

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	5,908.8	3,620.8	+63.2%
毛利	2,016.6	1,268.9	+58.9%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前之 經營業務盈利	1,580.3	1,823.4	-13.3%
母公司股份持有人 應佔年內盈利	174.8	381.2	-54.1%
母公司股份持有人 應佔每股普通股 基本盈利	港幣3.93仙	港幣10.83仙	-63.7%
擬派末期股息(每股普通股)	港幣1.70仙	港幣1.70仙	-
年度股息總額(每股普通股)	港幣2.40仙	港幣2.35仙	+2.1%

於十二月三十一日

二零一八年  
(未經審核)

二零一七年  
(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2.81元	-
*經調整	港幣3.59元	港幣3.53元	+1.7%

\* 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調整之基準而編製，以供參考

- 於回顧年度內，本集團之物業及酒店經營業務表現令人滿意。本集團之經營業務所得毛利(包括自其全部附屬公司業務所得者)為港幣2,016,600,000元，較於二零一七年之港幣1,268,900,000元增加逾58%。
- 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1,580,300,000元，低於去年度之相應金額港幣1,823,400,000元。
- 經營業務盈利下跌乃主要歸因於本集團之投資物業組合於二零一七年錄得之公平值收益大幅高於回顧年度內所錄得者，以及受債務及資本市場低迷影響，尤其是於下半年，以致於年度內本集團之金融資產投資業務錄得公平值虧損，而於二零一七年則錄得盈利貢獻。
- 本集團於香港之酒店物業之折舊費用合共港幣543,700,000元(二零一七年：港幣525,600,000元)，儘管該折舊費用對現金流並無影響，惟已對呈報之整體盈利造成影響。
- 於年度內，股東應佔綜合盈利為港幣174,800,000元(二零一七年：港幣381,200,000元)。
- 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，包括 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司、富豪產業信託及 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司。
- 本集團現時透過其全資附屬公司擁有1架波音B737-800F型號貨運飛機，以融資租賃租予一物流營運商，獲得穩定收入。此外，富豪集團現時擁有一支共有3架飛機之機隊，於過去十二個月已出售1架A321-211型號空中巴士及11架ERJ145型號及ERJ135型號Embraer飛機(包括6架以融資租賃方式出租之飛機)，整體帶來令人滿意的回報。

- 本集團依然對航空業之長遠增長抱持合理正面的期望，並將繼續審探具吸引回報的新收購機會。本集團亦將審視不同方案，為其整體飛機擁有及租賃業務建立合適的控股結構。
- 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之多媒體內容、產品及服務。
- 「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」乃世紀創意科技發展之旗艦品牌，為Minecraft首批授權的中國品牌之一，Minecraft乃全球最暢銷電子遊戲之一，銷量逾150,000,000件。世紀創意科技計劃製作更優質的內容，吸引更多愛好者以增加銷量。
- 為培育孩子全人發展及因應對日間幼兒照顧及優質幼兒教育的需求日增，世紀創意科技正考慮在香港及中國籌辦幼兒中心及幼稚園。
- 管理層有信心，能與世界一流的業務合作夥伴推出更多高質素的教學內容、產品及服務，將有助「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」躍升為中國首個國際學前產品品牌。
- 有關本集團四間上市附屬公司，百利保、富豪、富豪產業信託及四海之業務營運之詳情，已另刊載於該等公司於今日分別所發表之業績公佈內。
- 作為擁有多元化資產組合及業務權益之綜合企業之最終控股公司，本公司繼續不斷審視不同的建議及方案，務求為本集團設計一個最佳控股結構，以發揮及實現其資產及附屬公司並未在當前市場評級下輕易反映的潛在真實價值。
- 在過去數年間，本集團整體建立了穩固的財務根基和強大的資產基礎。因此，董事會有信心世紀城市集團的前景將繼續充滿希望。

## 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174,800,000元，而去年則錄得盈利港幣381,200,000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，惟本集團之物業及酒店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本集團之投資物業組合於二零一七年錄得之公平值收益大幅高於回顧年度內所錄得者，以及受債務及資本市場低迷影響，尤其是於下半年，以致於年度內本集團之金融資產投資業務錄得公平值虧損，而於二零一七年則錄得盈利貢獻。

