

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	5,894.3	3,588.6	+64.3%
毛利	2,002.1	1,238.8	+61.6%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前之 經營業務盈利	1,603.0	1,746.1	-8.2%
母公司股份持有人 應佔年內盈利	321.0	528.5	-39.3%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣21.75仙	港幣42.47仙	-48.8%
擬派末期股息(每股普通股)	港幣8.0仙	港幣8.0仙	—
年度股息總額(每股普通股)	港幣10.8仙	港幣10.5仙	+2.9%
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12.36元	港幣12.35元	+0.1%
*經調整	港幣15.97元	港幣15.67元	+1.9%

* 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)達致港幣2,002,100,000元，較於二零一七年錄得之港幣1,238,800,000元增加逾61%。
- 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1,603,000,000元，較去年之比較金額港幣1,746,100,000元為低。
- 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。
- 於年度內，已就本集團於香港之酒店物業計提折舊費用為港幣543,700,000元(二零一七年：港幣525,600,000元)。儘管該折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對呈報之業績造成影響。
- 於年度內，股東應佔綜合盈利為港幣321,000,000元(二零一七年：港幣528,500,000元)。
- **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，並因而實際上為本集團之附屬公司)為本集團物業發展及投資業務之主要營運公司。**
- **P&R Holdings目前在香港進行合共8個項目，包括位於沙田九肚之大型豪華住宅發展項目「富豪·山峯」。**
- 兩項由P&R Holdings所進行的發展項目均已於二零一八年內正式完成，分別為於二零一八年五月試業的「We Go MALL」購物商場發展項目以及與香港市區重建局合營並於二零一八年七月獲發合約完成證明書(滿意紙)的商業及住宅發展項目「尚都」。

- P&R Holdings位於大角嘴的酒店發展項目(亦為獲香港市區重建局授予之項目)已於最近完成。此項目已命名為「富薈旺角酒店」，並已於二零一九年三月較早前獲發酒店牌照後試業。
- 為補充其土地儲備，P&R Holdings於二零一八年十月收購位於長沙灣青山道之若干現有物業，擬作商業/住宅發展用途。
- 最近，P&R Holdings進一步完成收購位於筲箕灣之若干現有物業，同樣擬作商業/住宅發展用途。
- 本集團於富豪直接持有控權權益，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)已發行基金單位之控權權益。
- P&R Holdings除本身之物業發展及投資業務外，亦於Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司持有實益控權權益(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。四海主要在中華人民共和國從事物業發展及投資，以及其他投資業務。
- 有關富豪、富豪產業信託及四海(本公司之三間上市附屬公司)之詳細業務營運資料，已另刊載於彼等於今日分別所發表之業績公佈內。
- 豪華住宅項目「富豪·山峯」為P&R Holdings迄今所進行的最重要發展項目。在項目內之花園洋房及公寓單位逐步出售時，將會為本集團帶來龐大現金流及發展盈利貢獻。
- 此外，隨著「We Go MALL」於去年落成，P&R Holdings正逐步建立經常性收入基礎，以補注其發展盈利。
- 於過往數年，本集團整體規模大幅增長，業務亦顯著更趨多元化，許多進行之項目正逐步邁向收成期。董事對本集團之未來前景感到樂觀，有信心能為股東帶來繼續增長之回報。

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321,000,000元，而於去年所錄得之盈利為港幣528,500,000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)達致港幣2,002,100,000元，而二零一七年則錄得港幣1,238,800,000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1,603,000,000元，基於上述原因，較去年之比較金額港幣1,746,100,000元為低。由於本集團於香港之所有酒店物業均由本集團擁有及營運，該等酒店物業於本集團之綜合財務報表內被分類為物業、廠房及設備，並須計提折舊費用以符合適用的會計準則。因此，於年度內已就該等酒店物業計提折舊費用為港幣543,700,000元(二零一七年：港幣525,600,000元)。儘管該折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對呈報之業績造成影響。

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每股股份港幣15.97元(經就於香港擁有之酒店物業之市值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

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、飛機擁有及租賃，以及金融資產及其他投資。

於二零一八年十二月三十一日，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，亦於二零一八年十二月三十一日持有四海約75.7%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成員公司，其主要在中華人民共和國從事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。

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。美國接連加息，加上中美貿易糾紛升溫，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。

P&R Holdings目前在香港進行合共8個項目，包括位於沙田九肚之大型豪華住宅發展項目「富豪·山峯」。此發展項目之總樓面面積為349,500平方呎，由24間花園洋房及136個公寓單位，連同泊車位及會所設施所組成。項目之佔用許可證(入伙紙)及合約完成證明書(滿意紙)已分別於二零一八年九月及二零一九年二月獲發出。洋房及公寓單位之推廣及銷售計劃將於短期內正式推出。

