

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	3,588.6	2,771.8	+29.5%
毛利	1,238.8	1,134.0	+9.2%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前之 經營業務盈利	1,746.1	1,174.8	+48.6%
母公司股份持有人 應佔年內盈利	528.5	217.0	+143.5%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣47.41仙	港幣19.47仙	+143.5%
擬派末期股息(每股普通股)	港幣8.0仙	港幣6.7仙	+19.4%
年度股息總額(每股普通股)	港幣10.5仙	港幣9.0仙	+16.7%

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12.35元	港幣11.77元	+4.9%
*經調整	港幣15.67元	港幣13.84元	+13.2%

* 此乃就富豪集團於香港擁有酒店物業組合分別按其於二零一六年及二零一七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528,500,000元，較於二零一六年所錄得之盈利港幣217,000,000元增加約1.4倍，主要歸因於本集團持有之投資物業及金融資產所得之公平值收益。
- 年度內，減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣1,746,100,000元，而二零一六年則錄得盈利港幣1,174,800,000元。
- 於年度內就本集團之酒店物業計提折舊費用為港幣525,600,000元，儘管該折舊費用對本集團之現金流量並無影響，惟已對回顧年度之呈報業績造成影響。
- P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(本公司與Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司各自持有50:50權益之合營公司，並因而實際上為本公司之附屬公司)為本集團物業發展及投資業務之主要營運公司。
- 於二零一七年九月，由P&R Holdings所發展位於九龍之富薈馬頭圍酒店以現金代價港幣1,360,000,000元售予富豪產業信託。
- 位於沙田馬鞍山之「We Go Mall」(P&R Holdings另一發展項目)擬保留持作投資物業，並計劃於今年五月開業。
- P&R Holdings另外三個現正進行之發展項目預計於二零一八年內完成，分別為：位於深水埗之商業/住宅合營項目、位於大角咀之富薈旺角酒店，以及更重要的位於沙田九肚之大型豪華住宅發展項目。
- 於待發展中物業項目得以完成及/或銷售之同時，富豪(本公司之上市附屬公司)亦透過其全資附屬公司於香港進行物業發展項目，包括位於香港皇后大道西之發展物業以及透過競標獲香港機場管理局授予位於香港國際機場之新機場酒店發展項目，兩個項目均於二零一七年購入。
- Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(本集團透過P&R Holdings持有之上市附屬公司)正進行兩項位於中國天津及成都之綜合用途發展項目，兩者均進展良好。

- 成都項目第一及第二期大部分住宅單位已於年底前售出並交付予買家，故從其所得之盈利已計入回顧年度之業績內。
- 天津項目內之四幢住宅大樓、商務綜合大樓以及相關泊車位之建築工程已於近日完成。四幢住宅大樓合共512個單位中，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)。
- 有關本公司之三間上市附屬公司富豪、富豪產業信託及四海之業務營運詳情，已另刊載於彼等於今日分別所發表之業績公佈內。
- 縱使面臨挑戰，本集團將繼續竭力補充其於香港之土地儲備。同時，鑑於海外可能有相對較多之投資機會，本集團現正仔細審視多個海外物業及項目之建議。
- 出售四海於天津項目內住宅單位所得之盈利，將於今年上半年在完成交付予個別買家之程序後入賬。
- 由於深水埗合營項目內之大部分住宅單位經已預售，而其入伙紙已於今年三月初獲發出，故自銷售該等單位所得之盈利將於本財政年度入賬。
- 位於九肚之豪華住宅項目為一大型發展項目，由24間花園洋房及7幢中層住宅公寓(合共136個單位)所組成，預期於今年稍後完工。銷售計劃將於發展項目竣工後展開，並將分階段逐步推出預售。環顧鄰近地區物業之現行售價，本集團有信心此發展項目之單位銷售將會帶來非常可觀的盈利及現金流貢獻。
- 整體而言，董事會對本集團之未來前景持樂觀態度。

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528,500,000元，較於二零一六年所錄得之盈利港幣217,000,000元增加約1.4倍。本集團所達致之盈利大幅增加，主要歸因於本集團持有之投資物業及金融資產所得之公平值收益。