本集團之經營業務所得毛利(包括自其全部附屬公司業務所得者)為港幣2,016,600,000元，二零一七年者則為港幣1,268,900,000元。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1,580,300,000元，基於上述原因，低於去年之相應金額港幣1,823,400,000元。由於本集團於香港之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543,700,000元(二零一七年：港幣525,600,000元)，儘管該折舊費用對現金流量並無影響，惟已對呈報之整體盈利造成影響。

有關本公司於二零一八年十二月三十一日之經調整資產淨值為每股股份港幣3.59元(經就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，由本公司作為本集團之最終控股公司。於二零一八年十二月三十一日，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，該公司主要營運本集團之酒店業務。除了從事酒店營運及管理業務外，富豪亦擁有重大多元化業務及投資權益組合，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經營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。由於富豪為百利保之附屬公司，故 P&R Holdings 實際上亦為百利保以及本公司之附屬公司。於二零一八年十二月三十一日，P&R Holdings 持有 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司約75.7%實益控股權益(包括於其普通股及可換股優先股之權益)，此外亦於四海集團發行的可換股債券持有權益。四海因而亦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。

於年度結算日後，P&R Holdings 之一全資附屬公司於二零一九年一月與三家獨立第三方訂立股份互換協議，據此，P&R Holdings 集團出售共350,000,000股四海普通股股份予獨立第三方以換取其於 Beijing Sports and Entertainment Industry Group Limited 北京體育文化產業集團有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)所持有200,000,000股股份。該350,000,000股四海股份佔四海已發行普通股約7.9%，而股份互換乃根據每股四海股份港幣1.50元之協定價值而定。於股份互換安排完成後，P&R Holdings 集團持有四海已發行普通股股本之股份權益減少至54.9%，此舉有助於增加四海之公眾持股量。

本集團現時透過其全資附屬公司擁有1架波音B737-800F型號貨運飛機，以融資租賃租予一物流營運商，獲得穩定收入。此外，富豪集團現時擁有1支共有3架飛機之機隊，於過去十二個月已出售1架A321-211型號空中巴士及11架ERJ145型號及ERJ135型號Embraer飛機(包括6架以融資租賃方式出租之飛機)，整體帶來令人滿意的回報。

本集團依然對航空業之長遠增長抱持合理正面的期望，並將繼續審探具吸引回報的新收購機會。本集團亦將審視不同方案，為其整體飛機擁有及租賃業務建立合適的控股結構。

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)，其為一家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。為進一步印證品牌日漸受到歡迎，「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」成為Minecraft首批授權的中國品牌之一，Minecraft乃全球最暢銷電子遊戲之一，銷量逾150,000,000件。

為培育孩子全人發展及因應對日間幼兒照顧及優質幼兒教育的需求日增，世紀創意科技正考慮在香港及中國籌辦幼兒中心及幼稚園，並與領先國際教育機構商討將最優質的內容及規範引入中國。

管理層有信心，能與世界一流的業務合作夥伴推出更多高質素的教學內容、產品及服務，將有助「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」躍升為中國首個國際學前產品品牌。

於回顧年度內，整體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**

於截至二零一八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321,000,000元，而去年則錄得盈利港幣528,500,000元。

關於百利保之主要業務營運及展望(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**

於截至二零一八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547,700,000元，而去年則錄得盈利港幣982,100,000元。

關於富豪之主要業務營運及展望(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，而於二零一七年財政年度則錄得盈利港幣2,488,300,000元。

關於富豪產業信託之主要業務營運及展望(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

於截至二零一八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201,900,000元，較二零一七年所錄得盈利港幣13,700,000元增長逾13倍。

關於四海之主要業務營運及展望(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

作為擁有多元化資產組合及業務權益之綜合企業之最終控股公司，本公司繼續不斷審視不同的建議及方案，務求為本集團設計一個最佳控股結構，以發揮及實現其資產及附屬公司並未在當前市場評級下輕易反映的潛在真實價值。

在過去數年間，本集團整體建立了穩固的財務根基和強大的資產基礎。因此，董事會有信心世紀城市集團的前景將繼續充滿希望。

## 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，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二零一八年全年業績公佈內。

