

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。



二零一七年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零一七年度 港幣百萬元	二零一六年度 港幣百萬元	%轉變
收入	2,560.6	2,617.1	-2.2%
毛利	1,167.0	1,188.4	-1.8%
減除折舊、融資成本及稅項 前之經營業務盈利	1,814.7	987.1	+83.8%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	982.1	213.7	+359.6%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣1.08元	港幣0.23元	+369.6%
擬派末期股息(每股普通股)	港幣11.5仙	港幣9.0仙	+27.8%
年度股息總額(每股普通股)	港幣16.0仙	港幣13.0仙	+23.1%
	於十二月三十一日		
	二零一七年 二零一六年		
	(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14.07元	港幣12.91元	+9.0%
*經調整	港幣22.56元	港幣19.16元	+17.7%

* 此乃就本集團在香港之酒店物業組合按其分別於二零一七年及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

- 達致之股東應佔綜合盈利為港幣982,100,000元，較二零一六年所錄得之盈利港幣213,700,000元增加約3.6倍。
- 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1,814,700,000元，而去年則為港幣987,100,000元。
- 本集團於香港之酒店組合於年度內之折舊費用合共港幣463,200,000元，雖對現金流量並無影響，但已對錄得之盈利造成影響。
- 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九間營運中的富豪及富薈酒店，合共提供4,909間客房及套房。其中八間酒店已租賃予本集團作酒店經營。
- 五間初步富豪酒店於年度內均錄得經營業績增長。年度內之物業淨收入總額為港幣807,300,000元，較年度內基本租金總額港幣733,000,000元超出港幣74,300,000元，當中50%為富豪產業信託應佔之浮動租金。
- 所有四間富薈酒店（包括於二零一七年五月開業的富薈馬頭圍酒店）表現亦令人滿意。
- 於待P&R Holdings Limited百富控股有限公司（一擁有50%權益之合營公司）完成及/或出售發展中物業項目之同時，本集團亦透過其全資附屬公司在香港進行物業發展，包括位於香港皇后大道西的發展物業，以及於機場管理局之招標所投得在香港國際機場之新機場酒店發展項目，此兩個項目均於二零一七年購入。
- 除於二零一七年九月完成位於沙田馬鞍山商場發展項目外，P&R Holdings另外三個正在進行的發展項目預計將於二零一八年內完成。該三個項目分別為位於深水埗之商業/住宅合營項目、位於大角咀的富薈旺角酒店項目，及更重要的位於沙田九肚之大型豪華住宅發展項目。
- 現時，本集團之機隊擁有13架飛機（包括一架擁有85%權益的飛機）。為進一步補充其機隊，本集團於二零一八年二月訂立協議，收購兩架A320-232型號空中巴士客機，該等飛機現正出租予一間大型國際航空公司，預期收購將於今年四月底前完成。

- 於未來三年間，由P&R Holdings與本集團發展的另三間酒店將逐步落成並開幕，該三間酒店分別是於二零一八年落成擁有288間客房的富薈旺角酒店，而另一間於二零一九年落成位於上環擁有98間客房及套房的富薈酒店（此兩間酒店均由P&R Holdings進行發展），以及由本集團發展，於二零二零年落成擁有1,203間客房及套房的新機場酒店。
- 本集團（連同富豪產業信託）致力維持作為香港市場領導之一的地位，同時積極尋找海外潛在收購機會，以期加強其酒店網絡，並提昇其全球市場地位。
- P&R Holdings進行之多個發展項目計劃於二零一八年完成。由於此等項目的土地收購價與當前物業價格水平比較相對較低，因此預期有關項目於完成及/或出售時將為本集團帶來相當可觀的盈利及現金流。
- 總體而言，董事會有信心本集團整體將繼續增長，並將為本公司股東帶來更大回報。

財務業績

於截至二零一七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982,100,000元，較二零一六年所錄得之盈利港幣213,700,000元增加約3.6倍。

年度內錄得盈利增長主要歸因於本集團之金融資產組合錄得公平值收益、自P&R Holdings Limited百富控股有限公司（本集團持有50%權益之合營公司）所得就本集團租賃富薈上環酒店及富薈炮台山酒店初步三年租期收取之租金開支補償（扣除酒店營運收入），以及其應佔P&R Holdings集團所持有之投資物業之公平值收益。

年度內減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣1,814,700,000元，而去年者則為港幣987,100,000元。由於本集團於香港經營之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，須計提折舊費用。本集團於香港之酒店組合於年度內之折舊費用合共港幣463,200,000元，雖對現金流量並無影響，但已對錄得之盈利造成影響。

考慮到本集團須計提累計折舊費用於香港之酒店物業組合之賬面值較其於二零一七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，說明倘所有該等物業按其於二零一七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22.56元。

業務回顧

酒店

市場概覽

根據世界銀行集團於近日發表之研究，發達經濟體在資本支出及出口恢復的支持下，於二零一七年錄得更強勁的增長。歐元區之復甦步伐大幅超出預期，美國及日本之復甦步伐則較小。中國國內生產總值（GDP）於二零一七年之增長達到6.9%，較若干分析員先前預測之6.5%為高，反映持續推出的財政支持及經濟改革，以及出口恢復及貿易淨額之貢獻帶來之正面影響。香港經濟亦不斷增長，年度內本港實際GDP增長較二零一六年增加3.8%，高於香港政府於二零一七年年初預測之2至3%。