兩項由P&R Holdings所進行的發展項目均已於二零一八年內正式完成，分別為於二零一八年五月試業的「We Go MALL」購物商場發展項目以及與香港市區重建局合營並於二零一八年七月獲發滿意紙的商業及住宅發展項目「尚都」。

「We Go MALL」之大部分可出租空間已獲租出或佔用，並正產生可觀的租金收入。另一方面，「尚都」之住宅單位已接近沽清，來自出售該等單位之盈利已於本集團回顧業績中反映。商業單位計劃於二零一九年第二季招標出售。

P&R Holdings另有兩項現在進行中的酒店發展項目，分別位於九龍大角嘴及香港上環。大角嘴的酒店發展項目已於最近完成，並於本月較早前於獲發商業牌照後試業。該酒店(命名為「富薈旺角酒店」)目前由富豪之一全資附屬公司管理。另一項位於上環的酒店發展項目擬命名為「富薈上環II酒店」，預定於二零一九年下半年落成。

誠如早前所報告，P&R Holdings於二零一八年十月收購位於長沙灣青山道之若干現有物業，擬作商業/住宅發展用途。最近，P&R Holdings已進一步完成收購位於筲箕灣之若干現有物業，同樣擬作商業/住宅發展用途。

P&R Holdings將繼續同時透過收購具發展潛力的現有物業及參與政府土地招標，以進一步補充其土地儲備。

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。

關於本集團物業發展項目及物業(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，富豪產業信託達致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之盈利則為港幣2,488,300,000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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，四海達致股東應佔綜合盈利港幣201,900,000元，較於二零一七年所錄得之盈利港幣13,700,000元增加逾13倍。

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

考慮到發展土地供應短缺及對不同類型物業之高度積壓需求，香港物業市場之核心基礎依然強勁且具回彈力。於二零一九年首數月，香港物業市場氣氛轉趨樂觀，住宅物業價格逐漸重拾升軌。豪華住宅項目「富豪·山峯」為P&R Holdings迄今所進行的最重要發展項目。在項目內之花園洋房及公寓單位逐步出售時，將會為本集團帶來龐大現金流及發展盈利貢獻。

此外，隨著「We Go MALL」於去年落成，P&R Holdings正逐步建立經常性收入基礎，以補注其發展盈利。

於過往數年，本集團整體規模大幅增長，業務亦顯著更趨多元化，許多進行之項目正逐步邁向收成期。董事對本集團之未來前景感到樂觀，有信心能為股東帶來繼續增長之回報。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團之重要投資及主要業務主要包括物業發展及投資、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)。

富豪(本集團之主要上市附屬公司)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以及其他投資(以上均主要在中國進行)，並從事於金融資產之投資。

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回顧年度內之業績表現，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。

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)。此項目之入伙紙已於二零一五年十一月獲發出，而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

富豪為本公司之上市附屬公司。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

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。

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。正宏亦透過競標程序獲授位於大角咀晏架街/福全街之富薈旺角酒店之主要合約工程。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。

金融資產及其他投資

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。由於金融市場情況相對波動，以及尤其是於下半年債務及資本市場低迷，以致本集團之金融資產投資業務錄得虧損，當中大部分來自所持金融資產之公平值變動。

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15.97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	13,771.3	12.36
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	4,026.5	3.61
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	17,797.8	15.97

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，經營業務所用之現金流量淨額為港幣476,400,000元(二零一七年：經營業務所得之現金流量淨額為港幣40,800,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣375,400,000元(二零一七年：港幣317,900,000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2,718,700,000元(二零一七年：港幣4,817,200,000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16,850,600,000元(二零一七年：港幣13,235,900,000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37.5%(二零一七年：29.0%)，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16,850,600,000元(二零一七年：港幣13,235,900,000元)與本集團之總資產港幣44,907,600,000元(二零一七年：港幣45,632,400,000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港幣52,608,500,000元(二零一七年：港幣52,602,200,000元)計算，資產負債比率則為32.0%(二零一七年：25.2%)。

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，若干本集團物業、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，若干本集團物業、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8.0仙(二零一七年：港幣8.0仙)。此項建議末期股息之派息額將約為港幣89,200,000元(二零一七年：港幣89,200,000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2.8仙(二零一七年：港幣2.5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10.8仙(二零一七年：港幣10.5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)	5,894.3	3,588.6
銷售成本	<u>(3,892.2)</u>	<u>(2,349.8)</u>
毛利	2,002.1	1,238.8
其他收入及收益(淨額)(附註三)	120.0	187.5
投資物業所得公平值收益(淨額)	191.7	671.2
重新分類待售物業為投資物業之 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)	(214.8)	59.2
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)
物業銷售及推廣費用	(77.0)	(42.3)
行政費用	<u>(418.3)</u>	<u>(375.0)</u>
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	1,603.0	1,746.1
折舊及攤銷	<u>(592.6)</u>	<u>(600.5)</u>
經營業務盈利(附註二及四)	1,010.4	1,145.6
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>(26.6)</u>
除稅前盈利	572.1	809.6
所得稅(附註六)	<u>(144.5)</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>427.6</u>	<u>718.1</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	427.6	718.1
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	-	31.6
換算海外業務之滙兌差額	(138.0)	202.0
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)	(138.1)	235.4
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)	(138.1)	243.5
年內全面收益總額	289.5	961.6
應佔：		
母公司股份持有人	221.9	701.6
非控權權益	67.6	260.0
	289.5	961.6