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年度內之業績表現，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二零一八年全年業績公佈內。

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，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。第一季及第二季分別於二零一四及二零一五年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，第二季更達到收視率第一。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。第一季及第二季的重播在卡酷動畫衛視也達收視率第一。動畫亦陸續在 CCTV、山東廣播電視台、香港領先的電視頻道 TVB（無線電視）及東南亞的 Dimsum 和 Miao Mi TV 推出播放。為進一步印證品牌日漸受到歡迎，「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」成為 Minecraft 首批授權的中國品牌之一，Minecraft 乃全球最暢銷電子遊戲之一，銷量逾150,000,000件。

作為重塑品牌成為教育知識產權過程的一部分，世紀創意科技在二零一八年製作了360分鐘的英語視頻課程，並於微信上累積了110,000名追隨者。世紀創意科技計劃製作更優質的內容，吸引更多愛好者增加銷量。世紀創意科技在二零一八年連續第二年與肯德基合作，在中國4,000間肯德基門店分銷另外四本「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」雙語書籍，合共分銷逾3,000,000本，且世紀創意科技正就於今年繼續合作進行磋商。在舉辦肯德基活動的同時，在中



國亦舉辦了100個幼稚園線下活動，超過30,000人參與。

在肯德基活動及幼稚園活動取得成功的基礎上，世紀創意科技計劃於二零一九年推出全系列20冊書籍盒裝套裝。有見產品廣受歡迎，該套裝將包含網上課程及「*Bodhi Galaxy 寶狄學堂*」之電子內容，進一步優化學習體驗及提高用戶參與度。

為培育孩子全人發展及因應對日間幼兒照顧及優質幼兒教育的需求日增，世紀創意科技正考慮在香港及中國籌辦幼兒中心及幼稚園，並與領先國際教育機構商討將最優質的內容及規範引入中國。

管理層有信心，能與世界一流的業務合作夥伴推出更多高質素的教學內容、產品及服務，將有助「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」躍升為中國首個國際學前產品品牌。

## **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佔用。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。

## 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(除位於葡萄牙之物業項目外))之進一步資料載列如下：

### 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，富豪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SKY CITY 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

富豪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。倘富豪集團滿意開價，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*

此酒店物業乃富豪集團於二零一四年收購。該酒店合共有186間客房，並於先前由富豪集團以 *La Mola Hotel & Conference Centre* 之名營運。該酒店物業隨後根據二零一七年九月開始的租賃協議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*

富豪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。

## 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。

## 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計算所述為每股港幣3.59元：

	於二零一八年十二月三十一日	
	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	8,994.8	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>2,507.6</u>	<u>0.78</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>11,502.4</u>	<u>3.59</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份或全部之投資金額，以控制本集團面對的滙率波動風險。

## 現金流量

於年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣464,500,000元(二零一七年：經營業務所得之現金流量淨額為港幣112,100,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣361,000,000元(二零一七年：港幣306,500,000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2,943,900,000元(二零一七年：港幣5,039,200,000元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣16,625,400,000元(二零一七年：港幣13,013,900,000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36.7%(二零一七年：28.2%)，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16,625,400,000元(二零一七年：港幣13,013,900,000元)與本集團之總資產港幣45,329,100,000元(二零一七年：港幣46,100,500,000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53,030,000,000元(二零一七年：港幣53,070,300,000元)計算，資產負債比率則為31.4%(二零一七年：24.5%)。

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，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、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28,697,500,000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，於二零一八年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣457,200,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

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，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，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**

