

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



## 二零二一年度集團全年業績公佈

### 財務及業務摘要

	二零二一年度 港幣百萬元	二零二零年度 港幣百萬元	%轉變
收入	4,019.0	1,455.8	+176.1%
毛利	1,494.8	403.3	+270.6%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前之 經營業務盈利/(虧損)	583.8	(191.8)	不適用
母公司股份持有人應佔 年內虧損	(296.8)	(539.7)	-45.0%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本虧損	港幣(10.93)仙	港幣(18.35)仙	-40.4%
	於十二月三十一日		
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值			
賬面值	港幣2.58元	港幣2.68元	-3.7%
*經調整	港幣3.47元	港幣3.25元	+6.8%

\* 此乃就本集團於香港擁有酒店物業組合分別按其於二零二零年及二零二一年十二月三十一日之市值重列及加回相關遞延稅項負債作調整之基準而編製，以供參考

- 於截至二零二一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296,800,000元，而去年產生之虧損為港幣539,700,000元。
- 本集團於年度內從 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（其為 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司與 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（兩者均為本公司之上市附屬公司）各自持有50/50權益之合營公司，實際上亦為本集團之附屬公司）所發展位於九肚之富豪·山峯及 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司（亦為本公司透過 P&R Holdings 持有之上市附屬公司）所發展位於中國成都之富豪國際新都薈等之物業單位銷售，獲得重大盈利。於年度內來自物業銷售之盈利總額達港幣1,242,500,000元。
- 於回顧年度，本集團之毛利為港幣1,494,800,000元（二零二零年：港幣403,300,000元）。經主要計及行政、物業銷售及推廣之費用以及本集團於四海之投資之有關商譽之一次性減值虧損港幣261,000,000元，本集團減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣583,800,000元（二零二零年：虧損港幣191,800,000元）。
- 除物業外，酒店為本集團另一項核心資產。本集團在香港的酒店物業於二零二一年已計提折舊費用港幣599,000,000元（二零二零年：港幣574,300,000元），儘管該折舊費用本質上為一項非現金項目，惟已對本集團之業績造成不利影響。
- 經進一步計及融資成本及重大所得稅項（大部分與位於中國之物業項目有關），本集團於二零二一年財政年度錄得股東應佔虧損港幣296,800,000元，惟已較去年所產生之虧損港幣539,700,000元大幅改善。
- 事實上，倘不計本集團於香港之酒店物業之折舊費用，則本集團可於回顧年度錄得股東應佔盈利。
- 鑒於本公司股份之市價與其相關資產淨值相比大幅折讓，本公司於年度內從市場購回其若干已發行股份，由於回購股份可提高本公司已發行股份之資產淨值，本公司認為此舉有利於本公司股東之利益。於二零二一年，合共110,000,000股本公司股份已被購回並已正式註銷。

- 世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成，作為本集團之最終控股公司，本公司於百利保(本公司之中層上市附屬公司)持有控股權益，而本集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保之多家附屬公司經營，包括富豪、富豪產業信託及四海。
- 本集團全資附屬公司持有之貨運飛機已於二零二一年六月其融資租賃屆滿後出售。因此，本集團之飛機擁有及租賃業務現時僅由富豪進行。儘管飛機租賃業務整體上帶來令人滿意之投資回報，本集團在目前市場環境下將繼續審慎考慮任何新投資機會，不論該投資是透過富豪或自行進行。
- 世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)(本集團擁有48%權益之聯營公司)為一家具活力的寓教於樂公司，主要從事製作優質多媒體內容及相關產品及服務。
- 世紀創意科技於過去數年在各大廣受歡迎的網上平台推出一系列書籍，並在媒體渠道分銷寓教於樂的影片及歌曲，以促進社會意識。此外，世紀創意科技正與一間頂級大學合作，提供有關金融和科技以及創新與企業家能力之線上及線下高級管理人員教育課程。
- 通過適應不斷變化的環境，管理層有信心，與其世界級合作夥伴攜手發展的優質內容、產品及服務組合將進一步推動世紀創意科技支持大灣區發展及社區之策略性願景。
- 最近，本集團一全資附屬公司訂立一項協議，以收購一間於二零二零年開業的本地證券經紀公司之全部股權權益。此項交易須經買方進行令人滿意的盡職審查及得到監管部門批准方可完成。本集團預計，證券經紀業務將可利用本集團整體之廣泛業務網路及客戶基礎，從而創造共同利益。本集團亦認為，多元化發展至證券經紀業務將有助於拓闊世紀城市集團之業務及收入基礎。
- 關於本集團四間上市附屬成員公司，百利保、富豪、富豪產業信託及四海之業務營運之詳情，已另刊載於該等公司於今日分別所發表之業績公佈內。
- 多年來，本集團整體上已建立穩固的基礎，並深信其將能克服疫情所帶來的各種挑戰。在強大資產組合的支持下，本集團亦對其將於未來數年能迅速恢復以往的增長趨勢抱持樂觀態度。

## 財務業績

於截至二零二一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296,800,000元，而去年產生之虧損為港幣539,700,000元。

誠如本公司於二零二二年三月二十三日刊發之本集團財務資料更新公佈所述，本集團於年度內從 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（其為 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司與 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（兩者均為本公司之上市附屬公司）各自持有50/50權益之合營公司，實際上亦為本集團之附屬公司）所發展位於九肚之富豪·山峯及 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司（亦為本公司透過 P&R Holdings 持有之上市附屬公司）所發展位於中國成都之富豪國際新都薈等之物業單位銷售，獲得重大盈利。於年度內來自物業銷售之盈利總額達港幣1,242,500,000元。

於回顧年度，本集團達致毛利港幣1,494,800,000元（二零二零年：港幣403,300,000元）。經主要計及行政、物業銷售及推廣之費用以及與本集團於四海之投資之有關商譽之一次性減值虧損港幣261,000,000元，減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣583,800,000元（二零二零年：虧損港幣191,800,000元）。

