

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。



富豪酒店國際控股有限公司  
**Regal Hotels**  
 International Holdings Limited  
 (於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

## 二零一八年度集團全年業績公佈

### 財務及業務摘要

	二零一八年度 港幣百萬元	二零一七年度 港幣百萬元	%轉變
收入	2,614.1	2,560.6	+2.1%
毛利	1,213.7	1,167.0	+4.0%
減除折舊、融資成本及稅項 前之經營業務盈利	1,327.4	1,814.7	-26.9%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	547.7	982.1	-44.2%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣0.48元	港幣0.99元	-51.5%
擬派末期股息(每股普通股)	港幣14.0仙	港幣11.5仙	+21.7%
年度股息總額(每股普通股)	港幣19.0仙	港幣16.0仙	+18.8%
	於十二月三十一日		
	二零一八年      二零一七年		
	(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14.31元	港幣14.07元	+1.7%
*經調整	港幣23.27元	港幣22.56元	+3.1%

\* 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二零一八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

- 於回顧年度內，本集團之經營業務表現令人滿意。於年度內業務營運所達致之毛利為港幣1,213,700,000元，較二零一七年錄得之港幣1,167,000,000元增加4%。
- 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1,327,400,000元，低於二零一七年所錄得之港幣1,814,700,000元。
- 經營業務盈利下跌乃主要歸因於二零一七年錄得一項來自本集團租賃富薈上環酒店及富薈炮台山酒店首三年租期之租金開支補償所產生之一次性收入，以及受債務及資本市場低迷影響，尤其是於下半年，以致本集團之金融資產投資業務於年度內所錄得之盈利貢獻大幅低於二零一七年之水平。
- 本集團於香港之酒店組合於年度內之折舊費用合共港幣479,900,000元（二零一七年：港幣463,200,000元），儘管對現金流並無影響，惟已對所呈報之盈利產生不利影響。
- 年度內之股東應佔綜合盈利為港幣547,700,000元（二零一七年：港幣982,100,000元）。
- 富豪產業信託（本集團之一上市附屬公司）擁有合共九間於香港營運的富豪及富薈酒店，共提供4,909間客房及套房。除由富豪產業信託自行經營之富薈灣仔酒店外，五間初步富豪酒店及其餘三間富薈酒店均租賃予本集團作經營。
- 五間富豪酒店於年度內之經營業績維持穩定，並達致平均可出租客房收入按年增加9.0%。該五間酒店於年度內產生之物業淨收入總額為港幣875,700,000元，較去年錄得之港幣807,300,000元增加8.5%。
- 富薈酒店之業務模式證實是成功的，旗下富薈酒店亦獲酒店住客日益青睞。除富薈馬頭圍酒店仍處於啟業階段外，其餘三間由富豪產業信託擁有之富薈酒店之業務增長均令人滿意。
- 本集團正透過一間全資附屬公司於香港國際機場發展第二間酒店。該新酒店擬命名為麗豪航天城酒店，將設有逾1,200間客房及套房。該新酒店的發展工程正穩步進行，預計將於二零二零年年底如期落成。

- 此外，本集團亦已開展自有的物業發展業務，包括位於香港皇后大道西之若干現有物業，並擬作商業/住宅發展。
- 最近，本集團購入位於葡萄牙里斯本的一歷史建築物作復修及翻新項目，並擬作出售用途。
- 本集團於過去十二個月已出售1架A321-211型號空中巴士及11架ERJ145型號和ERJ135型號Embraer飛機(包括6架以融資租賃方式出租之飛機)，整體而言，為本集團帶來令人滿意的回報。本集團目前之機隊擁有3架飛機，全部均按經營租賃租出。本集團依然對航空業之長遠增長抱持合理正面期望，並將繼續審探具吸引回報的新收購機會。
- **P&R Holdings Limited**百富控股有限公司(一與**Paliburg Holdings Limited**百利保控股有限公司各自持有50%權益之合營公司)目前正在香港進行八個項目，包括位於沙田九肚的「富豪·山峯」大型豪華住宅發展項目。
- 位於九肚的「富豪·山峯」豪華住宅項目乃**P&R Holdings**迄今最重大的發展項目。在逐步出售項目中的花園洋房及公寓單位後，本集團將會獲得龐大現金流及發展盈利貢獻。
- 憑藉從酒店經營及物業業務獲得雄厚固定收入來源的支持，本集團之財務狀況維持穩健。本集團將繼續探索新業務及投資機會，旨在使其業務未來能持續增長。

## 財務業績

於截至二零一八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547,700,000元，而上年度則錄得盈利港幣982,100,000元。

誠如本公司於二零一九年三月二十日刊發的盈利警告所述，儘管預期於回顧年度內達致之盈利會大幅低於二零一七年所錄得者，惟本集團之經營業務表現令人滿意，並錄得高於去年所達致之毛利。年度內之盈利下跌乃主要歸因於二零一七年錄得一項來自本集團租賃富薈上環酒店及富薈炮台山酒店首三年租期之租金開支(扣除酒店營運收入)補償所產生之一次性收入，以及受債務及資本市場低迷影響，尤其是於下半年，以致本集團之金融資產投資業務於年度內所錄得之盈利貢獻大幅低於二零一七年之水平。

於年度內業務營運所達致之毛利為港幣1,213,700,000元，較二零一七年錄得之港幣1,167,000,000元增加約4.0%。基於上述原因，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1,327,400,000元，低於二零一七年所錄得之港幣1,814,700,000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479,900,000元(二零一七年：港幣463,200,000元)，儘管對現金流並無影響，惟已對所呈報之盈利產生不利影響。

考慮到本集團於香港之酒店組合須計提累計折舊費用之賬面值較其於二零一八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二零一八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23.27元。

## 業務回顧

### 酒店

#### 市場概覽

根據世界銀行集團最近之發表，全球經濟增長預計將由二零一八年經下調的3%進一步降至二零一九年的2.9%及二零二零至二一年的2.8%。美國經濟增長將繼續依賴短期內的財政刺激措施支持，很有可能導致財政赤字加大並更持續。中國國內生產總值(GDP)於二零一八年之增長達致6.6%，惟估計增長將於二零一九年因出口轉弱減慢，而略低於先前之預測。香港於上半年在穩定的經

