



百利保控股有限公司
Paliburg
Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：617)



2025
年報

目錄

- 2 公司資料
- 3 董事簡介
- 6 主席報告書
- 25 管理層之討論及分析
- 35 董事會報告書
- 45 企業管治報告書
- 54 財務報表
 - 54 綜合損益表
 - 55 綜合全面收益表
 - 56 綜合財務狀況表
 - 58 綜合權益變動表
 - 60 綜合現金流量表
 - 63 財務報表附註
- 179 獨立核數師報告
- 183 主要物業表
- 191 已公佈五年財務摘要

董事

執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)
羅俊圖(副主席兼董事總經理)
梁蘇寶
羅寶文
吳季楷
黃寶文

獨立非執行董事

梁寶榮，GBS，JP
伍穎梅，JP
石禮謙，GBS，JP
黃之強

審計委員會

黃之強(主席)
梁寶榮，GBS，JP
伍穎梅，JP
石禮謙，GBS，JP

薪酬委員會

黃之強(主席)
羅旭瑞
伍穎梅，JP

提名委員會

羅旭瑞(主席)
梁寶榮，GBS，JP
伍穎梅，JP
石禮謙，GBS，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
於會計及財務匯報局條例下註冊之公眾利益實體核數師

主要往來銀行

交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
華夏銀行股份有限公司香港分行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
大華銀行有限公司香港分行

股份登記過戶處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

香港股份登記過戶分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號20樓
電話：2894 7888
傳真：2890 1697
網址：www.paliburg.com.hk

羅旭瑞先生，81歲；主席兼行政總裁 — 自一九九三年起一直擔任主席兼董事總經理，並於二零零七年獲委任為行政總裁。羅先生分別自一九八四年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼亦為本公司之最終上市控股公司Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)及均為本公司之上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)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」，為富豪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。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文女士之父親。

羅俊圖先生(別名：Jimmy)，52歲；副主席兼董事總經理 — 於一九九九年獲委任加入董事會。羅俊圖先生自二零一三年起擔任本公司之副主席及董事總經理。彼亦為世紀城市之執行董事兼副主席、富豪之執行董事、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。羅先生於一九八八年加入世紀城市集團。彼主要參與監督本集團之物業項目，另外亦負責世紀城市集團業務發展之工作。羅先生為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文女士之胞兄。

梁寶榮先生，GBS，JP，76歲；獨立非執行董事 — 於二零零八年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。梁先生亦為富豪資產管理之獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處(「駐京辦」)主任，服務香港政府逾三十二年。彼於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司(後改稱民政事務局副秘書長)、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。

梁蘇寶先生(別名：Kelvin)，53歲；執行董事 — 於二零二三年獲委任加入董事會。梁先生亦為世紀城市及富豪之執行董事，以及四海之執行董事兼首席財務官。梁先生自一九九七年起已效力世紀城市集團，並負責世紀城市集團之企業財務職能以及中國業務部之工作。梁先生持有香港中文大學頒授之工商管理學士學位及中國商業法法學碩士學位。彼為美國註冊會計師協會之會員。梁先生於會計及企業融資方面擁有逾三十年經驗。

董事簡介 (續)

羅寶文女士，46歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。羅女士亦為世紀城市之執行董事兼副主席、富豪之執行董事、副主席兼董事總經理、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。彼於二零零零年加入富豪集團。羅女士畢業於杜克大學，獲心理學學士學位，並於香港大學獲佛學研究碩士學位。羅女士擔任香港科技大學及香港大學之客座教授，教授可持續工商管理及影響力投資。彼已正式獲委任為香港特別行政區特首政策組專家組成員、綠色科技及金融發展委員會成員及香港科技大學校董會成員。彼亦擔任精神健康諮詢委員會及香港大學中醫藥學院諮詢委員會的成員。彼之其他委任包括價值觀教育常務委員會、香港財富傳承學院及香港各界婦女聯合協進會名譽會長一職。彼獲委任為聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會可持續發展企業網絡金融專案組主席及可持續發展企業網絡理事，亦擔任Asia Pacific Green Deal for Business委員會主席。就其行政職務方面，彼主要負責統籌本集團酒店業務營運，另外亦負責管理世紀城市集團之企業投資及業務發展工作。彼設立非牟利之One Earth Institute，以透過One Earth Alliance及年度世界合一論壇推進領導影響力及系統化創新。羅女士為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

吳季楷先生(別名：Kenneth)，71歲；執行董事 — 於一九九五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、富豪及四海之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。吳先生於一九八五年加入本集團，現負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。吳先生為一名特許秘書。

伍穎梅女士，JP，62歲；獨立非執行董事 — 於二零一八年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。伍女士亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。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。彼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、香港中文大學醫院董事、香港浸會大學中醫醫院董事、香港教育大學校董會成員、僑港伍氏宗親會伍時暢紀念學校校監、頤康基金會榮譽董事會榮譽主席、團結香港基金顧問團成員及香港明天更好基金理事委員。彼曾為婦女事務委員會成員及婦女自強基金聯合召集人(二零二零年至二零二六年)、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之非執行董事，且曾為路訊通控股有限公司(現稱為鏈信控股有限公司)創辦人、前副主席兼非執行董事。該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

石禮謙先生(別名：Abraham Razack)，GBS，JP，80歲；獨立非執行董事 — 於二零零二年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生亦為四海及富豪資產管理之獨立非執行董事。石先生持有文學學士學位及法律博士學位。石先生現為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港城市大學校董會成員及香港都會大學諮議會成員。石先生曾為香港特別行政區立法會議員。石先生為莊士中國投資有限公司之榮譽主席、獨立非執行董事兼審計委員會主席、莊士機構國際有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會主席、德祥地產集團有限公司之聯席副主席、獨立非執行董事及審計委員會成員，資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、神話世界有限公司及周大福創建有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員、友聯國際教育租賃控股有限公司及麗豐控股有限公司之獨立非執行董事，以及景業名邦集團控股有限公司之主席兼非執行董事，該等公司均於聯交所上市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)之獨立非執行董事及審計委員會成員。

黃之強先生，71歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及富豪之獨立非執行董事。黃先生持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、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。黃先生為香港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、泛海國際集團有限公司、暢由國際集團有限公司、華鼎集團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四十三年經驗。

黃寶文先生(別名：Kenneth)，60歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。黃先生亦為四海之執行董事兼首席營運官。黃先生畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生為一名具專業資格建築師，並已加入本集團逾三十四年。彼參與本集團之多個物業發展項目之建築設計及項目策劃管理工作，亦為本集團經營建築業務並已根據建築物條例註冊之正宏工程有限公司之技術董事。



致列位股東

本人謹此提呈本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報。

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，現於本年報標題為「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。除該等已售出之洋房及公寓單位(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，均載於本年報標題為「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。

富豪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，其於四海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，其酒店經營表現提升，以及因香港利率放緩致使其融資成本下降，亦是富豪於回顧年度內錄得之業績相對有所改善之原因。

於年度內，富豪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%。於年度內其毛利為港幣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。

於回顧年度內，富豪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)，這同樣地對本集團之財務業績造成不利影響。

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

麗豪航天城酒店為富豪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。

富豪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，載於本年報標題為「管理層之討論及分析」一節內。

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。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，富豪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蒼酒店。除富蒼灣仔酒店外，所有其他八間酒店乃由富豪產業信託租賃予富豪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。

富蒼灣仔酒店為香港首間富蒼酒店，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600,000,000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

富豪之全資附屬公司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，富豪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。

有關富豪集團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

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富豪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於該等酒店分別持有100%及50%之權益。

在中國，富豪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。富豪集團將繼續在中國尋求拓展其酒店管理網絡之機會。

物業

除了在P&R中持有的50%合營權益外，富豪集團本身還擁有投資及發展物業之組合。

坐落於皇后大道西之The Queens尚隴為富豪集團之一項商業/住宅發展項目，已於二零二二年底竣工。其擁有合共130個住宅單位，並設有會所及商業舖位。富豪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。富豪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。

富豪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富豪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，富豪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)。

飛機擁有及租賃

儘管富豪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，富豪集團並無任何於短期內再投資此分類之計劃。

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)。

中國整體物業市場於二零二五年全年持續低迷，尤其是商業及零售用途分類。在此持續不利的市場環境下，四海集團位於成都及天津之兩個綜合發展項目之餘下商業及零售部分的銷售進度十分緩慢。此外，由於物業價值受壓，該兩項發展項目內之待售物業產生減值虧損合共約港幣393,400,000元，對其於回顧年度之財務業績構成不利影響。

業務回顧

於國內外經濟環境的複雜變化下，按不變價格計算，二零二五年中國國內生產總值較去年增長5%。然而，儘管中央政府已推出一系列的財政及行政措施以穩定市場，中國房地產市場仍持續調整。在物業價格普遍下跌之同時，預計二零二五年一手物業銷售量將較二零二四年之水平下降逾10%。

隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場裙樓於二零二五年五月正式獲發竣工證明書後，位於成都之富豪國際新都薈綜合項目之發展工程已全部竣工。

儘管富豪國際新都薈之餘下商業及零售部分單位銷售進度緩慢，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。此項交易預計將於今年第二季完成，而所得款項淨額將用作減少四海集團之債務及補充其營運資金。

四海集團在中國之另一項發展項目為位於天津之富豪新開門。於過往年度出售住宅部分及若干商業單位後，該發展項目內餘下待售部分主要包括一幢商業綜合大樓及兩幢位於一座四層高裙樓上蓋的寫字樓大樓。同樣地，該發展項目之銷售進度亦受到愈趨疲弱的市況所拖累。

展望

富豪集團

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，富豪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，惟富豪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，富豪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。

四海集團

中央政府已確認其於第十五個五年規劃期間致力穩定中國房地產市場。同時，預期高增長之本土企業(尤其是高科技及金融領域的企業)對商用物業之需求將會增加。

四海集團將繼續密切關注不斷變化的市場狀況，安排重推其兩個位於成都及天津之發展項目之銷售計劃(按單位銷售或以整體銷售方式進行)，務求創造收入以增強其流動資金狀況。

與此同時，四海集團正在物色有利於四海集團長期發展及可持續增長的合適投資機會。

百利保集團

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。

董事及員工

最後，本人亦謹對董事會各位同仁、全體管理層人員及員工於過去一年之貢獻及努力衷心致謝。

主席

羅旭瑞

香港

二零二六年三月三十日

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



花園洋房之飯廳



花園洋房之書房

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



富豪 • 悦庭內花園洋房之外觀



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



中餐廳 — 龍庭



中餐廳 — 龍門客棧

尚瓏

皇后大道西 • 香港



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



空中花園

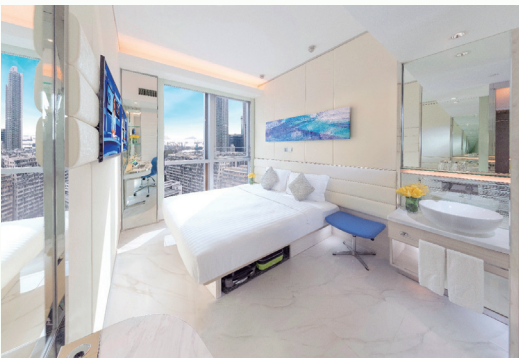
* 構思圖

富薈旺角酒店

旺角 • 香港



大堂



商薈 Premier 客房



iLounge



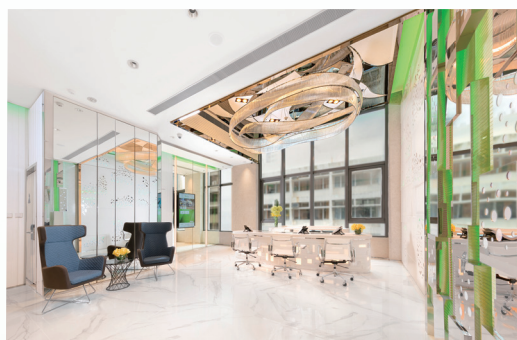
富薈旺角酒店 — 位於香港九龍旺角晏架街2號

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



大堂



富薈套房 Premier



iLounge

麗豪航天城酒店

赤鱸角 • 香港



Regala套房



麗豪宴會廳



玉



磊

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(*)



富豪公館(第一期及第二期) — 富豪國際新都薈之住宅部分



* 構思圖

綜合發展項目

成都 • 中國內地



富豪國際新都薈 — 酒店及商業/寫字樓大樓



酒店及商業/寫字樓大樓



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

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)。

Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「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(「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，以及其他投資業務。

Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「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(以上均主要在中華人民共和國(「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)均載於前部之主席報告書及本節內。

除於前部之主席報告書及本節內所披露者外，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 HOLDINGS LIMITED 百富控股有限公司

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

以下為有關P&R集團於香港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。

管理層之討論及分析 (續)

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個住宅單位已於二零二五年六月重推出售，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)。

管理層之討論及分析 (續)

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	6,108.3	5.48
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，載於財務報表附註三十及卅一內。

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附註四十二內。

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附註四十一內。

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

出售一間物業持有公司

於二零二五年七月二十九日，太陽月國際有限公司(「賣方」，富豪之一間全資附屬公司)及富豪(作為賣方之擔保人)與 MNX Properties Limited (「買方」)就 Waterman House Investments Limited (「Waterman House Investments」)之全部已發行股本訂立購股協議，整體購買價為 19,500,000 英鎊(相等於約港幣 204,000,000 元)(「出售事項」)。Waterman House Investments 為位於英國倫敦 41 Kingsway 之 Waterman House (「該物業」)之唯一合法及實益擁有人。

代價為整體購買價 19,500,000 英鎊乃由賣方與買方進行競爭性程序及公平磋商後釐定。在釐定代價時，賣方已考慮多項因素，包括就該物業支付之收購價、該物業以空置形式出售、該物業所在之黃金地段，以及位於倫敦市中心擁有永久業權之可比較商業物業於過去三年之交易價格。

出售事項根據上市規則第十四章構成本公司之一項主要交易，並須遵守報告、公佈、通函及股東批准規定。由於批准出售事項之一項普通決議案已於世紀城市於二零二五年九月二十二日舉行之股東特別大會上正式通過，一批有緊密聯繫之本公司股東合共持有本公司已發行股本約 59.9% 根據上市規則第 14.44 條所提供批准出售事項之股東書面批准經已生效。出售事項已於二零二五年九月二十九日完成，而 Waterman House Investments 不再為富豪之附屬公司。有關出售事項之進一步詳情已於本公司日期為二零二五年七月二十九日、二零二五年九月二十二日及二零二五年九月二十九日之聯合公佈，以及本公司日期為二零二五年九月二日之通函內披露。

有關出售事項之相關詳情於財務報表附註八(c)內披露。

除本文所披露者外，於回顧年度內，並無其他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 1,680 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二零二五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物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)(本公司之上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之上市附屬公司)從事酒店擁有業務、透過富豪從事酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、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

本集團截至二零二五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54頁至第178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本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14頁之主席報告書及第25頁至第34頁之管理層之討論及分析內。當中之討論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四十五內。

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可持續發展報告內匯報，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，概無中期股息獲派發予普通股持有人(二零二四年：無)。

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)。

股東週年大會

本公司之二零二六年股東週年大會將予召開並於二零二六年六月十日(星期三)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以及發行及購回普通股之一般性授權之通函(「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。

董事

本公司之董事芳名如下：

羅旭瑞先生
羅俊圖先生
梁寶榮先生，GBS，JP
梁蘇寶先生
羅寶文女士
吳季楷先生
伍穎梅女士，JP
石禮謙先生，GBS，JP
黃之強先生
黃寶文先生

年度內，本公司之董事概無變動。

根據本公司之公司細則第99條，以下董事將於二零二六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) 梁蘇寶先生(執行董事)；
- (iii) 吳季楷先生(執行董事)；及
- (iv) 石禮謙先生(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二零二六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

於二零二五年十二月三十一日，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C3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			總數(佔於 二零二五年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	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%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	50,185	-	-	50,185 (0.005%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	1,116,000	-	-	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	-	-	6,200 (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)	111,815,396	2,032,315,326 (附註a)	380,683	2,144,511,405 (69.34%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	-	-	251,735 (0.008%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	4,000	-	-	4,000 (0.000%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	112,298	-	-	112,298 (0.004%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)

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			總數(佔於 二零二五年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
3. 富豪	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%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	569,169	-	-	569,169 (0.06%)
	黃寶文先生	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)	-	1,171,504,279 (附註d)	-	1,171,504,279
		普通股 (ii)(未發行)	-	1,291,775,147 (附註e)	-	1,291,775,147
					總計：	2,463,279,426 (150.23%)
		優先股 (已發行)	-	229,548,733 (附註e)	-	229,548,733 (99.99%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	680,730	-	-	680,730 (0.04%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	414,000	-	-	414,000 (0.03%)
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f)	-	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g)	-	1,000 (100%)

附註：

- (a) (i) 於1,973,420,928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58,894,398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67.43%股份權益。

於16,271,685股本公司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股本公司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股富豪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67.43%股份權益。於622,433,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，世紀城市於本公司持有62.28%股份權益。本公司於富豪持有69.25%股份權益。

- (d) 於1,006,851,215股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R」)(由本公司及富豪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。而於另外111,319,732股四海已發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外53,333,332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。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

- (e) 於972,070,219股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R(由本公司及富豪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。而於另外213,038,264股四海未發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外106,666,664股四海未發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

於229,548,733股四海未發行普通股之權益，乃透過於229,548,733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兌一基準(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1,062,226,414股四海未發行普通股之權益，乃透過由四海按本金額港幣106,222,641.4元發行於二零五三年到期之2%可換股票據之權益持有之衍生權益。該等可換股票據可按換股價每股普通股港幣0.10元(可按照可換股票據之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

- (f) 於2,439,613,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪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，乃透過本公司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。本公司(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

- (g) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%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，於二零二五年十二月三十一日，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、相關股份及債券中擁有(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

於二零二五年十二月三十一日，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 (已發行及 相關)總數	佔於二零二五年 十二月三十一日 已發行普通股 之概約百分率
YSL Int'l(附註i)	694,124,547	–	694,124,547	62.28%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註ii)	694,124,547	–	694,124,547	62.28%
世紀城市(附註iii)	694,124,547	–	694,124,547	62.28%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註iv)	694,124,547	–	694,124,547	62.28%
Almighty International Limited (「Almighty」)(附註iv)	346,994,526	–	346,994,526	31.13%
Cleerview Investments Limited (「Cleerview」)(附註iv)	180,811,470	–	180,811,470	16.22%

附註：

- (i) YSL Int'l所持本公司之普通股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於本公司普通股之公司權益內。
- (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) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，而彼等於本公司普通股之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

除於本報告所披露者外，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）於二零二五年十二月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，而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、羅俊圖先生及羅寶文女士為Grand Modern之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、梁蘇寶先生、羅寶文女士、吳季楷先生、伍穎梅女士及黃之強先生為世紀城市之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、梁蘇寶先生、羅寶文女士及吳季楷先生為CCBVI、Almighty及Cleverview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二零二五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：

- 梁蘇寶先生
- 自二零二六年三月起，獲得每月港幣210,330元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))

獨立非執行董事：

- 石禮謙先生，GBS，JP
- 辭任聯交所上市公司華潤建材科技控股有限公司之獨立非執行董事，自二零二五年十月二十四日起生效。
- 梁寶榮先生，GBS，JP
- 辭任聯交所上市公司滙達富控股有限公司之獨立非執行董事，自二零二六年一月三十日起生效。

附註：

- (i) 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。執行董事於截至二零二五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。

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」之內。

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(包括出售庫存股份)。截至二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

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所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三十及卅一內。