除物業外，酒店為本集團另一項核心資產。於二零二一年十二月三十一日，本集團透過其不同附屬公司持有12間在香港營運中之酒店組合。除富薈尚乘上環酒店由 P&R Holdings 持有50%權益之合營公司擁有外，其他全部11間酒店均由本集團旗下公司全資擁有及營運，並須計提折舊費用以符合適用之會計準則。因此，本集團在香港的酒店物業於二零二一年已計提折舊費用港幣599,000,000元（二零二零年：港幣574,300,000元），儘管該折舊費用本質上為一項非現金項目，惟已對本集團之業績造成不利影響。經進一步計及融資成本及重大所得稅項（大部分與位於中國之物業項目有關），本集團於二零二一財政年度錄得股東應佔虧損港幣296,800,000元，惟已較去年所產生之虧損港幣539,700,000元大幅改善。

事實上，倘不計本集團於香港之酒店物業之折舊費用，則本集團可於回顧年度錄得股東應佔盈利。

有關本公司於二零二一年十二月三十一日之經調整資產淨值為每股股份港幣3.47元（經就於香港之酒店物業之獨立市場估值按所呈列之基準作調整）之補充資料，已載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內標題為「資產價值」一段內。

## 業務回顧

世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成，由本公司作為本集團之最終控股公司。於二零二一年十二月三十一日，本公司於百利保(本公司之主要附屬公司)持有約62.3%股權，而本集團之核心物業及酒店業務乃透過百利保之多家附屬公司經營。

於二零二一年十二月三十一日，百利保透過其全資附屬公司持有富豪實益控股權益約69.3%，該公司主要經營本集團之酒店業務。除了酒店營運及管理業務外，富豪亦擁有重大多元化業務權益組合，並持有其上市附屬公司富豪產業信託已發行基金單位約74.9%權益，富豪產業信託現時擁有在香港經營之五間富豪酒店及四間富薈酒店。

本集團於香港之物業發展及投資業務主要透過P&R Holdings進行，其中如上文所述，該公司為百利保與富豪各自持有50%之合營公司，實際上亦為本集團之附屬公司。在適當情況下，富豪亦會獨立進行若干物業項目。

P&R Holdings除本身之物業業務外，亦持有四海實益控股權益，包括其普通股、可換股優先股及可換股債券之權益。P&R Holdings目前持有四海已發行普通股之48.8%，倘P&R Holdings所持有之四海全部餘下可換股債券及可換股優先股獲悉數轉換，按四海現時之股本結構，其於四海的股權權益將增加至佔四海經擴大股本約65.3%。故此，四海為本集團之上市成員公司，其主要在中國從事物業業務以及其他投資。

鑒於本公司股份之市價與其相關資產淨值相比大幅折讓，本公司於年度內從市場購回其若干已發行股份，由於回購股份可提高本公司已發行股份之資產淨值，本公司認為此舉有利於本公司股東之利益。於二零二一年，合共110,000,000股本公司股份已被購回並已正式註銷。

誠如二零二一年中期報告所述，本集團全資附屬公司持有之貨運飛機已於二零二一年六月其融資租賃屆滿後出售。因此，本集團之飛機擁有及租賃業務現時僅由富豪進行。富豪集團目前擁有合共3架客機，其中兩架按經營租賃租出，其餘一架飛機正再度推出市場出售或再出租。儘管飛機租賃業務整體上帶來令人滿意之投資回報，本集團在目前市場環境下將繼續審慎考慮任何新投資機會，不論該投資是透過富豪或自行進行。

本集團實際擁有世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)合共48%權益(包括透過富豪集團持有之36%權益以及由本公司之全資附屬公司直接持有之12%權益)。世紀創意科技為一家具活力的寓教於樂公司，主要從事製作優質多媒體內容及相關產品及服務。

為向學童推廣道德價值觀及中國文化，世紀創意科技自二零一七年起透過與其一策略性夥伴在中國分銷逾4,600,000本書籍，並計劃於二零二二年繼續此項合作。世紀創意科技於過去數年在各大廣受歡迎的網上平台推出一系列書籍，並在媒體渠道分銷寓教於樂的影片及歌曲，以促進社會意識。此外，世紀創意科技正與一間頂級大學合作，提供有關金融和科技以及創新與企業家能力之線上及線下高級管理人員教育課程。

通過適應不斷變化的環境，管理層有信心，與其世界級合作夥伴攜手發展的優質內容、產品及服務組合將進一步推動世紀創意科技支持大灣區發展及社區之策略性願景。

最近，本集團一全資附屬公司訂立一項協議，以收購一間於二零二零年開業的本地證券經紀公司之全部股權權益。此項交易預計於二零二二年七月三十一日或之前完成，惟須經買方進行令人滿意的盡職審查及得到監管部門批准方可完成。本集團預計，證券經紀業務將可利用本集團整體之廣泛業務網路及客戶基礎，從而創造共同利益。本集團亦認為，多元化發展至證券經紀業務將有助於拓闊世紀城市集團之業務及收入基礎。

於回顧年度內，本集團各上市成員公司之營運表現及業務回顧之摘要如下。

## **百利保控股有限公司**

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，百利保錄得股東應佔綜合虧損港幣397,500,000元，而去年產生之虧損為港幣874,200,000元。

關於百利保之主要業務營運及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於百利保於今日所發表之業績公佈內。

## 富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零二一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494,400,000元，而去年產生之虧損為港幣885,900,000元。

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

## 富豪產業信託

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得未計及基金單位持有人分派前綜合盈利港幣577,100,000元，而於二零二零年財政年度則錄得之虧損港幣2,309,800,000元。

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

## 四海國際集團有限公司

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，四海錄得股東應佔盈利港幣33,600,000元，而去年則產生虧損港幣123,500,000元。

