



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)

# 2017

## 年報







# 目錄

2	公司資料
3	董事簡介
6	主席報告書
43	管理層之討論及分析
52	董事會報告書
68	企業管治報告書
77	財務報表
77	綜合損益表
78	綜合全面收益表
79	綜合財務狀況表
81	綜合資本變動表
83	綜合現金流量表
85	財務報表附註
172	獨立核數師報告
177	主要物業表
183	已公佈五年財務摘要

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)  
羅寶文(副主席兼董事總經理)  
楊碧瑤(首席營運官)  
范統  
羅俊圖  
吳季楷  
溫子偉

### 非執行董事

蔡志明, GBS, JP (副主席)

### 獨立非執行董事

簡麗娟  
羅文鈺  
伍穎梅, JP  
黃之強

## 審計委員會

黃之強(主席)  
蔡志明, GBS, JP  
簡麗娟  
羅文鈺  
伍穎梅, JP

## 薪酬委員會

黃之強(主席)  
羅旭瑞  
簡麗娟  
伍穎梅, JP

## 提名委員會

羅旭瑞(主席)  
簡麗娟  
伍穎梅, JP  
黃之強

## 秘書

林秀芬

## 核數師

安永會計師事務所

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國建設銀行股份有限公司香港分行  
華僑銀行有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
澳新銀行集團有限公司  
大華銀行有限公司香港分行  
創興銀行有限公司

## 股份登記過戶處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08, Bermuda

## 香港股份登記過戶分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

## 註冊辦事處

The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08, Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港銅鑼灣怡和街68號11樓  
電話: 2894 7888  
傳真: 2890 1697  
網址: [www.regal.com.hk](http://www.regal.com.hk)



**羅旭瑞先生，73歲；主席兼行政總裁** — 自一九八九年本公司於百慕達註冊成立成為本集團之控股公司起，一直擔任主席兼董事總經理。羅先生分別自一九八四年及一九八七年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。羅先生於二零零七年獲委任為本公司之行政總裁。彼亦為Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)(本公司之最終上市控股公司)、Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)(本公司之直接上市控股公司)及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)(本公司之上市同系附屬公司)之執行董事、主席兼行政總裁，以及富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，為本公司之上市附屬公司富豪產業信託之管理人)之非執行董事兼主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅寶文小姐及羅俊圖先生之父親。

**羅寶文小姐，38歲；副主席兼董事總經理** — 於二零零零年加入本集團，並於二零零四年獲委任加入董事會。羅小姐自二零一三年起擔任本公司之副主席及董事總經理。彼亦擔任世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、四海之執行董事兼副主席，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。羅小姐乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌本集團之銷售與業務推廣工作，亦負責世紀城市集團之業務發展。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

**蔡志明博士，GBS，JP，72歲；副主席兼非執行董事** — 於二零零四年獲邀加入董事會出任非執行董事並獲選為副主席。蔡博士持有美國Newport University工商管理碩士學位，並獲中華人民共和國(「中國」)哈爾濱工業大學工商管理學博士之銜及香港理工大學工商管理榮譽博士學位之銜。蔡博士為旭日國際集團有限公司之主席，於製造業及房地產方面擁有眾多投資。彼現任香港玩具廠商會與香港青年工業家協會之名譽會長、香港理工大學大學顧問委員會成員、中國中山大學顧問董事會董事及中國韶關學院董事會名譽董事長。蔡博士亦為康健國際醫療集團有限公司之副主席及非執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

**楊碧瑤女士，59歲；執行董事兼首席營運官** — 於二零零二年獲委任加入董事會，並於二零零七年獲委任為首席營運官。楊女士於一九八七年加入本集團。楊女士畢業於美國休斯頓大學之酒店管理學系，對於美國、中國及香港之酒店管理具廣泛經驗，包括於集團式酒店企業及單一酒店業務兩方面之管理。作為本集團之首席營運官，楊女士負責管理全部在香港及中國之富豪酒店的業務運作，同時亦負責管理世紀城市集團之人力資源工作。楊女士致力服務社群，並在業界及社會中擔任多個公職服務職位，包括香港特別行政區行政長官選舉委員會委員、香港旅遊發展局成員、香港酒店業主聯會第一副主席、香港理工大學院士，以及職業訓練局榮譽院士。

## 董事簡介 (續)

**范統先生，61歲；執行董事** — 於二零零二年獲委任加入董事會。范先生為一名具專業資格建築師。彼於一九八七年加入本集團，現時主要負責本集團之物業投資及發展業務以及酒店項目工程事宜。范先生亦為世紀城市之執行董事、百利保之執行董事兼首席營運官及富豪資產管理之非執行董事。范先生負責百利保集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理以及監管建築工程工作。

**簡麗娟女士，63歲；獨立非執行董事** — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。簡女士亦為四海之獨立非執行董事。簡女士為從事提供企業顧問及投資管理服務之亞洲資產管理有限公司之股東兼董事總經理。彼為根據香港證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)所指之持牌投資顧問，以及亞洲資產管理有限公司之負責人員。彼於企業融資方面擁有逾二十年之經驗，以及於股票及債券市場方面擁有豐富經驗。彼曾於國際及本地之銀行與財務機構擔任要職。簡女士為英國特許公認會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。彼亦為香港董事學會之資深會員。簡女士亦為中國航天萬源國際(集團)有限公司、茂宸集團控股有限公司、世茂房地產控股有限公司及首長國際企業有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為聯交所上市公司，以及為中航國際船舶控股有限公司之獨立董事，該公司為新加坡證券交易所凱利板上市之公司。

**羅文鈺教授，66歲；獨立非執行董事** — 於二零一二年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。羅教授於一九七六年取得德克薩斯大學奧斯汀分校機械/工業工程博士學位。彼於一九八六年加入香港中文大學，直至二零一二年八月退休前擔任決策科學與企業經濟學系教授及航空政策研究中心主任。於一九九三年至二零零二年間，彼亦先後擔任香港中文大學工商管理學院副院長及院長。於返回香港前，羅教授為休斯頓大學卡倫工程學院運籌學系主任及工業工程研究生課程主任，彼亦於任職美國McDonnell Douglas及Ford Aerospace時參與美國太空研究計劃。羅教授曾擔任香港及海外多間機構之顧問。彼積極參與公共服務，包括曾擔任香港特別行政區政府臨時區域市政局議員及就任其他多個政府諮詢委員會委員，亦就任香港及海外多個牟利、非牟利、公共及慈善組織之董事會成員。羅教授現擔任北京首都國際機場股份有限公司、濱海投資有限公司、環球數碼創意控股有限公司、首鋼福山資源集團有限公司、天津濱海泰達物流集團股份有限公司及天津港發展控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。羅教授亦擔任多個國際組織之委員會及董事會成員，其中包括The Association to Advance Collegiate Schools of Business、管理學研究生招生理事會及國際樂施會。

**羅俊圖先生，44歲；執行董事** — 於一九九九年獲委任加入董事會。羅俊圖先生亦擔任世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、副主席兼董事總經理、四海之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪資產管理之非執行董事。羅俊圖先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。彼於一九九八年加入世紀城市集團。羅先生主要參與監督四海集團位於中國之物業項目，另外亦負責世紀城市集團之業務發展。彼為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。



**吳季楷先生，63歲；執行董事** — 於一九八五年加入本集團，並於一九九八年獲委任加入董事會。吳先生為一名特許秘書，負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。彼亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、百利保及四海之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。

**伍穎梅女士，JP，54歲；獨立非執行董事** — 於二零一八年一月一日獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。彼亦自二零一八年一月一日起出任世紀城市及百利保之獨立非執行董事。伍女士持有芝加哥大學工商管理碩士學位及哈佛大學公共行政學碩士學位。伍女士榮獲多項獎項及嘉許。於二零一七年，彼獲委任為太平紳士。彼於二零一六年獲頒諾貝爾獎學人系列：亞洲華人領袖獎及中國十大傑出女企業家。於往年，彼曾獲多項嘉許：當選香港傑出女性及六十名有成就及對國家有貢獻之傑出華裔之一、獲亞洲週刊頒授華人青年企業家大獎，以及獲選為中國百名傑出女企業家及獲哈佛大學授予Mason Fellow。伍女士熱心社會服務，乃威爾斯親王醫院管治委員會主席、城市規劃委員會成員、團結香港基金顧問團成員、香港明天更好基金理事委員及香港理工大學顧問委員會成員。彼於二零一零年至二零一六年間為香港旅遊發展局成員及其市場推廣及業務發展委員會主席、醫院管理局成員及其支援服務發展委員會主席。彼於二零一一年至二零一七年間為僱員再培訓局委員及其課程審批委員會召集人，以及職業訓練局委員。伍女士亦為載通國際控股有限公司非執行董事，且曾為路訊通控股有限公司創辦人、前副主席兼非執行董事。該兩家公司均於聯交所上市。

**溫子偉先生，59歲；執行董事** — 於二零一零年獲委任加入董事會。溫先生已加入世紀城市集團逾二十三年，為世紀城市集團之集團財務總監。溫先生持有澳洲新南威爾斯大學頒授之商業學士學位。彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會之會員。溫先生於財務及會計方面擁有逾三十五年經驗。

**黃之強先生，63歲；獨立非執行董事** — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。黃先生亦為世紀城市及百利保之獨立非執行董事。彼持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生為證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理及證券提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司(現稱為越秀地產股份有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、中國山水水泥集團有限公司、華鼎集團控股有限公司、鑫網易商集團有限公司、金鷹商貿集團有限公司、鎳資源國際控股有限公司、冠捷科技有限公司、元亨燃氣控股有限公司及珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾三十五年經驗。



致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報。

## 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982,100,000元，較二零一六年所錄得之盈利港幣213,700,000元增加約3.6倍。

年度內錄得盈利增長主要歸因於本集團之金融資產組合錄得公平值收益、自P&R Holdings Limited百富控股有限公司(本集團持有50%權益之合營公司)所得就本集團租賃富薈上環酒店及富薈炮台山酒店初步三年租期收取之租金開支補償(扣除酒店營運收入)，以及其應佔P&R Holdings集團所持有之投資物業之公平值收益。



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1,814,700,000元，而去年者則為港幣987,100,000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463,200,000元，雖對現金流量並無影響，但已對錄得之盈利造成影響。

考慮到本集團須計提累計折舊費用於香港之酒店物業組合之賬面值較其於二零一七年十二月三十一日之公平值存在重大差異，現於本年報標題為「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，說明倘所有該等物業按其於二零一七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22.56元。

## 業務回顧

### 酒店

#### 市場概覽

根據世界銀行集團於近日發表之研究，發達經濟體在資本支出及出口恢復的支持下，於二零一七年錄得更強勁的增長。歐元區之復甦步伐大幅超出預期，美國及日本之復甦步伐則較小。中國國內生產總值(GDP)於二零一七年之增長達到6.9%，較若干分析員先前預測之6.5%為高，反映持續推出的財政支持及經濟改革，以及出口恢復及貿易淨額之貢獻帶來之正面影響。香港經濟亦不斷增長，年度內本港實際GDP增長較二零一六年增加3.8%，高於香港政府於二零一七年年年初預測之2至3%。

於二零一七年，訪港旅客在來自中國內地旅客整體人數反彈之推動下按年增加3.2%至總數達58,500,000人次。於年度內，來自中國內地旅客總數達44,400,000人次，其中18,500,000人次為過夜旅客，按年增加6.7%。同時，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)之業務維持穩定。二零一七年過夜訪港旅客總數達27,900,000人次，按年上升5%。根據香港旅遊發展局(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，於二零一七年之平均酒店入住率為89.0%，較二零一六年上升2.0個百分點，而所錄得之行業平均房租則上調0.1%，令平均可出租客房收入(RevPAR)按年增加2.3%。

#### 酒店擁有業務

誠如早前所報告，本公司之一全資附屬公司正根據與香港機場管理局訂立之分租協議，在香港國際機場SKYCITY航天城項目內發展一幢新酒店。該項目正穩步進行中，現計劃該新酒店將於二零二零年完工。有關此新發展項目之進一步詳細資料載於本年報標題為「管理層之討論及分析」一節。

本集團亦全資擁有位於西班牙巴塞隆拿擁有186間客房之La Mola Hotel & Conference Centre。該酒店乃於二零一四年收購，繼而先前由本集團管理及經營。於二零一七年八月，本集團就出租酒店物業予一獨立第三方訂立租賃協議，租賃期為至二零二九年八月屆滿，直至二零二三年八月之租賃期為固定及對訂約雙方具強制性。租賃協議已於二零一七年九月一日正式開始，現時為本集團賺取滿意之租金收入。該酒店現易名為Campus La Mola。

### 富豪產業信託

於二零一七年十二月三十一日，本集團繼續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，而二零一六財政年度之盈利則為港幣564,000,000元。二零一七年所錄得之綜合盈利包括富豪產業信託擁有作為投資物業之香港酒店物業之經評估增值增加所產生之公平值收益港幣2,044,200,000元(經抵銷年度內之額外資本開支)，而於二零一六年財政年度錄得之相應公平值收益僅為港幣91,300,000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444,100,000元，而上年度者則為港幣472,700,000元。

除五間初步富豪酒店外，富豪產業信託正逐步建立另一品牌組合富薈酒店，此乃由本集團現正發展之精選服務酒店品牌。連同最近加入之富薈馬頭圍酒店，富豪產業信託現擁有合共四間在香港經營之富薈酒店。

除富薈灣仔酒店(其由富豪產業信託自行經營)及富薈馬頭圍酒店(其由本集團全資擁有的承租人承租，租賃期為五年，租金為固定並按年遞升)外，所有初步富豪酒店及其餘兩間富薈酒店現正根據每年釐定的市場租金方案出租予本集團旗下同一名承租人。有關該等酒店的經營業績之進一步詳細資料載於下文標題為「酒店經營業務」一節。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，由富豪產業信託自行經營，並由本集團之一附屬公司管理。富薈灣仔酒店經常保持極高入住率，現時可更專注於提高回報率。儘管此酒店於二零一七年錄得之全年平均入住率95.3%稍微低於二零一六年之98.5%，惟平均房租卻增加6.3%，令平均可出租客房收入按年上升2.8%。

於二零一七年九月，隨著一切所需先決條件獲達成後，富豪產業信託完成向P&R Holdings(一間由本公司及Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(本集團之直接上市控股公司)各自擁有50:50權益之合營公司)收購位於九龍之富薈馬頭圍酒店，代價為港幣1,360,000,000元。富薈馬頭圍酒店為一幢擁有340間客房之新酒店，已於二零一七年五月開業，並為富豪產業信託所擁有之第四間富薈酒店。富薈馬頭圍酒店附有一份出租予本集團旗下承租人之租約之利益，租賃期為五年(固定租金為按年遞升)，平均回報率為每年4.5%，因而保證富豪產業信託於酒店起步期內可賺取穩定回報。該租約可由富豪產業信託選擇續期，直至二零二七年十二月三十一日，並按年度市場租金檢討釐定租金。



富豪產業信託最近已於二零一八年三月落實就本金額達港幣3,000,000,000元之五年期貸款之雙邊融資安排，其主要以富豪九龍酒店作按揭抵押。此項貸款融資安排主要用作償還兩項分別於今年三月及五月到期之中期票據。根據該新貸款與現時香港銀行同業拆息(HIBOR)之息差，與兩項中期票據之票面息率比較，預期富豪產業信託可於日後節省不少融資成本。

## 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作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均取得積極進展。該等酒店於二零一七年之合併平均入住率為87.4%，去年者為86.0%，而彼等合併平均房租則上升4.8%，帶動平均可出租客房收入按年增加6.5%，優於行業平均表現。五間初步富豪酒店於二零一七年之酒店收入總額為港幣1,967,000,000元，而二零一六年者則為港幣1,864,400,000元。該等酒店於年度內產生之物業淨收入總額為港幣807,300,000元，較二零一六年錄得之港幣770,900,000元增加4.7%。此較年度內基本租金總額港幣733,000,000元超出港幣74,300,000元，其中50%為富豪產業信託應佔之浮動租金。五間初步富豪酒店於二零一八年之年度基本租金總額為港幣751,000,000元，較二零一七年增加港幣18,000,000元，而浮動租金將繼續按分佔物業收入淨額總額超出基本租金總額之50%計算。

富薈上環酒店及富薈炮台山酒店以設有按年遞增之固定年度租金出租之首三年租賃期已分別於二零一七年二月及七月屆滿。該兩間富薈酒店之租金方案現正由獨立專業物業估值師按年釐定。根據本集團旗下承租人就該兩間酒店訂立租約時與P&R Holdings(本集團持有50%權益之合營公司)協定之安排，本集團於年度內已就該等初步為期三年之固定租金自P&R Holdings收取合計港幣273,400,000元的租金開支補償(扣除酒店營運收入)，有關租金補償已於本集團二零一七年度綜合財務報表內反映。於回顧年度，該兩間富薈酒店之經營表現大幅改善。彼等之年度合併平均入住率達到91.6%，較二零一六年水平高出2.5個百分點，而其合併平均房租則按年上升5.9%。按照富薈上環酒店及富薈炮台山酒店所進行之市場租金檢討，二零一八年之基本租金已分別釐定為港幣42,000,000元及港幣42,400,000元，而浮動租金按分佔物業收入淨額超出基本租金之50%計算。

如上文所述，富薈馬頭圍酒店亦已出租予本集團旗下承租人作酒店經營。與其他兩間富薈酒店早前的安排相若，P&R Holdings作為富薈馬頭圍酒店之賣方，已同意向本集團旗下之承租人全數補足酒店之累計淨收入總額低於初步五年租賃期(設有按年遞升之固定租金)內本集團旗下承租人根據租約應付之累計付款總額(包括租金)之任何差額(惟就此酒店而言，為按年支付)。雖然此酒店仍處於早期營運階段，但已取得令人滿意的表現，自其於九月被富豪產業信託收購以來，酒店平均入住率於二零一七年保持在88.1%。

### 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，為提供酒店管理服務予於香港九間營運中的富豪及富薈酒店之酒店管理人。於香港將新增之三間酒店，分別將予命名為富薈旺角酒店、富薈蘇豪酒店及麗濠航天城酒店，並將亦會由本集團管理。

本集團現時於香港以外的中國其他城市管理合共九間營運中的富豪及富薈酒店，四間位於上海、兩間位於德州及分別位於西安、鄭州及佛山各一間。於二零一六年二月開業位於鄭州擁有186間客房的裕鴻富薈酒店為由本集團於中國首間以「富薈酒店」品牌命名管理的酒店。另有三間將由本集團管理的酒店正在籌備中，位處於成都、江門及崑山之策略性地點。

本集團相信，在中國持續拓展酒店管理業務將進一步提升富豪品牌的認受性及促進互惠本集團旗下各酒店間之業務。

### 物業

香港物業市場整體在二零一七年仍保持活躍。於年度內，政府以招標方式售出合共17幅發展用地。賣地所得地價總額超過港幣120,000,000,000元，較二零一六年錄得者大幅增加逾50%，而該等獲批投標下之單位地價屢創新紀錄。住宅市場交投活躍，價格及成交量較二零一六年水平分別上升13%及24%。一手住宅市場仍然暢旺，地產發展商亦提供具吸引力的購買條款及融資計劃。儘管須徵沉重印花稅，惟受市場情緒利好及積壓之相關需求所帶動，二手市場依然活躍。豪華住宅物業市場尤為熾熱，當中分層公寓單位價格連續錄得歷史新高。另一方面，在本地消費能力不斷增強及旅遊業持續復甦的支持下，零售物業市場經歷數年低潮期後已重拾上升動力。

自P&R Holdings於二零一一年成立以來，本集團的物業發展業務主要透過此擁有50:50權益之合營公司進行。於待P&R Holdings完成及/或出售發展中物業項目之同時，本集團亦透過其全資附屬公司於香港進行物業發展，包括位於香港皇后大道西的發展物業，以及於機場管理局之招標所投得在香港國際機場興建之新機場酒店發展項目，此兩個項目均於二零一七年購入。

如上文所述，P&R Holdings以現金代價港幣1,360,000,000元於二零一七年九月出售位於九龍之富薈馬頭圍酒店予富豪產業信託。與此同時，位於沙田馬鞍山之購物商場發展項目的入伙紙已於二零一七年九月獲發出。此區域購物商場已命名為「We Go MALL」，並擬由P&R Holdings保留作投資物業以賺取租金收入。此商場的租務工作進展令人滿意，並計劃於今年五月開業。

P&R Holdings另外三個正在進行的發展項目預計將於二零一八年內完成。該三個項目分別為：與香港市區重建局合營位於深水埗之商業/住宅項目(大部分住宅單位經已預售)、同樣與市區重建局合營位於大角咀的富薈旺角酒店項目，以及更重要的位於沙田九肚之大型豪華住宅發展項目。

經考慮到在香港購入合適發展用地以補充土地儲備的挑戰日益增加，儘管香港政府努力增加土地供應，本集團與P&R Holdings將不會倉促出售其物業，尤其是考慮到香港物業市場前景樂觀。同時，本集團亦積極尋找海外房地產及酒店項目的適當收購機會，以擴闊及多元化發展其整體資產組合。

於年度內，本集團完成出售位於赤柱富豪海灣的一幢持作待售之花園洋房。本集團仍在富豪海灣保留共14幢花園洋房，其中8幢持作投資物業，3幢持作待售，另外3幢作為固定資產。

有關本集團之發展物業項目及物業(包括經由P&R Holdings及其附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司進行)的更多資料，載於本年報中標題為「管理層之討論及分析」一節。

### 其他投資

本集團持有龐大投資組合，包括上市證券、投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。本集團亦於該投資組合中直接持有於四海已發行股份的重大投資，四海為百利保的上市附屬公司，主要在中國從事物業發展業務。受惠於蓬勃的香港及環球資本及證券市場，本集團於年度內全面錄得重大的金融資產組合公平值收益，此已於本集團的回顧業績中反映。

於二零一七年十二月，本集團完成收購一架半新的319型號空中巴士的程序，該飛機根據與一間航空公司訂立的經營租賃飛行歐洲航線。現時，本集團之機隊擁有13架飛機(包括一架擁有85%權益的飛機)，其中2架飛機按經營租賃租用、6架飛機按融資租賃租用以及4架飛機有待重新出租或出售。餘下的一架飛機(一架A321-200型號空中巴士)已在今年二月從承租人收回，並已就出售此飛機訂立意向書。為進一步補充其機隊，本集團於二零一八年二月訂立協議，收購兩架A320-232型號空中巴士客機，該等飛機現正出租予一間大型國際航空公司。預期該兩項購買協議將於今年四月底前完成。

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。



### 展望

於二零一八年首兩個月，香港酒店市場持續穩步復甦，惟整體外圍經濟環境在地緣政治局勢緊張、金融市場波動、利率正常化及自由貿易的威脅下仍充斥不確定性。

在香港，兩項超大型基建項目—港珠澳大橋及廣深港高速鐵路香港段，預期於二零一八年完工。該兩個項目之連接能力將進一步提升香港在珠江三角洲貨物及服務擔當貿易及物流樞紐之地位，並將有利本港包括旅遊、金融及商業在內等不同行業之發展。高鐵西九龍站之選址毗鄰西九文化區，這將為世界級綜合藝術和文化盛事以及旅遊相關活動創造協同效應。與此同時，香港兩大主題樂園—海洋公園及香港迪士尼樂園均著手進行擴建計劃。在此等利好因素的支持下，產業信託管理人深信香港旅遊業及酒店市場將繼續增長，且香港將有能力保持其受商務及休閒旅客歡迎之首選旅遊勝地之地位。

目前，本集團透過富豪產業信託擁有合共九間營運中之酒店，共提供4,909間客房及套房，為香港主要酒店擁有人及營運集團之一。於未來三年間，由P&R Holdings與本集團發展的另三間酒店將逐步落成並開幕，該三間酒店分別是於二零一八年落成擁有288間客房的富薈旺角酒店，而另一間於二零一九年落成位於上環擁有98間客房及套房的富薈酒店(此兩間酒店均由P&R Holdings進行發展)，以及由本集團發展，於二零二零年落成擁有1,203間客房及套房的新機場酒店。

本集團(連同富豪產業信託)致力維持作為香港市場領導之一的地位，同時積極尋找海外潛在收購機會，以期加強其酒店網絡，並提昇其全球市場地位。

儘管若干中央銀行利率持續正常化並降低市場流通量，預計過程將非常緩慢及香港的負實際利率環境在短期內應會持續。加上對經濟增長的信心加強，私人財富增加及中國內地投資資金持續湧入的影響，香港物業市場前景預期於二零一八年仍然活躍。

P&R Holdings進行之多個發展項目計劃於二零一八年完成。由於此等項目的土地收購價與當前物業價格水平比較相對較低，因此預期有關項目於完成及/或出售時將為本集團帶來相當可觀的盈利及現金流。

總體而言，董事會有信心本集團整體將繼續增長，並將為本公司股東帶來更大回報。

## 董事及員工

本人謹藉此機會向於二零一八年一月一日辭任本公司獨立非執行董事的伍兆燦先生由衷致謝。伍先生自二零零五年以來為本公司服務擔任該職，多年來一直為本公司提供寶貴意見及支持。本人亦在此熱烈歡迎伍兆燦先生的女兒伍穎梅女士於二零一八年一月一日加入本公司董事會，擔任獨立非執行董事一職。憑藉伍女士於運輸業的廣泛工作經驗，以及彼積極參與公務的往績，當可就各類企業管理事務上為本公司提供獨立的寶貴意見。

