

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	3,620.8	2,804.3	+29.1%
毛利	1,268.9	1,165.0	+8.9%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前之 經營業務盈利	1,823.4	1,192.8	+52.9%
母公司股份持有人 應佔年內盈利	381.2	136.2	+179.9%
母公司股份持有人 應佔每股普通股 基本盈利	港幣11.90仙	港幣4.25仙	+180.0%
擬派末期股息(每股普通股)	港幣1.70仙	港幣1.37仙	+24.1%
年度股息總額(每股普通股)	港幣2.35仙	港幣2.00仙	+17.5%

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2.81元	港幣2.67元	+5.2%
*經調整	港幣3.53元	港幣3.12元	+13.1%

\* 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381,200,000元，較於二零一六年所錄得之盈利港幣136,200,000元增加約1.8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。
- 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1,823,400,000元，而去年則錄得港幣1,192,800,000元。
- 於回顧財務業績內已就本集團於香港之酒店物業計提折舊費用合共港幣525,600,000元。儘管該折舊費用對現金流量並無影響，惟已對整體報告之盈利造成影響。
- 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，本公司持有中層上市附屬公司 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司的控股權益，而本集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營，其下包括 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪國際控股有限公司、富豪產業信託及 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司。
- 本集團於二零一七年十一月在租約期滿後完成出售一架波音737-800型號客機(透過本集團之全資附屬公司持有該客機約85%權益)，並帶來滿意的盈利。本集團目前繼續透過其全資附屬公司持有一架波音B737-300F型號貨運飛機，現以融資租賃租予一物流營運商，獲得穩定收入。此外，現時富豪集團亦擁有一隊共有13架飛機之機隊。
- 世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)為一寓教於樂之公司，乃由本集團擁有48%權益之聯營公司，主要從事製作集教育及娛樂於一身的多媒體內容、產品及服務。

- 「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」乃由世紀創意科技產生之旗艦品牌，為首個由全球最大玩具公司之一 Mattel 授權之中國知識產權。首系列「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」玩具已於去年在中國逾700個銷售點推出。「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」亦為首個由世界最大兒童出版社之一 Scholastic 授權之中國知識產權，由 Scholastic 出版的「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」品牌書籍更分銷至亞洲各地。
- 管理層有信心，透過與領先合作夥伴推出獨一無二的高質素教學內容及產品，將使「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」在邁向成為中國首個國際學前產品品牌之進程中跨進一大步。
- 於過去數年間，世紀城市集團整體上取得逐步增長，並已成為一個擁有豐厚資產和多元化業務權益之綜合企業。
- 作為世紀城市集團之最終控股公司，本公司會適時檢視其所有成員公司的企業及資產控股結構，旨在達致最佳的集團架構，以發揮彼等公司的潛在真實價值，同時可以促進其持續擴充及發展。
- 展望世紀城市集團所有成員公司能有良好前景，董事會深信世紀城市集團整體將能繼續蓬勃發展。

## 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381,200,000元，較於二零一六年所錄得之盈利港幣136,200,000元增加約1.8倍。盈利大幅增加乃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。

本集團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1,823,400,000元，而去年則錄得港幣1,192,800,000元。誠如早前所闡述，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，於回顧財務業績內已就該等酒店物業計提折舊費用合共港幣525,600,000元，儘管該折舊費用對現金流量並無影響，惟已對整體報告之盈利造成影響。

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3.53元(經就透過富豪集團擁有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「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。作為本集團之最終控股公司，於二零一七年十二月三十一日，本公司於Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司持有約62.3%股權，而本集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營。

於年結日，百利保持有上市附屬公司 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司約69.3%股權，富豪主要經營本集團之酒店業務。除了從事酒店經營及管理業務外，富豪亦擁有龐大的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74.6%權益，富豪產業信託現時擁有在香港營運中之九間富豪及富薈酒店。

本集團之物業發展業務主要透過 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(百利保與富豪各自擁有50:50權益之合營公司)進行。由於富豪為本集團之附屬公司，故 P&R Holdings 實際上亦為本公司之附屬公司。於二零一七年十二月三十一日，P&R Holdings 持有 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司約75.4%實益控股權益(包括於其普通股及可換股優先股之權益)，此外亦於四海可換股債券持有權益。四海亦因而為本集團之上市成