於年度內減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣1,746,100,000元，而二零一六年則錄得盈利港幣1,174,800,000元。由於本集團於香港之所有酒店物業均由本集團擁有及經營，乃於本集團之綜合財務報表內分類為物業、廠房及設備，並須計提折舊費用以符合適用會計準則。因此，於年度內已就該等酒店物業計提折舊費用為港幣525,600,000元。儘管該折舊費用對本集團之現金流量並無影響，惟已對回顧年度之呈報業績造成影響。

補充資料為有關本公司於二零一七年十二月三十一日之經調整資產淨值為每股股份港幣15.67元（經就透過富豪集團擁有於香港之酒店物業之市值按所呈列之基準作調整），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

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、其他投資以及飛機擁有及租賃業務。

於二零一七年十二月三十一日，本集團於Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司直接持有約69.3%控權權益，而富豪則持有富豪產業信託（富豪之上市附屬公司，其以酒店擁有實體營運）已發行基金單位約74.6%。

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（本公司與富豪各自持有50:50權益之合營公司）進行。由於富豪為本公司之上市附屬公司，P&R Holdings實際上亦為本集團之附屬公司。

P&R Holdings除本身之物業發展及投資業務外，於二零一七年十二月三十一日，其亦於Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司持有約75.4%實益控權權益（包括於其普通股及可換股優先股之權益），此外亦持有四海之可換股債券。四海亦因而為本集團之上市附屬成員公司，其主要專注在中華人民共和國之物業發展及投資，以及其他投資業務。

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

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，惟受市場氛圍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，其作為本集團物業發展及投資業務的主要營運公司。於二零一七年九月，由P&R Holdings所發展位於九龍之富薈馬頭圍酒店以現金代價港幣1,360,000,000元售予富豪產業信託。與此同時，位於沙田馬鞍山之購物商場發展項目之佔用許可證(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保留持作投資物業以賺取租金收入。租賃工作進展理想，此商場預計於今年五月開業。

P&R Holdings另外三個現正進行之發展項目預計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)、同樣與市建局合營位於大角咀之富薈旺角酒店項目，以及更重要的位於沙田九肚之大型豪華住宅發展項目。

鑑於在香港收購合適發展用地以補充土地儲備所面對之挑戰日益增加，儘管香港政府著力增加土地供應，本集團將不會倉促出售其物業，尤其考慮到香港物業市場前景樂觀。同時，本集團亦積極尋求合適之海外房地產及酒店項目之收購機會，藉而拓展其整體資產組合之規模及多元性。

於待發展中物業項目得以完成及/或銷售之同時，富豪亦自二零一七年起透過其全資附屬公司於香港進行物業發展業務。

與此同時，本集團透過四海集團從事於中國之物業發展業務。

關於本集團發展物業項目及物業(包括由P&R Holdings、富豪及四海進行之有關項目)之進一步資料，均載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，富豪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。

關於富豪之主要業務及展望(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，而於二零一六年財政年度則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。

關於富豪產業信託之主要業務及展望(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

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，四海達致之股東應佔綜合盈利為港幣13,700,000元，而於上一個財政年度則錄得虧損港幣115,300,000元。

關於四海之主要業務及展望(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

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。

縱使面臨挑戰，本集團將繼續竭力補充其於香港之土地儲備。本集團將不單持續參與政府招標，競投適合本集團發展的土地，亦會積極物色透過其他途徑收購發展用地及物業之機會。同時，鑑於海外可能有相對較多之投資機會，本集團現正仔細審視多個海外物業及發展項目之建議。

誠如上文所述，P&R Holdings旗下三個發展項目預計將於二零一八年完成。由於深水埗合營項目的大部分住宅單位經已預售，而其入伙紙已於今年三月初獲發出，故自銷售該等單位所得之盈利將於本財政年度入賬。

尤其值得一提的是位於九肚之豪華住宅項目，此大型發展項目由24間花園洋房及七幢中層住宅公寓(合共136個單位)所組成，亦預期於今年稍後完工。銷售計劃將於今年稍後待發展項目竣工後展開，並將分階段逐步推出預售。環顧鄰近地區物業之現行售價，本集團有信心此發展項目之單位銷售將會帶來非常可觀的盈利及現金流貢獻。

整體而言，董事會對本集團之未來前景持樂觀態度。

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、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

富豪(本集團之一主要上市附屬公司)之重要投資及業務權益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，以及其他投資業務。