最後，本人亦謹對董事會各位同仁於年內所作貢獻，以及全體管理人員及各員工的努力不懈衷心致謝。

主席

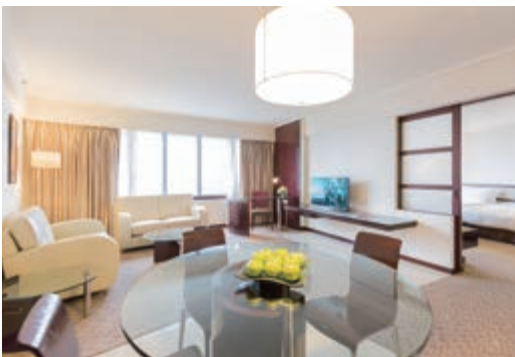
羅旭瑞

香港

二零一八年三月二十六日

# 富豪機場酒店

赤鱸角 • 香港



豪華套房



藝廊咖啡室



行政樓層貴賓廊



# 富豪香港酒店

銅鑼灣 • 香港



總統套房



帝廊



行政樓層貴賓廊



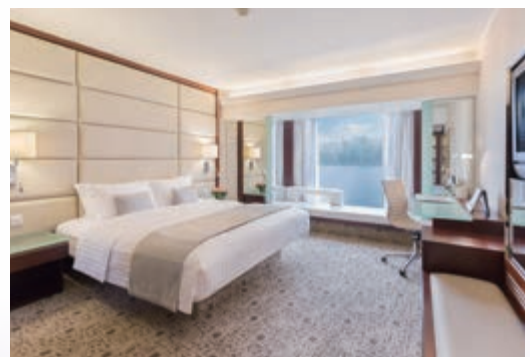


# 富豪九龍酒店

尖沙咀 • 香港



行政樓層貴賓廊



皇室套房



富豪餅店

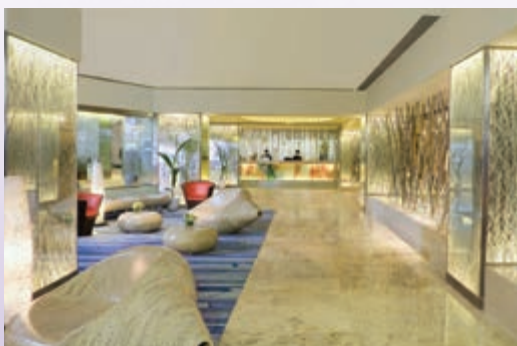


# 富豪東方酒店

九龍城 • 香港



行政套房



大堂



華岸酒吧餐廳



# 麗豪酒店

沙田 • 香港



豪華套房



濠餐廳



麗家廳



# 富薈灣仔酒店

灣仔 • 香港



商薈 Deluxe



iLounge



iResidence Premier





# 富薈上環酒店

上環 • 香港



商薈 Premier



商薈



Sweat Zone



# 富薈炮台山酒店

炮台山 • 香港



尊薈



iLounge



停車場





# 富薈馬頭圍酒店

馬頭圍 • 香港



尊薈 Premier



iLounge



大堂



# CAMPUS LA MOLA

巴塞隆拿 • 西班牙



會議廳



酒廊



豪華客房連陽台



# 富豪環球東亞酒店

上海 • 中國



大堂



套房

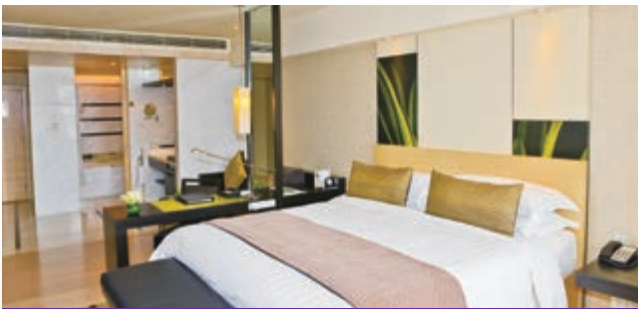


綠寶石宴會廳



# 上海富豪東亞酒店

上海 • 中國



商務客房



富豪廳



咖啡廳



# 富豪金豐酒店

上海 • 中國



豪華客房



富豪宴會廳



御花園





# 富豪會展公寓酒店

上海 • 中國



豪華客房



The Forum



行政樓層貴賓廊



# 德州富豪康博酒店

德州 • 中國



大堂



Forum Boardroom



豪華套房



# 富豪康博酒店公寓

德州 • 中國



皇家套房



餐廳



豪華套房



# 金融城富豪酒店

佛山 • 中國



豪華房



御花園



富豪廳



# 空港大酒店

西安 • 中國



皇家套房



行政樓層貴賓廊



紅軒中餐廳



# 裕鴻富薈酒店

鄭州 • 中國



酒店大堂



商薈行政房



鴻園茶餐廳



# 新增酒店管理項目



海逸富豪酒店(二零一九年)－中國江門(\*)



富豪花橋酒店(#)－中國昆山(\*)

\* 構思圖

# 開業年度(待定)



# 新增酒店管理項目



麗濠航天城酒店(二零二零年)－香港香港國際機場(\*)



麗濠航天城酒店之模型



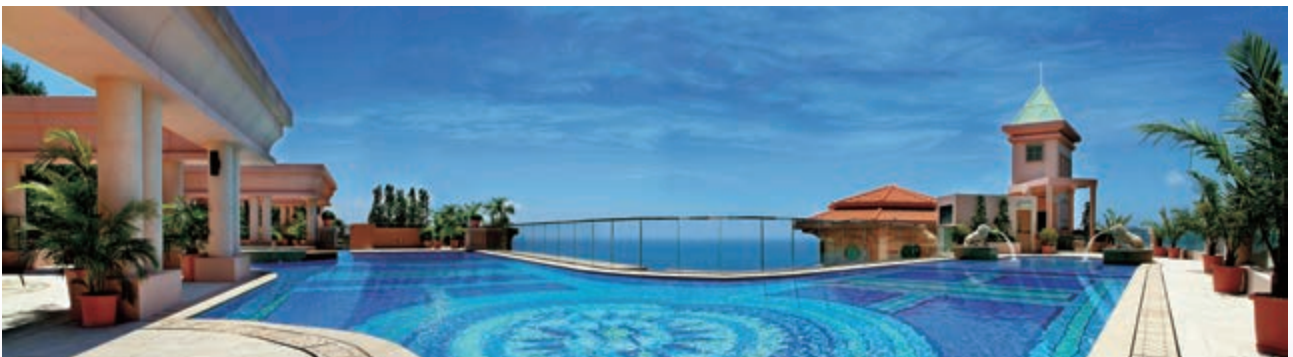
麗濠航天城酒店(\*)

\* 構思圖



# 富豪海灣

赤柱 • 香港



會所泳池



洋房中的主人房



洋房中的主人房



## 住宅 / 商業發展項目 香港



富豪 • 悦庭—位於新界元朗丹桂村路 65 至 89 號之住宅發展項目之花園洋房



富豪 • 悦庭之豪華花園洋房



尚都—位於九龍深水埗順寧道 83 號之商業 / 住宅發展項目—已獲發入伙紙



## 住宅 / 商業發展項目 香港



位於新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號之豪華住宅發展項目一上蓋建築工程進行中



位於沙田九肚之豪華住宅發展項目之洋房中的客廳(\*)



位於沙田九肚之豪華住宅發展項目之洋房中的睡房(\*)

\* 構思圖



## 住宅 / 商業發展項目 香港



We Go MALL 一位於新界沙田馬鞍山保泰街 16 號之購物商場一已獲發入伙紙



We Go MALL 內部



## 酒店發展項目



富蒼旺角酒店—位於九龍大角咀晏架街/福全街  
—上蓋建築工程進行中(\*)



富蒼旺角酒店—上蓋建築工程進行中



上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號將予命名為「富蒼蘇豪酒店」—上蓋建築工程進行中(\*)

\* 構思圖



# 綜合發展項目

成都 • 中國



富豪國際新都薈－位於四川省成都新都區之綜合酒店/商業/寫字樓/服務式公寓/住宅發展項目(\*)



富豪國際新都薈第一期住宅大樓－已落成



富豪國際新都薈之商業大樓/寫字樓(\*)



# 綜合發展項目

天津 • 中國



富豪新開門—位於天津河東區內優越地段之綜合商業/寫字樓/住宅發展項目(\*)



富豪新開門住宅大樓及商業綜合大樓—已落成



\* 構思圖



# 其他投資

## 飛機擁有及租賃業務



A319 型號空中巴士



ERJ-145 型號 Embraer 飛機



ERJ-135 型號 Embraer 飛機

## 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(「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 Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)進行)、飛機擁有及租賃業務，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，均分別載於前部之主席報告書標題為「財務業績」、「業務回顧」、「展望」等節及本分節內。

除於前部之主席報告書標題為「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。

以下概述本集團現正於香港進行之物業發展項目及所擁有物業：

### *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」*

本公司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。本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，本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。倘本集團滿意開價，會繼續出售部分該等花園洋房。

### 合營公司－ P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為與 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「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之業務範圍為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與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六月售罄。名為「富豪•悅庭」之花園洋房(為該發展項目之主要部分)之銷售計劃已於二零一六年五月首度推出，迄今有14間洋房已訂約售出。餘下之洋房現正計劃作逐步出售，而同時或會保留部分洋房以賺取租金收入。

### 九龍土瓜灣下鄉道8號富薈馬頭圍酒店

此項目之地盤總面積約700平方米(7,535平方呎)，已發展為一間22層高(包括一層地下樓層)擁有340間客房及總樓面面積約6,298平方米(67,790平方呎)與有蓋樓面面積約9,490平方米(102,160平方呎)之酒店。該酒店之入伙紙已於二零一六年十一月獲發出。該酒店於二零一七年五月開始營業。

P&R Holdings於二零一七年五月重新整合此項目之全部100%擁有權權益。擁有富薈馬頭圍酒店之集團公司之全部權益已於二零一七年九月以代價港幣1,360,000,000元售予富豪產業信託。

*新界沙田馬鞍山保泰街16號沙田市地段第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。此項目之入伙紙於二零一七年九月獲發出。此已建成之物業項目已命名為「We Go MALL」，並擬保留作賺取租金收入之用。此商場的租務工作進展令人滿意，並計劃於二零一八年五月開業。

*九龍深水埗順寧道83號尚都*

此乃於二零一四年三月透過競標過程獲得香港市區重建局授予之合營項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，現正發展為一幢28層高(包括一層地下樓層)總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅樓宇，提供157個住宅單位、兩層商舖及一層地下停車場。此項目之入伙紙最近於二零一八年三月獲發出。此發展項目之住宅單位已於二零一六年七月推出預售，迄今，合共157個住宅單位中之155個單位已訂約售出。商業單位之銷售計劃預期於短期內推出。

*新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號*

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)並計劃發展為擁有七幢中層住宅公寓(合共約136個單位)、24間獨立花園洋房及197個泊車位之豪華住宅綜合項目，總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。項目之上蓋建築工程現正進行中，並預計將於今年稍後完成。銷售計劃預期於項目完成後隨即展開，並將分階段逐步推出。

*九龍大角咀晏架街/福全街富薈旺角酒店*

此乃於二零一五年六月亦透過競標過程獲得香港市區重建局授予之酒店發展項目，擁有地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)。此項目擁有可建總樓面面積約為6,529平方米(70,278平方呎)與有蓋樓面面積約9,355平方米(100,697平方呎)，並現正發展為擁有約288間客房並配有附屬設施的20層高酒店建築物。項目之上蓋建築工程接近完成，該項目計劃將於二零一八年第三季完成。

*上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號將予命名為「富薈蘇豪酒店」*

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，計劃發展為一間擁有98間客房與套房及總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。經過長時間數度因解決有關底層結構工程所遭遇的難題而拖延後，項目之上蓋建築工程正穩步進行，該項目現時預期於二零一九年完成。



### 四海國際集團有限公司

Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)為 P&R Holdings 之上市附屬公司。有關四海集團在中華人民共和國(「中國」)之物業項目(全部為全資擁有)以及其擁有 60% 權益之中國物流業務(已於二零一七年六月出售)之進一步資料如下：

### 物業發展

#### 成都項目－富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為 497,000 平方米(5,350,000 平方呎)。

成都項目第一及第二期九幢住宅大樓合共 1,296 個住宅單位已完工，當中 1,258 個單位已售出，並取得銷售總額人民幣 828,000,000 元(港幣 1,030,000,000 元)。大部分已售單位已於年底前交付予買家，故所得盈利已計入回顧年度內之業績。

為應對市場情況轉變，一幢擁有 317 間客房之酒店之業務組合已經修訂，而相關之室內設計及客房實體模型工程正在進行中。該酒店現計劃於二零一九年年初起分階段開業。此發展項目第三期餘下之十幢住宅大樓已獲取規劃審批，建築工程預定於短期內展開。該等住宅單位計劃於二零一八年年底前推出預售。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)商舖面積之商業綜合大樓及 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。

## 聯營公司 – HANG FOK PROPERTIES LIMITED

Hang Fok Properties Limited(「Hang Fok」)為由百利保集團及本集團各自實益擁有50%權益之實體。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。亦誠如早前所報告，於進行法律程序的過程中，Hang Fok已於二零一六年二月收回人民幣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，以取回本集團在此發展項目之權益價值。



### 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及折舊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22.56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	12,646.9	14.07
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等之調整	7,631.6	8.49
母公司股份持有人應佔未經審核經調整資產淨值	20,278.5	22.56

#### 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。

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，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匯率波動風險。

## 現金流量

於年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣319,100,000元(二零一六年：經營業務所得之現金流量淨額為港幣2,200,600,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣194,300,000元(二零一六年：港幣135,400,000元)。

## 債項及資產負債比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣3,457,900,000元(二零一六年：港幣4,029,300,000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10,925,200,000元(二零一六年：港幣9,232,400,000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35.0%(二零一六年：33.2%)，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10,925,200,000元(二零一六年：港幣9,232,400,000元)與本集團之總資產港幣31,248,500,000元(二零一六年：港幣27,799,400,000元)之相對比率。

以上文所述基準於二零一七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41,034,700,000元(二零一六年：港幣34,998,600,000元)計算，資產負債比率則為26.6%(二零一六年：26.4%)。

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財務報表附註廿九及三十內。

## 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團若干之物業、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(二零一六年：港幣12,686,200,000元)均已作抵押以擔保授予本集團之銀行貸款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

本集團於二零一七年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表附註四十二內。

## 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，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2,446,800,000元(二零一六年：港幣2,579,400,000元)，該等銀行貸款已動用港幣1,841,000,000元(二零一六年：港幣1,566,800,000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(二零一六年：無)之履行保證金提供擔保。

本集團之或然負債詳情亦載於財務報表附註四十內。



### 股本

於年度內，本公司以代價總額港幣 116,758,920 元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共 17,274,000 股本公司普通股。所有購回普通股已於年度內註銷。

有關本公司於年度內購回其普通股之進一步詳情，在下文董事會報告書內標題為「購回、出售或贖回本公司之上市證券」一節內披露。

### 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

#### **P&R Holdings Limited 百富控股有限公司收購 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司之 50% 權益**

於二零一七年五月二十三日，Dragon Pier Investments Limited (作為賣方) 與 P&R Holdings (作為買方) 訂立買賣協議(「買賣協議 1」)，內容有關收購賣方所持 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司(「Prosper Harvest」，由 P&R Holdings 持有其 50% 股權) 另外 50% 股權，代價為港幣 165,700,000 元(「收購事項」)。於收購事項完成後，Prosper Harvest 成為 P&R Holdings 之全資附屬公司。Prosper Harvest 之主要資產為透過其全資附屬公司持有位於九龍土瓜灣下鄉道 8 號之富薈馬頭圍酒店(「酒店」)之權益。酒店已開始以「富薈酒店」品牌營運。

代價港幣 165,700,000 元乃經計及酒店之價值(經參考酒店之地點與規格以及香港酒店及旅遊業市場狀況)、Prosper Harvest 於買賣協議 1 完成日期結欠 P&R Holdings 之股東貸款(「股東貸款」)及意向書(見下文)項下可能交易事項之條款後釐定。

有關買賣協議 1 及意向書之進一步詳情已於本公司日期為二零一七年五月二十三日之聯合公佈內披露。

#### **P&R Holdings Limited 百富控股有限公司向富豪產業信託出售 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司之 100% 權益**

於二零一七年五月二十三日，P&R Holdings 與富豪資產管理有限公司(以其作為富豪產業信託管理人之身份)簽訂意向書(「意向書」)，當中載列 P&R Holdings 可能向富豪產業信託或其指定全資附屬公司出售 Prosper Harvest 全部股本以及股東貸款之主要條款。

於二零一七年六月二十九日，P&R Holdings (作為賣方) 與德意志信託(香港)有限公司(以其作為富豪產業信託受託人之身份)(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議 2」)，內容有關(i) 出售 Prosper Harvest 之全部已發行股本；及(ii) 將股東貸款轉讓予買方，代價為港幣 1,360,000,000 元(「交易事項」)。代價乃由訂約方經考慮(其中包括)由獨立物業估值師評估於二零一七年六月二十三日價值為港幣 1,400,000,000 元之酒店、股東貸款及 Prosper Harvest 集團於買賣協議 2 完成時並無持有除股東貸款以外之任何負債以及收購事項下之先前交易，於公平磋商後釐定。

買賣協議2項下之交易事項須獲本公司獨立股東及富豪產業信託獨立基金單位持有人批准。買賣協議2已於二零一七年七月二十日舉行之特別大會獲富豪產業信託之獨立基金單位持有人批准。本公司已於二零一七年八月二十八日舉行股東特別大會，以尋求其獨立股東批准買賣協議2。於買賣協議2完成後，Prosper Harvest已不再為本公司透過P&R Holdings持有之合營公司，並已成為本公司透過富豪產業信託持有之附屬公司。

有關買賣協議2之進一步詳情已於本公司日期為二零一七年六月二十九日之聯合公佈及本公司日期為二零一七年八月九日之通函內披露。

除本文所披露者外，於回顧年度內，本公司並無其他重大收購或出售附屬公司或聯營公司事宜。

### 員工及薪酬制度

本集團在香港僱用約2,000名員工。本集團之管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素經考慮後，按年檢討。本集團所提供之僱員福利，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。



# 董事會報告書

董事會謹向股東提呈截至二零一七年十二月三十一日止年度之報告書及本公司與其附屬公司之經審核財務報表，以供省覽。

## 主要業務

本公司之主要業務為一控股公司。附屬公司之主要業務為透過富豪產業信託(「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 Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)進行)、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。上述之業務於年度內並無重大之改變。

以各主要業務劃分之營業額及其對業績之貢獻載於財務報表附註四內。

## 財務業績

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第77至第171頁之財務報表內。

## 業務審視

本集團業務的討論及審視按照香港公司條例(第622章)附表5，已包括對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、年度結算日後之重大事項及集團業務相當可能有的未來發展的揭示，均分別載於本年報第6頁至第13頁之主席報告書及第43頁至第51頁之管理層之討論及分析內。當中之相關內容亦構成本董事會報告書之一部分。有關本集團之財務風險管理資料載於財務報表附註四十五內。

此外，有關本公司之環境政策及表現以及與僱員、客戶及供應商之重要關係之詳情，將於本公司另行刊發之環境、社會及管治報告內匯報。董事並不知悉年度內有任何不遵守相關法律及法規並會對本集團構成重大影響之情況。

## 股息

於年度內，中期股息每股普通股港幣4.5仙(二零一六年：港幣4.0仙)已派發予普通股持有人，派息額約為港幣40,400,000元(二零一六年：港幣37,000,000元)。

董事會現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11.5仙(二零一六年：港幣9.0仙)，派息總額約為港幣103,400,000元(二零一六年：港幣82,400,000元)，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。

## 股東週年大會

本公司之二零一八年股東週年大會將予召開並於二零一八年六月四日(星期一)舉行。相關大會通告載於將連同本年報寄發予股東之本公司有關重選董事及發行與購回普通股之一般性授權之通函(「該通函」)內。

## 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。

## 董事

本公司之董事芳名如下：

羅旭瑞先生  
 羅寶文小姐  
 蔡志明博士，GBS，JP  
 楊碧瑤女士  
 范統先生  
 簡麗娟女士  
 羅文鈺教授  
 羅俊圖先生  
 吳季楷先生  
 伍穎梅女士，JP  
 溫子偉先生  
 黃之強先生

於年度內，本公司董事並無任何變動。

報告期後，於二零一八年一月一日，伍兆燦先生辭任獨立非執行董事及伍穎梅女士獲委任為獨立非執行董事。

根據本公司之公司細則第109(A)條，以下董事將於二零一八年股東週年大會上輪值告退：

- (i) 蔡志明博士，GBS，JP(非執行董事兼副主席)；
- (ii) 楊碧瑤女士(執行董事兼首席營運官)；
- (iii) 簡麗娟女士(獨立非執行董事)；及
- (iv) 羅俊圖先生(執行董事)。



根據本公司之公司細則第 100 條，伍穎梅女士(於二零一七年六月七日之上年度股東週年大會後獲委任)之任期將直至二零一八年股東週年大會為止。

全部上述退任之董事均符合資格並願意於二零一八年股東週年大會上重選連任。須根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第 13.51(2) 條及 13.74 條之規定披露之該等董事之詳情將載於該通函內。

本公司已接獲四名現任獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條所規定之各自確認彼等獨立性之年度確認書。本公司認為該等獨立非執行董事均為獨立人士。

### 董事於交易、安排或合約上之利益

除於本報告內已披露者外，於報告期末或年度內之任何時間，概無本公司董事或董事之關連實體於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何重要交易、安排或合約內，擁有直接或間接之實際利益。

於年度內，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立任何僱主若不作出賠償(法定賠償除外)，則不能於一年內終止之服務合約。

本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年度內，並無參與任何旨在致令董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之安排。

### 獲准許的彌償條文

本公司備有獲准許的彌償條文惠及其董事，該條文現正及於年度內有效。本公司已投購董事責任保險為董事提供適當的保障。

## 董事於股本中之權益

於二零一七年十二月三十一日，本公司之董事及最高行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，以其他方式知會本公司及聯交所：

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一七年 十二月 三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	24,200	622,855,261 (附註c)	260,700	623,140,161 (69.33%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	-	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
	蔡志明博士	普通股 (已發行)	50,240,000	-	-	50,240,000 (5.59%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	10,200	-	-	10,200 (0.001%)
2. Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股 有限公司 (「世紀城市」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	110,667,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,212,770 (58.69%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	-	-	112,298 (0.004%)
	楊碧瑤女士	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	-	-	251,735 (0.008%)
	伍兆燦先生 (附註i)	普通股 (已發行)	-	-	3,521,973	3,521,973 (0.11%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	24,000	-	-	24,000 (0.001%)



本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一七年 十二月 三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
3. Paliburg Holdings Limited 百利保控股 有限公司 (「百利保」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	-	-	1,116,000 (0.10%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
	伍兆燦先生 (附註i)	普通股 (已發行)	-	-	80,474	80,474 (0.007%)
	溫子偉先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
4. Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團 有限公司(「四海」)	羅旭瑞先生	普通股 (i)(已發行)	-	3,267,616,716 (附註e)	-	3,267,616,716
		普通股 (ii)(未發行)	-	5,024,058,784 (附註f)	-	5,024,058,784
					總計：	8,291,675,500 (187.86%)
		優先股 (已發行)	-	2,345,487,356 (附註f)	-	2,345,487,356 (99.99%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	-	-	1,380,000 (0.03%)
羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	-	-	2,269,101 (0.05%)	

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一七年 十二月 三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
5. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,443,033,102 (附註g)	-	2,443,033,102 (74.99%)
6. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1,000 (附註h)	-	1,000 (100%)

附註：

- (a) 於1,769,164,691股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。
- (b) 於694,124,547股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。

於16,271,685股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於30,464,571股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (c) 於421,400股本公司已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。於599,025,861股本公司已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有62.28%股份權益。於另外23,408,000股本公司已發行普通股之權益，乃透過四海之全資附屬公司持有，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(由百利保及本公司透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)於四海持有62.33%股份權益。百利保於本公司持有69.25%股份權益。
- (d) 於269,169股本公司已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人持有。



- (e) 於2,751,176,716股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由百利保及本公司透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而另外516,440,000股四海已發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。
- (f) 於5,024,058,784股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings(由百利保及本公司透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。
- 於2,345,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過於2,345,487,356股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為四海新普通股。
- 於1,428,571,428股四海未發行普通股之權益，乃透過於四海一全資附屬公司(「可換股債券發行人」)發行本金金額為港幣500,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.35元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新普通股。
- 於1,250,000,000股四海未發行普通股之權益，乃透過由可換股債券發行人發行本金金額為港幣500,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.40元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新普通股。
- (g) 於10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過四海之一全資附屬公司持有。於2,429,394,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。四海由P&R Holdings(由百利保及本公司透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)持有62.33%股份權益。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於本公司持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。
- (h) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (i) 伍兆燦先生已辭任本公司獨立非執行董事，自二零一八年一月一日起生效。

除本報告所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之名冊之任何權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

## 主要股東於股本中之權益

於二零一七年十二月三十一日，就本公司董事及最高行政人員所知，下列主要股東(並非本公司董事或最高行政人員)擁有以下本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司：

主要股東名稱	所持已發行 普通股數目	所持 相關普通股 數目	所持普通股 總數(已發行 及相關)	佔於二零一七年 十二月三十一日 已發行普通股 之概約百分率
YSL International Holdings Limited (「YSL Int'l」)(附註i)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註ii)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
世紀城市(附註iii)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註iv)	622,855,261	–	622,855,261	69.30%
百利保(附註v)	622,433,861	–	622,433,861	69.25%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(附註vi)	622,433,861	–	622,433,861	69.25%
Guo Yui Investments Limited(附註vi)	271,140,466	–	271,140,466	30.17%
Paliburg BVI Holdings Limited(附註vi)	230,870,324	–	230,870,324	25.69%
Taylor Investments Ltd.(附註vi)	154,232,305	–	154,232,305	17.16%
Glaser Holdings Limited(附註vi)	58,682,832	–	58,682,832	6.53%



### 附註：

- (i) 於YSL Int'l所持本公司普通股之權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生經由公司權益所持之本公司普通股權益內。
- (ii) Grand Modern為YSL Int'l之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在YSL Int'l所持之權益內。
- (iii) 世紀城市由Grand Modern擁有50.89%權益，其所持本公司之普通股權益已包括在Grand Modern所持之權益內。
- (iv) CCBVI為世紀城市之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (v) 百利保為世紀城市(其持有百利保62.28%之股份權益)之上市附屬公司，百利保所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (vi) 此等公司為百利保之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。

除於本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於二零一七年十二月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生為YSL Int'l之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐及羅俊圖先生為Grand Modern之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生、吳季楷先生、伍穎梅女士及黃之強先生為世紀城市及百利保之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生為全部上述世紀城市及百利保全資附屬公司之董事。

## 董事資料變更

根據上市規則第 13.51B(1)條之規定，須予披露自本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告刊發以來本公司董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
<b>執行董事：</b>	
羅旭瑞先生	<ul style="list-style-type: none"> <li>自二零一八年一月起，獲得每月港幣 421,500 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i)及(ii))</li> </ul>
羅寶文小姐	<ul style="list-style-type: none"> <li>自二零一八年一月起，獲得每月港幣 144,300 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))</li> <li>自二零一八年二月二十二日起辭任聯交所上市公司美圖公司之獨立非執行董事。</li> </ul>
楊碧瑤女士	<ul style="list-style-type: none"> <li>自二零一八年一月起，獲得每月港幣 230,000 元之薪金(按其為本集團之服務所得)。(附註(i))</li> </ul>
范統先生	<ul style="list-style-type: none"> <li>自二零一八年一月起，獲得每月港幣 90,800 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))</li> </ul>
羅俊圖先生	<ul style="list-style-type: none"> <li>自二零一八年一月起，獲得每月港幣 44,400 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))</li> </ul>
吳季楷先生	<ul style="list-style-type: none"> <li>自二零一八年一月起，獲得每月港幣 148,200 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))</li> </ul>
溫子偉先生	<ul style="list-style-type: none"> <li>自二零一八年一月起，獲得每月港幣 97,200 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)。(附註(i))</li> </ul>
<b>獨立非執行董事：</b>	
黃之強先生	<ul style="list-style-type: none"> <li>自二零一七年九月十九日起辭任聯交所上市公司恒芯中國控股有限公司之獨立非執行董事。</li> </ul>

### 附註：

- 各執行董事亦有權以其於本集團之行政職務而獲得按表現釐定之酌情花紅及其他相關僱員福利及津貼，以及擔任本公司之董事之一般董事袍金每年港幣 150,000 元。執行董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。
- 羅旭瑞先生(彼亦擔任本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員)有權獲得擔任該等董事委員會之主席或成員之一般酬金各每年港幣 50,000 元。



- (iii) 非執行董事及獨立非執行董事各有權以其擔任本公司之董事而獲得一般董事袍金每年港幣 150,000 元。獨立非執行董事(彼等亦擔任本公司董事委員會之主席或成員)亦各有權獲得以下一般酬金：

	一般酬金(每年)	
	主席	成員
審計委員會	港幣 150,000 元	港幣 100,000 元
提名委員會	港幣 50,000 元	港幣 50,000 元
薪酬委員會	港幣 50,000 元	港幣 50,000 元

所有董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定而予以披露。本公司董事之經更新履歷詳情載於前部標題為「董事簡介」之內。