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。

誠如二零一七年之中期報告所提述，本集團於二零一七年八月訂立協議就租約期滿後出售一架波音737-800型號客機，本集團透過全資附屬公司持有該客機約85%權益。該交易已於二零一七年十一月正式完成，並帶來滿意的盈利。本集團目前繼續透過其全資附屬公司持有一架波音B737-300F型號貨運飛機，現以融資租賃租予一物流營運商，獲得穩定收入。此外，現時富豪集團亦擁有一隊共有13架飛機之機隊。

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。

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(包括由富豪集團持有之36%權益以及透過本公司之全資附屬公司持有之12%權益)，其為一主要從事製作集教育及娛樂於一身之多媒體內容、產品及服務之寓教於樂公司。

迄今，世紀創意科技已製作超過2,000分鐘以其旗艦品牌「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」為故事主幹之獲獎3D動畫內容。第一季及第二季在中國兩大領先兒童電視頻道首播，並達到收視率第一。第三季及第四季已於二零一七年播出，第四季的內容更由艾美獎得獎作家編寫。為配合「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」於環球之發展計劃，世紀創意科技正與國內外的合作夥伴為國際市場開發第五季節目。

「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」為首個由全球最大玩具公司之一 Mattel 授權之中國知識產權。首系列「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」玩具已於去年在中國逾700個銷售點推出。「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」亦為首個由世界最大兒童出版社之一 Scholastic 授權之中國動畫知識產權。由 Scholastic 出版的「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」品牌書籍分銷至亞洲各地。

世紀創意科技正透過不同方案繼續努力以提高品牌之知名度，包括多元拓展授權產品之組合及擴大於網上平台之內容授權及分銷業務。

管理層有信心，透過與領先合作夥伴推出獨一無二的高質素教學內容及產品，將使「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」在邁向成為中國首個國際學前產品品牌之進程中跨進一大步。

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**

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，百利保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。

關於百利保之主要業務及展望(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綜合盈利港幣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，四海錄得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

於過去數年間，世紀城市集團整體上取得逐步增長，並已成為一個擁有豐厚資產和多元化業務權益之綜合企業。作為世紀城市集團之最終控股公司，本公司會適時檢視其所有成員公司的企業及資產控股結構，旨在達致最佳的集團架構，以發揮彼等公司的潛在真實價值，同時可以促進其持續擴充及發展。

展望世紀城市集團所有成員公司能有良好前景，董事會深信世紀城市集團整體將能繼續蓬勃發展。

## 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)。

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，已載於百利保及四海分別所發表之二零一七年全年業績公佈內。

富豪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。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期間內之業績表現，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，亦已載於富豪及富豪產業信託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。

## 世紀創意科技集團（「世紀創意科技」）

本集團於 8D Matrix Limited（「8D Matrix」，本集團之聯營公司，其全資擁有世紀創意科技）實際擁有合共48%權益（包括由富豪集團持有之36%權益以及透過本公司之全資附屬公司持有之12%權益）。而 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有活力的寓教於樂公司，主要從事製作適合學齡前兒童家庭集教育及娛樂於一身的高質素多媒體內容及相關的產品及服務，業務主要專注於中國市場。世紀創意科技之旗艦產權「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」由羅旭瑞先生之女兒，亦為本公司之副主席兼執行董事羅寶文小姐創造，該等角色之知識產權由羅小姐實益擁有。

迄今，世紀創意科技已製作超過2,000分鐘以其旗艦品牌「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」為故事主幹之獲獎3D動畫內容。第一季及第二季在中國兩大領先兒童電視頻道 CCTV（中國中央電視台）及湖南衛視首播，並達到收視率第一。第三季及第四季已於二零一七年播出。第四季的內容更由艾美獎得獎作家編寫，在卡酷動畫衛視和金鷹卡通衛視收視奪冠，並陸續登陸 CCTV、山東廣播電視台及香港領先的電視頻道 TVB（無線電視）。於二零一七年，「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」榮獲中國十大卡通形象金獎及玉猴獎之最具商業價值十大動漫知識產權。為配合「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」於環球之發展計劃，世紀創意科技正與國內外的合作夥伴為國際市場開發第五季節目。