本集團於二零一八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二零一八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(二零一七年：港幣1.70仙)。此項建議末期股息之派息額將約為港幣54,500,000元(二零一七年：港幣54,500,000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0.70仙(二零一七年：港幣0.65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2.40仙(二零一七年：港幣2.35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卓佳登捷時有限公司(「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)	5,908.8	3,620.8
銷售成本	<u>(3,892.2)</u>	<u>(2,351.9)</u>
毛利	2,016.6	1,268.9
其他收入及收益(淨額)(附註三)	123.4	236.4
投資物業之公平值收益(淨額)	191.7	671.2
重新分類待售物業為投資物業 所產生之公平值虧損	(0.7)	—
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	(242.2)	74.4
出售附屬公司之收益(附註十三)	—	0.2
發展中物業之減值虧損之回撥	—	57.0
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	(77.0)	(42.3)
行政費用	<u>(431.5)</u>	<u>(391.9)</u>
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	1,580.3	1,823.4
折舊及攤銷	<u>(594.6)</u>	<u>(611.2)</u>
經營業務盈利(附註二及四)	985.7	1,212.2
融資成本(附註五)	(436.0)	(309.4)
應佔聯營公司之盈利及虧損	<u>(2.3)</u>	<u>(32.7)</u>
除稅前盈利	547.4	870.1
所得稅(附註六)	<u>(144.9)</u>	<u>(91.5)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利	<u><u>402.5</u></u>	<u><u>778.6</u></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	174.8	381.2
非控權權益	227.7	397.4
	<u>402.5</u>	<u>778.6</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3.93仙</u>	<u>港幣10.83仙</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	402.5	778.6
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	-	34.2
換算海外業務之滙兌差額	(137.9)	202.8
出售海外業務之重新分類調整	-	1.6
應佔一聯營公司之其他全面 收益/(虧損)	(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)	(138.0)	238.8
將不會於往後期間重新分類至 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)	(138.0)	246.9
年內全面收益總額	264.5	1,025.5
應佔：		
母公司股份持有人	113.1	492.3
非控權權益	151.4	533.2
	264.5	1,025.5

## 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	22,974.2	22,676.2
投資物業	3,782.3	3,445.2
發展中物業	2,227.7	2,075.3
於聯營公司之投資	8.2	24.5
可供出售投資	-	447.7
按公平值計入損益之金融資產	694.4	1.9
應收貸款	133.1	111.9
應收融資租賃	22.8	35.1
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	407.4	101.4
遞延稅項資產	42.9	51.7
其他資產	0.2	0.2
商譽	261.0	261.0
商標	610.2	610.2
<b>非流動總資產</b>	<b>31,164.4</b>	<b>29,842.3</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	1,747.4	7,194.9
待售物業	6,128.7	1,285.8
待售飛機	5.9	18.4
存貨	64.6	65.5
應收貸款(附註十)	177.0	4.5
應收融資租賃	10.8	46.0
應收賬項、按金及預付款項 (附註十一)	466.9	716.6
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	2,097.6	1,707.7
衍生金融工具	28.4	-
可收回稅項	12.2	11.7
受限制之現金	81.4	145.6
已抵押定期存款及銀行結存	24.0	550.4
定期存款	1,193.0	1,979.7
現金及銀行結存	1,645.5	2,363.5
<b>流動總資產</b>	<b>14,164.7</b>	<b>16,258.2</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>		
應付賬項及費用(附註十二)	(1,179.6)	(1,061.3)
合約負債	(336.8)	-
已收按金	(28.9)	(2,568.5)
附息之銀行債項	(4,131.2)	(4,251.6)
其他債項	-	(1,945.8)
衍生金融工具	(1.0)	(3.0)
應付稅項	(176.7)	(141.1)
<b>流動總負債</b>	<u>(5,854.2)</u>	<u>(9,971.3)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>8,310.5</u>	<u>6,286.9</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<u>39,474.9</u>	<u>36,129.2</u>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及已收按金	(75.3)	(76.7)
附息之銀行債項	(12,712.2)	(9,142.0)
其他債項	(2,725.9)	(2,713.7)
遞延稅項負債	(1,973.2)	(2,048.5)
<b>非流動總負債</b>	<u>(17,486.6)</u>	<u>(13,980.9)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>21,988.3</u>	<u>22,148.3</u>
<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	8,674.4	8,694.9
	<u>8,994.8</u>	<u>9,015.3</u>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	11,260.6	11,400.1
<b>股本總值</b>	<u>21,988.3</u>	<u>22,148.3</u>