股本

本公司之股本詳情載於財務報表附註卅四內。

股本溢價賬

本公司之股本溢價賬詳情載於財務報表附註卅四內。

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。

聯營公司

本集團於聯營公司之投資詳情載於財務報表附註十七內。

可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，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 1,738,400,000 元。此外，本公司之股本溢價賬港幣 1,356,100,000 元可按繳足紅股形式分派。

納入成本賬項內之融資成本

於年度內，概無納入本集團物業發展項目之成本內之融資成本。

報告期後事項

本集團於報告期後之重大事項之詳情載於財務報表附註四十七內。

核數師

安永會計師事務所即將任滿告退，惟願意膺聘連任。

可持續發展報告

本公司將按照上市規則附錄 C2 環境、社會及管治報告指引內之有關規定刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度之可持續發展報告，該報告將會與本年報分開並另行於二零二六年四月三十日或之前刊發。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港

二零二六年三月三十日

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零二五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

本公司於截至二零二五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C1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

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。

於截至二零二五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。

於二零二五年，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)	19/19	1/1
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)	19/19	1/1
梁蘇寶先生	19/19	1/1
羅寶文女士	19/19	1/1
吳季楷先生	19/19	1/1
黃寶文先生	19/19	1/1
獨立非執行董事		
梁寶榮先生，GBS，JP	19/19	1/1
伍穎梅女士，JP	19/19	1/1
石禮謙先生，GBS，JP	19/19	1/1
黃之強先生	19/19	1/1

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。於二零二五年，本公司已安排向董事提供閱讀材料，內容有關對上市公司而言，董事於業務及財務報告中之責任，以及董事於公司管治及內部監控方面之職責及角色。董事於二零二五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
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)	B
梁蘇寶先生	A、B
羅寶文女士	B
吳季楷先生	A、B
黃寶文先生	A、B
獨立非執行董事	
梁寶榮先生，GBS，JP	A、B
伍穎梅女士，JP	A、B
石禮謙先生，GBS，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)

梁寶榮先生，GBS，JP(成員)

伍穎梅女士，JP(成員)

石禮謙先生，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以及討論審計、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。

於二零二五年，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
梁寶榮先生，GBS，JP	2/2
伍穎梅女士，JP	2/2
石禮謙先生，GBS，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。

薪酬委員會現由下列成員組成：

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)

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。

於二零二五年，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
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。

截至二零二五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2,500,001元至3,000,000元	2
港幣3,000,001元至4,500,000元內之組別	1
港幣4,500,001元至6,000,000元內之組別	0
港幣6,000,001元至6,500,000元	2
港幣6,500,001元至16,500,000元內之組別	1

截至二零二五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：

梁寶榮先生，GBS，JP(成員)

伍穎梅女士，JP(成員)

石禮謙先生，GBS，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。

於二零二五年，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二零二五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二零二四年年報及隨附二零二四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二零二五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
梁寶榮先生，GBS，JP	1/1
伍穎梅女士，JP	1/1
石禮謙先生，GBS，JP	1/1
黃之強先生	1/1

(IV) 董事之財務匯報責任

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匯報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告內。

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「百利保控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「百利保守則」)，其標準不低於上市規則附錄C3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，彼等已於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及百利保守則。

(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。

本公司管理層已為本集團之主要業務及營運實行一套企業政策及程序，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、集團財務總監及相關部門主管已出席個別會議，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。定期監管風險管理及內部監控機制主要由獲授權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任何重大不足之處。

(VII) 核數師酬金

安永會計師事務所已於二零二五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二零二六年股東週年大會結束時。

於截至二零二五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10,000,000元(二零二四年：港幣10,500,000元)及港幣3,100,000元(二零二四年：港幣3,000,000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) 為本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之財務報表進行中期審閱	2.3
(2) 向本集團提供之合規及其他服務	0.8

(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20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。

於截至二零二五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經修訂及重列之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經修訂及重列之公司細則，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。

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
收入	五	3,792.6	2,731.0
銷售成本		(2,624.1)	(1,787.3)
毛利		1,168.5	943.7
其他收入及收益(淨額)	五	33.7	221.2
投資物業之公平值虧損(淨額)	十四	(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)	六	(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		(409.1)	(413.9)
減除折舊前經營業務虧損		(160.3)	(376.4)
折舊		(693.2)	(710.4)
經營業務虧損		(853.5)	(1,086.8)
融資成本	七	(964.5)	(1,265.2)
應佔聯營公司之盈利及虧損		36.2	(16.1)
除稅前虧損	六	(1,781.8)	(2,368.1)
所得稅	十	10.5	(73.2)
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)
應佔：			
母公司股份持有人		(1,157.9)	(1,643.4)
非控權權益		(613.4)	(797.9)
		(1,771.3)	(2,441.3)
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(1.11)元	港幣(1.55)元

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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	(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)
	(36.8)	1.7
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)	83.1	(79.7)
年內全面虧損總額	(1,688.2)	(2,521.0)
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)
	(1,688.2)	(2,521.0)

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十三	5,217.0	5,714.4
投資物業	十四	3,098.1	3,425.3
使用權資產	十五	14,850.5	15,031.9
發展中物業	十六	885.9	870.2
於聯營公司之投資	十七	286.3	280.3
指定為按公平值計入其他全面收益之			
金融資產	十八	4.0	4.8
按公平值計入損益之金融資產	十九	292.3	425.3
衍生金融工具	卅二	–	9.9
應收貸款	二十	114.8	155.2
應收融資租賃		–	96.0
應收賬項、按金及預付款項	廿六	190.3	218.3
遞延稅項資產	卅三	47.7	47.6
商標	廿二	610.2	610.2
其他無形資產	廿三	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	十六	655.6	1,868.9
待售物業	廿四	4,759.9	5,211.4
存貨	廿五	47.4	56.8
應收貸款	二十	42.3	34.0
應收融資租賃		–	5.7
應收賬項、按金及預付款項	廿六	361.8	564.3
按公平值計入損益之金融資產	十九	17.5	67.9
衍生金融工具	卅二	–	0.3
可收回稅項		29.2	14.3
受限制之現金	廿七	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)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
流動負債			
應付賬項及費用	廿八	(697.9)	(766.8)
合約負債	廿九	(158.2)	(166.0)
租賃負債	十五	(11.3)	(7.9)
已收按金		(122.7)	(133.4)
付息之銀行債項	三十	(5,768.0)	(5,976.4)
其他債項	卅一	(400.0)	(229.0)
衍生金融工具	卅二	(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	十五	(153.2)	(2.9)
付息之銀行債項	三十	(11,458.6)	(13,219.0)
其他債項	卅一	-	(312.0)
衍生金融工具	卅二	(49.2)	(0.7)
遞延稅項負債	卅三	(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	卅四	111.4	111.4
儲備	卅五	7,313.3	8,373.5
永續證券		7,424.7	8,484.9
非控權權益	卅六	1,732.9	1,732.9
		<u>2,703.8</u>	<u>3,262.0</u>
股本總值		<u>11,861.4</u>	<u>13,479.8</u>

吳季楷
董事

羅旭瑞
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

		母公司股份持有人應佔														
		已發行之股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	資本儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	兌換 平撥儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	永證券 儲備 港幣千元	非控制權益 港幣千元	股本總值 港幣千元			
於二零二四年一月一日		111.4	1,356.1	4.3	3,109.8	689.6	-	-	(752.3)	7.0	(139.9)	5,882.6	10,268.6	1,732.9	4,129.2	16,130.7
年內虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,643.4)	(1,643.4)	-	(797.9)	(2,441.3)
年內其他全面收益/(虧損)：																
指定為按公平價值計入其他全面收益																
之金融資產之公平價值變動		-	-	-	-	-	-	0.3	-	-	-	-	0.3	-	0.5	0.8
現金流對沖		-	-	-	-	-	0.9	-	-	-	-	-	0.9	-	0.8	1.7
換算海外業務之匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53.5)	-	(53.5)	-	(28.6)	(82.1)
應佔一間聯營公司之全面虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)	-	(0.1)	-	-	(0.1)
年內全面收益/(虧損)總額		-	-	-	-	-	0.9	-	0.3	-	(53.6)	(1,643.4)	(1,695.8)	-	(825.2)	(2,521.0)
收購一上市附屬公司之非控制權益		-	-	-	(8.9)	-	-	-	-	-	-	-	(8.9)	-	(6.9)	(15.8)
出售指定為按公平價值計入其他全面收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(544.5)	-	-	-	-
之金融資產價值儲備之轉撥		-	-	-	-	-	-	-	544.5	-	-	(79.0)	(79.0)	-	(35.1)	(114.1)
向永證券持有人分派		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日		111.4	1,356.1	4.3	3,100.9	689.6	0.9	(207.5)	7.0	(193.5)	3,615.7	8,484.9	1,732.9	3,262.0	13,479.8	

綜合權益變動表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

		母公司股份持有人應佔													
		已發行之股本	股本溢價	資本	特別儲備	對沖儲備	物業	兌遞	保留溢利	總計	永證券	非流動權益	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		
	於二零二五年一月一日	111.4	1,356.1	4.3	3,100.9	689.6	0.9	(207.5)	7.0	(193.5)	3,615.7	8,484.9	1,732.9	3,262.0	13,479.8
	年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,157.9)	(1,157.9)	-	(613.4)	(1,771.3)
	年內其他全面收益(虧損)：														
	指定為按公平價值計入其他全面收益														
	之金融資產之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	(0.5)	-	-	-	(0.5)	-	(0.3)	(0.8)
	現金流對沖	-	-	-	-	-	(19.1)	-	-	-	-	(19.1)	-	(17.7)	(36.8)
	換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	79.0	-	79.0	-	41.7	120.7
	年內全面收益(虧損)總額	-	-	-	-	-	(19.1)	(0.5)	-	79.0	(1,157.9)	(1,098.5)	-	(589.7)	(1,688.2)
	收購一上市附屬公司之非流動權益	-	-	-	25.2	-	-	-	-	-	-	25.2	-	(25.2)	-
	視作出售一上市附屬公司之權益	-	-	-	(21.2)	-	-	-	-	-	-	(21.2)	-	31.6	10.4
	視作出售一附屬公司之權益	-	-	-	34.3	-	-	-	-	-	-	34.3	-	24.5	58.8
	非流動權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.6	0.6
	於二零二五年十二月三十一日	111.4	1,356.1	4.3	3,139.2	689.6	(18.2)	(208.0)	7.0	(114.5)	2,457.8	7,424.7	1,732.9	2,703.8	11,861.4

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
經營業務之現金流量			
除稅前虧損		(1,781.8)	(2,368.1)
調整於：			
融資成本	七	964.5	1,265.2
應佔聯營公司盈利及虧損		(36.2)	16.1
利息收入		(24.7)	(71.5)
折舊		693.2	710.4
股息收入		(6.9)	(15.4)
出售一附屬公司之收益	五	(4.5)	-
出售物業、廠房及設備項目之收益	六	(0.1)	(83.7)
投資物業之公平值虧損(淨額)		238.7	319.4
融資租賃重新計量之虧損		17.7	-
出售計入按公平值計入損益之金融資產之 非上市投資之虧損	五	5.5	3.5
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損(淨額)	六	5.5	146.2
物業、廠房及設備項目之減值虧損	六	-	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
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)	六	0.6	(2.3)
其他應收款項之減值虧損	六	0.3	100.1
應收貸款之減值虧損	六	7.0	-
撇銷物業、廠房及設備項目		-	2.7
撇減存貨至可變現淨值	六	1.0	1.0
		514.9	502.9
添置發展中物業		(65.2)	(92.5)
待售物業之減額		1,290.2	455.9
按公平值計入損益之金融資產之減額		40.6	144.9
存貨之減額/(增額)		8.4	(6.0)
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)		103.9	(112.0)
應收融資租賃之減額		87.4	10.4
受限制之現金之減額		40.0	6.4
應付賬項及費用之增額/(減額)		47.0	(81.9)
合約負債之減額		(9.3)	(318.1)
已收按金之增額/(減額)		28.4	(18.7)
衍生金融工具之減額		(1.1)	-
經營業務所得之現金		2,085.2	491.3
已收上市投資股息		1.1	4.1
已收利息		0.5	1.6
已付香港利得稅		(48.5)	(73.1)
已付海外稅項		(11.6)	(61.3)
經營業務所得現金流量淨額		2,026.7	362.6

綜合現金流量表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
投資活動之現金流量			
收購資產		-	16.1
出售一附屬公司所得款項	卅八(c)	204.0	-
購入按公平值計入損益之金融資產		(0.7)	(1.2)
出售按公平值計入其他全面收益之金融資產所得款項		-	13.0
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項		80.4	0.5
按公平值計入損益之金融資產之分派		78.5	17.4
應收貸款之減額		25.0	6.8
衍生金融工具之增額		(2.9)	-
添置投資物業		(18.3)	(6.9)
出售投資物業所得款項		141.3	111.1
購入物業、廠房及設備項目		(42.8)	(78.6)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		0.1	397.9
聯營公司還款		-	104.0
已收利息		20.3	66.7
已收一聯營公司股息		30.0	-
已收非上市投資股息		5.8	11.3
受限制之現金之減額		15.9	15.6
存放已抵押定期存款及銀行結存		(1.9)	(124.8)
投資活動所得現金流量淨額		534.7	548.9
融資活動之現金流量			
一上市附屬公司發行普通股所得款項，扣除發行開支		10.4	-
提取新銀行貸款		675.8	1,895.5
償還銀行貸款		(2,653.2)	(2,367.7)
提取其他債項		98.0	73.0
償還其他債項		(83.0)	-
贖回其他債項		(37.2)	-
已付利息		(910.6)	(1,205.1)
支付貸款及其他成本		(53.4)	(38.4)
租賃付款之本金部分		(11.6)	(12.9)
一上市附屬公司之非控權權益之注資		0.6	-
支付一上市附屬公司之非控權權益之股息		-	(0.5)
收購一上市附屬公司之非控權權益		-	(15.8)
向永續證券持有人分派		-	(114.1)
受限制現金之減額		46.6	164.1
融資活動所用現金流量淨額		(2,917.6)	(1,621.9)

綜合現金流量表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
現金及現金等值項目減額淨額		(356.2)	(710.4)
年始之現金及現金等值項目		677.2	1,390.9
外匯兌換率變動之影響(淨額)		(1.2)	(3.3)
年終之現金及現金等值項目		319.8	677.2
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	卅八(a)	319.8	677.2

一、公司及集團資料

Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限公司。自二零二五年十一月三日起，本公司之總辦事處及主要營業地點已由香港銅鑼灣怡和街68號11樓改為香港銅鑼灣怡和街68號20樓。

於年度內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為物業發展及投資、建築及與樓宇相關之業務、酒店擁有、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃及其他投資(包括金融資產投資)。

依董事會之意見，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」)，其乃在百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

有關附屬公司之資料

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
			二零二五年	二零二四年	
303 科技有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	保安系統及 軟件設計、 開發及分銷
Bajan Company Limited	香港	港幣 2 元	100	100	金融資產投資
正宏工程有限公司	香港	港幣 17,800,000 元	100	100	樓宇建築
傑裕投資有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	財務
菲素有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	投資控股
Gain World Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股

財務報表附註 (續)

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
			二零二五年	二零二四年	
Glaser Holdings Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Glorymark Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Grand Equity Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Guo Yui Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
曉栢代理人有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	投資控股、 金融資產投資及 代理人服務
Hang Fok Properties Limited	英屬維爾京群島	100 美元	84.6	84.6	投資控股
Hilmark Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Jumbo Pearl Investments Limited 珍盛投資有限公司	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	金融資產投資
創先智能光電科技有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	照明技術服務
Leading Technology Holdings Limited	英屬維爾京群島	100 美元	100	100	投資控股
Linkprofit Limited	香港	港幣 1,000 元	100	100	投資控股
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	港幣 10 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
			二零二五年	二零二四年	
百利保工程有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	機電工程服務
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
百利保發展顧問有限公司	香港	港幣 100,000 元	100	100	物業發展顧問
百利保發展金融財務有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	財務
百利保物業代理有限公司	香港	港幣 20 元	100	100	提供物業 代理服務
百利保物業管理有限公司	香港	港幣 20 元	100	100	物業管理
百利保投資有限公司	香港	港幣 526,506,860 元	100	100	投資控股及 管理服務及財務
百利保房地產發展 (上海)有限公司 ⁽ⁱ⁾	中華人民共和國 (「中國」)/ 中國內地	10,000,000 美元	100	100	物業發展及 投資
富珠有限公司	香港	港幣 10,000 元	100	100	財務
順域發展有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	物業投資
深圳創先智能科技有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國/中國內地	人民幣 20,000,000 元	100	100	保安系統及 軟件設計、 開發及分銷

財務報表附註 (續)

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
			二零二五年	二零二四年	
Sun Joyous Investments Limited 日喜投資有限公司	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	金融資產投資
Taylor Investments Ltd.	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Transcar Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Wiggans Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	金融資產投資
Yield Star Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Yieldtop Holdings Limited 耀冠控股有限公司	英屬維爾京群島	100 美元	84.6	84.6	投資控股
昆明中美二戰友誼公園 文化傳播有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	中國 / 中國內地	人民幣 5,000,000 元	87.0	87.0	項目管理
晉茂投資有限公司	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	物業發展及 投資控股
Alpha Advantage Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	84.6	84.6	金融資產投資
Brilliant Enhancement Limited	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	物業投資
Eminent Gold Investments Limited	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	物業發展
Equal Advantage Limited	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	物業投資
盛程投資有限公司	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	財務
豪華集團有限公司	香港	港幣 2 元	84.6	84.6	物業投資
泉啟有限公司	香港	港幣 2 元	84.6	84.6	金融資產投資

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
			二零二五年	二零二四年	
Great Select Holdings Limited	英屬維爾京群島	1 美元	84.6	84.6	金融資產投資
Inspiring Goal Limited	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	物業投資
Interzone Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	84.6	84.6	金融資產投資
勵創投資有限公司	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	飲食業務 及物業投資
立榮集團有限公司	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	物業發展
文隆發展有限公司	香港	港幣 2 元	84.6	84.6	飲食業務
Leading Direction Limited	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	物業投資
Lendas Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	84.6	84.6	金融資產投資
Lucky Achievement Limited	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	物業投資
達盛國際有限公司	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	投資控股
中傑集團有限公司	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	投資控股
Metropolitan Metro Asia (Ma On Shan) Limited	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	飲食業務
Metropolitan Metro Cafe (Ma On Shan) Limited	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	飲食業務
Multiple Achievement Limited	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	物業投資

財務報表附註 (續)

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
			二零二五年	二零二四年	
百富金融財務有限公司	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	財務
P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R」)	英屬維爾京群島	100 美元	84.6	84.6	投資控股
P&R International Treasury Limited	英屬維爾京群島	1 美元	84.6	84.6	財務
P&R Strategic Limited	英屬維爾京群島	1 美元	84.6	84.6	投資控股
顯澤投資有限公司	香港	港幣 2 元	84.6	84.6	物業發展及 投資
Regala Success Limited	香港	港幣 100 元	84.6	84.6	飲食業務
耀基集團有限公司	香港	港幣 2 元	84.6	84.6	物業發展
啟延投資有限公司	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	物業發展
Super Residence Limited	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	物業投資
首智投資有限公司	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	飲食業務
嶄穎有限公司	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	酒店擁有及經營
志保投資有限公司	香港	港幣 1 元	84.6	84.6	零售商店營運
Valuegood International Limited	英屬維爾京群島	1 美元	84.6	84.6	金融資產投資
Winart Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	84.6	84.6	金融資產投資