「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」為首個由全球最大玩具公司之一 Mattel 授權之中國知識產權。首系列「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」玩具已於去年在中國逾700個銷售點（包括玩具反斗城、家樂福、孩子王及沃爾瑪）推出。「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」亦為首個由世界最大兒童出版社之一 Scholastic 授權之中國動畫知識產權。由 Scholastic 出版的「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」品牌書籍分銷至亞洲各地。為進一步印證品牌日漸受到歡迎，世紀創意科技與肯德基合作，在中國超過5,000間門店分銷逾2,000,000本「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」雙語書籍。

世紀創意科技正透過以下方式繼續努力以提高品牌之知名度：(a)多元拓展授權產品之組合、(b)擴大於網上平台之內容授權及分銷業務、(c)與本地活動夥伴合作籌辦巡迴音樂劇，以及(d)於中國各地主要零售點舉行閱讀宣傳活動。

為培育孩子全人發展，世紀創意科技正開發以其專利互動內容為本之創新線下教育服務及實體產品系列。有關書籍、學習工具及訂購組合將經由零售合作夥伴分銷。此外，為鼓勵多作親子戶外互動，世紀創意科技正計畫在香港及中國各地的購物中心舉辦 STEAM 遊戲小組及開設親子餐廳。首間親子餐廳



計劃於二零一八年在香港馬鞍山「We Go Mall」開業。

世紀創意科技亦計劃為兒童及家長推出互動語言學習平台，提供適切的寓教於樂內容(包括視頻、書籍及兒歌)、收費網上課程及優質訂購產品。有見內容分銷及授權產品廣受歡迎，該平台將包含寶狄英語學堂之內容，並糅合西方教育精髓，藉此教學社交網絡讓兒童及家長體驗國際幼稚園的課程。

管理層有信心，透過與領先合作夥伴推出獨一無二的高質素教學內容及產品，將使「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」在邁向成為中國首個國際學前產品品牌之進程中跨進一大步。

## **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。該酒店已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。此已建成之物業已命名為「We Go Mall」，並擬保留持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。商業單位之預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

富豪為百利保之上市附屬公司。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 為由百利保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。

## 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，並及須計提折舊。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3.53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	9,015.3	2.81
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>2,306.4</u>	<u>0.72</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>11,321.7</u>	<u>3.53</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及於中國之投資項目，本集團將考慮運用美元或港幣作對沖部份或全部之投資金額，以控制本集團面對的匯率波動風險。

## 現金流量

於年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣112,100,000元(二零一六年：港幣1,278,100,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣306,500,000元(二零一六年：港幣202,500,000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5,039,200,000元(二零一六年：港幣5,319,100,000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13,013,900,000元(二零一六年：港幣11,145,000,000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28.2%(二零一六年：26.5%)，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13,013,900,000元(二零一六年：港幣11,145,000,000元)與本集團之總資產港幣46,100,500,000元(二零一六年：港幣41,982,100,000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值港幣53,070,300,000元(二零一六年：港幣46,284,100元)計算，資產負債比率則為24.5%(二零一六年：24.1%)。

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。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1.70仙(二零一六年：港幣1.37仙)。此項建議末期股息之派息額將約為港幣54,500,000元(二零一六年：港幣43,900,000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0.65仙(二零一六年：港幣0.63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2.35仙(二零一六年：港幣2.00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)	3,620.8	2,804.3
銷售成本	(2,351.9)	(1,639.3)
毛利	1,268.9	1,165.0
其他收入及收益(淨額)(附註三)	236.4	56.1
投資物業之公平值收益(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)	74.4	(24.7)
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)	—
物業銷售及推廣之費用	(42.3)	(57.6)
行政費用	(391.9)	(406.0)
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	1,823.4	1,192.8
折舊及攤銷	(611.2)	(626.4)
經營業務盈利(附註二及四)	1,212.2	566.4
融資成本(附註五)	(309.4)	(310.1)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(32.7)	(14.1)
除稅前盈利	870.1	242.2
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	778.6	238.1