濟環境下維持強勁增長。隨著中美貿易糾紛升溫及美國利率持續攀升，香港經濟增長於下半年顯著放緩，第四季尤甚。二零一八年全年合計實際GDP增長3.0%，儘管高於過去十年之2.8%的趨勢增長率，惟遜於二零一七年所達致的3.8%。

二零一八年全年合計，訪港旅客在來自中國內地旅客整體人數上升之推動下按年增加11.4%至最新錄得之65,100,000人次。過夜訪港旅客總數達29,300,000人次，按年增加4.9%。來自中國內地旅客總數達51,000,000人次，其中19,900,000人次為過夜旅客，按年增加7.4%。另一方面，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)之過夜旅客人數相對維持穩定。根據香港旅遊發展局(香港旅發局)公佈之一項酒店調查，在所有受訪之不同類別之酒店中，於二零一八年之平均酒店入住率為91.0%，較二零一七年上升2.0個百分點，而行業平均房租錄得6.8%之增長，令平均可出租客房收入(RevPAR)按年增加9.2%。

## 酒店擁有業務

本集團正透過一間全資附屬公司於香港國際機場發展第二間酒店，該新酒店擬命名為麗豪航天城酒店，將設有逾1,200間客房及套房。該新酒店的發展工程正穩步進行，預計將於二零二零年年底如期落成。

本集團亦擁有一間位於西班牙巴塞隆拿設有186間客房之酒店，前稱La Mola Hotel & Conference Centre並由本集團自行經營。該酒店物業已於二零一七年九月租賃予一獨立第三方，現時為本集團賺取滿意之租金收入。

## 富豪產業信託

於二零一八年十二月三十一日，本集團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。

於截至二零一八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2,251,700,000元，而二零一七財政年度之盈利則為港幣2,488,300,000元。二零一八年所錄得之綜合盈利包括富豪產業信託之投資物業組合經評估估值增加所產生之公平值收益港幣1,789,100,000元(經抵銷年度內之額外資本開支)，而於二零一七年財政年度錄得之相應公平值收益則為港幣2,044,200,000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462,500,000元，較上年度之港幣444,100,000元增加4.1%。

除「富豪」品牌旗下五間初步富豪酒店外，富豪產業信託正逐步建立強大之富薈酒店組合，此乃由本集團發展之精選服務酒店品牌。目前，富豪產業信託擁有合共四間於香港營運的富薈酒店。首間富薈酒店為富薈灣仔酒店，由富豪產業信託自行經營，並由本集團之一附屬公司管理。該酒店一直保持高入住率，現更專注於提高回報率。二零一八年之全年平均入住率為95.9%，略高於二零一七年之95.3%，平均房租則增加9.1%，令平均可出租客房收入(RevPAR)按年上升9.8%。

富豪產業信託現時擁有合共九間營運中的酒店，共提供4,909間客房及套房，為香港主要酒店擁有人之一。目前之物業組合乃由全面服務酒店及精選服務酒店組成之均衡組合，各酒店均具策略性定位以迎合廣泛商務及休閒客人的不同市場需求。

隨著以富豪九龍酒店作按揭抵押之港幣3,000,000,000元之五年雙邊定期貸款融資於二零一八年三月完成後，富豪產業信託分別於二零一八年十月及十一月為富薈上環酒店及富薈炮台山酒店進一步落實兩項獨立的雙邊再融資安排。透過該等再融資安排，富豪產業信託得以節省利息開支，將有助降低富豪產業信託日後的融資成本。

## 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維持穩定。該等酒店於二零一八年之合併平均入住率為88.7%，去年則為87.4%，而該等酒店之合併平均房租則上升7.4%，帶動平均可出租客房收入(RevPAR)按年增加9.0%，與行業平均表現大致一致。五間初步富豪酒店於二零一八年之酒店收入總額為港幣2,037,400,000元，而二零一七年者則為港幣1,967,000,000元。該五間酒店於年度內產生之物業淨收入總額為港幣875,700,000元，較去年錄得之港幣807,300,000元增加8.5%。此較年度內基本租金總額港幣751,000,000元超出港幣124,700,000元，其中50%為富豪產業信託根據市場租金方案應佔之浮動租金。二零一九年年度基本租金總額釐定為港幣776,000,000元，較二零一八年之基本租金總額增加港幣25,000,000元，而浮動租金將繼續按分佔五間初步富豪酒店之物業收入淨額總額超出基本租金總額之50%計算。

富薈酒店之業務模式證實是成功的，旗下富薈酒店亦獲酒店住客日益青睞。於回顧年度內，由Favour Link向富豪產業信託所租賃經營之富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之經營表現取得相當大的進步。該兩間酒店的合併年度平均入住率

維持於92.5%，較二零一七年水平高出0.9個百分點，而其合併平均房租上升10.4%，達致平均可出租客房收入(RevPAR)按年增長11.4%。於二零一八年，該兩間酒店產生之物業收入淨額總額為港幣96,800,000元，較去年的港幣80,900,000元增加19.6%。此較年度內基本租金總額港幣84,400,000元高出港幣12,400,000元，有關超出部分的50%將為富豪產業信託應佔之浮動租金。與五間初步富豪酒店相若，彼等之租賃方案乃由獨立專業物業估值師每年釐定。根據二零一八年九月作出的市場租金檢討，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於二零一九年之基本租金已釐定為每間港幣46,000,000元，較彼等於二零一八年之年度基本租金總額整體增加港幣7,600,000元，而浮動租金繼續按分佔每間酒店之物業收入淨額超出基本租金之50%計算。該兩間酒店的租約的初步固定年期將於二零一九年十二月三十一日屆滿，惟富豪產業信託可選擇將租約再延長五年。