於二零一七年，訪港旅客在來自中國內地旅客整體人數反彈之推動下按年增加3.2%至總數達58,500,000人次。於年度內，來自中國內地旅客總數達44,400,000人次，其中18,500,000人次為過夜旅客，按年增加6.7%。同時，來自傳統長途地區市場及其他短途地區市場（不包括中國內地）之業務維持穩定。二零一七年過夜訪港旅客總數達27,900,000人次，按年上升5%。根據香港旅遊發展局（旅發局）公佈之一項酒店調查，在所有受訪之不同類別之酒店中，於二零一七年之平均酒店入住率為89.0%，較二零一六年上升2.0個百分點，而所錄得之行業平均房租則上調0.1%，令平均可出租客房收入（RevPAR）按年增加2.3%。

酒店擁有業務

誠如早前所報告，本公司之一全資附屬公司正根據與香港機場管理局訂立之分租協議，在香港國際機場SKYCITY航天城項目內發展一幢新酒店。該項目正穩步進行中，現計劃該新酒店將於二零二零年完工。有關此新發展項目之進一步詳細資料載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節。

本集團亦全資擁有位於西班牙巴塞隆拿擁有186間客房之La Mola Hotel & Conference Centre。該酒店乃於二零一四年收購，繼而先前由本集團管理及經營。於二零一七年八月，本集團就出租酒店物業予一獨立第三方訂立租賃協議，租賃期為至二零二九年八月屆滿，直至二零二三年八月之租賃期為固定及對訂約雙方具強制性。租賃協議已於二零一七年九月一日正式開始，現時為本集團賺取滿意之租金收入。

富豪產業信託

於二零一七年十二月三十一日，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。

於截至二零一七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2,488,300,000元，而二零一六財政年度之盈利則為港幣564,000,000元。二零一七年所錄得之綜合盈利包括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2,044,200,000元（經抵銷年度內之額外資本開支），而於二零一六年財政年度錄得之相應公平值收益僅為港幣91,300,000元。倘不計及該等公平值變動之影

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444,100,000元，而上年度者則為港幣472,700,000元。

除五間初步富豪酒店外，富豪產業信託正逐步建立另一品牌組合富薈酒店，此乃由本集團現正發展之精選服務酒店品牌。連同最近加入之富薈馬頭圍酒店，富豪產業信託現擁有合共四間在香港經營之富薈酒店。

除富薈灣仔酒店（其由富豪產業信託自行經營）及富薈馬頭圍酒店（其由本集團全資擁有的承租人承租，租賃期為五年，租金為固定並按年遞升）外，所有初步富豪酒店及其餘兩間富薈酒店現正根據每年釐定的市場租金方案出租予本集團旗下同一名承租人。有關該等酒店的經營業績之進一步詳細資料載於下文標題為「酒店經營業務」一節。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，由富豪產業信託自行經營，並由本集團之一附屬公司管理。富薈灣仔酒店經常保持極高入住率，現時可更專注於提高回報率。儘管此酒店於二零一七年錄得之全年平均入住率95.3%稍微低於二零一六年之98.5%，惟平均房租卻增加6.3%，令平均可出租客房收入按年上升2.8%。

於二零一七年九月，隨著一切所需先決條件獲達成後，富豪產業信託完成向P&R Holdings（一間由本公司及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）收購位於九龍之富薈馬頭圍酒店，代價為港幣1,360,000,000元。富薈馬頭圍酒店為一幢擁有340間客房之新酒店，已於二零一七年五月開業，並為富豪產業信託所擁有之第四間富薈酒店。富薈馬頭圍酒店附有一份出租予本集團旗下承租人之租約之利益，租賃期為五年（固定租金為按年遞升），平均回報率為每年4.5%，因而保證富豪產業信託於酒店起步期內可賺取穩定回報。該租賃可由富豪產業信託選擇續期，直至二零二七年十二月三十一日，並按年度市場租金檢討釐定租金。

富豪產業信託最近已於二零一八年三月落實就本金額達港幣3,000,000,000元之五年期貸款之雙邊融資安排，其主要以富豪九龍酒店作按揭抵押。此項貸款融資安排主要用作償還兩項分別於今年三月及五月到期之中期票據。根據該新貸款與現時香港銀行同業拆息（HIBOR）之息差，與兩項中期票據之票面息率比較，預期富豪產業信託可於日後節省不少融資成本。

酒店經營業務

本公司之全資附屬公司Favour Link International Limited為向富豪產業信託所租賃作經營之全部八間富豪及富薈酒店之承租人。

五間初步富豪酒店於年度內之經營業績均取得積極進展。該等酒店於二零一七年之合併平均入住率為87.4%，去年者為86.0%，而彼等合併平均房租則上升4.8%，帶動平均可出租客房收入按年增加6.5%，優於行業平均表現。五間初步富豪酒店於二零一七年之酒店收入總額為港幣1,967,000,000元，而二零一六年者則為港幣1,864,400,000元。該等酒店於年度內產生之物業淨收入總額為港幣807,300,000元，較二零一六年錄得之港幣770,900,000元增加4.7%。此較年度內基本租金總額港幣733,000,000元超出港幣74,300,000元，其中50%為富豪產業信託應佔之浮動租金。五間初步富豪酒店於二零一八年之年度基本租金總額為港幣751,000,000元，較二零一七年增加港幣18,000,000元，而浮動租金將繼續按分佔物業收入淨額總額超出基本租金總額之50%計算。

