

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



二零一九年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零一九年度 港幣百萬元	二零一八年度 港幣百萬元	%轉變
收入	2,226.2	2,614.1	-14.8%
毛利	1,015.7	1,213.7	-16.3%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務盈利	1,318.9	1,327.4	-0.6%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	454.6	547.7	-17.0%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣0.38元	港幣0.48元	-20.8%
擬派末期股息(每股普通股)	港幣6.0仙	港幣14.0仙	-57.1%
年度股息總額(每股普通股)	港幣10.5仙	港幣19.0仙	-44.7%
	於十二月三十一日		
	二零一九年 二零一八年		
	(未經審核) (未經審核)		
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值			
賬面值	港幣14.46元	港幣14.31元	+1.0%
*經調整	港幣22.96元	港幣24.64元	-6.8%

* 此乃就本集團在香港之酒店物業組合按其分別於二零一八年及二零一九年十二月三十一日之市值重列及加回相關遞延稅項負債作出調整之基準而編製，以供參考

- 儘管本集團於二零一九年上半年取得令人滿意的經營業績，惟自二零一九年六月開始的本地社會動盪嚴重影響其核心酒店業務。
- 儘管酒店營運業務盈利貢獻下跌部分受到來自金融資產組合之出售盈利及公平值收益增加之補償，本集團二零一九年度股東應佔綜合盈利仍然較二零一八年業績下跌約17%。
- 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1,318,900,000元(二零一八年：港幣1,327,400,000元)。
- 本集團於香港之酒店組合於年度內之折舊費用合共港幣484,700,000元(二零一八年：港幣479,900,000元)，儘管對現金流並無影響，惟已對所呈報之盈利產生不利影響。
- 富豪產業信託(本集團之上市附屬公司)現時擁有合共九間營運中的富豪及富薈品牌酒店，共提供4,909間客房及套房。除富薈灣仔酒店由富豪產業信託自行營運外，五間初步富豪酒店及其餘三間富薈酒店均已出租予本集團作酒店經營。
- 除富豪機場酒店因其獨特市場定位及在航空交通仍運作如常的情況下能夠於整個年度維持令人滿意之業績外，其他四間富豪酒店之酒店客房及餐飲業務於二零一九年下半年較首六個月取得之水平大幅減少。於二零一九年下半年富薈酒店之業務同樣已面對巨大壓力。
- 就二零一九年整體而言，五間富豪酒店之合併平均可出租客房收入按年減少20.3%，惟仍較其市場平均水平理想。
- 本集團於香港國際機場之第二間酒店之大樓上蓋建築工程已如期完成，預計該新酒店將於二零二一年上半年開業。
- 本集團於P&R Holdings Limited百富控股有限公司擁有50%合營權益，於其擁有其他發展項目及物業中有位於沙田九肚之大型住宅發展項目富豪·山峯。迄今，2間洋房及18個公寓單位已經以較其發展成本相對吸引的價格訂約出售。

- 本集團正發展一項位於香港皇后大道西之商業/住宅發展項目，預期將於二零二二年完工。此發展項目之住宅單位計劃於今年年底前推出預售。
- 本集團亦正於深水埗海壇街進行另一項於香港之商業/住宅發展項目。
- 同時，本集團正於葡萄牙里斯本進行一項翻新以作出售用途之項目。
- 冠狀病毒疫情近期已於世界各地超過一百個國家爆發，全球社會及經濟活動以及跨境交通受到嚴重影響。
- 本集團已及時採取措施，以精簡其經營架構及降低經營成本。除非冠狀病毒疫情能夠及時受控，否則本年度業務前景並不樂觀。
- 本集團相信當冠狀病毒疫情減退，且香港社會動盪漸趨平息，香港經濟應有力反彈並重拾活力。
- 本集團將繼續審慎管理資源，使其處於有利位置以應對目前挑戰，並可於經濟恢復時或會出現之商機中得益。

財務業績

於截至二零一九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454,600,000元，而上年度則錄得盈利港幣547,700,000元。

儘管本集團於二零一九年上半年取得令人滿意的經營業績，惟自二零一九年六月開始的本地社會動盪嚴重影響其核心酒店業務。儘管酒店營運業務盈利貢獻下跌部分受到來自金融資產組合之出售盈利及公平值收益增加之補償，本集團二零一九年度股東應佔綜合盈利仍然較二零一八年業績下跌約17%。