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
			二零二五年	二零二四年	
Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司 (「四海」)	開曼群島/香港	普通股— 港幣 32,792,411 元 (二零二四年： 港幣 24,792,411 元) 優先股— 港幣 4,590,975 元	59.9	58.8	投資控股
Bizwise Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	63.0	62.8	財務
四海國際財務有限公司	香港	港幣 1 元	63.0	62.8	財務及 金融資產投資
四海國際管理服務有限公司	香港	港幣 1 元	63.0	62.8	管理服務
Ready Success Investment Limited	香港	港幣 1 元	63.0	62.8	投資控股及財務
新疆麗寶生態開發有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國/中國內地	9,757,000 美元 (二零二四年： 9,000,000 美元)	63.0	62.8	物業發展
成都富博房地產開發有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國/中國內地	人民幣 315,000,000 元 (二零二四年： 人民幣 281,000,000 元)	63.0	62.8	物業發展
天津市富都房地產開發有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國/中國內地	人民幣 158,365,000 元 (二零二四年： 人民幣 155,505,000 元)	63.0	62.8	物業發展
置富投資開發(成都)有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國/中國內地	港幣 461,780,000 元 (二零二四年：港幣 417,800,000 元)	63.0	62.8	物業發展
富宏(深圳)貿易有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國/中國內地	人民幣 10,000,000 元	63.0	62.8	發展顧問

財務報表附註 (續)

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
			二零二五年	二零二四年	
Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股 有限公司(「富豪」)	百慕達 / 香港	普通股一 港幣 89,878,233 元	69.3	69.3	投資控股
著美建築工程有限公司	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	建築工程
Alpha Season Investments Limited 盛季投資有限公司	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
尚穎人力資源控股有限公司	香港	港幣 2 元	69.3	69.3	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	69.3	69.3	提供保安及 護衛服務
僑泰企業有限公司	香港	港幣 2 元	69.3	69.3	持有客運營業證 及車輛擁有
Camomile Investments Limited	香港	港幣 2 元	69.3	69.3	物業投資
帆順控股有限公司	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	酒店擁有及經營
盈綽發展有限公司	香港	港幣 10,000 元	69.3	69.3	投資控股
金安置業有限公司	香港	港幣 10,000 元	69.3	69.3	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
			二零二五年	二零二四年	
Complete Success Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
Eminent Result Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
Favour Link International Limited	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	酒店經營
Favourite Stock Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	金融資產投資
Forever Venus Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	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	69.3	69.3	投資控股
尊潤有限公司	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	物業投資
Frequentspirit Investimentos Imobiliários Lda.	葡萄牙	100 歐元	69.3	69.3	物業發展
Full Season International Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
添盟有限公司	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	物業發展
Gallant Glory Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
Gaud Limited	香港	港幣 2 元	69.3	69.3	財務
Gestiones E Inversiones Cosmoland, S.L.	西班牙	3,000 歐元	69.3	69.3	酒店擁有

財務報表附註 (續)

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
			二零二五年	二零二四年	
驊發投資有限公司	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	物業投資
Great Prestige Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
晉滿投資有限公司	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	物業投資
盈創投資有限公司	香港	港幣 2 元	69.3	69.3	金融資產投資 及財務
Hill Treasure Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	飛機擁有及租賃
嘉誠代理人有限公司	香港	港幣 2 元	69.3	69.3	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	69.3	69.3	財務
Impressive Galaxy Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
Intellect Aquarius Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
Kaybro Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
Long Profits Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	財務
Loraine Developments, S.L.	西班牙	3,000 歐元	69.3	69.3	酒店擁有

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
			二零二五年	二零二四年	
翔晉有限公司	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	物業投資
綠由宇宙有限公司	香港	港幣 2 元	69.3	69.3	投資控股
大都薈中央廚房有限公司	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	食品銷售
大都薈飲食管理有限公司	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	為飲食業務 提供管理服務
Million Sharp International Limited	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	物業投資
Navigation Force Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	飛機擁有及租賃
New Blossom International Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
Rainbow Petal Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
鈞港有限公司	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	投資控股及財務
富豪物業代理有限公司	香港	港幣 2 元	69.3	69.3	提供物業 代理服務
富豪物業管理有限公司	香港	港幣 2 元	69.3	69.3	物業管理

財務報表附註(續)

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
			二零二五年	二零二四年	
富豪飲食管理有限公司	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	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	69.3	69.3	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	69.3	69.3	投資控股
富豪酒店國際有限公司	香港	港幣 100,000 元	69.3	69.3	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	69.3	69.3	投資控股及 提供管理服務
Regal International Limited	英屬維爾京群島	20 美元	69.3	69.3	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	69.3	69.3	投資控股
富豪資產管理有限公司	香港	港幣 11,611,937 元	69.3	69.3	資產管理

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
			二零二五年	二零二四年	
RH International Finance Limited	英屬維爾京群島/ 香港	1 美元	69.3	69.3	財務
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000 荷蘭盾	69.3	69.3	商標持有
聯發創富有限公司	香港	港幣 100 元	69.3	69.3	物業發展
Success Path Investments Limited	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	物業投資
Talent Collection Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
Tenshine Limited	香港	港幣 2 元	69.3	69.3	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	69.3	69.3	金融資產投資
Total Blessing Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
Total Wisdom Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
懋遠有限公司	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	物業投資
Unicorn Star Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	金融資產投資
Unique Sky Holdings Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股

財務報表附註 (續)

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
			二零二五年	二零二四年	
Vivid Merit Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
Waterman House Investments Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	英格蘭及威爾斯	300 英鎊	–	69.3	物業投資
Wealth Pavilion Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	財務
Wealth Virtue Investments Limited 裕德投資有限公司	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
Wealthy Path Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
Wealthy Smart Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	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	69.3	69.3	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	69.3	69.3	投資控股
Will Smart Investments Limited	香港	港幣 1 元	69.3	69.3	物業投資
Wise Ahead Holdings Limited	英屬維爾京群島	1 美元	69.3	69.3	投資控股
廣州市富堡訂房服務有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國 / 中國內地	人民幣 100,000 元	69.3	69.3	提供客房 預訂服務
富豪酒店投資管理(上海) 有限公司 ⁽ⁱ⁾	中國 / 中國內地	140,000 美元	69.3	69.3	酒店管理

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
			二零二五年	二零二四年	
富豪產業信託(「富豪產業信託」)	香港	3,257,431,189個 基金單位	51.9	51.9	物業投資
紫荊酒店有限公司	香港	港幣2元	51.9	51.9	酒店擁有
Cityability Limited	香港	港幣10,000元	51.9	51.9	酒店擁有
凱麗酒店有限公司	香港	港幣2元	51.9	51.9	酒店擁有
力冠國際有限公司	香港	港幣1元	51.9	51.9	酒店擁有
Regal Asset Holdings Limited	百慕達 / 香港	12,000美元	51.9	51.9	投資控股
沙田麗豪酒店有限公司	香港	港幣2元	51.9	51.9	酒店擁有
Rich Day Investments Limited	香港	港幣1元	51.9	51.9	財務
利高賓有限公司	香港	港幣100,000元	51.9	51.9	酒店擁有
Sonnix Limited	香港	港幣2元	51.9	51.9	物業擁有及 酒店經營
R-REIT International Finance Limited	英屬維爾京群島	1美元	51.9	51.9	財務
Tristan Limited	香港	港幣20元	51.9	51.9	酒店擁有
紀慧投資有限公司	香港	港幣1元	51.9	51.9	酒店擁有

附註：

- (i) 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (ii) 該附屬公司根據中國法律註冊為國內企業。
- (iii) 該附屬公司已於年內出售。

除 Paliburg Development BVI Holdings Limited 及百利保房地產發展(上海)有限公司外，所有上述附屬公司均由本公司間接持有。

依董事會之意見，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分之附屬公司。董事會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 會計政策

二.一 編製之基準

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之會計準則(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。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，流動負債淨額為港幣734,200,000元(二零二四年：流動資產淨值港幣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) 以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。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二五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。所有集團內公司間資產及負債、股本、收入、支出及與本集團成員公司之間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入賬列作股份交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認相關資產(包括商譽)、負債、非控權權益及兌匯平衡儲備；以及任何保留投資之公平值及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香港會計準則第21號之修訂*缺乏可兌換性*。本集團並未提前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。

此外，香港會計師公會已頒佈於香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號*財務報表中有關不確定性之披露*之說明性示例之修訂，為相應的香港財務報告準則會計準則中增添說明性示例，該等例子反映相應的香港財務報告準則會計準則的現有規定，報告在財務報表中以使用氣候相關例子於財務報表報告不確定性的影響。因此，該等修訂並無生效日期或過渡性條文。

二.三 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之會計準則

本集團並未於本財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則之會計準則。本集團擬當該等新訂及經修訂香港財務報告準則之會計準則(倘適用)生效時應用該等準則。

香港財務報告準則第 18 號	財務報表內之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第 19 號及其修訂	不具公眾問責性之附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂	金融工具分類及計量之修訂 ¹
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ¹
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號之修訂	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
香港會計準則第 21 號之修訂	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
香港財務報告準則之年度改進 會計準則—第 11 冊	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 7 號之修訂 ¹

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度/報告期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之會計準則的進一步資料載述如下。

香港財務報告準則第 18 號取代香港會計準則第 1 號*財務報表之呈報*。儘管沿用多個來自香港會計準則第 1 號之章節並進行有限度的變動，惟香港財務報告準則第 18 號引入對損益表內呈列之新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表中內所有收入及支出分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩個新界定的小計。該準則亦要求在單一附註中披露有關管理層定義的業績指標，以及對主要財務報表及附註內資料之組合(滙總及分類)及資訊位置提出更高的要求。部分先前載於香港會計準則第 1 號之規定已調動至香港會計準則第 8 號*會計政策、會計估計變更及錯誤*，並更名為香港會計準則第 8 號*財務報表之編製基準*。由於頒佈變動有限但適用範圍廣泛的香港財務報告準則第 18 號，致使香港會計準則第 7 號*現金流量表*、香港會計準則第 33 號*每股盈利*及香港會計準則第 34 號*中期財務報告*均作出修訂。此外，其他香港財務報告準則之會計準則亦作出輕微相應修訂。香港財務報告準則第 18 號及對其他香港財務報告準則之會計準則之相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用，且須追溯應用。本集團現正分析新規定及評估香港財務報告準則第 18 號對本集團財務報表之呈列及披露之影響。

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用精簡的披露要求，同時仍應用其他香港財務報告準則之會計準則中的確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體必須為香港財務報告準則第10號綜合財務報表中定義的附屬公司，無公眾問責性並且必須有一間母公司(最終或中間)編製可供公眾使用及符合香港財務報告準則之會計準則或國際財務報告準則之會計準則的綜合財務報表。香港財務報告準則第19號已於二零二五年四月進行修訂，將國際財務報告準則納入適用該準則的資格標準。該準則於二零二五年十月進一步修訂，以(i)從香港財務報告準則第19號刪除披露目標；(ii)減少與供應商融資安排及特定類別金融負債相關的披露要求；及(iii)以香港財務報告準則第18號的相互參照取代與管理層界定的業績指標有關的披露要求(對使用該指標的實體而言)。該準則允許提前應用。由於本公司為上市公司，因此不符合選擇應用香港財務報告準則第19號及其修訂的資格。本公司部分附屬公司正考慮於其特定財務報表應用香港財務報告準則第19號及其修訂。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂金融工具分類及計量之修訂澄清金融資產或金融負債終止確認之日期，並引入一會計政策選項，在滿足特定條件的情況下，可終止確認在結算日之前透過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然性質的金融資產之合約現金流量特徵。此外，該等修訂澄清無追索權的金融資產及合約掛鈎工具之分類規定。該等修訂亦加入對指定按公平值計入其他全面收益的權益工具投資以及具有或然性質的金融工具之額外披露。該等修訂應追溯應用，並對首次應用日期之期初保留溢利(或權益之其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且只有在在不採用事後確認的情況下方可重列。允許同時提前應用所有修訂或僅與金融資產分類相關之修訂。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂涉及依賴自然能源生產電力的合約澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中指定的被對沖項目的要求。該等修訂亦包括額外披露，致使財務報表使用者能夠瞭解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。與自用例外情況相關的修訂應追溯應用。過往期間毋須重列，惟僅可在不作出預知的情況下重列。與對沖會計相關的修訂應前瞻性應用於首次應用日期或之後指定的新對沖關係。該準則允許提早應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂應同時應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂，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性。該等修訂規定，倘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。對於不構成業務的資產交易，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。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂的以往強制生效日期。然而，該等修訂現時可供採納。

香港會計準則第21號之修訂換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣規定將非惡性通貨膨脹功能貨幣按期末匯率換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣。該等修訂亦要求功能貨幣及呈列貨幣均為惡性通貨膨脹經濟體貨幣的實體須根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟體的財務報告第34段，對功能貨幣為非惡性通貨膨脹經濟體貨幣的境外業務的比較金額，透過應用一般價格指數其為境外業務的比較數字進行重列。該等修訂引入若干額外披露事項。該準則允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則之年度改進—第11冊載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附實施香港財務報告準則第7號的指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂。有關該等預期適用於本集團之修訂之詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：修訂更新了香港財務報告準則第7號第B38段以及實施香港財務報告準則第7號的指引第IG1、IG14及IG20B段內若干措辭，以簡化或與準則內其他段落及/或其他準則所使用的概念及術語保持一致。此外，修訂澄清，實施香港財務報告準則第7號的指引不一定說明香港財務報告準則第7號所引用段落中的所有規定，或增設額外規定。該準則允許提前應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：修訂澄清當承租人根據香港財務報告準則第9號釐定租賃負債已終止時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並在損益中確認任何由此產生的收益或虧損。然而，該等修訂並未說明承租人如何區分香港財務報告準則第16號所界定的租賃變更與根據香港財務報告準則第9號所釐定的租賃負債終絕。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A內若干措辭，以消除潛在的混淆。該準則允許提前應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：修訂澄清香港財務報告準則第10號第B74段所述之關係僅為投資者與作為投資者實際代理人的其他方之間可能存在的各種關係的例子之一，從而消除與香港財務報告準則第10號第B73段的不一致之處。該準則允許提前應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：「成本法」之定義被刪除後，修訂將香港會計準則第7號第37段中「成本法」一詞以「按成本」取代。該準則允許提前應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

二.四 重大會計政策

(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。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。

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資產及所承擔負債之部分。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，並可有重大影響力之實體。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。

本集團於聯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，倘直接於聯營公司之權益確認變動，本集團會於綜合權益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。收購聯營公司所產生之商譽計入本集團於聯營公司投資之一部分。

倘於一聯營公司之投資成為於一合營公司之投資(或反之亦然)，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。於失去重大影響力時聯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於損益表內確認。

(c) 於共同經營之權益

共同經營指一種合營安排，對該安排擁有共同控制權之訂約方據此對該安排之資產及負債擁有權利及義務。共同控制指按照合約協定對一項安排所應佔之控制權，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團就其在共同經營之權益確認：

- 其資產，包括其應佔共同持有之任何資產；
- 其負債，包括其應佔共同產生之任何負債；
- 其來自出售其應佔共同經營產生之產值的收入；
- 其應佔共同經營銷售產值所產生之收入；及
- 其開支，包括其應佔共同產生之任何支出。

與本集團於共同經營之權益相關之資產、負債、收入及支出根據適用於特定資產、負債、收入及支出之香港財務報告準則入賬。

(d) 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有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列公平值等級內分類：

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。

(e) 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、待售物業及遞延稅項資產除外)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。

對現金產生單位進行減值測試時，若可以按合理及一致原則分配，則將公司資產(如總部大樓)的一部分賬面值分配予個別現金產生單位，或在其他情況下分配予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(商譽除外)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/攤銷)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入損益表。

(f) 投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益(包括使用權資產)，而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值。該等物業於初始按成本(包括交易成本)計量。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。

就投資物業轉撥至業主自用物業而言，物業有關日後會計處理之視作成本為其於用途變更當日之公平值。倘本集團佔用作業主自用之物業轉撥為投資物業，本集團會根據「物業、廠房及設備與折舊」下所載之政策將該物業入賬(就自有物業而言)及/或根據「使用權資產」下所載之政策將該物業入賬(就持作使用權資產之物業而言)，直至用途變更當日為止，而物業之賬面值與公平值於該日之任何差額會根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備按重估入賬。對於由待售物業轉撥至投資物業而言，該物業於該日之公平值與其先前賬面值之間任何差額於損益表內確認。

(g) 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。在適用情況下，使用權資產之成本亦包括估計拆除及移除相關資產，或復原相關資產或其所在地點之成本。使用權資產(包括租賃土地、租賃物業及其他設備)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，或成本反映購買權之行使，折舊則根據資產之估計可使用年期計算。

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，如租賃中所隱含之利率不易釐定，則本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額將增加以反映利息增加及因應租賃付款而減少。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

倘本集團作為出租人，其於租賃開始時(或於租賃修改時)將各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

凡本集團並不轉讓資產之擁有權所附之絕大部分風險及回報之租賃均分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，則本集團按相對獨立售價基準將合約之代價分配至各個部分。租金收入於租期內按直線基準入賬並於損益表內計入收入，此乃由於其經營性質所致。於磋商及安排經營租賃中產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，並於租期內按與租金收入相同之基準確認。或然租金於其獲賺取期間確認為收入。

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃均列為融資租賃。

當本集團為中間出租人時，轉租乃參考主租賃產生之使用權資產予以分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表內確認豁免的短期租賃，本集團將轉租分類為經營租賃。

(h) 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。

(i) 無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產於首次確認時按成本計量。於企業合併中收購之無形資產之成本為其於收購日之公平值。無形資產之可使用年期可評估為有限期或無限期。具有有限使用年限之無形資產其後在使用經濟期限按直線法攤銷，並且倘有跡象表明該無形資產可能減值，則評估減值。具有有限使用年限之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於各財政年末檢討。

可使用年期無限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。該等無形資產不予攤銷。年期無限之無形資產之可使用年期每年進行檢討以釐定無限年期評估是否繼續可行。倘不可行，則可使用年期之評估從無限期至有限期之改變按預期基準入賬。

本集團之無形資產主要指：(i) 可使用年期無限之客運營業證；及(ii) 可使用年期無限之商標。

客運營業證按成本減任何減值虧損後列賬。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，故彼等被視為具無限可使用年期。

商標被視為具無限可使用年期，此乃由於其預期可為本集團產生現金流量並無可預見之期限所限制。

(j) 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，以其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量分類(如適用)。

初始確認時的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的業務模式。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之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」)現金流。現金流並非純粹支付本金及利息之金融資產按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式為何。

本集團管理金融資產的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之金融資產乃於以持有金融資產以收集合約現金流為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之金融資產乃於以持有以收集合約現金流及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有之金融資產按公平值計入損益分類及計量。

須於一般市場規例或慣例設定的期間內交付資產的金融資產購置或出售，於交易日期(即本集團承諾購買或出售當日)確認。

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。當資產撤銷確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產(股本投資)

於初始確認時，本集團可選擇於股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產之收益及虧損永不會被重新計入損益表。當付款權確立，股息在損益表中確認為其他收入，惟當本集團於收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產無須進行減值評估。

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。股本投資之股息亦於付款權確立時於損益表中確認。

當混合合約(包含金融負債及非金融主體)的嵌入式衍生工具具備：與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；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。當合約條款出現變動時大幅改變其現金流時，方進行重新評估。

混合合約(包含金融資產主體)的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。

(k) 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的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於合約所應收的合約現金流與本集團預期將收取的全部現金流之差額所釐定，並按原有實際利率的近似值進行貼現。預期現金流包括來自出售持有的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的，預期信貸虧損以未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(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，於餘下風險年期內的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的信貸風險是否顯著增加。於作出評估時，本集團以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，並考慮無須付出不必要的成本或努力而可得之合理且可支持的資料，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天的金融資產視作違約。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，按攤銷成本列賬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，採用簡化方式的業務往來客戶應收賬項及合約資產外)。