附註：

一、 編製之基準及會計政策

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號項下已所呈報結存之對賬如下：

	附註	香港會計準則 第39號之計量			預期 信貸虧損	香港財務報告準則 第9號之計量	
		類別	金額			金額	類別
			港幣 百萬元	港幣 百萬元			
<u>金融資產</u>							
可供出售投資		AFS <sup>1</sup>	447.7	(447.7)	—	—	不適用
重新分類為：							
按公平值計入損益							
之金融資產							
	(i)			(447.7)	—		
持有至到期日投資		HTM <sup>2</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							
	(ii)			(167.9)	—		
按攤銷成本列賬之 金融資產		不適用	—	167.9	—	167.9	AC <sup>3</sup>
來自：							
持有至到期日投資	(ii)			167.9	—		
按公平值計入損益之 金融資產		FVPL <sup>4</sup>	1,709.6	447.7	—	2,157.3	FVPL <sup>4</sup>
來自：							
可供出售投資	(i)			447.7	—		
應收貸款		L&R <sup>5</sup>	116.4	—	—	116.4	AC <sup>3</sup>
應收融資租賃		L&R <sup>5</sup>	81.1	—	—	81.1	AC <sup>3</sup>
業務往來客戶應收 賬項	(iii)	L&R <sup>5</sup>	158.7	—	—	158.7	AC <sup>3</sup>
計入應收賬項、按金 及預付款項之其他 金融資產		L&R <sup>5</sup>	274.0	—	—	274.0	AC <sup>3</sup>
受限制之現金		L&R <sup>5</sup>	145.6	—	—	145.6	AC <sup>3</sup>
已抵押定期存款及 銀行結存		L&R <sup>5</sup>	550.4	—	—	550.4	AC <sup>3</sup>
定期存款		L&R <sup>5</sup>	1,979.7	—	—	1,979.7	AC <sup>3</sup>
現金及銀行結存		L&R <sup>5</sup>	2,363.5	—	—	2,363.5	AC <sup>3</sup>
			<u>7,994.6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,994.6</u>	

	附註	香港會計準則 第39號之計量			香港財務報告準則 第9號之計量		
		類別	金額	重新分類	預期 信貸虧損	金額	類別
			港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	
<u>其他資產</u>							
計入應收賬項、 按金及預付款項 之其他資產	(iii)		385.3*	-	-	385.3	
<u>金融負債</u>							
業務往來債務人 應付賬項		AC <sup>3</sup>	87.0	-	-	87.0	AC <sup>3</sup>
計入應付賬項及 費用之其他 金融負債		AC <sup>3</sup>	877.4	-	-	877.4	AC <sup>3</sup>
附息之銀行債項		AC <sup>3</sup>	13,393.6	-	-	13,393.6	AC <sup>3</sup>
其他債項		AC <sup>3</sup>	4,659.5	-	-	4,659.5	AC <sup>3</sup>
已收按金		AC <sup>3</sup>	69.9	-	-	69.9	AC <sup>3</sup>
衍生金融工具		FVPL <sup>4</sup>	3.0	-	-	3.0	FVPL <sup>4</sup>
			19,090.4	-	-	19,090.4	

\* 包括被分類為合約資產之金額港幣35,400,000元。

<sup>1</sup> AFS: 可供出售投資

<sup>2</sup> HTM: 持有至到期日投資

<sup>3</sup> AC: 按攤銷成本列賬之金融資產或金融負債

<sup>4</sup> FVPL: 按公平值計入損益之金融資產或金融負債

<sup>5</sup> L&R: 貸款及應收款項

附註：

- (i) 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。
- (ii) 本集團已將其先前分類為持有至到期日投資分類為按攤銷成本列賬之金融資產，因本集團擬將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。
- (iii) 「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及合約資產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。

## 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	73.1
重新分類可供出售投資為按公平值計入損益之金融資產	(73.1)
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	5,573.0
重新分類可供出售投資為按公平值計入損益之金融資產	73.1
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	5,646.1
<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號而分別受影響之金額：

	附註	增額/ (減額) 港幣百萬元
<b>資產</b>		
發展中物業(流動)	(i)	136.9
<b>負債</b>		
應付賬項及費用	(ii), (iii)	(61.0)
已收按金	(i)	(2,522.9)
合約負債	(i), (ii), (iii)	2,720.8
總負債		136.9