### 根據上市規則第十三章第 13.22 條作出之披露

根據上市規則第十三章第 13.22 條有關根據第 13.16 條須予披露之資料之持續披露規定，本公司作出下列披露：

#### 向聯屬公司提供財務資助及擔保(第十三章第 13.16 條)

有關本集團於二零一七年十二月三十一日向聯屬公司所提供財務資助之詳情如下：

聯屬公司名稱	墊款本金額 (港幣百萬元)	應收利息 (港幣百萬元)	就銀行融資提供之擔保	
			(i) 銀行 融資金額 (港幣百萬元)	(ii) 已提取 銀行融資金額 (港幣百萬元)
8D International (BVI) Limited (A)	13.5	-	無	無
8D Matrix Limited (B)	68.5	-	無	無
P&R Holdings Limited 百富控股有限公司 (C)	<u>2,071.6</u>	<u>(D) 49.2</u>	<u>(E)(i) 2,446.8</u>	<u>(E)(ii) 1,841.0</u>
		總計：(A)至(E)(i)		<u>4,649.6</u>
		(A)至(D)及(E)(ii)		<u>4,043.8</u>

8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)為本公司擁有其30%權益之聯營公司，主要參與發展及分銷與先進科技保安及與樓宇有關之系統及軟件開發等業務，以及推廣業務。8D-BVI餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由羅先生透過其緊密聯繫人(定義見上市規則)間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D-BVI之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為8D-BVI提供所需營運資金。墊款乃無抵押、免利息及無固定還款期。

8D Matrix Limited (「8D Matrix」)為本公司擁有其30%權益之聯營公司。8D Matrix擁有兩間全資附屬公司世紀創意科技有限公司及深圳市世紀創意科技有限公司(統稱「世紀創意科技」)，其主要從事以「Bodhi and Friends寶狄與好友」系列之角色為基調之網上教學、娛樂及科技業務。而其全資附屬公司主要從事廣告及推廣業務。8D Matrix餘下之股份權益，分別由世紀城市間接擁有10%及由羅先生透過其緊密聯繫人(定義見上市規則)間接擁有60%。墊款乃由本集團根據本公司於8D Matrix之股權比例以股東貸款形式提供，旨在為8D Matrix及世紀創意科技提供所需營運資金。墊款乃無抵押、免利息及無固定還款期。

P&R Holdings主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃以及進行相關投資及融資活動。P&R Holdings集團透過其全資附屬公司於在香港之多個物業發展項目持有權益，並透過四海(P&R Holdings之上市附屬公司)於在中國內地之若干物業發展項目持有權益。有關P&R Holdings集團於該等物業發展項目之投資之資料於前部之管理層之討論及分析內披露。向P&R Holdings作出之墊款乃由本公司之一間全資附屬公司按其於P&R Holdings之股權比例以股東貸款形式提供。提供予P&R Holdings之墊款為無抵押及無固定還款期，除總額港幣1,570,200,000元按固定年利率4%至5%計息外，餘下之墊款乃免利息。該等擔保均由本公司根據其於P&R Holdings之股權比例按個別基準分別就P&R Holdings之七間全資附屬公司為其位於香港之發展項目進行融資而獲授予之銀行貸款融資合共港幣2,466,800,000元而提供。有關本集團應佔P&R Holdings最高資本承擔、本集團根據該承擔提供之股東貸款及本公司就授予P&R Holdings若干全資附屬公司之銀行融資而提供之各項擔保之進一步資料載於綜合財務報表附註十六。

按上文所示之基準計算，於二零一七年十二月三十一日，本集團向聯屬公司提供之財務資助及銀行擔保總額款項分別為(a)港幣4,649,600,000元(根據銀行融資可動用總金額計算)及(b)港幣4,043,800,000元(根據已提取之銀行融資總金額計算)，佔披露於本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度最新經審核綜合財務報表內之本集團綜合總資產港幣31,248,500,000元分別為(a)14.9%及(b)12.9%。

除上文所披露者外，本集團於二零一七年十二月三十一日並無向聯屬公司提供其他財務資助或擔保而須根據上市規則第十三章第13.16條作出披露。



以下為上述聯屬公司之合併財務狀況表及本集團於該等聯屬公司應佔之權益：

	合併 財務狀況表 (港幣百萬元)	本集團 應佔權益 (港幣百萬元)
非流動資產	5,229.1	2,612.9
流動資產	10,015.9	5,004.8
流動負債	(6,185.4)	(3,091.7)
非流動負債	(6,736.0)	(3,313.3)
	<u>2,323.6</u>	<u>1,212.7</u>
非控權權益	(271.4)	(135.7)
母公司股份持有人應佔資產淨值	<u>2,052.2</u>	<u>1,077.0</u>

### 關連交易

#### 有關買賣酒店協議

於二零一七年六月二十九日，P&R Holdings (為百利保及本公司各自擁有50%權益之合營公司，作為賣方)與德意志信託(香港)有限公司(以其作為富豪產業信託之受託人之身份)(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，內容有關買方收購 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司(「Prosper Harvest」)之全部已發行股本及予 Prosper Harvest 之股東貸款，代價為港幣1,360,000,000元(惟須就流動資產作調整)。Prosper Harvest 之主要資產為透過其全資附屬公司持有位於九龍土瓜灣下鄉道8號之富薈馬頭圍酒店(「酒店」)之權益。訂立買賣協議之目的乃為本公司提供一個機會使本集團透過富豪產業信託鞏固其在酒店之權益，酒店將由本集團經營及管理。完成買賣協議須待(其中包括)取得本公司獨立股東批准根據買賣協議擬進行之交易等獲達成或豁免方可作實。

於買賣協議日期，百利保為本公司之控股股東。Prosper Harvest 為 P&R Holdings 之全資附屬公司及百利保之附屬公司，因此為本公司之關連人士。訂立買賣協議根據上市規則第十四章及第十四A章分別構成一項須予披露交易及一項關連交易，並須遵守上市規則項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。根據買賣協議擬進行之交易已於二零一七年八月二十八日舉行的本公司股東特別大會獲獨立股東批准。根據買賣協議擬進行之交易已於二零一七年九月完成。有關買賣協議之進一步詳情，已於本公司日期為二零一七年六月二十九日之聯合公佈及本公司日期為二零一七年八月九日之通函內披露。

#### 發展顧問服務

於二零一七年十一月二十九日，本公司之全資附屬公司帆順控股有限公司(「Capital Charm」，作為僱主)與百利保之全資附屬公司百利保發展顧問有限公司(「PDCL」，作為發展顧問)訂立委聘書(「委聘書」)，內容有關PDCL獲委聘為位於香港

國際機場SKYCITY航天城之第A1a號(赤鱗角地段第3號)的酒店發展項目(「酒店項目」)之發展顧問，酒店項目由Capital Charm根據Capital Charm與機管局於二零一七年四月三日訂立之發展協議收購，內容有關Capital Charm根據機管局授予之招標收購酒店項目之發展權。訂立委聘書的目的為PDCL擁有提供委聘書項下發展顧問服務之經驗及專業知識。Capital Charm應付PDCL之顧問費用應等於(i)酒店項目總建築成本之3.35%，或(ii)港幣70,800,000元(以較低者為準)。顧問費用將按酒店項目進度分階段支付。

於委聘書日期，Capital Charm為本公司之全資附屬公司，而PDCL則為百利保(本公司之控股股東)之全資附屬公司。因此，PDCL為本公司之關連人士。訂立委聘書構成上市規則第十四A章項下本公司之一項關連交易，並獲豁免遵守獲得獨立股東批准之規定，惟須遵守上市規則第十四A章項下之公佈規定。有關委聘書之進一步詳情，已於本公司日期為二零一七年十一月二十九日之公佈內披露。

### 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，本公司以代價總額港幣116,758,920元於聯交所購回合共17,274,000股本公司普通股。購回該等普通股之詳情載列如下：

購回之月份	購回之 普通股股數	每股普通股價格		購回代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零一七年六月	10,612,000	7.13	6.45	73,016,640
二零一七年七月	6,662,000	6.84	6.40	43,742,280
總計	<u>17,274,000</u>			116,758,920
			購回股份之總費用支出	<u>329,237</u>
			總計	<u>117,088,157</u>

所有上述17,274,000股購回普通股已於年度內註銷。本公司之已發行股本已減去該等已註銷購回普通股之面值。上述購回乃由董事根據股東之授權進行，旨在提升本公司之資產淨值以及每股盈利，符合股東之整體利益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年度內均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 足夠公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料及就董事所知悉，於本報告之日期，本公司已按上市規則之規定維持足夠公眾持股量。



### 優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

### 主要客戶及供應商

於年度內，本集團五個最大供應商合計所佔購貨額之百分比及本集團五個最大客戶合計佔銷售貨品及提供服務營業額或銷售額之百分比均少於30%。

### 債項

本集團於報告期末之債項詳情載於財務報表附註廿九及三十內。

### 股本

本公司之股本於年度內之變動情況連同有關之變動原因均載於財務報表附註卅三內。

### 股本溢價賬

本公司之股本溢價賬於年度內之變動情況載於財務報表附註卅三內。

### 股本贖回儲備

股本贖回儲備賬於年度內之變動情況載於綜合資本變動表內。

### 對沖儲備

對沖儲備賬於年度內之變動情況載於綜合資本變動表內。

### 資本儲備

資本儲備賬於年度內之變動情況載於綜合資本變動表內。

### 物業重估儲備

物業重估儲備賬於年度內之變動情況載於綜合資本變動表內。

### 可供出售投資重估儲備

可供出售投資重估儲備賬於年度內之變動情況載於綜合資本變動表內。

### 兌滙平衡儲備

兌滙平衡儲備賬於年度內之變動情況載於綜合資本變動表內。

### 附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於財務報表附註一內。

### 合營公司及聯營公司

本集團於其合營公司及聯營公司之投資之資料分別載於財務報表附註十六及十七內。

### 慈善捐款

於年度內，本集團作出慈善捐款合共港幣2,100,000元。

### 可供分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，按照百慕達一九八一年公司法例計算，本公司之可供分派儲備為港幣5,323,100,000元，其中港幣103,400,000元為本年度之擬派末期股息。

此外，本公司之股本溢價賬為港幣404,700,000元，可按繳足紅股形式分派。

### 核數師

安永會計師事務所即將任滿告退，惟願意膺聘連任。

### 環境、社會及管治報告

本公司將按照上市規則之有關規定刊發截至二零一七年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治報告，該報告將會與本年報分開並另行於二零一八年七月三十一日或之前刊發。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港

二零一八年三月二十六日



# 企業管治報告書

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之企業管治報告書。

本公司致力維持良好之企業管治常規及程序，並一直對本集團之管理及企業事宜有關之現行政策及常規進行檢討。為提昇現有標準以遵照新規定，已修訂現行政策及常規，並引入合適之新措施。此外，本公司亦會定期檢討集團內部系統及監控程序，以遵守奉行良好企業管治之現行標準及規定。

## (I) 企業管治常規

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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「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。

## (II) 董事會

董事會現由下列成員組成：

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(於二零一八年一月一日獲委任)  
黃之強先生

伍兆燦先生辭任本公司獨立非執行董事，自二零一八年一月一日起生效。

目前董事之個人資料及履歷詳情，包括彼等之間之關係，已於本年報前部標題為「董事簡介」之內披露。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司一直全面遵守上市規則第3.10及3.10A條就獨立非執行董事之人數及要求獨立非執行董事中最少一名董事須具備合適之專業資格之規定。

獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條作出年度獨立性確認。本公司認為，所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條之獨立指引之規定。

董事會舉行定期會議以討論及決定重大企業、策略、業務及營運事宜。董事會成員在適當時候獲提供適當及充足資料以使其履行職責。

所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。董事會僅會在不會嚴重影響或削弱董事會整體履行其適當職責之功能下將權力轉授予管理層。董事會及該等轉授予本公司管理層之職能已妥為區分及釐清。本公司將定期檢討已確立之安排，以確保有關安排仍然符合本公司之需要。董事會亦負責制訂、審閱及/或監察本公司之企業管治政策及常規以及法律及監管規定之合規事宜。

於二零一七年，本公司個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	出席率	
	董事會會議	股東大會
<b>執行董事</b>		
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	18/18	2/2
羅寶文小姐(副主席兼董事總經理)	18/18	2/2
楊碧瑤女士(首席營運官)	18/18	2/2
范統先生	18/18	2/2
羅俊圖先生	16/18	2/2
吳季楷先生	18/18	2/2
溫子偉先生	18/18	2/2
<b>非執行董事</b>		
蔡志明博士，GBS，JP(副主席)	18/18	2/2
<b>獨立非執行董事</b>		
簡麗娟女士	18/18	2/2
羅文鈺教授	18/18	2/2
伍兆燦先生#	17/18	2/2
黃之強先生	18/18	2/2

# (於二零一八年一月一日辭任)



主席或獲委派之執行董事負責於每名新委任董事於其首次接受委任時為其提供就任須知，以確保彼妥為了解本集團之營運及業務。合規事宜方面，公司秘書負責向任何新任董事提供有關其根據適用法律及監管規定之職責之資訊及資料。有關該等規定之最新變動及發展之其後更新將由公司秘書送呈董事。此外，董事已參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能以確保其仍然對董事會作出具見識及相關之貢獻。於二零一七年，本公司安排董事出席研討會，內容有關(其中括)由聯交所發出有關建議就飛機租賃活動給予豁免的諮詢文件。董事於二零一七年度接受之培訓概述如下：

董事姓名	培訓類別
<b>執行董事</b>	
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	A、B
羅寶文小姐(副主席兼董事總經理)	A、B
楊碧瑤女士(首席營運官)	B
范統先生	A、B
羅俊圖先生	A、B
吳季楷先生	A、B
溫子偉先生	A、B
<b>非執行董事</b>	
蔡志明博士，GBS，JP(副主席)	B
<b>獨立非執行董事</b>	
簡麗娟女士	A、B
羅文鈺教授	A、B
伍兆燦先生#	B
黃之強先生	A、B

A – 出席簡報會/研討會/會議/論壇

B – 閱讀/研究培訓或其他材料

# (於二零一八年一月一日辭任)

### (III) 董事會委員會

董事會共設立三個董事會委員會，分別為審計委員會、薪酬委員會及提名委員會，以履行董事會授權之不同職能。

#### (a) 審計委員會

審計委員會乃參照香港會計師公會頒佈之《審計委員會成立指引》而設立。審計委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。

審計委員會現由下列成員組成：

*獨立非執行董事：*

黃之強先生(委員會主席)

簡麗娟女士(成員)

羅文鈺教授(成員)

伍穎梅女士，JP(成員)(於二零一八年一月一日獲委任)

*非執行董事：*

蔡志明博士，GBS，JP(成員)

審計委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及常規討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱中期及年度財務報表。

由於董事會及審計委員會均建議續聘現任外聘核數師安永會計師事務所，故沒有出現審計委員會須解釋董事會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師時與審計委員會持有不同意見之理由之情況。

於二零一七年，審計委員會已舉行了兩次會議，而本公司外聘核數師亦有出席有關會議。本公司之個別審計委員會成員之出席率如下：

審計委員會成員姓名	出席率
黃之強先生(委員會主席)	2/2
蔡志明博士，GBS，JP	2/2
簡麗娟女士	2/2
羅文鈺教授	2/2
伍兆燦先生(於二零一八年一月一日辭任)	2/2



**(b) 薪酬委員會**

本公司已設立薪酬委員會，並就其權限及職責制訂特定書面職權範圍。薪酬委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。薪酬委員會之主要責任為審閱個別董事及高級管理層之薪酬，並就決定董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及就發展本公司該等事宜之政策建立正規及具透明度之程序向董事會作出建議。

薪酬委員會目前由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(成員)

獨立非執行董事：

黃之強先生(委員會主席)

簡麗娟女士(成員)

伍穎梅女士，JP(成員)(於二零一八年一月一日獲委任)

本公司執行董事吳季楷先生擔任委員會秘書。

於二零一七年，薪酬委員會舉行了一次會議並已審閱本公司有關董事及高級管理層薪酬之政策及架構。本公司個別薪酬委員會成員之出席率如下：

薪酬委員會成員姓名	出席率
黃之強先生(委員會主席)	1/1
羅旭瑞先生	1/1
簡麗娟女士	1/1
伍兆燦先生(於二零一八年一月一日辭任)	1/1

根據薪酬委員會之職權範圍，薪酬委員會乃就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括因喪失或終止職務或委任應付之任何賠償)向董事會提供推薦建議。

截至二零一七年十二月三十一日止年度本公司高級管理層(由執行董事組成)的薪酬(按組別)載列如下：

薪酬組別	人數
港幣 1,000,001 元至 1,500,000 元	1
港幣 1,500,001 元至 2,000,000 元	2
港幣 2,000,001 元至 2,500,000 元	0
港幣 2,500,001 元至 3,000,000 元	1
港幣 3,000,001 元至 3,500,000 元	0
港幣 3,500,001 元至 4,000,000 元	1
港幣 4,000,001 元至 4,500,000 元	0
港幣 4,500,001 元至 5,000,000 元	1
港幣 5,000,001 元至 10,000,000 元內之組別	0
港幣 10,000,001 元至 10,500,000 元	1

截至二零一七年十二月三十一日止年度之執行董事薪酬之進一步詳情於本年報所載之財務報表附註八內披露。

### (c) 提名委員會

董事會已設立提名委員會並以書面訂明特定職權範圍，以就提名及委任董事事宜向董事會提供推薦建議，旨在確保提名及甄選程序公平透明。提名委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。

提名委員會現由下列成員組成：

執行董事：

羅旭瑞先生(委員會主席)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士(成員)

伍穎梅女士，JP(成員)(於二零一八年一月一日獲委任)

黃之強先生(成員)

本公司認為多元化之董事會對達致本集團策略及業務目標以及確保其持續發展乃屬至關重要。本公司已採納董事會多元化政策，當中載列設計董事會成員組合之政策，而董事會乃由擁有均衡技術及專業知識之董事會成員組成。董事會成員之多元性乃按多個角度評估，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業知識、行業經驗、技術及其他個別質素。提名委員會將每年討論及審閱董事會架構、規模及成員組合，並同意可達致董事會多元化之可計量目標以及向董事會作出有關推薦以供採納。



於二零一七年，提名委員會舉行了一次會議按董事會多元化政策所載之多個範疇審閱及評估董事會成員組合全面多元化。本公司個別提名委員會成員之出席率如下：

提名委員會成員姓名	出席率
羅旭瑞先生(委員會主席)	1/1
簡麗娟女士	1/1
伍兆燦先生(於二零一八年一月一日辭任)	1/1
黃之強先生	1/1

### (IV) 董事之財務申報責任

本公司董事確認其有責任編製本集團財務報表以真實及公平地反映本集團之財務狀況、確保已選用及貫徹應用合適之會計政策，以及財務報表乃根據有關法律要求及適用之會計準則而編製。董事亦將確保財務報表於適當時按時刊發。作為本集團之人力資源政策(須由董事及高級管理層定期檢討)，已分配足夠資源予會計、財務申報及內部審計職能，而受僱之員工均擁有合適之資歷及經驗以履行該等相關職能。相關員工會出席由專業會計機構定期籌辦之研討會及工作坊。分配予該等職能之整體預算款項已經審閱並認為屬足夠。

外聘核數師安永會計師事務所就有關其滙報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告書內。

財務報表乃按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所知，彼等並未知悉有關事件或情況之不明朗因素會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

### (V) 董事進行之證券交易

本公司已採納「富豪酒店國際控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「富豪守則」)，其標準不低於上市規則附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂之標準需求，作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

本公司在作出特定查詢後，董事確認，彼等已於截至二零一七年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及富豪守則。

## (VI) 風險管理及內部監控

董事會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。於年度內，董事會已對本集團風險管理及內部監控系統之有效性進行年度檢討，包括財務、營運及合規監控以及風險管理及內部監控職能，以保障股東之投資及本公司之資產及業務營運。本集團之風險管理及內部監控系統乃有效及足夠。該等系統旨在管理而非消除本集團無法實現業務目標之風險。

本公司管理層已實行一整套企業政策及程序，以及本集團酒店業務之詳細經營手冊，旨在設立完善及有效的風險管理及內部監控系統。執行董事、集團財務總監、地區財務總監、酒店總經理及酒店財務總監已出席個別會議，該等會議會定期舉行以檢討風險管理及內部監控系統之效能、識別任何重大管理及業務風險以及監控闕失或不足，以及檢討任何改善或提升監控之需要，以迎合業務及外界環境之轉變。地區財務監控部門亦對個別酒店之風險管理及內部監控系列進行定期管理審核，以確保並無重大監控闕失或不足。改善建議乃發給個別酒店之管理層實施。定期監管風險管理及內部監控機制主要由獲授權力之執行董事及高級管理層人員負責，並會在有需要時徵求外部顧問及專業人士之支援及建議。

董事會負責本公司之風險管理及內部監控系統並檢討該等系統之成效。因此，在與獲授權力之執行董事及高級管理層人員進行定期委員會會議時，會向本公司管理層提供任何有關風險管理及內部監控系統之重大事宜之清晰指引，尤其是倘發生任何嚴重監控闕失或不足，而對或可能對本集團業務造成重大影響，須及時向本公司董事會及審計委員會報告。

本公司已制定政策，以確保內幕消息根據適用法例及法規公平及適時地向公眾發佈。本集團的公司事務及財務管理職能之高級管理層人員獲授權負責控制及監察依照適當程序披露內幕消息。在任何時候，只限於相關高級管理層人員並按情況需要方能獲取內幕消息，直至內幕消息根據適用法例及法規予以披露或發佈，並提醒相關負責之員工及其他專業人士須將內幕消息保密直至已公開披露。

此外，本集團之內部核數師已選出內部監控系統之多個範疇作為其定期審閱，並已向審計委員會確認並無發現重大不足之處。



### (VII) 核數師酬金

安永會計師事務所已於二零一七年股東週年大會上獲續聘為本公司之外聘核數師，任期直至即將舉行之二零一八年股東週年大會結束時。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，就核數及非核數服務應付予本公司核數師安永會計師事務所之酬金數額分別為港幣7,900,000元(二零一六年：港幣7,300,000元)及港幣3,400,000元(二零一六年：港幣3,200,000元)。該等費用涉及之重大非核數服務如下：

服務性質	已付費用 (港幣百萬元)
(1) 為本集團及富豪產業信託集團截至二零一七年六月三十日止六個月之財務報表分別進行中期審閱	0.9
(2) 向本集團提供之合規及其他服務	2.5

### (VIII) 股東權利

股東特別大會可於接獲持有不少於十分之一賦予可於本公司股東大會上投票權利之本公司股本之任何本公司股東遞交之書面要求後召開。有關書面要求必須列明召開大會之目的，並由發出要求者簽署及送呈本公司之總辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街68號11樓)，抬頭請註明公司秘書收。

股東亦可向本公司發出書面查詢向本公司董事會提出任何查詢或建議，有關查詢應送達上述地址，抬頭請註明公司秘書收。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司並無對其公司細則作出任何改變。本公司之組織章程大綱及新公司細則之合訂版本可於本公司網站瀏覽。

# 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
收入	五	2,560.6	2,617.1
銷售成本		(1,393.6)	(1,428.7)
毛利		1,167.0	1,188.4
其他收入及收益(淨額)	五	530.2	112.9
按公平值計入損益之金融資產所得公平值收益/(虧損)(淨額)		376.4	(46.8)
投資物業之公平值收益/(虧損)(淨額)	十四	53.9	(41.4)
重新分類—待售物業為一投資物業之公平值收益		—	58.5
物業、廠房及設備項目之減值虧損		(50.5)	—
物業銷售及市場推廣費用		(5.2)	(7.6)
行政費用		(257.1)	(276.9)
減除折舊前經營業務盈利		1,814.7	987.1
折舊		(503.5)	(530.3)
經營業務盈利		1,311.2	456.8
融資成本	七	(368.6)	(395.4)
應佔盈利及虧損：			
合營公司		146.4	233.1
聯營公司		(3.3)	(12.4)
除稅前盈利	六	1,085.7	282.1
所得稅	十	(87.4)	(41.3)
予母公司股份持有人及非控權權益分佔前年內盈利		998.3	240.8
應佔：			
母公司股份持有人		982.1	213.7
非控權權益		16.2	27.1
予母公司股份持有人應佔每股普通股盈利	十二	998.3	240.8
基本及攤薄		港幣0.99元*	港幣0.23元

\* 扣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80,500,000元之分派前，每股普通股的基本及攤薄盈利分別為港幣1.08元及港幣1.08元。



# 綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 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		998.3	240.8
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		28.3	(4.8)
換算海外業務之滙兌差額		27.4	(16.2)
應佔其他全面收益/(虧損)：			
— 合營公司		68.1	(85.8)
— 聯營公司		0.2	(0.1)
將於往後期間重新分類至損益之其他收益/(虧損)淨額		124.0	(106.9)
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	十三	10.6	—
所得稅之影響	卅二	(2.5)	—
將不會於往後期間被重新分類至損益之全面收益淨額		8.1	—
年內其他全面收益/(虧損)(已扣除稅項)		132.1	(106.9)
年內全面收益總額		1,130.4	133.9
應佔：			
母公司股份持有人		1,114.2	106.8
非控權權益		16.2	27.1
		1,130.4	133.9

# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十三	18,566.9	15,330.7
投資物業	十四	1,144.7	1,026.0
發展中物業	十五	762.8	–
於合營公司之投資	十六	3,030.8	3,146.8
於聯營公司之投資	十七	15.8	6.5
可供出售投資	十八	294.1	236.6
按公平值計入損益之金融資產	十九	1.9	1.9
其他貸款	二十	1,062.0	1,350.0
應收融資租賃	廿一	–	36.8
應收賬項及按金	廿二	10.5	5.4
遞延稅項資產	卅二	51.7	94.0
<b>非流動總資產</b>		<b>24,941.2</b>	<b>21,234.7</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業	廿三	231.5	264.6
存貨	廿四	28.9	33.0
待售飛機	廿五	18.4	–
應收賬項、按金及預付款項	廿二	263.4	303.4
應收融資租賃	廿一	37.1	36.3
持有至到期日投資	廿六	167.9	466.7
按公平值計入損益之金融資產	十九	2,030.5	918.4
其他貸款	二十	60.0	500.0
衍生金融工具	卅一	–	12.8
可收回稅項		11.7	0.2
受限制之現金	廿七	67.7	63.5
已抵押定期存款及銀行結存		550.4	265.1
定期存款		1,681.4	2,595.1
現金及銀行結存		1,158.4	1,105.6
<b>流動總資產</b>		<b>6,307.3</b>	<b>6,564.7</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項、已收按金及應付費用	廿八	(491.1)	(498.8)
付息之銀行債項	廿九	(1,347.5)	(188.0)
其他債項	三十	(1,945.8)	(2,281.7)
衍生金融工具	卅一	(3.0)	(5.7)
應付稅項		(23.6)	(60.8)
<b>流動總負債</b>		<b>(3,811.0)</b>	<b>(3,035.0)</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,496.3</b>	<b>3,529.7</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<b>27,437.5</b>	<b>24,764.4</b>



## 綜合財務狀況表 (續)

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
非流動負債			
應付賬項及已收按金	廿八	(104.0)	(135.6)
付息之銀行債項	廿九	(8,376.1)	(6,170.7)
其他債項	三十	(2,713.7)	(4,621.3)
遞延稅項負債	卅二	(921.4)	(954.6)
非流動總負債		(12,115.2)	(11,882.2)
資產淨值		15,322.3	12,882.2
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本	卅三	89.9	91.6
儲備	卅四	12,557.0	11,736.8
		12,646.9	11,828.4
永續證券	卅五	1,732.9	–
非控權權益		942.5	1,053.8
股本總值		15,322.3	12,882.2

