38.7)	(31.9)	31,145.7	34,365.1
於聯營公司之投資	11.1	2.7	–	–	271.3	273.5	–	–	–	–	–	–	4.0	4.1	–	–	286.4	280.3
現金及未能劃分之資產																	1,029.4	1,475.4
總資產																	32,461.5	36,120.8
分類負債	(805.1)	(748.9)	(5.8)	(5.9)	(625.2)	(435.3)	(1.0)	(1.2)	(19.2)	(1.0)	–	(2.1)	(22.6)	(28.1)	38.7	31.9	(1,440.2)	(1,190.6)
附息之銀行債項及 未能劃分之負債																	(19,159.9)	(21,450.4)
總負債																	(20,600.1)	(22,641.0)
其他分類資料：																		
出售物業、廠房及設備 項目之收益	(0.1)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(83.7)	–	–	–	–	–
物業、廠房及設備項目之 減值虧損	–	37.3	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.6	–
發展中物業之減值虧損	6.4	228.2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
待售物業之減值虧損	428.5	212.4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
於聯營公司之投資之 減值虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.2	0.8	–	–	–
業務往來客戶應收賬項之 減值/(減值之回撥)																		
(淨額)	0.3	–	–	–	0.3	(2.3)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
其他應收款項之減值	0.3	–	–	–	–	–	–	–	–	99.0	–	–	–	–	–	–	1.1	–
應收貸款之減值	0.1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	6.9	–	–	–	–	–
按公平值計入損益之 金融資產之公平值 虧損(淨額)	–	–	–	–	–	–	–	–	5.5	146.2	–	–	–	–	–	–	–	–
投資物業之公平值 虧損/(收益)(淨額)	230.7	325.8	–	–	8.0	(6.4)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
利息收入	(3.9)	(6.2)	–	–	–	–	–	–	(0.3)	(2.1)	–	–	(6.1)	(7.9)	–	–	–	–
資本支出	42.8	71.6	–	–	45.0	76.0	0.1	0.6	–	–	–	–	0.4	8.3	–	–	–	–

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	3,742.5	2,344.2
中國內地	34.2	355.0
其他	15.9	31.8
	<u>3,792.6</u>	<u>2,731.0</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	24,746.3	25,567.0
中國內地	203.7	189.1
其他	160.7	324.0
	<u>25,110.7</u>	<u>26,080.1</u>

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

有關主要客戶之資料

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

三、 收入、其他收入及收益(淨額)之分析列載如下：

	二零二五年 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>		
出售物業所得款項	1,684.7	733.9
酒店經營及管理服務	1,843.9	1,710.2
建築及與建築業務相關之收入	40.1	21.9
物業管理費用	9.2	8.6
其他業務	91.8	75.2
	<u>3,669.7</u>	<u>2,549.8</u>
<u>其他收入來源</u>		
<u>租金收入：</u>		
酒店物業	42.1	40.4
投資物業	71.9	77.2
飛機	-	18.0
其他	4.0	3.0
<u>出售按公平值計入損益之</u>		
金融資產之收益	0.4	31.8
結算衍生金融工具之虧損(淨額)	(0.2)	-
<u>按公平值計入損益之</u>		
金融資產之利息收入	0.3	1.7
融資租賃之利息收入	3.3	5.0
上市投資之股息收入	1.1	4.1
	<u>3,792.6</u>	<u>2,731.0</u>

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	8.5	23.9
其他利息收入	12.6	40.9
非上市投資之股息收入	5.8	11.3
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)
釋放飛機維修儲備	—	50.3
出售物業、廠房及設備項目之收益	0.1	83.7
出售一附屬公司之收益	4.5	—
其他	7.7	14.6
	<u>33.7</u>	<u>221.2</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(淨額)	<u>341.9</u>	<u>183.7</u>
物業、廠房及設備之折舊	349.6	364.0
使用權資產之折舊	<u>343.6</u>	<u>346.4</u>
	<u>693.2</u>	<u>710.4</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	860.1	1,184.4
其他債項之利息	31.1	32.0
合約收益之利息支出	0.8	3.7
租賃負債之利息	1.2	0.5
債項成立成本攤銷	52.1	51.1
非按公平值計入損益之 金融負債總利息支出	945.3	1,271.7
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)	14.6	(10.9)
其他貸款成本	4.6	4.5
	964.5	1,265.3
減：納入成本賬項內之融資成本	—	(0.1)
	964.5	1,265.2

六、 年度內之所得稅支出/(抵免)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	22.4
過往年度之撥備不足	29.6	14.0
即期 — 中國及海外		
年內之稅項支出	0.2	16.4
過往年度之撥備不足	0.3	—
中國土地增值稅	(3.0)	81.2
遞延稅項	(59.1)	(60.8)
年內之稅項支出/(抵免)總額	(10.5)	73.2

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%(二零二四年：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。

應佔聯營公司之稅項港幣7,500,000元(二零二四年：無)已計入綜合損益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

七、 股息：

於截至二零二五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1,157,900,000元(二零二四年：港幣1,643,400,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之應計分派港幣79,200,000元(二零二四年：富豪集團有關永續證券之分派港幣79,000,000元)作調整，及於年度內本公司之已發行普通股1,114,600,000股(二零二四年：1,114,600,000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139,600,000元(二零二四年：港幣113,700,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二五年 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	77.6	93.2
四至六個月	35.2	8.1
七至十二個月	22.4	8.7
超過一年	12.0	16.2
	<u>147.2</u>	<u>126.2</u>
減值	<u>(7.6)</u>	<u>(12.5)</u>
	<u>139.6</u>	<u>113.7</u>

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2,300,000元(二零二四年：港幣4,600,000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54,900,000元(二零二四年：港幣77,100,000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	50.0	71.2
四至六個月	1.3	5.4
七至十二個月	1.2	0.1
超過一年	2.4	0.4
	<u>54.9</u>	<u>77.1</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，以富豪東方酒店之協定物業價值港幣1,518,000,000元出售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。目標公司之全資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，二零二六年三月三十日