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) 物業銷售之重大融資部分

採納香港財務報告準則第15號前，本集團就本集團物業預售從客戶收取之銷售所得款項於綜合財務狀況表呈列為已收按金項下之預收款項。根據過往會計政策，所收取之長期預收款項並無累計利息。

採納香港財務報告準則第15號後，本集團就向客戶收取之具有重大融資部分的銷售所得款項之利息確認為合約負債。本集團選擇採取實用的權宜方法，且並不確認一年期限或以下的客戶重大融資部分之影響。採納香港財務報告準則第15號對於二零一八年一月一日之年初保留盈利並無重大影響。直接歸屬於興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)之預收銷售款項之重大融資部分乃納入成本賬作為該等資產成本之一部分。過往分類為已收按金之客戶預付款項已於二零一八年一月一日重新分類為合約負債。

(ii) 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，會員積分計劃之遞延負債於二零一八年一月一日已由應付賬項及費用重新分類為合約負債。

(iii) 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及費用。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、經營及管理餐廳業務、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、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:

	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	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
分類收入(附註三):																		
銷售予外界客戶	3,293.3	1,107.3	9.3	18.8	2,377.9	2,286.6	-	-	78.0	109.3	126.5	68.2	23.8	30.6	-	-	5,908.8	3,620.8
分類間之銷售	9.7	9.7	268.0	175.7	7.1	8.2	114.1	119.9	-	-	-	-	103.2	76.2	(502.1)	(389.7)	-	-
合計	<u>3,303.0</u>	<u>1,117.0</u>	<u>277.3</u>	<u>194.5</u>	<u>2,385.0</u>	<u>2,294.8</u>	<u>114.1</u>	<u>119.9</u>	<u>78.0</u>	<u>109.3</u>	<u>126.5</u>	<u>68.2</u>	<u>127.0</u>	<u>106.8</u>	<u>(502.1)</u>	<u>(389.7)</u>	<u>5,908.8</u>	<u>3,620.8</u>
減除折舊及攤銷前																		
分類業績	827.7	795.2	(0.1)	(0.1)	976.4	852.1	(13.1)	(13.3)	(155.9)	197.7	68.6	104.4	6.4	4.0	-	-	1,710.0	1,940.0
折舊及攤銷	(20.4)	(24.2)	(0.2)	(0.4)	(548.4)	(539.1)	(0.4)	(0.4)	-	-	(18.2)	(31.2)	(3.8)	(12.5)	-	-	(591.4)	(607.8)
分類業績	<u>807.3</u>	<u>771.0</u>	<u>(0.3)</u>	<u>(0.5)</u>	<u>428.0</u>	<u>313.0</u>	<u>(13.5)</u>	<u>(13.7)</u>	<u>(155.9)</u>	<u>197.7</u>	<u>50.4</u>	<u>73.2</u>	<u>2.6</u>	<u>(8.5)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,118.6</u>	<u>1,332.2</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	65.5	57.3
未能劃分之非業務及 企業支出																	(198.4)	(177.3)
經營業務盈利																	985.7	1,212.2
融資成本																	(436.0)	(309.4)
應佔聯營公司之 盈利及虧損	(2.4)	(8.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	(24.4)	-	-	(2.3)	(32.7)
除稅前盈利																	547.4	870.1
所得稅																	(144.9)	(91.5)
予母公司股份持有人及 非控股權益分佔前 年內盈利																	402.5	778.6
應佔:																		
母公司股份持有人																	174.8	381.2
非控股權益																	227.7	397.4
																	<u>402.5</u>	<u>778.6</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	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
分類資產	16,077.0	15,966.5	39.5	46.4	21,803.2	22,089.5	51.0	52.1	3,366.5	2,365.7	452.6	339.2	180.6	145.5	(51.3)	(50.7)	41,919.1	40,954.2
於聯營公司之投資	0.1	17.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.1	7.5	-	-	8.2	24.5
現金及未能劃分之資產																	3,401.8	5,121.8
總資產																	<u>45,329.1</u>	<u>46,100.5</u>
分類負債	(1,021.3)	(3,097.9)	(50.4)	(49.9)	(430.4)	(416.5)	(2.1)	(2.3)	(3.5)	(3.6)	(68.9)	(101.3)	(13.7)	(5.0)	51.3	50.7	(1,539.0)	(3,625.8)
附息之銀行債項及 未能劃分之負債																	(21,801.8)	(20,326.4)
總負債																	<u>(23,340.8)</u>	<u>(23,952.2)</u>
其他分類資料：																		
資本支出	2,282.6	1,925.2	84.1	-	173.6	3,692.2	-	0.3	-	-	282.1	145.4	19.8	3.2				
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.2)				
出售投資物業之收益	-	(0.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
出售物業、廠房及設備 項目之虧損/(收益)																		
(淨額)	-	(14.4)	-	-	-	0.8	-	-	-	-	1.2	(53.0)	-	-				
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.2)	(0.1)				
發展中物業之減值 虧損之回撥	-	(57.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
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	-	-	-	-	2.6	0.1	-	-	-	-	-	-	0.3	-				
按公平值計入損益之 金融資產所得公平值 虧損/(收益)(淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-	242.2	(76.5)	-	-	-	-			2.1	
投資物業之公平值收益 (淨額)	(186.1)	(669.2)	-	-	(5.6)	(2.0)	-	-	-	-	-	-	-	-				
重新分類待售物業為投資 物業之公平值 虧損	0.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
利息收入	(0.8)	(37.4)	-	-	-	-	-	-	(110.3)	(55.3)	(9.3)	(13.3)	(8.2)	(4.5)				
釋放維修儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.4)	(54.7)	-	-				