吳季楷  
董事

羅旭瑞  
董事

# 綜合資本變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

		母公司股份持有人應佔										
		應佔一 合營公司	可供 出售投資	可換股債券 之股本部分	資本儲備	重估儲備	平 衡儲備	兌 匯	保留盈利	總計	非控權權益	股本總值
		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
附註	已發行股本	92.4	-	-	-	-	-	11,167.6	11,863.0	1,158.6	-	13,021.6
	股本溢價賬	554.0	-	-	33.5	(34.8)	-	213.7	213.7	-	-	240.8
	購回儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	年內盈利	-	-	-	-	-	-	213.7	213.7	27.1	-	240.8
	年內其他全面收益/(虧損)：	-	-	-	-	-	-	-	(4.8)	-	-	(4.8)
	可供出售投資之公平值變動	-	-	-	(4.8)	-	-	-	(4.8)	-	-	(4.8)
	換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(16.2)	-	-	(16.2)	-	-	(16.2)
	應佔其他全面虧損：	-	-	-	-	-	-	-	(85.8)	-	-	(85.8)
	— 合營公司	-	-	-	(31.6)	(54.2)	-	-	(85.8)	-	-	(85.8)
	— 聯營公司	-	-	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)
	年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(31.6)	(70.5)	-	213.7	106.8	27.1	-	133.9
卅三	購回及註銷普通股	(0.8)	(33.9)	0.8	-	-	(4.8)	(0.8)	(34.7)	-	-	(34.7)
	向一非控權權益作出分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.4)	-	(4.4)
	交叉權益抵銷	-	-	-	-	-	-	1.0	1.0	-	-	1.0
	宣派二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	(83.2)	(83.2)	(66.2)	-	(149.4)
十一	二零一六年年中期股息	-	-	-	-	-	-	(36.7)	(36.7)	(61.3)	-	(98.0)
	應佔一合營公司	-	-	-	-	-	-	-	12.2	-	-	12.2
	於二零一六年十二月三十一日	91.6	520.1	16.0	1.9	(105.3)	30.3	11,261.6	11,828.4	1,053.8	-	12,882.2



# 綜合資本變動表 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	母公司股份持有人應佔											
	已發行股本	股本溢價賬	股本	應佔一 合營公司 可換股債券	物業重估	可供 出售投資	兌匯 平衡儲備	保留盈利	總計	永續證券	非控股權益	股本總值
附註	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
於二零一七年一月一日	91.6	520.1	16.0	12.2	1.9	30.3	(105.3)	11,261.6	11,828.4	-	1,053.8	12,882.2
年內盈利	-	-	-	-	-	-	-	982.1	982.1	-	16.2	998.3
年內其他全面收益/(虧損)：												
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	28.3	-	-	-	28.3	-	-	28.3
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	27.4	-	27.4	-	-	27.4
應佔其他全面收益/(虧損)：												
一合營公司	-	-	-	(12.2)	13.9	-	66.4	-	68.1	-	-	68.1
一聯營公司	-	-	-	-	-	-	0.2	-	0.2	-	-	0.2
重估物業之收益(扣除稅項後)	-	-	-	-	8.1	-	-	-	8.1	-	-	8.1
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(12.2)	13.9	28.3	94.0	982.1	1,114.2	-	16.2	1,130.4
購回及註銷普通股	卅三	(1.7)	1.7	-	-	-	-	(1.7)	(117.1)	-	-	(117.1)
交叉權益抵銷	-	-	-	-	-	-	-	1.2	1.2	-	-	1.2
宣派二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(82.4)	(82.4)	-	(66.2)	(148.6)
二零一七年年中期股息	十一	-	-	-	-	-	-	(40.4)	(40.4)	-	(61.3)	(101.7)
發行永續證券(扣除發行開支後)	卅五	-	-	-	-	-	-	-	-	1,732.9	-	1,732.9
有關永續證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	(57.0)	(57.0)	-	-	(57.0)
於二零一七年十二月三十一日	89.9	404.7	17.7	-	15.8	58.6	(11.3)	12,063.4	12,646.9	1,732.9	942.5	15,322.3

# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
經營業務之現金流量			
除稅前盈利		1,085.7	282.1
調整於：			
融資成本	七	368.6	395.4
應佔合營公司及聯營公司之盈利及虧損		(143.1)	(220.7)
利息收入	五	(201.2)	(142.6)
折舊	六	503.5	530.3
上市投資之股息收入	五	(9.3)	(6.5)
一非上市投資之股息收入		(3.7)	(0.4)
按公平值計入損益之金融資產所得公平值虧損/(收益)(淨額)		(376.4)	46.8
投資物業之公平值虧損/(收益)(淨額)		(53.9)	41.4
重新分類一待售物業為一投資物業之公平值收益		–	(58.5)
一合營公司之未變現利息收入		21.4	28.7
出售一投資物業之虧損	五	–	23.7
出售物業、廠房及設備項目之收益(淨額)	五	(40.1)	(19.6)
物業、廠房及設備項目之減值虧損	六	50.5	–
業務往來客戶應收賬項之減值	六	0.1	–
撇銷物業、廠房及設備項目		–	0.4
		1,202.1	900.5
添置發展中物業		(762.8)	–
存貨之減額		4.1	0.9
待售物業之減額		33.1	154.1
應收賬項、按金及預付款項之減額		39.3	1,335.7
已收應收融資租賃		36.6	14.6
受限制之現金之減額/(增額)		0.1	(0.2)
按公平值計入損益之金融資產之增額		(732.7)	(194.5)
衍生金融工具之減額		7.1	4.7
應付賬項、已收按金及應付費用之增額/(減額)		(67.1)	36.9
經營業務所得/(所用)現金		(240.2)	2,252.7
已收利息		38.6	18.6
已收融資租賃利息		4.8	1.0
已收上市投資股息		9.3	6.5
已付香港利得稅		(130.6)	(77.6)
已付海外稅款		(1.0)	(0.6)
經營業務所得/(所用)現金流量淨額		(319.1)	2,200.6



## 綜合現金流量表 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
經營業務所得/(所用)現金流量淨額	(319.1)	2,200.6
投資活動之現金流量		
添置投資物業	(4.1)	(1.4)
購入物業、廠房及設備項目	(3,812.2)	(84.5)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	91.2	0.8
出售一投資物業所得款項	-	95.4
就購買物業、廠房及設備項目已付之按金	(6.6)	-
購入可供出售投資	(33.8)	(103.4)
購入持有至到期日投資	(2,629.2)	(1,533.2)
贖回持有至到期日投資所得款項	2,928.0	1,267.7
墊款予合營公司	(966.1)	(745.2)
合營公司還款	1,286.0	455.9
墊款予聯營公司	(13.6)	(17.6)
聯營公司還款	18.9	10.4
已收利息	170.7	136.8
已收非上市投資股息	3.7	718.2
已抵押定期存款及銀行結存之減額/(增額)	(285.3)	81.2
受限制之現金之增額	(4.3)	(16.9)
其他貸款之減額/(增額)	728.0	(1,850.0)
投資活動所用現金流量淨額	(2,528.7)	(1,585.8)
融資活動之現金流量		
購回及註銷普通股	(117.1)	(34.7)
其他債項之增額/(減額)	(2,301.0)	2,667.4
提取新銀行貸款	3,845.4	4,838.1
償還銀行貸款	(474.5)	(4,930.0)
已付利息	(408.4)	(291.8)
支付貸款及其他費用	(35.7)	(77.6)
已付股息	(122.8)	(119.7)
已付非控權股東之股息	(127.5)	(127.5)
向一非控權股東作出分派	-	(4.4)
有關永續證券之分派	(57.0)	-
發行永續證券(扣除發行開支後)	1,734.2	-
融資活動所得現金流量淨額	1,935.6	1,919.8
現金及現金等值項目增額淨額/(減額淨額)	(912.2)	2,534.6
年始之現金及現金等值項目	3,700.7	1,180.5
外匯兌換率變動之影響(淨額)	51.3	(14.4)
年終之現金及現金等值項目	2,839.8	3,700.7
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	1,158.4	1,105.6
於收購時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	1,681.4	2,595.1
	2,839.8	3,700.7

## 一、公司及集團資料

Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街 68 號 11 樓。

於年度內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事酒店經營及管理、透過其上市附屬公司富豪產業信託(「富豪產業信託」)之酒店擁有、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

董事認為，本集團之母公司及最終控股公司為 Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)，而世紀城市乃於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

### 有關附屬公司的資料

本公司之主要附屬公司資料如下：

名稱	註冊成立 / 註冊 及營業地點	已發行普通股 股本 / 註冊資本 / 已發行基金單位	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
Alpha Season Investments Limited 盛季投資有限公司	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
尚穎人力資源控股有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	提供房務管理服務
Camomile Investments Limited	香港	港幣 2 元	100	100	物業投資
帆順控股有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	物業發展
置景有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	飲食業務
盈綽發展有限公司	香港	港幣 10,000 元	100	100	物業發展及投資 以及投資控股
卓真投資有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	物業發展
金安置業有限公司	香港	港幣 10,000 元	100	100	證券買賣及投資



## 財務報表附註 (續)

名稱	註冊成立/註冊 及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本/ 已發行基金單位	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
Complete Success Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
勁暉投資有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	財務
盈新控股有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	物業發展
Favour Link International Limited	香港	港幣 1 元	100	100	酒店經營
Favourite Stock Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	證券投資
Fortune Build Investments Limited 建運投資有限公司	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
運美投資有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	財務
尊潤有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
豐越發展有限公司	香港	港幣 1 元	100	-	物業發展
Gaud Limited	香港	港幣 2 元	100	100	證券買賣及投資
Gestiones E Inversiones Cosmoland, S.L.	西班牙	3,000 歐元	100	100	酒店擁有及經營
驊發投資有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
常逸有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
Great Prestige Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
晉滿投資有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
盈創投資有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	財務

名稱	註冊成立/註冊 及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本/ 已發行基金單位	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
Hill Treasure Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	-	飛機擁有及租賃
嘉誠代理人有限公司	香港	港幣2元	100	100	證券投資及 代理人服務
漢裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
譽亨控股有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Kaybro Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Loraine Developments, S.L.	西班牙	3,000歐元	100	100	酒店擁有
翔晉有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
大都薈中央廚房有限公司	香港	港幣1元	100	100	飲食業務
大都薈飲食管理有限公司	香港	港幣1元	100	100	為飲食業務 提供管理服務
大都薈旨味(尖沙咀東)有限公司	香港	港幣1元	100	100	飲食業務
Million Sharp International Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
New Blossom International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
潤祺投資有限公司	香港	港幣1元	-	100	物業投資
PBL0781 Limited	直布羅陀	2,000英鎊	100	100	飛機擁有及租賃



## 財務報表附註 (續)

名稱	註冊成立/註冊 及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本/ 已發行基金單位	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
PBL1017 Limited	直布羅陀	2,000 英鎊	85	85	飛機擁有及租賃
Regal Contracting Agency Limited	香港	港幣 1 元	100	100	合約代理
富豪物業代理有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	物業代理
富豪物業管理有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	物業管理
富豪飲食管理有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	為飲食業務 提供管理服務
富豪飲食(富豪東方)有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	飲食業務
富豪飲食(麗豪)有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	飲食業務
富豪酒店(集團)有限公司	香港	港幣 1,151,598,638 元	100	100	投資控股及 管理服務
富豪酒店有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	投資控股
富豪酒店國際有限公司	香港	港幣 100,000 元	100	100	酒店管理及 投資控股
Regal Hotels Management (BVI) Limited	英屬維爾京群島/ 中國內地	1 美元	100	100	投資控股及 酒店管理
Regal International Limited	英屬維爾京群島	20 美元	100	100	投資控股及 商標持有
Regal International (BVI) Holdings Limited	英屬維爾京群島	港幣 10.1 元	100	100	投資控股

名稱	註冊成立/註冊 及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本/ 已發行基金單位	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
富豪資產管理有限公司	香港	港幣 11,611,937元	100	100	資產管理
富豪優質食品有限公司	香港	港幣2元	100	100	食品銷售
RH International Finance Limited	英屬維爾京群島/ 香港	1美元	100	100	財務
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100	100	商標持有
聯發創富有限公司	香港	港幣100元	100	-	物業發展
鉑樂投資有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Speedy Track Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Success Path Investments Limited	香港	港幣1元	100	100	物業投資
Swift Lion Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	飛機擁有及租賃
Tenshine Limited	香港	港幣2元	100	100	證券買賣及 投資及財務
Top Esteem Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	飛機擁有及租賃
Total Blessing Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	-	投資控股
Total Wisdom Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
懋遠有限公司	香港	港幣1元	100	100	物業投資
錦詠有限公司	香港	港幣2元	100	100	保安存儲業務
Triumphant Sky Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	飛機擁有及租賃

## 財務報表附註 (續)

名稱	註冊成立/註冊 及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本/ 已發行基金單位	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
Unicorn Star Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	證券投資
Unique Sky Holdings Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
川誠國際有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
Wealth Virtue Investments Limited 裕德投資有限公司	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Wealthy Path Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Wealthy Smart Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100	100	投資控股
Wing Bright Holdings Limited 興亮控股有限公司	英屬維爾京群島	1 美元	100	-	投資控股
Will Smart Investments Limited	香港	港幣 1 元	100	100	物業投資
圓滿企業有限公司	香港	港幣 1 元	100	-	物業投資
廣州市富堡訂房服務有限公司 <sup>(1)</sup>	中華人民共和國 (「中國」)/ 中國內地	人民幣 100,000 元	100	100	客房預訂服務
富豪酒店投資管理(上海)有限公司 <sup>(1)</sup>	中國/中國內地	140,000 美元	100	100	酒店管理
上海八端旅遊服務有限公司 <sup>(1)</sup>	中國/中國內地	375,000 美元	100	100	旅遊代理
富豪產業信託	香港	3,257,431,189 個 基金單位	74.58	74.58	物業投資
紫荊酒店有限公司 <sup>(2)</sup>	香港	港幣 2 元	74.58	74.58	酒店擁有
Cityability Limited <sup>(2)</sup>	香港	港幣 10,000 元	74.58	74.58	酒店擁有
凱麗酒店有限公司 <sup>(2)</sup>	香港	港幣 2 元	74.58	74.58	酒店擁有
力冠國際有限公司 <sup>(2)</sup>	香港	港幣 1 元	74.58	-	酒店擁有



名稱	註冊成立/註冊 及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本/ 已發行基金單位	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
Regal Asset Holdings Limited <sup>(2)</sup>	百慕達/香港	12,000美元	74.58	74.58	投資控股
沙田麗豪酒店有限公司 <sup>(2)</sup>	香港	港幣2元	74.58	74.58	酒店擁有
Rich Day Investments Limited <sup>(2)</sup>	香港	港幣1元	74.58	74.58	財務
利高賓有限公司 <sup>(2)</sup>	香港	港幣100,000元	74.58	74.58	酒店擁有
Sonnix Limited <sup>(2)</sup>	香港	港幣2元	74.58	74.58	物業擁有及 酒店經營
R-REIT International Finance Limited <sup>(2)</sup>	英屬維爾京群島	1美元	74.58	74.58	財務
Tristan Limited <sup>(2)</sup>	香港	港幣20元	74.58	74.58	酒店擁有
紀慧投資有限公司 <sup>(2)</sup>	香港	港幣1元	74.58	74.58	酒店擁有

附註：

(1) 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

(2) 該等公司為富豪產業信託之附屬公司。

除 Regal International (BVI) Holdings Limited 外，所有主要附屬公司均由本公司間接持有。

依董事之意見，上表所列本公司之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

### 二.- 編製之基準

本財務報表乃按照香港會計師公會(「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、若干可供出售投資、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，詳情於附註二.四中闡述。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。

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利，並能夠透過其於投資對象之權力(即賦予本集團有能力指引投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，本集團會於評估其是否對投資對象擁有權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人所訂之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃與本公司使用同一報告期及一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制之日起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。

即使非控權權益會產生虧絀結存，盈利或虧損及其他全面收益之各組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控權權益。所有集團內公司間之資產及負債、股本、收入、支出及與本集團成員公司間之交易有關之現金流量已於綜合賬目內全數對銷。

倘多種事實及情況顯示上文所述三種控制權元素之一種或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對有關投資公司擁有控制權。於附屬公司之擁有權權益變動而無失去控制權列作股份交易入賬。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控權權益之賬面值，及(iii)於股份記錄之累計滙兌差額；並確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值，及(iii)在損益產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分，乃按倘本集團已直接出售有關資產或負債所須之相同基準重新分類至損益或保留盈利(如適用)。

## 二.二 會計政策及披露事項之變動

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	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	其他實體權益之披露：釐清香港財務報告準則第12號之範圍
包括於二零一四年至二零一六年週期之年度改進	

除下列所闡述有關香港會計準則第7號之修訂之影響外，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，以使財務報表使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。財務報表附註卅七(c)已披露因融資活動所產生的負債變動情況。

## 二.三 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於本財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之年度改進 (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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之年度改進 (二零一五年至二零一七年週期)	對香港財務報告準則第3號及香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可予採納



預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料載述如下。在該等準則之中，香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號將適用於本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，並預期採納後將造成一定影響。管理層已對該等準則之估計影響進行評估，有關評估乃根據本集團現有資料進行。採納後之實際影響可能有別於下文所述者，取決於應用該等準則之時本集團所得之額外合理及輔助資料。

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集合以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部過往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計之新規定。本集團將自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團將不會重列比較資料，並將會確認就二零一八年一月一日年初之權益結餘作出的任何過渡調整。於二零一七年，本集團已對採納香港財務報告準則第9號之影響進行評估。預期有關分類及計量以及減值規定之影響概述如下：

### (a) 分類及計量

待採納香港財務報告準則第9號後，金融資產之分類及計量取決於兩種評估：金融資產之已訂約現金流量特點及實體管理金融資產之業務模式。本集團預期採納香港財務報告準則第9號不會對其金融資產之分類及計量造成重大影響，惟以下各項除外：

- 本集團現時分類為可供出售投資之股本投資將重新分類至按公平值計入損益或其他全面收益之金融資產；
- 並不屬於以收取合同現金流量為目的而持有之金融資產將重新分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產。

現時持有若干可供出售的股本投資將按公平值計入其他全面收益，原因為該等投資擬於可見未來持有，而本集團預期採納於其他全面收益以呈列公平值變動。倘投資獲終止確認，股本投資於其他全面收益入賬之收益或虧損不得轉撥至損益。

### (b) 減值

香港財務報告準則第9號規定以攤銷成本或公平值計入其他全面收益的債務工具、應收租賃款項、貸款承擔及根據香港財務報告準則第9號無需按公平值計入損益之財務擔保合約之減值，應根據十二個月或全期基準以預期信貸虧損模式入賬。本集團將運用簡化的方法，並根據所有業務往來客戶應收款項剩餘年期所有現金短缺之現值估計全期預期損失入賬。此外，本集團將採用一般方法，並根據其他應收款項於未來十二個月內可能發生的違約事件估計十二個月預期信貸虧損。本集團釐定，由於其應收賬款及其他應收款項的無抵押性質，於初次採納有關準則後減值撥備可能有所增加。

於二零一四年七月頒佈的香港財務報告準則第15號建立全新之五個步驟模式，將應用於客戶合約產生之收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。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。該準則亦引入廣泛之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、不同期間合約資產及負債賬目結存之變動以及主要判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則項下目前所有收益確認規定。在首次應用該準則時須作出全面的追溯應用或修訂後的追溯採納。於二零一六年六月，香港會計師公會對香港財務報告準則第15號頒佈修訂，以述說有關識別履約責任、主事人與代理人及知識產權許可之應用指引以及過渡安排之實施問題。該等修訂旨在協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時更一致之應用及降低應用準則之成本及複雜性。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號之過渡性條文，以確認初次採納的累計影響，並對二零一八年一月一日之保留溢利年初結餘作出調整。此外，本集團計劃僅對於二零一八年一月一日前尚未完成之合約應用該等新規定。本集團預期將於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號後作出之過渡性調整可能並不重大。然而，會計政策之預期變動(見下文詳述)將對本集團二零一八年起之財務報表可能造成影響。於二零一七年內，本集團已評估採納香港財務報告準則第15號之影響。

本集團之主要業務包括酒店經營與管理、酒店擁有、資產管理、物業發展及投資、飛機擁有及租賃，以及其他投資包括金融資產投資。本集團並不預期採納香港財務報告準則第15號將對本集團之財務表現及財務狀況有重大影響。然而，香港財務報告準則第15號所規定之呈列及披露規定較現行香港會計準則第18號所規定者更詳細。呈列規定與目前的做法相比有顯著的變化，並可能大幅增加本集團財務報表所須作出之披露量。香港財務報告準則第15號中之多項披露規定為新訂，而本集團已評估部分該等披露規定之影響可能會重大。具體而言，因作出有關涉及可變考慮因素之合約之交易價格、交易價格如何分配至履約責任及為估計每項履約責任之獨立售價而作出之假設的重大判斷之披露，本集團預期財務報表附註可能會增多。此外，根據香港財務報告準則第15號所規定，本集團可能將由客戶合約確認之收入分類為顯示收入及現金流量之性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素影響之分類。其亦可能披露有關分類收入披露與每個呈報分部之披露收入信息之間關係的資料。

於二零一六年五月頒佈的香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項可選擇租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，或涉及應用重估模型的物業、廠房及設備類別，否則使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更及用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人較根據香港會計準則第17號作出更多披露。承租人可選擇以全面追溯應用或修訂後的追溯應用方式應用該準則。本集團預期於二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號後的影響，且正考慮會否選擇利用現有可行權宜方式，以及將會採用的過渡方式及寬免。誠如財務報表附註四十一(b)所披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額約為港幣19,100,000元。採納香港財務報告準則第16號後，當中所列部分金額或需確認為新使用權資產及租賃負債。然而，本集團需作進一步分析，以確定將予確認的新使用權資產及租賃負債的金額，包括但不限於涉及低價值資產租賃及短期租賃的金額、所選其他可行權宜方式及寬免以及採用該準則日期前訂立的新租賃。

## 二.四 主要會計政策摘要

### (a) 企業合併及商譽

企業合併乃使用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期公平值計量，而收購日期公平值即本集團所轉讓資產之收購日期公平值、本集團所承擔之被收購方前擁有人之負債及本集團所發行為交換被收購方控制權之股本權益之總和。對每項企業合併，本集團選擇是否按公平值或按比例應佔被收購方之可識別資產淨值計量於被收購方之非控權權益(為現時之擁有權權益，並於清盤時讓其持有人有權收取按比例應佔之資產淨值)。非控權權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。



本集團於收購業務時，會按照合約條款、於收購日期之經濟環境及相關情況評估所承擔之金融資產及負債以作出適當分類及指定。此包括分開被收購方主合約之附帶在內衍生工具。

倘企業合併分階段達致，先前所持之股本權益按其收購日期公平值重新計量，所產生之任何盈利或虧損則在損益確認。

任何將由收購方轉讓之或然代價乃於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動則在損益確認分類為權益之或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、就非控權權益確認之金額及本集團先前於被收購方所持股本權益之任何公平值之總和超出所收購可識別淨資產及所承擔可識別淨負債之部分。倘該代價及其他項目之合計金額低於所收購淨資產之公平值，則經重新評估後之差額乃於損益中確認為以折讓價併購之收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽乃每年進行減值測試，或如出現事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則會更頻密地測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，企業合併所得之商譽自收購當日起分配至本集團之各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)並出售該單位內業務之一部分，則於釐定出售之盈虧時，有關所出售業務之商譽將計入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值及所保留之現金產生單位部分而計算。

### (b) 於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團擁有一般不少於20%股份投票權之長期權益，並可對其發揮重大影響力之實體。重大影響力為參與投資對象之財務及營運政策決定之權力，而非控制或共同控制該等政策。

合營公司為一類合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營公司之資產淨值。共同控制為以合約協定共享安排之控制權，其僅在有關活動之決定需要共享控制權之人士一致同意時存在。

本集團於聯營公司及合營公司之投資乃按權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減任何減值虧損，並於綜合財務狀況表列賬，並會作出調整使任何可能存在之不同會計政策保持一致。本集團應佔聯營公司及合營公司於收購後之業績及其他全面收益分別於綜合損益表及綜合其他全面收益內列賬。此外，倘直接於聯營公司或合營公司之權益確認變動，本集團會於綜合資本變動表確認其應佔之任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營公司進行交易所產生之未變現收益及虧損會以本集團於聯營公司或合營公司之投資為限對銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。

倘於聯營公司之投資成為於合營公司之投資(或反之亦然)，則不會重新計量保留權益。反之，投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去聯營公司之重大影響力或合營公司之共同控制權時，本集團會按公平值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制權時聯營公司或合營公司之賬面值與保留投資公平值之任何差異及出售所得款項乃在損益表確認。

### (c) 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及若干投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

一非金融資產之公平值計量會計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團視乎情況使用適當且具備充足數據可供計量公平值之估值技術，以盡量增加使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

所有其公平值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值在下述公平值等級內分類：

- 第一級 - 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級 - 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為可直接或間接觀察之估值技術
- 第三級 - 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為不可觀察之估值技術

就經常於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

#### (d) 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(存貨、待售物業、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及待售飛機除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於損益表內與減值資產功能一致之支出項目中扣除。

於各報告期末，會就有否跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入損益表。



(e) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程及建設中物業除外)乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後列賬。當一項物業、廠房及設備被列為待售，其不會折舊並將根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情於「待售非流動資產」之會計政策闡述。一項物業、廠房及設備之成本值包括其收購價，以及令該資產達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如維修及保養支出等，一般將於其產生期間內於損益表中扣除。在確認條件獲達成之情況下，主要檢查之支出乃計入資產賬面值之成本賬項內作為替代。倘物業、廠房及設備之主要部分須不時更換，則本集團確認該等部分為具有特定可使用年期之獨立資產，並作出相應折舊。

出售經重估資產時，就先前估值而變現之資產重估儲備之相關部分乃作為儲備變動轉撥至保留盈利。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘價值。其主要之折舊年率如下：

永久業權土地	不予折舊
酒店土地(不包括永久業權土地)	按租賃年期
酒店建築物	按40年及剩餘租賃年期之較短者為準
租賃物業	按40年及剩餘租賃年期之較短者為準
租賃裝修	按剩餘租賃年期及10%至20%之較短者為準
傢俬、裝置及設備	10%至25%
汽車	25%
飛機	按剩餘租賃年期

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分之間分配，而每一部分乃分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法最少於各財政年度末檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備包括已初始確認之任何主要部分乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時撤銷確認。於資產撤銷確認之年度於損益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

在建工程指興建中之物業、廠房及設備項目，乃按成本減任何減值虧損列賬且不計算折舊。成本包括於建築期內之直接建築成本。在建工程於竣工及備用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

建設中物業乃按成本減任何減值虧損列賬且不計算折舊。成本包括土地成本、直接建築成本及於建築期內相關借入資金之資本化借貸成本。建設中物業於竣工及備用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

**(f) 投資物業**

投資物業乃土地及建築物之權益(包括符合投資物業定義之物業經營租賃項下之租賃權益)，而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業於初始按成本(包括交易成本)計算。於初始確認後，投資物業乃按反映報告期末市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益，乃於產生之年度計入損益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於損益表內確認。