於年度內業務營運所達致之毛利為港幣1,015,700,000元(二零一八年：港幣1,213,700,000元)。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1,318,900,000元(二零一八年：港幣1,327,400,000元)。由於本集團於香港之酒店物業均由本公司附屬公司擁有及自行營運，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484,700,000元(二零一八年：港幣479,900,000元)，儘管對現金流並無影響，惟已對所呈報之盈利產生不利影響。

考慮到本集團於香港之酒店組合須計提累計折舊費用之賬面值較其於二零一九年十二月三十一日之公平值存在重大差異，現於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節呈列經調整資產淨值報表以供參考，說明倘所有該等酒店物業按其於二零一九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22.96元。

業務回顧

酒店

市場概覽

根據世界銀行集團最近之發表，二零一九年全球經濟增長顯著放緩，年度增長率已減弱至2.4%，乃多年來最低的增長率。投資及出口減少亦導致美國經濟增長放緩，原因為關稅增加導致貿易成本上漲。中國國內生產總值(GDP)增長於二零一九年減慢至6.1%，惟仍處於介乎6%至6.5%之目標範圍。於香港，由於自去年六月開始的本地社會動盪造成重大不利影響，加上全球經濟不景氣使情況進一步惡化，因此本地經濟於下半年開始出現衰退。二零一九年合計香港實質本地生產總值縮減1.2%，乃自二零零九年以來首次出現年度跌幅。

儘管訪港旅客總人數於二零一九年首六個月維持增長，惟情況於下半年急轉直下。因此，二零一九年全年合計訪港旅客按年下跌14.2%至僅55,900,000人次。過夜旅客總數達23,800,000人次，按年下跌18.8%。中國內地旅客總數達43,800,000人次，其中16,200,000人次為過夜旅客，按年下跌18.5%。與此同時，來自傳統長途地區及其他短途地區市場(不包括中國內地)之過夜旅客人數亦分別錄得15.2%及22.1%的按年跌幅。

根據香港旅遊發展局公佈之一項酒店調查，在所有受訪之不同類別之酒店中，平均酒店入住率由二零一九年七月之86%下滑至十二月當月之61%，全年平均酒店入住率為79.0%，較二零一八年下跌12.0個百分點。同時，行業平均房租亦錄得12.4%的跌幅，令平均可出租客房收入(RevPAR)按年下跌23.9%。

酒店擁有業務

本集團正透過一間全資附屬公司於香港國際機場發展第二間酒店。該新酒店擬命名為麗豪航天城酒店，將設有逾1,200間客房及套房，並配以全面的餐飲、宴會及會議設施。大樓上蓋建築工程已如期完成，預計該酒店將於二零二一年上半年開業。

本集團亦擁有一間位於西班牙巴塞隆拿設有186間客房之酒店，先前由本集團自行營運。該酒店物業自二零一七年九月起已租賃予一獨立第三方，現時為本集團賺取滿意之租金收入。

誠如先前所報告，本集團於二零一九年四月收購位於英國倫敦黃金地段一現存物業。規劃工程經已展開，以將該物業翻新成為一間擁有約73間客房及一間餐廳之酒店，該酒店翻新後擬由本集團自行營運。

富豪產業信託

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有富豪產業信託已發行基金單位總數約74.6%，而本集團之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

於截至二零一九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虧損港幣2,102,300,000元，而二零一八財政年度則錄得盈利港幣2,251,700,000元。然而，務請注意二零一九年所錄得之綜合虧損包括富豪產業信託之投資物業組合經評估估值下跌所產生之公平值虧損港幣2,522,600,000元(經抵銷年度內之額外資本開支)，而於二零一八年則錄得公平值收益港幣1,789,100,000元。倘不計及該等公平值變動之影響，二零一九年之

未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣420,300,000元，較上年度之港幣462,500,000元減少9.1%。基金單位持有人應佔年度內可供分派收入為港幣445,200,000元，低於上年度之比較金額港幣489,200,000元約9.0%。