## 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	3,618.2	2,656.2
中國內地	2,152.6	850.0
其他	138.0	114.6
	<u>5,908.8</u>	<u>3,620.8</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

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
香港	28,084.4	27,175.0
中國內地	1,583.5	1,664.6
其他	589.4	333.7
	<u>30,257.3</u>	<u>29,173.3</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具及遞延稅項資產。

## 有關主要客戶之資料

由於銷售予任何單一客戶之收入均佔不多於本集團收入之10%，因此並無進一步呈列有關主要客戶之資料。

三、 收入、其他收入及收益(淨額)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>		
客戶合約收益		
出售物業所得款項	3,237.3	1,098.9
出售待售飛機所得款項	80.4	-
酒店經營及管理服務	2,312.8	2,236.1
建築及與建築業務相關之收入	3.6	13.3
物業管理費用	5.7	5.5
其他業務	13.3	17.2
其他收入來源		
租金收入：		
酒店物業	48.2	41.8
投資物業	72.0	17.1
發展中物業	0.6	-
待售物業	0.3	-
飛機	36.8	54.9
出售按公平值計入損益之		
金融資產之收益/(虧損)淨額*	(34.8)	37.9
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	100.2	42.5
應收貸款之利息收入	4.2	1.2
融資租賃之利息收入	9.3	13.3
上市投資之股息收入	19.0	16.9
前期費用收入	2.1	-
物流及相關服務之收入	-	9.1
其他業務	4.2	3.1
	<u>5,908.8</u>	<u>3,620.8</u>

\* 截至二零一七年十二月三十一日止年度，包括來自基金投資之股息收入港幣155,900,000元及來自出售基金投資之虧損淨額港幣158,400,000元。該等基金投資乃於二零一七年內購入並售出，因而被視為有聯繫之交易。董事認為上述金額相互抵銷更能反映該等交易實質為有聯繫。

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	47.1	54.5
其他利息收入	29.7	54.0
非上市投資之股息收入	5.9	3.8
出售一投資物業之收益	—	0.1
出售物業、廠房及設備項目之 收益/(虧損)(淨額)	(1.2)	66.6
釋放維修儲備	34.4	54.7
其他	7.5	2.7
	<u>123.4</u>	<u>236.4</u>

四、 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	<u>766.6</u>	<u>114.5</u>