就投資物業轉撥至業主自用物業而言，物業之日後會計處理以其於用途變更當日之公平值視作其成本。倘本集團佔用作業主自用之物業轉撥為投資物業，本集團會根據「物業、廠房及設備與折舊」下所載之政策將該物業入賬，直至用途變更當日為止，而物業之賬面值與公平值於該日之任何差額會根據上述「物業、廠房及設備與折舊」下所載之政策按重估入賬。

**(g) 待售非流動資產**

非流動資產乃列為待售倘其賬面值將主要透過一項銷售交易收回而非透過持續使用。倘屬此情況，資產應在其現況下可供即時出售，並只受限於出售有關資產之一般及慣常條款，且其須極有可能被出售。

列為待售之非流動資產(投資物業及金融資產除外)乃按賬面值及公平值減銷售成本之較低者計算。列為待售之物業、廠房及設備將不予折舊。

**(h) 投資及其他金融資產***初始確認及計量*

金融資產乃於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收賬項、可供出售金融投資及持有至到期日投資，或在有效對沖中分類為指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。金融資產於初始確認時，乃以公平值加收購金融資產應佔之交易成本計算，惟按公平值計入損益之金融資產則除外。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

### 其後計量

金融資產之其後計量視乎彼等以下之分類而定：

#### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣用途之金融資產及於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。倘金融資產乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣用途類別。衍生工具(包括獨立附帶在內衍生工具)亦被分類作持作買賣用途，惟獲指定為香港會計準則第39號所界定之有效對沖工具則除外。

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表以公平值列值，而公平值變動淨額則於損益表內確認。該等公平值變動淨額並不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載之政策確認。

於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產乃於初始確認日期及僅於符合香港會計準則第39號之準則時作出指定。

倘主合約之附帶在內衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約之經濟特性及風險有密切關係時，而主合約並非持作買賣用途或指定為按公平值計入損益，則主合約之附帶在內衍生工具乃按公平值作為獨立衍生工具入賬及記錄。該等附帶在內衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益表確認。倘合約條款出現變動導致所需之現金流量大幅變動或金融資產自按公平值計入損益類別重新分類時方進行重新評估。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產其後乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷及減值產生之虧損乃於損益表內確認。

#### 持有至到期日投資

具有固定或可釐定付款及固定到期日之非衍生金融資產，在本集團有意願及能力將其持有至到期日時將會獲分類為持有至到期日投資。持有至到期日投資其後會採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷及減值產生之虧損乃於損益表內確認。



*可供出售金融投資*

可供出售金融投資為非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資為該等並非列為作買賣用途或指定為按公平值計入損益之股本投資。

於初始確認後，可供出售金融投資其後乃按公平值計算，未變現盈虧確認為可供出售投資重估儲備中之其他全面收益，直至投資撤銷確認，在此情況下，累積收益或虧損乃於損益表內確認，或直至累積收益或虧損由可供出售投資重估儲備重新分類至損益表時，投資釐定為需要減值。持有可供出售金融投資時所賺取之股息乃呈報為股息收入，並根據下文「收入確認」所載之政策於損益表內確認為其他收入。

當由於(a)該項投資之合理公平值估計範圍有太多可變因素；或(b)不能合理地評估某一範圍內之多個估計之可能性及不能用於評估公平值，則非上市股本投資之公平值便不能可靠地計算，該等投資將按成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估在短期內出售其可供出售金融資產之能力及意願是否仍然合適。倘在罕見情況下，由於缺乏活躍市場本集團無法買賣該等金融資產，如管理層有能力及有意於可見將來或直至到期日持有該等資產，本集團可選擇將該等金融資產重新分類。

就從可供出售之類別重新分類之金融資產而言，於重新分類日期之公平值賬面值成為其新攤銷成本，而該資產已於股本確認之任何之前收益或虧損採用實際利率按餘下投資年期攤銷至損益。新攤銷成本及到期金額之任何差額亦採用實際利率按資產餘下年期攤銷。倘該資產其後被釐定為出現減值，則將於股本記錄之金額重新分類至損益表。

**(i) 金融資產之減值**

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘初始確認該資產後出現之一項或多項事件對一項金融資產或一組金融資產之估計日後現金流量構成影響而該等影響能可靠估計，即為出現減值。減值之跡象可能包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或拖欠利息或本金，彼等將申請破產或其他財務重組之可能性，可觀察數據顯示估計日後現金流量出現重大跌幅，例如欠款或與違約有關聯之經濟情況出現變動。

*按攤銷成本列賬之金融資產*

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先評估屬單一重大之金融資產是否個別出現減值，或共同評估非屬單一重大之金融資產是否出現減值。倘本集團認為經個別評估金融資產(不論屬重大與否)並無出現減值客觀跡象，該金融資產包括於一組具相若信貸風險之金融資產中之資產內，並共同評估是否出現減值。經個別減值評估之資產及其減值虧損獲得或持續獲確認者，將不包括在共同減值評估內。

所識別之任何減值虧損數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)之現值間之差額計算。估計日後現金流量之現值以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現計算。

資產之賬面值乃透過使用備抵賬目減少，有關虧損乃於損益表內確認。利息收入按減少後賬面值並採用計量減值虧損時用以折現日後現金流量之利率持續產生。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，而所有抵押品已變現或已轉讓予本集團，貸款及應收賬項連同任何相關撥備乃予以撇銷。

於往後期間，倘估計減值虧損之數額增加或減少，乃由於減值確認後發生之事件所致，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以增加或減少。倘撇銷數額其後收回，收回之數額則計入損益表。

### *以成本列賬之資產*

倘客觀證據顯示，因未能可靠地計量其公平值而未按公平值列值之非上市股權工具或與該非上市股權工具掛鈎且須以交付該非上市股權工具結算的衍生資產出現減值虧損，則虧損之金額乃按資產之賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率貼現估計未來現金流量的現值兩者之間的差額計算。該等資產之減值虧損不會撥回。

### *可供出售金融投資*

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項投資或一組投資出現減值。

倘一項可供出售金融資產減值，一項包括其成本(扣除任何主要付款及攤銷)及其現時公平值之差額之數額，減先前於損益表內確認之任何減值虧損後，乃自其他全面收益中移除及於損益表內確認。

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」乃按投資之原本成本作評估，而「長期」則按公平值低於其原本成本之期間評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在損益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。列為可供出售之股本工具之減值虧損並不透過損益表撥回。而其公平值於減值後之增加部份會直接於其他全面收益中確認。

釐定何謂「大幅」或「長期」需要作出判斷。在作出該判斷時，本集團會評估眾多因素，其中包括投資之公平值低於其成本之期間或範圍等。

**(j) 撤銷已確認之金融資產**

金融資產(或如適用,一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況下撤銷確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除):

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利,或根據一項「通過」安排,在未有嚴重延緩第三者之情況下,已就所收取現金流量全數承擔付款之責任;及(i)本集團已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報;或(ii)本集團並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項通過安排,其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,本集團繼續以本集團之持續參與為限確認已轉讓資產。於該情況下,本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

就已轉讓資產作出擔保形式之持續參與乃按該資產之原賬面值與本集團可能須償還之最高代價金額之較低者計量。

**(k) 金融負債***初始確認及計量*

金融負債乃於初始確認時分類為貸款及債項。

所有金融負債乃按公平值於初始確認及扣除直接應佔交易成本。

*其後計量*

金融負債之其後計量視乎彼等以下之分類而定:

*貸款及債項*

初始確認後,附息貸款及債項其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若貼現之影響並不重大,於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債撤銷確認時及透過實際利率攤銷過程在損益表內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算,並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中之融資成本內。



### *財務擔保合約*

本集團發出之財務擔保合約乃要求發行人付款賠償持有人因特定債務人未能根據債務票據條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初次按公平值確認為負債，並就發行擔保直接應佔之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按：(i) 對在報告期末履行現有責任所需開支之最佳估計；及(ii) 初步確認之數額減(如適用)累計攤銷，計量財務擔保合約(以較高者為準)。

#### **(l) 撤銷已確認之金融負債**

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於損益表內確認。

#### **(m) 抵銷金融工具**

倘目前存在可執行之法律權力抵銷已確認金額，且計劃以淨額結算或同時變現資產及償付負債，方會抵銷金融資產及金融負債並在財務狀況表內呈報有關淨額。

#### **(n) 衍生金融工具**

##### *初始確認及其後計量*

本集團購入如外幣遠期合約等衍生金融工具作買賣用途。該等衍生金融工具乃根據衍生合約訂立當日之公平值初始確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，於公平值為負數時則列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損乃直接計入損益表。

#### **(o) 存貨**

存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，並包括所有購入成本、轉換成本及令致存貨能達到目前位置及狀況之其他成本。可變現淨值乃按其估計售價扣除至出售時預期所需之任何估計成本計算。

**(p) 待售物業**

待售物業被分類為流動資產，並按成本值及按個別物業之可變現淨值之較低者記賬。成本值包括所有該等物業應佔之發展費用、適用之債項成本及其他直接成本。可變現淨值則參考當時之市值而釐定。

**(q) 發展中物業**

發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬，包括土地成本、直接建築成本、適用之債項成本、專業費用及於發展期內產生該等物業直接應佔之其他成本。

發展中物業乃列為流動資產，除非預期完成有關物業發展項目之建築期長於一般營運週期。物業於完成時將轉撥至待售物業。

**(r) 收入確認**

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可得以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (i) 酒店及其他代理及管理服務收入，乃於提供服務之期間內確認；
- (ii) 由銷售物業所得收入乃於擁有權之重大風險及回報均轉予買家及本集團對該等項目已沒有保留一般視為與擁有權相關之管理權或對已售物業之有效控制權後方可確認；
- (iii) 租金收入，乃於物業/飛機租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；
- (iv) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期(或較短期間，倘適用)使用實際利息法將日後估計之現金收入確實折扣計算金融資產之賬面淨值；
- (v) 股息收入，乃於確定股東之股息享有權時確認；
- (vi) 出售按公平值計入損益之投資之盈虧淨額，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；
- (vii) 食品銷售之收入，乃於擁有權之絕大部分風險及回報已轉讓予買方時確認，惟本集團對已售食品並無維持通常與擁有權相關之程度之管理參與，亦無維持實際控制權；
- (viii) 釋放維修儲備所得收入，乃於本集團就有關飛機維修之進一步償還責任告終時確認；及
- (ix) 補償租金所得收入，乃於確立收款權時確認。

### (s) 外幣

本財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。本集團各實體記錄之外幣交易於初始按彼等各自於交易日期之現行功能貨幣匯率記錄。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額均在損益表內確認。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。

若干海外附屬公司、合營公司及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債均按報告期末之現行匯率換算為港幣，而該等公司之損益表按年度內之加權平均匯率換算為港幣。產生之滙兌差額乃於其他全面收益確認及於滙平衡儲備累計。於出售海外業務時，有關該特定海外業務之其他全面收益部份將於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日適用之匯率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

### (t) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益以外確認項目有關之所得稅在損益以外之其他全面收益或直接在股本中確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)，並經考慮本集團經營業務所在國家/司法權區之現行詮釋及慣例後，按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務滙報而言，遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅項基準及其賬面值之所有暫時性差額以負債法作出撥備。



所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初始確認一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司、聯營公司及合營公司之投資中產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與任何未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以將來可能產生足夠之未來應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而結轉未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予動用，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初始確認一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司、聯營公司及合營公司之投資中產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見之將來可撥回及未來有可動用應課稅盈利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。未被確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估及在已可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率計量，根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

倘或僅於本集團有能抵銷即期稅項資產及即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就同一應課稅實體或計劃於各未來期間(期間預期將結清或收回大量遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債的不同課稅實體所徵收的所得稅有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

### (u) 租賃

凡有關資產之擁有權(法定業權除外)所附之絕大部分回報及風險轉讓予本集團之租賃均列為融資租賃。於融資租賃之始，租賃資產之成本乃按最低租賃付款之現值撥充資本，並連同付款責任(利息部分除外)一併記錄以反映購買及融資。根據資本化融資租賃持有之資產(包括融資租賃下之土地租賃預付款)乃計入物業、廠房及設備，並於資產之租賃年期及估計可使用年期(以較短者為準)內折舊。該等租賃之融資成本乃在損益表扣除，以提供租賃年期內之固定定期扣除率。

將租賃項目所有權有關絕大部份回報及風險轉移予承租人之融資租賃，於租賃開始日按租賃項目之公平值或最低租賃款項之現值(以較低者為準)予以資本化。應收租賃款項按比例攤分至財務收入及扣減融資租賃投資，以使融資租賃投資餘額維持固定利率。財務收入乃計入損益表內。

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人，本集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃項下本集團出租之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入損益表內記賬。倘若本集團為承租人，該等經營租賃之應付租金(扣除於出租人獲取之任何獎勵)乃按租約年期以直線法在損益表中扣除。

經營租賃項下之土地租賃預付款於初始按成本列賬，其後按照租約年期以直線法確認。倘租賃付款不能於土地及建築物部分之間可靠分配，則整項租賃付款乃計入土地及建築物之成本內，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

### (v) 僱員福利

#### *僱員退休計劃*

本集團根據香港強制性公積金計劃條例執行定額供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按參與計劃之僱員獲得之相關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款(不包括本集團之僱主自願性供款)於供款時悉數歸予僱員，而若僱員於其可部分或悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主之部分或全部自願性供款則根據強積金計劃之規則退還予本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之若干百分率作為有關中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於損益表中扣除。

**(w) 關連人士**

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

(i) 該方為以下人士或為該人士之近親且該人士

- (1) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
- (2) 對本集團具有重大影響力；或
- (3) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

(ii) 該方為一實體，且以下任何一種情況適用：

- (1) 實體及本集團為同一集團之成員公司；
- (2) 一間實體為另一間實體(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (3) 實體及本集團為同一第三方之合營公司；
- (4) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (5) 實體為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設；
- (6) 實體受(i)所識別之人士控制或共同控制；
- (7) (i)(1)所識別之人士對實體具有重大影響力或為實體(或實體母公司)之主要管理人員其中一名成員；及
- (8) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。



### (x) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值改變之非重大風險)以及於存放起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為本集團現金管理涉及之一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，包括並無使用限制之定期存款及性質近似現金之資產。

### (y) 債項成本

收購及興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之債項成本乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。當該等資產大致可作其擬定用途或出售時，債項成本將停止計入成本賬內。利息乃按特定發展項目有關之債項之利息計算。所有其他債項成本已於產生之期間內支銷。債項成本包括實體就借入資金產生之利息及其他成本。

倘貸款乃屬一般貸款並用作取得合資格資產，則個別資產之開支將以4.0%之比率撥作資本。

### (z) 股息

倘獲股東於股東大會上批准派發末期股息，會確認為一項負債。建議末期股息於財務報表附註內披露。

由於本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，中期股息乃於同一時間建議及宣派。因此，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為一項負債。

**(aa) 撥備**

倘因過往事件產生現有責任(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，惟必須能可靠估計責任所涉及之金額。

倘貼現之影響屬重大時，所確認之撥備金額為預期須支付有關責任之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝而導致貼現現值增加之金額，乃計入損益表內融資成本中。

**(ab) 永續證券**

無約定償還本金或支付任何分派之永續證券乃分類為權益之一部分。

**(ac) 維修儲備**

飛機維修、整修、全面檢查以及使飛機符合經營性租賃規定的交還狀況之成本由承租人支付。對於主要機身、引擎及其他維修事件，承租人將需要向出租人支付維修供款。部分租賃協議要求承租人每月支付維修供款，而其他租賃協議則要求承租人在租賃結束時以補償金方式支付維修供款。本集團收到該等按月及在租賃結束時支付的維修款項後，將之計入維修儲備負債，因當本集團信納已進行合格的主要維修事件時，通常會從已收取的款項中向承租人或後續承租人償付相關維修成本。於租賃終止或期滿時，並無用作償付承租人之飛機維修儲備負債一般將繼續保留為維修儲備負債。對於在飛機維修儲備負債中確認的金額與對承租人之預期未來償付金額相比之不足或盈餘，將計入損益表。飛機出售後，未轉讓給買方之飛機維修儲備負債將計入損益表。

倘租賃要求承租人在租賃結束時支付補償金，若干承租人須通過現金保證金或信用證之形式對全部或部分支付義務提供保證。在若干情況下，每月維修付款或租賃結束時之補償金付款可由第三方承諾替代，該第三方通常是向承租人提供基於飛行時間之支持之原始設備製造商或附屬公司。

### 三、 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債申報金額以及其隨附披露之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

#### (a) 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

##### *經營租賃承擔—本集團作為出租人*

本集團已就其物業/飛機組合訂立商業物業/飛機租賃。本集團已根據對各安排之條款及條件之評估，決定其保留根據經營租賃出租之該等物業/飛機擁有權所附之所有重大風險及回報。

本集團亦已訂立若干飛機租賃，而本集團已釐定其按照對安排之條款及條件之評估，將租賃飛機擁有權有關之絕大部份回報及風險轉移予承租人。因此，本集團於其綜合財務狀況表中撤銷確認該等飛機並且確認應收融資租賃款項。否則，本集團會將經營租賃安排項下之飛機分類為物業、廠房及設備。

##### *投資物業與業主自用物業之分類*

本集團決定物業是否符合投資物業之資格，並已制訂作出判斷之準則。投資物業乃持作為賺取租金或資本增值或兩者之物業。因此，本集團會考慮一項物業產生之現金流量是否大致上獨立於本集團所持之其他資產。某些物業之部分乃持作為賺取租金或資本增值，而另一部分則持作為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分可以分開出售或根據融資租賃分開出租，本集團將有關部分獨立入賬。倘該等部分無法分開出售，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重大時，有關物業才會列作投資物業。本集團對個別物業作出判斷，以決定附屬服務是否重要以致物業並不符合投資物業之資格。



*所得稅*

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。計算所得稅撥備時需要對若干交易之日後稅項處理方法及稅法之詮釋作出判斷。本集團審慎評估交易相關之稅務影響，從而計提稅項撥備。有關交易的稅務處理方法會定期重估，以考慮所有稅法、詮釋及慣例之改動。

**(b) 估計之不明朗因素**

下文載述於報告期末有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

*投資物業之公平值估計*

在缺乏類似物業於活躍市場之現行價格之情況下，本集團會考慮來自多個來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於交投較淡靜市場之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據未來現金流量之可靠估計作出之折現現金流量預測，現金流量估計乃得到任何現有租約及其他合約之年期以及(如可能)外在證據(如同一地點及狀況之類似物業之現行市場租金)支持，並使用反映對現金流量金額及時間不明朗因素之現行市場評估之折現率計算。

於二零一七年十二月三十一日，投資物業之賬面值為港幣1,144,700,000元(二零一六年：港幣1,026,000,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所用之主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註十四內。

*遞延稅項資產*

未被動用稅項虧損乃被確認為遞延稅項資產，惟以未來應課稅盈利可用作抵扣結轉可動用之未動用稅項虧損為限。確認遞延稅項資產主要涉及有關本集團未來表現之判斷及估計。亦會評估多項其他因素(如稅項規劃策略及估計稅項虧損可予動用之期間)，以考慮是否有令人信服之證據證明部分或全部遞延稅項資產最終將有變現之可能。遞延稅項資產之賬面值及相關應課稅盈利之預測乃於各報告期末審閱。於二零一七年十二月三十一日，遞延稅項資產相關稅項虧損之總賬面值為港幣64,700,000元(二零一六年：港幣95,700,000元)。於二零一七年十二月三十一日，稅項虧損有關未確認遞延稅項資產之金額為港幣498,700,000元(二零一六年：港幣499,300,000元)。進一步詳情載於財務報表附註卅二內。

### 非金融資產減值

本集團於各報告期結束時評估所有非金融資產是否出現減值跡象。倘有跡象顯示可能不可收回其他非金融資產賬面值，則對該等資產進行減值測試。如資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售項目之成本與其使用價值兩者之較高者)，即存在減值。公平值減出售項目之成本乃根據來自類似資產之公平原則交易中具約束力銷售交易之可得數據或可觀察市價減出售資產所增加成本計算。使用價值計算獲採用時，管理層必須估計來自該項資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選取適當折現率以計算該等現金流量之現值。於本年度，已就物業、廠房及設備確認減值虧損港幣50,500,000元(二零一六年：無)，有關進一步詳情載於財務報表附註十三。物業、廠房及設備之賬面值為港幣18,566,900,000元(二零一六年：港幣15,330,700,000元)。

### 貸款及應收款項減值

本集團於報告期末評估是否存在任何客觀證據表明貸款及應收款項出現減值。為了釐定是否存在減值的客觀證據，本集團考慮的因素包括無力清償債務的可能性或債務人的重大財務困難及拖欠賬款或支付的重大延遲。倘存在減值的客觀證據，則未來現金流量的金額及時間安排的估計乃基於具有類似信貸風險特徵的資產的歷史虧損經驗。

本集團維持因其債務人未能支付的應收款項減值估計的撥備。本集團作出的估計乃基於其應收結餘賬齡、債務人的信譽、過往償還記錄及歷史撇銷經驗。倘債務人的財務狀況惡化以致實際減值虧損高於預期，則本集團須修改作出撥備的基準。

### 物業、廠房及設備—飛機之折舊

飛機乃採用直線法計算折舊，以將成本撇減至其於經營年期結束時之估計剩餘價值。本集團根據行業慣例及內部技術估值對飛機之經營年期及剩餘價值作出若干估計。經營年期及剩餘價值最少每年作出檢討。於二零一七年十二月三十一日，本集團飛機之賬面值為港幣207,000,000元(二零一六年：港幣215,700,000元)。

#### 四、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價而進行交易。



# 財務報表附註 (續)

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：

分類收入：	酒店經營與管理		資產管理		物業發展及投資		金融資產投資		飛機維修及租賃		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
銷售予外界客戶	2,274.3	2,153.9	-	-	1,227	2,159	103.6	135.4	39.7	99.0	20.3	12.9	-	-	2,560.6	2,617.1
分類間之銷售	8.2	3.0	119.9	96.2	4.9	3.9	-	-	-	-	76.2	24.9	(209.2)	(128.0)	-	-
<b>合計</b>	<b>2,282.5</b>	<b>2,156.9</b>	<b>119.9</b>	<b>96.2</b>	<b>1,276</b>	<b>2,198</b>	<b>103.6</b>	<b>135.4</b>	<b>39.7</b>	<b>99.0</b>	<b>96.5</b>	<b>37.8</b>	<b>(209.2)</b>	<b>(128.0)</b>	<b>2,560.6</b>	<b>2,617.1</b>
減除非當前分類業績	1,120.2	792.3	(13.3)	(11.9)	244.6	112.7	494.1	97.7	31.8	106.3	(1.7)	(7.3)	-	-	1,875.7	1,089.8
折舊	(470.3)	(466.5)	(0.4)	(0.4)	(6.0)	(5.9)	-	-	(22.4)	(54.3)	(4.4)	(3.2)	-	-	(503.5)	(530.3)
分類經營業績	649.9	325.8	(13.7)	(12.3)	238.6	106.8	494.1	97.7	9.4	52.0	(6.1)	(10.5)	-	-	1,372.2	559.5
未能劃分之利息收入及未能劃分之非業務及企業收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.0	16.4
未能劃分之非業務及企業支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95.0)	(119.1)
經營業務盈利	-	-	-	-	1,464	233.1	-	-	-	-	-	-	-	-	1,311.2	456.8
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(368.6)	(395.4)
應佔盈利及虧損：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146.4	233.1
合營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33)	(12.4)
聯營公司	-	18	-	-	15.0	(2.3)	-	-	-	(18.3)	(11.9)	-	-	-	1,085.7	282.1
除稅前盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87.4)	(41.3)
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	998.3	240.8
子母公司股份持有人及非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	982.1	213.7
分佔前年虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.2	27.1
應佔：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	998.3	240.8
母公司股份持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	982.1	213.7
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.2	27.1
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	998.3	240.8

	酒店經營及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		金融資產投資		飛機票及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	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
分類資產	18,690.8	15,362.1	52.1	42.6	3,165.2	3,144.9	2,524.8	1,656.0	277.3	317.4	16.7	16.6	(40.7)	24,676.4	20,498.9	
於合營公司之投資	-	-	-	-	3,030.8	3,146.8	-	-	-	-	-	-	-	3,030.8	3,146.8	
於聯營公司之投資	-	-	-	-	10.2	(4.1)	-	-	-	-	5.6	10.6	-	15.8	6.5	
現金及未能劃分之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,525.5	4,147.2	
總資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,248.5	27,799.4	
分類負債	(416.5)	(391.6)	(2.3)	(2.4)	(53.0)	(40.6)	(3.6)	(10.5)	(86.1)	(138.4)	(5.0)	(2.7)	50.5	(516.0)	(545.5)	
銀行負債及未能劃分之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,410.2)	(14,371.7)	
總負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,926.2)	(14,917.2)	
其他分類資料：																
利息收入	-	-	-	-	(109.7)	(90.4)	(54.6)	(35.6)	(4.8)	(1.0)	-	-	-	-	-	-
一合營公司承諾補償之租金	(23.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
業務往來客戶應收賬項之減值	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業、儲房及設備項目之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	50.5	-	-	-	-	-	-	-
釋放維修儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.7)	-	-	-	-	-	-	-
按公平價值計入損益之金融資產	-	-	-	-	-	-	(376.4)	468	-	-	-	-	-	-	-	-
所得公平價值虧損/(收益)(淨額)	(2.0)	(9.0)	-	-	(51.9)	50.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業之公平價值虧損/(收益)(淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重新分類一待售物業為一投資物業之公平價值收益	-	-	-	-	-	(58.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售物業、儲房及設備項目之虧損/(收益)(淨額)	0.8	-	-	-	(35.7)	-	-	-	(5.2)	(19.6)	-	-	-	-	-	-
資本支出	3,692.2	73.6	0.3	0.1	4.2	3.2	-	-	145.4	2.6	3.2	3.1	-	-	-	-

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	2,457.0	2,433.6
中國內地	17.5	23.0
其他	86.1	160.5
	<u>2,560.6</u>	<u>2,617.1</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

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
香港	21,512.9	17,810.7
中國內地	1,674.4	1,380.5
其他	333.7	318.8
	<u>23,521.0</u>	<u>19,510.0</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。



## 五、收入、其他收入及收益(淨額)

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>		
酒店經營及管理服務	2,223.8	2,102.9
租金收入：		
酒店物業	41.8	44.1
投資物業	16.6	15.1
飛機	34.9	98.0
其他	2.6	2.6
出售按公平值計入損益之金融資產之收益淨額	40.5	99.5
結算衍生金融工具之收益淨額	12.0	3.4
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	41.8	26.0
融資租賃之利息收入	4.8	1.0
上市投資之股息收入	9.3	6.5
出售物業	110.0	203.4
其他業務	22.5	14.6
	<u>2,560.6</u>	<u>2,617.1</u>
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	31.6	14.8
其他利息收入	123.0	100.8
出售－投資物業之虧損	-	(23.7)
出售物業、廠房及設備項目之收益(淨額)	40.1	19.6
釋放維修儲備	54.7	-
一合營公司承諾補償之租金	273.4	-
其他	7.4	1.4
	<u>530.2</u>	<u>112.9</u>