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
非流動資產		
物業、廠房及設備	22,969.3	22,671.7
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	6.1	22.6
可供出售投資	–	385.8
按公平值計入損益之金融資產	632.4	1.9
應收貸款	133.1	111.9
按金及預付款項(附註九)	401.0	92.0
遞延稅項資產	42.9	51.7
商譽	261.0	261.0
商標	610.2	610.2
非流動總資產	31,066.0	29,729.3
流動資產		
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	–	37.1
應收賬項、按金及預付款項 (附註十一)	450.2	683.8
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	2,027.2	1,616.3
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	1,059.3	1,896.5
現金及銀行結存	1,554.0	2,224.7
流動總資產	13,841.6	15,903.1

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
流動負債		
應付賬項及費用(附註十二)	(1,177.1)	(1,040.7)
合約負債	(336.8)	-
已收按金	(28.9)	(2,568.5)
付息之銀行債項	(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	(176.3)	(141.1)
流動總負債	<u>(5,851.3)</u>	<u>(9,950.7)</u>
流動資產淨值	<u>7,990.3</u>	<u>5,952.4</u>
扣除流動負債後總資產	<u>39,056.3</u>	<u>35,681.7</u>
非流動負債		
應付賬項及已收按金	(75.3)	(74.7)
付息之銀行債項	(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)
非流動總負債	<u>(17,486.6)</u>	<u>(13,978.9)</u>
資產淨值	<u>21,569.7</u>	<u>21,702.8</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	13,659.9	13,649.6
	<u>13,771.3</u>	<u>13,761.0</u>
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	6,065.5	6,208.9
股本總值	<u>21,569.7</u>	<u>21,702.8</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」)(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	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	港幣 百萬元
金融資產							
可供出售投資		AFS ¹	385.8	(385.8)	—	—	不適用
重新分類為：							
按公平值計入損益 之金融資產	(i)			(385.8)	—		
持有至到期日投資		HTM ²	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 ³
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 ⁴	1,618.2	385.8	—	2,004.0	FVPL ⁴
來自：							
可供出售投資	(i)			385.8	—		
應收貸款		L&R ⁵	116.4	—	—	116.4	AC ³
應收融資租賃		L&R ⁵	37.1	—	—	37.1	AC ³
業務往來客戶應收 賬項	(iii)	L&R ⁵	147.4	—	—	147.4	AC ³
計入應收賬項、按金 及預付款項之其他 金融資產		L&R ⁵	244.3	—	—	244.3	AC ³
受限制之現金		L&R ⁵	145.6	—	—	145.6	AC ³
已抵押定期存款及 銀行結存		L&R ⁵	550.4	—	—	550.4	AC ³
定期存款		L&R ⁵	1,896.5	—	—	1,896.5	AC ³
現金及銀行結存		L&R ⁵	2,224.7	—	—	2,224.7	AC ³
			<u>7,534.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,534.3</u>	

	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	重新分類		金額	類別
			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)		384.1*	—	—	384.1	
<u>金融負債</u>							
業務往來債務人 應付賬項		AC ³	87.0	—	—	87.0	AC ³
計入應付賬項及 費用之其他 金融負債		AC ³	859.0	—	—	859.0	AC ³
附息之銀行債項		AC ³	13,393.6	—	—	13,393.6	AC ³
其他債項		AC ³	4,659.5	—	—	4,659.5	AC ³
已收按金		AC ³	69.9	—	—	69.9	AC ³
衍生金融工具		FVPL ⁴	3.0	—	—	3.0	FVPL ⁴
			<u>19,072.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,072.0</u>	

* 包括被分類為合約資產之金額港幣35,400,000元。

¹ AFS: 可供出售投資

² HTM: 持有至到期日投資

³ AC: 按攤銷成本列賬之金融資產或金融負債

⁴ FVPL: 按公平值計入損益之金融資產或金融負債

⁵ 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	71.5
重新分類可供出售投資為按公平值計入損益之金融資產	(71.5)
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	<u>—</u>
<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	9,487.7
重新分類可供出售投資為按公平值計入損益之金融資產	71.5
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	<u><u>9,559.2</u></u>