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

## 展望

多年來，本集團整體上已建立穩固的基礎，並深信其將能克服疫情所帶來的各種挑戰。在強大資產組合的支持下，本集團亦對其將於未來數年能迅速恢復以往的增長趨勢抱持樂觀態度。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

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

百利保(本集團之上市中層附屬公司)之主要業務包括其於富豪之投資、其物業發展及投資業務(包括於香港透過與富豪成立之合營公司 P&R Holdings 進行，及於中國透過 P&R Holdings 之上市附屬公司四海進行)、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資業務。百利保於年度內之業務回顧、百利保集團於當中經營之物業市場之現況、一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，已各自載於百利保及四海分別所發表之二零二一年全年業績公佈內。

富豪之重要投資及業務權益包括主要透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司 P&R Holdings 進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。富豪之酒店、物業及其他投資業務連同富豪產業信託於回顧年度內之業績表現，以及富豪集團於當中經營之酒店業及物業市場之現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，亦已各自載於富豪及富豪產業信託分別所發表之二零二一年全年業績公佈內。

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

### 世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)

本集團於 8D Matrix Limited(「8D Matrix」)實際擁有合共48%權益(包括透過富豪集團持有之36%權益以及由本公司之全資附屬公司直接持有之12%權益)。8D Matrix 因此為本集團之聯營公司，且全資擁有世紀創意科技。8D Matrix 餘下之52%權益則由本公司之主席兼控權股東羅旭瑞先生之私人公司持有。世紀創意科技為一家具活力的寓教於樂公司，主要從事製作優質多媒體內容及相關產品及服務。



為向學童推廣道德價值觀及中國文化，世紀創意科技自二零一七年起與肯德基合作，已在中國4,000間肯德基門店分銷逾4,600,000本書籍，並計劃於二零二二年繼續此項合作。世紀創意科技亦推出了一套全系列雙語書籍，於新華網、淘寶及京東等各大廣受歡迎的網上平台均有售，而第二套套裝書則計劃於二零二二年推出。此外，世紀創意科技繼續與騰訊音樂、未來電視及其他媒體渠道合作，分銷能夠促進社會意識的寓教於樂的影片及歌曲。

為滿足對終身學習日益殷切的需求，世紀創意科技正與一間頂級大學合作，提供有關金融和科技以及創新與企業家能力之線上及線下高級管理人員教育課程。為培育下一代全球公民及加強與大灣區的聯繫，世紀創意科技正與大灣區一間領先的教育機構合作，致力發展獨特及扎實的學習方式。

通過適應不斷變化的環境，管理層有信心，與其世界級合作夥伴攜手發展的優質內容、產品及服務組合將進一步推動世紀創意科技支持大灣區發展及社區之策略性願景。

## 百利保控股有限公司

### P&R HOLDINGS LIMITED 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為百利保與富豪共同成立並各自擁有50/50權益之合營公司(百利保及富豪根據其各自於 P&R Holdings 之股權按比例出資)。P&R Holdings 實際上為本公司及百利保之附屬公司，其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 Holdings 集團於香港現正進行之物業發展項目及所擁有物業(除另有說明外，均由 P&R Holdings 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」。現時，「富豪·悅庭」之8間洋房仍予以保留，計劃將逐步出售，惟同時間或會保留部分洋房以賺取租金收入。

### 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。儘管於年度內新租賃及續租之租金受到疫情所帶來之不利影響，此購物商場之整體租賃狀況仍保持穩定。

### 九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之合營項目。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。所有住宅單位經已全部售出，截至二零二一年十二月三十一日，2間商舖、5個泊車位及所有電單車泊車位亦已售出。餘下之商舖及泊車位將繼續推售。

### 新界沙田九肚麗坪路23號富豪·山峯

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。此項目已發展為一個擁有7幢中層住宅公寓(合共136個單位)、24間獨立花園洋房及197個泊車位之豪華住宅綜合項目，擁有總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。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。

截至二零二一年十二月三十一日，合共17間花園洋房及46個公寓單位已按令人滿意的價格訂約出售(銷售總額為港幣3,687,400,000元)，其中8間洋房及27個公寓單位(銷售總額為港幣2,016,500,000元)已於該日前完成銷售交易。根據相關買賣協議之條款，其餘9間洋房及19個公寓單位之銷售交易(銷售總額為港幣1,670,900,000元)預定於未來兩年內完成。由於今年一月爆發第五波疫情，富豪·山峯之示範單位及現樓參觀已自今年二月起已暫停。餘下未售出單位(包括7間洋房及90個公寓單位)之營銷工作將於羣組聚集及社交距離措施放寬後恢復。

### 九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店

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

此項目已發展為一間20層高擁有288間客房並配有附屬設施之酒店。該酒店已於二零一九年三月開業，而該物業之法定所有權已於二零一九年五月根據發展協議項下之條款，轉讓予 P&R Holdings 之全資附屬公司。該酒店目前由 P&R Holdings 自行營運，並由富豪集團管理。該酒店已參與由香港政府實施之指定檢疫酒店計劃，自二零二二年三月起作為酒店檢疫設施營運。

### 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6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。

P&R Holdings於二零一九年十二月將該物業的50%實益權益出售予尚乘集團，該物業現由 P&R Holdings及AMTD Properties (HK) Limited 各自擁有50%權益。該酒店已於二零二零年十一月正式開業，並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，擁有地盤總面積為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/住宅發展項目的方案亦即將定案。

### 九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

此等物業現包括擁有位於青山道291至293號逾80%不可分割份額業權及位於青山道301至303號之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為488平方米(5,260平方呎)，並擬作綜合商業/住宅重建用途。於二零二一年十二月，已向土地審裁處呈交土地強制售賣申請，以整合該等相關物業之100%擁有權權益。

部分現存物業目前被歸類為二級歷史建築。正與相關政府部門商討一項結合建議發展及保育之提案，該計劃涉及在新發展項目中保存歷史遺產之騎樓部分，從而保留其在鄰近地區中獨特的標誌性外觀。

