

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。



二零一六年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零一六年度 港幣百萬元	二零一五年度 港幣百萬元	%轉變
收入	2,617.1	2,471.8	+5.9%
毛利	1,188.4	1,122.1	+5.9%
減除折舊、融資成本及稅項 前所得之經營業務盈利	987.1	1,046.3	-5.7%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	213.7	119.0	+79.6%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣0.23元	港幣0.13元	+76.9%
擬派末期股息(每股普通股)	港幣9.0仙	港幣9.0仙	-
年度股息總額(每股普通股)	港幣13.0仙	港幣13.0仙	-
	於十二月三十一日		
	二零一六年 二零一五年		
	(未經審核) (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12.91元	港幣12.84元	+0.5%
*經調整	港幣19.16元	港幣18.66元	+2.7%

* 此乃就本集團酒店物業組合按其於二零一六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出調整之基準而編製，以供參考

- 年度內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣987,100,000元（二零一五年：港幣1,046,300,000元）。
- 股東應佔盈利為港幣213,700,000元（二零一五年：港幣119,000,000元）。
- 於年度內，本集團於香港之酒店物業折舊費用合共港幣459,300,000元，雖然對現金流量並無影響，但已對錄得之盈利造成重大影響。此外，於年度內本集團之飛機機隊折舊費用為港幣54,300,000元。
- 作為香港主要酒店擁有人其中之一，本集團之上市附屬公司，富豪產業信託於香港擁有共八間營運中的酒店，合共提供4,569間客房及套房。其中七間酒店已租賃予本集團作酒店經營。
- 於回顧年度內，五間初步富豪酒店整體表現維持穩定。物業總收入淨額為港幣770,900,000元，較二零一六年基本租金總額港幣732,000,000元超出港幣38,900,000元，當中50%為富豪產業信託應佔之浮動租金。
- 五間初步富豪酒店於二零一七年之市場租金檢討已完成。二零一七年之年度基本租金已釐定為港幣733,000,000元，較二零一六年度之基本租金港幣732,000,000元增加港幣1,000,000元，而浮動租金將繼續按物業總收入淨額超出基本租金總收入之部分之50%計算。
- 本集團之一間全資附屬公司於二零一七年二月獲授予位於香港國際機場之新酒店發展項目的發展權，代價（即不可退還租金付款）約為港幣2,188,900,000元，而根據發展協議之條款，於酒店項目之建設工程完工後，本集團將獲授予經營該酒店項目之分租約，租期直至二零一六年九月十七日止。
- 酒店項目佔地面積約6,650平方米（71,580平方呎），許可建築面積33,700平方米（362,750平方呎），按照現時規劃，酒店項目將發展成為一座提供約1,200間客房及套房連同配套設施之多層酒店大樓。目前預計酒店項目之興建將於四年內完工。

- P&R Holdings Limited 百富控股有限公司 (Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司 (本集團之直接控股上市公司) 與本公司各自擁有50:50權益之合營公司) 於年度結束前，完成出售實益擁有一位於九龍土瓜灣下鄉道之酒店發展項目之公司之50%股權，代價按酒店之協定價值港幣1,300,000,000元計算，並須不附帶任何產權負擔。此項出售交易所得之應佔收益已於回顧年度內於本集團業績內之分佔合營公司盈利內反映。
- 最近，本集團簽訂協議收購位於皇后大道西150至158號之物業。該物業之地盤總面積約480平方米 (5,170平方呎)，計劃用作商業/住宅項目發展。
- 於年度內，本集團售出三間位於赤柱富豪海灣之花園洋房。於二零一六年十二月三十一日，本集團保留合共15間洋房。於年結日後，本集團已進一步出售一間洋房。本集團將乘著香港豪華住宅物業市況蓬勃之勢頭，在條款合適下繼續出售餘下若干洋房。
- 為使本集團經常性收入基礎多元化，自二零一二年起本集團已投資飛機租賃業務，該業務為本集團帶來穩定收入。於去年年底，本集團擁有之機隊共有14架飛機，其中7架通過訂立相關融資租賃實際出售，從中獲得滿意回報。為了補充機隊之飛機，本集團近日簽訂意向書，以購買一架中型A320型號空中巴士及其隨附之經營租賃。
- 雖然二零一六年香港旅遊及酒店業之整體表現較二零一五年之水平下降，但整體市況自年度內下半年開始逐漸回穩。
- 本集團成功投得香港國際機場的新酒店項目，顯示本集團對香港旅遊及酒店業的長遠發展前景充滿信心，以及本集團 (包括富豪產業信託) 對於維持其作為香港傑出酒店擁有人及營運商集團之地位抱有堅定信念與承擔。
- 現正由P&R Holdings發展位於香港之各物業項目，由於收購成本較現時之市價相對便宜，故預期當該等項目於未來數年間逐步完成及售出後，將為本集團帶來可觀的現金流及盈利貢獻。
- 同時，本集團亦積極審視尋求在香港及海外之各項酒店及其他投資機會，以冀進一步擴闊本集團之資產及收益基礎。

財務業績

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣213,700,000元，較二零一五年所錄得之盈利港幣119,000,000元增加79.6%。

年度內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣987,100,000元（二零一五年：港幣1,046,300,000元）。如早前所闡述，本集團於香港之所有酒店物業均由本公司附屬公司擁有及自行經營，為符合適用會計準則，須計及折舊費用。於年度內，本集團於香港之酒店物業折舊費用合共港幣459,300,000元，雖然對現金流量並無影響，但已對錄得之盈利造成重大影響。此外，於年度內本集團之飛機機隊折舊費用為港幣54,300,000元。

由於本集團須計及累計折舊費用之酒店物業組合之賬面值較其於二零一六年十二月三十一日之公平值存在重大差異，現於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節呈列經調整資產淨值報表以供參考，說明倘所有該等酒店物業按其於二零一六年十二月三十一日之獨立專業市場估值於本集團之財務報表內列賬，本公司之相關經調整資產淨值將為每股港幣19.16元。