富薈上環酒店及富薈炮台山酒店以設有按年遞增之固定年度租金出租之首三年租賃期已分別於二零一七年二月及七月屆滿。該兩間富薈酒店之租金方案現正由獨立專業物業估值師按年釐定。根據本集團旗下承租人就該兩間酒店訂立租約時與P&R Holdings（本集團持有50%權益之合營公司）協定之安排，本集團於年度內已就該等初步為期三年之固定租金自P&R Holdings收取合計港幣273,400,000元的租金開支補償（扣除酒店營運收入），有關租金補償已於本集團二零一七年度綜合財務報表內反映。於回顧年度，該兩間富薈酒店之經營表現大幅改善。彼等之年度合併平均入住率達到91.6%，較二零一六年水平高出2.5個百分點，而其合併平均房租則按年上升5.9%。按照富薈上環酒店及富薈炮台山酒店所進行之市場租金檢討，二零一八年之基本租金已分別釐定為港幣42,000,000元及港幣42,400,000元，而浮動租金按分佔物業收入淨額超出基本租金之50%計算。

如上文所述，富薈馬頭圍酒店亦已出租予本集團旗下承租人作酒店經營。與其他兩間富薈酒店早前的安排相若，P&R Holdings作為富薈馬頭圍酒店之賣方，已同意向本集團旗下之承租人全數補足酒店之累計淨收入總額低於初步五年租賃期（設有按年遞升之固定租金）內本集團旗下承租人根據租約應付之累計付款總額（包括租金）之任何差額（惟就此酒店而言，為按年支付）。雖然此酒店仍處於早期營運階段，但已取得令人滿意的表現，自其於九月被富豪產業信託收購以來，酒店平均入住率於二零一七年保持在88.1%。

酒店管理業務

本集團之全資擁有之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九間營運中的富豪及富薈酒店之酒店管理人。於香港將新增之三間酒店，分別將予命名為富薈旺角酒店、富薈蘇豪酒店及麗濠航天城酒店，並將亦會由本集團管理。

本集團現時於香港以外的中國其他城市管理合共九間營運中的富豪及富薈酒店，四間位於上海、兩間位於德州及分別位於西安、鄭州及佛山各一間。於二零一六年二月開業位於鄭州擁有186間客房的裕鴻富薈酒店為由本集團於中國首間以「富薈酒店」品牌命名管理的酒店。另有三間將由本集團管理的酒店正在籌備中，位處於成都、江門及崑山之策略性地點。

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

香港物業市場整體在二零一七年仍保持活躍。於年度內，政府以招標方式售出合共17幅發展用地。賣地所得地價總額超過港幣120,000,000,000元，較二零一六年錄得者大幅增加逾50%，而該等獲批投標下之單位地價屢創新紀錄。住宅市場交投活躍，價格及成交量較二零一六年水平分別上升13%及24%。一手住宅市場仍然暢旺，地產發展商亦提供具吸引力的購買條款及融資計劃。儘管須徵沉重印花稅，惟受市場情緒利好及積壓之相關需求所帶動，二手市場依然活躍。豪華住宅物業市場尤為熾熱，當中分層公寓單位價格連續錄得歷史新高。另一方面，在本地消費能力不斷增強及旅遊業持續復甦的支持下，零售物業市場經歷數年低潮期後已重拾上升動力。

自P&R Holdings於二零一一年成立以來，本集團的物業發展業務主要透過此擁有50:50權益之合營公司進行。於待P&R Holdings完成及/或出售發展中物業項目之同時，本集團亦透過其全資附屬公司於香港進行物業發展，包括位於香港皇后大道西的發展物業，以及於機場管理局之招標所投得在香港國際機場興建之新機場酒店發展項目，此兩個項目均於二零一七年購入。

如上文所述，P&R Holdings以現金代價港幣1,360,000,000元於二零一七年九月出售位於九龍之富薈馬頭圍酒店予富豪產業信託。與此同時，位於沙田馬鞍山之購物商場發展項目的入伙紙已於二零一七年九月獲發出。此區域購物商場已命名為「We Go Mall」，並擬由P&R Holdings保留作投資物業以賺取租金收入。此商場的租務工作進展令人滿意，並計劃於今年五月開業。

P&R Holdings另外三個正在進行的發展項目預計將於二零一八年內完成。該三個項目分別為：與香港市區重建局合營位於深水埗之商業/住宅項目（大部分住宅單位經已預售）、同樣與市區重建局合營位於大角咀的富薈旺角酒店項目，以及更重要的位於沙田九肚之大型豪華住宅發展項目。

經考慮到在香港購入合適發展用地以補充土地儲備的挑戰日益增加，儘管香港政府努力增加土地供應，本集團與P&R Holdings將不會倉促出售其物業，尤其是考慮到香港物業市場前景樂觀。同時，本集團亦積極尋找海外房地產及酒店項目的適當收購機會，以擴闊及多元化發展其整體資產組合。

於年度內，本集團完成出售位於赤柱富豪海灣的一幢持作待售之花園洋房。本集團仍在富豪灣保留共14幢花園洋房，其中8幢持作投資物業，3幢持作待售，另外3幢作為固定資產。

有關本集團之發展物業項目及物業（包括經由P&R Holdings及其附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司進行）的更多資料，載於本公佈中標題為「管理層討論及分析」一節。