## 富豪酒店國際控股有限公司

富豪為百利保之上市附屬公司。有關富豪集團進行之物業項目以及擁有之主要物業(全部均由富豪全資擁有)之進一步資料載列如下：

### 香港

位於香港國際機場之新酒店項目命名為「麗豪航天城酒店」

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

此酒店項目之地盤面積約為6,650平方米(71,580平方呎)及可建總樓面面積為33,700平方米(362,750平方呎)，地盤鄰近香港國際機場二號客運大樓、亞洲國際博覽館及海天客運碼頭。酒店項目為機場管理局推出之大型綜合發展項目SKYCITY航天城(亦包括大型零售及辦公大樓、餐飲和娛樂等設施)之第一期發展項目。

此新酒店之入伙紙已於二零二一年三月獲發出。此酒店為樓高13層(包括1層地下樓層)，擁有合共1,208間客房及套房，並備有全面之宴會、會議及餐飲設施。此新酒店擁有多項於樓宇設計、建築及營運的可持續發展特色，並於綠建環評認證的暫定評估獲評為金級。

此酒店之酒店牌照已於二零二一年十一月獲發出，酒店並於二零二一年十二月試業。為支持香港政府之對抗2019冠狀病毒病疫情措施，該酒店自二零二二年二月二十四日起以社區隔離設施酒店計劃下之酒店設施營運。

### 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)，並正發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅發展項目。該項目將擁有合共130個住宅單位，並在二樓設有會所設施以及在地面及一樓設有商業舖位。地基工程經已完成及上蓋建築工程正進行中。此項目之入伙紙預期將於二零二二年第二季獲發出。

第一批住宅單位之預售已於二零二一年四月首度推出。由於疫情的關係，此項目之示範單位參觀亦自今年二月起受限制。由於此發展項目之入伙紙現預期將於數月內獲發出，另設連同示範單位之售樓處將於二零二二年四月起關閉。而全新的住宅單位銷售計劃目前預算將於相關入伙紙獲發出後以現樓推售方式展開。

### 九龍深水埗海壇街227至227C號

此等物業現包括位於海壇街227至227A號之100%擁有權權益及海壇街227B至227C號逾80%不可分割份額業權。此等物業之地盤總面積為431平方米(4,644平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途。整合相關物業全部擁有權之所需司法程序現正進行中。

### 香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

於年度內，富豪集團已按令人滿意的價格訂約出售富豪海灣之3座花園洋房。於二零二一年十二月三十一日，富豪集團仍保留富豪海灣其中擁有總樓面面積約4,178平方米(44,972平方呎)之合共9座花園洋房，當中3座持作投資物業、4座持作待售物業，以及2座作為物業、廠房及設備以及使用權資產。倘富豪集團滿意開價，會繼續出售部分餘下之洋房。

## 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。該酒店最初由富豪集團自行營運，其後已根據租賃協議於二零一七年九月租賃予一獨立第三方。承租人自二零二零年以來一直拖欠租賃下之租金及其他款項，惟若干租金及其他款項之金額已於二零二一年收回。已對承租人展開法律程序以行使擁有人在租賃協議下之權利，包括收回所有權。

### 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四月收購。此標誌性物業樓高9層(包括1層地庫)及擁有總樓面面積約為2,150平方米(23,140平方呎)，而現為空置。

此物業的復修計劃乃為保育整幢歷史遺產樓宇，並將其改造為設有獨特高級餐飲設施的精品城市酒店。翻新工程之室內設計正在落實中，預期翻新工程將於今年稍後展開。翻新工程完成後，該酒店將由富豪營運。

### 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擁有90%權益之公司所收購。此樓宇之總樓面面積約為1,836平方米(19,768平方呎)，當中包括住宅公寓以及地下商舖。設計及翻新建議書已獲當地政府部門審批，而翻新工程正在進行中。由於疫情導致工程出現若干延誤，目前預計此項目將於二零二二年年中完成。

於回顧年度內，富豪集團從另一股東收購餘下10%之股權權益，繼而現全資擁有此物業項目。目前擬於翻新工程完成後於適當時候將公寓單位及商舖推出市場發售。

## 四海國際集團有限公司

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

### 物業發展

#### 成都項目－富豪國際新都薈

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

第三期發展(包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位)之上蓋建築工程及裝修工程已於二零二一年十二月全部竣工。接近全部第三期的住宅單位已於二零二一年年初獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。自訂約預售及/或銷售住宅單位所得款項總額為約人民幣2,046,000,000元(港幣2,518,200,000元)。約60%之預售單位已於去年年底前交付予各相關單位買家，而所得之預售收益已於回顧年度之財務業績入賬。餘下已售單位之交付程序預計將於短期內完成，而相關收益將於本財政年度確認。

第三期擁有約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，總面積2,173平方米(23,390平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣75,600,000元(港幣93,000,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，381個泊車位已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣42,200,000元(港幣51,900,000元)。分階段向各相關買家交付商舖單位之程序亦自二零二一年十二月起展開。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程預定於短期內展開，以獲取竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程計劃將於取得竣工證明書後展開，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。其中一幢寫字樓大樓、三座商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場之市場重新定位工作正在進行中。其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之單位預售計劃已於二零二一年五月展開。迄今，總面積約4,846平方米(52,162平方呎)之113個寫字樓單位已被準買家認購或獲訂約預售，代價總額為人民幣43,300,000元(港幣53,300,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將參考市場環境陸續分階段推出預售。

### 天津項目 — 富豪新開門

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

接近全部住宅單位經已出售。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售繼續進行，惟因內地零售市場轉弱而令最近銷售進度減慢。商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

餘下兩幢寫字樓大樓及四層高商業裙樓之上蓋建築工程已於二零二一年十二月竣工，並已於最近取得其竣工證明書。其中一幢寫字樓大樓所提供總面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位之預售計劃已延遲，目前計劃於二零二二年下半年推出。視乎市況，另一幢寫字樓大樓所提供總面積約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場定位工作正在進行中。