富豪產業信託現時擁有合共九間營運中的酒店，共提供4,909間客房及套房，為香港主要酒店擁有人之一。目前之物業組合乃由五間富豪品牌旗下之全面服務酒店及四間富薈品牌旗下之精選服務酒店組成之均衡組合，以迎合不同市場需求。除富薈灣仔酒店由富豪產業信託自行營運外，其餘全部八間酒店均已出租予本集團作酒店經營。

酒店經營業務

本公司之全資附屬公司Favour Link International Limited為向富豪產業信託所租賃經營之全部八間富豪及富薈酒店之承租人。

管理層早已於本公司在二零一九年八月刊發之中期報告提出預警，指出香港發生社會事件嚴重影響各行各業，尤其是旅遊相關行業、零售業及餐飲業，且倘若狀況沒有改善，將對本集團之酒店業務造成不利影響。

除富豪機場酒店因其獨特市場定位及在航空交通仍運作如常的情況下能夠於整個年度維持令人滿意之業績外，其他四間富豪酒店之酒店客房及餐飲業務於二零一九年下半年較首六個月取得之水平大幅減少。就二零一九年整體而言，五間富豪酒店整體錄得之合併平均入住率為77.9%，去年則為88.7%，同時其合併平均房租下降9.3%，使合併平均可出租客房收入(RevPAR)按年減少20.3%，惟仍較其市場平均水平理想。五間富豪酒店之物業淨收入總額為港幣606,900,000元，較二零一八年之港幣875,700,000元減少30.7%，且低於年度基本租金總額港幣776,000,000元。根據已於二零一九年十一月完成之市場租金檢討，五間富豪酒店於二零二零年之年度基本租金總額已釐定為港幣710,000,000元，較二零一九年之基本租金總額減少港幣66,000,000元，而浮動租金將繼續按分佔五間富豪酒店之物業收入淨額總額超出基本租金總額之50%計算。

其餘三間富薈酒店(即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店)亦由Favour Link向富豪產業信託所租賃經營。同樣，於二零一九年下半年該等富薈酒店之業務已面對巨大壓力。二零一九年全年該三間富薈酒店之合併年度平均入住率為75.9%，較二零一八年之水平下跌13.6個百分點，而合併平均房租亦下跌17.3%，令合併平均可出租客房收入(RevPAR)按年下跌29.9%。

於回顧年度內，富薈上環酒店與富薈炮台山酒店所產生之物業淨收入總額較二零一八年之比較金額為低，亦低於其各自市場租賃方案下之基本租金合共港幣92,000,000元。該兩間酒店之首個固定租賃期已於二零一九年十二月三十一日到期，而富豪產業信託已於二零一九年五月行使根據各自之租賃協議向其授出之選擇權，以將兩項租賃另外再延長多五年直至二零二四年底。根據於二零一九年十一月完成的市場租金檢討，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店各自之二零二零年基本租金已釐定為港幣41,000,000元，較二零一九年之年度基本租金各自減少港幣5,000,000元，而浮動租金將繼續按分佔各酒店之物業收入淨額超出基本租金之50%計算。

富薈馬頭圍酒店由富豪產業信託於二零一七年向P&R Holdings Limited百富控股有限公司(為Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司及本集團擁有50/50權益之合營公司，百利保為本公司之直接上市母公司)收購。此酒店之租賃仍處於首五年期間內，並具有預設固定年度租金。根據與P&R Holdings所協定之安排，Favour Link(作為承租人)有權收取P&R Holdings就該首個期間內租金開支與酒店業務營運之物業收入淨額之任何虧絀所作之年度補償。

酒店管理業務

本集團全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司，為現時於香港營運中的全部五間富豪酒店及五間富薈酒店之酒店管理人。將於香港新增之兩間酒店，亦將由富豪酒店國際管理。首間新酒店為富薈上環II酒店，由P&R Holdings發展及目前擁有50%實益權益，並計劃於今年第二季開業。第二間酒店為麗豪航天城酒店，乃由本集團發展並預計於二零二一年上半年開業。

在中國內地，本集團現時管理合共七間營運中的富豪酒店，包括三間位於上海、兩間位於德州，以及位於西安及佛山各一間。本集團亦正管理一間位於鄭州以「富薈」品牌營運的酒店。另有三間將由本集團管理的酒店正在籌備中，該等酒店分別位於成都、江門及崑山。