其他投資

本集團持有龐大投資組合，包括上市證券、投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。本集團亦於該投資組合中直接持有於四海已發行股份的重大投資，四海為百利保的上市附屬公司，主要在中國從事物業發展業務。受惠於蓬勃的香港及環球資本及證券市場，本集團於年度內全面錄得重大的金融資產組合公平值收益，此已於本集團的回顧業績中反映。

於二零一七年十二月，本集團完成收購一架半新的319型號空中巴士的程序，該飛機根據與一間航空公司訂立的經營租賃飛行歐洲航線。現時，本集團之機隊擁有13架飛機（包括一架擁有85%權益的飛機），其中2架飛機按經營租賃租用、6架飛機按融資租賃租用以及4架飛機有待重新出租或出售。餘下的一架飛機（一架A321-200型號空中巴士）已在今年二月從承租人收回，並已就出售此飛機訂立意向書。為進一步補充其機隊，本集團於二零一八年二月訂立協議，收購兩架A320-232型號空中巴士客機，該等飛機現正出租予一間大型國際航空公司。預期該兩項購買協議將於今年四月底前完成。

香港政府近期頒布飛機租賃業務的新稅制，旨在推廣香港作為飛機租賃及融資業務的區域基地。為配合政府政策，本集團正仔細研究新稅制的執行細節時，檢視本集團飛機租賃業務的整體持股架構。

展望

於二零一八年首兩個月，香港酒店市場持續穩步復甦，惟整體外圍經濟環境在地緣政治局勢緊張、金融市場波動、利率正常化及自由貿易的威脅下仍充斥不確定性。

在香港，兩項超大型基建項目—港珠澳大橋及廣深港高速鐵路香港段，預期於二零一八年完工。該兩個項目之連接能力將進一步提升香港在珠江三角洲貨物及服務擔當貿易及物流樞紐之地位，並將有利本港包括旅遊、金融及商業在內等不同行業之發展。高鐵西九龍站之選址毗鄰西九文化區，這將為世界級綜合藝術和文化盛事以及旅遊相關活動創造協同效應。與此同時，香港兩大主題樂園—海洋公園及香港迪士尼樂園均著手進行擴建計劃。在此等利好因素的支持下，產業信託管理人深信香港旅遊業及酒店市場將繼續增長，且香港將有能力保持其受商務及休閒旅客歡迎之首選旅遊勝地之地位。

目前，本集團透過富豪產業信託擁有合共九間營運中之酒店，共提供4,909間客房及套房，為香港主要酒店擁有人及營運集團之一。於未來三年間，由P&R Holdings與本集團發展的另三間酒店將逐步落成並開幕，該三間酒店分別是於二零一八年落成擁有288間客房的富薈旺角酒店，而另一間於二零一九年落成位於上環擁有98間客房及套房的富薈酒店（此兩間酒店均由P&R Holdings進行發展），以及由本集團發展，於二零二零年落成擁有1,203間客房及套房的新機場酒店。

本集團（連同富豪產業信託）致力維持作為香港市場領導之一的地位，同時積極尋找海外潛在收購機會，以期加強其酒店網絡，並提昇其全球市場地位。

儘管若干中央銀行利率持續正常化並降低市場流通量，預計過程將非常緩慢及香港的負實際利率環境在短期內應會持續。加上對經濟增長的信心加強，私人財富增加及中國內地投資資金持續湧入的影響，香港物業市場前景預期於二零一八年仍然活躍。

P&R Holdings進行之多個發展項目計劃於二零一八年完成。由於此等項目的土地收購價與當前物業價格水平比較相對較低，因此預期有關項目於完成及/或出售時將為本集團帶來相當可觀的盈利及現金流。

總體而言，董事會有信心本集團整體將繼續增長，並將為本公司股東帶來更大回報。

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)、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。

以下概述本集團現正於香港進行之物業發展項目及所擁有物業：

位於香港國際機場之新酒店項目將予命名為「麗濠航天城酒店」

本公司之全資附屬公司於二零一七年二月以不可退還租金付款形式之應付代價約港幣2,188,900,000元獲香港機場管理局授予香港國際機場新酒店項目的發展權。

酒店項目之地盤面積約為6,650平方米（71,580平方呎）及可建樓面面積為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。酒店項目亦為機場管理局推出之大型綜合發展項目SKY CITY航天城之第一期發展項目，包括大型零售及辦公大樓、餐飲和娛樂等設施。

新酒店項目計劃發展成為一座提供1,203間客房及套房樓高13層（包括一層地下樓層）之酒店，備有全面的宴會、會議及餐飲設施。酒店將予命名為麗濠航天城酒店，將作全方位服務式酒店營運，顧客定位以商務、航空相關、休閒及會議業務為目標。地基工程經已展開，而新酒店現時預期於二零二零年完成。

香港皇后大道西150至158號及160至162號

位於香港皇后大道西150至158號之物業於二零一七年三月以私人協議方式收購，地盤總面積約480平方米（5,178平方呎），計劃作商業/住宅發展用途。本集團其後進一步收購位於香港皇后大道西160至162號之毗鄰物業，其擁有超過

全部不分割業權的85%，而地盤總面積約為187平方米（2,012平方呎）。兩項物業擬合併發展，而所合併地盤之地盤總面積約為667平方米（7,190平方呎）。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

於年度內，本集團完成出售於赤柱富豪海灣一幢持作待售之花園洋房。富豪海灣總樓面面積約為6,320平方米（68,000平方呎）之合共14幢花園洋房仍予以保留，當中8幢持作投資物業、3幢持作待售物業，以及3幢作為固定資產。倘本集團滿意開價，會繼續出售部分該等花園洋房。