- 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的金融資產(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本集團應用實際權宜處理方法不調整重大融資部分之影響的業務往來客戶應收賬項及合約資產，本集團採用簡化方式計算預期信貸虧損。通過簡化方式，本集團並不追逐信用風險變動，而根據終身預期信貸虧損確認各報告日期的虧損撥備。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的前瞻性因素作出調整。

(I) 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方之情況下，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。

(m) 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、貸款及債項、應付款項或指定於有效對沖中作為對沖工具之衍生工具(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於初始確認。

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內確認。於損益表內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(業務往來及其他應付款項及債項)

初始確認後，業務往來及其他應付款項以及付息債項其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若折現之影響並不重大，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

本集團發出的財務擔保合約，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的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金額(如適用)。

(n) 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。

(o) 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。

(p) 衍生金融工具及對沖會計

初始確認及其後計量

本集團使用如利率掉期等衍生金融工具對沖其利率風險。該等衍生金融工具將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，並於公平值為負數時列賬為負債。

公平值變動產生之任何損益直接計入綜合損益表，惟現金流量對沖之有效部分除外，其於其他綜合全面收益確認，並於其後對沖項目影響損益時重新分類至損益。

就對沖會計而言，對沖分類為：

- 公平值對沖，用於對沖已確認資產或負債的公平值變動風險或未確認的確定承擔；或
- 現金流量對沖，用於對沖現金流量的變動風險，該風險來自與已確認資產或負債有關的特定風險或來自極有可能的預期交易，或未確認的確定承擔的外幣風險；或
- 海外淨投資對沖。

在設立對沖關係時，本集團正式指定以文件及記載本集團欲應用對沖會計的對沖關係、風險管理目標及進行對沖的策略。

記載文件包括識別對沖工具、對沖項目、對沖之風險性質，以及本集團將評估對沖關係是否符合對沖有效性要求(包括分析對沖無效的來源及如何釐定對沖比率)。若對沖關係符合以下的有效性要求，則該對沖關係適用對沖會計：

- 對沖項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 信貸風險影響並無因該經濟關係而引致之「主導價值變動」。
- 對沖關係之對沖比率與本集團實際對沖之所對沖項目數量及本集團實際用作對沖該數量所對沖項目之對沖工具數量而引致者相同。

符合對沖會計所有資格標準之對沖按下文所述入賬：

現金流量對沖

對沖工具損益中有效部分直接計入對沖儲備中的其他綜合收益，無效部分立即在損益表中確認。對沖儲備調整至對沖工具的累計損益及被對沖項目公平值的累計變動中的較低者。

於其他全面收益中累計的金額乃根據相關被對沖交易的性質入賬。倘被對沖交易隨後導致一項非金融項目的確認，則將淨資產中累計的金額從淨資產的單獨組成部分中移除，並計入該被對沖資產或負債的初始成本或其他賬面值。此並非重新分類調整，因此將不會於該期間的其他綜合收益中確認。此亦應用於若一項非金融資產或非金融負債的被對沖預測交易成為一項確定的承擔，而公平值對沖會計適用於此承擔的情況。

就任何其他現金流量對沖而言，其他全面收益中累計的金額作為一項重新分類調整於被對沖現金流量影響綜合損益表的同期或期間內重新分類至綜合損益表中。

倘現金流量對沖會計被終止，若被對沖的未來現金流量仍預期會發生，則於其他全面收益中累計的金額必須維持於累計其他全面收益中。否則，該金額將即時作為一項重新分類調整重新分類至綜合損益表中。於終止後，一旦發生對沖現金流量，則維持於累計其他全面收益內的任何金額即按上述的方式視乎相關交易的性質入賬。

(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) 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扣除自銷售物業所產生之成本而釐定。

(s) 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在損益表中扣除。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結束時檢討，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。

在建工程指按成本減任何減值虧損列賬且不計算折舊。其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。

(t) 存貨

存貨乃按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，而倘為半製成品及製成品，成本則包括直接原料、直接工資及適當比例之費用。可變現淨值乃按其估計售價扣除至完成及出售時所需之估計成本計算。

(u) 收入確認

客戶合約收入

客戶合約收入乃於商品或服務的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的代價。

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，確認之累積收入金額極有可能不會發生重大收入回撥。

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的重大利益時，收入按應收款項的現值計量，使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。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，合約項下確認之收入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) 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。

(ii) 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。

自酒店之飲食業務收入於食品及飲料之控制權轉讓予客戶之時間點予以確認，一般為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積分。積分可兌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。

(iii) 建築服務

提供建築服務的收入隨時間推移而確認，乃使用輸入法計量完成服務的進度，原因為本集團履行服務會隨著創造或增強資產而創造或增強客戶所控制的資產。輸入法為根據實際產生的成本相對於履行建築服務的估計成本總額的比例確認收入。

向客戶申索指本集團尋求自客戶收取的金額，作為報銷原有建築合約中並無包括的工程範圍的成本及保證金。申索作為可變代價進行會計處理並受到限制，直至很有可能在隨後解決與可變代價相關的不確定性時，不會發生已確認的累計收入金額的重大收入撥回。本集團使用預期價值法估計申索金額，原因為該方法最有效預測本集團將有權獲得的可變代價金額。

(iv) 物業管理服務

提供物業管理服務的收入於預定期間內以直線法確認，原因為客戶同時收取及消耗本集團提供的利益。

(v) 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。
- 經營餐廳及零售商店所得收入於某一時間點(當食品及飲料以及其他項目之控制權轉讓予客戶，一般於客戶購買食品及飲料以及其他項目時)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。

其他收入來源

租金收入按時間比例基準在租期內確認。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收入。

利用實際利率法計算按累計基準確認的利息收入，利率為在金融工具的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的交易日期予以確認。

(v) 合約資產

倘本集團於無條件享有合約條款項下賺取代價之權利前將貨品或服務轉讓予客戶，合約資產在有條件的情況下確認為已賺取代價。合約資產須進行減值評估，有關詳情載於金融資產減值之會計政策。當賺取代價之權利成為無條件時，合約資產重新分類為貿易應收賬款。

(w) 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轉讓予客戶)時確認為收入。

(x) 合約成本

除待售物業及發展中物業之資本化成本外，若符合以下所有標準，為履行客戶合約所產生的成本將資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約直接相關；
- (b) 有關成本令實體將產生或增加用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源；及
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合約成本將有系統地攤銷並於損益表內扣除，且與相關資產的貨品或服務轉移予客戶一致。其他合約成本於產生時列為開支。

(y) 外幣

本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匯率記錄。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匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額均在損益表內確認。

以外幣歷史成本計量之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。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之項目，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

就撤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匯率換算為港幣，而該等公司之損益表按與交易日期之現行匯率相若之匯率換算為港幣。產生之滙兌差額乃於其他全面收益確認及於兌滙平衡儲備累計，惟差額歸屬於非控權權益除外。於出售海外業務時，有關該特定海外業務於儲備之累計金額將於損益表內確認。

收購海外業務而產生之任何商譽及收購產生對資產及負債賬面值之任何公平值調整均列作海外業務之資產及負債，並按收市匯率換算。

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匯率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

(2) 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乃在損益以外確認，即在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。

就財務匯報而言，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商譽或一項交易(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，且不會產生相等應課稅及可扣稅暫時性差異；及
- 有關於附屬公司及聯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，且不會產生相等應課稅及可扣稅暫時性差異；及
- 有關於附屬公司及聯營公司之投資所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應課稅盈利抵扣可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的不同課稅實體所徵收的所得稅有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅乃按土地價值升值而徵收，即銷售物業所得款項減可扣減之開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)。

(aa) 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界定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。供款乃按參與計劃之僱員獲得之有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內扣除。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，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部分或悉數退還予本集團。

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，便會於損益表內扣除。

(ab) 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。

(ac) 現金及現金等值項目

於財務狀況表之現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，及可隨時轉換為可知現金數額(須受制於價值變動不重大風險及為滿足短期現金承諾而持有)以及於存放起計一般於三個月內到期之短期及高度流通存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，以及上述定義之短期存款，扣除須應要求時償還之銀行透支，及為本集團現金管理涉及之一部分。

(ad) 股息

倘股東於股東大會上批准末期股息，會確認為一項負債。擬派末期股息於財務報表附註披露。

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。

(ae) 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。

當本集團預期部分或全部撥備可獲補償時，則補償款項僅會於可實際確定時作一項獨立資產確認。與一項撥備相關之費用於損益表中扣除減值後呈列。

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。

(af) 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。

(ag) 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的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的維修款項後，將之計入維修儲備負債，因當本集團信納已進行合格的主要維修事件時，通常會從已收取的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的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。

(ah) 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。

(ai) 報告期後事項

倘本集團於報告期後但於授權發行日期前收到有關於報告期末存在情況的資料，其將評估有關資料會否影響其財務報表中確認的金額。本集團將調整其財務報表中確認的金額以反映報告期後的任何調整事項，並根據新資料更新與該等情況有關的披露。就報告期後的非調整事項而言，本集團將不會更改其財務報表中確認的金額，但將披露非調整事項的性質及估計其財務影響，或無法作出該估計的聲明(如適用)。

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組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商用物業之經濟壽命之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值，本集團已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶之絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

釐定具有續約選擇權合約之租期之重大判斷

本集團擁有數項包含延長及終止選擇權之租賃合約。本集團於評估是否行使續新或終止租賃選擇權時使用判斷，即其考慮行使續新或終止選擇權產生之經濟獎勵之所有相關因素。於開始日期後，倘出現於控制範圍內及影響其行使或不行使續新或終止租賃選擇權之能力之重大事件或情況變動，本集團會重新評估租期。

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的部分並不重大時，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。

投資物業與待售物業之分類

本集團發展待售物業及持作賺取租金及/或資本增值之物業。管理層於釐定一項物業是否指定為投資物業或待售物業時作出判斷。本集團於物業之初期發展階段考慮其持有相關物業之意向。於建設過程中，倘相關建設中物業擬於落成後出售，該物業乃入賬列為發展中物業，並計入非流動及流動資產，而倘相關物業擬持作賺取租金及/或資本增值，則該物業乃入賬列為建設中投資物業，並計入投資物業。於物業落成後，待售物業會轉撥至已完成待售物業，並按成本列賬，而持作賺取租金及/或資本增值之物業則會轉撥至已完成投資物業。建設中及已完成之投資物業均須於各報告期末重新估值。

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。有關交易的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。

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。於二零二五年十二月三十一日，遞延稅項資產相關稅項虧損之總賬面值為港幣 155,200,000 元(二零二四年：港幣 146,500,000 元)。於二零二五年十二月三十一日，稅項虧損有關未確認遞延稅項資產之金額為港幣 1,517,100,000 元(二零二四年：港幣 1,423,700,000 元)。進一步詳情載於財務報表附註卅三內。

發展中物業之建設成本之分配

物業之發展成本乃於建設階段記錄為發展中物業，並將於落成後轉撥至待售物業。該等成本之攤分將於確認銷售物業時在損益表確認。於最終結算發展成本及與銷售物業有關之其他成本前，本集團會根據管理層之最佳估計累計該等成本。

於發展物業時，本集團可將發展項目分為若干階段。與發展某個階段直接有關之特定成本乃記錄為該階段之成本。各階段之共同成本乃根據整個項目之估計可銷售面積分配至個別階段。

倘成本之最終結算及相關成本分配有別於初步估計，則發展成本及其他成本之任何增加或減少，將會影響未來年度之損益。

(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。

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(即以產品/服務類別及客戶類別)之不同客戶分部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、預期之經濟狀況預測和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於財務報表附註廿六內披露。

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的預計年期內發生的違約風險進行比較，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的合理及具支持理據的資料，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的利率，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的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的利率。因此，增量借貸利率反映本集團「應該支付」的利率，當並無可觀察的利率時（例如對於未有進行融資交易的附屬公司）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的輸入值（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的估計（例如附屬公司之獨立信貸評級）。

非金融資產減值(商譽除外)

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。無限期無形資產則每年及於出現減值跡象時進行減值測試。倘有跡象顯示可能不可收回其他非金融資產賬面值，則對該其他非金融資產進行減值測試。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。

發展中物業及待售物業之可變現淨值估計

本集團參照現行市場數據（如最新銷售交易及內部評估（如未來銷售價格及物業完工之成本），以定期檢討發展中物業及待售物業之賬面值。

根據此檢討，當物業之估計可變現淨值下降至低於其賬面值時，會將物業撇減至其可變現淨值。因市場及經濟環境之改變，管理層之估計可予調整。

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。

於二零二五年十二月三十一日，投資物業之賬面值為港幣3,098,100,000元(二零二四年：港幣3,425,300,000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。

估計商標之可使用年期

本集團評估商標之可使用年期為無限期。此決定需要本集團對與商標有關之酒店集團之預期日後現金流量，以及以低廉成本無限期重續商標之法律權利之能力作出假設及估計。本集團每年評估商標之可使用年期，以釐定有關事件或情況是否繼續支持商標之可使用年期為無限期。

中國土地增值稅之撥備

在中國從事物業發展業務之附屬公司需繳納土地增值稅，其已計入稅務開支內。然而在中國不同城市，該等稅項之實施各有差異，而本集團尚未完成與有關之稅務機關作其土地增值稅報稅表結算。因此，在釐定土地增值數額及相關稅項時須作判斷，而在一般業務過程中無法確定最終釐定之稅項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等稅項負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始記錄金額有所差異，該等差異將影響作出該等認定之期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

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、受限制之現金、已抵押定期存款及銀行結存、定期存款、現金及銀行結存，以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

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

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

財務報表附註 (續)

	物業發展及投資		建築及裝修工程		酒店經營及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對聯		綜合	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
分拆資產	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	(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)	
分拆負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購公司之投資之 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	-
應收賬項之減值	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)	-	-	-	(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
收入總額	<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
非流動資產總額	<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。

財務報表附註 (續)

五、 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益(淨額)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
收入		
客戶合約收入		
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>
其他收入來源		
租金收入：		
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
出售按公平值計入損益之金融資產之收益(淨額)	0.4	31.8
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
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>1.1</u>	<u>4.1</u>
總計	<u><u>3,792.6</u></u>	<u><u>2,731.0</u></u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

本集團之客戶合約收入之分拆載列如下：

分類	截至二零二五年十二月三十一日止年度				總計 港幣百萬元
	物業發展 及投資 港幣百萬元	建築及與 樓宇相關 之業務 港幣百萬元	酒店經營 與管理及 酒店擁有 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	
貨品或服務種類					
建築及與建築業務相關之收入	-	40.1	-	-	40.1
出售物業	1,684.7	-	-	-	1,684.7
物業管理費用	-	9.2	-	-	9.2
酒店經營及管理服務					
酒店經營	-	-	1,839.2	-	1,839.2
管理服務	-	-	4.7	-	4.7
其他業務	-	-	-	91.8	91.8
總計	<u>1,684.7</u>	<u>49.3</u>	<u>1,843.9</u>	<u>91.8</u>	<u>3,669.7</u>
地域市場					
香港	1,655.6	49.3	1,840.9	91.8	3,637.6
中國內地	29.1	-	3.0	-	32.1
總計	<u>1,684.7</u>	<u>49.3</u>	<u>1,843.9</u>	<u>91.8</u>	<u>3,669.7</u>
確認收入時間					
在某個時間點	1,684.7	0.1	329.0	24.2	2,038.0
隨時間	-	49.2	1,514.9	67.6	1,631.7
總計	<u>1,684.7</u>	<u>49.3</u>	<u>1,843.9</u>	<u>91.8</u>	<u>3,669.7</u>

財務報表附註 (續)

分類	截至二零二四年十二月三十一日止年度				總計 港幣百萬元
	物業發展 及投資 港幣百萬元	建築及與 樓宇相關 之業務 港幣百萬元	酒店經營 與管理及 酒店擁有 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	
貨品或服務種類					
建築及與建築業務相關之收入	-	21.9	-	-	21.9
出售物業	733.9	-	-	-	733.9
物業管理費用	-	8.6	-	-	8.6
酒店經營及管理服務					
酒店經營	-	-	1,703.3	-	1,703.3
管理服務	-	-	6.9	-	6.9
其他業務	-	-	-	75.2	75.2
總計	<u>733.9</u>	<u>30.5</u>	<u>1,710.2</u>	<u>75.2</u>	<u>2,549.8</u>
地域市場					
香港	396.3	30.5	1,706.3	75.2	2,208.3
中國內地	337.6	-	3.9	-	341.5
總計	<u>733.9</u>	<u>30.5</u>	<u>1,710.2</u>	<u>75.2</u>	<u>2,549.8</u>
確認收入時間					
在某個時間點	733.9	0.1	315.4	28.4	1,077.8
隨時間	-	30.4	1,394.8	46.8	1,472.0
總計	<u>733.9</u>	<u>30.5</u>	<u>1,710.2</u>	<u>75.2</u>	<u>2,549.8</u>

以下載列客戶合約收入與分類資料所披露的金額之對賬：

分類	截至二零二五年十二月三十一日止年度				總計 港幣百萬元
	物業發展 及投資 港幣百萬元	建築及 與樓宇 相關之業務 港幣百萬元	酒店經營 與管理及 酒店擁有 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	
分類收入	1,767.8	73.9	1,905.1	273.6	4,020.4
其他收入	(60.9)	-	(60.4)	-	(121.3)
分類間之調整及對銷	(22.2)	(24.6)	(0.8)	(181.8)	(229.4)
客戶合約收入總額	<u>1,684.7</u>	<u>49.3</u>	<u>1,843.9</u>	<u>91.8</u>	<u>3,669.7</u>

分類	截至二零二四年十二月三十一日止年度				總計 港幣百萬元
	物業發展 及投資 港幣百萬元	建築及 與樓宇 相關之業務 港幣百萬元	酒店經營 與管理及 酒店擁有 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	
分類收入	829.2	54.1	1,771.8	242.6	2,897.7
其他收入	(64.8)	-	(60.8)	-	(125.6)
分類間之調整及對銷	(30.5)	(23.6)	(0.8)	(167.4)	(222.3)
客戶合約收入總額	<u>733.9</u>	<u>30.5</u>	<u>1,710.2</u>	<u>75.2</u>	<u>2,549.8</u>

本報告期間確認並已於報告期初計入合約負債之收入金額為港幣 118,600,000 元(二零二四年：港幣 409,500,000 元)。

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概述如下：

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。

酒店營運及管理服務

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讓時(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。

建築服務

履約責任隨著提供服務而達成，且付款一般在發票日期起計 30 天內到期。客戶保留若干百分比的付款直至保留期結束，而本集團收取最終付款的權利乃以合約所訂明期間內客戶滿意服務質素為條件。

物業管理服務

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，及根據產生之時間收費。

銷售食品

履約責任在交付食品時達成，付款一般在交付起計 30 至 90 天內到期。

經營餐廳及零售商店所得收入

履約責任於食品及飲料以及其他項目之控制權轉移時(即客戶購買該等項目時)達成。交易付款須於客戶購買該等項目時立即支付。

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。

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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
預期將確認為收入之金額：		
一年內	<u>474.8</u>	<u>332.8</u>
<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
其他收入及收益總額	<u>33.7</u>	<u>221.2</u>

財務報表附註 (續)