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

物業

受到本地社會動盪影響，香港物業市場於回顧年度下半年顯著放緩。然而，除零售業物業市場受到最大影響外，其他行業樓價調整相對溫和。由於物業市場於本年度開首數個月相對活躍，二零一九年住宅物業總成交量仍較去年為高，反映香港住宅潛在需求強勁。

位於沙田九肚並由P&R Holdings發展之大型住宅項目富豪·山峯之銷售計劃已於二零一九年年初展開。迄今，2間洋房及18個公寓單位已經以較其發展成本相對吸引的價格訂約出售。於該等訂約銷售中，2間洋房及3個公寓單位已完成銷售交易，而該等物業亦已交付予買家。

本集團正透過其中一間全資附屬公司發展一項位於香港皇后大道西之商業/住宅發展項目。該項目之發展工程正穩步進行，而該項目預期將於二零二二年完工。此發展項目之住宅單位計劃於今年年底前推出預售。

本集團亦正於深水埗海壇街進行另一項於香港之商業/住宅發展項目。同時，本集團正於葡萄牙里斯本進行一項翻新以作出售用途之項目。另一方面，本集團仍然保留赤柱富豪海灣合共13座花園洋房，當中7座持作投資物業。

有關本集團之發展項目及物業以及由P&R Holdings及其上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司進行之項目的更多資料，載於本公佈中標題為「管理層之討論及分析」一節。

飛機擁有及租賃

於二零一九年二月，本集團完成出售餘下一架ERJ135型號Embraer飛機予一名獨立買家。出售本集團旗下全部Embraer飛機已整體帶來相對吸引的盈利。現時，本集團之機隊擁有3架客機，全部均按經營租賃租出。於二零一九年六月，本集團與現有承租人(英國一主要國際航空公司)簽立協議以延長兩架A320-232型號空中巴士之經營租賃，租期由二零二零年起計至二零二四年。延長該等租賃將為本集團於延長租期內帶來穩定的租金收入。第三架飛機為A319-133型號空中巴士，並已租賃予一歐洲航空公司。第三架飛機之租賃將於二零二一年四月到期，並正在進行再度租賃該飛機之營銷工作。

展望

近期爆發之新型冠狀病毒對整體業務、消費開支及全球供應鏈造成嚴重干擾。預期中國經濟增長將進一步放緩，肇因為工人生產力增長下滑以及外圍不利因素。在不明朗因素增加情況下，中國中央政府經已制定及實施多項支持措施以振興經濟，包括減稅、降息及增加公共投資開支。

香港消費及旅遊相關行業於本年度開首幾個月繼續因經濟不景及冠狀病毒疫情而受到重大打擊，此等行業已錄得失業率上升。除尚未解決之內部社會問題外，冠狀病毒擴散以及中美之間或會出現之貿易磨擦將繼續影響環球經濟及金融市場，並會對香港經濟表現造成不利影響。為緩減經濟衰退及失業率上升之衝擊，香港政府已提出多項措施以扶助商家及刺激消費。

由於冠狀病毒疫情近期已於世界各地超過一百個國家爆發，全球社會及經濟活動以及跨境交通受到嚴重影響。本集團已及時採取措施，以精簡其經營架構及降低經營成本。除非冠狀病毒疫情能夠及時受控，否則本年度業務前景並不樂觀。

長遠而言，作為亞太區主要商業服務及物流樞紐，香港仍然會受惠於「一帶一路」倡議、人民幣國際化以及發展粵港澳大灣區帶來之重大商機。當冠狀病毒疫情減退，且香港社會動盪漸趨平息，香港經濟應有力反彈並重拾活力。

本集團將繼續審慎管理資源，使其處於有利位置以應對目前挑戰，並可於經濟恢復時或會出現之商機中得益。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團之重要投資及主要業務主要包括透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之酒店、物業及其他投資業務、及富豪產業信託於年度內之業績表現，以及酒店業及物業市場之現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均載於上文標題為「財務業績」、「業務回顧」、「展望」等節及本分節內。

除於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本分節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