富薈馬頭圍酒店是富豪產業信託擁有的第四間富薈酒店，乃於二零一七年九月向P&R Holdings Limited百富控股有限公司(一間由本集團及Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(本公司之直接控股公司)各自擁有50/50權益之合營公司)收購。該酒店已租賃予本集團，租賃期為五年，固定租金按年遞升，平均回報率為每年4.5%。根據與P&R Holdings之協定，租金開支低於酒店業務營運的物業收入淨額的任何虧絀，P&R Holdings將於租賃期的首五年期間內向本集團每年補償。儘管富薈馬頭圍酒店仍處於啟業階段，惟於年度內已取得令人滿意的表現，平均入住率維持於84.4%。

## 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，為現時於香港營運中的全部五間初步富豪酒店及五間富薈酒店之酒店管理人。組合中最近期新增之酒店為富薈旺角酒店，此酒店擁有288間客房，乃由P&R Holdings發展及擁有，並於本月較早前試業。於香港將新增之兩間酒店，亦將由富豪酒店國際管理。該等新酒店分別為將於今年下半年落成之富薈上環II酒店及將於二零二零年年底落成之麗豪航天城酒店。

在中國內地，本集團現時管理合共八間營運中的富豪酒店，包括四間位於上海、兩間位於德州，以及位於西安及佛山各一間。本集團亦正管理一間位於鄭州以「富薈」品牌營運的酒店。另有三間將由本集團管理的酒店正在籌備中，該等酒店分別位於成都、江門及崑山。

酒店管理人將繼續致力推廣「富豪」、「富薈」及最新「麗豪」品牌，並加強本集團於互聯網及其他平台的營銷工作及訂房網絡。

## 物業

香港物業市場於回顧年度之上半年相對活躍，政府土地招標的地價創歷史新高。隨著美國連續加息，加上中美貿易糾紛升級，以及香港政府推出一系列額外調控措施，包括擬開徵一手私人住宅物業空置稅，香港物業市場於下半年開始降溫。香港物業價格於第四季整體下調，而下半年整體物業成交量亦較上半年顯著收縮。

自P&R Holdings於二零一一年成立以來，本集團的物業發展業務乃主要透過該合營企業進行。P&R Holdings目前正在香港進行八個項目，包括位於沙田九肚的「富豪·山峯」大型豪華住宅發展項目。該項目之總樓面面積約為349,500平方呎，包括24間花園洋房及136個公寓單位，連同泊車位及會所設施。該發展項目之合約完成證明書(滿意紙)最近已於二零一九年二月獲發出，而營銷及銷售計劃將於短期內正式推出。

誠如早前所述，本集團亦會於適當情況下考慮開展自有的物業發展業務，該等物業項目包括位於香港皇后大道西之若干現有物業，並擬作商業/住宅發展，以及較近期位於葡萄牙里斯本的一歷史建築物作復修及翻新項目，並擬作出售用途。另外，本集團繼續保留位於赤柱富豪海灣合共14座花園洋房，當中若干花園洋房已租出以賺取租金，而部分花園洋房如獲理想出價則將會出售。

有關本集團之發展項目及物業(包括由P&R Holdings及其上市附屬公司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「管理層之討論及分析」一節。

## 飛機擁有及租賃

於二零一八年四月，本集團已完成收購兩架半新的A320-232型號空中巴士的程序，該等飛機根據經營租賃出租予一間以歐洲為基地的大型國際航空公司。於年度內稍後時間，本集團出售1架A321-211型號空中巴士及4架ERJ145型號Embraer飛機予三名獨立買家。於二零一八年十二月，於相關融資租賃到期後，本集團進一步完成出售6架ERJ135/145型號Embraer飛機予當時之承租人。於年度結算日後，於二零一九年二月，本集團再完成出售餘下的1架ERJ135型號Embraer飛機予另一名獨立買家。整體而言該等已出售的飛機為本集團帶來令人滿意的盈利。

現時，本集團之機隊擁有3架飛機，全部均按經營租賃租出。本集團依然對航空業之長遠增長抱持合理正面期望，並將繼續審探具吸引回報的新收購機會。



## 展望

鑒於中美貿易糾紛所帶來的負面影響、不同地區的地緣政治緊張局勢、金融市場的波動以及懸而未決的英國脫歐僵局，環球經濟前景仍然高度不明朗。

然而，就香港旅遊業而言，前景卻喜現不少樂觀因素。香港政府致力支持本港發展各項多元化旅遊景點，以增強香港作為首選旅遊勝地之整體吸引力。同時，香港旅發局亦不時推廣不同的盛事及節日活動，藉此為香港拓建多元化旅客來源的市場組合。隨著兩項超大型基建項目—廣深港高速鐵路(高鐵)香港段及港珠澳大橋分別於二零一八年九月及十月開通，將大幅提升海外及內地旅客來往香港之交通聯繫。此外，隨著倡議落實「一帶一路」、粵港澳灣區(大灣區)、人民幣國際化，以及內地與香港資本市場進一步互聯互通，亦使香港作為貨物及服務國際貿易及物流樞紐之地位更加鞏固。

於二零一九年首兩個月，香港旅遊業市場之表現依然強勁。本集團對香港旅遊及酒店業前景充滿信心，並堅信香港有力保持其受商務及休閒旅客歡迎之首選旅遊勝地之地位。富豪產業信託為集中於香港市場之唯一上市酒店房地產投資信託基金，產業信託管理人將致力維持其作為香港主要酒店擁有人之一的領導地位，並會繼續密切審視其各項現有物業之表現，以及評估能增加收益且有利於其持續發展的新投資機遇。

考慮到發展土地供應短缺及對不同類型物業高度積壓的需求，香港物業市場的核心基礎仍然強勁及具靈活彈性。於二零一九年首數個月，香港房地產業的市場情緒轉趨正面，住宅物業價格逐步回歸升勢。「富豪·山峯」豪華住宅項目乃P&R Holdings迄今最重大的發展項目。在逐步出售項目中的花園洋房及公寓單位後，本集團將會獲得龐大現金流及發展盈利貢獻。