業務回顧

酒店

市場概覽

主要發達經濟體於二零一六年之增長放緩至1.6%，反映出重訂政策之不明朗化、外部需求疲弱及生產力增長緩慢。美國於二零一六年之經濟復甦進程較預期緩慢，但自二零一六年十一月舉行美國總統大選過後，經濟活動則有所回升。歐洲之經濟正面臨更大之不明朗化，英國於二零一六年六月舉行公投通過退出歐洲聯盟（歐盟）及歐元區國家預定於二零一七年較後時間舉行之數項重大選舉，可能進一步引發政治風險及相關政府政策變動。就中華人民共和國而言，二零一六年之全年國內生產總值（GDP）增長率稍微下降至6.7%，但仍然是眾多主要經濟體中錄得最高之增長率。與此同時，香港之全年本地生產總值溫和增長1.9%，較二零一五年之水平低0.5個百分點。

港元強勢及來自其他國家之競爭增加，持續對香港之旅遊及酒店市場構成負面影響。回顧年度酒店業之整體市況充滿挑戰，酒店房租仍舊須承受某程度上的減價壓力。於二零一六年，訪港旅客按年減少4.5%至總數達56,700,000人次，主要是由於中國內地旅客人數整體減少所致。然而，過夜旅客人數保持相對穩定，總數達26,600,000人次。實際上，於回顧年度內，傳統長途地區市場及短途地區市場（不包括中國內地）之過夜旅客人數分別增加2.8%及8.4%。根據香港旅遊發展局公佈之一項酒店調查，所有不同類別受訪酒店於二零一六年之平均酒店入住率為87.0%，較二零一五年微升1.0個百分點，而所錄得之行業平均房租則下調3.7%，導致平均可出租客房收入（RevPAR）按年下跌2.6%。

酒店擁有業務

富豪產業信託

於二零一六年十二月三十一日，本集團繼續持有富豪產業信託已發行基金單位總數約74.6%，而本集團之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

於截至二零一六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564,000,000元，於二零一五年財政年度則錄得未計及基金單位持有人分派前虧損港幣1,527,800,000元。然而，應注意二零一六年所錄得之綜合盈利包括由富豪產業信託擁有作為投資物業之香港酒店物業之經評估估值增加所產生之公平值收益港幣91,300,000元（經抵銷年內所產生之額外資本開支），而二零一五年則錄得公平值虧損港幣2,049,500,000元。倘不計及公平值變動之影響，回顧年度之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣472,700,000元，而上年度則為港幣521,700,000元。

如較早前所報告，五間初步富豪酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店乃由富豪產業信託租賃予本公司之全資附屬公司作酒店經營。另一方面，富薈灣仔酒店則由富豪產業信託自行經營，此於灣仔之酒店儘管其平均房租因價格競爭激烈而按年微跌1.5%，但酒店繼續受到旅客青睞，維持極高之全年平均入住率98.5%。

於二零一六年九月，富豪產業信託獲由本地與國際金融機構組成之銀團提供一項年期為5年的新貸款融資，當中包括一筆港幣4,500,000,000元之定期貸款及一筆最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款。定期貸款部分已全數用作償還與其本金額相同並原本於二零一八年七月到期且息差較高之先前定期貸款融資。新循環貸款融資將預留作富豪產業信託之一般企業資金用途。

作為香港主要酒店擁有人其中之一，富豪產業信託於香港擁有共八間營運中的酒店，合共提供4,569間客房及套房。目前之物業組合理想，包括位於策略性地點之全方位服務酒店及精選服務酒店，可迎合廣泛之商業及休閒訪港旅客之不同需求。產業信託管理人會繼續密切監察各項物業之表現及研究評估任何提高收益之潛在機會。

酒店經營業務

於回顧年度內，五間初步富豪酒店整體表現維持穩定。該五間酒店於二零一六年之合併平均入住率為86.0%，而平均房租則按年下跌3.2%，與香港相關市場整體平均值一致。

五間初步富豪酒店於二零一六年之酒店收入總額為港幣1,864,400,000元，而上年度則為港幣1,894,600,000元，收入總額較上年度微跌，主要是由於房租下調而餐飲業務則表現平穩。物業總收入淨額為港幣770,900,000元，較二零一六年基本租金總額港幣732,000,000元超出港幣38,900,000元，其中50%為富豪產業信託應佔之浮動租金。

富薈上環酒店及富薈炮台山酒店自二零一四年開業後所面對之整體市場環境一直較為困難及充滿挑戰。然而，該兩間酒店之業務表現已漸趨穩定，且於回顧年度內有所提升。該兩間酒店於二零一六年之合併平均入住率為89.1%，較二零一五年之水平高出約3.6個百分點，而該兩間酒店按合併基準計算之平均可出租客房收入則按年增加3.4%。

五間初步富豪酒店於二零一七年之市場租金檢討已於二零一六年九月完成。二零一七年之年度基本租金已釐定為港幣733,000,000元，較二零一六年年度之基本租金港幣732,000,000元增加港幣1,000,000元，而浮動租金將繼續按物業總收入淨額超出基本租金總收入之部分之50%計算。

富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之租賃年期初步為期三年，設有固定租金付款條款，分別於二零一七年二月及七月屆滿。自此以後，該兩間富薈酒店之租金方案將會按照年度市場租金釐定。根據就富薈上環酒店進行之市場租金檢討，由二零一七年二月十日至二零一七年十二月三十一日止期間按比例計算之基本租金現釐定為港幣36,500,000元，而浮動租金將按該物業收入淨額超出基本租金之部分之50%計算。富薈炮台山酒店之市場租金方案目前正由獨立專業物業估值師進行檢討，並將於二零一七年四月底前釐定。

如早前所述，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（為本集團與Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司（本集團之直接上市控股公司）各自擁有50:50權益之合營公司，並為出售該等物業予富豪產業信託之賣方）將全數補足本集團於租期首三年就該兩間酒店之經營收入低於租金之任何差額。於該三年期結束後，差額補足將按累計基準列賬。