四海乃由本集團透過P&R Holdings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(主要專注在中國)、於金融資產之投資、物流業務(已於二零一七年六月出售)及其他投資業務。

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，以及本集團於當中經營之酒店業及物業市場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「業務回顧」及「展望」兩節及本分節下文，以及載於富豪、富豪產業信託及四海分別所發表之二零一七年全年業績公佈內。

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。

P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R Holdings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於P&R Holdings之股權按比例出資)。P&R Holdings實際上為本公司之附屬公司及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之進一步資料：

除位於九龍深水埗順寧道之發展項目及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現時均由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。此項目之入伙紙已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。

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。有關富豪集團於香港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：

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」

富豪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SKYCITY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。富豪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，富豪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。倘富豪集團滿意開價，會繼續出售部分該等花園洋房。

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)以及其在中國擁有60%權益之物流業務(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)商舖面積之商務綜合大樓及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之土地之實地調查，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。

Hang Fok Properties Limited

Hang Fok為由本集團及富豪集團各自實益擁有50%權益之實體，並實際上為本集團之附屬公司。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。亦誠如以前所報告，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約人民幣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約人民幣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，以取回本集團在此投資之權益價值。

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 Holdings位於上環文咸東街(現以富薈上環酒店經營)、炮台山麥連街(現以富薈炮台山酒店經營)及土瓜灣下鄉道(現以富薈馬頭圍酒店經營)酒店發展項目之建築工程主承建商，有關工程已分別於二零一四年一月、二零一四年五月及二零一六年十一月竣工，連同承建位於元朗丹桂村路之住宅項目亦已於二零一五年十一月竣工。正宏亦透過激烈競標程序獲授位於大角咀晏架街/福全街之酒店發展項目之主要合約工程。由於本集團整體所進行之發展項目不斷增加，本集團之發展顧問分部現主要支援本集團成員公司之建築、工程及室內設計等各方面之專業支援服務需求。

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、債券，以及財資及提升收益之產品。受惠於相對蓬勃的資本市場，本集團於年度內就其金融資產錄得令人滿意的公平值收益。

財務回顧

資產價值

本集團於香港之全部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。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，並須計提折舊。作為資料補充，倘若富豪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15.67元：

	於二零一七年十二月三十一日	
	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	13,761.0	12.35
富豪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>3,703.6</u>	<u>3.32</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>17,464.6</u>	<u>15.67</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，將部分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及於中國之投資，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40,800,000元(二零一六年：港幣1,233,200,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣317,900,000元(二零一六年：港幣212,400,000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4,817,200,000元(二零一六年：港幣5,192,500,000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13,235,900,000元(二零一六年：港幣11,271,600,000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29.0%(二零一六年：27.2%)，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13,235,900,000元(二零一六年：港幣11,271,600,000元)與本集團之總資產港幣45,632,400,000元(二零一六年：港幣41,515,000,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零一七年十二月三十一日富豪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52,602,200,000元(二零一六年：港幣45,817,000,000元)計算，資產負債比率則為25.2%(二零一六年：24.6%)。

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，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、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27,144,000,000元(二零一六年：港幣20,405,400,000元)，均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，於二零一七年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣536,800,000元(二零一六年：港幣370,700,000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

本集團於二零一七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8.0仙(二零一六年：港幣6.7仙)。此項建議末期股息之派息額將約為港幣89,200,000元(二零一六年：港幣74,700,000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2.5仙(二零一六年：港幣2.3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10.5仙(二零一六年：港幣9.0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卓佳登捷時有限公司(「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)	3,588.6	2,771.8
銷售成本	(2,349.8)	(1,637.8)
毛利	1,238.8	1,134.0
其他收入及收益(淨額)(附註三)	187.5	54.8
投資物業所得公平值收益(淨額)	671.2	69.4
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	59.2	(23.7)
以折讓價併購之收益	—	3.1
出售附屬公司之收益(附註十一)	0.2	403.0
發展中物業之減值虧損之回撥	57.0	—
待售物業之減值虧損	—	(15.5)
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	(42.3)	(57.6)
行政費用	(375.0)	(392.7)
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	1,746.1	1,174.8
折舊及攤銷	(600.5)	(615.0)
經營業務盈利(附註二及四)	1,145.6	559.8
融資成本(附註五)	(309.4)	(310.1)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(26.6)	(10.2)
除稅前盈利	809.6	239.5
所得稅(附註六)	(91.5)	(4.1)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利	718.1	235.4