憑藉從酒店經營及物業業務獲得雄厚固定收入來源的支持，本集團之財務狀況維持穩健。本集團將繼續探索新業務及投資機會，旨在使其業務未來能持續增長。

## 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，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。

以下概述本集團之物業發展項目及所擁有物業，全部均由本集團全資擁有(於葡萄牙之物業項目除外)，亦包括由P&R Holdings及其上市附屬公司四海進行，以及本集團之金融資產及其他投資業務。

### 香港

位於香港國際機場之新酒店項目擬將命名為「麗豪航天城酒店」

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

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

新酒店項目計劃發展成為一座提供1,208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。酒店將作全面服務式酒店營運，顧客定位以商務、航空相關、休閒及會議業務為目標。上蓋建築工程已於二零一八年九月展開。該新酒店預期將於二零二零年年底落成。

### 香港皇后大道西150至162號

本集團已成功以私人協議交易收購上述物業之100%擁有權權益。此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並計劃發展為擁有總樓面面積約為5,842平方米(62,883平方呎)之商業/住宅發展。建築圖則已獲審批，現有建築物的拆卸工程亦即將展開。該項目預計將於二零二一年完成。

### 香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

富豪海灣其中擁有總樓面面積約為6,320平方米(68,000平方呎)之合共14座花園洋房仍予以保留，當中8座持作投資物業、3座持作待售物業，以及3座作為物業、廠房及設備。倘本集團滿意開價，會繼續出售部分該等花園洋房。

## 海外

### 西班牙巴塞隆拿*Campus La Mola*

此酒店物業乃本集團於二零一四年收購。該酒店合共有186間客房，並於先前由本集團以La Mola Hotel & Conference Centre之名經營。該酒店物業其後根據租賃協議自二零一七年九月開始租賃予一獨立第三方，現時為本集團賺取滿意之租金收入。

### 葡萄牙里斯本*Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik*

本集團擁有此物業項目之90%權益，其為一項位於歷史遺產區之一歷史建築物作復修及翻新項目。此建築物包括有商店及公寓，總發展面積約為1,836平方米(19,768平方呎)。翻新計劃的設計已獲當地政府部門審批，而翻新工程預計將於二零一九年第二季展開。此物業項目擬作出售用途。

## 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)。此項目之估用許可證(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，迄今共25間洋房已售出或已經訂約售出。餘下之11間洋房將繼續逐步出售，惟同時間或會保留部分洋房以賺取租金收入。

#### *新界沙田馬鞍山保泰街16號We Go MALL*

此發展地皮之地盤面積為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)。此地盤已發展為擁有地上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。「We Go MALL」自二零一八年五月試業以來，市場反應理想，大部分可租用空間已獲租出或估用。此購物商場發展項目帶來令人滿意的租金，並將保留以賺取投資收益。

#### *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)，並經已發展為一幢28層高(包括1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、2層商舖及1層地下停車場。此項目之入伙紙已於二零一八年三月獲發出，而滿意紙則於二零一八年七月取得。住宅單位已於二零一六年七月推出預售，迄今，僅餘一個住宅單位尚未售出。大部分售出之單位已於銷售合約之完成日期交付予各買家，繼而從項目所得之盈利已於回顧年度內入賬。商業單位計劃於二零一九年第二季招標出售。

### 新界沙田九肚麗坪路23號富豪·山峯

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。此項目已發展為一個擁有7幢中層住宅公寓(合共約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)。入伙紙已於二零一八年九月獲發出，而滿意紙則已於二零一九年二月取得。推廣及銷售計劃將於短期內展開並計劃分階段進行。

### 九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店

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一酒店發展項目。此項目之地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)，及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)。此項目已發展為一座擁有288間客房並配有附屬設施的20層高酒店。此項目之入伙紙已於二零一八年十月獲發出，而酒店已於二零一九年三月較早前獲發酒店牌照後試業。

### 香港上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號

擬將命名為「富薈上環II酒店」

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，現正發展為一間擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)及擁有總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。上蓋建築工程已大致完成，而此項目預期於二零一九年下半年竣工。

### 九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

此等物業(包括擁有位於青山道291至293號之70%不可分割份額業權及位於青山道301至303號之100%擁有權權益)乃於二零一八年十月以私人協議方式收購。此等物業之地盤總面積為488平方米(5,260平方呎)，並擬作擁有總樓面面積約4,395平方米(47,304平方呎)之商業/住宅發展用途。

### 香港筲箕灣金華街9至19號

此等物業(包括擁有位於金華街9至15號之100%擁有權權益及位於金華街17至19號之超過80%不可分割份額業權)乃最近於二零一九年三月以私人協議方式收購。此等物業之地盤總面積為518平方米(5,580平方呎)，並擬作擁有總樓面面積約4,665平方米(50,220平方呎)之商業/住宅發展用途。

## 四海國際集團有限公司

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

### 物業發展

#### 成都項目－富豪國際新都薈

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

成都項目第一及第二期之九幢住宅大樓經已落成，而第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)的商業單位及1,941個泊車位之建築工程現正穩步進行。第三期發展其中提供314個單位之兩幢住宅大樓已於最近推出預售。

酒店之重塑業務營運模式工程經已完成，而相應的室內設計工程正在進行中。工地現場的機電安裝工程亦進展穩定。室內裝修工程預定於二零一九年中旬展開，而該酒店計劃於二零二零年上半年起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢約48,000平方米(516,700平方呎)的六層高商業綜合大樓及五幢約90,500平方米(974,100平方呎)的寫字樓大樓)之更新設計方案已獲得當地政府批准，而詳細設計工程亦已展開。建築工程計劃於二零一九年年底展開，而相關之預售計劃將於二零二零年年底推出。

#### 天津項目－富豪新開門

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

四幢住宅大樓、商業綜合大樓以及相關泊車位之建築工程經已完成。大部分已售出之住宅單位及泊車位已於二零一八年上半年交付予個別買家。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓正繼續進行銷售，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。商業綜合大樓已於二零一八年十二月隆重開幕。