### 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項重新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畝之土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

四海集團繼續持有整幅重新造林之土地。同時，四海集團正與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，四海集團於相關重新造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

## 金融資產及其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。由於2019冠狀病毒病在全球斷斷續續地爆發擾亂經濟發展、多國出現持續升溫的通貨膨脹壓力以及其他不利因素，於年度內資本市場表現波動。香港的市場氣氛相對疲弱，恒生指數於二零二一年下跌14.1%。本集團金融資產投資業務之表現亦受到影響，並於回顧財政年度於此分類錄得淨虧損，主要是由於持有之按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損所致。

## 財務回顧

### 資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有之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馬頭圍酒店外)，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馬頭圍酒店則按成本及全面對銷 P&R Holdings 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 Holdings 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，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二零二一年十二月三十一日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所計算為每股港幣3.47元：

	於二零二一年十二月三十一日	
	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	7,978.5	2.58
本集團於香港之酒店物業組合按其市值 重列及加回相關遞延稅項負債之調整	<u>2,753.8</u>	<u>0.89</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>10,732.3</u>	<u>3.47</u>



## 資本資源及資金

### 資金及財務政策

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

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。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。於中國之物業發展項目所需之資金目前乃運用內部資金及預售單位所得款項提供。若條款合適，或會以本地貨幣為於中國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，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

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，而其無抵押優先票據則以美元為單位，按固定票面利率計息。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。由於港幣與美元掛鈎，本集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資及於中國之投資，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727,400,000元(二零二零年：港幣2,321,100,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣302,300,000元(二零二零年：港幣385,300,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣3,218,800,000元(二零二零年：港幣3,361,600,000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16,875,400,000元(二零二零年：港幣16,949,400,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為37.6%(二零二零年：35.9%)，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16,875,400,000元(二零二零年：港幣16,949,400,000元)與本集團之總資產港幣44,881,000,000元(二零二零年：港幣47,246,400,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零二一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52,715,900,000元(二零二零年：港幣52,723,300,000元)計算，資產負債比率則為32.0%(二零二零年：32.1%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為港幣8,029,200,000元(二零二零年：流動負債淨額為港幣325,600,000元)。本集團於二零二一年二月與一銀團完成一項再融資，獲得為期三年總金額為港幣4,125,000,000元，以「富豪·山峯」之物業作抵押之貸款融資。

於二零二一年七月，富豪集團透過內部資源悉數償還本金額為港幣2,690,500,000元之中期票據之未償還餘額。富豪產業信託於二零二一年八月完成一項為期五年，包括港幣4,500,000,000元之定期貸款以及高達港幣500,000,000元之循環貸款，並以其四間富豪酒店作抵押之新貸款融資。富豪集團亦於二零二一年八月為麗豪航天城酒店訂立一項為期四年總融資金額為港幣3,100,000,000元之新綠色貸款。

有關本集團於二零二一年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二二年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(「二零二一年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

### 租賃負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣71,900,000元(二零二零年：港幣66,700,000元)。

### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣32,168,100,000元(二零二零年：港幣33,043,800,000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，於二零二一年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣266,700,000元(二零二零年：港幣237,800,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

## 資本承擔

本集團於二零二一年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

## 或然負債

本集團於二零二一年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表內。

## 股息

董事會議決不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息予普通股持有人(二零二零年：無)。截至二零二一年十二月三十一日止年度並無派發中期股息(二零二零年：無)。

## 股東週年大會

本公司謹定於二零二二年六月十三日(星期一)召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司之網站，並將連同本公司二零二一年年報一併寄發予股東。

## 暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將由二零二二年六月八日(星期三)至二零二二年六月十三日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二二年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二二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，必須於二零二二年六月七日(星期二)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司。

## 年度業績

### 綜合損益表

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	4,019.0	1,455.8
銷售成本	<u>(2,524.2)</u>	<u>(1,052.5)</u>
毛利	1,494.8	403.3
其他收入及收益(淨額)(附註三)	62.0	95.3
投資物業之公平值收益/(虧損)(淨額)	55.4	(153.5)
重新分類為投資物業之待售物業 之公平值收益	63.6	—
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)(淨額)	(128.8)	91.7
出售附屬公司之收益	—	68.9
商譽之減值虧損	(261.0)	—
物業、廠房及設備項目之 減值虧損	(11.7)	(50.9)
使用權資產之減值虧損	—	(123.7)
發展中物業之減值虧損	(43.1)	—
待售物業之減值虧損	—	(18.6)
於聯營公司之投資之減值虧損	(23.3)	(97.0)
物業銷售及推廣之費用	(239.9)	(98.3)
行政費用	<u>(384.2)</u>	<u>(309.0)</u>
減除折舊及攤銷前經營業務 盈利/(虧損)	583.8	(191.8)
折舊及攤銷	<u>(675.9)</u>	<u>(661.7)</u>
經營業務虧損(附註四)	(92.1)	(853.5)
融資成本(附註五)	(363.1)	(403.4)
應佔聯營公司之盈利及虧損	<u>11.6</u>	<u>4.8</u>
除稅前虧損	(443.6)	(1,252.1)
所得稅(附註六)	<u>(201.4)</u>	<u>9.3</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內虧損	<u>(645.0)</u>	<u>(1,242.8)</u>

## 綜合損益表(續)

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	(296.8)	(539.7)
非控權權益	(348.2)	(703.1)
	<u>(645.0)</u>	<u>(1,242.8)</u>
母公司股份持有人應佔 每股普通股虧損 (附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣(10.93)仙</u>	<u>港幣(18.35)仙</u>