六、 除稅前盈利

本集團之除稅前盈利已扣除/(計入)：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
出售存貨及提供服務之成本	1,032.4	1,042.5
折舊	503.5	530.3
外匯兌換差額(淨額)*	4.2	41.6
業務往來客戶應收賬項之減值	0.1	—
物業、廠房及設備項目之減值虧損	50.5	—
僱員福利支出#(不包括附註八內披露之董事酬金)：		
薪金、工資及津貼	688.6	642.6
僱員退休計劃供款	29.6	28.8
減：沒收供款	(0.8)	(0.6)
僱員退休計劃供款淨額	28.8	28.2
	717.4	670.8
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損/(收益)(淨額)		
— 持作買賣用途	(379.4)	53.9
— 衍生工具—不合資格作為對沖之交易	3.0	(7.1)
	(376.4)	46.8
經營租賃之最低租賃支出	22.4	21.4
可賺取租金之投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	2.9	2.7
核數師酬金	7.9	7.3

\* 包括結算外幣遠期合約之虧損為數港幣3,000,000元(二零一六年：港幣135,800,000元之收益)及外匯兌換虧損(淨額)港幣1,200,000元(二零一六年：港幣177,400,000元)。

# 其中為數港幣613,200,000元(二零一六年：港幣567,300,000元)已分類為出售存貨及提供服務之成本。

## 七、 融資成本

	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	135.7	113.6
其他債項之利息	269.5	231.4
債項成立成本攤銷	25.6	46.9
並非按公平值計入損益之金融負債總利息開支	430.8	391.9
其他貸款成本	6.7	3.5
減：納入成本賬項內之融資成本	437.5 (68.9)	395.4 -
	<u>368.6</u>	<u>395.4</u>

## 八、 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條，以及公司(披露董事利益資料)規例第2部須披露之年內董事酬金如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
袍金	3.6	3.0
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	20.0	18.6
按業績表現計算/非固定之花紅	2.5	2.3
僱員退休計劃之供款	1.3	1.2
	<u>27.4</u>	<u>25.1</u>

自二零一六年七月一日起，應付每名董事之董事袍金額由每年港幣100,000元修訂為每年港幣150,000元，有關金額在本公司於二零一六年六月二日舉行之股東週年大會上獲股東批准。



此外，自二零一六年七月一日起，就擔任本公司下列各個董事委員會之成員而應付董事之酬金亦已作出修訂：

- 擔任審計委員會主席之酬金由每年港幣 100,000 元增加至每年港幣 150,000 元；
- 擔任審計委員會成員之酬金由每年港幣 50,000 元增加至每年港幣 100,000 元；
- 擔任提名委員會成員之酬金由每年港幣 30,000 元增加至每年港幣 50,000 元；及
- 擔任薪酬委員會成員之酬金由每年港幣 30,000 元增加至每年港幣 50,000 元。

(a) 非執行董事

於年度內，支付予非執行董事之袍金如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
非執行董事：		
蔡志明博士，GBS，JP	0.25	0.20
獨立非執行董事：		
簡麗娟女士	0.35	0.28
羅文鈺教授	0.25	0.20
伍兆燦先生 <sup>#</sup>	0.35	0.28
黃之強先生	0.40	0.33
	<b>1.60</b>	<b>1.29</b>

<sup>#</sup> 伍兆燦先生辭任本公司獨立非執行董事，自二零一八年一月一日起生效。

- 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司非執行董事及獨立非執行董事應收之董事袍金，亦包括出任(如適用)本公司審計委員會(出任其主席及成員分別為每年港幣 150,000 元及每年港幣 100,000 元)、提名委員會(每年港幣 50,000 元)及薪酬委員會(每年港幣 50,000 元)成員而應收之酬金港幣 1,600,000 元。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司非執行董事及獨立非執行董事應收之董事袍金，亦包括出任(如適用)本公司審計委員會(於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間出任其主席及成員分別為每年港幣 100,000 元及每年港幣 50,000 元，以及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間出任其主席及成員分別為每年港幣 150,000 元及每年港幣 100,000 元)、提名委員會(於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間為每年港幣 30,000 元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間為每年港幣 50,000 元)及薪酬委員會(於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間為每年港幣 30,000 元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間為每年港幣 50,000 元)成員而應收之酬金港幣 1,290,000 元。

於年度內，並無任何其他應付予非執行董事之酬金(二零一六年：無)。

## (b) 執行董事

	袍金 港幣百萬元 (附註)	薪金、 津貼及 實物利益 港幣百萬元	按業績 表現計算/ 非固定之花紅 港幣百萬元	僱員退休 計劃之供款 港幣百萬元	酬金總計 港幣百萬元
<b>二零一七年</b>					
羅旭瑞先生	0.40	8.52	0.80	0.48	10.20
羅寶文小姐	0.30	4.04	0.27	0.16	4.77
楊碧瑤女士	0.15	2.62	0.55	0.26	3.58
范統先生	0.30	1.03	0.23	0.10	1.66
羅俊圖先生	0.30	1.03	0.09	0.05	1.47
吳季楷先生	0.40	1.69	0.30	0.14	2.53
溫子偉先生	0.15	1.11	0.21	0.11	1.58
	<u>2.00</u>	<u>20.04</u>	<u>2.45</u>	<u>1.30</u>	<u>25.79</u>
<b>二零一六年</b>					
羅旭瑞先生	0.33	8.28	0.76	0.46	9.83
羅寶文小姐	0.25	2.95	0.26	0.15	3.61
楊碧瑤女士	0.13	2.49	0.50	0.25	3.37
范統先生	0.25	0.97	0.21	0.10	1.53
羅俊圖先生	0.25	1.01	0.08	0.05	1.39
吳季楷先生	0.32	1.88	0.27	0.13	2.60
溫子偉先生	0.13	1.06	0.19	0.10	1.48
	<u>1.66</u>	<u>18.64</u>	<u>2.27</u>	<u>1.24</u>	<u>23.81</u>

於年度內，並無與上述董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一六年：無)。

附註：

截至二零一七年十二月三十一日止年度：

- 羅旭瑞先生應收之袍金，亦包括(i)彼出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員而應收之酬金各每年港幣50,000元；及(ii)彼出任富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，為富豪產業信託之管理人)之非執行董事而應收之袍金每年港幣150,000元。
- 羅寶文小姐、范統先生及羅俊圖先生應收之袍金，亦包括彼等出任富豪資產管理之非執行董事而各自應收之袍金每年港幣150,000元。
- 吳季楷先生應收之袍金，亦包括彼出任富豪資產管理之非執行董事而應收之袍金每年港幣150,000元及出任富豪資產管理之審計委員會成員而應收之酬金每年港幣100,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度：

- 羅旭瑞先生應收之袍金，亦包括(i)彼出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員而應收之酬金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間各每年港幣30,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間各每年港幣50,000元；及(ii)彼出任富豪資產管理之非執行董事而應收之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元。
- 羅寶文小姐、范統先生及羅俊圖先生應收之袍金，亦包括彼等出任富豪資產管理之非執行董事而各自應收之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元。
- 吳季楷先生應收之袍金，亦包括彼出任富豪資產管理之非執行董事而應收之袍金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣100,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣150,000元，以及出任富豪資產管理之審計委員會成員而應收之酬金於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間每年港幣50,000元及於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間每年港幣100,000元。

#### 九、高級行政人員酬金

於年度內，五名最高薪酬人士中包括四名(二零一六年：四名)董事，其酬金詳情已於財務報表附註八內披露。年度內有關其餘一名(二零一六年：一名)非董事最高薪酬人士之薪酬詳情如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物利益	1.7	1.6
按業績表現計算/非固定之花紅	0.3	0.2
僱員退休計劃供款	0.1	0.1
	<u>2.1</u>	<u>1.9</u>

其餘一名(二零一六年：一名)最高薪酬人士之酬金介乎港幣2,000,001元至港幣2,500,000元(二零一六年：港幣1,500,001元至港幣2,000,000元)範圍。

#### 十、所得稅

	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	85.1	97.7
過往年度之撥備不足/(超額撥備)	(3.5)	7.4
即期—海外		
年度內之稅項支出	1.2	0.8
遞延稅項(附註卅二)	4.6	(64.6)
年度內之稅項支出總額	<u>87.4</u>	<u>41.3</u>



香港利得稅之課稅撥備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率 16.5% (二零一六年：16.5%) 計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

適用於按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前盈利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
除稅前盈利	<u>1,085.7</u>	<u>282.1</u>
按香港法定稅率 16.5% (二零一六年：16.5%) 計算之稅項	179.2	46.5
就過往年度即期稅項作出之調整	(3.5)	7.4
應佔合營公司及聯營公司之盈利及虧損	(23.6)	(36.4)
其他司法權區之較高稅率	0.8	0.2
毋須課稅之收入	(136.5)	(41.2)
不可用作扣稅之支出	55.1	47.3
過往年度動用之稅項虧損	(12.1)	(15.2)
於年度內並未確認之稅項虧損	31.3	29.8
其他	(3.3)	2.9
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>87.4</u>	<u>41.3</u>

應佔一間合營公司及一間聯營公司之稅項支出分別為港幣 12,300,000 元及港幣 1,900,000 元 (二零一六年：應佔稅項抵免分別為港幣 100,000 元及無)，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。

## 十一、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 4.5 仙 (二零一六年：港幣 4.0 仙)	40.4	37.0
擬派末期—每股普通股港幣 11.5 仙 (二零一六年：港幣 9.0 仙)	103.4	82.4
	<u>143.8</u>	<u>119.4</u>

擬派年度末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

十二、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利

(a) 每股普通股基本盈利

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 982,100,000 元(二零一六年：港幣 213,700,000 元) (已就有關永續證券之分派港幣 80,500,000 元(二零一六年：無)作出調整)，及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數 907,300,000 股(二零一六年：921,600,000 股)計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

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，因此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。

## 十三、物業、廠房及設備

	酒店土地 及建築物 港幣百萬元	租賃物業 港幣百萬元	建設中物業 港幣百萬元	租賃裝修 港幣百萬元	傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	飛機 港幣百萬元	在建工程 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一七年									
十二月三十一日									
於二零一六年									
十二月三十一日及									
於二零一七年									
一月一日：									
成本	16,875.9	190.5	-	445.9	289.5	3.2	305.3	4.4	18,114.7
累積折舊	(2,310.5)	(12.5)	-	(170.7)	(198.4)	(2.3)	(89.6)	-	(2,784.0)
賬面淨值	<u>14,565.4</u>	<u>178.0</u>	<u>-</u>	<u>275.2</u>	<u>91.1</u>	<u>0.9</u>	<u>215.7</u>	<u>4.4</u>	<u>15,330.7</u>
於二零一七年一月一日，									
扣除累積折舊後	14,565.4	178.0	-	275.2	91.1	0.9	215.7	4.4	15,330.7
添置	1,341.7	-	2,314.7	57.4	48.4	-	138.8	2.5	3,903.5
重新分類	-	-	-	4.4	-	-	-	(4.4)	-
轉撥自/(轉撥至)									
投資物業(淨額)	(61.0)	-	-	(2.0)	(5.7)	-	-	-	(68.7)
轉撥至待售飛機	-	-	-	-	-	-	(48.5)	-	(48.5)
撤銷/出售	-	(5.3)	-	(0.8)	(1.6)	(0.2)	(86.1)	-	(94.0)
於撤銷/出售/轉撥時									
撥回折舊	7.8	3.1	-	-	1.6	0.2	58.6	-	71.3
年度內之折舊	(388.6)	(5.9)	-	(44.1)	(42.2)	(0.3)	(22.4)	-	(503.5)
重估盈餘	10.6	-	-	-	-	-	-	-	10.6
減值	-	-	-	-	-	-	(50.5)	-	(50.5)
滙兌調整	13.7	-	-	0.2	0.7	-	1.4	-	16.0
於二零一七年									
十二月三十一日，									
扣除累積折舊及減值後	<u>15,489.6</u>	<u>169.9</u>	<u>2,314.7</u>	<u>290.3</u>	<u>92.3</u>	<u>0.6</u>	<u>207.0</u>	<u>2.5</u>	<u>18,566.9</u>
於二零一七年									
十二月三十一日：									
成本	18,181.7	185.2	2,314.7	505.1	331.6	3.0	311.6	2.5	21,835.4
累積折舊及減值	(2,692.1)	(15.3)	-	(214.8)	(239.3)	(2.4)	(104.6)	-	(3,268.5)
賬面淨值	<u>15,489.6</u>	<u>169.9</u>	<u>2,314.7</u>	<u>290.3</u>	<u>92.3</u>	<u>0.6</u>	<u>207.0</u>	<u>2.5</u>	<u>18,566.9</u>



## 財務報表附註 (續)

	酒店土地 及建築物 港幣百萬元	租賃物業 港幣百萬元	租賃裝修 港幣百萬元	傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	飛機 港幣百萬元	在建工程 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一六年十二月三十一日								
於二零一六年一月一日：								
成本	16,879.9	189.7	392.6	261.2	2.8	418.8	9.8	18,154.8
累積折舊	(1,928.9)	(11.2)	(129.2)	(152.3)	(1.9)	(55.7)	-	(2,279.2)
賬面淨值	<u>14,951.0</u>	<u>178.5</u>	<u>263.4</u>	<u>108.9</u>	<u>0.9</u>	<u>363.1</u>	<u>9.8</u>	<u>15,875.6</u>
於二零一六年一月一日，								
扣除累積折舊後	14,951.0	178.5	263.4	108.9	0.9	363.1	9.8	15,875.6
添置	-	-	45.3	28.5	0.4	2.6	4.4	81.2
重新分類	-	-	9.8	-	-	-	(9.8)	-
轉撥自/(轉撥至)								
待售物業(淨額)	-	0.8	(1.1)	-	-	-	-	(0.3)
撇銷/出售	-	-	(0.6)	-	-	(116.4)	-	(117.0)
於撇銷/出售/轉撥時撥回折舊	-	4.5	0.2	-	-	20.3	-	25.0
年度內之折舊	(381.8)	(5.8)	(41.8)	(46.2)	(0.4)	(54.3)	-	(530.3)
滙兌調整	(3.8)	-	-	(0.1)	-	0.4	-	(3.5)
於二零一六年 十二月三十一日，								
扣除累積折舊後	<u>14,565.4</u>	<u>178.0</u>	<u>275.2</u>	<u>91.1</u>	<u>0.9</u>	<u>215.7</u>	<u>4.4</u>	<u>15,330.7</u>
於二零一六年 十二月三十一日：								
成本	16,875.9	190.5	445.9	289.5	3.2	305.3	4.4	18,114.7
累積折舊	(2,310.5)	(12.5)	(170.7)	(198.4)	(2.3)	(89.6)	-	(2,784.0)
賬面淨值	<u>14,565.4</u>	<u>178.0</u>	<u>275.2</u>	<u>91.1</u>	<u>0.9</u>	<u>215.7</u>	<u>4.4</u>	<u>15,330.7</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面淨值港幣 14,934,400,000 元(二零一六年：港幣 11,355,600,000 元)之物業、廠房及設備已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

於年度內，為數港幣 50,500,000 元(二零一六年：無)之減值虧損於損益賬確認，並計入「飛機擁有及租賃」分部，以將若干飛機之賬面值撇減至其可收回金額港幣 77,900,000 元。可收回金額之估計乃使用市場比較法，並參考於二零一七年十二月三十一日之估計銷售價值，根據公平值減銷售成本而釐定。可收回金額所依據的公平值被分類為第二級計量。

於二零一七年十二月三十一日，若干賬面值為港幣 18,400,000 元之飛機根據香港財務報告準則第 5 號轉撥至待售飛機。

## 十四、投資物業

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於一月一日之賬面值	1,026.0	1,070.0
年度資本支出	4.1	1.4
轉撥自業主自用物業	125.8	-
轉撥自待售物業	-	115.0
轉撥至業主自用物業	(66.0)	-
出售	-	(119.0)
公平值調整之收益/(虧損)淨額	53.9	(41.4)
滙兌調整	0.9	-
於十二月三十一日之賬面值	<u>1,144.7</u>	<u>1,026.0</u>

本公司董事已根據各物業之性質、特性及風險釐定本集團投資物業的資產類別。於二零一七年十二月三十一日，本集團之投資物業根據由三位獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、高力國際物業顧問(香港)有限公司及 Colliers International Spain 進行之估值重估為港幣1,144,700,000元。每年度，本集團之管理層委任獲選之外部估值師負責本集團物業之外部估值。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及能否維持專業標準。本集團之管理層每年兩次就中期及年度財務申報進行估值時與估值師討論估值假設及估值結果。本集團若干投資物業現出租予第三者，進一步之概要詳情載於財務報表附註四十一(a)內。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣1,018,000,000元(二零一六年：港幣218,000,000元)之投資物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

有關本集團之投資物業之其他詳情載於第181及第182頁。

公平值等級

下表列示本集團投資物業之公平值計量等級：

	於二零一七年十二月三十一日使用以下 各項進行之公平值計量			總計 港幣百萬元
	活躍市場之 報價 (第一級) 港幣百萬元	重大可觀察 輸入值 (第二級) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣百萬元	
住宅物業	-	-	864.0	864.0
商業物業	-	-	154.0	154.0
酒店物業	-	-	126.7	126.7
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,144.7</u>	<u>1,144.7</u>

	於二零一六年十二月三十一日使用以下 各項進行之公平值計量			總計 港幣百萬元
	活躍市場之 報價 (第一級) 港幣百萬元	重大可觀察 輸入值 (第二級) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣百萬元	
住宅物業	-	-	808.0	808.0
商業物業	-	-	218.0	218.0
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,026.0</u>	<u>1,026.0</u>

於年度內，公平值計量並無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(二零一六年：無)。



歸類於第三級公平值等級內之公平值計量對賬：

	住宅物業 港幣百萬元	商業物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元
於二零一六年一月一日之賬面值	861.0	209.0	-
本年度資本支出	1.4	-	-
轉撥自待售物業	115.0	-	-
出售	(119.0)	-	-
公平值調整收益/(虧損)	(50.4)	9.0	-
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日之賬面值	808.0	218.0	-
本年度之資本支出	4.1	-	-
轉撥自業主自用物業	-	-	125.8
轉撥至業主自用物業	-	(66.0)	-
公平值調整收益	51.9	2.0	-
滙兌調整	-	-	0.9
於二零一七年十二月三十一日之賬面值	864.0	154.0	126.7

下表概述投資物業估值所用之估值技術及主要輸入值：

	估值技術	重大不可觀察輸入值	範圍	
			二零一七年	二零一六年
住宅物業	銷售比較法	估計每平方呎市價	港幣 23,873 元至 港幣 33,315 元	港幣 22,215 元至 港幣 31,319 元
商業物業	折現現金流量法	資本化率	3.25%	2.5% 至 3.25%
		折現率	6.25%	5.5% 至 6.25%
		估計每平方米月租	港幣 546 元至 港幣 727 元	港幣 512 元至 港幣 1,180 元
酒店物業	折現現金流量法	資本化率	8.5%	不適用
		折現率	10.52%	不適用
		估計每平方米月租	5.27 歐元至 6.23 歐元	不適用

根據銷售比較法，公平值乃參考市場上可得之可資比較物業之銷售作出估計，並就時間、地點、面積、內部裝修及其他相關因素等主要特性之差異而作出調整。

根據折現現金流量法，公平值乃使用有關資產年內擁有權之利益及負債(包括退出或終端價值)之假設作出估計。該方法涉及預測物業權益之一系列現金流量。源自市場之折現率會用於預測現金流量，以確立與資產有關之收入流現值。退出收益通常會分開釐定，有別於折現率。

現金流量之期限與流入及流出之特定時間由租金檢討、續租及相關轉租、重建或翻新等事件釐定。適當之期限由屬該類物業特性之市場行為決定。定期現金流量按租金收入總額減去費用來估計。該連串定期租金收入淨額，連同預計於預測期終結時之終端價值估計金額，乃折現至現值。

估計市場租值及估計每平方呎價格獨立大幅增加/(減少)將分別導致住宅、商業及酒店物業之公平值大幅增加/(減少)。資本化率及折現率獨立大幅增加/(減少)將導致商業及酒店物業之公平值大幅減少/(增加)。

#### 十五、發展中物業

發展中物業之分析列載如下：

添置及於十二月三十一日之結存

二零一七年  
港幣百萬元

**762.8**

#### 十六、於合營公司之投資

應佔資產淨值  
未變現收入及收益對銷  
予一合營公司貸款  
應收一合營公司款項

二零一七年  
港幣百萬元

**1,155.8**

**(245.8)**

**2,071.6**

**49.2**

**3,030.8**

二零一六年  
港幣百萬元

904.7

(179.8)

2,391.5

30.4

3,146.8

除(i)港幣662,600,000元(二零一六年：港幣662,600,000元)之金額按年利率4%計息及(ii)港幣907,600,000元(二零一六年：港幣1,227,500,000元)之金額按年利率5%計息外，予合營公司貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等貸款被視為本集團於合營公司之淨投資額之一部分。

本集團於合營公司之詳細資料如下：

名稱	註冊 成立及營業地點	所持已發行 股份之詳情	集團應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司 (「Faith Crown」)	英屬維爾京群島	普通股 每股面值1美元	50	50	投資控股
P&R Holdings Limited 百富控股有限公司 (「P&R Holdings」)*	英屬維爾京群島	普通股 每股面值1美元	50	50	投資控股

上述投資乃由本公司間接持有。

\* P&R Holdings由本集團及本公司之直接上市控股公司Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)之全資附屬公司按50:50之基準擁有，為主要從事物業發展項目以供銷售及/或租賃，以及從事相關投資及融資活動之附屬公司之控股公司，包括P&R Holdings之上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)。

Faith Crown及P&R Holdings均被視為本集團之重大合營公司，並使用權益法入賬。

下表列示上述各合營公司之財務資料摘要，已就會計政策之任何差異作出調整，並在財務報表內與賬面值對賬：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>Faith Crown</b>		
非流動資產	45.5	45.5
流動負債	(40.6)	(40.6)
資產淨值	4.9	4.9
與本集團於合營公司之權益對賬：		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團應佔合營公司之資產淨值及投資之賬面值	2.4	2.4
利息收入、年內盈利及年內全面收益總額	-	46.0
本集團已收Faith Crown之股息	-	604.6



## 財務報表附註 (續)

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>P&amp;R Holdings 及其附屬公司</b>		
非流動資產	5,221.0	5,310.8
現金及現金等值項目	903.0	911.9
其他流動資產	9,096.9	8,768.6
流動資產	9,999.9	9,680.5
金融負債，不包括貿易及其他應付款項	(2,987.4)	(1,251.8)
其他流動負債	(3,193.0)	(2,638.9)
流動負債	(6,180.4)	(3,890.7)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項	(5,993.8)	(8,607.9)
其他非流動負債	(468.6)	(455.6)
非流動負債	(6,462.4)	(9,063.5)
資產淨值	2,578.1	2,037.1
母公司股份持有人應佔資產淨值	2,306.9	1,804.5
與本集團於合營公司之權益對賬：		
本集團之擁有權比例	50%	50%
本集團應佔合營公司之資產淨值	1,153.4	902.3
已對銷未變現利息收入	(231.1)	(182.3)
已對銷未變現公平值虧損/(收益)	(14.7)	2.5
予合營公司貸款	2,071.6	2,391.5
應收合營公司款項	49.2	30.4
投資之賬面值	3,028.4	3,144.4
收入	1,014.1	155.9
利息收入	26.3	11.3
折舊	(19.1)	(12.7)
利息支出	(109.0)	(107.9)
所得稅	(24.5)	0.2
年內盈利	373.8	386.7
年內其他全面收益/(虧損)	168.2	(136.8)
年內全面收益總額	542.0	249.9

於二零一七年十二月三十一日，本集團就P&R Holdings所協定應佔有關其物業發展項目之最高資本承擔額為港幣3,700,000,000元(二零一六年：港幣3,700,000,000元)(「P&R資本承擔」)。於二零一七年十二月三十一日，已出資合共港幣501,400,000元(二零一六年：港幣501,400,000元)作為股東貸款，其中並無(二零一六年：無)根據P&R資本承擔計提撥備。此外，合共按個別比例基準則提供港幣2,466,800,000元(二零一六年：港幣2,579,400,000元)作為就P&R Holdings若干附屬公司獲授之銀行融資之擔保，其中港幣2,446,800,000元(二零一六年：港幣2,553,400,000元)已根據P&R資本承擔計提撥備。

此外，三項(二零一六年：三項)貸款融資合共港幣2,212,600,000元(二零一六年：港幣2,212,600,000元)已授予P&R Holdings，其中港幣1,570,200,000元(二零一六年：港幣1,890,100,000元)已動用，有關融資按固定年利率4%至5%(二零一六年：年利率4%至5%)計息。

於報告期末，本集團應佔P&R Holdings集團之物業發展項目之本身資本承擔如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備	<b>907.5</b>	1,299.9

#### 十七、 於聯營公司之投資

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
應佔負債淨額	<b>(67.0)</b>	(63.9)
應收聯營公司款項	<b>82.8</b>	70.4
	<b>15.8</b>	6.5

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等款項被視為本集團於聯營公司之淨投資額之一部分。

## 財務報表附註 (續)

本集團之聯營公司之詳細資料如下：

名稱	註冊成立 / 註冊 及營業地點	已發行普通股 股本 / 註冊資本	集團應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
8D Matrix Limited (「8D Matrix」)	英屬 維爾京群島	港幣2,000,000元	36.0 <sup>(1)</sup>	36.0 <sup>(1)</sup>	投資控股
八端國際有限公司#	香港	港幣500,000元	36.0 <sup>(1)</sup>	36.0 <sup>(1)</sup>	廣告及推廣
世紀創意科技有限公司#	香港	港幣1元	36.0 <sup>(1)</sup>	36.0 <sup>(1)</sup>	兼具教育及 娛樂功能的 產品之開發 及分銷
深圳市世紀創意科技 有限公司**	中國/中國內地	人民幣63,000,000元	36.0 <sup>(1)</sup>	36.0 <sup>(1)</sup>	兼具教育及 娛樂功能的 產品之開發 及分銷
Yieldtop Holdings Limited 耀冠控股有限公司 (「Yieldtop」)	英屬 維爾京群島	100美元	50.0	50.0	投資控股
Hang Fok Properties Limited (「Hang Fok」)^	英屬 維爾京群島	100美元	50.0	50.0	投資控股

\* 並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之另一成員事務所核數。

# 該等公司為8D Matrix之全資附屬公司。

^ 該公司為Yieldtop之全資附屬公司。

<sup>(1)</sup> 該股本權益百分率包括透過8D International (BVI) Limited所持之6%應佔權益，該公司為本集團持有30%權益之聯營公司。

上述聯營公司均由本公司間接持有。



8D Matrix被視為本集團一重大聯營公司，並使用權益法入賬。8D Matrix及其附屬公司主要從事兼具教育及娛樂功能的產品開發及分銷以及廣告及推廣活動。

下表列示上述聯營公司之財務資料摘要，已就會計政策之任何差異作出調整，並與財務報表內之賬面值對賬：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>8D Matrix及其附屬公司</b>		
非流動資產	1.2	3.6
流動資產	16.1	27.6
流動負債	(5.0)	(5.3)
非流動負債	(228.5)	(191.9)
	(216.2)	(166.0)
非控權權益	(0.2)	(0.2)
母公司股份持有人應佔負債淨額	(216.4)	(166.2)
與本集團於聯營公司之權益對賬：		
本集團之擁有權比例	30%	30%
本集團應佔聯營公司之負債淨額	(64.9)	(49.9)
應收聯營公司款項	68.5	57.6
投資之賬面值	3.6	7.7
收入	10.4	12.3
年內虧損	(50.8)	(33.0)
年內其他全面收益/(虧損)	0.6	(0.3)
年內全面虧損總額	(50.2)	(33.3)