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

香港

位於香港國際機場之新酒店項目擬將命名為「麗豪航天城酒店」

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

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

新酒店項目計劃發展成為一間提供1,208間客房及套房樓高13層(包括一層地下樓層)之酒店，備有全面之宴會、會議及餐飲設施。酒店將作全面服務式酒店營運，顧客定位以商務、航空相關、休閒及會議業務為目標。上蓋建築工程已完工，而此新酒店預期將於二零二一年上半年開業。

香港皇后大道西150至162號

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並計劃作擁有總樓面面積約為5,842平方米(62,883平方呎)之商業/住宅發展用途。建築圖則已獲審批，而現有建築物之拆卸工程已完成。地基工程已於二零一九年七月展開，而此項目預計將於二零二二年完成。此發展項目之住宅單位計劃於今年年底前推出預售。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

富豪海灣其中擁有總樓面面積約為5,861平方米(63,091平方呎)之合共13座花園洋房仍予以保留，當中7座持作投資物業、3座持作待售物業，以及3座作為物業、廠房及設備以及使用權資產。倘本集團滿意開價，會繼續出售部分該等花園洋房。

海外

西班牙巴塞隆拿 *Campus La Mola*

此酒店物業乃本集團於二零一四年收購。該酒店合共有186間客房，並於先前由本集團自行營運。該酒店物業已根據租賃協議自二零一七年九月開始租賃予一獨立第三方，並於回顧年度內帶來滿意之租金收入。

英國 *41 Kingsway, London WC2B 6TP*

本集團於二零一九年四月以總代價約22,000,000英鎊(港幣223,700,000元)收購此擁有永久業權之現存物業。此現存物業樓高9層(包括地下及地面樓層)及擁有總樓面面積約為2,150平方米(23,140平方呎)，而現為空置物業。規劃工程經已展開，以將該物業翻新為一間擁有約73間客房及一間餐廳之酒店，而該酒店翻新後擬由本集團自行營運。

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

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

合營公司 — P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為與百利保共同成立並各自擁有50:50權益之合營公司(本公司及百利保根據其各自於P&R Holdings之股權按比例出資)。P&R Holdings之業務範圍包括發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

以下為有關P&R Holdings集團於香港現正進行之物業發展項目及所擁有物業之進一步資料：

除位於九龍深水埗順寧道之發展項目及位於九龍大角咀晏架街/福全街之發展項目(此兩個項目乃根據香港市區重建局授予之發展合約進行)外，所有現正進行之發展項目及物業均由P&R Holdings集團(除另有說明外)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」之公寓大樓之其他全部133個單位已售罄。名為「富豪·悅庭」之花園洋房(為該發展項目之主要部分)之銷售計劃已於二零一六年五月首度推出，迄今共27間洋房已售出或已經訂約售出。餘下之9間洋房將繼續逐步售出，惟同時或會保留部分洋房以賺取租金收入。

新界沙田馬鞍山保泰街16號We Go MALL

此發展地皮之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最多可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤已發展為擁有地上5層高及1層地下樓層之購物商場。此購物商場已於二零一八年五月試業，並獲保留以賺取投資收益。

九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年三月透過競標過程獲得香港市區重建局授予之合營項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，並經已發展為一幢28層高(包括1層地下樓層)擁有總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅樓宇，提供157個住宅單位、2層商舖及1層地下停車場。此項目之入伙紙已於二零一八年三月獲發出，而滿意紙則於二零一八年七月取得。住宅單位已於二零一六年七月首次推出預售，而所有住宅單位經已售出。商業單位計劃於二零二零年第二季招標出售。

新界沙田九肚麗坪路23號富豪·山峯

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。此項目已發展為一個擁有7幢中層住宅公寓(合共136個單位)、24間獨立花園洋房及197個泊車位之豪華住宅綜合項目，總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。入伙紙已於二零一八年九月獲發出，而滿意紙則已於二零一九年二月取得。

銷售計劃已於二零一九年年初展開，迄今，2間花園洋房及18個公寓單位連同21個泊車位已經以較其發展成本相對吸引的價格訂約出售，總代價金額約港幣1,177,000,000元。於該等訂約銷售中，2間洋房及3個公寓單位已完成銷售交易，而該等物業亦已交付予買家。