本集團於二零一四年十月收購位於西班牙巴塞隆拿之La Mola Hotel & Conference Centre。本集團現正就出租該酒店予獨立第三方作酒店經營進行商討。

本集團之一間全資附屬公司於本年初就位於香港國際機場之新酒店發展項目提交投標要約並於二零一七年二月獲機場管理局接納。就收購酒店項目之發展權利應付之代價（即不可退還租金付款）約為港幣2,188,900,000元，而根據發展協議之條款，於酒店項目之建設工程完工後，本集團將獲授予經營該酒店項目之分租約，租期直至二零六六年九月十七日止。

酒店項目佔地面積約6,650平方米（71,580平方呎），許可建築面積33,700平方米（362,750平方呎），並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。此酒店項目為機場管理局推出之大型綜合發展項目航天城（SKYCITY）之第一期發展項目，包括有大型辦公大樓及零售、餐飲和娛樂等設施。

按照目前規劃，酒店項目將發展成為一座提供約1,200間客房及套房連同配套設施之多層酒店大樓。現時預計酒店項目之興建將於四年期內完工。有關此新酒店項目之詳情已載於本公司寄發予股東日期為二零一七年三月三日之通函內。

酒店管理業務

本集團之全資擁有管理公司富豪酒店國際有限公司，為提供酒店管理服務予於香港之所有八間營運中的富豪酒店及富薈酒店之酒店管理人。本集團亦管理位於西班牙巴塞隆拿之La Mola Hotel & Conference Centre。

本集團現時於中國境內管理九間酒店，四間位於上海、兩間位於德州、一間位於西安、一間位於鄭州及一間位於佛山。兩間最近期開業之酒店分別為於二零一五年十二月開業位於佛山擁有230間客房的豪華酒店金融城富豪酒店，以及於二零一六年二月開業位於鄭州並為由本集團管理首間以「富薈」品牌命名的酒店裕鴻富薈酒店。另有四間將由本集團管理的酒店正在籌備中，當中包括最近籌備之一間位於廣東省江門之全方位服務酒店，該酒店擁有300間客房，並設有960平方米（10,330平方呎）的大型宴會廳、三間餐廳、游泳池、健身房及水療中心等設施。

本集團相信，在中國持續拓展酒店管理業務將進一步提升「富豪」品牌的認受性及促進互惠本集團旗下各酒店間之業務。

物業

本集團之物業發展業務主要透過P&R Holdings進行，P&R Holdings為與百利保分別擁有50:50權益之合營公司。於二零一六年年初，香港之物業市場稍微受經濟疲弱所影響，但由於經濟逐步改善，住宅物業的購買需求迅速恢復。為遏止樓市出現過熱的投機活動，香港政府於二零一六年十一月推出新措施，徵收購買住宅物業的印花稅率劃一調高至15%（並沒有擁有另一其他住宅物業的香港永久居民除外）。然而，由於在香港對物業的相關需求強勁，實行該新措施對物業市場的影響並不顯著。

中國內地發展商公司對於參與競投香港政府推出的住宅用地愈趨積極，近期多幅地塊以遠高於市場預期的投標價出售。雖然這將為土地價格提供有力支持，但依照目前市況，至少於短期內對本集團補充其於香港的發展土地儲備將更具挑戰性。隨著中國內地投資者的資金持續流入，儘管有息率上調趨勢等的外來因素令市場存在不確定性，但香港物業市場的前景將繼續維持正面。

誠如二零一六年中期報告所述，P&R Holdings位於元朗丹桂村路之住宅項目之花園洋房之銷售於二零一六年五月首度推出，迄今，36間花園洋房中共有13間已訂約出售。於二零一六年七月，P&R Holdings進一步推出其與香港市區重建局進行位於九龍深水埗順寧道之商業/住宅合營項目中之住宅單位預售。市場反應理想，合共157個住宅單位中之155個單位已售出。

於年結前，P&R Holdings完成出售實益擁有位於九龍土瓜灣下鄉道之酒店發展項目之公司之50%股權，代價按酒店之協定價值港幣1,300,000,000元計算，並須不附帶任何產權負擔。此項出售交易所得之應佔收益已於回顧年度內於本集團業績內之分佔合營公司盈利內反映。有關此項交易之詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日之聯合公佈內。

有關P&R Holdings之發展項目及物業（包括Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司（為P&R Holdings之上市附屬公司）在中國進行之物業發展項目）之更多資料，載於本公佈「管理層之討論及分析」一節。

最近，本集團簽訂協議，透過購買持有物業的公司之股權收購位於皇后大道西150至158號之物業。該物業之地盤總面積約480平方米（5,170平方呎），計劃用作商業/住宅項目發展。

於年度內，本集團售出3間位於赤柱富豪海灣之花園洋房，其中兩間為待售物業及一間為持作投資物業。於二零一六年十二月三十一日，本集團保留合共15間洋房，其中8間乃持作投資物業以賺取租金收入、4間為待售物業及餘下3間為固定資產。於年結日後，本集團已進一步出售一間洋房。本集團將乘著香港豪華住宅物業市況蓬勃之勢頭，在條款合適下繼續出售餘下若干洋房。

其他投資

本集團繼續持有龐大投資組合，主要包括上市證券、投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。

為使本集團經常性收入基礎多元化，自二零一二年起本集團已投資飛機租賃業務，該業務為本集團帶來穩定收入。於去年年底，本集團擁有之機隊共有14架飛機，包括兩架A321型號空中巴士及12架Embraer ERJ-135型號與ERJ-145型號之飛機。除於其中一架空中巴士飛機擁有85%權益外，其他飛機均為全資擁有。