## 綜合全面收益表

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損	(645.0)	(1,242.8)
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：		
換算海外業務之滙兌差額	41.8	137.6
應佔一聯營公司之 其他全面收益	—	0.1
就出售一海外業務之兌滙平衡 儲備之重新分類調整	—	71.1
	<u>41.8</u>	<u>208.8</u>
將不會於往後期間重新分類至 損益之其他全面虧損：		
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	(561.8)	(650.3)
年內其他全面虧損	<u>(520.0)</u>	<u>(441.5)</u>
年內全面虧損總額	<u>(1,165.0)</u>	<u>(1,684.3)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(556.1)	(770.6)
非控權權益	<u>(608.9)</u>	<u>(913.7)</u>
	<u>(1,165.0)</u>	<u>(1,684.3)</u>

## 綜合財務狀況表

	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	7,035.0	9,291.2
投資物業	3,209.2	3,357.7
使用權資產	16,135.4	13,989.3
發展中物業	869.9	867.4
於聯營公司之投資	457.1	482.5
指定為按公平值計入其他 全面收益之金融資產	590.5	1,132.4
按公平值計入損益之金融資產	718.2	848.0
應收貸款	234.3	258.1
應收賬項、按金及預付款項	280.7	258.3
遞延稅項資產	47.7	50.1
其他資產	0.1	0.1
商譽	-	261.0
商標	610.2	610.2
其他無形資產	3.6	0.7
<b>非流動總資產</b>	<b>30,191.9</b>	<b>31,407.0</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	4,593.3	5,544.4
待售物業	5,570.0	5,521.4
存貨	46.3	42.1
應收貸款	13.0	123.1
應收融資租賃	-	6.8
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	833.6	758.3
按攤銷成本列賬之金融資產	15.6	-
按公平值計入損益之金融資產	365.6	474.0
衍生金融工具	26.3	-
可收回稅項	6.6	7.7
受限制之現金	171.7	122.2
已抵押定期存款及銀行結存	267.7	312.4
定期存款	1,066.3	260.3
現金及銀行結存	1,713.1	2,666.7
<b>流動總資產</b>	<b>14,689.1</b>	<b>15,839.4</b>

## 綜合財務狀況表(續)

	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用(附註十)	(1,052.3)	(859.0)
合約負債	(1,774.9)	(2,723.4)
租賃負債	(37.1)	(30.3)
已收按金	(179.8)	(145.8)
付息之銀行債項	(3,329.5)	(9,527.6)
其他債項	-	(2,752.7)
衍生金融工具	-	(17.8)
應付稅項	(286.3)	(108.4)
<b>流動總負債</b>	<b>(6,659.9)</b>	<b>(16,165.0)</b>
<b>流動資產淨值/(負債淨額)</b>	<b>8,029.2</b>	<b>(325.6)</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>38,221.1</b>	<b>31,081.4</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金	(85.5)	(79.9)
租賃負債	(34.8)	(36.4)
付息之銀行債項	(16,764.7)	(8,030.7)
遞延稅項負債	(1,723.6)	(1,843.3)
<b>非流動總負債</b>	<b>(18,608.6)</b>	<b>(9,990.3)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>19,612.5</b>	<b>21,091.1</b>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	309.4	320.4
儲備	7,669.1	8,261.8
	<b>7,978.5</b>	<b>8,582.2</b>
永續證券	1,730.1	1,730.1
非控權權益	9,903.9	10,778.8
<b>股本總值</b>	<b>19,612.5</b>	<b>21,091.1</b>



附註：

## 一、 編製之基準及會計政策

財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產、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則除外。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。

於截至二零二一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港幣296,800,000元(二零二零年：港幣539,700,000元)，於二零二一年十二月三十一日，流動資產淨值港幣8,029,200,000元(二零二零年：流動負債淨額港幣325,600,000元)及資產淨值港幣19,612,500,000元(二零二零年：港幣21,091,100,000元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團之無抵押定期存款、現金及銀行結存合共港幣2,779,400,000元(二零二零年：港幣2,927,000,000元)。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團經營業務所得之正現金流量淨額為港幣727,400,000元(二零二零年：2,321,100,000元)。

財務報表的編製基於假設本集團可以持續經營，且董事經考慮下列因素後，認為本集團將有足夠的營運資金為自二零二一年十二月三十一日起計未來十二個月內之業務提供資金：

- (i) 本集團自報告期末起計未來十二個月的估計現金流量；
- (ii) 本集團可用而未動用之銀行信貸額；及
- (iii) 於本業績公佈上文標題為「管理層之討論及分析」一節內所披露之於報告期間內本集團訂立以若干物業作為抵押之若干付息銀行債項之再融資。

本集團已於本年度之綜合財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、	<i>利率基準改革－第二階段</i>
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號之修訂	
香港財務報告準則第16號之修訂	<i>2019冠狀病毒病相關之租金寬免</i>

經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號以及香港財務報告準則第16號之修訂處理先前修訂並未處理之問題，即當現有基準利率被替代無風險利率(「無風險利率」)所取代，財務報告會受到影響。修訂提供一個實際權宜方法，為釐定金融資產及負債的合約現金流基準的變動入賬時，倘變動為利率基準改革的直接結果，而就釐定合約現金流的新基準對緊接變動前的原訂基準經濟上屬同等，則允許無須調整金融資產及負債的賬面值而更新實際利率。此外，該等修訂允許按利率基準改革之要求更改對沖指定及對沖文件，而無須終止對沖關係。任何可能於過渡期內產生的收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號之正常規定處理，以計量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險部份，該等修訂亦向須符合可單獨識別要求之實體暫時放寬。於指定對沖時，放寬允許實體假設已符合可單獨識別要求，惟實體須合理預期無風險利率部份於未來24個月內會變為可單獨識別。此外，該等修訂規定實體須披露額外資料，致使財務報表使用者瞭解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略之影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有若干以港幣為單位根據香港銀行同業拆息(「HIBOR」)及以歐元為單位根據歐洲銀行同業拆息(「EURIBOR」)計算之付息銀行債項。本集團預期 HIBOR 將繼續存在，而利率基準改革對本集團以 HIBOR 為單位之債項並無帶來影響。以 EURIBOR 為單位之債項，其利率於年度內無被無風險利率取代，因此該修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。倘該等債項之利率未來被無風險利率所取代，本集團將於符合「經濟同等」準則的前提下，於修改上述債項時應用此實際權宜方法。