六、 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除/(計入)：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
出售存貨及提供服務之成本	2,624.1	1,787.3
物業、廠房及設備之折舊	349.6	364.0
使用權資產之折舊	343.6	346.4
	693.2	710.4
僱員福利支出*(不包括附註八內所披露之董事酬金)：		
薪金、工資及津貼	687.3	712.1
僱員退休計劃供款	28.8	31.9
減：沒收供款 [^]	(3.0)	(2.3)
	713.1	741.7
減：納入物業發展項目及建築工程合約成本內之僱員成本：		
薪金、工資及津貼	(2.0)	(21.8)
僱員退休計劃供款	(0.3)	(1.5)
減：沒收供款 [^]	-	0.2
總計	710.8	718.6

* 其中為數港幣 565,100,000 元(二零二四年：港幣 569,800,000 元)已分類為出售存貨及提供服務之成本。

[^] 於二零二五年十二月三十一日，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(二零二四年：無)。

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
核數師酬金	10.0	10.5
業務往來客戶應收賬項之減值/(減值之回撥)(淨額)	0.6	(2.3)
其他應收款項之減值	0.3	100.1
應收貸款之減值	7.0	-
出售物業、廠房及設備項目之收益	(0.1)	(83.7)
未計入租賃負債計量之租賃付款	1.4	1.1
撇減存貨至可變現淨值	1.0	1.0
物業、廠房及設備項目之減值虧損	-	37.9
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	(20.9)	156.0
- 衍生工具 - 不合資格作為對沖之交易	26.4	(9.8)
	<u>5.5</u>	<u>146.2</u>
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)	34.2	40.8
外匯兌換差額(淨額)	<u>(5.1)</u>	<u>9.9</u>

財務報表附註 (續)

七、 融資成本

	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
合約收入之利息支出	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
小計	964.5	1,265.3
減：納入成本賬項內之融資成本	–	(0.1)
總計	964.5	1,265.2

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部披露年度內之董事酬金如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
袍金	6.7	6.7
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	32.5	33.0
僱員退休計劃供款	2.4	2.4
總計	41.6	42.1

(a) 獨立非執行董事

於年度內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
梁寶榮先生，GBS，JP	0.60	0.60
伍穎梅女士，JP	0.70	0.70
石禮謙先生，GBS，JP	0.90	0.90
黃之強先生	0.80	0.80
總計	<u>3.00</u>	<u>3.00</u>

- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司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)成員而應收之酬金港幣 3,000,000 元(二零二四年：港幣 3,000,000 元，其亦包括出任董事委員會成員之酬金)。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，支付予梁寶榮先生，GBS，JP 之袍金亦包括其出任為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)之獨立非執行董事以及審計委員會及提名委員會成員而應收之酬金港幣 300,000 元(二零二四年：港幣 300,000 元)。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，支付予伍穎梅女士，JP 之袍金亦包括其出任富豪之獨立非執行董事以及審計委員會、提名委員會及薪酬委員會成員而應收之酬金港幣 350,000 元(二零二四年：港幣 350,000 元)。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，支付予石禮謙先生，GBS，JP 之袍金亦包括其出任(i)四海之獨立非執行董事以及審計委員會及提名委員會成員；及(ii)富豪資產管理之獨立非執行董事以及審計委員會及提名委員會成員而應收之酬金港幣 600,000 元(二零二四年：港幣 600,000 元)。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，支付予黃之強先生之袍金亦包括其出任富豪之獨立非執行董事、審計委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會成員而應收之酬金港幣 400,000 元(二零二四年：港幣 400,000 元)。

於年度內，並無任何其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零二四年：無)。

財務報表附註 (續)

(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	僱員退休 計劃供款 港幣百萬元	酬金總計 港幣百萬元
二零二五年				
羅旭瑞先生	0.95	14.08	1.03	16.06
羅俊圖先生	0.60	5.41	0.30	6.31
梁蘇寶先生	0.45	2.24	0.22	2.91
羅寶文女士	0.60	5.26	0.29	6.15
吳季楷先生	0.75	3.15	0.32	4.22
黃寶文先生	0.30	2.36	0.24	2.90
總計	<u>3.65</u>	<u>32.50</u>	<u>2.40</u>	<u>38.55</u>
二零二四年				
羅旭瑞先生	0.95	13.84	1.03	15.82
羅俊圖先生	0.60	5.41	0.30	6.31
梁蘇寶先生	0.45	2.24	0.22	2.91
羅寶文女士	0.60	5.26	0.29	6.15
吳季楷先生	0.75	3.67	0.32	4.74
黃寶文先生	0.30	2.56	0.25	3.11
總計	<u>3.65</u>	<u>32.98</u>	<u>2.41</u>	<u>39.04</u>

附註：

截至二零二五年及二零二四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之酬金各每年港幣 50,000 元；(ii)彼出任富豪之執行董事之袍金每年港幣 150,000 元以及出任富豪提名委員會及薪酬委員會成員之酬金各每年港幣 50,000 元；(iii)彼出任四海之執行董事之袍金每年港幣 150,000 元以及出任四海提名委員會及薪酬委員會成員之酬金各每年港幣 50,000 元；及(iv)彼出任富豪資產管理之非執行董事之袍金每年港幣 150,000 元以及出任富豪資產管理之提名委員會成員之酬金每年港幣 50,000 元。
- 羅俊圖先生及羅寶文女士應收之袍金亦包括(i)彼等出任富豪之執行董事而各自應收之袍金每年港幣 150,000 元；(ii)彼等出任四海之執行董事而各自應收之袍金每年港幣 150,000 元；及(iii)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。
- 梁蘇寶先生應收之袍金亦包括(i)彼出任富豪之執行董事之袍金每年港幣 150,000 元；及(ii)彼出任四海之執行董事之袍金每年港幣 150,000 元。
- 吳季楷先生應收之袍金亦包括(i)彼出任富豪之執行董事之袍金每年港幣 150,000 元；(ii)彼出任四海之執行董事之袍金每年港幣 150,000 元；及(iii)彼出任富豪資產管理之非執行董事之袍金每年港幣 150,000 元、出任富豪資產管理之審計委員會成員之酬金每年港幣 100,000 元以及出任富豪資產管理之提名委員會成員之酬金每年港幣 50,000 元。
- 黃寶文先生應收之袍金亦包括彼出任四海之執行董事之袍金每年港幣 150,000 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(二零二四年：無)。

財務報表附註 (續)

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(二零二四年：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

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
即期－香港利得稅		
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－所得稅		
年內之稅項支出	0.2	16.4
過往年度之不足撥備	0.3	－
中國土地增值稅	(3.0)	81.2
遞延稅項(附註卅三)	(59.1)	(60.8)
年內之稅項支出/(抵免)總額	<u>(10.5)</u>	<u>73.2</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。

分佔聯營公司應佔稅項為港幣7,500,000元(二零二四年：無)已計入綜合損益表內「應佔聯營公司之盈利及虧損」。

適用於按本公司及其大部分附屬公司所在及/或經營司法權區之法定稅率計算除稅前虧損之稅項抵免與按本集團實際稅率計算之稅項支出/(抵免)之對賬如下：

二零二五年

	香港及海外 港幣百萬元	%	中國內地 港幣百萬元	%	總計 港幣百萬元
除稅前虧損	<u>(1,370.5)</u>		<u>(411.3)</u>		<u>(1,781.8)</u>
按法定稅率計算之稅項	(226.1)	16.5	(102.8)	25.0	(328.9)
就過往年度作出即期稅項之調整	29.6		0.3		29.9
應佔聯營公司之盈利	(6.0)		-		(6.0)
毋須課稅之收入	(33.8)		(1.5)		(35.3)
不可用作扣稅之支出	187.0		47.0		234.0
動用過往年度之稅務虧損	(7.8)		-		(7.8)
年內並未確認之稅項虧損	100.5		3.6		104.1
土地增值稅撥備	-		(3.0)		(3.0)
土地增值稅之稅務影響	-		0.7		0.7
其他	0.8		1.0		1.8
年內稅項支出/(抵免)	<u>44.2</u>		<u>(54.7)</u>		<u>(10.5)</u>

二零二四年

	香港及海外 港幣百萬元	%	中國內地 港幣百萬元	%	總計 港幣百萬元
除稅前虧損	<u>(2,012.1)</u>		<u>(356.0)</u>		<u>(2,368.1)</u>
按法定稅率計算之稅項	(332.0)	16.5	(89.0)	25.0	(421.0)
就過往年度作出即期稅項之調整	14.0		-		14.0
應佔聯營公司之虧損	2.7		-		2.7
毋須課稅之收入	(60.2)		(8.7)		(68.9)
不可用作扣稅之支出	231.3		28.2		259.5
動用過往年度之稅務虧損	(5.3)		(0.7)		(6.0)
年內並未確認之稅項虧損	156.9		62.3		219.2
土地增值稅撥備	-		81.2		81.2
土地增值稅之稅務影響	-		(20.3)		(20.3)
其他	(5.2)		18.0		12.8
年內稅項支出	<u>2.2</u>		<u>71.0</u>		<u>73.2</u>

十一、 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)。

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

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。

(b) 每股普通股攤薄虧損

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。

十三、 物業、廠房及設備

二零二五年十二月三十一日

於二零二五年一月一日：

	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、 傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	在建工程 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本	7,776.0	80.2	227.2	1,119.3	9.3	19.2	9,231.2
累積折舊及減值	(2,523.3)	(17.7)	(37.3)	(931.9)	(6.6)	-	(3,516.8)
賬面淨值	<u>5,252.7</u>	<u>62.5</u>	<u>189.9</u>	<u>187.4</u>	<u>2.7</u>	<u>19.2</u>	<u>5,714.4</u>

於二零二五年一月一日，

扣除累積折舊及減值後	5,252.7	62.5	189.9	187.4	2.7	19.2	5,714.4
添置	-	-	-	28.9	1.1	12.6	42.6
重新分類	-	-	-	9.6	-	(9.6)	-
轉撥至待售物業	-	(0.8)	-	-	-	-	(0.8)
出售一附屬公司(附註八(c))	-	-	(204.0)	-	-	-	(204.0)
撤銷/出售	-	-	-	(7.8)	(1.0)	-	(8.8)
撤銷/出售後撥回折舊	-	-	-	7.8	1.0	-	8.8
年內折舊撥備	(274.6)	(2.5)	-	(71.2)	(1.3)	-	(349.6)
滙兌調整	-	0.3	14.1	-	-	-	14.4

於二零二五年十二月三十一日，

扣除累積折舊及減值後	<u>4,978.1</u>	<u>59.5</u>	<u>-</u>	<u>154.7</u>	<u>2.5</u>	<u>22.2</u>	<u>5,217.0</u>
------------	----------------	-------------	----------	--------------	------------	-------------	----------------

於二零二五年十二月三十一日：

成本	7,776.0	79.5	-	1,150.1	9.5	22.2	9,037.3
累積折舊及減值	(2,797.9)	(20.0)	-	(995.4)	(7.0)	-	(3,820.3)
賬面淨值	<u>4,978.1</u>	<u>59.5</u>	<u>-</u>	<u>154.7</u>	<u>2.5</u>	<u>22.2</u>	<u>5,217.0</u>

財務報表附註 (續)

	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、 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
二零二四年十二月三十一日								
於二零二四年一月一日：								
成本	7,776.0	74.0	231.4	1,072.8	10.1	414.5	4.9	9,583.7
累積折舊及減值	(2,246.2)	(14.8)	-	(857.2)	(7.2)	(96.9)	-	(3,222.3)
賬面淨值	<u>5,529.8</u>	<u>59.2</u>	<u>231.4</u>	<u>215.6</u>	<u>2.9</u>	<u>317.6</u>	<u>4.9</u>	<u>6,361.4</u>
於二零二四年一月一日，								
扣除累積折舊及減值後	5,529.8	59.2	231.4	215.6	2.9	317.6	4.9	6,361.4
添置	-	6.5	-	51.2	1.3	-	16.9	75.9
重新分類	-	-	-	2.6	-	-	(2.6)	-
撤銷/出售	-	-	-	(7.2)	(2.1)	(412.0)	-	(421.3)
撤銷/出售後撥回折舊	-	-	-	5.8	1.7	99.1	-	106.6
年內折舊撥備	(277.1)	(2.4)	-	(80.6)	(1.1)	(2.8)	-	(364.0)
減值	-	(0.6)	(37.3)	-	-	-	-	(37.9)
匯兌調整	-	(0.2)	(4.2)	-	-	(1.9)	-	(6.3)
於二零二四年十二月三十一日，								
扣除累積折舊及減值後	<u>5,252.7</u>	<u>62.5</u>	<u>189.9</u>	<u>187.4</u>	<u>2.7</u>	<u>-</u>	<u>19.2</u>	<u>5,714.4</u>
於二零二四年十二月三十一日：								
成本	7,776.0	80.2	227.2	1,119.3	9.3	-	19.2	9,231.2
累積折舊及減值	(2,523.3)	(17.7)	(37.3)	(931.9)	(6.6)	-	-	(3,516.8)
賬面淨值	<u>5,252.7</u>	<u>62.5</u>	<u>189.9</u>	<u>187.4</u>	<u>2.7</u>	<u>-</u>	<u>19.2</u>	<u>5,714.4</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面淨值分別港幣5,169,800,000元及港幣14,834,200,000元(二零二四年：港幣5,482,400,000元及港幣15,023,600,000元)之物業、廠房及設備及計入使用權資產之租賃土地(附註十五)已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

於二零二四年十二月三十一日，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。

十四、 投資物業

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
已完成之投資物業	3,098.1	3,425.3
年內投資物業變動如下：		
於一月一日之賬面值	3,425.3	3,868.8
年度資本支出	18.3	8.4
租賃修訂	2.9	0.2
出售	(141.3)	(111.1)
公平值調整之虧損(淨額)	(238.7)	(319.4)
滙兌調整	31.6	(21.6)
於十二月三十一日之賬面值	3,098.1	3,425.3

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。於二零二五年十二月三十一日，本集團若干計入投資物業之物業由五家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、戴德梁行有限公司、高力國際物業顧問(香港)有限公司、Colliers International Spain及萊坊測計師行有限公司進行重新估值，估值總額為港幣3,095,200,000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。本集團之管理層亦每年兩次於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。本集團之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(b)內。

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣3,051,800,000元(二零二四年：港幣3,382,700,000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187頁至第190頁。

財務報表附註 (續)

公平值等級

下表列示本集團投資物業之公平值計量等級：

	於二零二五年十二月三十一日 使用以下各項進行之公平值計量			總計 港幣百萬元
	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	
住宅物業	-	-	593.0	593.0
商業物業	-	-	2,341.7	2,341.7
酒店物業	-	-	157.8	157.8
工業物業	-	-	0.5	0.5
使用權資產	-	-	2.9	2.9
泊車位	-	-	2.2	2.2
總計	-	-	3,098.1	3,098.1

	於二零二四年十二月三十一日 使用以下各項進行之公平值計量			總計 港幣百萬元
	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	
住宅物業	-	-	867.5	867.5
商業物業	-	-	2,421.0	2,421.0
酒店物業	-	-	131.1	131.1
工業物業	-	-	0.6	0.6
使用權資產	-	-	2.9	2.9
泊車位	-	-	2.2	2.2
總計	-	-	3,425.3	3,425.3

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(二零二四年：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	工業物業 港幣百萬元	使用權資產 港幣百萬元	泊車位 港幣百萬元
於二零二四年一月一日之						
賬面值	1,104.0	2,628.9	128.1	0.6	5.0	2.2
年度內之資本支出	4.7	0.1	3.6	-	-	-
租賃修訂	-	-	-	-	0.2	-
出售	(105.0)	(6.1)	-	-	-	-
公平值調整之收益/(虧損)	(136.2)	(200.6)	19.5	-	(2.1)	-
滙兌調整	-	(1.3)	(20.1)	-	(0.2)	-
於二零二四年 十二月三十一日 及二零二五年一月一日之						
賬面值	867.5	2,421.0	131.1	0.6	2.9	2.2
年度內之資本支出	18.3	-	-	-	-	-
租賃修訂	-	-	-	-	2.9	-
出售	(141.3)	-	-	-	-	-
公平值調整之虧損	(151.5)	(81.1)	(2.8)	(0.1)	(3.2)	-
滙兌調整	-	1.8	29.5	-	0.3	-
於二零二五年 十二月三十一日 之賬面值	<u>593.0</u>	<u>2,341.7</u>	<u>157.8</u>	<u>0.5</u>	<u>2.9</u>	<u>2.2</u>

財務報表附註 (續)

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	
			二零二五年	二零二四年
住宅物業	銷售比較法	估計每平方呎市價	港幣 18,514 元至 港幣 32,324 元	港幣 22,950 元至 港幣 33,667 元
商業物業	折現現金流量法	資本化率	2.5% 至 3.95%	2.5% 至 3.0%
		折現率	5.5% 至 6.0%	5.5% 至 6.0%
		估計每平方米月租	港幣 474 元至 港幣 891 元	港幣 441 元至 港幣 985 元
	收入資本化法	資本化率	5.5%	5.5%
		估計每平方米月租	人民幣 81 元至 人民幣 164 元	人民幣 85 元至 人民幣 169 元
酒店物業	折現現金流量法	資本化率	8.25%	8.75%
		折現率	7.4% 至 10.4%	10.6% 至 10.9%
		估計每平方米月租	8.30 歐元至 9.61 歐元	8.80 歐元至 9.31 歐元
工業物業	銷售比較法	估計每平方呎市價	港幣 120 元	港幣 130 元
使用權資產	折現現金流量法	折現率	3.27%	2.89%
		估計月租	26,366 歐元	25,748 歐元
泊車位	銷售比較法	估計每單位市價	港幣 2,200,000 元	港幣 2,200,000 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擁有權年期之利益及負債(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。

根據收入資本化法，公平值乃根據收入淨額及收回收入潛力的資本化採用適當資本化率作出估計，資本化率源自銷售交易分析及估值師對現行投資者要求或期望的詮釋。估值所採用現行市場租金乃參考標的物業及其他可比較物業的近期租賃作出評估。

估計每平方呎市場價格及估計租值獨立大幅增加/(減少)將導致住宅、商業、酒店、工業物業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

本集團有租賃土地及租賃物業等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介乎1至12年。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	總計 港幣百萬元
於二零二四年一月一日	15,359.6	14.6	15,374.2
修訂	-	3.7	3.7
轉撥至投資物業	-	1.3	1.3
減值虧損之回撥	-	(0.9)	(0.9)
折舊費用	(335.8)	(10.6)	(346.4)
於二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日	15,023.8	8.1	15,031.9
添置	-	2.3	2.3
修訂	144.9	15.0	159.9
折舊費用	(334.4)	(9.2)	(343.6)
於二零二五年十二月三十一日	14,834.3	16.2	14,850.5

有關本集團抵押以取得授予本集團銀行融資之租賃土地，詳情於財務報表附註十三內披露。

(ii) 租賃負債

年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一月一日之賬面值	10.8	19.7
新租賃	2.3	3.7
修訂	162.8	1.3
終止	-	(0.9)
利息支出	1.2	0.5
付款	(12.8)	(13.4)
滙兌調整	0.2	(0.1)
於十二月三十一日之賬面值	<u>164.5</u>	<u>10.8</u>
分析為：		
於一年內到期	11.3	7.9
於第二年到期	6.5	2.8
於第三至第五年到期	146.7	0.1
	<u>164.5</u>	<u>10.8</u>

租賃負債之到期日分析於財務報表附註四十五披露。

(iii) 於損益確認有關租賃之金額如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
租賃負債利息	1.2	0.5
使用權資產折舊	343.6	346.4
與短期租賃相關之支出(計入銷售成本及行政費用)	1.4	1.1
於損益確認之總額	<u>346.2</u>	<u>348.0</u>