於二零一七年一月簽訂出售其中一架A321型號空中巴士（由本集團全資擁有）之意向書，而與之前承租人之租賃已於二零一七年二月提早終止。另一架本集團擁有85%權益之A321型號空中巴士於年結日仍繼續作經營租賃。於年度內，本集團已透過訂立相關融資租賃實際出售其中7架Embraer飛機，並獲得滿意回報。此外，於二零一六年十二月已為另一架Embraer飛機訂立融資租賃安排，只待飛機交付時即可完成。餘下之4架Embraer飛機將繼續作經營租賃。為了補充機隊之飛機，本集團近日簽訂意向書，以購買一架中型A320型號空中巴士及其隨附之經營租賃。

展望

雖然二零一六年香港旅遊及酒店業之整體表現從二零一五年之水平出現持續下降，但整體市況自年度內下半年逐漸恢復動力。於二零一六年最後一季，訪港旅客人數回復增長，終止連續五個季度的跌勢。於二零一七年首兩個月，酒店市場繼續表現平穩，但由於地緣政治局勢緊張加劇、包括美國在內的多個主要經濟體的政策方向不明朗及由於全球金融市場出現潛在波動令外部市場環境增添不確定性，以上種種因素均可能對香港旅遊及酒店業之發展模式造成影響。

香港政府致力在香港廣泛發展多元化的旅遊景點，以增強香港作為首選旅遊勝地的整體吸引力。同時，香港旅遊發展局正舉辦各種不同節目及節慶活動，以吸引世界各地的遊客來港。

在過去兩年香港旅遊業因種種原因所帶來之逆轉及挑戰而承受衝擊乃毋庸置疑。然而，產業信託管理人確切相信，香港之強勁應變及能力可維持其受商務及休閒旅客歡迎之旅遊目的地之地位。香港建有之海洋公園及香港迪士尼樂園兩個大型主題公園，正進行擴建計劃以建造新景點，提高競爭力。連同數項即將完成的重大基建工程（包括港珠澳大橋及廣深港高速鐵路香港段），無疑將有助加速本地旅遊業復甦。

本集團成功投得香港國際機場的新酒店項目，顯示本集團對香港旅遊及酒店業的長遠發展前景充滿信心，以及本集團（包括富豪產業信託）對於維持其作為香港傑出酒店擁有人及營運商集團之地位抱有堅定信念與承擔。

現正由P&R Holdings發展位於香港之各物業項目，由於收購成本較現時之市價相對便宜，故預期當該等項目於未來數年間逐步完成及售出後，將為本集團帶來可觀的現金流及盈利貢獻。

與此同時，本集團亦積極審視尋求在香港及海外之不同酒店及其他投資機會，冀進一步擴闊本集團之資產及收益基礎。

管理層之討論及分析

業務回顧

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

本集團之酒店、物業及其他投資業務、及富豪產業信託於年度內之業績表現，以及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，均載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」、「展望」等節及本分節內。

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

合營公司 — P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R Holdings乃為與百利保共同成立並各自擁有50:50權益之合營公司，本公司及百利保根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資。P&R Holdings之業務範圍為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(當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集團現正進行之物業發展項目及所擁有物業之進一步資料：

香港

除位於九龍深水埗順寧道之發展項目與位於九龍大角咀晏架街/福全街之發展項目(此兩個項目均根據香港市區重建局授予之發展合約進行)，以及位於九龍土瓜灣下鄉道之發展項目外，所有其他現正進行之發展項目及物業均為P&R Holdings集團全資擁有。

新界元朗丹桂村路65至89號尚築及富豪·悅庭

此住宅項目之地盤面積約11,192平方米(120,470平方呎)，並提供合共170個單位(包括36間豪華花園洋房及一座擁有134個單位之低密度公寓大樓)，及擁有總樓面面積約11,192平方米(120,470平方呎)之住宅發展項目。此項目之佔用許可證(入伙紙)已於二零一五年十一月獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則已於二零一六年四月取得。

誠如早前所報告，名為「尚築」之公寓大樓的全部134個單位已於二零一五年六月售罄。名為「富豪·悅庭」之花園洋房(為該發展項目之主要部分)之銷售計劃已於二零一六年五月首度推出，迄今有13間洋房已訂約售出。餘下之洋房現正計劃作逐步出售，而同時會保留部分洋房以賺取租金收入。

九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號富薈馬頭圍酒店

誠如前部所述，於年結前，出售持有此項目實體之50%股權後，此項目現時為P&R Holdings擁有50%之合營發展項目。此項目之地盤總面積約700平方米(7,535平方呎)，現正發展為一間22層高(包括一層地下樓層)擁有340間客房及總樓面面積約6,298平方米(67,790平方呎)與有蓋樓面面積約9,490平方米(102,160平方呎)之酒店。酒店入伙紙已於二零一六年十一月獲發出。酒店之酒店牌照預計將於二零一七年第二季獲發出。

新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號

此發展地皮之地盤面積為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)。此地盤現正發展為地上五層高購物商場。上蓋建築工程接近完成，而此項目預計將於二零一七年第四季完成，此物業項目擬保留作賺取租金收入。

新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)並計劃發展為擁有7幢中層住宅公寓(合共約136個單位)、24間獨立花園洋房及198個泊車位之豪華住宅發展項目，總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。上蓋建築工程現正進行中。現預計此發展項目將於二零一八年完成。

上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號

此項目之地盤總面積約345平方米（3,710平方呎），計劃發展為一間擁有98間客房與套房及總樓面面積約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。地基工程經已完成。而以供建造樁帽之樁柱安裝工程現正進行中。

九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年三月透過競標過程獲得香港市區重建局授予之合營項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米（8,879平方呎），現正發展為一幢28層高（包括一層地下樓層）總樓面面積為7,159平方米（77,059平方呎）之商業/住宅發展樓宇，提供157個住宅單位、兩層商舖及一層地下停車場。上蓋建築工程正在進行中。此發展項目預計將於二零一七年年年底前完成，此發展項目之住宅單位預售已於二零一六年七月推出，迄今，合共157個住宅單位中之155個單位已訂約售出。