- (b) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供一個實際權宜方法，以選擇就2019冠狀病毒病疫情所直接產生之租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際權宜方法僅適用於疫情直接產生之租金寬免，且僅當(i)租賃付款之變動使租賃代價有所修改，而經修改之代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前之付款之任何租賃付款減幅；及(iii)租賃之其他條款及條件並無實質變動。本集團並未就出租人授予的任何2019冠狀病毒病疫情直接相關之租金寬免應用實際權宜方法。因此，該修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。

## 二、 業務分類資料

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

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、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及利息收入；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、經營安全儲存庫及零售商店業務、提供房務管理及相關服務，以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社羣遊戲之開發及分銷。

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

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

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

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

下表載列本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度業務分類之收入、盈利/（虧損）及若干資產、負債及支出之資料：

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
分類收入(附註三)：																		
銷售予外界客戶	2,987.0	728.5	11.3	10.2	902.1	668.9	-	-	31.4	(24.4)	28.0	39.4	59.2	33.2	-	-	4,019.0	1,455.8
分類間之銷售	8.4	9.8	23.8	38.4	4.4	4.5	86.1	93.9	-	-	-	-	120.1	71.7	(242.8)	(218.3)	-	-
合計	<u>2,995.4</u>	<u>738.3</u>	<u>35.1</u>	<u>48.6</u>	<u>906.5</u>	<u>673.4</u>	<u>86.1</u>	<u>93.9</u>	<u>31.4</u>	<u>(24.4)</u>	<u>28.0</u>	<u>39.4</u>	<u>179.3</u>	<u>104.9</u>	<u>(242.8)</u>	<u>(218.3)</u>	<u>4,019.0</u>	<u>1,455.8</u>
減除折舊及攤銷前																		
分類業績	737.3	3.7	(1.9)	(1.2)	51.4	(296.3)	(13.5)	(11.6)	(88.7)	88.7	(1.4)	(2.4)	8.4	17.1	-	-	691.6	(202.0)
折舊及攤銷	(14.5)	(15.5)	(0.2)	(0.4)	(613.9)	(591.6)	-	(0.4)	-	-	(8.0)	(11.8)	(13.4)	(13.6)	-	-	(650.0)	(633.3)
分類業績	<u>722.8</u>	<u>(11.8)</u>	<u>(2.1)</u>	<u>(1.6)</u>	<u>(562.5)</u>	<u>(887.9)</u>	<u>(13.5)</u>	<u>(12.0)</u>	<u>(88.7)</u>	<u>88.7</u>	<u>(9.4)</u>	<u>(14.2)</u>	<u>(5.0)</u>	<u>3.5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41.6</u>	<u>(835.3)</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	34.5	115.5
未能劃分之非業務及 企業支出																	(169.9)	(135.9)
融資成本 (租賃負債之利息除外)																	(361.4)	(401.2)
應佔聯營公司之 盈利及虧損	21.1	19.7	-	-	(9.5)	(14.6)	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)	-	-	11.6	4.8
除稅前虧損																	(443.6)	(1,252.1)
所得稅																	(201.4)	9.3
予母公司股份持有人及 非控股權益分佔前 年內虧損																	(645.0)	(1,242.8)
應佔：																		
母公司股份持有人																	(296.8)	(539.7)
非控股權益																	(348.2)	(703.1)
																	<u>(645.0)</u>	<u>(1,242.8)</u>

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
分類資產	15,486.1	16,688.1	22.5	17.3	23,273.1	23,321.7	30.0	31.3	1,686.7	2,487.7	330.5	356.2	279.6	307.3	(29.3)	(32.2)	41,079.2	43,177.4
於聯營公司之投資	1.9	1.2	-	-	447.6	472.2	-	-	-	-	-	-	7.6	9.1	-	-	457.1	482.5
現金及未能劃分之資產																	3,344.7	3,586.5
總資產																	44,881.0	47,246.4
分類負債	(2,469.3)	(3,369.0)	(32.7)	(13.6)	(524.2)	(296.3)	(1.5)	(1.0)	(0.4)	(39.3)	(66.2)	(65.5)	(21.8)	(13.4)	29.3	32.2	(3,086.8)	(3,765.9)
附息之銀行債項及 未能劃分之負債																	(22,181.7)	(22,389.4)
總負債																	(25,268.5)	(26,155.3)
其他分類資料：																		
資本支出	585.5	777.6	0.3	-	509.4	855.4	-	-	-	-	-	-	6.7	6.4				
出售投資物業之虧損/ (收益)	(4.0)	0.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
應收貸款之減值回撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)	(0.1)				
商譽之減值虧損	261.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
物業、廠房及設備項目之 減值虧損	-	-	-	-	-	20.9	-	-	-	-	11.7	30.0	-	-				
使用權資產之減值虧損	-	-	-	-	-	123.7	-	-	-	-	-	-	-	-				
發展中物業之減值虧損	43.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
待售物業之減值虧損	-	18.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
於聯營公司之投資之減值 虧損	-	-	-	-	21.7	97.0	-	-	-	-	-	-	1.6	-				
業務往來客戶應收賬項之 減值	0.7	-	-	-	2.1	8.2	-	-	-	-	3.8	7.2	-	-				
業務往來客戶應收 賬項之減值回撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.2)	(2.0)				
按公平值計入損益 之金融資產之公平值 虧損/(收益)(淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-	128.8	(91.7)	-	-	-	-				
投資物業之公平值虧損/ (收益)(淨額)	(45.0)	107.6	-	-	(10.4)	45.9	-	-	-	-	-	-	-	-				
重新分類為投資物業之 待售物業之公平值收益	(63.6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
利息收入	(0.3)	(1.4)	-	-	-	-	-	-	(9.1)	(43.0)	(0.4)	(3.0)	(9.4)	(9.0)				