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	718.1	235.4
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	31.6	(4.1)
換算海外業務之滙兌差額	202.0	(159.1)
出售海外業務之重新分類調整	1.6	-
分佔聯營公司之其他全面 收益/(虧損)	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)	235.4	(163.3)
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	8.1	-
年內其他全面收益/(虧損) (除稅後淨額)	243.5	(163.3)
年內全面收益總額	961.6	72.1
應佔：		
母公司股份持有人	701.6	102.4
非控權權益	260.0	(30.3)
	961.6	72.1

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	22,671.7	19,429.0
投資物業	3,445.2	2,395.3
發展中物業	2,075.3	1,293.0
於一合營公司之投資	–	1,150.7
於聯營公司之投資	22.6	31.8
可供出售投資	385.8	278.1
按公平值計入損益之金融資產	1.9	1.9
應收或然代價	–	10.3
應收貸款	111.9	93.4
應收融資租賃	–	36.8
按金及預付款項	92.0	73.7
遞延稅項資產	51.7	94.0
其他資產	–	5.0
商譽	261.0	261.0
商標	610.2	610.2
其他無形資產	–	97.1
非流動總資產	29,729.3	25,861.3
流動資產		
發展中物業	7,194.9	6,465.5
待售物業	1,285.8	1,268.5
待售飛機	18.4	–
存貨	65.5	64.8
應收貸款	4.5	3.7
應收融資租賃	37.1	36.3
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	683.8	1,261.7
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	1,616.3	881.0
衍生金融工具	–	12.8
可收回稅項	11.7	0.2
受限制之現金	145.6	438.5
已抵押定期存款及銀行結存	550.4	265.1
定期存款	1,896.5	2,682.0
現金及銀行結存	2,224.7	1,806.9
流動總資產	15,903.1	15,653.7

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		
應付賬項及費用(附註十)	(1,040.7)	(847.3)
已收按金	(2,568.5)	(2,253.4)
附息之銀行債項	(4,251.6)	(992.8)
其他債項	(1,945.8)	(2,258.5)
衍生金融工具	(3.0)	(5.7)
應付稅項	(141.1)	(145.5)
流動總負債	<u>(9,950.7)</u>	<u>(6,503.2)</u>
流動資產淨值	<u>5,952.4</u>	<u>9,150.5</u>
扣除流動負債後總資產	<u>35,681.7</u>	<u>35,011.8</u>
非流動負債		
應付賬項及已收按金	(74.7)	(114.5)
附息之銀行債項	(9,142.0)	(8,560.4)
其他債項	(2,713.7)	(4,621.3)
可換股債券	-	(31.1)
遞延稅項負債	(2,048.5)	(2,169.9)
非流動總負債	<u>(13,978.9)</u>	<u>(15,497.2)</u>
資產淨值	<u>21,702.8</u>	<u>19,514.6</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	111.4	111.4
儲備	13,649.6	13,002.1
	<u>13,761.0</u>	<u>13,113.5</u>
永續證券	1,732.9	-
非控權權益	6,208.9	6,401.1
股本總值	<u>21,702.8</u>	<u>19,514.6</u>

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、應收或然代價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。

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因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、旅遊代理服務、食品銷售、經營餐廳業務、經營安全儲存庫業務、提供房務管理服務、提供物流及相關服務，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，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。