九龍大角咀晏架街/福全街富薈旺角酒店

此乃於二零一五年六月亦透過競標過程獲得香港市區重建局授予之酒店發展項目，擁有地盤面積為725.5平方米（7,809平方呎）。此項目擁有可建總樓面面積約為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），並現正發展為擁有約288間客房並配有附屬設施的20層高酒店建築物。上蓋建築工程已展開。此發展項目現時預期將於二零一八年完成。

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現時進行之物業項目（全部為全資擁有）及持有60%權益之物流業務之進一步資料如下：

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，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，整體總樓面面積約為497,000平方米（5,350,000平方呎）。第一期發展包括一間擁有約311間客房並配備全面設施之酒店、擁有339個住宅單位及泊車位之三幢住宅大樓及商業配套。該酒店之重訂業務營運模式之工程已經完成，室內設計工程正據此進行中。現計劃該酒店於二零一八年起分階段開業。該發展項目之第二期發展包括擁有957個單位

之六幢住宅大樓，其上蓋建築工程亦已經完成。第一及第二期發展之住宅大樓均預期於二零一七年後半部完成。隨著於二零一六年四月開始預售第一及第二期之三幢住宅大樓合共362個單位後，發展項目內第二期之其他四幢住宅大樓之單位自二零一六年九月起分批推出預售，且銷情理想。迄今，合共850個住宅單位已訂約售出，並取得銷售額約人民幣528,000,000元（相當於約港幣597,000,000元）。餘下兩幢住宅大樓計劃於今年稍後推出預售。此發展項目內之其他部分，包括商業及寫字樓空間、服務式公寓及額外住宅單位將繼續分階段發展。

天津項目 — 富豪新開門

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米（341,000平方呎）之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米（1,561,000平方呎）之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。四幢住宅大樓及商務綜合大樓之上蓋建築工程已完成，兩幢寫字樓之上蓋建築工程現正進行中。四海集團於二零一六年第四季進一步推出餘下住宅大樓之單位預售。迄今，合共443個住宅單位經已售出，獲得經訂約銷售額約人民幣1,319,000,000元（相當於約港幣1,492,000,000元）。主要擁有約19,000平方米（205,000平方呎）商舖面積及530個住宅泊車位之商業綜合大樓於二零一六年八月開始預售，訂約銷售額約人民幣62,000,000元（相當於約港幣70,000,000元）。根據現時建築工程，預計住宅大樓、商務綜合大樓及住宅泊車位將於二零一七年年年底完成，其餘部分將隨後分階段完成。

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之項目。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，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，一幅位於項目地塊內面積約1,843畝（相當於約1,228,700平方米）之發展土地將可用於房地產發展。

四海集團已完成重組當地項目管理團隊及將於不久後採取措施解決與周邊村民的土地爭議，以恢復擁有項目地塊內被非法佔據之部分土地。根據已取得之法律意見，四海集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及仍生效。四海集團計劃盡快開展按需求進行之重新造林補救工程，務求有關地方政府部門能恢復為重新造林之面積作檢查及計量，並可以落實發展土地之「招、拍、掛」的最終程序。

物流業務

上海物流項目

憑藉擴充及發展物流業務以使業務組合得以擴大及多元化，並緊握中國電商對物流服務市場的需求日益增加之有利良機，四海集團已訂立若干協議以收購一個於中國營運物流及相關業務的集團公司（「物流集團」）之60%權益，有關詳情已於四海日期為二零一六年一月十三日、二零一六年三月十一日、二零一六年四月十二日及二零一六年四月二十九日之公佈內載述。四海集團已於二零一六年五月三十一日完成收購，該物流集團公司自此成為四海集團之附屬公司。於年度內，四海集團就確認企業合併以折讓價併購之收益港幣3,100,000元（此乃按轉讓代價及購入之可識別資產淨值等之公平值估值釐定）。

物流集團內其中一間公司為中國持牌快遞服務供應商。其向持有物流集團其餘40%權益之最終股東之一間聯營公司租用位於中國上海浦東合共可出租面積約40,000平方米（431,000平方呎）之若干廠房（「租賃物業」）以營運其物流及相關業務。持有物流集團40%權益之最終股東亦已透過其全資附屬公司與物流集團訂立顧問協議以促使物流業務之發展及擴充額外120,000平方米（1,292,000平方呎）之業務營運地區。持有租賃物業之公司的股東（即持物流集團40%權益之最終股東及其家族成員）已向物流集團授予購買期權以收購上述持有租賃物業之公司及其全資附屬公司（該公司有約定權益以收購租賃物業之鄰近地塊）。有關上述收購、顧問協議、購買期權及其他相關交易之進一步詳情，已於有關公佈內披露。

自收購完成後，物流集團之業務一直獲得盈利及表現平穩。於二零一六年十二月三十一日，租賃物業之佔用率約為76%（按可供分租面積約38,000平方米（409,000平方呎）計算），當中出租面積之75%獲電商租用（其只使用物流集團提供之物流服務），其餘則獲其他租客按固定租金息率租用。憑藉中國電子商貿市場前景正茂及於物流業務的擴充計劃，預期物流集團將會能為四海集團帶來滿意之收入。

聯營公司 — Hang Fok Properties Limited

Hang Fok為由百利保集團及本集團各自實益擁有50%權益之實體。Hang Fok於一涉及中國北京商務中心區之發展項目之合營項目公司持有股本權益。誠如過往所報告，Hang Fok與其他合營夥伴就北京項目於中國牽涉一系列法律程序，當中部分由Hang Fok提出以保障其在北京項目之股本權益。亦誠如早前所報告，於進行法律程序的過程中，Hang Fok已於二零一六年二月收回人民幣195,000,000元（相當於約港幣228,400,000元）（作為償還欠負Hang Fok之若干股東貸款）連同其累計約定利息。於二零一六年十二月三十一日本集團之綜合財務報表內於該項目所持之權益只以細數額列賬。於二零一七年三月，Hang Fok進一步從合營項目公司收回額外人民幣34,000,000元（相當於約港幣37,800,000元），其主要為中國相關法院條例規定之延期付款利息。本集團將會繼續努力作出積極的行動，以取回本集團在此發展項目之權益價值。