由於與當地政府就寫字樓部分的建構設計之磋商進展順利，兩幢寫字樓大樓之上蓋建築工程預期於二零一九年第二季恢復進行。寫字樓單位之預售計劃將於二零一九年第四季推出。

## 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。

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

## 金融資產及其他投資

本集團持有龐大投資組合，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。由於金融市場相對波動，以及尤其是於下半年債務及資本市場低迷，以致金融資產投資分部於年度內錄得之整體盈利大幅低於去年所錄得者。

## 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提折舊後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於二零一八年十二月三十一日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所計算為每股港幣23.27元：

於二零一八年十二月三十一日  
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	12,864.1	14.31
本集團於香港之酒店物業組合按其市值重列及 加回相關遞延稅項負債之調整	8,051.2	8.96
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	20,915.3	23.27

## 資本資源及資金

### 資金及財務政策

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

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元為單位，按固定票面利率計息。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於港幣與美元掛鈎，本集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資，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217,600,000元(二零一七年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣319,100,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣183,300,000元(二零一七年：港幣194,300,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣1,874,800,000元(二零一七年：港幣3,457,900,000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12,951,700,000元(二零一七年：港幣10,925,200,000元)。



於二零一八年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為40.8%(二零一七年：35.0%)，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12,951,700,000元(二零一七年：港幣10,925,200,000元)與本集團之總資產港幣31,737,900,000元(二零一七年：港幣31,248,500,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零一八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42,191,400,000元(二零一七年：港幣41,034,700,000元)計算，資產負債比率則為30.7%(二零一七年：26.6%)。

有關本集團於二零一八年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一九年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

### 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團之待售物業及若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、按公平值計入損益之金融資產、按攤銷成本列賬之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣21,134,500,000元已作抵押，以擔保授予本集團之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。

於二零一七年十二月三十一日，若干本集團之物業、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元已作抵押，以擔保授予本集團之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。

### 資本承擔

本集團於二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，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2,537,800,000元(二零一七年：港幣2,446,800,000元)，該等銀行貸款已動用港幣2,334,100,000元(二零一七年：港幣1,841,000,000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(二零一七年：港幣15,000,000元)之履行保證金提供擔保。

## 股息

董事會議決建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣14.0仙(二零一七年：港幣11.5仙)。此項建議末期股息之派息額將約為港幣125,800,000元(二零一七年：港幣103,400,000元)，並將派發予於二零一九年六月十二日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一八年十月已派發之中期股息每股普通股港幣5.0仙(二零一七年：港幣4.5仙)，截至二零一八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19.0仙(二零一七年：港幣16.0仙)。

## 股東週年大會

本公司謹定於二零一九年六月三日(星期一)召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司之網站，並將連同本公司二零一八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) 由二零一九年五月二十九日(星期三)至二零一九年六月三日(星期一)(首尾兩天包括在內)，以確定股東可出席二零一九年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零一九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，必須於二零一九年五月二十八日(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) 由二零一九年六月十日(星期一)至二零一九年六月十二日(星期三)(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，必須於二零一九年六月六日(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二零一九年六月二十八日或前後寄予各股東。

## 年度業績

### 綜合損益表

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	2,614.1	2,560.6
銷售成本	<u>(1,400.4)</u>	<u>(1,393.6)</u>
毛利	1,213.7	1,167.0
其他收入及收益(淨額)(附註三)	311.7	530.2
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益(淨額)	75.5	376.4
投資物業之公平值收益(淨額)	5.6	53.9
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)
行政費用	<u>(279.1)</u>	<u>(257.1)</u>
減除折舊前經營業務盈利	1,327.4	1,814.7
折舊	<u>(512.9)</u>	<u>(503.5)</u>
經營業務盈利(附註二及四)	814.5	1,311.2
融資成本(附註五)	(381.4)	(368.6)
應佔盈利及虧損：		
合營公司	174.1	146.4
聯營公司	<u>0.4</u>	<u>(3.3)</u>
除稅前盈利	607.6	1,085.7
所得稅(附註六)	<u>(40.8)</u>	<u>(87.4)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利	<u>566.8</u>	<u>998.3</u>

## 綜合損益表(續)

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一七年 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	547.7	982.1
非控權權益	19.1	16.2
	<u>566.8</u>	<u>998.3</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0.48元</u>	<u>港幣0.99元</u>

## 綜合全面收益表

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一七年 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	566.8	998.3
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
可供出售投資之公平值變動	-	28.3
換算海外業務之滙兌差額	(15.9)	27.4
應佔其他全面收益/(虧損)：		
一合營公司	(54.3)	68.1
一聯營公司	(0.1)	0.2
於往後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益/(虧損)淨額	(70.3)	124.0
於往後期間將不會被重新分類至 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)
於往後期間將不會被重新分類至 損益之其他全面收益淨額	-	8.1
年內其他全面收益/(虧損) (已扣除稅項)	(70.3)	132.1
年內全面收益總額	496.5	1,130.4
應佔：		
母公司股份持有人	477.4	1,114.2
非控權權益	19.1	16.2
	496.5	1,130.4

## 綜合財務狀況表

	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一七年 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	18,529.9	18,566.9
投資物業	1,147.2	1,144.7
發展中物業	897.9	762.8
於合營公司之投資	3,539.9	3,030.8
於聯營公司之投資	16.5	15.8
可供出售投資	-	294.1
按公平值計入損益之金融資產	550.1	1.9
其他貸款	1,062.0	1,062.0
應收賬項及按金(附註九)	5.7	10.5
遞延稅項資產	42.9	51.7
<b>非流動總資產</b>	<b>25,792.1</b>	<b>24,941.2</b>
<b>流動資產</b>		
待售物業	223.1	231.5
存貨	27.8	28.9
待售飛機	5.9	18.4
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	308.2	263.4
應收融資租賃	-	37.1
持有至到期日投資	-	167.9
按攤銷成本列賬之金融資產	481.3	-
按公平值計入損益之金融資產	2,721.8	2,030.5
其他貸款	267.3	60.0
衍生金融工具	28.4	-
可收回稅項	7.2	11.7
受限制之現金	68.5	67.7
已抵押定期存款及銀行結存	24.0	550.4
定期存款	893.5	1,681.4
現金及銀行結存	888.8	1,158.4
<b>流動總資產</b>	<b>5,945.8</b>	<b>6,307.3</b>