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之進一步資料：

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（此兩個項目乃根據香港市區重建局授予之發展合約進行）外，所有其他現正進行之發展項目及物業均由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）。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。

除其中1個單位外，名為「尚築」之公寓大樓的其他全部133個單位已於二零一五年售罄。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14間洋房已訂約售出。餘下之洋房現正計劃作逐步出售，而同時間或會保留部分洋房以賺取租金收入。

九龍土瓜灣下鄉道8號富薈馬頭圍酒店

此項目之地盤總面積約700平方米（7,535平方呎），已發展為一間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。該酒店之入伙紙已於二零一六年十一月獲發出。該酒店於二零一七年五月開始營業。

P&R Holdings於二零一七年五月重新整合此項目之全部100%擁有權權益。擁有富薈馬頭圍酒店之集團公司之全部權益已於二零一七年九月以代價港幣1,360,000,000元售予富豪產業信託。

新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號名為「We Go Mall」之購物商場

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）。此地盤現正發展為擁有地上5層高及1層地下樓層之購物商場。此項目之入伙紙於二零一七年九月獲發出。此已建成之物業項目已命名為「We Go Mall」，並擬保留作賺取租金收入之用。此商場的租務工作進展令人滿意，並計劃於二零一八年五月開業。

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/住宅樓宇，提供157個住宅單位、兩層商舖及一層地下停車場。此項目之入伙紙最近於二零一八年三月獲發出。此發展項目之住宅單位已於二零一六年七月推出預售，迄今，合共157個住宅單位中之155個單位已訂約售出。商業單位之銷售計劃預期於短期內推出。

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）並計劃發展為擁有七幢中層住宅公寓（合共約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，總樓面面積約32,474平方米（349,547平方呎）。項目之上蓋建築工程現正進行中，並預計將於今年稍後完成。銷售計劃預期於項目完成後隨即展開，並將分階段逐步推出。

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。項目之上蓋建築工程接近完成，該項目計劃將於二零一八年第三季完成。

上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號將予命名為「富薈蘇豪酒店」

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。經過長時間數度因解決有關底層結構工程所遭遇的難題而拖延後，項目之上蓋建築工程正穩步進行，該項目現時預期於二零一九年完成。

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之物業項目（全部為全資擁有）以及其擁有60%權益之中國物流業務（已於二零一七年六月出售）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497,000平方米（5,350,000平方呎）。

成都項目第一及第二期九幢住宅大樓合共1,296個住宅單位已完工，當中1,258個單位已售出，並取得銷售總額人民幣828,000,000元（港幣1,030,000,000元）。大部分已售單位已於年底前交付予買家，故所得盈利已計入回顧年度內之業績。

為應對市場情況轉變，一幢擁有317間客房之酒店之業務組合已經修訂，而相關之室內設計及客房實體模型工程正在進行中。該酒店現計劃於二零一九年年初起分階段開業。此發展項目第三期餘下之十幢住宅大樓已獲取規劃審批，建築工程預定於短期內展開。該等住宅單位計劃於二零一八年年末前推出預售。此發展項目內之其他部分，主要包括商業及寫字樓大樓亦已取得規劃審批，並預期相關之建築工程將於二零一九年年初展開。

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，包括住宅、商業及寫字樓部分。

四幢住宅大樓、商務綜合大樓以及相關泊車位之建築工程已於最近完成。在四幢住宅大樓合共512個單位之中，迄今已預售479個單位，獲得經訂約銷售額人民幣1,498,000,000元（港幣1,863,000,000元）。已預售之住宅單位現正交付予個別買家。主要擁有約19,000平方米（205,000平方呎）商舖面積之商業綜合大樓及530個住宅泊車位正繼續進行預售，迄今經訂約銷售額達人民幣139,000,000元（港幣173,000,000元）。兩幢辦公大樓之上蓋建築工程因政府規劃監控收緊而暫停。四海集團正籌劃應變方案並與當地政府進行磋商，務求將對設計造成的任何不利影響降至最低及盡快恢復建築工程。

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）之土地將可用於房地產發展。

四海集團已完成項目地塊內被擅自進入者非法佔有土地之實地調查，並已與相關政府機關展開溝通，以採取適當措施解決土地爭議。根據已取得之法律意見，四海集團於此造林及批地合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。四海集團已進行所需之重新造林補救工程，務求有關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

誠如於二零一六年年報所載述，四海集團於二零一六年一月訂立一項框架協議以收購一個於中國營運物流及相關業務之集團公司（「物流集團」）之60%實益權益，而於物流集團餘下之40%權益則由賣方之聯屬公司（「合營方」）持有。該收購於二零一六年五月完成及四海集團就此發行本金額共港幣57,050,000元之可換股債券作為相關代價。

物流業務經營約一年，並經檢討所有有關情況（尤其包括物流集團之表現及發展進程以及合營各方管理風格之差異），四海集團經過與合營方友好磋商後接受其提出回購四海集團所持物流集團權益之建議。

據此，於二零一七年六月三十日，四海集團與合營方訂立之安排契據，以出售其全部於物流集團擁有之權益，總代價為港幣71,000,000元，有關詳情已於四海日期為二零一七年八月十八日之通函內披露。四海集團於二零一七年六月三十日完成出售後已收取現金港幣45,600,000元，並於二零一七年下半年收取代