分類負債不包括可換股債券、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。

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：

	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	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
分類收入：																		
銷售予外界客戶	1,109.9	335.1	18.8	14.3	2,286.6	2,153.9	-	-	104.2	142.7	39.7	99.0	29.4	26.8	-	-	3,588.6	2,771.8
分類間之銷售	7.1	5.9	175.7	198.9	8.2	3.0	119.9	96.2	-	-	-	-	76.2	24.9	(387.1)	(328.9)	-	-
合計	1,117.0	341.0	194.5	213.2	2,294.8	2,156.9	119.9	96.2	104.2	142.7	39.7	99.0	105.6	51.7	(387.1)	(328.9)	3,588.6	2,771.8
減除折舊及攤銷前分類業績	797.8	315.0	(0.1)	0.7	852.1	794.3	(13.3)	(11.9)	177.5	127.0	31.8	106.3	3.6	2.3	-	-	1,849.4	1,333.7
折舊及攤銷	(24.2)	(24.2)	(0.4)	(0.4)	(539.1)	(521.6)	(0.4)	(0.4)	-	-	(22.4)	(54.3)	(12.5)	(12.6)	-	-	(599.0)	(613.5)
分類業績	773.6	290.8	(0.5)	0.3	313.0	272.7	(13.7)	(12.3)	177.5	127.0	9.4	52.0	(8.9)	(10.3)	-	-	1,250.4	720.2
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	56.6	27.4
未能劃分之非業務及 企業支出																	(161.4)	(187.8)
經營業務盈利																	1,145.6	559.8
融資成本																	(309.4)	(310.1)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(8.3)	-	-	-	-	1.7	-	-	-	-	-	-	(18.3)	(11.9)	-	-	(26.6)	(10.2)
除稅前盈利																	809.6	239.5
所得稅																	(91.5)	(4.1)
子母公司股份持有人及 非控股權益佔前 年內盈利																	718.1	235.4
應佔：																		
母公司股份持有人																	528.5	217.0
非控股權益																	189.6	18.4
																	718.1	235.4

	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	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
分類資產	15,966.5	13,868.0	46.4	39.2	22,090.4	18,866.6	52.1	42.6	2,207.6	1,681.5	277.3	317.4	133.1	237.5	(50.7)	(41.3)	40,722.7	35,011.5
於一合營公司之投資	-	1,150.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,150.7
於聯營公司之投資	17.0	21.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.6	10.6	-	-	22.6	31.8
現金及未能劃分之資產																	4,887.1	5,321.0
總資產																	45,632.4	41,515.0
分類負債	(3,097.9)	(2,575.9)	(49.9)	(41.4)	(416.5)	(391.6)	(2.3)	(2.4)	(3.6)	(10.6)	(86.1)	(138.4)	(5.0)	(8.1)	50.7	41.3	(3,610.6)	(3,127.1)
附息之銀行債項及 未能劃分之負債																	(20,319.0)	(18,873.3)
總負債																	(23,929.6)	(22,000.4)
其他分類資料：																		
資本支出*	1,925.2	1,429.0	-	1.3	3,692.2	73.6	0.3	0.1	-	-	145.4	2.6	3.2	116.7				
以折讓價併購之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.1)				
出售附屬公司之收益	-	(403.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.2)	-				
出售投資物業之 虧損/(收益)	(0.1)	23.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
出售物業、廠房及設備 項目之虧損/(收益) (淨額)	(14.4)	-	-	(0.1)	0.8	-	-	-	-	-	(5.2)	(19.6)	-	-				
撥回應收貸款之減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)	(0.1)				
發展中物業之減值虧損之 回撥	(57.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
待售物業之減值虧損	-	15.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
物業、廠房及設備項目之 減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.5	-	-	-				
業務往來客戶應收賬項之 減值	-	-	-	-	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
按公平值計入損益之 金融資產所得公平值 虧損/(收益)(淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-	(61.3)	24.8	-	-	2.1	(1.1)				
投資物業之公平值 收益(淨額)	(669.2)	(60.4)	-	-	(2.0)	(9.0)	-	-	-	-	-	-	-	-				
重新分類一待售物業為 一投資物業之公平值 收益	-	(3.7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
利息收入	(37.4)	(0.7)	-	-	-	-	-	-	(54.6)	(37.3)	(4.8)	(1.0)	(3.3)	(1.8)				
釋放維修儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.7)	-	-	-				

*資本支出包括因收購附屬公司產生之無形資產。

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	2,652.5	2,574.4
中國內地	850.0	36.9
其他	86.1	160.5
	<u>3,588.6</u>	<u>2,771.8</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	27,168.7	23,274.0
中國內地	1,664.6	1,747.1
其他	333.7	318.8
	<u>29,167.0</u>	<u>25,339.9</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，惟不包括金融工具以及遞延稅項資產。