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		
資產		
發展中物業(流動)	(i)	136.9
負債		
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、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		建築及興樓宇 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	3,295.9	1,109.9	9.3	18.8	2,377.9	2,286.6	-	-	74.6	104.2	119.1	39.7	17.5	29.4	-	-	5,894.3	3,588.6
分類間之銷售	7.1	7.1	268.0	175.7	7.1	8.2	114.1	119.9	-	-	-	-	103.2	76.2	(499.5)	(387.1)	-	-
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>74.6</u>	<u>104.2</u>	<u>119.1</u>	<u>39.7</u>	<u>120.7</u>	<u>105.6</u>	<u>(499.5)</u>	<u>(387.1)</u>	<u>5,894.3</u>	<u>3,588.6</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	830.3	797.8	(0.1)	(0.1)	976.4	852.1	(13.1)	(13.3)	(131.7)	177.5	61.9	31.8	0.7	3.6	-	-	1,724.4	1,849.4
折舊及攤銷	(20.4)	(24.2)	(0.2)	(0.4)	(548.4)	(539.1)	(0.4)	(0.4)	-	-	(18.2)	(22.4)	(3.8)	(12.5)	-	-	(591.4)	(599.0)
分類業績	<u>809.9</u>	<u>773.6</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>(131.7)</u>	<u>177.5</u>	<u>43.7</u>	<u>9.4</u>	<u>(3.1)</u>	<u>(8.9)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,133.0</u>	<u>1,250.4</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	62.1	56.6
未能劃分之非業務及 企業支出																	(184.7)	(161.4)
經營業務盈利																	1,010.4	1,145.6
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	(18.3)	-	-	(2.3)	(26.6)
除稅前盈利																	572.1	809.6
所得稅																	(144.5)	(91.5)
予母公司股份持有人及 非控股權益佔前 年內盈利																	427.6	718.1
應佔：																		
母公司股份持有人																	321.0	528.5
非控股權益																	106.6	189.6
																	427.6	718.1

	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	21,804.4	22,090.4	51.0	52.1	3,228.9	2,207.6	414.6	277.3	172.2	133.1	(51.3)	(50.7)	41,736.3	40,722.7
於聯營公司之投資	0.1	17.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.0	5.6	-	-	6.1	22.6
現金及未能劃分之資產																	3,165.2	4,887.1
總資產																	44,907.6	45,632.4
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)	(67.7)	(86.1)	(13.7)	(5.0)	51.3	50.7	(1,537.8)	(3,610.6)
附息之銀行債項及 未能劃分之負債																	(21,800.1)	(20,319.0)
總負債																	(23,337.9)	(23,929.6)
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	(5.2)	-	-				
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	214.8	(61.3)	-	-	-	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)	-	-	-	-	-	-	(110.0)	(54.6)	(1.9)	(4.8)	(4.0)	(3.3)				
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	3,611.1	2,652.5
中國內地	2,152.6	850.0
其他	130.6	86.1
	<u>5,894.3</u>	<u>3,588.6</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	28,077.4	27,168.7
中國內地	1,583.5	1,664.6
其他	589.4	333.7
	<u>30,250.3</u>	<u>29,167.0</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)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>		
<i>客戶合約收益</i>		
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
 <i>其他收入來源</i>		
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	2.9	2.6
飛機	36.8	34.9
出售按公平值計入損益之		
金融資產之收益/(虧損)淨額*	(34.8)	38.0
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	15.9	12.4
物流及相關服務收入	—	9.1
其他業務	4.2	3.1
	5,894.3	3,588.6

* 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	44.6	53.7
其他利息收入	29.7	53.9
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)	18.8
釋放維修儲備	34.4	54.7
其他	6.6	2.5
	<u>120.0</u>	<u>187.5</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	<u>614.1</u>	<u>514.7</u>
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	<u>(188.6)</u>	<u>(218.5)</u>
	<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	90.8	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	144.5	91.5

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2.8仙 (二零一七年：港幣2.5仙)	31.2	27.9
擬派末期 — 每股普通股港幣8.0仙 (二零一七年：港幣8.0仙)	89.2	89.2
	120.4	117.1

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321,000,000元(二零一七年：港幣528,500,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣78,600,000元(二零一七年：港幣55,100,000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1,114,600,000股(二零一七年：1,114,600,000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145,300,000元(二零一七年：港幣147,400,000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	123.9	122.7
四至六個月	3.7	3.5
七至十二個月	5.5	7.2
超過一年	16.9	15.8
	<u>150.0</u>	<u>149.2</u>
減值	<u>(4.7)</u>	<u>(1.8)</u>
	<u>145.3</u>	<u>147.4</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。

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，二零一九年三月二十六日