## 綜合財務狀況表(續)

	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項、已收按金及 應付費用(附註十)	(425.8)	(491.1)
合約負債	(42.6)	-
附息之銀行債項	(1,174.8)	(1,347.5)
其他債項	-	(1,945.8)
衍生金融工具	(1.0)	(3.0)
應付稅項	(25.6)	(23.6)
<b>流動總負債</b>	<b>(1,669.8)</b>	<b>(3,811.0)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>4,276.0</b>	<b>2,496.3</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>30,068.1</b>	<b>27,437.5</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金(附註十)	(97.0)	(104.0)
附息之銀行債項	(10,925.8)	(8,376.1)
其他債項	(2,725.9)	(2,713.7)
遞延稅項負債	(883.8)	(921.4)
<b>非流動總負債</b>	<b>(14,632.5)</b>	<b>(12,115.2)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>15,435.6</b>	<b>15,322.3</b>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	89.9	89.9
儲備	12,774.2	12,557.0
	<b>12,864.1</b>	<b>12,646.9</b>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	838.6	942.5
<b>股本總值</b>	<b>15,435.6</b>	<b>15,322.3</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。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具均按公平值計算則除外。待售飛機乃按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。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新增及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	香港財務報告準則第9號金融工具 與香港財務報告準則第4號 保險合約一併應用
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號 客戶合約收益
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
年度改進 (二零一四年至二零一六年週期)	對香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第28號之修訂

除下文所闡述有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響外，採納上述新增及經修訂準則對本集團之綜合財務報表並無重大財務影響。



## 香港財務報告準則第9號金融工具之影響

香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理的全面三個範疇：分類及計量、減值以及對沖會計。

本集團已對二零一八年一月一日適用之年初股本結存確認過渡調整。因此，比較資料並無重列，及繼續根據香港會計準則第39號呈報。

### 分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對綜合財務狀況表之影響，包括以香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）取代根據香港會計準則第39號入賬之已產生信貸虧損計算之影響。

於二零一八年一月一日根據香港會計準則第39號項下之賬面值與根據香港財務報告準則第9號項下所呈報之結存之對賬如下：

	附註	香港會計準則 第39號之計量			預期 信貸虧損 港幣 百萬元	香港財務報告準則 第9號之計量	
		類別	金額	重新分類		金額	類別
			港幣 百萬元	港幣 百萬元		港幣 百萬元	
<b>金融資產</b>							
其他貸款		L&R <sup>1</sup>	1,122.0	-	-	1,122.0	AC <sup>2</sup>
業務往來客戶應收賬項	(i)	L&R <sup>1</sup>	140.3	-	-	140.3	AC <sup>2</sup>
計入應收賬項、按金及 預付款項之其他 金融資產		L&R <sup>1</sup>	114.6	-	-	114.6	AC <sup>2</sup>
應收融資租賃		L&R <sup>1</sup>	37.1	-	-	37.1	AC <sup>2</sup>
按公平值計入損益之 金融資產		FVPL <sup>3</sup>	2,032.4	294.1	-	2,326.5	FVPL <sup>3</sup>
來自：							
可供出售投資	(ii)			294.1	-		
可供出售投資		AFS <sup>4</sup>	294.1	(294.1)	-	-	不適用
重新分類為：							
按公平值計入損益之 金融資產	(ii)			(294.1)	-		
持有至到期日投資		HTM <sup>5</sup>	167.9	(167.9)	-	-	不適用
重新分類為：							
按攤銷成本列賬之 金融資產	(iii)			(167.9)	-		
按攤銷成本列賬之 金融資產		不適用	-	167.9	-	167.9	AC <sup>2</sup>
來自：							
持有至到期日投資	(iii)			167.9	-		
受限制之現金		L&R <sup>1</sup>	67.7	-	-	67.7	AC <sup>2</sup>
已抵押定期存款及 銀行結存		L&R <sup>1</sup>	550.4	-	-	550.4	AC <sup>2</sup>
定期存款		L&R <sup>1</sup>	1,681.4	-	-	1,681.4	AC <sup>2</sup>
現金及銀行結存		L&R <sup>1</sup>	1,158.4	-	-	1,158.4	AC <sup>2</sup>
			<u>7,366.3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,366.3</u>	

	附註	香港會計準則 第39號之計量			預期	香港財務報告準則 第9號之計量	
		類別	金額 港幣 百萬元	重新分類 港幣 百萬元	信貸虧損	金額 港幣 百萬元	類別
					港幣 百萬元		
<b>金融負債</b>							
業務往來債務人							
應付賬項		AC <sup>2</sup>	76.1	-	-	76.1	AC <sup>2</sup>
計入應付賬項、 已收按金及應付費用 之其他金融負債		AC <sup>2</sup>	362.1	-	-	362.1	AC <sup>2</sup>
應付一合營公司款項		AC <sup>2</sup>	22.8	-	-	22.8	AC <sup>2</sup>
應付一聯營公司款項		AC <sup>2</sup>	17.7	-	-	17.7	AC <sup>2</sup>
衍生金融工具		FVPL <sup>3</sup>	3.0			3.0	FVPL <sup>3</sup>
附息之銀行債項		AC <sup>2</sup>	9,723.6	-	-	9,723.6	AC <sup>2</sup>
其他債項		AC <sup>2</sup>	4,659.5	-	-	4,659.5	AC <sup>2</sup>
			14,864.8	-	-	14,864.8	

<sup>1</sup> L&R: 貸款及應收款項

<sup>2</sup> AC: 按攤銷成本列賬之金融資產或金融負債

<sup>3</sup> FVPL: 按公平值計入損益之金融資產或金融負債

<sup>4</sup> AFS: 可供出售投資

<sup>5</sup> HTM: 持有至到期日投資

附註:

- (i) 「香港會計準則第39號之計量 - 金額」欄下之業務往來客戶應收賬項之賬面總值乃就採納香港財務報告準則第15號作出調整後但計算預期信貸虧損前之金額。
- (ii) 本集團已將其過往分類為可供出售投資之非上市投資分類為按公平值計入損益之金融資產，因該等投資並無通過香港財務報告準則第9號之合約現金流特性測試。
- (iii) 本集團已將其先前分類為持有至到期日投資的非上市投資分類為按攤銷成本列賬之金融資產，因本集團擬將該等資產持有至到期日以收取合約現金流，而該等現金流僅包括本金及按未償還本金金額支付之利息。

## 減值

採納香港財務報告準則第9號之減值規定後，本集團根據香港會計準則第39號項下計算之年初減值撥備結存總額與根據香港財務報告準則第9號項下之預期信貸虧損撥備，並無重大差異。

## 對儲備及保留盈利之影響

過渡至香港財務報告準則第9號對儲備及保留盈利之影響如下：

	儲備及保留盈利
	港幣百萬元
<u>根據香港會計準則第39號項下之可供出售投資重估儲備</u>	
根據香港會計準則第39號項下於二零一七年十二月三十一日之結存	58.6
重新分類可供出售投資之金融資產為按公平值計入損益之金融資產	(58.6)
根據香港財務報告準則第9號項下於二零一八年一月一日之結存	-
	<hr/>
<u>保留盈利</u>	
根據香港會計準則第39號項下於二零一七年十二月三十一日之結存	12,063.4
重新分類可供出售投資為按公平值計入損益之金融資產	58.6
根據香港財務報告準則第9號項下於二零一八年一月一日之結存	12,122.0
	<hr/>

## 香港財務報告準則第15號客戶合約收益之影響

香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，並應用於客戶合約產生的所有收益(少數情況除外)。香港財務報告準則第15號建立一個新五步模式，以將客戶合約收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得的代價金額進行確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更具結構化之方法。該準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、有關履行責任之資料、不同期間的合約資產及負債賬目結存之變動，以及主要判斷及估計。

本集團以經修訂追溯應用法採納香港財務報告準則第15號。據此，該準則可應用於首次應用日期之全部合約或僅應用於該日尚未完成之合約。本集團已選擇就於二零一八年一月一日尚未完成之合約應用該準則。

採納香港財務報告準則第15號對於二零一八年一月一日年初保留盈利並無重大影響。比較資料並無重列，及繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

以下載列財務報表內相關所呈列項目於二零一八年一月一日因採納香港財務報告準則第15號而受影響之金額：

	附註	增額/ (減額) 港幣百萬元
<b>負債</b>		
應付賬項、已收按金及應付費用	(i), (ii)	(52.4)
合約負債	(i), (ii)	52.4
合共		<u><u>-</u></u>

採納香港財務報告準則第15號對本集團之經營、投資及融資現金流量並無造成影響。

於二零一八年一月一日之調整性質闡述如下：

(i) 會員積分計劃

本集團之酒店業務分部設有會員積分計劃，以供客戶於本集團酒店消費時累積分數。分數可兌換為日後於酒店消費之用或其他禮品。本集團認為，根據香港財務報告準則第15號，會員積分計劃導致出現獨立履約責任，原因為會員積分為客戶提供重大權利。本集團認為採納香港財務報告準則第15號之影響並不重大，因此於二零一八年一月一日之年初保留盈利不需作出調整。此外，會員積分計劃產生之遞延負債於二零一八年一月一日已由應付賬項、已收按金及應付費用重新分類為合約負債。

(ii) 從客戶收到的預付款項

採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認從客戶收到的預付款項為應付賬項、已收按金及應付費用。根據香港財務報告準則第15號，此金額被分類為合約負債。