(iv) 租賃之現金流出總額於財務報表附註卅八(e)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、一工業樓宇單位及飛機。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。

年內本集團已確認之租金收入為港幣 118,000,000 元(二零二四年：港幣 138,600,000 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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
一年內	53.0	64.7
一年後但兩年內	16.4	37.1
兩年後但三年內	5.7	11.7
三年後但四年內	1.4	4.6
四年後但五年內	1.2	4.6
五年後	4.0	24.4
總計	<u>81.7</u>	<u>147.1</u>

財務報表附註 (續)

十六、 發展中物業

發展中物業之分析列載如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一月一日之結存	2,739.1	3,329.4
添置	21.4	60.0
轉撥至待售物業	(1,226.2)	(393.6)
減值虧損	(6.4)	(228.2)
滙兌調整	13.6	(28.5)
於十二月三十一日之結存	1,541.5	2,739.1
計入流動資產之部分	(655.6)	(1,868.9)
非流動部分	885.9	870.2
計入流動資產的發展中物業預期將於 正常營運週期內完成及收回：		
一年內	-	1,207.6
一年後	655.6	661.3
總計	655.6	1,868.9

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣1,541,500,000元(二零二四年：港幣1,531,500,000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、 於聯營公司之投資

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
應佔資產淨值	94.4	88.2
予一聯營公司之貸款	306.5	306.5
應收聯營公司款項	82.6	82.6
減值撥備	(197.2)	(197.0)
總計	286.3	280.3

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，予一聯營公司之貸款及應收聯營公司款項為無抵押、免息且須應要求時償還。

董事認為，予一聯營公司之貸款及應收聯營公司款項被視為本集團於聯營公司之投資淨額之一部分。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應收聯營公司款項之減值虧損撥備港幣 78,500,000 元(二零二四年：港幣 78,300,000 元)，即已就信貸減值結存作出終身預期信貸虧損。除上述結存外，餘下結存之信貸風險並無大幅增加。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，該等餘額所作之虧損撥備評估為微不足道。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，於聯營公司之投資可收回金額乃經考慮相關資產及負債的公平值後基於公平值減出售成本釐定。

本集團之主要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		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
			Dense Globe Investments Limited (「Dense Globe」)	英屬維爾京群島	
遠亨發展有限公司 [^]	香港	港幣 2 元	50.0	50.0	酒店擁有及經營

[^] 該公司為 Dense Globe 之全資附屬公司。

上述有關 Dense Globe 及其附屬公司之股本權益百分率指 P&R (本公司擁有 84.6% 權益之附屬公司) 應佔之部分。

上述之聯營公司為本公司間接持有。

Dense Globe 被視為本集團之一重大聯營公司，並使用權益法入賬。Dense Globe 及其附屬公司從事酒店擁有及酒店營運。

財務報表附註 (續)

下表載列與Dense Globe及其附屬公司有關之財務資料概要，並就會計政策之任何差異作出調整，並與彼等之財務報表之賬面值進行對賬：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
Dense Globe及其附屬公司		
非流動資產	1,149.1	1,158.2
流動資產	32.3	22.1
流動負債	(1,014.5)	(1,009.0)
資產淨值	<u>166.9</u>	<u>171.3</u>
與本集團於聯營公司之權益之對賬：		
本集團擁有權百分率	50%	50%
本集團應佔聯營公司資產淨值	83.5	85.7
予聯營公司之貸款	306.5	306.5
減值撥備	(118.7)	(118.7)
投資之賬面值	<u>271.3</u>	<u>273.5</u>
收入	48.4	45.3
年內虧損及年內全面虧損總額	<u>(4.4)</u>	<u>(32.8)</u>

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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
應佔聯營公司年內收益及年內全面收益總額	38.4	0.3
本集團於聯營公司之投資之總賬面值	<u>15.0</u>	<u>6.8</u>

十八、 指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
上市股本投資，按公平值		
AMTD IDEA Group	<u>4.0</u>	<u>4.8</u>

上述投資為不可撤回地被指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬戰略性質。於年度內，本集團並無就該投資收取任何股息(二零二四年：無)。

十九、 按公平值計入損益之金融資產

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
非流動		
非上市股本投資，按公平值	49.4	59.5
非上市基金投資，按公平值	242.7	365.6
非上市債務投資，按公平值	<u>0.2</u>	<u>0.2</u>
總計	<u>292.3</u>	<u>425.3</u>
流動		
上市股本投資，按公平值	16.4	61.3
上市債務投資，按公平值	<u>1.1</u>	<u>6.6</u>
總計	<u>17.5</u>	<u>67.9</u>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之非上市股本、基金及債項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並非純粹支付本金及利息。

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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團若干賬面值港幣36,000,000元(二零二四年：港幣25,600,000元)之按公平值計入損益之金融資產已作抵押以擔保授予本集團之銀行貸款。

財務報表附註 (續)

二十、 應收貸款

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
按揭貸款(附註(a))	162.4	187.6
其他具抵押其他貸款(附註(b))	1.7	1.6
減值撥備	(7.0)	-
	<u>157.1</u>	<u>189.2</u>
分類為非流動之部分	(114.8)	(155.2)
	<u>42.3</u>	<u>34.0</u>

附註：

- (a) 按揭貸款指本集團授予購買集團物業單位之人士之貸款。該等貸款乃以已出售物業作為按揭抵押，及須按五年至二十五年(二零二四年：五年至二十五年)分期償還。該等按揭貸款乃按港元最優惠利率減2%至港元最優惠利率加2%之年利率(二零二四年：港元最優惠利率減2%至港元最優惠利率加2%之年利率)計息。
- (b) 具抵押其他貸款按每年5%計息。有關貸款融資項下未償還的貸款金額乃以一間中國公司的股權質押作擔保。具抵押貸款原定於二零二三年四月二十九日償還。四海集團與借款人目前仍就延長期限進行磋商，有待落實最終修訂之還款條款及適用利率。

減值分析於每個報告日期進行，當中會考慮對手方之違約率。於二零二五年十二月三十一日，就應收貸款已作出減值港幣7,000,000元(二零二四年：無)，即已就信貸減值結存作出終身預期信貸虧損。除以上結存外，餘下結存之信貸風險並無大幅增加。

廿一、 商譽

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於十二月三十一日：		
成本	261.0	261.0
累計減值	(261.0)	(261.0)
賬面淨值	-	-

商譽之減值測試

透過企業合併所得之商譽已分配至中國內地物業發展及投資現金產生單位(「現金產生單位」)以作減值測試，並已於過往年度全部減值。

廿二、 商標

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一月一日及十二月三十一日之成本及賬面值	<u>610.2</u>	<u>610.2</u>

商標之減值測試

商標已分配至香港酒店經營與管理及酒店擁有現金產生單位以作減值測試。

香港酒店經營與管理及酒店擁有現金產生單位之可收回金額乃根據使用高級管理層批准之五年期財務預算預測之現金流量計算之使用價值釐定。現金流量預測所應用之折現率為6%至7% (二零二四年：6%至7%)。用於推斷酒店經營與管理之現金流及酒店擁有現金產生單位之五年期後增長率為3%至3.6% (二零二四年：3%至3.6%)。該比率並無超過相關市場之長期增長率。

於截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，已運用假設計算香港酒店經營與管理及酒店擁有現金產生單位之使用價值。以下載述管理層進行商標之減值測試時根據其預測現金流量之各項主要假設：

預算毛利率—用於釐定分配予預算毛利率的價值所採用的基準為緊接預算年度前一年內所實現之平均毛利率，由於預期之效率提升及預期之市場發展而有所提升。

折現率—所用之折現率為除稅前，並以相關現金產生單位特定風險之現行市場評估，當中考慮到貨幣之時間值及並無納入現金流量估計之相關資產之個別風險。折現率乃根據本集團及其業務分類之特定情況計算，並自其資本加權平均成本計算得出。資本加權平均成本計及債務及權益。權益成本自本集團投資者之預期投資回報計算得出。債務成本乃根據本集團有責任償還之付息債項計算。分類特定風險乃透過應用個別因子納入。因子會根據公開可得市場數據每年進行評估。

增長率—所用之增長率乃參考相關酒店之歷來表現及酒店業長遠之平均增長率。

酒店業之市場發展、折現率及增長率之主要假設所獲賦予之價值與外部資料來源一致。

於各報告期末，董事認為，上述關鍵假設之合理可能變化將不會導致現金產生單位賬面值超過其可收回金額。

廿三、 其他無形資產

	客運營業證	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於十二月三十一日之成本及賬面值	<u>3.6</u>	<u>3.6</u>

廿四、 待售物業

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣1,919,200,000元(二零二四年：港幣3,405,600,000元)之待售物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

於二零一四年，本集團已與市區重建局(「市建局」)就共同經營位於香港九龍深水埗之發展項目訂立一份發展協議(「發展協議」)。根據發展協議，本集團主要負責建設發展項目。銷售發展項目產生之銷售所得款項將根據發展協議之條款於市建局與本集團之間分配。於二零二五年十二月三十一日，計入持有待售物業中的該項目未售單位的賬面值為港幣45,400,000元(二零二四年：港幣49,400,000元)。

廿五、 存貨

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
酒店及其他商品	21.4	21.4
半製成品	25.3	34.7
製成品	<u>0.7</u>	<u>0.7</u>
總計	<u>47.4</u>	<u>56.8</u>

財務報表附註 (續)

廿六、 應收賬項、按金及預付款項

計入流動資產項下應收賬項、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。

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
業務往來客戶應收賬項	147.2	126.2
減值	(7.6)	(12.5)
賬面淨值	<u>139.6</u>	<u>113.7</u>

除賬期限

業務往來客戶之應收賬項除賬期限一般為 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。

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。鑒於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故除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。

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	(7.6)	(12.5)
總計	<u>139.6</u>	<u>113.7</u>

業務往來客戶應收賬項減值虧損撥備之變動如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一月一日	12.5	15.7
減值虧損/(減值虧損之回撥)(淨額)(附註六)	0.6	(2.3)
撤銷不可收回之金額	(5.5)	(0.9)
於十二月三十一日	<u>7.6</u>	<u>12.5</u>

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的資料。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算之業務來往客戶應收賬項之信貸風險資料：

於二零二五年十二月三十一日

已信貸減值 應收款項	逾期					總計	
	即期	三個月內	四至六個月	七至 十二個月	超過一年		
預期信貸虧損率	100%	-	-	1.1%	2.7%	38.6%	5.2%
賬面總值(港幣百萬元)	3.2	36.5	41.1	35.2	22.4	8.8	147.2
預期信貸虧損 (港幣百萬元)	3.2	-	-	0.4	0.6	3.4	7.6

於二零二四年十二月三十一日

已信貸減值 應收款項	逾期					總計	
	即期	三個月內	四至六個月	七至 十二個月	超過一年		
預期信貸虧損率	100%	-	-	3.7%	9.2%	63.1%	9.9%
賬面總值(港幣百萬元)	3.2	-	93.2	8.1	8.7	13.0	126.2
預期信貸虧損 (港幣百萬元)	3.2	-	-	0.3	0.8	8.2	12.5

財務報表附註 (續)

計入該賬項結存乃應收一同系附屬公司及一關連公司款項分別為港幣 600,000 元(二零二四年：港幣 900,000 元)及港幣 1,200,000 元(二零二四年：港幣 1,200,000 元)，該款項為無抵押及免息，須應要求時償還。

另計入此賬項結存之港幣 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。

計入上述結餘之金融資產(除業務往來客戶應收賬項外)與並無近期拖欠記錄及逾期款項之應收款項及存款港幣 200,900,000 元(二零二四年：港幣 479,500,000 元)有關，惟應收若干對手方的總額港幣 300,000 元(二零二四年：港幣 100,100,000 元)除外，管理層評估該等其他應收款項將無法收回，作出減值港幣 300,000 元(二零二四年：港幣 100,100,000 元)。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，餘下應收款項及按金的虧損撥備評估為微不足道。

廿七、 受限制之現金

於二零二五年十二月三十一日，本集團之受限制現金約為港幣 332,100,000 元(二零二四年：港幣 433,800,000 元)，主要限定用作支付融資成本及償還若干付息之銀行債項、提供酒店建築物使用之傢俬、裝置及設備儲備、有關若干投資物業之若干租戶之按金及作為若干預售物業建築費用之擔保存款。

廿八、 應付賬項及費用

計入此賬項結存之港幣 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
總計	<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。

計入流動負債項下之結存乃應付同系附屬公司及聯營公司款項分別為港幣 102,800,000 元(二零二四年：港幣 6,600,000 元)及港幣 200,000 元(二零二四年：港幣 2,800,000 元)，該等款項為無抵押、免息，且須應要求時償還。

廿九、 合約負債

	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	二零二四年 一月一日 港幣百萬元
合約負債來自：			
銷售物業	83.2	100.6	426.4
酒店經營及管理服務	38.8	44.7	48.5
會員積分計劃	36.2	20.7	9.4
總計	<u>158.2</u>	<u>166.0</u>	<u>484.3</u>

合約負債包括：(i)本集團向買家預先收取有關銷售及預售物業之銷售所得款項及銷售所得款項之利息；(ii)就酒店營運及管理服務向客戶預先收取的代價；及(iii)本集團經營酒店會員積分計劃產生之遞延收益，以供客戶於本集團酒店消費或購買若干由本集團發展之物業單位時累積積分，並兌換積分為日後於酒店消費、或用於其他指定業務單位/服務、或兌換其他禮品。合約負債減額乃主要由於向物業買家預先收取之銷售所得款項減少。

三十、 附息之銀行債項

	二零二五年 到期日 港幣百萬元	二零二四年 到期日 港幣百萬元
即期		
銀行貸款－有抵押	二零二六年 5,768.0	二零二五年 5,976.4
非即期		
銀行貸款－有抵押	二零二七年至 二零三一年 11,458.6	二零二六年至 二零三一年 13,219.0
總計	<u>17,226.6</u>	<u>19,195.4</u>

分析為：

須於以下期間內償還之銀行貸款：

於一年內

於第二年

於第三至第五年(包括首尾兩年)

超過五年

總計

二零二五年
港幣百萬元

二零二四年
港幣百萬元

5,768.0

5,976.4

7,217.0

5,339.9

4,240.3

7,872.2

1.3

6.9

17,226.6

19,195.4

付息之銀行債項需遵守貸款契約，包括定期測試的利息覆蓋比率、貸款價值比率、綜合有形淨值及綜合淨債項與綜合有形淨值的比率。截至二零二五年十二月三十一日，相關貸款協議項下的貸款契約得到遵守。本集團認為沒有跡象表明其在遵守該等契約方面會遇到困難。

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。於二零二五年十二月三十一日，二零二一年初步融資之未償還金額為港幣 4,983,500,000 元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣 483,500,000 元。

於二零二二年六月二十四日，富豪產業信託集團與一名貸款人達成一項港幣 2,950,000,000 元，並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」)。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。於二零二五年十二月三十一日，於二零二三年六月、二零二四年六月及二零二五年六月各償還港幣 50,000,000 元到期款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣 2,800,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。富豪產業信託集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二二年九龍融資之利率風險，名義金額為港幣 900,000,000 元。

於二零二三年十月十七日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司 Tristan Limited 以富薈上環酒店作出抵押，安排一項港幣 749,500,000 元之雙邊定期貸款融資(「二零二三年上環融資」)。二零二三年上環融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)基準計息，為期四年直至二零二七年十月。於二零二五年十二月三十一日，未償還金額為港幣 749,500,000 元，相等於定期貸款融資之全額。富豪產業信託集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二三年上環融資之利率風險，名義金額為港幣 749,500,000 元。

於二零二三年十一月二十七日，富豪產業信託集團透過其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，安排另一項港幣 755,000,000 元之雙邊定期貸款融資(「二零二三年炮台山融資」)。二零二三年炮台山融資按 HIBOR 基準計息，為期五年直至二零二八年十一月。於二零二五年十二月三十一日，未償還金額為港幣 755,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。富豪產業信託集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二三年炮台山融資之利率風險，名義金額為港幣 755,000,000 元。

於二零二四年七月十八日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司 Sonnix Limited 以富薈灣仔酒店作出抵押，安排一項港幣 416,500,000 元之定期貸款融資(「二零二四年灣仔融資」)，為期 41 個月直至二零二七年十二月，並按 HIBOR 基準計息。於二零二五年十二月三十一日，未償還金額為港幣 416,500,000 元，相等於定期貸款融資之全額。富豪產業信託集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二四年灣仔融資之利率風險，名義金額為港幣 416,500,000 元。

於二零二五年十一月十五日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣 650,000,000 元之定期貸款融資(「二零二五年土瓜灣融資」)，為期兩年直至二零二七年十一月，並按 HIBOR 基準計息。二零二五年土瓜灣融資於其週年日有償還港幣 10,000,000 元的責任。於二零二五年十二月三十一日，未償還金額為港幣 650,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。富豪產業信託集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二五年土瓜灣融資之利率風險，名義金額為港幣 100,000,000 元。

於二零二五年十二月三十一日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按 HIBOR 另加息差介乎每年 1.05% 至每年 1.8% (二零二四年：介乎每年 1.05% 至每年 1.8%) 計息。

二零二一年初步融資、二零二二年九龍融資、二零二三年上環融資、二零二三年炮台山融資、二零二五年土瓜灣融資及二零二四年灣仔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。

於二零二五年十二月三十一日，除一項港幣 36,600,000 元之銀行貸款乃按歐洲銀行同業拆息(「EURIBOR」)另加息差每年 0.95% 計息外，本集團之其他銀行債項乃按 HIBOR 另加息差介乎每年 1.55% 至每年 3.5% 計息。除一項港幣 36,600,000 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。

於二零二四年十二月三十一日，除一項港幣 40,400,000 元之銀行貸款乃按 EURIBOR 另加息差每年 0.95% 計息外，本集團之其他銀行債項乃按 HIBOR 另加息差介乎每年 1.25% 至每年 2.35% 計息。除一項港幣 40,400,000 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。

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四十內。

卅一、 其他債項

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
有抵押票據 (i)	312.0	468.0
其他債項－有抵押 (ii)	88.0	73.0
合計	<u>400.0</u>	<u>541.0</u>
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
於一年內	400.0	229.0
於第二年	–	312.0
	<u>400.0</u>	<u>541.0</u>

- (i) 於二零二二年九月十九日，四海之全資附屬公司四海國際財務有限公司(「四海國際財務」)發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據(「票據A」)，票面年利率為每年HIBOR加0.6%。

於二零二三年四月十四日，四海國際財務發行本金面值總額為40,000,000美元之三年期有抵押票據(「票據B」)，票面利率為每年HIBOR加3.11%。

於發行票據B後，四海集團已將四海集團於成都物業發展項目之一間控股公司之股份權益作為票據A及票據B之抵押。

四海集團已於二零二五年九月全數贖回票據A。

於二零二五年十二月三十一日，未來十二個月內到期的票據B被歸類為流動負債，且於報告期末違反了與資產負債比率相關的財務契約。於報告期末之後，已就資產負債比率違約事宜獲得票據持有人的豁免及確認，以及票據B已自二零二六年四月十三日起進行再融資，還款期限為兩年。於本財務報表批准之日，在已獲得票據持有人豁免的情況下，於二零二五年十二月三十一日，票據B下與資產負債比率相關的財務契約不再存在任何違約情況。

- (ii) 其他債項包括以下各項：

- (a) 由一項從貸款融資港幣80,000,000元中提取港幣63,000,000元(二零二四年：無)之循環貸款，該貸款由持有若干物業權益及其他資產之公司之股份權益作抵押。該貸款實際按香港上海匯豐銀行有限公司公佈之港元最優惠利率另加息差每年3%計息。該貸款融資於二零二七年一月到期，惟須遵守貸款人之提前終止貸款之權利。