價餘額合共港幣25,400,000元。四海集團已於相關交易完成後不再擁有物流集團之任何權益。上述可換股債券已於二零一七年年末前被轉換為四海之普通股。

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從合營項目公司收回人民幣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

本集團於香港之酒店物業乃由富豪產業信託所擁有，而除富薈上環酒店、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、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍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二零一七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22.56元：

於二零一七年十二月三十一日
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	12,646.9	14.07
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等之調整	7,631.6	8.49
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	20,278.5	22.56

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，本集團認為匯率風險輕微，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匯率波動風險。

現金流量

於年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣319,100,000元（二零一六年：經營業務所得之現金流量淨額為港幣2,200,600,000元）。而於年度內之利息支出淨額為港幣194,300,000元（二零一六年：港幣135,400,000元）。

債項及資產負債比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣3,457,900,000元（二零一六年：港幣4,029,300,000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10,925,200,000元（二零一六年：港幣9,232,400,000元）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為35.0%（二零一六年：33.2%），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10,925,200,000元（二零一六年：港幣9,232,400,000元）與本集團之總資產港幣31,248,500,000元（二零一六年：港幣27,799,400,000元）之相對比率。

以上文所述基準於二零一七年十二月三十一日本集團於香港之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣41,034,700,000元（二零一六年：港幣34,998,600,000元）計算，資產負債比率則為26.6%（二零一六年：26.4%）。

有關本集團於二零一七年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一八年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（「二零一七年年報」）中之綜合財務報表（「財務報表」）內。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，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17,839,900,000元（二零一六年：港幣12,686,200,000元）均已作抵押以擔保授予本集團之銀行貸款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。

資本承擔

本集團於二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，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2,446,800,000元（二零一六年：港幣2,579,400,000元），該等銀行貸款已動用港幣1,841,000,000元（二零一六年：港幣1,566,800,000元）。

此外，本集團已就銀行為本集團之一項物業發展工程合約發出金額港幣15,000,000元（二零一六年：無）之履行保證金提供擔保。

股息

董事會議決建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣11.5仙（二零一六年：港幣9.0仙）。此項建議末期股息之派息額將約為港幣103,400,000元（二零一六年：港幣82,400,000元），並將派發予於二零一八年六月十二日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一七年十月已派發之中期股息每股普通股港幣4.5仙（二零一六年：港幣4.0仙），截至二零一七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16.0仙（二零一六年：港幣13.0仙）。

股東週年大會

本公司謹定於二零一八年六月四日（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，並將連同本公司二零一七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) 由二零一八年五月三十日（星期三）至二零一八年六月四日（星期一）（首尾兩天包括在內），以確定股東可出席二零一八年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零一八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，必須於二零一八年五月二十九日（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) 由二零一八年六月八日（星期五）至二零一八年六月十二日（星期二）（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，必須於二零一八年六月七日（星期四）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二零一八年六月二十七日或前後寄予各股東。

年度業績

綜合損益表

	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	2,560.6	2,617.1
銷售成本	<u>(1,393.6)</u>	<u>(1,428.7)</u>
毛利	1,167.0	1,188.4
其他收入及收益(淨額)(附註三)	530.2	112.9
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損) (淨額)	376.4	(46.8)
投資物業之公平值收益/虧損 (淨額)	53.9	(41.4)
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、廠房及設備項目之減值虧損	(50.5)	–
物業銷售及推廣費用	(5.2)	(7.6)
行政費用	<u>(257.1)</u>	<u>(276.9)</u>
減除折舊前經營業務盈利	1,814.7	987.1
折舊	<u>(503.5)</u>	<u>(530.3)</u>
經營業務盈利(附註二及四)	1,311.2	456.8
融資成本(附註五)	(368.6)	(395.4)
應佔盈利及虧損：		
合營公司	146.4	233.1
聯營公司	<u>(3.3)</u>	<u>(12.4)</u>
除稅前盈利	1,085.7	282.1
所得稅(附註六)	<u>(87.4)</u>	<u>(41.3)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利	<u>998.3</u>	<u>240.8</u>

綜合損益表(續)

	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一六年 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	982.1	213.7
非控權權益	16.2	27.1
	<u>998.3</u>	<u>240.8</u>
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利(附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣1.08元*</u>	<u>港幣0.23元</u>

* 剔除截至二零一七年十二月三十一日止年度有關永續證券港幣80,500,000元之分派，每股普通股的基本及攤薄盈利分別為港幣0.99元及港幣0.99元。

綜合全面收益表

	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一六年 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	998.3	240.8
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	28.3	(4.8)
換算海外業務之滙兌差額	27.4	(16.2)
應佔其他全面收益/(虧損)：		
一合營公司	68.1	(85.8)
一聯營公司	0.2	(0.1)
將於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益/(虧損)淨額	<u>124.0</u>	<u>(106.9)</u>
將不會於往後期間被重新分類至 損益之其他全面收益：		
重估物業之收益	10.6	—
所得稅之影響	(2.5)	—
將不會於往後期間被重新分類至 損益之其他全面收益淨額	<u>8.1</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益/(虧損) (已扣除稅項)	<u>132.1</u>	<u>(106.9)</u>
年內全面收益總額	<u>1,130.4</u>	<u>133.9</u>
應佔：		
母公司股份持有人	1,114.2	106.8
非控權權益	16.2	27.1
	<u>1,130.4</u>	<u>133.9</u>