財務回顧

資產價值

本集團之酒店物業乃由富豪產業信託所擁有，而除富薈上環酒店及富薈炮台山酒店外，乃於財務報表內按其於二零一零年七月二十三日（即富豪產業信託成為本集團附屬公司之日）之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。雖然該等酒店物業之市場估值於其後大幅升值，惟其變動不會在本集團之財務報表內反映。此外，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店則以其於收購時之公平值減除本集團應佔未變現盈利及須計及折舊於本集團財務報表列賬。作為資料補充，倘若本集團之整體酒店物業組合，於綜合財務報表中按其於二零一六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述為每股港幣19.16元：

於二零一六年十二月三十一日
每股普通股
港幣百萬元 港幣(元)

母公司股份持有人應佔賬面資產淨值	11,828.4	12.91
本集團之酒店物業組合按其市值重列及 加回相關遞延稅項負債等之調整	5,726.4	6.25
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	17,554.8	19.16

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，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

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及港幣為單位，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，本集團將考慮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

於年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣2,200,600,000元（二零一五年：港幣808,500,000元）。而於年度內之利息支出淨額為港幣135,400,000元（二零一五年：港幣138,300,000元）。

債項及資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣4,029,300,000元（二零一五年：港幣1,573,200,000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9,232,400,000元（二零一五年：港幣9,135,600,000元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為33.2%（二零一五年：36.0%），即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣9,232,400,000元（二零一五年：港幣9,135,600,000元）與本集團之總資產港幣27,799,400,000元（二零一五年：港幣25,342,600,000元）之相對比率。

以於二零一六年十二月三十一日本集團之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣34,998,600,000元（二零一五年：港幣32,011,500,000元）計算，資產負債比率則為26.4%（二零一五年：28.5%）。

有關本集團於二零一六年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一七年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報（「二零一六年年報」）中之綜合財務報表（「財務報表」）內。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團若干定期存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日投資合共港幣413,800,000元已為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，而本集團若干之物業、廠房及設備、投資物業、可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、定期存款及銀行結存合共港幣12,272,400,000元亦已作抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。

於二零一五年十二月三十一日，本集團若干定期存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日投資合共港幣462,100,000元已為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，而本集團若干之物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、定期存款及銀行結存合共港幣11,412,800,000元亦已作抵押以擔保授予本集團之其他銀行貸款。

資本承擔

本集團於二零一六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

於二零一六年十二月三十一日，本集團就應佔一合營公司之附屬公司獲授之銀行貸款所提供之公司擔保之或然負債（並無於財務報表內撥備）金額為港幣2,579,400,000元（二零一五年：港幣3,123,500,000元），該等銀行貸款已動用港幣1,566,800,000元（二零一五年：港幣1,540,100,000元）。

股息

董事會議決建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣9.0仙（二零一五年：港幣9.0仙）。此項建議末期股息之派息額將約為港幣82,400,000元（二零一五年：港幣83,200,000元），並將派發予於二零一六年六月十五日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一六年十月已派發之中期股息每股普通股港幣4.0仙（二零一五年：港幣4.0仙），截至二零一六年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股港幣13.0仙（二零一五年：港幣13.0仙）。

股東週年大會

本公司謹定於二零一七年六月七日（星期三）召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及本公司之網站，並將連同本公司二零一六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於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零一七年六月二日（星期五）至二零一七年六月七日（星期三）（首尾兩天包括在內），以確定股東可出席二零一七年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零一七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，必須於二零一七年六月一日（星期四）下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處香港中央證券登記有限公司（「股份登記過戶分處」）；及
- (ii) 由二零一七年六月十三日（星期二）至二零一七年六月十五日（星期四）（首尾兩天包括在內），以確定股東可享有建議派發之末期股息之權利。為確保享有建議派發之末期股息之權利，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年六月十二日（星期一）下午四時三十分前遞交予股份登記過戶分處。

有關上述末期股息之股息單預期將於二零一七年六月二十六日或前後寄予各股東。

年度業績

綜合損益表

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一五年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	2,617.1	2,471.8
銷售成本	<u>(1,428.7)</u>	<u>(1,349.7)</u>
毛利	1,188.4	1,122.1
其他收入及收益(淨額)(附註三)	112.9	168.6
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損) (淨額)	(46.8)	14.3
投資物業之公平值虧損(淨額)	(41.4)	(4.7)
重新分類一待售物業為 一投資物業之公平值收益	58.5	—
物業銷售及推廣費用	(7.6)	(3.2)
行政費用	<u>(276.9)</u>	<u>(250.8)</u>
減除折舊前經營業務盈利	987.1	1,046.3
折舊	<u>(530.3)</u>	<u>(511.2)</u>
經營業務盈利(附註二及四)	456.8	535.1
融資成本(附註五)	(395.4)	(330.3)
應佔盈利及虧損：		
合營公司	233.1	14.2
聯營公司	<u>(12.4)</u>	<u>(22.2)</u>
除稅前盈利	282.1	196.8
所得稅(附註六)	<u>(41.3)</u>	<u>(36.9)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利	<u>240.8</u>	<u>159.9</u>

綜合全面收益表

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一五年 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 年內盈利	240.8	159.9
其他全面收益/(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
可供出售投資之公平值變動	(4.8)	22.1
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	-	(0.3)
自對沖儲備轉撥至損益表	-	1.0
	-	0.7
換算海外業務之滙兌差額	(16.2)	(22.6)
應佔其他全面虧損：		
一合營公司	(85.8)	(54.2)
一聯營公司	(0.1)	(0.1)
年內其他全面虧損	(106.9)	(54.1)
年內全面收益總額	<u>133.9</u>	<u>105.8</u>
應佔：		
母公司股份持有人	106.8	64.8
非控權權益	<u>27.1</u>	<u>41.0</u>
	<u>133.9</u>	<u>105.8</u>