- (b) 於二零二五年十二月三十一日，自港幣 25,000,000 元之貸款融資提取之循環貸款港幣 25,000,000 元由若干按公平值計入損益之金融資產及若干持有物業公司之股份權益及按公平值計入損益之金融資產作抵押。貸款乃按香港上海匯豐銀行有限公司所報港元最優惠利率另加息差每年 6% 計息。該貸款融資於二零二六年九月到期，或貸款人有提前終止貸款之權利。

於二零二四年十二月三十一日，自港幣 100,000,000 元之貸款融資提取之循環貸款港幣 73,000,000 元由一項富豪集團海外物業發展項目之相關控股公司之股份權益作抵押。貸款乃按香港上海匯豐銀行有限公司所報港元最優惠利率計息。該貸款融資原定於二零二五年十月到期，但於二零二五年一月全數償還未償還貸款結餘後提早終止。

卅二、 衍生金融工具

	資產	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
利率掉期	-	10.2
分類為非流動之部分：	-	(9.9)
流動部分	-	0.3
	50.2	0.7
利率掉期	(49.2)	(0.7)
分類為非流動之部分	1.0	-
流動部分	-	-

本集團使用利率掉期以減低與其浮動利率定期貸款若干部分有關之利率變動風險。截至二零二五年十二月三十一日，利率掉期之名義總額為港幣 4,473,000,000 元(二零二四年：港幣 2,748,700,000 元)。

財務報表附註 (續)

卅三、 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於年度內之變動如下：

	折舊免稅額 超出相關 折舊之部分 港幣百萬元	折舊 超出相關 折舊免稅額 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/ 附屬公司 產生之 公平值調整 港幣百萬元	重估物業、 廠房及 設備產生之 公平值調整 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二四年一月一日						
之遞延稅項資產/(負債)總額	(686.6)	1.8	105.7	(816.6)	(2.5)	(1,398.2)
年內計入/(扣除自)損益表之						
遞延稅項(附註十)	(18.1)	(0.1)	40.8	38.2	-	60.8
滙兌差額	-	-	-	0.2	0.2	0.4
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日之						
遞延稅項資產/(負債)總額	(704.7)	1.7	146.5	(778.2)	(2.3)	(1,337.0)
年內計入/(扣除自)損益表之						
遞延稅項(附註十)	(14.2)	-	8.7	64.6	-	59.1
滙兌差額	-	-	-	(0.4)	(0.3)	(0.7)
於二零二五年十二月三十一日之						
遞延稅項資產/(負債)總額	<u>(718.9)</u>	<u>1.7</u>	<u>155.2</u>	<u>(714.0)</u>	<u>(2.6)</u>	<u>(1,278.6)</u>

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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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	47.6
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>(1,326.3)</u>	<u>(1,384.6)</u>
遞延稅項負債淨額	<u>(1,278.6)</u>	<u>(1,337.0)</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團有自香港產生之未確認稅項虧損港幣9,194,700,000元(二零二四年：港幣8,626,600,000元)。自香港產生之稅項虧損，需以香港稅務局同意作準，可無限期用作抵扣該等出現虧損之公司之未來應課稅盈利。於二零二四年十二月三十一日，本集團亦有自美國產生之未確認稅項虧損港幣800,000元。自美國二零一八年前產生之稅項虧損可於最長二十年之期間內動用，而二零一八年起產生之稅項虧損則可無限期用作抵扣，而稅項虧損港幣800,000元(二零二四年：港幣300,000元)已於年內屆滿。本集團難以預計未來盈利來源，故並未就上述稅項虧損確認為數港幣1,517,100,000元(二零二四年：港幣1,423,700,000元)之遞延稅項資產。本集團亦有自中國內地產生之稅項虧損為港幣331,500,000元(二零二四年：港幣335,300,000元)，可用作抵扣未來應課稅盈利，該等虧損將於一年至五年內屆滿。

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。

於二零二五年十二月三十一日，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，該等附屬公司將不大可能於可見將來分派該等盈利。於二零二五年十二月三十一日，與於中國內地之附屬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港幣868,900,000元(二零二四年：港幣846,100,000元)。

本公司向其股東派付股息並無任何所得稅影響。

財務報表附註 (續)

卅四、 股本及股本溢價

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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
4,750,000,000 股每股面值港幣 0.10 元之無投票權可換股優先股	475.0	475.0
	<u>675.0</u>	<u>675.0</u>
已發行並繳足：		
1,114,600,000 股(二零二四年：1,114,600,000 股) 每股面值港幣 0.10 元之普通股	<u>111.4</u>	<u>111.4</u>
股本溢價		
普通股	<u>1,356.1</u>	<u>1,356.1</u>

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，本公司之股本及股本溢價賬概無任何變動。

卅五、 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 58 及第 59 頁之綜合權益變動表內。

特別儲備

本集團之特別儲備乃指本公司於二零零二年進行股本重組所產生之儲備。

卅六、 永續證券

於二零一七年四月十三日，RH International Finance Limited(富豪之全資附屬公司)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(相當於港幣 1,750,000,000 元)，票面年利率為 6.5%。

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，永續證券之數目並無變動。

永續證券由富豪作擔保。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。

卅七、 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司詳情載列如下：

	二零二五年	二零二四年
富豪非控股權益持有之股本權益百分率	<u>30.7%</u>	<u>30.7%</u>
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
富豪集團非控股權益分佔年內虧損	<u>(500.2)</u>	<u>(673.6)</u>
於報告日富豪集團非控股權益之累計結存	<u>2,593.0</u>	<u>3,078.9</u>

下表列示富豪集團之財務資料摘要。所披露之數額未經作出任何集團間對銷：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
收入	2,758.5	1,825.8
年內虧損	(1,386.8)	(1,886.9)
年內全面虧損總額	<u>(1,361.5)</u>	<u>(1,621.5)</u>
非流動資產	25,496.1	26,989.2
流動資產	1,325.8	2,016.8
流動負債	(5,907.9)	(5,468.7)
非流動負債	<u>(10,596.5)</u>	<u>(11,898.8)</u>
經營業務所得現金流量淨額	1,359.5	428.6
投資活動所得現金流量淨額	333.1	574.2
融資活動所用現金流量淨額	<u>(1,934.1)</u>	<u>(1,538.3)</u>
現金及現金等值項目淨減額	<u>(241.5)</u>	<u>(535.5)</u>

財務報表附註 (續)

卅八、 綜合現金流量表附註

(a) 現金及現金等值項目結存

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
現金及銀行結存	301.8	629.8
原到期於存放起計少於三個月之無抵押定期存款	18.0	47.4
現金及現金等值項目	<u>319.8</u>	<u>677.2</u>

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目結存為數港幣 23,900,000 元(二零二四年：港幣 37,000,000 元)乃由若干於中國內地營運之附屬公司持有，而外匯管制適用於該地區。

(b) 融資活動產生的負債的變動

二零二五年

	附息之銀行債項 港幣百萬元	其他債項 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	銀行債項及 其他債項之 應付利息 港幣百萬元
於二零二五年一月一日	19,195.4	541.0	10.8	57.8
來自融資現金流量之變動	(2,026.1)	(22.2)	(12.8)	(914.1)
新租賃/修訂	-	-	165.1	-
其他應收款項抵銷	-	(118.8)	-	(15.7)
融資成本	52.1	-	1.2	910.4
外匯兌換的變動	5.2	-	0.2	(0.5)
於二零二五年十二月三十一日	<u>17,226.6</u>	<u>400.0</u>	<u>164.5</u>	<u>37.9</u>

二零二四年

	付息之銀行債項 港幣百萬元	其他債項 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	銀行債項及 其他債項之 應付利息 港幣百萬元
於二零二四年一月一日	19,650.4	468.0	19.7	59.1
來自融資現金流量之變動	(506.2)	73.0	(13.4)	(1,209.0)
新租賃 / 修訂	-	-	4.1	-
融資成本	51.1	-	0.5	1,209.9
外匯兌換的變動	0.1	-	(0.1)	(2.2)
於二零二四年十二月三十一日	<u>19,195.4</u>	<u>541.0</u>	<u>10.8</u>	<u>57.8</u>

(c) 出售一附屬公司

於二零二五年七月二十九日，富豪集團與一獨立第三方買方就出售 Waterman House Investments Limited (為富豪集團之間接全資附屬公司及 Waterman House (為英國一項酒店物業) 之唯一合法及實益擁有人) 之全部股權而訂立購股協議，整體購買價為 19,500,000 英鎊 (相等於約港幣 204,000,000 元)。出售事項已於二零二五年九月二十九日完成。

	港幣百萬元
出售之資產淨值：	
在建物業	204.0
按金、預付款項及其他資產	<u>0.4</u>
	204.4
釋放兌匯平衡儲備	<u>(4.9)</u>
	199.5
出售一附屬公司之收益	<u>4.5</u>
總代價	<u>204.0</u>
	港幣百萬元
由下列方式支付：	
現金代價	<u>204.0</u>
計入投資活動之現金流量的現金及現金等值流入	<u>204.0</u>

(d) 主要非現金交易

- (i) 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使用權資產及租賃負債分別為港幣2,300,000元(二零二四年：港幣3,700,000元)及港幣2,300,000元(二零二四年：港幣3,700,000元)。
- (ii) 於年度內，本集團亦擁有與租賃物業之租賃安排有關之非現金修訂使用權資產(包括計入投資物業之使用權資產)及租賃負債分別為港幣162,800,000元(二零二四年：港幣1,300,000元)及港幣162,800,000元(二零二四年：港幣1,300,000元)。
- (iii) 於年度內，贖回票據A之港幣156,000,000元透過抵銷計入應收賬項、按金及預付款項之應收一經紀公司款項港幣118,800,000元及現金港幣37,200,000元清償。

(e) 租賃現金流出總額

計入現金流量表之租賃現金流出總額載列如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於經營業務內	1.4	1.1
於融資活動內	12.8	13.4
總計	14.2	14.5

卅九、 關連交易及關連人士交易

(a) 於年度內，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
世紀城市之全資附屬公司：			
管理費	(i)	62.7	64.9
聯營公司：			
廣告及推廣費用(包括成本補償)	(ii)	0.9	3.1
利息收入	(iii)	-	22.2

附註：

- (i) 管理費包括從世紀城市之全資附屬公司分佔之租金及其他費用，此乃按特定分配基準，或經參考由世紀城市、富豪、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) 支付予一聯營公司之廣告及推廣費用包括按富豪集團之廣告及宣傳活動估計釐定之聘用費，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。
- (iii) 利息收入為予一聯營公司之貸款按HIBOR另加息差每年2%計息而得出，而該貸款已於上一年度悉數償還。

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) 與關連人士往來賬項(減值前)：

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
予一聯營公司貸款	(i)	306.5	306.5
應收聯營公司款項	(i)	82.6	82.6
應收一同系附屬公司款項	(ii)	0.6	0.9
應收一關連公司款項	(ii)	1.2	1.2
應付同系附屬公司款項	(iii)	(102.8)	(6.6)
應付聯營公司款項	(iii)	(0.2)	(2.8)

附註：

- (i) 結存已計入財務報表附註十七「於聯營公司之投資」內。
- (ii) 該等款項已計入財務報表附註廿六「應收賬項、按金及預付款項」內。
- (iii) 該等款項已計入財務報表附註廿八「應付賬項及費用」內。

財務報表附註 (續)

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
短期僱員福利	41.8	44.6
僱員退休計劃供款	2.9	3.1
支付予主要管理層人員之補償總額	<u>44.7</u>	<u>47.7</u>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註八內。

上述附註卅九(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取得獨立股東批准之規定(「相關規定」)。

上述附註卅九(a)(ii)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易，惟根據上市規則第14A.76(1)(a)條或第14A.76(1)(c)條，獲豁免遵守相關規定。

四十、 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。

四十一、或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團就授予一聯營公司之銀行融資提供企業擔保之或然負債為港幣389,500,000元(二零二四年：港幣389,500,000元)，已悉數動用。於上一年度，本集團亦已就銀行為本集團之一項物業發展合約發出金額港幣15,000,000元之履行保函提供企業擔保。

於二零二五年十二月三十一日，本集團涉及與香港稅務機關之法律訴訟，其有關若干公司間安排之利息支出之稅務處理。儘管於二零二六年三月已頒佈行政裁決，本集團現正透過原訟法庭繼續進行法律程序以澄清事宜。

根據法律意見，董事相信有確實的理由支持本集團的立場，並認為無需於此階段計提稅項撥備。於二零二五年十二月三十一日，本集團已就此事合共支付港幣22,100,000元(包括儲稅券及預付稅款)，入賬記錄為可收回稅項。

此外，於報告期末，四海集團已就有關授予其旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣123,700,000元(港幣137,600,000元)(二零二四年：人民幣161,900,000元(港幣171,800,000元))。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

綜合財務報表中沒有就與按揭融資有關的擔保計提撥備，因為管理層認為，一旦拖欠付款，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金金額連同累計利息及罰款之還款。

此外，富豪集團一附屬公司目前正在就香港特別行政區稅務局(「稅務局」)發出一份港幣93,000,000元之印花稅評估通知書提出上訴，內容有關機場管理局與富豪集團訂立之分租協議。根據法律顧問之意見，董事認為上訴有合理之勝訴機會，因此並無在綜合財務表中作出撥備。

於二零二五年十二月三十一日，麗豪航天城酒店之擁有人為一宗由承建商就若干未償付酒店建築費用金額約港幣38,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣38,000,000元)所提交的申索中之被告人。富豪集團已委聘其律師，目前正準備抗辯及反申索，估計有關金額遠超過原告所申索之金額。根據所獲得之法律意見，董事認為該抗辯存在可爭辯之處且有合理理據，故無需作出撥備。

財務報表附註 (續)

四十二、 承擔

於報告期末，本集團之合約承擔如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
物業發展項目	<u>124.4</u>	<u>101.6</u>

四十三、 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：

二零二五年

金融資產

	按公平值 計入損益之 金融資產 — 強制作出 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
予一聯營公司之貸款	-	306.5	306.5
應收聯營公司之款項	-	4.1	4.1
指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產	4.0	-	4.0
按公平值計入損益之金融資產	-	309.8	309.8
應收貸款	-	157.1	157.1
業務往來客戶應收賬項	-	139.6	139.6
計入應收賬項、按金及預付款項之其他金融資產	-	200.9	200.9
受限制之現金	-	332.1	332.1
已抵押定期存款及銀行結存	-	295.2	295.2
定期存款	-	18.0	18.0
現金及銀行結存	-	301.8	301.8
總計	<u>4.0</u>	<u>1,755.3</u>	<u>2,069.1</u>

金融負債

	按公平值 計入損益 之金融負債－ 強制性作出 相關指定 港幣百萬元	按攤銷成本 列賬之金融負債 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
業務往來債務人應付賬項	-	54.9	54.9
計入應付賬項及費用之其他金融負債	-	609.6	609.6
租賃負債	-	164.5	164.5
已收按金	-	120.8	120.8
附息之銀行債項	-	17,226.6	17,226.6
其他債項	-	400.0	400.0
衍生金融工具	50.2	-	50.2
總計	<u>50.2</u>	<u>18,576.4</u>	<u>18,626.6</u>

二零二四年

金融資產

	按公平值計入 其他全面收益 之金融資產 －股本投資 港幣百萬元	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
予一聯營公司之貸款	-	-	306.5	306.5
應收聯營公司之款項	-	-	4.3	4.3
指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產	4.8	-	-	4.8
按公平值計入損益之金融資產	-	493.2	-	493.2
衍生金融工具	-	10.2	-	10.2
應收貸款	-	-	189.2	189.2
應收融資租賃	-	-	101.7	101.7
業務往來客戶應收賬項	-	-	113.7	113.7
計入應收賬項、按金及預付款項之其他金融資產	-	-	479.5	479.5
受限制之現金	-	-	433.8	433.8
已抵押定期存款及銀行結存	-	-	293.2	293.2
定期存款	-	-	47.4	47.4
現金及銀行結存	-	-	629.8	629.8
總計	<u>4.8</u>	<u>503.4</u>	<u>2,599.1</u>	<u>3,107.3</u>

金融負債

	按公平值 計入損益之 金融負債 — 強制性作出 相關指定 港幣百萬元	按攤銷 成本列賬 之金融負債 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
業務往來債務人應付賬項	—	77.1	77.1
計入應付賬項及費用之其他金融負債	—	645.6	645.6
租賃負債	—	10.8	10.8
已收按金	—	88.6	88.6
付息之銀行債項	—	19,195.4	19,195.4
其他債項	—	541.0	541.0
衍生金融工具	0.7	—	0.7
總計	<u>0.7</u>	<u>20,558.5</u>	<u>20,559.2</u>

四十四、金融工具之公平值及公平值等級

管理層已評估現金及銀行結存、受限制之現金、已抵押定期存款及銀行結存、應收貸款之流動部分、計入應收賬項、按金及預付款項之金融資產、計入應付賬項及費用之金融負債、已收按金、付息之銀行債項以及其他債項之公平值與其賬面金額相若，主要由於該等工具之期限短。

本集團管理層負責就金融工具之公平值計量制訂政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具之價值變動並釐定估值所用主要輸入值。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。

金融資產及負債之公平值以自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。下列方法及假設用於估計公平值：

應收貸款之非流動部分、計入應收賬項、按金及預付款項之金融資產、計入已收按金之金融負債、付息之銀行債項及其他債項之公平值，已按目前可用並擁有類似條款、信貸風險及餘下年期之工具之利率折現預期未來現金流計算。董事認為，應收貸款之非流動部分、計入應收賬項、按金及預付款項之金融資產、計入已收按金之金融負債、付息之銀行債項及其他債項之公平值與其賬面值相若。

公平值等級

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零二五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			總計 港幣百萬元
	活躍市場報價 (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	
指定為按公平值計入其他全面收益之 金融資產：				
上市股本投資	4.0	-	-	4.0
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	16.4	-	-	16.4
上市債務投資	-	1.1	-	1.1
非上市股本投資	-	-	49.4	49.4
非上市基金投資	-	-	242.7	242.7
非上市債務投資	-	-	0.2	0.2
總計	20.4	1.1	292.3	313.8

財務報表附註 (續)

於二零二四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			總計 港幣百萬元
	活躍市場報價 (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	
指定為按公平值計入其他全面收益之 金融資產：				
上市股本投資	4.8	–	–	4.8
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	61.3	–	–	61.3
上市債務投資	–	6.6	–	6.6
非上市股本投資	–	–	59.5	59.5
非上市基金投資	–	–	365.6	365.6
非上市債務投資	–	–	0.2	0.2
衍生金融工具	–	10.2	–	10.2
總計	<u>66.1</u>	<u>16.8</u>	<u>425.3</u>	<u>508.2</u>

於年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一月一日	425.3	626.4
購入	0.7	1.2
分派	(78.5)	(17.4)
於損益確認之未變現收益/(虧損)	30.7	(140.7)
於其他全面收益確認之未變現虧損	–	(0.5)
出售	(85.9)	(43.7)
於十二月三十一日	<u>292.3</u>	<u>425.3</u>

於二零二五年十二月三十一日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行公平值計量			總計 港幣百萬元
	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	
按公平值計入損益之金融負債：				
衍生金融工具	-	50.2	-	50.2

於二零二四年十二月三十一日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行公平值計量			總計 港幣百萬元
	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	
按公平值計入損益之金融負債：				
衍生金融工具	-	0.7	-	0.7

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(二零二四年：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。