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	413.1	201.4
其他債項之利息	134.3	268.7
可換股債券之利息	—	2.5
合約收益之利息支出	22.6	—
其他利息	—	0.8
債項成立成本攤銷	44.1	41.3
非按公平值計入損益之金融負債之 利息總支出	614.1	514.7
其他貸款成本	10.5	13.2
	<u>624.6</u>	<u>527.9</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(188.6)	(218.5)
	<u>436.0</u>	<u>309.4</u>

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		
年內之稅項支出	91.2	85.2
過往年度之超額撥備	(0.1)	(4.3)
即期 — 海外		
年內之稅項支出	52.3	65.5
中國土地增值稅	67.1	4.5
遞延稅項	(65.6)	(59.4)
年內之稅項支出總額	<u>144.9</u>	<u>91.5</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。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其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。

由於聯營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就該等聯營公司之稅項作課稅撥備(二零一七年：無)。

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0.70仙 (二零一七年：港幣0.65仙)	22.4	20.8
擬派末期 — 每股普通股港幣1.70仙 (二零一七年：港幣1.70仙)	54.5	54.5
	<u>76.9</u>	<u>75.3</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174,800,000元(二零一七年：港幣381,200,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣48,900,000元(二零一七年：港幣34,300,000元)作調整，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數3,203,800,000股(二零一七年：3,203,800,000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、 計入非流動資產項下之應收賬項、按金及預付款項包括四海集團可能向一間具規模的物流服務供應商(其主要業務為在中國營運物流及快遞服務以及開發及經營物流園區)作出投資所支付之按金，合計總額人民幣170,000,000元(港幣193,600,000元)，進一步詳情載於下文附註十(a)。

十、 應收貸款分析列載如下：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
具抵押短期貸款(附註(a))	170.8	—
其他具抵押貸款	6.2	4.5
	<u>177.0</u>	<u>4.5</u>

附註：

- (a) 於二零一八年八月十六日，四海集團訂立一項按金協議，內容有關四海集團擬向一間具規模的物流服務供應商(其主要業務為在中國營運物流及快遞服務以及開發及經營物流園區)作出投資。根據按金協議，四海集團已向賣方支付人民幣70,000,000元(港幣79,700,000元)的按金，並獲授為期十八個月的排他期以進行真誠磋商以議定可能投資之條款。經與賣方進行進一步磋商後，四海集團同意將按金協議項下之按金由人民幣70,000,000元(港幣79,700,000元)增加至人民幣170,000,000元(港幣193,600,000元)，並向目標投資公司授予貸款總額為人民幣150,000,000元(港幣170,800,000元)之貸款融資，其已於二零一八年十二月三十一日全數動用。

具抵押短期貸款按每年18%至24%計息。有關按金及貸款融資項下未償還的貸款金額主要乃以與賣方有關的若干中國公司的股權質押、賣方及其若干聯繫人提供的擔保，及以目標投資公司及賣方的若干聯繫人的應收款項的質押等作抵押。

具抵押短期貸款於二零一八年十二月三十一日已逾期，而與賣方就可能投資之詳細條款之磋商仍在進行中。

十一、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣152,500,000元(二零一七年：港幣158,700,000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	131.1	134.1
四至六個月	3.7	3.5
七至十二個月	5.5	7.3
超過一年	18.0	16.9
	<u>158.3</u>	<u>161.8</u>
減值	(5.8)	(3.1)
	<u>152.5</u>	<u>158.7</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。本集團就業務往來客戶應收賬項結存持有抵押品或其他信貸改善條件。

另計入應收賬項、按金及預付款項之港幣800,000元(二零一七年：港幣35,400,000元)，乃根據香港財務報告準則第15號被分類為合約資產的預付物業銷售佣金。



十二、計入應付賬項及費用之港幣78,500,000元(二零一七年：港幣87,000,000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	78.2	86.8
四至六個月	0.2	0.1
七至十二個月	0.1	0.1
	<u>78.5</u>	<u>87.0</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。

### 十三、出售附屬公司

根據四海集團與合營方訂立之安排契據，四海集團以總代價港幣71,000,000元完成出售其於上海禾允投資諮詢有限公司及其全資附屬公司(其於中國上海提供物流及相關服務)所持之60%實益股權權益。出售事項已於二零一七年六月三十日完成，而相關出售附屬公司之收益約為港幣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，二零一九年三月二十六日