綜合財務狀況表

	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	18,566.9	15,330.7
投資物業	1,144.7	1,026.0
發展中之物業	762.8	–
於合營公司之投資	3,030.8	3,146.8
於聯營公司之投資	15.8	6.5
可供出售投資	294.1	236.6
按公平值計入損益之金融資產	1.9	1.9
其他貸款	1,062.0	1,350.0
應收融資租賃	–	36.8
應收賬項及按金(附註九)	10.5	5.4
遞延稅項資產	51.7	94.0
非流動總資產	24,941.2	21,234.7
流動資產		
待售物業	231.5	264.6
存貨	28.9	33.0
待售飛機	18.4	–
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	263.4	303.4
應收融資租賃	37.1	36.3
持有至到期日投資	167.9	466.7
按公平值計入損益之金融資產	2,030.5	918.4
其他貸款	60.0	500.0
衍生金融工具	–	12.8
可收回稅項	11.7	0.2
受限制之現金	67.7	63.5
已抵押定期存款及銀行結存	550.4	265.1
定期存款	1,681.4	2,595.1
現金及銀行結存	1,158.4	1,105.6
流動總資產	6,307.3	6,564.7

綜合財務狀況表(續)

	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一六年 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)	(491.1)	(498.8)
附息之銀行債項	(1,347.5)	(188.0)
其他債項	(1,945.8)	(2,281.7)
衍生金融工具	(3.0)	(5.7)
應付稅項	(23.6)	(60.8)
流動總負債	(3,811.0)	(3,035.0)
流動資產淨值	2,496.3	3,529.7
扣除流動負債後總資產	27,437.5	24,764.4
非流動負債		
應付賬項及已收按金(附註十)	(104.0)	(135.6)
附息之銀行債項	(8,376.1)	(6,170.7)
其他債項	(2,713.7)	(4,621.3)
遞延稅項負債	(921.4)	(954.6)
非流動總負債	(12,115.2)	(11,882.2)
資產淨值	15,322.3	12,882.2
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	89.9	91.6
儲備	12,557.0	11,736.8
	12,646.9	11,828.4
永續證券	1732.9	—
非控權權益	942.5	1,053.8
股本總值	15,322.3	12,882.2

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經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第7號之修訂	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號之修訂	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則第12號之修訂	<i>對其他實體權益之披露：</i>
包括於二零一四年至二零一六年週期之 年度改進	<i>釐清香港財務報告準則第12號 之範圍</i>

除下文所闡述有關香港會計準則第7號之影響外，採納上述經修訂準則對本集團財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第7號之修訂要求實體必須作出披露，以使財務報表用者能夠評估融資活動產生的負債變動，包括因現金流量產生的變動以及非現金變動。本集團之財務報表中已披露了因融資活動所產生的負債變動情況。

二、 業務分類資料

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

- (a) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；
- (d) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (e) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金及利息收入；及
- (f) 其他分類主要包括旅遊代理服務、食品銷售、經營餐廳、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二零一七年及二零一六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		
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
	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	2,274.3	2,153.9	-	-	122.7	215.9	103.6	135.4	39.7	99.0	20.3	12.9	-	-	2,560.6	2,617.1	
分類間之銷售	8.2	3.0	119.9	96.2	4.9	3.9	-	-	-	-	76.2	24.9	(209.2)	(128.0)	-	-	
合計	<u>2,282.5</u>	<u>2,156.9</u>	<u>119.9</u>	<u>96.2</u>	<u>127.6</u>	<u>219.8</u>	<u>103.6</u>	<u>135.4</u>	<u>39.7</u>	<u>99.0</u>	<u>96.5</u>	<u>37.8</u>	<u>(209.2)</u>	<u>(128.0)</u>	<u>2,560.6</u>	<u>2,617.1</u>	
減除折舊前分類業績	1,120.2	792.3	(13.3)	(11.9)	244.6	112.7	494.1	97.7	31.8	106.3	(1.7)	(7.3)	-	-	1,875.7	1,089.8	
折舊	<u>(470.3)</u>	<u>(466.5)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>(6.0)</u>	<u>(5.9)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(22.4)</u>	<u>(54.3)</u>	<u>(4.4)</u>	<u>(3.2)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(503.5)</u>	<u>(530.3)</u>	
分類業績	<u>649.9</u>	<u>325.8</u>	<u>(13.7)</u>	<u>(12.3)</u>	<u>238.6</u>	<u>106.8</u>	<u>494.1</u>	<u>97.7</u>	<u>9.4</u>	<u>52.0</u>	<u>(6.1)</u>	<u>(10.5)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,372.2</u>	<u>559.5</u>	
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益																	
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)															(95.0)	(119.1)	
經營業務盈利																1,311.2	456.8
融資成本																(368.6)	(395.4)
應佔盈利及虧損：																	
合營公司	-	-	-	-	146.4	233.1	-	-	-	-	-	-	-	-	146.4	233.1	
聯營公司	-	1.8	-	-	15.0	(2.3)	-	-	-	-	(18.3)	(11.9)	-	-	(3.3)	(12.4)	
除稅前盈利																1,085.7	282.1
所得稅																<u>(87.4)</u>	<u>(41.3)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利																<u>998.3</u>	<u>240.8</u>
應佔：																	
母公司股份持有人																982.1	213.7
非控權權益																<u>16.2</u>	<u>27.1</u>
																<u>998.3</u>	<u>240.8</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	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
分類資產	18,690.8	15,362.1	52.1	42.6	3,165.2	3,144.9	2,524.8	1,656.0	277.3	317.4	16.7	16.6	(50.5)	(40.7)	24,676.4	20,498.9
於合營公司之投資	-	-	-	-	3,030.8	3,146.8	-	-	-	-	-	-	-	-	3,030.8	3,146.8
於聯營公司之投資	-	-	-	-	10.2	(4.1)	-	-	-	-	5.6	10.6	-	-	15.8	6.5
現金及未能劃分之資產															3,525.5	4,147.2
總資產															31,248.5	27,799.4
分類負債	(416.5)	(391.6)	(2.3)	(2.4)	(53.0)	(40.6)	(3.6)	(10.5)	(86.1)	(138.4)	(5.0)	(2.7)	50.5	40.7	(516.0)	(545.5)
銀行債項及未能劃分之負債															(15,410.2)	(14,371.7)
總負債															(15,926.2)	(14,917.2)
其他分類資料：																
利息收入	-	-	-	-	(109.7)	(90.4)	(54.6)	(35.6)	(4.8)	(1.0)	-	-	-	-	-	-
一合營公司承諾補償之租金	(273.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應收賬項之減值	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備項目 之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	50.5	-	-	-	-	-	-	-
釋放維修儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.7)	-	-	-	-	-	-	-
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損/ (收益)(淨額)	-	-	-	-	-	-	(376.4)	46.8	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業之公平值 虧損/(收益)(淨額)	(2.0)	(9.0)	-	-	(51.9)	50.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 之虧損/(收益)(淨額)	0.8	-	-	-	(35.7)	-	-	-	(5.2)	(19.6)	-	-	-	-	-	-
資本支出	3,692.2	73.6	0.3	0.1	4.2	3.2	-	-	145.4	2.6	3.2	3.1	-	-	-	-