## 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、經營及管理餐廳、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二零一八年及二零一七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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	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(附註三)：																
銷售予外界客戶	2,377.9	2,274.3	-	-	28.7	122.7	71.5	103.6	119.1	39.7	16.9	20.3	-	-	2,614.1	2,560.6
分類間之銷售	7.1	8.2	114.1	119.9	4.9	4.9	-	-	-	-	103.1	76.2	(229.2)	(209.2)	-	-
合計	<u>2,385.0</u>	<u>2,282.5</u>	<u>114.1</u>	<u>119.9</u>	<u>33.6</u>	<u>127.6</u>	<u>71.5</u>	<u>103.6</u>	<u>119.1</u>	<u>39.7</u>	<u>120.0</u>	<u>96.5</u>	<u>(229.2)</u>	<u>(209.2)</u>	<u>2,614.1</u>	<u>2,560.6</u>
減除折舊前分類業績	995.4	1,120.2	(13.1)	(13.3)	211.5	244.6	155.8	494.1	61.9	31.8	(2.6)	(1.7)	-	-	1,408.9	1,875.7
折舊	<u>(484.6)</u>	<u>(470.3)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>(5.8)</u>	<u>(6.0)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18.2)</u>	<u>(22.4)</u>	<u>(3.9)</u>	<u>(4.4)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(512.9)</u>	<u>(503.5)</u>
分類經營業績	<u>510.8</u>	<u>649.9</u>	<u>(13.5)</u>	<u>(13.7)</u>	<u>205.7</u>	<u>238.6</u>	<u>155.8</u>	<u>494.1</u>	<u>43.7</u>	<u>9.4</u>	<u>(6.5)</u>	<u>(6.1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>896.0</u>	<u>1,372.2</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)															(111.5)	(95.0)
經營業務盈利															814.5	1,311.2
融資成本															(381.4)	(368.6)
應佔盈利及虧損：																
合營公司	-	-	-	-	174.1	146.4	-	-	-	-	-	-	-	-	174.1	146.4
聯營公司	-	-	-	-	0.3	15.0	-	-	-	-	0.1	(18.3)	-	-	0.4	(3.3)
除稅前盈利															607.6	1,085.7
所得稅															<u>(40.8)</u>	<u>(87.4)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利															<u>566.8</u>	<u>998.3</u>
應佔：																
母公司股份持有人															547.7	982.1
非控權權益															<u>19.1</u>	<u>16.2</u>
															<u>566.8</u>	<u>998.3</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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
分類資產	18,469.7	18,690.8	51.0	52.1	3,498.1	3,165.2	3,839.0	2,524.8	414.6	277.3	23.8	16.7	(51.3)	(50.5)	26,244.9	24,676.4
於合營公司之投資	-	-	-	-	3,539.9	3,030.8	-	-	-	-	-	-	-	-	3,539.9	3,030.8
於聯營公司之投資	-	-	-	-	10.5	10.2	-	-	-	-	6.0	5.6	-	-	16.5	15.8
現金及未能劃分之資產															1,936.6	3,525.5
總資產															31,737.9	31,248.5
分類負債	(430.4)	(416.5)	(2.1)	(2.3)	(46.9)	(53.0)	(3.5)	(3.6)	(67.7)	(86.1)	(6.3)	(5.0)	51.3	50.5	(505.6)	(516.0)
銀行債項及未能劃分之負債															(15,796.7)	(15,410.2)
總負債															(16,302.3)	(15,926.2)
其他分類資料：																
利息收入	-	-	-	-	(197.6)	(109.7)	(110.0)	(54.6)	(1.9)	(4.8)	-	-	-	-	-	-
一合營公司承諾補償之租金	(21.2)	(273.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
業務往來客戶應收賬項之減值	2.6	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備項目 之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.5	-	-	-	-	-	-
釋放維修儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.4)	(54.7)	-	-	-	-	-	-
按公平值計入損益之金融資產																
所得公平值收益(淨額)	-	-	-	-	-	-	(75.5)	(376.4)	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業之公平值收益(淨額)	(5.6)	(2.0)	-	-	-	(51.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售物業、廠房及設備項目 之虧損/(收益)(淨額)	-	0.8	-	-	-	(35.7)	-	-	1.2	(5.2)	-	-	-	-	-	-
資本支出	173.9	3,692.2	-	0.3	0.1	4.2	-	-	282.1	145.4	2.8	3.2	-	-	-	-



## 地域資料

### (a) 外界客戶之收入

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
香港	2,471.6	2,457.0
中國內地	11.9	17.5
其他	130.6	86.1
	<u>2,614.1</u>	<u>2,560.6</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

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
香港	21,696.9	21,512.9
中國內地	1,845.1	1,674.4
其他	589.4	333.7
	<u>24,131.4</u>	<u>23,521.0</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、其他收入及收益之分析列載如下：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
酒店經營及管理服務	2,312.8	2,223.8
出售物業	15.0	110.0
出售飛機	80.4	—
其他業務	17.0	19.3
 <u>其他收入來源</u>		
租金收入：		
酒店物業	48.2	41.8
投資物業	23.7	16.6
飛機	36.8	34.9
其他	2.6	2.6
出售按公平值計入損益之		
金融資產之收益/(虧損)(淨額)	(34.8)	40.5
結算衍生金融工具之收益/(虧損)(淨額)	(6.4)	12.0
按公平值計入損益之		
金融資產之利息收入	99.9	41.8
融資租賃之利息收入	1.9	4.8
上市投資之股息收入	12.8	9.3
其他業務	4.2	3.2
	<u>2,614.1</u>	<u>2,560.6</u>
 <u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	28.4	31.6
其他利息收入	207.7	123.0
出售物業、廠房及設備項目 之收益/(虧損)(淨額)	(1.2)	40.1
釋放維修儲備	34.4	54.7
一合營公司承諾補償之租金	21.2	273.4
其他	21.2	7.4
	<u>311.7</u>	<u>530.2</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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
出售物業之盈利	—	84.3

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
銀行貸款之利息	292.6	135.7
其他債項之利息	134.3	269.5
債項成立成本攤銷	32.7	25.6
並非按公平值計入損益之金融負債		
總利息開支	459.6	430.8
其他貸款成本	7.9	6.7
	467.5	437.5
減：納入成本賬項內之融資成本	(86.1)	(68.9)
	381.4	368.6

六、 年度內之所得稅支出列載如下：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年度內之稅項支出	67.6	85.1
過往年度之超額撥備	—	(3.5)
即期 — 海外		
年度內之稅項支出	1.3	1.2
遞延稅項	(28.1)	4.6
年度內之稅項支出總額	<u>40.8</u>	<u>87.4</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%(二零一七年：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。

應佔一合營公司及一聯營公司之稅項支出分別為港幣58,500,000元及無(二零一七年：分別為港幣12,300,000元及港幣1,900,000元)，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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣5.0仙 (二零一七：港幣4.5仙)	44.9	40.4
擬派末期 — 每股普通股港幣14.0仙 (二零一七：港幣11.5仙)	125.8	103.4
	<u>170.7</u>	<u>143.8</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547,700,000元(二零一七年：港幣982,100,000元)，並已就有關永續證券之分派港幣114,800,000元(二零一七年：港幣80,500,000元)作出調整，及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數898,800,000股(二零一七年：907,300,000股)計算。

由於截至二零一八年及二零一七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140,600,000元(二零一七年：港幣140,300,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。此等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期之分析列載如下：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	119.7	115.7
四至六個月	3.3	3.5
七至十二個月	5.5	7.2
超過一年	16.8	15.7
	<u>145.3</u>	<u>142.1</u>
減值	<u>(4.7)</u>	<u>(1.8)</u>
	<u>140.6</u>	<u>140.3</u>

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

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65,400,000元(二零一七年：港幣76,100,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。此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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	65.1	75.9
四至六個月	0.2	0.1
七至十二個月	0.1	0.1
	<u>65.4</u>	<u>76.1</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

於截至二零一八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二零一八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

本公司於截至二零一八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，二零一九年三月二十六日