下表列示本集團個別不屬重大之聯營公司之滙總財務資料：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
應佔聯營公司年內盈利/(虧損)	11.9	(2.5)
應佔聯營公司年內其他全面收益	-	-
應佔聯營公司年內全面收益/(虧損)總額	11.9	(2.5)
本集團於聯營公司之投資之總賬面值	12.2	(1.2)

十八、 可供出售投資

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
非上市股本投資，按公平值	269.1	211.6
非上市股本投資，按成本	25.0	25.0
	<u>294.1</u>	<u>236.6</u>

於年度內，於其他全面收益內確認之本集團可供出售投資之收益淨額為港幣28,300,000元(二零一六年：虧損淨額港幣4,800,000元)。

上述非上市投資指獲指定為可供出售金融資產之投資，且並無固定到期日或票面息率。

於二零一七年十二月三十一日，賬面值港幣25,000,000元之非上市股本投資(二零一六年：港幣25,000,000元)以成本減減值呈列，原因是合理公平值估計範圍顯著，董事認為其公平值不能可靠計量。本集團不擬於近期將該投資出售。

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值港幣23,500,000元之非上市股本投資(二零一六年：港幣16,300,000元)已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。

## 十九、按公平值計入損益之金融資產

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>非流動資產：</b>		
結構性存款，按公平值	1.9	1.9
<b>流動資產：</b>		
上市股本投資，按市值	928.9	393.9
上市債務投資，按市值	1,101.6	524.5
	<b>2,030.5</b>	918.4
	<b>2,032.4</b>	920.3

結構性存款乃於初始確認時被指定為按公平值計入損益之金融資產，原因為其乃根據既定之風險管理及投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而有關該投資之資料乃按該基準向本集團之主要管理人員提供。

計入於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之流動資產項下之上市股本投資及上市債務投資乃列為持作買賣用途。

於二零一七年十二月三十一日，本集團若干按公平值計入損益之金融資產之賬面值為港幣1,004,900,000元(二零一六年：港幣364,500,000元)已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授予本集團之銀行融資及本集團安排之有關銀行擔保作抵押。



二十、 其他貸款

計入非流動資產及流動資產的金額分別為本集團於年內授予四海集團之定期貸款及循環貸款。貸款融資總額為港幣1,850,000,000元(「貸款融資」)，年期為五年，按年利率5%計息並於二零二一年到期。貸款融資以持有四海集團在中國擁有之若干物業發展項目之控股公司之股權作抵押。

根據本集團與四海集團訂立(於二零一六年十月成為無條件)之有關協議，貸款融資已全數提取，而貸款所得款項連同四海集團向P&R Holdings集團發行若干可換股債券之所得款項，已悉數用作價格四海集團就其於二零一三年向本集團及P&R Holdings集團收購若干物業發展項目而欠付之應付本集團及P&R Holdings集團之代價。於二零一七年十二月三十一日，已動用之貸款融資為港幣1,122,000,000元(二零一六年：港幣1,850,000,000元)。

廿一、 應收融資租賃

本集團根據融資租賃安排出租若干飛機，餘下之租賃年期為一年(二零一六年：介乎一至兩年)。

	最低租賃款項		最低租賃款項之現值	
	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
應收融資租賃款項包括：				
於一年內	39.0	41.1	37.1	36.3
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	38.7	-	36.8
	<u>39.0</u>	<u>79.8</u>	<u>37.1</u>	<u>73.1</u>
減：未賺取之融資收入	(1.9)	(6.7)		
應收融資租賃款項總額(淨額)	<u>37.1</u>	<u>73.1</u>		
			二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
就報告目的分析：				
流動資產			37.1	36.3
非流動資產			-	36.8
			<u>37.1</u>	<u>73.1</u>

本集團之應收融資租賃款項乃以美元(「美元」)計值。

融資租賃項下租賃資產於報告期末之無擔保剩餘為零(二零一六年：無)。

## 廿二、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣 140,300,000 元(二零一六年：港幣 138,600,000 元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
業務往來客戶應收賬項	142.1	140.3
減值	(1.8)	(1.7)
	<u>140.3</u>	<u>138.6</u>

## 賒賬期限

業務往來客戶應收賬項(賒賬期限一般為 30 至 90 日)乃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註銷。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收款項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。由於上述因素及本集團之業務往來客戶應收賬項實際上與多名多元化客戶有關，故本集團並無面對重大信用風險集中。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。

該等於報告期末根據發票日期之應收賬項之賬齡，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	115.7	118.4
四至六個月	3.5	3.2
七至十二個月	7.2	5.2
超過一年	15.7	13.5
	<u>142.1</u>	<u>140.3</u>
減值	(1.8)	(1.7)
	<u>140.3</u>	<u>138.6</u>

業務往來客戶應收賬項減值撥備之變動如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於一月一日	1.7	2.3
撇銷之不可收回數值	-	(0.6)
已確認減值虧損(附註六)	0.1	-
於十二月三十一日	1.8	1.7

計入上述業務往來客戶應收賬項之減值撥備包括總賬面值(於作出撥備前)為港幣1,800,000元(二零一六年：港幣1,700,000元)之個別已減值業務往來客戶應收賬項為數港幣1,800,000元(二零一六年：港幣1,700,000元)之撥備。個別已減值之業務往來客戶應收賬項乃與出現財政困難之客戶有關，預期結存不可收回。

被視為並無減值之業務往來客戶應收賬項之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
無逾期未付或減值	90.2	86.5
逾期未付三個月內	25.6	32.0
逾期未付四至六個月	3.4	3.1
逾期未付七至十二個月	7.1	5.3
逾期未付一年以上	14.0	11.7
	140.3	138.6

概無逾期未付或減值之業務往來客戶應收賬項乃與並無近期拖欠記錄之多名分散客戶有關。

已逾期未付但並無減值之業務往來客戶應收賬項乃與和本集團具有良好交易記錄之多名分散獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸性質並無重大改變且結存仍被視為可全數收回，故毋須就該等結存作出減值撥備。

計入本集團之應收賬項、按金及預付款項乃應收同系附屬公司款項為數港幣17,200,000元(二零一六年：港幣23,700,000元)。

### 廿三、 待售物業

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣211,600,000元(二零一六年：無)之待售物業已作抵押以擔保授予本集團之銀行融資。



廿四、存貨

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
酒店及其他商品	<u>28.9</u>	<u>33.0</u>

廿五、待售飛機

於二零一七年十二月三十一日，符合標準列為待售之本集團飛機如下：

	二零一七年 港幣百萬元
轉撥自物業、廠房及設備及於十二月三十一日	<u>18.4</u>

廿六、持有至到期日投資

於二零一七年十二月三十一日，該數額指設有固定到期日之非上市存款證。所有非上市存款證均以人民幣為單位，固定年利率介乎3.7%至3.8% (二零一六年：年利率介乎3.4%至7.1%，除港幣200,000,000元數額以港元為單位及固定年利率為1.0%外)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有至到期日投資之賬面值為港幣97,100,000元(二零一六年：港幣466,700,000元)已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授予本集團之銀行融資及本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

廿七、受限制之現金

於二零一七年十二月三十一日，本集團之受限制現金約為港幣67,700,000元(二零一六年：港幣63,500,000元)，主要限定用作支付融資成本及償還若干附息之銀行債項、提供酒店建築物使用之傢俬、裝置及設備儲備、以及有關若干投資物業的若干租戶之按金。

## 財務報表附註 (續)

### 廿八、應付賬項、已收按金及應付費用

計入此賬項結存之港幣 76,100,000 元(二零一六年：港幣 79,000,000 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	75.9	78.7
四至六個月	0.1	0.2
七至十二個月	0.1	-
超過一年	-	0.1
	<u>76.1</u>	<u>79.0</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。

計入應付賬項、已收按金及應付費用乃應付聯營公司、一合營公司及同系附屬公司款項分別為港幣 18,700,000 元(二零一六年：港幣 1,500,000 元)；港幣 22,800,000 元(二零一六年：港幣 22,800,000 元)及港幣 24,200,000 元(二零一六年：港幣 21,800,000 元)，該等款項為無抵押、免息及無固定還款年期。

### 廿九、付息之銀行債項

	二零一七年 到期日 港幣百萬元	二零一六年 到期日 港幣百萬元
<b>即期</b>		
銀行貸款—有抵押	二零一八年 1,347.5	二零一七年 188.0
<b>非即期</b>		
銀行貸款—有抵押	二零一九年至 二零二一年 8,376.1	二零一九年至 二零二一年 6,170.7
	<u>9,723.6</u>	<u>6,358.7</u>

分析為：

須於以下期間內償還之銀行貸款：

於一年內

於第二年內

於第三至第五年(包括首尾兩年)

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
	1,347.5	188.0
	1,726.7	-
	6,649.4	6,170.7
	<u>9,723.6</u>	<u>6,358.7</u>

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託集團透過全資附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款融資(「二零一六年初步融資」)訂立為期五年直至二零二一年九月之新融資協議。二零一六年初步融資之定期貸款部分已於二零一六年九月全數提取以償還與其金額相同並原本於二零一八年七月到期且息差較高之先前定期貸款融資，而循環貸款部分則擬用作富豪產業信託集團之一般企業資金。此外，二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零一七年十二月三十一日，未償還之二零一六年初步融資之定期貸款金額為港幣4,500,000,000元及已提取之循環貸款為港幣877,000,000元。

於二零一四年十二月二十二日，富豪產業信託集團之全資附屬公司Sonnix Limited就本金額港幣440,000,000元訂立定期貸款融資協議(「二零一四年灣仔融資」)，為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押，已於二零一四年十二月全數提取。於二零一七年十二月三十一日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資(「二零一四年上環融資」)。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月。於二零一七年十二月三十一日，已動用之二零一四年上環融資金額為港幣632,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元之循環貸款融資(「二零一四年炮台山融資」)。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月。於二零一七年十二月三十一日，已動用之二零一四年炮台山融資金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈馬頭圍酒店作抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年馬頭圍融資」)。二零一七年馬頭圍融資為期三年直至二零二零年九月。於二零一七年十二月三十一日，二零一七年馬頭圍融資之未償還金額為港幣748,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年十二月三十一日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加息差介乎每年0.95%至1.45%(二零一六年：介乎每年1.15%至1.45%)計息。

二零一六年初步融資、二零一四年灣仔融資、二零一四年上環融資、二零一四年炮台山融資及二零一七年馬頭圍融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。



富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 根據相關物業之所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)所產生之租金收入及所有其他所得款項以及有關之所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 富豪產業信託集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的其他銀行借貸按香港銀行同業拆息加介乎0.75%至1.25%年利率計息，惟銀行貸款港幣72,200,000元按倫敦銀行同業拆息加0.75%年利率計息及銀行貸款港幣392,900,000元按銀行資金成本加介乎0.75%至0.8%年利率計息除外。所有計息銀行借貸均以港幣計值，惟銀行貸款港幣310,100,000元以美元計值、銀行貸款港幣40,900,000元以歐元計值及銀行貸款港幣7,800,000元以日圓計值除外。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之其他銀行債項按銀行資金成本另加年利率0.75%計息，並以歐元為單位。

本集團之銀行債項乃以本集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於財務報表附註卅九內。

## 三十、其他債項

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>即期</b>		
無抵押之其他債項	1,945.8	2,281.7
<b>非即期</b>		
無抵押之其他債項	2,713.7	4,621.3
	<u>4,659.5</u>	<u>6,903.0</u>

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
分析為：		
須於以下期限償還之其他債項：		
於一年內	1,945.8	2,281.7
第二年	-	1,933.3
第三至第五年(包括首尾兩年)	2,713.7	2,688.0
	<u>4,659.5</u>	<u>6,903.0</u>

於二零一二年十月五日，本公司之全資附屬公司RH International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。

於二零一二年十月十九日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為300,000,000美元而票面年利率為4.25%。票據按本金額之99.444%折讓發行。票據已於年內悉數償還。

於二零一六年七月二十日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為350,000,000美元而票面年利率為3.875%。票據按本金額之99.663%折讓發行。

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資附屬公司R-REIT International Finance Limited(「富豪產業信託中期票據發行人」)設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)。

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為港幣775,000,000元，票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。期末後，於二零一八年三月二十二日，富豪產業信託集團已償還首批以港幣為單位之票據，本金額為港幣775,000,000元。

於二零一三年五月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為150,000,000美元，票面年利率為4.10%。票據按本金額之99.553%折讓發行。

卅一、 衍生金融工具

	資產	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
外幣遠期合約	-	12.8
	<u>          </u>	<u>          </u>
	負債	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
外幣遠期合約	3.0	5.7
	<u>          </u>	<u>          </u>

本集團已訂立並非指定作對沖用途並按公平值計入損益計量之外幣遠期合約。於年度內，港幣3,000,000元之非對沖外幣遠期合約之公平值虧損已計入損益表內(二零一六年：公平值收益淨額港幣7,100,000元)。



## 卅二、 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於年度內之變動如下：

	重估物業、 廠房及設備 產生之 公平值調整 港幣百萬元	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 港幣百萬元	折舊超出 相關折舊 撥備之部分 港幣百萬元	可供用作抵銷 未來應課稅 盈利之虧損 港幣百萬元	收購－業務 產生之 公平值調整 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零一六年一月一日之 遞延稅項資產/(負債)總額	-	(996.3)	2.2	81.2	(12.8)	(925.7)
年內計入/(扣除自)損益表之 遞延稅項(附註十)	-	50.3	(0.3)	14.5	0.1	64.6
滙兌差額	-	-	-	-	0.5	0.5
於二零一六年十二月三十一日 及於二零一七年一月一日 之遞延稅項資產/(負債)總額	-	(946.0)	1.9	95.7	(12.2)	(860.6)
年內扣除自其他全面收益 之遞延稅項	(2.5)	-	-	-	-	(2.5)
年內計入/(扣除自)損益表 之遞延稅項(附註十)	-	26.7	(0.1)	(31.0)	(0.2)	(4.6)
滙兌差額	(0.2)	-	-	-	(1.8)	(2.0)
於二零一七年十二月三十一日 之遞延稅項資產/(負債)總額	<u>(2.7)</u>	<u>(919.3)</u>	<u>1.8</u>	<u>64.7</u>	<u>(14.2)</u>	<u>(869.7)</u>

為呈列之用，若干遞延稅項資產及負債已在綜合財務狀況表內抵銷。為作財務呈報之用，本集團之遞延稅項結存分析如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	51.7	94.0
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>(921.4)</u>	<u>(954.6)</u>
	<u>(869.7)</u>	<u>(860.6)</u>

於報告期末，本集團於香港產生之未被確認稅項虧損為港幣3,022,200,000元(二零一六年：港幣3,026,200,000元)。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。由於未來盈利流不能預計，故並無就上述稅項虧損確認為數港幣498,700,000元(二零一六年：港幣499,300,000元)之遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息按10%徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後賺取之盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區之間訂有稅務條約，則可採用較低之預扣稅稅率。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司由二零零八年一月一日起所產生盈利宣派之股息繳納預扣稅。

於二零一七年十二月三十一日，概無就本集團在中國內地成立之附屬公司及合營公司須繳納預扣稅之非滙出盈利應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司及合營公司將不大可能於可見將來分派該等盈利。於二零一七年十二月三十一日，與於中國內地之附屬公司及合營公司之投資相關而尚未確認遞延稅項負債之暫時性差額總額合共約為港幣109,600,000元(二零一六年：港幣19,200,000元)。

本公司向其股東派付股息並無任何所得稅影響。

### 卅三、股本及股本溢價

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>股份</b>		
法定：		
2,000,000,000股(二零一六年：2,000,000,000股) 每股面值港幣0.10元之普通股	200.0	200.0
100,000股(二零一六年：100,000股)5¼厘可轉換可累積 可贖回每股面值10美元之優先股	1.3	1.3
	<u>201.3</u>	<u>201.3</u>
已發行並繳足：		
898,800,000股(二零一六年：916,100,000股) 每股面值港幣0.10元之普通股	89.9	91.6
<b>股本溢價</b>		
普通股	<u>404.7</u>	<u>520.1</u>

本公司之股本及股本溢價賬於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止期間內之變動概況如下：

	法定		已發行並繳足		股本溢價賬
	股份數目 百萬位	金額 港幣百萬元	股份數目 百萬位	金額 港幣百萬元	金額 港幣百萬元
<b>普通股</b>					
於二零一六年一月一日	2,000.0	200.0	924.1	92.4	554.0
購回及註銷普通股(附註(i))	-	-	(8.0)	(0.8)	(33.9)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	2,000.0	200.0	916.1	91.6	520.1
購回及註銷普通股(附註(ii))	-	-	(17.3)	(1.7)	(115.4)
於二零一七年十二月三十一日	<u>2,000.0</u>	<u>200.0</u>	<u>898.8</u>	<u>89.9</u>	<u>404.7</u>
<b>5¼厘可轉換可累積可贖回每股面值10美元之優先股</b>					
於二零一六年一月一日、二零一六年 十二月三十一日、 二零一七年一月一日及 二零一七年十二月三十一日	<u>0.1</u>	<u>1.3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>股本總值</b>					
於二零一七年十二月三十一日		<u>201.3</u>		<u>89.9</u>	<u>404.7</u>
於二零一六年十二月三十一日		<u>201.3</u>		<u>91.6</u>	<u>520.1</u>

附註：

- (i) 所有於截至二零一六年十二月三十一日止年度內購回之普通股已於該年度內註銷，而本公司之已發行股本已因此減去該等已註銷購回普通股之面值。就購回普通股支付之溢價及相關支出為數港幣33,900,000元已於股本溢價賬內扣除。如綜合資本變動表所載，相等於註銷普通股面值之數額已撥入股本贖回儲備。
- (ii) 所有於截至二零一七年十二月三十一日止年度內購回之普通股已於年度內註銷，而本公司之已發行股本已因此減去該等已註銷購回普通股之面值。就購回普通股支付之溢價及相關支出為數港幣115,400,000元已於股本溢價賬內扣除。如綜合資本變動表所載，相等於註銷普通股面值之數額已撥入股本贖回儲備。



卅四、儲備

本集團儲備之數額及於本年度及過往年度之有關變動載於第81及第82頁之綜合資本變動表內。

卅五、永續證券

於二零一七年四月十三日，本公司之全資附屬公司RH International Finance Limited發行一系列以美元為單位之有擔保優先永續證券，名義本金總額為225,000,000美元(相等於港幣1,750,000,000元)，票面年利率為6.5%。

本年度內，永續證券之數目並無變動。永續證券直接應佔之交易成本為港幣17,100,000元。

永續證券由本公司作擔保。此票據並無到期日，而分派可按永續證券發行人酌情決定遞延支付。

卅六、擁有重大非控權權益之非全資附屬公司

本集團擁有重大非控權權益之附屬公司詳情載列如下：

	二零一七年	二零一六年
富豪產業信託非控權權益持有之股本權益百分比	<u>25.42%</u>	<u>25.42%</u>
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
富豪產業信託集團非控權權益分佔年內盈利	<u>16.5</u>	<u>26.1</u>
向富豪產業信託集團之非控權權益派付股息	<u>127.5</u>	<u>127.5</u>
於報告日富豪產業信託集團非控權權益之累計結存	<u>933.0</u>	<u>1,044.0</u>

下表列示富豪產業信託集團之財務資料摘要。所披露之數額未經作出任何公司間對銷：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
收入	957.8	973.5
年內盈利，未計及基金單位持有人分派前	65.0	102.7
年內全面收益總額，未計及基金單位持有人分派前	65.0	102.7
非流動資產	16,005.8	15,022.8
流動資產	166.3	155.3
流動負債	(2,990.1)	(330.3)
非流動負債	(7,837.9)	(9,048.7)
經營業務所得現金流量淨額	493.0	556.4
投資活動所用現金流量淨額	(1,466.8)	(78.5)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	950.0	(456.6)
現金及現金等值項目淨增額/(減額)	(23.8)	21.3

#### 卅七、綜合現金流量表附註

##### (a) 現金及現金等值項目結存

於報告期末，本集團之現金及銀行結存為數港幣 153,200,000 元(二零一六年：港幣 423,400,000 元)乃由若干於中國內地營運之附屬公司持有，而外匯管制適用於該地區。

##### (b) 主要非現金交易

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
購買飛機承擔之抵押按金、保養負債及其他負債	29.5	-
出售飛機結清之抵押按金及保養負債	12.1	27.9
訂立若干飛機融資租賃確認之應收融資租賃款項	-	87.8

## 財務報表附註 (續)

### (c) 融資活動產生之負債變動

	計息銀行債項 港幣百萬元	其他債項 港幣百萬元	計息銀行債項及 其他債項之 應付利息 港幣百萬元
於二零一七年一月一日	6,358.7	6,903.0	73.9
來自融資現金流量之變動	3,341.9	(2,301.0)	(415.1)
外匯兌換變動	6.2	42.9	(8.5)
融資成本	16.8	14.6	406.1
於二零一七年十二月三十一日	<u>9,723.6</u>	<u>4,659.5</u>	<u>56.4</u>

### 卅八、 關連交易及關連人士交易

(a) 除於其他財務報表附註內所載之交易及結存外，於年度內，本集團有重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
同系附屬公司：			
管理費	(i)	38.8	37.2
發展顧問費	(ii)	33.6	1.5
有關保安系統及產品及其他軟件之服務費	(iii)	1.5	1.1
維修及保養費及工程費用	(iv)	0.2	0.3
一聯營公司：			
廣告及推廣費用(包括成本補償)	(v)	6.0	6.2
一合營公司：			
利息收入總額	(vi)	158.6	130.2
收購富薈馬頭圍酒店及相關流動資產	(vii)	<u>1,361.3</u>	<u>—</u>



附註：

- (i) 管理費包括世紀城市之全資擁有附屬公司分配之租金及其他費用，乃按特定分配基準，或經參考世紀城市、百利保、四海及本公司之管理層根據職責分配及四間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。
- (ii) 就一同系附屬公司為本集團經營之酒店之房間及其他翻新工程提供多項服務(包括顧問、監督、建築及設計服務)而向其支付之發展顧問費。費用乃按個別工程之估計成本按議定之比率收取。
- (iii) 費用乃就安裝於本集團之酒店物業之保安系統及產品及其他軟件之添置及維修服務支付予若干同系附屬公司。費用乃就所進行工作之性質及所在地按成本加一差價為基準收取。
- (iv) 就一同系附屬公司為本集團之酒店物業提供之維修、保養及建築工程而向其支付之費用。費用乃按成本加一差價商議得出及/或透過競爭性投標過程達致。
- (v) 支付予一聯營公司之廣告及推廣費用包括按本集團之廣告及宣傳活動估計釐定之聘用費，及按成本費用支出總額為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。
- (vi) 該金額包括本集團按固定年利率4%至5%(二零一六年：年利率4%至5%)貸款予P&R Holdings之附息貸款賺取之利息收入、以及就有關銷售物業發展項目向四海集團之應收代價按年利率5%(二零一六年：年利率5%)賺取之利息收入。此外，該金額亦包括本集團按年利率5%就貸款予四海集團之貸款賺取之利息收入，有關詳情載於財務報表附註二十。
- (vii) 於二零一七年九月四日，富豪產業信託集團根據購股協議完成向P&R Holdings收購富薈馬頭圍酒店，總代價為港幣1,361,300,000元，包括購買價港幣1,360,000,000元及流動資產調整金額約港幣1,300,000元。

本公司董事認為上文所載之交易乃在日常及一般業務過程中進行。

(b) 與關連人士往來賬項：

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
應收同系附屬公司款項	(i)	17.2	23.7
應付一合營公司款項	(ii)	(22.8)	(22.8)
應付聯營公司款項	(ii)	(18.7)	(1.5)
應付同系附屬公司款項	(ii)	(24.2)	(21.8)
予一合營公司貸款	(iii)	2,071.6	2,391.5
應收一合營公司款項	(iii)	49.2	30.4
應收聯營公司款項	(iv)	82.8	70.4
其他貸款	(v)	1,122.0	1,850.0
		<u>1,122.0</u>	<u>1,850.0</u>

附註：

- (i) 應收同系附屬公司款項之詳情載於財務報表附註廿二之「應收賬項、按金及預付款項」。
  - (ii) 應付一合營公司、聯營公司及同系附屬公司款項之詳情載於財務報表附註廿八之「應付賬項、已收按金及應付費用」。
  - (iii) 予一合營公司貸款及應收一合營公司款項之詳情載於財務報表附註十六之「於合營公司之投資」。
  - (iv) 應收聯營公司款項之詳情載於財務報表附註十七「於聯營公司之投資」。
  - (v) 其他貸款之詳情載財務報表附註二十。
- (c) 本集團主要管理層人員之補償：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
短期僱員福利	30.0	27.9
僱員退休計劃供款	1.7	1.6
支付予主要管理層人員之補償總額	<u>31.7</u>	<u>29.5</u>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註八內。

上述財務報表附註卅八(a)(ii)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易(定義見上市規則第十四A章)，惟根據上市規則第14A.98條，獲豁免遵守相關披露及其他規定，其中包括按照上市規則之獨立股東批准(「相關規定」)。

上述財務報表附註卅八(a)(ii)所載之關連人士交易亦對本公司構成關連交易(定義見上市規則第十四A章)，亦須受限於相關規定下的相關披露規定，惟根據上市規則第14A.76(2)(a)條，獲豁免遵守其他相關規定。已遵守有關交易之披露規定。上述財務報表附註卅八(a)(ii)所載之其他關連人士交易亦對本公司構成關連交易(定義見上市規則第十四A章)，惟根據上市規則第14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。

上述財務報表附註卅八(a)(iii)所載之若干關連人士交易亦對本公司構成關連交易，惟根據第14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。上述財務報表附註卅八(a)(iii)所載之其他關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易，惟根據上市規則第14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。

上述財務報表附註卅八(a)(iv)所載之若干關連人士交易亦對本公司構成關連交易，惟根據第14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。上述財務報表附註卅八(a)(iv)所載之餘下關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易，惟根據第14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。

上述財務報表附註卅八(a)(v)所載之關連人士交易亦對本公司構成持續關連交易，惟根據第14A.76(1)(a)條，獲豁免遵守相關規定。

上述財務報表附註卅八(a)(vi)及(vii)所載之關連人士交易乃根據對本公司構成關連交易並須遵守相關規定之交易(「該等交易」)進行。已遵守有關該等交易之相關規定。

載於財務報表附註卅八(a)之上年度之關連或持續關連交易已依循上市規則作出有關披露及遵循其他規定(包括(其中包括)獨立股東之批准(如需要)或獲得豁免)。

#### 卅九、 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、持作出售物業、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(二零一六年：港幣12,686,200,000元)已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授予本集團之銀行融資及本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

#### 四十、 或然負債

於報告期末，尚未在財務報表中撥備之或然負債如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
就應佔一合營公司之若干附屬公司獲授之銀行融資所提供之公司擔保	<u>2,446.8</u>	<u>2,579.4</u>

於二零一七年十二月三十一日，授予一合營公司之若干附屬公司由本集團以個別基準方式向銀行作出公司擔保之銀行融資已動用港幣1,841,000,000元(二零一六年：港幣1,566,800,000元)。

#### 四十一、 經營租賃安排

##### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其酒店物業及飛機之若干零售地方及面積，經營租賃經商議達成之租期介乎2至6年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

本集團亦根據經營租賃安排出租其若干投資物業，經營租賃經商議達成之租期介乎1至3年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。