綜合財務狀況表

	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	15,330.7	15,875.6
投資物業	1,026.0	1,070.0
於合營公司之投資	3,146.8	3,327.6
於聯營公司之投資	6.5	125.1
可供出售投資	236.6	133.4
按公平值計入損益之金融資產	1.9	1.9
其他貸款	1,350.0	—
應收融資租賃	36.8	—
應收賬項及按金(附註九)	5.4	5.4
遞延稅項資產	94.0	79.1
非流動總資產	21,234.7	20,618.1
流動資產		
待售物業	264.6	479.4
存貨	33.0	33.9
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	303.4	1,633.4
應收融資租賃	36.3	—
持有至到期日投資	466.7	201.2
按公平值計入損益之金融資產	918.4	795.6
其他貸款	500.0	—
衍生金融工具	12.8	4.7
可收回稅項	0.2	3.1
受限制之現金	63.5	46.4
已抵押定期存款及銀行結存	265.1	346.3
定期存款	2,595.1	400.2
現金及銀行結存	1,105.6	780.3
流動總資產	6,564.7	4,724.5

綜合財務狀況表(續)

	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項、已收按金及 應付費用(附註十)	(498.8)	(424.4)
附息之銀行債項	(188.0)	(279.9)
其他債項	(2,281.7)	–
衍生金融工具	(5.7)	–
應付稅項	(60.8)	(36.0)
流動總負債	(3,035.0)	(740.3)
流動資產淨值	3,529.7	3,984.2
扣除流動負債後總資產	24,764.4	24,602.3
非流動負債		
應付賬項及已收按金	(135.6)	(147.0)
附息之銀行債項	(6,170.7)	(6,187.0)
其他債項	(4,621.3)	(4,241.9)
遞延稅項負債	(954.6)	(1,004.8)
非流動總負債	(11,882.2)	(11,580.7)
資產淨值	12,882.2	13,021.6
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	91.6	92.4
儲備	11,736.8	11,770.6
	11,828.4	11,863.0
非控權權益	1,053.8	1,158.6
股本總值	12,882.2	13,021.6

附註：

一、 編製之基準與會計政策

本集團之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。財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、若干可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具均按公平值計算則除外。此等財務報表乃以港元幣值（「港幣」）呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新增及經修訂準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	獨立財務報表中之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況並無重大財務影響。

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六類：

- (a) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及透過富豪產業信託用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；
- (d) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (e) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金收入；及
- (f) 其他分類主要包括旅遊代理服務、食品銷售、經營安全儲存庫業務、提供房務管理服務以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

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盈利貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本、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而進行交易。

以下表列本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

	酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合		
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
分類收入：																	
銷售予外界客戶	2,153.9	2,171.3	-	-	215.9	133.6	135.4	38.0	99.0	91.9	12.9	37.0	-	-	2,617.1	2,471.8	
分類間之銷售	3.0	-	96.2	96.2	3.9	5.3	-	-	-	-	24.9	3.1	(128.0)	(104.6)	-	-	
合計	<u>2,156.9</u>	<u>2,171.3</u>	<u>96.2</u>	<u>96.2</u>	<u>219.8</u>	<u>138.9</u>	<u>135.4</u>	<u>38.0</u>	<u>99.0</u>	<u>91.9</u>	<u>37.8</u>	<u>40.1</u>	<u>(128.0)</u>	<u>(104.6)</u>	<u>2,617.1</u>	<u>2,471.8</u>	
減除折舊前分類業績	792.3	835.3	(11.9)	(13.5)	112.7	125.0	97.7	63.7	106.3	118.0	(7.3)	(4.7)	-	-	1,089.8	1,123.8	
折舊	(466.5)	(464.0)	(0.4)	(0.4)	(5.9)	(5.9)	-	-	(54.3)	(39.9)	(3.2)	(1.0)	-	-	(530.3)	(511.2)	
分類業績	<u>325.8</u>	<u>371.3</u>	<u>(12.3)</u>	<u>(13.9)</u>	<u>106.8</u>	<u>119.1</u>	<u>97.7</u>	<u>63.7</u>	<u>52.0</u>	<u>78.1</u>	<u>(10.5)</u>	<u>(5.7)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>559.5</u>	<u>612.6</u>	
未能劃分之利息收入及																	
未能劃分之非業務及企業收益																16.4	16.2
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)																(119.1)	(93.7)
經營業務盈利																456.8	535.1
融資成本																(395.4)	(330.3)
應佔盈利及虧損：																	
合營公司	-	-	-	-	233.1	14.2	-	-	-	-	-	-	-	-	233.1	14.2	
聯營公司	1.8	-	-	-	(2.3)	(3.5)	-	-	-	-	(11.9)	(18.7)	-	-	(12.4)	(22.2)	
除稅前盈利																282.1	196.8
所得稅																(41.3)	(36.9)
予母公司股份持有人及																	
非控權權益分佔前期內盈利																240.8	159.9
應佔：																	
母公司股份持有人																213.7	119.0
非控權權益																27.1	40.9
																<u>240.8</u>	<u>159.9</u>

	酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分類資產	15,362.1	15,747.1	42.6	37.5	3,144.9	2,915.1	1,656.0	1,157.7	317.4	387.1	16.6	24.9	(40.7)	(35.5)	20,498.9	20,233.9
於合營公司之投資	-	-	-	-	3,146.8	3,327.6	-	-	-	-	-	-	-	-	3,146.8	3,327.6
於聯營公司之投資	-	7.1	-	-	(4.1)	110.6	-	-	-	-	10.6	7.4	-	-	6.5	125.1
現金及未能劃分之資產															4,147.2	1,656.0
總資產															27,799.4	25,342.6
分類負債	(391.6)	(379.6)	(2.4)	(1.5)	(40.6)	(5.3)	(10.5)	(18.1)	(138.4)	(170.1)	(2.7)	(3.9)	40.7	35.5	(545.5)	(543.0)
銀行債項及未能劃分之負債															(14,371.7)	(11,778.0)
總負債															(14,917.2)	(12,321.0)
其他分類資料：																
利息收入	-	(0.5)	-	-	(90.4)	(87.7)	(35.6)	(30.8)	(1.0)	-	-	-	-	-	-	-
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損/ (收益)(淨額)	-	-	-	-	-	-	46.8	(14.3)	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業之公平值 虧損/(收益)(淨額)	(9.0)	(11.0)	-	-	50.4	15.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重新分類一待售物業為 一投資物業之公平值收益	-	-	-	-	(58.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售物業、廠房及設備項目 之收益(淨額)	-	(0.2)	-	-	-	-	-	-	(19.6)	(38.1)	-	-	-	-	-	-
資本支出	73.6	101.4	0.1	0.2	3.2	1.2	-	-	2.6	363.5	3.1	7.3	-	-	-	-

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
香港	2,433.6	2,285.5
中國內地	23.0	43.5
其他	160.5	142.8
	<u>2,617.1</u>	<u>2,471.8</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分類呈列。

(b) 非流動資產

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
香港	17,810.7	18,218.5
中國內地	1,380.5	1,710.6
其他	318.8	469.2
	<u>19,510.0</u>	<u>20,398.3</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(淨值)之分析列載如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
酒店經營及管理服務	2,102.9	2,117.3
其他業務，包括物業管理、 物業代理、旅遊代理及 食品銷售	14.6	39.3
租金收入：		
酒店物業	44.1	47.2
投資物業	15.1	15.4
飛機	98.0	91.9
其他	2.6	2.7
出售按公平值計入損益之 金融資產之收益淨額	99.5	10.9
結算衍生金融工具之收益淨額	3.4	1.4
按公平值計入損益之 金融資產之利息收入	26.0	18.5
融資租賃之利息收入	1.0	—
上市投資之股息收入	6.5	7.2
出售物業	203.4	120.0
	<u>2,617.1</u>	<u>2,471.8</u>
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	14.8	14.8
其他利息收入	100.8	101.2
出售一投資物業之虧損	(23.7)	—
出售物業、廠房及設備 項目之收益(淨額)	19.6	38.3
其他	1.4	14.3
	<u>112.9</u>	<u>168.6</u>

四、 計入經營業務盈利內之出售本集團之投資及物業所得盈利之分析列載如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
出售按公平值計入損益之		
金融資產所得盈利	99.5	10.9
結算衍生金融工具所得盈利	3.4	1.4
出售物業之盈利	<u>21.6</u>	<u>52.4</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銀行貸款之利息	113.6	119.2
其他債項之利息	231.4	183.0
債項成立成本攤銷	<u>46.9</u>	<u>23.1</u>
非按公平值計入損益之金融負債之		
利息總支出	391.9	325.3
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)	—	1.0
其他貸款成本	<u>3.5</u>	<u>4.0</u>
	<u>395.4</u>	<u>330.3</u>

六、 年度內之所得稅支出/（抵免）列載如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年度內之稅項支出	97.7	83.0
過往年度之撥備不足/（超額撥備）	7.4	(1.9)
即期 — 海外		
年度內之稅項支出	0.8	0.9
遞延稅項	(64.6)	(45.1)
年度內之稅項支出總額	<u>41.3</u>	<u>36.9</u>

香港利得稅之課稅準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%（二零一五年：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有關稅率計算。

應佔一合營公司及聯營公司之稅項抵免分別為港幣100,000元及無（二零一五年：分別為港幣100,000元及無），已計入綜合損益表之「應佔合營公司及聯營公司之盈利及虧損」內。

七、 股息：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣4.0仙 （二零一五年：港幣4.0仙）	37.0	37.0
擬派末期 — 每股普通股港幣9.0仙 （二零一五年：港幣9.0仙）	82.4	83.2
	<u>119.4</u>	<u>120.2</u>

- 八、 每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年內盈利港幣213,700,000元（二零一五年：港幣119,000,000元），及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數921,600,000股（二零一五年：924,100,000股）計算。

由於截至二零一六年及二零一五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盈利作調整。

- 九、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣138,600,000元（二零一五年：港幣1,518,300,000元）乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡分析列載如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	118.4	125.7
四至六個月	3.2	6.0
七至十二個月	5.2	5.3
超過一年	13.5	1,383.6
	140.3	1,520.6
減值	(1.7)	(2.3)
	138.6	1,518.3

賒賬期限

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就認為無可能悉數收取賒款而作之減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以撇銷。

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。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

十、計入應付賬項、已收按金及應付費用之港幣79,000,000元（二零一五年：港幣76,400,000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：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	78.7	76.3
四至六個月	0.2	-
超過一年	0.1	0.1
	<u>79.0</u>	<u>76.4</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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司以代價總額港幣34,615,120元於聯交所購回合共7,996,000股本公司普通股。購回該等普通股之詳情列載如下：

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)	
二零一六年八月	540,000	4.230	3.890	2,234,100
二零一六年九月	6,592,000	4.420	4.210	28,634,100
二零一六年十月	864,000	4.410	4.310	3,746,920
總計	<u>7,996,000</u>			<u>34,615,120</u>
		購回股份之總開支		99,974
		註銷前所得股息		(5,118)
		總計		<u>34,709,976</u>

所有上述7,996,000股購回普通股已於年度內註銷。本公司之已發行股本已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，旨在提高本公司之資產淨值及每股盈利，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

審核委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一六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

本公司於截至二零一六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) 本公司之非執行董事及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（包括非執行董事及獨立非執行董事）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)
羅寶文小姐(副主席兼董事總經理)
楊碧瑤女士(首席營運官)
范統先生
羅俊圖先生
吳季楷先生
溫子偉先生

非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP(副主席)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士
羅文鈺教授
伍兆燦先生
黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零一七年三月二十七日