## 地域資料

### (a) 外界客戶之收入

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
香港	2,392.5	1,344.3
中國內地	1,592.0	70.9
其他	34.5	40.6
	<u>4,019.0</u>	<u>1,455.8</u>

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

### (b) 非流動資產

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
香港	27,517.4	27,778.2
中國內地	244.6	483.4
其他	692.2	712.7
	<u>28,454.2</u>	<u>28,974.3</u>

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

## 有關主要客戶之資料

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

三、 收入、其他收入及收益(淨額)之分析列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
客戶合約收益		
出售物業所得款項	2,941.4	682.8
酒店經營及管理服務	838.8	607.6
建築及與建築業務相關之收入	3.6	3.4
物業管理費用	7.7	6.8
其他業務	58.2	32.3
	<u>3,849.7</u>	<u>1,332.9</u>
<u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	52.8	56.8
投資物業	54.7	48.9
飛機	27.6	36.4
其他	1.4	1.3
出售按公平值計入損益之		
金融資產之收益/(虧損)淨額	14.5	(89.2)
結算衍生金融工具之收益/(虧損)淨額	(1.9)	0.5
按公平值計入損益之		
金融資產之利息收入	8.7	41.4
應收貸款之利息收入	0.1	-
融資租賃之利息收入	0.4	3.0
上市投資之股息收入	10.1	22.9
其他業務	0.9	0.9
	<u>4,019.0</u>	<u>1,455.8</u>

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	17.1	36.5
其他利息收入	23.0	20.1
非上市投資之股息收入	20.0	40.7
出售投資物業之收益/(虧損)	4.0	(0.7)
結算衍生金融工具之虧損	—	(0.1)
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	(9.8)	(12.6)
其他	7.7	11.4
	<u>62.0</u>	<u>95.3</u>

四、 本集團之銷售物業所得盈利、折舊及攤銷之分析列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>1,246.5</u>	<u>281.4</u>
物業、廠房及設備之折舊	349.5	334.2
使用權資產之折舊	325.7	326.1
無形資產之攤銷	0.7	1.4
	<u>675.9</u>	<u>661.7</u>



五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銀行貸款之利息	262.9	375.6
其他債項之利息	59.0	107.1
合約收益之利息支出	111.9	86.5
租賃負債之利息	1.7	2.2
債項成立成本攤銷	64.1	44.1
非按公平值計入損益之 金融負債之利息總支出	499.6	615.5
其他貸款成本	8.9	9.1
	508.5	624.6
減：納入成本賬項內之融資成本	(145.4)	(221.2)
	<u>363.1</u>	<u>403.4</u>

六、 年度內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年內之稅項支出	33.1	56.0
過往年度之超額撥備	(0.3)	(0.3)
即期 — 海外		
年內之稅項支出	123.9	6.5
過往年度之撥備不足	—	2.5
中國土地增值稅	160.8	0.7
遞延稅項	(116.1)	(74.7)
年內之稅項支出/(抵免)總額	<u>201.4</u>	<u>(9.3)</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%(二零二零年：16.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

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

應佔聯營公司之稅項為港幣4,000,000元(二零二零年：港幣3,800,000元)，已計入綜合損益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

#### 七、 股息：

於截至二零二一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(二零二零年：無)。

八、 截至二零二一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296,800,000元(二零二零年：港幣539,700,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣48,800,000元(二零二零年：港幣48,100,000元)作調整，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數3,160,700,000股(二零二零年：3,203,800,000股)計算。

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，因而並不存在引致攤薄的事件，故並無對該等年度之每股普通股基本虧損作調整。

- 九、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣44,700,000元(二零二零年：港幣38,400,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	31.0	29.0
四至六個月	5.9	4.5
七至十二個月	7.6	7.0
超過一年	27.7	19.0
	<u>72.2</u>	<u>59.5</u>
減值	<u>(27.5)</u>	<u>(21.1)</u>
	<u>44.7</u>	<u>38.4</u>

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

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

另計入應收賬項、按金及預付款項之港幣25,400,000元(二零二零年：港幣32,200,000元)，乃根據香港財務報告準則第15號被分類為合約成本的預付物業銷售佣金。

- 十、計入應付賬項及費用之港幣45,300,000元(二零二零年：港幣33,200,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	45.2	33.2
四至六個月	0.1	—
	<u>45.3</u>	<u>33.2</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司以代價總額港幣49,205,660元於聯交所購回合共110,000,000股本公司普通股。購回該等普通股之詳情載列如下：

購回之月份	購回之 普通股股數	每股普通股價格		購回代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零二一年七月	52,264,000	0.455	0.435	23,507,300
二零二一年八月	1,460,000	0.450	0.435	647,180
二零二一年九月	31,704,000	0.450	0.440	14,247,120
二零二一年十月	20,600,000	0.445	0.435	9,061,960
二零二一年十一月	3,816,000	0.440	0.425	1,675,020
二零二一年十二月	156,000	0.430	0.430	67,080
總計	<u>110,000,000</u>			<u>49,205,660</u>
		購回股份之總費用支出		<u>238,166</u>
			總計	<u>49,443,826</u>

所有上述110,000,000股購回普通股已於年度內註銷。本公司之已發行股本已因此減去該等已註銷購回普通股之面值。上述購回乃由董事根據股東之授權進行，旨在提升本公司之資產淨值以及每股盈利，符合股東之整體利益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年度內均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 業績審閱

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

## 企業管治

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 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。
- (2) 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之公司細則條文規定，本公司全部董事(包括獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

## 董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

### 執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)  
羅俊圖先生 (副主席)  
羅寶文小姐 (副主席)  
吳季楷先生 (首席營運官)  
范統先生  
梁蘇寶先生

### 獨立非執行董事：

莊澤德先生  
伍穎梅女士，JP  
黃之強先生

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零二二年三月三十一日