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
香港	2,457.0	2,433.6
中國內地	17.5	23.0
其他	86.1	160.5
	<u>2,560.6</u>	<u>2,617.1</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

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
香港	21,512.9	17,810.7
中國內地	1,674.4	1,380.5
其他	333.7	318.8
	<u>23,521.0</u>	<u>19,510.0</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：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
酒店經營及管理服務	2,223.8	2,102.9
租金收入：		
酒店物業	41.8	44.1
投資物業	16.6	15.1
飛機	34.9	98.0
其他	2.6	2.6
出售按公平值計入損益之		
金融資產之收益淨額	40.5	99.5
結算衍生金融工具之收益淨額	12.0	3.4
按公平值計入損益之		
金融資產之利息收入	41.8	26.0
融資租賃之利息收入	4.8	1.0
上市投資之股息收入	9.3	6.5
出售物業	110.0	203.4
其他業務	22.5	14.6
	<u>2,560.6</u>	<u>2,617.1</u>
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	31.6	14.8
其他利息收入	123.0	100.8
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)	40.1	19.6
釋放維修儲備	54.7	-
一合營公司承諾補償之租金	273.4	-
其他	7.4	1.4
	<u>530.2</u>	<u>112.9</u>

四、 計入經營業務盈利內之出售本集團之物業所得盈利之分析列載如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>84.3</u>	<u>21.6</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銀行貸款之利息	135.7	113.6
其他債項之利息	269.5	231.4
債項成立成本攤銷	<u>25.6</u>	<u>46.9</u>
非按公平值計入損益之金融負債之 利息總支出	430.8	391.9
其他貸款成本	<u>6.7</u>	<u>3.5</u>
	437.5	395.4
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(68.9)</u>	<u>—</u>
	<u>368.6</u>	<u>395.4</u>

六、 年度內之所得稅支出列載如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年度內之稅項支出	85.1	97.7
過往年度之撥備不足/ (超額撥備)	(3.5)	7.4
即期 — 海外		
年度內之稅項支出	1.2	0.8
遞延稅項	4.6	(64.6)
年度內之稅項支出總額	<u>87.4</u>	<u>41.3</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%（二零一六年：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。

應佔一合營公司及一聯營公司之稅項支出分別為港幣12,300,000元及港幣1,900,000元（二零一六年：稅項抵免分別為港幣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：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣4.5 (二零一六：港幣4.0仙)	40.4	37.0
擬派末期 — 每股普通股港幣11.5仙 (二零一六：港幣9.0仙)	103.4	82.4
	<u>143.8</u>	<u>119.4</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982,100,000元（二零一六年：港幣213,700,000元），及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數907,300,000股（二零一六年：921,600,000股）計算。

由於截至二零一七年及二零一六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140,300,000元（二零一六年：港幣138,600,000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：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	115.7	118.4
四至六個月	3.5	3.2
七至十二個月	7.2	5.2
超過一年	15.7	13.5
	<u>142.1</u>	<u>140.3</u>
減值	<u>(1.8)</u>	<u>(1.7)</u>
	<u>140.3</u>	<u>138.6</u>

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76,100,000元（二零一六年：港幣79,000,000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	75.9	78.7
四至六個月	0.1	0.2
七至十二個月	0.1	-
超過一年	-	0.1
	<u>76.1</u>	<u>79.0</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

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司以代價總額港幣116,758,920元於聯交所購回合共17,274,000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)	
二零一七年六月	10,612,000	7.130	6.450	73,016,640
二零一七年七月	6,662,000	6.840	6.400	43,742,280
總計	<u>17,274,000</u>			116,758,920
		購回股份之總開支		329,237
		總計		<u>117,088,157</u>

所有上述17,274,000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二零一七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

本公司於截至二零一七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
伍穎梅女士，JP
黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零一八年三月二十六日