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：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
租金收入：		
酒店物業	41.8	44.1
投資物業	17.1	15.2
待售物業	2.6	2.6
飛機	34.9	98.0
建築及與建築業務相關之收入	13.3	9.4
出售物業所得收益	1,098.9	324.2
物業管理費用	5.5	4.9
出售按公平值計入損益之		
金融資產之收益淨額*	38.0	102.2
結算衍生金融工具之收益淨額	12.0	3.1
按公平值計入損益之		
金融資產之利息收入	41.8	27.7
融資租賃之利息收入	4.8	1.0
上市投資之股息收入	12.4	9.7
酒店經營及管理服務	2,236.1	2,102.9
物流及相關服務收入	9.1	13.9
其他業務	20.3	12.9
	3,588.6	2,771.8

*包括來自基金投資之股息收入港幣155,900,000元(二零一六年:無)及來自出售基金投資之虧損淨額港幣158,400,000元(二零一六年:無)。該等基金投資乃於年度內購入並售出，因而被視為有聯繫之交易。董事認為抵銷金額更能反映該等交易實質為有聯繫。

其他收入及收益(淨額)

銀行利息收入	53.7	25.9
其他利息收入	53.9	12.9
非上市投資之股息收入	3.8	0.8
出售一投資物業之收益/虧損	0.1	(23.7)
出售物業、廠房及設備項目之		
收益(淨額)	18.8	19.7
重新分類一待售物業為		
一投資物業之公平值收益	-	3.7
釋放維修儲備	54.7	-
其他	2.5	15.5
	187.5	54.8

四、 出售本集團之物業所得盈利/(虧損)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/(虧損)	<u>114.5</u>	<u>(46.3)</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	201.4	173.6
其他債項之利息	268.7	230.4
可換股債券之利息	2.5	2.1
其他利息	0.8	-
債項成立成本攤銷	<u>41.3</u>	<u>63.7</u>
非按公平值計入損益之金融負債之 利息總支出	514.7	469.8
其他貸款成本	<u>13.2</u>	<u>13.5</u>
	527.9	483.3
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(218.5)</u>	<u>(173.2)</u>
	<u>309.4</u>	<u>310.1</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		
年內之稅項支出	85.2	97.9
過往年度之撥備不足/(超額撥備)	(4.3)	7.4
即期 — 海外		
年內之稅項支出	65.5	3.2
過往年度之超額撥備	—	(0.2)
中國土地增值稅	4.5	—
遞延稅項	(59.4)	(104.2)
年內之稅項支出總額	<u>91.5</u>	<u>4.1</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現行稅率計算。

中國土地增值稅就出售或轉讓國有土地使用權、建築物及其在中國內地的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。

由於合營公司及聯營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司及聯營公司之稅項作課稅撥備(二零一六年：無)。

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2.5仙 (二零一六年：港幣2.3仙)	27.9	25.6
擬派末期 — 每股普通股港幣8.0仙 (二零一六年：港幣6.7仙)	89.2	74.7
	<u>117.1</u>	<u>100.3</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度內盈利港幣528,500,000元(二零一六年：港幣217,000,000元)，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數1,114,600,000股(二零一六年：1,114,600,000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147,400,000元(二零一六年：港幣145,900,000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	122.7	124.4
四至六個月	3.5	4.1
七至十二個月	7.2	5.6
超過一年	15.8	13.5
	<u>149.2</u>	<u>147.6</u>
減值	(1.8)	(1.7)
	<u>147.4</u>	<u>145.9</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、計入應付賬項及費用之港幣87,000,000元(二零一六年：港幣93,800,000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：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	86.8	93.2
四至六個月	0.1	0.4
七至十二個月	0.1	0.2
	<u>87.0</u>	<u>93.8</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

十一、出售附屬公司

根據四海集團與合營方訂立之安排契約，四海集團以總代價港幣71,000,000元完成出售上海禾允投資諮詢有限公司及其全資附屬公司之60%實益股份權益。四海集團終止其於中國上海提供物流及相關服務之業務，已於二零一七年六月三十日生效。出售附屬公司之相關收益約為港幣200,000元。

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，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

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 (副主席兼董事總經理)
范統先生 (首席營運官)
羅寶文小姐
吳季楷先生
黃寶文先生

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP
伍穎梅女士，JP
石禮謙先生，GBS，JP
黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零一八年三月二十六日