## 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	381.2	136.2
非控權權益	<u>397.4</u>	<u>101.9</u>
	<u>778.6</u>	<u>238.1</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11.90仙*</u>	<u>港幣4.25仙</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34,300,000元之分派，每股普通股的基本及攤薄盈利分別為港幣10.83仙及港幣10.83仙。

## 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	778.6	238.1
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	34.2	(3.8)
換算海外業務之滙兌差額	202.8	(159.1)
出售海外業務之重新分類調整	1.6	-
應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)	238.8	(163.0)
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)	246.9	(163.0)
年內全面收益總額	1,025.5	75.1
應佔：		
母公司股份持有人	492.3	65.2
非控權權益	533.2	9.9
	1,025.5	75.1

## 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
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	22,676.2	19,517.4
投資物業	3,445.2	2,395.3
發展中物業	2,075.3	1,293.0
於合營公司之投資	–	1,150.7
於聯營公司之投資	24.5	35.3
可供出售投資	447.7	335.6
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
應收融資租賃款項	35.1	81.9
應收賬項、按金及預付款項	101.4	80.3
(附註九)		
遞延稅項資產	51.7	94.0
其他資產	0.2	5.2
商譽	261.0	261.0
商標	610.2	610.2
其他無形資產	–	97.1
<b>非流動總資產</b>	<b>29,842.3</b>	<b>26,062.6</b>
<b>流動資產</b>		
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
應收融資租賃款項	46.0	45.0
應收賬項、按金及預付款項	716.6	1,304.9
(附註九)		
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	1,707.7	968.3
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	1,979.7	2,726.0
現金及銀行結存	2,363.5	1,889.5
<b>流動總資產</b>	<b>16,258.2</b>	<b>15,919.5</b>

## 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
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用(附註十)	(1,061.3)	(854.8)
已收按金	(2,568.5)	(2,259.2)
付息之銀行債項	(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)
<b>流動總負債</b>	<b>(9,971.3)</b>	<b>(6,516.5)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>6,286.9</b>	<b>9,403.0</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>36,129.2</b>	<b>35,465.6</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金	(76.7)	(170.8)
付息之銀行債項	(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)
<b>非流動總負債</b>	<b>(13,980.9)</b>	<b>(15,553.5)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>22,148.3</b>	<b>19,912.1</b>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	320.4	320.4
儲備	8,694.9	8,237.1
	<b>9,015.3</b>	<b>8,557.5</b>
永續證券	1,732.9	-
非控權權益	11,400.1	11,354.6
<b>股本總值</b>	<b>22,148.3</b>	<b>19,912.1</b>