於二零一七年十二月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於一年內	70.0	61.2
於第二至第五年(包括首尾兩年)	118.4	43.1
五年後	9.6	—
	<u>198.0</u>	<u>104.3</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室及商舖單位以及辦公室設備。物業租賃經商議達成之租期介乎1至12年。辦公室設備租賃經商議達成之租期介乎1至5年。

於二零一七年十二月三十一日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
土地及建築物：		
於一年內	11.9	12.2
於第二至第五年(包括首尾兩年)	6.0	1.9
	<u>17.9</u>	<u>14.1</u>
其他設備：		
於一年內	0.5	0.4
於第二至第五年(包括首尾兩年)	0.7	0.9
	<u>1.2</u>	<u>1.3</u>
	<u>19.1</u>	<u>15.4</u>

## 四十二、 承擔

除於上文財務報表附註十六所詳述本集團應佔一合營公司本身之資本承擔及財務報表附註四十一(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備： 地產發展項目	<u>88.5</u>	<u>536.7</u>

## 四十三、 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

二零一七年

金融資產

	按公平值計入損益 之金融資產					總計 港幣百萬元
	— 於初始 確認時作出 有關指定 港幣百萬元	— 持作 買賣用途 港幣百萬元	可供出售 投資 港幣百萬元	貸款及 應收款項 港幣百萬元	持有至 到期日投資 港幣百萬元	
其他貸款(附註二十)	—	—	—	1,122.0	—	1,122.0
業務往來客戶應收賬項(附註廿二)	—	—	—	140.3	—	140.3
計入應收賬項、按金及預付 款項之其他金融資產	—	—	—	114.6	—	114.6
融資租賃應收賬項(附註廿一)	—	—	—	37.1	—	37.1
按公平值計入損益之 金融資產(附註十九)	1.9	2,030.5	—	—	—	2,032.4
可供出售投資(附註十八)	—	—	294.1	—	—	294.1
持有至到期日投資	—	—	—	—	167.9	167.9
受限制之現金	—	—	—	67.7	—	67.7
已抵押定期存款及銀行結存	—	—	—	550.4	—	550.4
定期存款	—	—	—	1,681.4	—	1,681.4
現金及銀行結存	—	—	—	1,158.4	—	1,158.4
	<u>1.9</u>	<u>2,030.5</u>	<u>294.1</u>	<u>4,871.9</u>	<u>167.9</u>	<u>7,366.3</u>

金融負債

	按公平值計入 損益之持作買賣 用途金融負債 港幣百萬元	按攤銷成本 計算之金融負債 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
業務往來債務人應付賬項(附註廿八)	-	76.1	76.1
計入應付賬項、已收按金及應付費用之其他金融負債	-	362.1	362.1
應付一合營公司款項	-	22.8	22.8
應付一聯營公司款項	-	17.7	17.7
衍生金融工具(附註卅一)	3.0	-	3.0
附息之銀行債項(附註廿九)	-	9,723.6	9,723.6
其他債項(附註三十)	-	4,659.5	4,659.5
	<b>3.0</b>	<b>14,861.8</b>	<b>14,864.8</b>

二零一六年

金融資產

	按公平值計入損益 之金融資產					總計 港幣百萬元
	— 於初始 確認時作出 有關指定 港幣百萬元	— 持作 買賣用途 港幣百萬元	可供出售 投資 港幣百萬元	貸款及 應收款項 港幣百萬元	持有至 到期日投資 港幣百萬元	
其他貸款(附註二十)	-	-	-	1,850.0	-	1,850.0
業務往來客戶應收賬項(附註廿二)	-	-	-	138.6	-	138.6
計入應收賬項、按金及預付款項之其他金融資產	-	-	-	124.7	-	124.7
融資租賃應收賬項(附註廿一)	-	-	-	73.1	-	73.1
按公平值計入損益之 金融資產(附註十九)	1.9	918.4	-	-	-	920.3
衍生金融工具(附註卅一)	-	12.8	-	-	-	12.8
可供出售投資(附註十八)	-	-	236.6	-	-	236.6
持有至到期日投資	-	-	-	-	466.7	466.7
受限制之現金	-	-	-	63.5	-	63.5
已抵押定期存款及銀行結存	-	-	-	265.1	-	265.1
定期存款	-	-	-	2,595.1	-	2,595.1
現金及銀行結存	-	-	-	1,105.6	-	1,105.6
	<b>1.9</b>	<b>931.2</b>	<b>236.6</b>	<b>6,215.7</b>	<b>466.7</b>	<b>7,852.1</b>



金融負債

	按公平值計入 損益之持作買賣 用途金融負債 港幣百萬元	按攤銷成本 計算之金融負債 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
業務往來債務人應付賬項(附註廿八)	-	79.0	79.0
計入應付賬項、已收按金及應付費用之其他金融負債	-	407.0	407.0
應付一合營公司款項	-	22.8	22.8
衍生金融工具(附註卅一)	5.7	-	5.7
附息之銀行債項(附註廿九)	-	6,358.7	6,358.7
其他債項(附註三十)	-	6,903.0	6,903.0
	<u>5.7</u>	<u>13,770.5</u>	<u>13,776.2</u>

四十四、 金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團管理層負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日，管理層會分析金融工具價值之變動並釐定估值所用之主要輸入值。獨立專業估值師亦會在適當時參與估值。估值由管理層審閱及批准。估值過程及結果會每年兩次就中期及年度財務申報與審計委員會討論。

公平值等級

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零一七年十二月三十一日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行公平值計量			總計 港幣百萬元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣百萬元	
可供出售投資：				
非上市股本投資	-	-	269.1	269.1
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	912.6	16.3	-	928.9
上市債務投資	-	1,101.6	-	1,101.6
結構性存款	-	1.9	-	1.9
	<b>912.6</b>	<b>1,119.8</b>	<b>269.1</b>	<b>2,301.5</b>

於二零一六年十二月三十一日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行公平值計量			總計 港幣百萬元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣百萬元	
可供出售投資：				
非上市股本投資	-	-	211.6	211.6
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	378.5	15.4	-	393.9
上市債務投資	-	524.5	-	524.5
結構性存款	-	1.9	-	1.9
衍生金融工具	-	12.8	-	12.8
	<u>378.5</u>	<u>554.6</u>	<u>211.6</u>	<u>1,144.7</u>

於年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
可供出售投資－非上市：		
於一月一日	211.6	129.5
購入	30.3	87.7
分派	(1.1)	(0.8)
於其他全面收益確認之收益/(虧損)總額	28.3	(4.8)
於十二月三十一日	<u>269.1</u>	<u>211.6</u>



於二零一七年十二月三十一日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行公平值計量			總計 港幣百萬元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣百萬元	
衍生金融工具	-	3.0	-	3.0

於二零一六年十二月三十一日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行公平值計量			總計 港幣百萬元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣百萬元	
衍生金融工具	-	5.7	-	5.7

於年度內，金融資產及金融負債之公平值計量均無從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(二零一六年：無)。

估值方法

若干上市股本投資之公平值乃根據市場報價釐定。

非上市股本投資乃按金融機構或相關行政機關提供之資產淨值列賬。

衍生金融工具(包括外幣遠期合約)之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

若干上市股本投資、上市債務投資及結構性存款之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

四十五、 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具(衍生工具除外)包括附息之銀行債項、其他債項、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有直接自其業務產生之多項其他金融資產及負債，如可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、其他貸款、應收融資租賃、業務往來客戶應收賬項及業務往來債務人應付賬項。

自本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理採取審慎策略。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文。

### 利率風險

本集團面對之利率風險主要與本集團浮息計算債項有關。本集團付息之銀行債項之利率及償還條款於財務報表附註廿九內披露。利率風險乃按持續基準管理，主要目的為限制利息支出淨額可受到利率不利變動影響之幅度。

就港幣債項而言，假設於報告期末尚未到期之銀行債項金額於全年度均為未到期，利率增加100個基點將使本年度之本集團除稅前盈利減少港幣84,500,000元(二零一六年：港幣64,000,000元)及計入成本賬項內之融資成本減少港幣8,800,000元(二零一六年：無)。利率減少10個基點將使本年度之本集團除稅前盈利增加港幣8,400,000元(二零一六年：港幣6,400,000元)及計入成本賬項內之融資成本增加港幣900,000元(二零一六年：無)。

在其他浮動項目保持不變下，上述採用之利率敏感度被認為合理。

### 信貸風險

本集團面對之信貸風險主要因業務往來客戶違約而產生，最高風險相等於其賬面值。本集團僅於進行信貸風險評估後方授出信貸。此外，本集團會持續監察應收賬項結存之情況，因此，本集團之壞賬風險並不重大。

本集團之其他金融資產(包括現金、銀行結存及存款、按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資、持有至到期日投資、衍生金融工具、其他貸款、應收融資租賃、計入應收賬項、按金及預付款項之其他金融資產)因對方違約而產生信貸風險，信貸風險上限乃相等於該等工具之賬面值。

由於本集團業務往來客戶應收賬項之客戶群廣泛分佈於各行各業(惟出售物業之應收款項除外)，本集團並無重大之信貸風險集中。

有關本集團面對來自業務往來客戶應收賬項之信貸風險之進一步量化數據，於財務報表附註廿二內披露。

流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資，維持資金延續性與靈活性兩者間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波動之影響。本集團將於有需要時自不同來源包括透過金融市場或變現其資產籌集資金。

本集團之金融負債於報告期末根據合約無折扣付款之償還期限如下：

	二零一七年		
	一年內或 應要求時 港幣百萬元	一至五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
付息之銀行債項	1,604.3	8,809.7	10,414.0
其他債項	2,030.8	3,052.5	5,083.3
業務往來債務人應付賬項	76.1	–	76.1
計入應付賬項、已收按金及應付費用之 其他金融負債	298.6	104.0	402.6
衍生金融工具	3.0	–	3.0
就應佔一合營公司之若干附屬公司已提取之 銀行融資所提供之公司擔保	1,841.0	–	1,841.0
	<b>5,853.8</b>	<b>11,966.2</b>	<b>17,820.0</b>

	二零一六年		
	一年內或 應要求時 港幣百萬元	一至五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
付息之銀行債項	311.3	6,604.1	6,915.4
其他債項	2,502.4	5,098.2	7,600.6
業務往來債務人應付賬項	79.0	–	79.0
計入應付賬項、已收按金及應付費用之 其他金融負債	294.3	112.8	407.1
衍生金融工具	5.7	–	5.7
就應佔一合營公司之若干附屬公司已提取之 銀行融資所提供之公司擔保	1,566.8	–	1,566.8
	<b>4,759.5</b>	<b>11,815.1</b>	<b>16,574.6</b>

### 股本價格風險

股本價格風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於報告期末，本集團所面對之股本價格風險乃來自列為按公平值計入損益之金融資產(附註十九)之個別上市股本投資，以及列為可供出售投資(附註十八)之非上市股本投資。

下表根據其於報告期末之賬面值，顯示按公平值計量之股本投資之公平值出現5%變動(而所有其他變數保持不變且未計及稅項之任何影響前)之敏感度。就本分析而言，可供出售投資之影響乃被視為對可供出售投資重估儲備之影響，且並未計及可能對損益表造成影響之減值等因素。

	股本投資之 賬面值 港幣百萬元	除稅前盈利 之變動 港幣百萬元	股本之變動* 港幣百萬元
<b>二零一七年</b>			
上市投資：			
— 持作買賣	928.9	46.4	—
按公平值計算之非上市投資：			
— 可供出售	269.1	—	13.5
<b>二零一六年</b>			
上市投資：			
— 持作買賣	393.9	19.7	—
按公平值計算之非上市投資：			
— 可供出售	211.6	—	10.6

\* 不包括保留盈利

### 資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及提升股東價值。

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特性之變動管理其資本架構及對資本架構作出調整。資本指母公司股份持有人應佔股本。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東之股息派發、歸還資本予股東或發行新股。除本公司就向富豪產業信託租賃若干酒店物業而作出之租賃擔保項下之責任及本公司就一合營公司之若干附屬公司獲授之銀行融資而提供之公司擔保項下之承諾須維持最低綜合有形資產淨值(已於年度內遵守)外，本集團並無任何外在施加之資本需求。於截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團並無對管理資本之目的、政策或程序作出變動。



## 財務報表附註 (續)

本集團利用債務對總資產比率(即淨債務除以總資產)監察資本。淨債務包括付息之銀行債項及其他債項，扣除現金、銀行結存連同定期存款。於報告期末之債務對總資產比率如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
付息之銀行債項及其他債項	14,383.1	13,261.7
減：現金、銀行結存連同定期存款	(3,457.9)	(4,029.3)
淨債務	10,925.2	9,232.4
總資產	31,248.5	27,799.4
淨債務對總資產比率	35.0%	33.2%

### 四十六、 本公司財務狀況表

於申報期間結束時有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司之投資	5,841.2	6,089.8
流動資產		
預付款項	0.1	0.3
現金及銀行結存	1.5	1.7
流動總資產	1.6	2.0
流動負債		
應付賬項及費用	(7.4)	(5.0)
流動負債淨額	(5.8)	(3.0)
資產淨值	5,835.4	6,086.8
股本		
已發行股本	89.9	91.6
儲備(附註)	5,745.5	5,995.2
股本總值	5,835.4	6,086.8

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股本溢價賬 港幣百萬元	股本贖回儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零一六年一月一日	554.0	15.2	5,586.4	6,155.6
購回及註銷普通股	(33.9)	0.8	(0.8)	(33.9)
年內虧損	-	-	(6.6)	(6.6)
已宣派二零一五年末期股息	-	-	(83.2)	(83.2)
二零一六年中期股息	-	-	(36.7)	(36.7)
於二零一六年十二月三十一日及 於二零一七年一月一日	520.1	16.0	5,459.1	5,995.2
購回及註銷普通股	(115.4)	1.7	(1.7)	(115.4)
年內虧損	-	-	(11.5)	(11.5)
已宣派二零一六年末期股息	-	-	(82.4)	(82.4)
二零一七年中期股息	-	-	(40.4)	(40.4)
於二零一七年十二月三十一日	404.7	17.7	5,323.1	5,745.5

#### 四十七、 報告期後事項

於報告期末之後，富豪產業信託集團於二零一八年三月就一項本金金額達港幣3,000,000,000元之五年定期貸款落實雙邊融資安排，主要以富豪九龍酒店作出抵押。此定期貸款主要用作償還兩項分別於今年三月及五月到期之中期票據融資。此項新定期貸款融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二三年三月。於二零一八年三月二十二日，富豪產業信託集團已償還首批以港元計值之票據，本金金額為港幣775,000,000元。

#### 四十八、 財務報表之批准

財務報表於二零一八年三月二十六日由董事會批准及授權刊發。

# 獨立核數師報告



致 Regal Hotels International Holdings Limited 董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第 77 頁至第 171 頁的 Regal Hotels International Holdings Limited (「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合資本變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而公允地反映了 貴集團於二零一七年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務交易及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

### 關鍵審計事項

### 該事項在審計中是如何應對的

#### 於合營公司的投資的減值評估

於二零一七年十二月三十一日，於合營公司的投資的賬面值為港幣3,030,800,000元相當於 貴集團資產淨值約20%。合營公司於各報告日以按權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損呈列。

於合營公司的投資的減值評估對我們的審核而言屬重要，原因是(i)合營公司於二零一七年十二月三十一日的賬面值重大；及(ii)合營公司的可收回金額取決於其相關資產的可收回金額的多項估計而釐定，例如估計市價、估計至完工的成本、估計租值、估計未來現金流量、折現率及利率。

貴集團就於合營公司的投資的減值評估之會計政策及會計估計之披露載於綜合財務報表附註二.四及三。

我們的審核程序中包括就管理層對合營公司(包括相關物業發展項目)的減值評估的合理性進行評估，其主要按合營公司管理層所編製的折現現金流量預測或外部估值師編製的估值報告為基準。我們的估值專家協助我們對物業發展項目估值中採納的假設、估值方法及參數進行評估。此外，我們已評估外部估值師的獨立性、客觀性及能力。



### 關鍵審計事項

#### 若干其他非金融資產的減值評估

貴集團於香港及海外持有多項物業發展項目、酒店物業及飛機。於二零一七年十二月三十一日，發展中物業/建設中物業、酒店物業及飛機的賬面值分別為港幣3,077,500,000元、港幣15,851,800,000元及港幣207,000,000元。

該等非金融資產之減值評估對我們的審計屬重要，原因為(i)於二零一七年十二月三十一日之賬面值之重要性；及(ii)釐定可收回金額取決於一系列估計，如物業發展項目之估計售價及發展成本、估計房租、估計佔用率、估計未來現金流量、折現率、利率，及飛機之估計經濟可使用年期及剩餘價值。

貴集團對該等非金融資產的減值評估之會計政策及會計估計之披露載於綜合財務報表附註二、四、三、十三及十五中。

### 刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他資料負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 該事項在審計中是如何應對的

在我們的內部估值專家之協助下，我們使用由管理層編製之折現現金流量預測或外部估值師之估值，對就釐定發展中物業/建設中物業、酒店物業及飛機之可收回金額(即其公平值減去出售成本及其使用價值之較高者為準)所採納之方法及假設進行評估。此外，我們已評估外部估值師之獨立性、客觀性和能力。

### 董事就綜合財務報表需承擔的責任

貴公司董事需負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而公允的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助貴公司董事履行職責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據百慕達一九八一年公司法第90條，我們僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

## 獨立核數師報告 (續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是嚴嘉洵。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

二零一八年三月二十六日

二零一七年十二月三十一日

## 發展及/或出售物業

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(1) 香港 赤柱 黃麻角道88號 富豪海灣 若干豪華洋房	住宅	整項發展之地盤面積－ 約53,126平方米 (571,848平方呎)  所持3間餘下洋房之 總面積－ 約1,433平方米 (15,420平方呎)	已於二零零四年 三月完成	100
(2) 香港 上環 文咸西街5至7號及 永樂街169至171號	酒店	地盤面積－ 約345平方米 (3,710平方呎)  總樓面面積－ 約5,236平方米 (56,360平方呎)及 有蓋樓面面積－ 約6,420平方米 (69,120平方呎) (98間客房及套房)	上蓋建築工程 正在進行中  (預期將於二零一九年 完成)	50
(3) 香港 新界 元朗 丹桂村路65至89號 尚築及富豪•悅庭	住宅	於丹桂村路65至89號之 整項發展之地盤面積－ 約11,192平方米 (120,470平方呎)  總樓面面積－ 約6,268平方米 (67,471平方呎) (1個單位及25間洋房)	入伙紙於二零一五年 十一月獲發出  滿意紙於二零一六年 四月取得	50
(4) 香港 新界 沙田 九肚 第56A區 沙田市地段第578號	住宅	地盤面積－ 約17,476平方米 (188,100平方呎)  總樓面面積－ 約32,474平方米 (349,547平方呎) (約136個單位、24間 洋房及197個泊車位)	上蓋建築工程 正在進行中  (預期將於二零一八年 完成)	50



## 主要物業表 (續)

二零一七年十二月三十一日

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(5) 香港 九龍 深水埗 順寧道83號 尚都	商業/住宅	地盤面積－ 約824.9平方米 (8,879平方呎)  總樓面面積－ 約7,159平方米 (77,059平方呎) (157個住宅單位、2層 商舖及1層地下停車場)	入伙紙於二零一八年 三月獲發出	50
(6) 香港 九龍 大角咀 晏架街及福全街交界 九龍內地段第11234號 富薈旺角酒店	酒店	地盤面積－ 約725.5平方米 (7,809平方呎)  總樓面面積－ 約6,529平方米 (70,278平方呎)及 有蓋樓面面積－ 約9,355平方米 (100,697平方呎) (288間客房)	上蓋建築工程 接近完成  (計劃將於二零一八年 第三季完成)	50
(7) 香港 新界 赤鱸角 香港國際機場 (赤鱸角地段第3號) SKYCITY航天城之第A1a號	酒店	地盤面積－ 約6,650平方米 (71,580平方呎)  總樓面面積－ 約33,700平方米 (362,750平方呎) (1,203間客房)	地基工程經已展開  (預期於 二零二零年完成)	100
(8) 香港 皇后大道西150至158號及 160至162號 若干物業	商業/住宅	地盤面積－ 約667平方米 (7,190平方呎)	計劃於合併地盤作再發展	100

二零一七年十二月三十一日

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(9) 於中國四川省 成都市新都區 新都鎮板橋村 新都大道以南及 興樂路兩旁之 發展地盤	酒店/寫字樓 及商業綜合 大樓/住宅	<p>整項發展之地盤面積一 約111,869平方米 (1,204,148平方呎)</p> <p>總樓面面積合共一 約497,000平方米 (5,350,000平方呎)</p> <p>第一階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 擁有317間客房之酒店</li> <li>• 擁有339個住宅單位 並附設泊車位及商業 配套單位之3幢住宅大樓 (總樓面面積合共一 約45,500平方米 (490,000平方呎))</li> </ul> <p>第二階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 擁有957個單位 之6幢住宅大樓， 總樓面面積合共 約94,500平方米 (1,017,200平方呎)</li> </ul> <p>第三階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業及寫字樓設施擁有 總樓面面積合共 約140,798平方米 (1,515,600平方呎)</li> <li>• 擁有1,555個單位之10幢 住宅大樓，總樓面面積 合共約175,540平方米 (1,889,500平方呎)</li> </ul>	<p>第一階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3幢住宅大樓之 建築工程已於 二零一七年第四季完成</li> <li>• 酒店部分計劃 於二零一九年年初起 分階段開業</li> </ul> <p>第二階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6幢住宅大樓之 建築工程已於 二零一七年第四季 完成</li> </ul> <p>第三階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 已獲取商業及寫字樓設 施之規劃審批，並預期 建築工程於二零一九年 年初展開(預期將於二零 二二年完成)</li> <li>• 已獲取10幢住宅大樓之 規劃審批，並計劃建築 工程於短期內展開(預期 將於二零二一年完成)</li> </ul>	33.76

## 主要物業表 (續)

二零一七年十二月三十一日

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(10) 於中國天津市 河東區衛國道與 新開路交口之 發展地盤	商業/ 寫字樓/ 住宅	整項發展之地盤面積一 約31,700平方米 (341,000平方呎)  總樓面面積合共一 約145,000平方米 (1,561,000平方呎)	住宅大樓、商務綜合大樓 及住宅停車位已於二零一八 年第一季完成  兩幢辦公大樓之上蓋 建築工程待重新開始	33.76

二零一七年十二月三十一日

投資物業

簡述	用途	租約類別	本公司應佔 權益百分率
(1) 香港 赤柱 黃麻角道88號 富豪海灣 11間豪華洋房	住宅	中期	100
(2) 富豪機場酒店 香港新界赤蠟角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	74.58
(3) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	74.58
(4) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	74.58
(5) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30至38號及 石鼓壟道21至25號/ 沙浦道40至42號/ 賈炳達道15至29號 寶城大樓地下3至11號舖， 包括5至7號舖閣樓及 1樓全層	酒店	中期	74.58
(6) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34至36號	酒店	中期	74.58



## 主要物業表 (續)

二零一七年十二月三十一日

簡述	用途	租約類別	本公司應佔 權益百分率
(7) 富薈灣仔酒店 香港灣仔 莊士敦道211號 地面A、B及C舖、3樓平台、 5樓至12樓、15樓至23樓及 25樓至29樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店/ 商業	長期	74.58
(8) 富薈上環酒店 香港 上環 文咸東街138號	酒店	長期	74.58
(9) 富薈炮台山酒店 香港 北角 麥連街18號	酒店	長期	74.58
(10) 富薈馬頭圍酒店 香港 九龍 土瓜灣 下鄉道8號	酒店	長期	74.58
(11) Campus La Mola (前稱 La Mola Hotel & Conference Centre) Cami dels Plans de Can Bonvilar s/n 08227 - Terrassa 巴塞隆拿 西班牙	酒店	永久業權土地	100
(12) We Go MALL 香港 新界 沙田 馬鞍山 保泰街16號	商業	中期	50

# 已公佈五年財務摘要

下列為節錄自過去五個財政年度本集團已公佈經審核財務報表內之業績以及資產、負債、永續證券及非控權權益之摘要。

## 業績

截至十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
收入	<b>2,560.6</b>	2,617.1	2,471.8	2,298.6	3,570.0
減除折舊前經營業務盈利	<b>1,814.7</b>	987.1	1,046.3	1,160.4	1,058.3
折舊	<b>(503.5)</b>	(530.3)	(511.2)	(453.5)	(401.2)
融資成本	<b>(368.6)</b>	(395.4)	(330.3)	(332.6)	(300.2)
應佔盈利及虧損：					
合營公司	<b>146.4</b>	233.1	14.2	(20.9)	(5.4)
聯營公司	<b>(3.3)</b>	(12.4)	(22.2)	96.7	(5.7)
除稅前盈利	<b>1,085.7</b>	282.1	196.8	450.1	345.8
所得稅	<b>(87.4)</b>	(41.3)	(36.9)	6.6	(55.3)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內盈利	<b>998.3</b>	240.8	159.9	456.7	290.5
應佔：					
母公司股份持有人	<b>982.1</b>	213.7	119.0	410.3	256.9
非控權權益	<b>16.2</b>	27.1	40.9	46.4	33.6
	<b>998.3</b>	240.8	159.9	456.7	290.5

資產、負債、永續證券及非控權權益

	十二月三十一日				
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
物業、廠房及設備	18,566.9	15,330.7	15,875.6	16,052.8	13,704.2
投資物業	1,144.7	1,026.0	1,070.0	1,074.0	947.0
發展中物業	762.8	-	-	-	-
於合營公司之投資	3,030.8	3,146.8	3,327.6	3,258.5	2,664.5
於聯營公司之投資	15.8	6.5	125.1	131.1	21.1
可供出售投資	294.1	236.6	133.4	106.8	9.1
按公平值計入損益之金融資產	1.9	1.9	1.9	1.9	-
其他貸款	1,062.0	1,350.0	-	-	5.9
應收融資租賃	-	36.8	-	-	-
應收賬項及按金	10.5	5.4	5.4	1,390.0	2,344.0
遞延稅項資產	51.7	94.0	79.1	62.4	-
流動資產	<u>6,307.3</u>	<u>6,564.7</u>	<u>4,724.5</u>	<u>3,772.4</u>	<u>4,638.0</u>
總資產	<u>31,248.5</u>	<u>27,799.4</u>	<u>25,342.6</u>	<u>25,849.9</u>	<u>24,333.8</u>
流動負債	(3,811.0)	(3,035.0)	(740.3)	(994.0)	(767.5)
應付賬項及已收按金	(104.0)	(135.6)	(147.0)	(27.8)	(13.9)
附息之銀行債項	(8,376.1)	(6,170.7)	(6,187.0)	(6,362.1)	(5,171.9)
其他債項	(2,713.7)	(4,621.3)	(4,241.9)	(4,234.3)	(4,223.5)
衍生金融工具	-	-	-	-	(4.1)
遞延稅項負債	(921.4)	(954.6)	(1,004.8)	(1,034.7)	(1,041.1)
總負債	<u>(15,926.2)</u>	<u>(14,917.2)</u>	<u>(12,321.0)</u>	<u>(12,652.9)</u>	<u>(11,222.0)</u>
永續證券	<u>(1,732.9)</u>	-	-	-	-
非控權權益	<u>(942.5)</u>	<u>(1,053.8)</u>	<u>(1,158.6)</u>	<u>(1,251.8)</u>	<u>(1,336.9)</u>





[www.regal.com.hk](http://www.regal.com.hk)