若干非上市股本投資之公平值乃根據由管理層進行之可收回性評估而釐定。

若干非上市股本投資、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(包括利率掉期合約)之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

四十五、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)包括付息之銀行債項、其他債項、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、指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產、應收貸款、業務往來客戶應收賬項及業務往來債務人應付賬項及按攤銷成本列賬之其他金融資產及負債。

自本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、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。本集團付息之銀行債項及其他債項之利率及償還條款於財務報表附註三十及卅一內披露。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。

本集團亦訂立利率掉期，即本集團同意按指定時間間隔交換固定利率與浮動利率利息金額之間的差額，會參考已協定名義本金金額計算。

就港幣債項而言，假設於報告期末尚未到期之銀行債項、其他債項及利率掉期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148,000,000元(二零二四年：港幣198,200,000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14,800,000元(二零二四年：港幣19,800,000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。

外幣風險

本集團之業務主要位於香港及中國內地。本集團旗下之實體須承擔來自未來商業交易以及貨幣資產及負債而並非以實體功能貨幣為單位之外匯風險。

本集團現時並無外幣對沖政策。其透過密切監管外幣匯率變動及訂立外幣遠期合約的方式管理其外幣風險，以減低需要出現時的風險。

信貸風險

本集團面對之信貸風險主要因業務往來客戶違約而產生，最高風險相等於其賬面值。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。

最高風險及年結階段

下表載列基於本集團之信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(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)，及於十二月三十一日之年結階段分析。本集團亦以外部信貸評級監察上市債務投資。所呈列金額為金融資產賬面值總額及就財務擔保合約所承擔之信貸風險。

於二零二五年十二月三十一日

	12個月預期	終身預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	總計
	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
予一聯營公司之貸款	306.5	-	-	-	306.5
應收聯營公司款項					
一正常#	4.1	-	-	-	4.1
一呆賬#	-	-	78.5	-	78.5
應收貸款					
一正常#	157.1	-	-	-	157.1
一呆賬#	-	-	7.0	-	7.0
業務往來客戶應收賬項*	-	-	-	139.6	139.6
計入應收賬項、按金及預付款項之					
其他金融資產					
一正常#	200.9	-	-	-	200.9
一呆賬#	-	-	0.3	-	0.3
受限制之現金					
一尚未逾期	332.1	-	-	-	332.1
已抵押定期存款及銀行結存					
一尚未逾期	295.2	-	-	-	295.2
定期存款					
一尚未逾期	18.0	-	-	-	18.0
現金及銀行結存					
一尚未逾期	301.8	-	-	-	301.8
就授予本集團旗下物業之若干買家之					
按揭融資向銀行提供擔保	137.6	-	-	-	137.6
就授予一聯營公司之銀行債項					
向一銀行提供擔保	389.5	-	-	-	389.5
總計	2,142.8	-	85.8	139.6	2,368.2

財務報表附註 (續)

於二零二四年十二月三十一日

	12個月預期	終身預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	總計
	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
予一聯營公司之貸款	306.5	-	-	-	306.5
應收聯營公司款項					
— 正常 [#]	4.3	-	-	-	4.3
— 呆賬 [#]	-	-	78.3	-	78.3
應收貸款					
— 正常 [#]	189.2	-	-	-	189.2
應收融資租賃	101.7	-	-	-	101.7
業務往來客戶應收賬項*	-	-	-	113.7	113.7
計入應收賬項、按金及預付款項之					
其他金融資產					
— 正常 [#]	479.5	-	-	-	479.5
— 呆賬 [#]	-	-	100.1	-	100.1
受限制之現金					
— 尚未逾期	433.8	-	-	-	433.8
已抵押定期存款及銀行結存					
— 尚未逾期	293.2	-	-	-	293.2
定期存款					
— 尚未逾期	47.4	-	-	-	47.4
現金及銀行結存					
— 尚未逾期	629.8	-	-	-	629.8
就授予本集團旗下物業之若干買家之					
按揭融資向銀行提供擔保	171.8	-	-	-	171.8
就授予一聯營公司之銀行債項					
向一銀行提供擔保	389.5	-	-	-	389.5
總計	<u>3,046.7</u>	<u>-</u>	<u>178.4</u>	<u>113.7</u>	<u>3,338.8</u>

* 有關本集團採用簡化減值方法計算的業務往來應收賬項，基於撥備矩陣所得資料於財務報表附註廿六內披露。

[#] 當應收聯營公司款項、應收貸款及計入應收賬項、按金及預付款項下之其他金融資產尚未逾期且並無資料顯示該應收貸款及其他金融資產自初始確認後信貸風險已顯著增加，其信貸質素會被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素會被視為「呆賬」。

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：

	二零二五年			總計 港幣百萬元
	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	
金融負債				
業務往來債務人應付賬項	54.9	-	-	54.9
計入應付賬項及費用之其他金融負債	609.6	-	-	609.6
租賃負債	11.9	188.2	-	200.1
已收按金	103.0	17.0	0.8	120.8
附息之銀行債項	6,452.8	12,281.3	4.2	18,738.3
其他債項	416.9	0.4	-	417.3
就授予本集團旗下物業之若干買家之 按揭融資向銀行提供擔保	137.6	-	-	137.6
就授予一聯營公司之銀行債項向銀行 提供擔保	389.5	-	-	389.5
總計	8,176.2	12,486.9	5.0	20,668.1
衍生現金流				
衍生金融工具償還淨額	2.0	2.0	-	4.0

財務報表附註 (續)

	二零二四年			總計 港幣百萬元
	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	
金融負債				
業務往來債務人應付賬項	77.1	-	-	77.1
計入應付賬項及費用之其他金融負債	645.6	-	-	645.6
租賃負債	7.9	2.9	-	10.8
已收按金	64.0	23.8	0.8	88.6
付息之銀行債項	7,276.5	14,012.0	9.2	21,297.7
其他債項	278.5	323.8	-	602.3
就授予本集團旗下物業之若干買家之 按揭融資向銀行提供擔保	171.8	-	-	171.8
就授予一聯營公司之銀行債項向銀行 提供擔保	389.5	-	-	389.5
總計	<u>8,910.9</u>	<u>14,362.5</u>	<u>10.0</u>	<u>23,283.4</u>
衍生現金流				
衍生金融工具償還淨額	<u>5.7</u>	<u>9.5</u>	<u>-</u>	<u>15.2</u>

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個別分類為按公平值計入損益之金融資產之股本投資(附註十九)及指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產(附註十八)。

下表根據相關股本投資於報告期末之賬面值，顯示按公平值列賬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。就本分析而言，有關指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資，被視為影響公平值儲備。

	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	股本之變動* 港幣百萬元
二零二五年			
上市投資：			
— 指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產	4.0	—	0.2
— 按公平值計入損益之金融資產	16.4	0.8	—
非上市投資：			
— 按公平值計入損益之金融資產	49.4	2.5	—
	<u>49.4</u>	<u>2.5</u>	<u>—</u>
二零二四年			
上市投資：			
— 指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產	4.8	—	0.2
— 按公平值計入損益之金融資產	61.3	3.1	—
非上市投資：			
— 按公平值計入損益之金融資產	59.5	3.0	—
	<u>59.5</u>	<u>3.0</u>	<u>—</u>

* 不包括保留盈利

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。除富豪就向富豪產業信託租賃若干酒店物業提供之租賃擔保責任及本公司及富豪就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。於截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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。

本集團利用債務淨額對總資產比率(即債務淨額除以總資產)監察資本。債務淨額包括扣除現金、銀行結存連同定期存款後之附息之銀行債項及其他債項。於報告期末之淨債務對總資產比率如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
附息之銀行債項及其他債項	17,626.6	19,736.4
減：現金、銀行結存連同定期存款	(947.1)	(1,404.2)
淨債務	<u>16,679.5</u>	<u>18,332.2</u>
總資產	<u>32,461.5</u>	<u>36,120.8</u>
淨債務對總資產比率	<u>51.4%</u>	<u>50.8%</u>

四十六、本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司之投資	3,211.1	3,215.9
流動資產		
按金及預付款項	1.2	1.2
流動負債		
應付賬項及費用	(2.1)	(2.4)
流動負債淨額	(0.9)	(1.2)
資產淨值	3,210.2	3,214.7
股本		
已發行股本	111.4	111.4
儲備(附註)	3,098.8	3,103.3
股本總值	3,210.2	3,214.7

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股本溢價賬 港幣百萬元	繳入盈餘 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
於二零二四年一月一日	1,356.1	1,738.4	4.3	8.6	3,107.4
年內虧損及全面虧損總額	—	—	—	(4.1)	(4.1)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	1,356.1	1,738.4	4.3	4.5	3,103.3
年內虧損及全面虧損總額	—	—	—	(4.5)	(4.5)
於二零二五年十二月三十一日	1,356.1	1,738.4	4.3	—	3,098.8

財務報表附註 (續)

繳入盈餘指由(i)於一九九三年之集團重組以備分拆本公司股份上市時，原先為根據重組計劃而發行之本公司股份之面值與在收購日附屬公司當時之綜合資產淨值之差額；及(ii)於二零零二年進行之本公司股本重組等兩者所產生之儲備。

根據百慕達一九八一年公司法例，在若干情況下，繳入盈餘乃可分派予股東。

四十七、 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之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。

四十八、 財務報表之批准

財務報表於二零二六年三月三十日由董事會批准及授權刊發。



致 Paliburg Holdings Limited 全體股東
(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 54 頁至第 178 頁之 Paliburg 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二零二五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、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則之會計準則真實而公允地反映了 貴集團於二零二五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》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)(適用於審計涉及公眾利益實體的財務報表)，我們獨立於 貴集團。我們亦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

若干其他非金融資產之減值評估

貴集團持有中國內地物業發展項目及香港酒店物業。於二零二五年十二月三十一日，減值後之總賬面值為港幣2,537,600,000元之待售物業獲分配至「中國物業發展及投資」現金產生單位；而減值後之總賬面值為港幣20,387,200,000元之酒店物業(包括於物業、廠房及設備及使用權資產)及商標則獲分配至「香港酒店經營與管理及酒店擁有」現金產生單位。

我們已與管理層討論位於中國內地物業開發項目的進度並透過實地視察來評估進度。我們亦與管理層討論酒店物業的商業計劃。我們委託內部估值專家評估由管理層編製的貼現現金流量預測及外部估值師進行估值所採用的假設及估計，例如估計售價、估計租金價值、估計房價、估計入住率、估計未來現金流量、貼現率及資本化率。此外，我們已評估外部估值師的獨立性、客觀性及能力。

該等非金融資產之減值評估對我們的審計屬重要，原因為(i)於二零二五年十二月三十一日之賬面值之重要性；及(ii)釐定現金產生單位之可收回金額取決於一系列涉及固有的主觀估計，如估計售價及出售該等物業所需之成本、估計租值、估計房租、估計佔用率、估計未來現金流量、貼現率及資本化率。

相關之披露載於綜合財務報表附註二.四、三、十三、十五、廿二及廿四內。

刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。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須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則之會計準則及香港《公司條例》的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，除此之外，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。

獨立核數師報告(續)

- 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呈列方式、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。
- 計劃及執行集團審計以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，作為出具綜合財務報表意見的基準。我們負責 貴集團審計的方向、監督和審閱就集團審計開展的審計工作。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，已採取消除威脅的行動或防範措施。

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，或在極端罕有的情況下，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之審計項目合夥人是王梓達(執業牌照號碼：P07060)。

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

二零二六年三月三十日

二零二五年十二月三十一日

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 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 7 間洋房 (總樓面面積－ 約 1,741 平方米 (18,740 平方呎))， 以及 21 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	84.6
(2) 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 (188,100 平方呎) 持有餘下 62 個單位 及 4 間洋房 (總樓面面積－ 約 10,400 平方米 (111,946 平方呎))， 以及 86 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	84.6
(3) 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	84.6

主要物業表 (續)

二零二五年十二月三十一日

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 九龍 長沙灣 青山道 291至293號及 301至303號	商業/住宅	地盤面積－ 約488平方米 (5,257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	84.6
(5) 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4,329平方米 (46,597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	84.6
(6) 香港 鴨脷洲 海旁道8號 南灣 若干公寓單位與車位及 電單車車位	住宅為主	整項發展之地盤面積－ 約16,770平方米 (180,511平方呎) 所持1間餘下公寓單位之 總樓面面積－ 約41平方米 (441平方呎)	已於二零一一年 三月完成	30.0

二零二五年十二月三十一日

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 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)	已於二零二二年完成	69.3
		持有餘下 6 個商業單位 (總樓面面積－ 約 789 平方米 (8,493 平方呎))		
(8) 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)	規劃階段	69.3
		擬發展新項目之 總樓面面積－ 約 3,691 平方米 (39,733 平方呎)		
(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)	翻新工程已於 二零二四年八月完成	69.3

主要物業表 (續)

二零二五年十二月三十一日

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
(10) 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	<p>整項發展之地盤面積一 約111,869平方米 (1,204,148平方呎)</p> <p>第一及二階段</p> <ul style="list-style-type: none"> 一間擁有325間客房之 酒店 餘下1個住宅單位及 18個商業單位 (總樓面面積合共一 約3,384平方米 (36,425平方呎)) (富豪公館(第一期)) <p>第三階段</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 及餘下總樓面面積約 67,970平方米 (731,600平方呎) 寫字樓設施 餘下3個商業單位及 810個泊車位 (總樓面面積合共一 約115平方米 (1,238平方呎)) (富豪公館(第二期)) 	<p>第一及二階段</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 酒店之竣工證明書 已於二零二四年一月 取得 <p>第三階段</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 及商業舖位之上蓋建築 及裝修工程已於 二零二一年十二月完成 商業綜合大樓及寫字樓 大樓之竣工證明書已於 二零二五年五月取得 	63.0

二零二五年十二月三十一日

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一 約31,700平方米 (341,000平方呎) • 餘下475個商業及 寫字樓單位 以及1,096個泊車位 (總樓面面積合共一 約66,500平方米 (715,800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 兩幢寫字樓大樓及 其四層高商業裙樓之 竣工證明書已 於二零二二年三月取得	63.0

二零二五年十二月三十一日

投資物業

簡述	用途	租約類別	本公司應佔 權益百分率
(1) We Go MALL 香港 新界 沙田 馬鞍山 保泰街16號	商業	中期	84.6
(2) 富薈旺角酒店 香港 九龍 旺角 晏架街2號	酒店	長期	84.6

主要物業表 (續)

二零二五年十二月三十一日

簡述	用途	租約類別	本公司應佔 權益百分率
(3) 於中國天津市 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	63.0
(4) 香港 赤柱 黃麻角道88號 富豪海灣 8間豪華洋房	住宅	中期	69.3
(5) 麗豪航天城酒店 香港 新界 赤鱗角 香港國際機場 航展道8號	酒店	中期	69.3
(6) 泊車位1號 香港 新界 沙田 坳背灣街14至24號 金豪工業大廈 第一座地下	泊車位	中期	69.3
(7) 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	69.3

二零二五年十二月三十一日

簡述	用途	租約類別	本公司應佔 權益百分率
(8) 富豪機場酒店 香港新界赤鱗角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	51.9
(9) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	51.9
(10) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	51.9
(11) 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	51.9
(12) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34至36號	酒店	中期	51.9

主要物業表 (續)

二零二五年十二月三十一日

簡述	用途	租約類別	本公司應佔權益百分率
(13) 富薈灣仔酒店 香港灣仔 莊士敦道211號 地下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	51.9
(14) 富薈炮台山酒店 香港 北角 麥連街18號	酒店	長期	51.9
(15) 富薈上環酒店 香港 上環 文咸東街138號	酒店	長期	51.9
(16) 富薈土瓜灣酒店 香港 九龍 土瓜灣 下鄉道8號	酒店	長期	51.9
(17) 富薈尚乘上環酒店 香港 上環 文咸西街5號	酒店	長期	42.3

下列為節錄自過去五個財政年度本集團公佈之已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概要。

業績

截至十二月三十一日止年度

	二零二五年 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	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
收入	<u>3,792.6</u>	<u>2,731.0</u>	<u>2,806.4</u>	<u>4,003.7</u>	<u>4,015.6</u>
經營業務盈利/(虧損)	(853.5)	(1,086.8)	(450.8)	350.1	(43.9)
融資成本	(964.5)	(1,265.2)	(1,221.5)	(601.3)	(362.0)
應佔聯營公司之 盈利及虧損	<u>36.2</u>	<u>(16.1)</u>	<u>(5.2)</u>	<u>(11.0)</u>	<u>11.6</u>
除稅前虧損	(1,781.8)	(2,368.1)	(1,677.5)	(262.2)	(394.3)
所得稅	<u>10.5</u>	<u>(73.2)</u>	<u>14.4</u>	<u>(114.2)</u>	<u>(201.4)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損	<u>(1,771.3)</u>	<u>(2,441.3)</u>	<u>(1,663.1)</u>	<u>(376.4)</u>	<u>(595.7)</u>
應佔：					
母公司股份持有人	(1,157.9)	(1,643.4)	(1,042.0)	(217.7)	(397.5)
非控權權益	(613.4)	(797.9)	(621.1)	(158.7)	(198.2)
	<u>(1,771.3)</u>	<u>(2,441.3)</u>	<u>(1,663.1)</u>	<u>(376.4)</u>	<u>(595.7)</u>

已公佈五年財務摘要 (續)

資產、負債、永續證券及非控權權益

十二月三十一日

	二零二五年 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	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
物業、廠房及設備	5,217.0	5,714.4	6,361.4	6,672.9	7,033.4
投資物業	3,098.1	3,425.3	3,868.8	3,149.0	3,209.2
使用權資產	14,850.5	15,031.9	15,374.2	15,759.8	16,098.8
發展中物業	885.9	870.2	892.0	915.1	869.9
於聯營公司之投資	286.3	280.3	401.3	406.6	455.1
指定為按公平值計入其他 全面收益之金融資產	4.0	4.8	28.1	443.3	590.5
按公平值計入損益之 金融資產	292.3	425.3	592.9	768.4	674.3
衍生金融工具	-	9.9	-	-	-
應收貸款	114.8	155.2	163.4	185.6	234.3
應收融資租賃	-	96.0	101.7	-	-
應收賬項、按金及預付 款項	190.3	218.3	286.5	277.8	276.6
遞延稅項資產	47.7	47.6	47.7	47.7	47.7
商標	610.2	610.2	610.2	610.2	610.2
其他無形資產	3.6	3.6	3.6	6.8	3.6
流動資產	6,860.8	9,227.8	11,092.7	12,544.0	14,413.6
總資產	32,461.5	36,120.8	39,824.5	41,787.2	44,517.2
流動負債	(7,595.0)	(7,697.1)	(6,960.4)	(8,218.8)	(5,270.6)
應付賬項及已收按金	(17.8)	(24.7)	(90.1)	(84.8)	(85.5)
租賃負債	(153.2)	(2.9)	(7.2)	(16.0)	(21.9)
付息之銀行債項	(11,458.6)	(13,219.0)	(14,722.2)	(13,297.8)	(18,121.0)
其他債項	-	(312.0)	(468.0)	(156.0)	-
衍生金融工具	(49.2)	(0.7)	-	-	-
遞延稅項負債	(1,326.3)	(1,384.6)	(1,445.9)	(1,618.1)	(1,723.6)
總負債	(20,600.1)	(22,641.0)	(23,693.8)	(23,391.5)	(25,222.6)
永續證券	(1,732.9)	(1,732.9)	(1,732.9)	(1,732.9)	(1,732.9)
非控權權益	(2,703.8)	(3,262.0)	(4,129.2)	(4,897.7)	(5,265.2)