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、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、附息之銀行債項、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	1,107.3	332.5	18.8	14.3	2,286.6	2,153.9	-	-	109.3	147.5	68.2	127.9	30.6	28.2	-	-	3,620.8	2,804.3	
分類間之銷售	9.7	8.5	175.7	198.9	8.2	3.0	119.9	96.2	-	-	-	-	76.2	24.9	(389.7)	(331.5)	-	-	
合計	<u>1,117.0</u>	<u>341.0</u>	<u>194.5</u>	<u>213.2</u>	<u>2,294.8</u>	<u>2,156.9</u>	<u>119.9</u>	<u>96.2</u>	<u>109.3</u>	<u>147.5</u>	<u>68.2</u>	<u>127.9</u>	<u>106.8</u>	<u>53.1</u>	<u>(389.7)</u>	<u>(331.5)</u>	<u>3,620.8</u>	<u>2,804.3</u>	
減除折舊及攤銷前																			
分類業績	795.2	312.4	(0.1)	0.7	852.1	794.3	(13.3)	(11.9)	197.7	131.0	104.4	132.8	4.0	3.0	-	-	1,940.0	1,362.3	
折舊及攤銷	(24.2)	(24.2)	(0.4)	(0.4)	(539.1)	(521.6)	(0.4)	(0.4)	-	-	(31.2)	(63.9)	(12.5)	(12.7)	-	-	(607.8)	(623.2)	
分類業績	<u>771.0</u>	<u>288.2</u>	<u>(0.5)</u>	<u>0.3</u>	<u>313.0</u>	<u>272.7</u>	<u>(13.7)</u>	<u>(12.3)</u>	<u>197.7</u>	<u>131.0</u>	<u>73.2</u>	<u>68.9</u>	<u>(8.5)</u>	<u>(9.7)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,332.2</u>	<u>739.1</u>	
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																		57.3	28.2
未能劃分之非業務及 企業支出																		(177.3)	(200.9)
經營業務盈利																		1,212.2	566.4
融資成本																		(309.4)	(310.1)
應佔聯營公司之 盈利及虧損	(8.3)	-	-	-	-	1.7	-	-	-	-	-	-	(24.4)	(15.8)	-	-	(32.7)	(14.1)	
除稅前盈利																		870.1	242.2
所得稅																		(91.5)	(4.1)
予母公司股份持有人及 非控股權益分佔前 年內盈利																		<u>778.6</u>	<u>238.1</u>
應佔：																			
母公司股份持有人																		381.2	136.2
非控股權益																		<u>397.4</u>	<u>101.9</u>
																		<u>778.6</u>	<u>238.1</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	22,089.5	18,865.8	52.1	42.6	2,365.7	1,842.3	339.2	471.9	145.5	248.3	(50.7)	(41.3)	40,954.2	35,336.8
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.5	14.1	-	-	24.5	35.3
現金及未能劃分之資產																	5,121.8	5,459.3
總資產																	46,100.5	41,982.1
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)	(101.3)	(202.2)	(5.0)	(8.1)	50.7	41.3	(3,625.8)	(3,190.9)
附息之銀行債項及 未能劃分之負債																	(20,326.4)	(18,879.1)
總負債																	(23,952.2)	(22,070.0)
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	65.6	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	-	-	-	-	-	(53.0)	(19.6)	-	-				
撥回應收貸款之減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)	(0.1)				
業務往來客戶 應收賬項之減值之回撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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)	-	-	-	-	-	-	-	-	(76.5)	25.8	-	-	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)	-	-	-	-	-	-	(55.3)	(38.4)	(13.3)	(7.4)	(4.5)	(3.2)				
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	2,656.2	2,578.0
中國內地	850.0	36.9
其他	114.6	189.4
	<u>3,620.8</u>	<u>2,804.3</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

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
香港	27,175.0	23,282.8
中國內地	1,664.6	1,747.1
其他	333.7	402.1
	<u>29,173.3</u>	<u>25,432.0</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
飛機	54.9	120.4
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*	37.9	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	42.5	28.8
應收貸款之利息收入	1.2	1.4
融資租賃之利息收入	13.3	7.5
上市投資之股息收入	16.9	13.4
酒店經營及管理服務	2,236.1	2,102.9
物流及相關服務之收入	9.1	13.9
其他業務	20.3	12.9
	<u>3,620.8</u>	<u>2,804.3</u>

\*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	54.5	26.6
其他利息收入	54.0	12.9
非上市投資所得股息收入	3.8	1.2
出售投資物業之收益/(虧損)	0.1	(23.7)
出售物業、廠房及設備項目之 收益(淨額)	66.6	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	2.7	15.7
	<u>236.4</u>	<u>56.1</u>

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		
年度內之稅項支出	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		
年度內之稅項支出	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)
年度內之稅項支出總額	<u>91.5</u>	<u>4.1</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。

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0.65仙 (二零一六年：港幣0.63仙)	20.8	20.2
擬派末期 — 每股普通股港幣1.70仙 (二零一六年：港幣1.37仙)	54.5	43.9
	<u>75.3</u>	<u>64.1</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381,200,000元(二零一六年：港幣136,200,000元)，及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數3,203,800,000股(二零一六年：3,203,800,000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158,700,000元(二零一六年：港幣156,300,000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，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	134.1	135.1
四至六個月	3.5	4.2
七至十二個月	7.3	5.7
超過一年	16.9	14.4
	<u>161.8</u>	<u>159.4</u>
減值	<u>(3.1)</u>	<u>(3.1)</u>
	<u>158.7</u>	<u>156.3</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。本集團就業務往來客戶應收賬項結存之若干賬項持有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。

#### 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常規守則之守則條文，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，二零一八年三月二十六日