基於此發展項目之低土地成本，當餘下之洋房及公寓單位逐步售出時，更多重大盈利將被變現。

九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店

此乃於二零一五年六月亦透過競標過程獲得香港市區重建局授予之一酒店發展項目。此項目之地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)，及擁有可建總樓面面積約為6,529平方米(70,278平方呎)與有蓋樓面面積約9,355平方米(100,697平方呎)。

此項目已發展為一間擁有288間客房並配有附屬設施之20層高酒店，其入伙紙已於二零一八年十月獲發出。酒店已於二零一九年三月獲發酒店牌照後試業。該物業之法定所有權已於二零一九年五月根據與香港市區重建局訂立之發展協議項下之條款，正式轉讓予P&R Holdings之一全資附屬公司。該酒店目前由本集團管理，並暫時由P&R Holdings自行營運。

香港上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號 將命名為「富薈上環II酒店」

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，現正發展為一間擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)及擁有總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。建築工程已完成，而入伙紙已於二零一九年十一月取得。預期酒店牌照將會獲發出及酒店將於二零二零年第二季開業。

P&R Holdings已於二零一九年十二月三十一日出售於此發展項目所擁有之50%股權權益及從此項目所得之盈利已反映於回顧年度之業績內。

香港筲箕灣金華街9至19號

此等物業之全部擁有權權益已於二零一九年以私人協議交易收購。此等物業之地盤總面積為518平方米(5,580平方呎)，並擬作擁有總樓面面積約4,144平方米(44,606平方呎)之商業/住宅發展用途。現有樓宇之拆卸工程正穩步進行。

九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

此等物業現包括擁有位於青山道291至293號之80%不可分割份額業權及位於青山道301至303號之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為488平方米(5,260平方呎)，並計劃作擁有總樓面面積約4,395平方米(47,304平方呎)之商業/住宅發展用途。

四海國際集團有限公司

四海為P&R Holdings之上市附屬公司。有關四海集團在中國之物業項目(全部為全資擁有)及於物流業務之可能投資之進一步資料如下：

物業發展

成都項目－富豪國際新都薈

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

第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位之上蓋建築工程及裝修工程現正穩步進行，目標於二零二一年中旬左右竣工。七幢住宅大樓所提供之1,130個單位已於二零一九年三月開始預售，迄今，957個住宅單位已以相對吸引價格訂約出售，獲得銷售總額約人民幣1,229,000,000元(港幣1,337,000,000元)，其中約人民幣937,000,000元(港幣1,019,000,000元)已根據預售合約支付予四海集團以作按金。餘下三幢住宅大樓所提供之425個住宅單位將於二零二零年年中推出預售。

酒店之重塑業務營運模式工程經已完成，而相應的室內設計工程正在進行中。室內裝修工程預定於二零二零年第三季展開，而該酒店計劃於二零二一年第三季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢約48,000平方米(516,700平方呎)的六層高商業綜合大樓及五幢約90,500平方米(974,100平方呎)的寫字樓大樓)之更新設計方案已獲得當地政府批准，而相應的詳細設計及施工圖正在進行中。地庫挖掘工程已經展開，而下層結構建築工程計劃於二零二零年年中展開。一幢寫字樓大樓所提供之434個單位預期於二零二零年年底推出預售。

天津項目－富豪新開門

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

接近全部住宅單位經已售出。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓正繼續進行銷售，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓之上蓋建築工程自二零一九年六月恢復進行，計劃將於二零二二年竣工。一幢寫字樓大樓所提供之137個單位計劃將於二零二零年第三季推出預售。

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(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

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

其他投資

於一物流集團之可能投資

誠如先前所披露，四海集團透過其於中國註冊成立之全資附屬公司於二零一八年八月及九月訂立若干按金協議及貸款協議，內容有關擬向一間中國物流服務供應商作出投資。四海集團已向賣方及目標投資集團支付合共人民幣170,000,000元之按金，並向目標投資集團授予總額為人民幣150,000,000元之貸款，有關貸款已於二零一八年十一月到期償還。該等按金及貸款連同貸款之累計利息，合共人民幣372,100,000元(扣除稅項撥備)已計入四海集團於二零一九年十二月三十一日之賬目內。該等款項主要以與賣方有關的若干中國公司的股權質押、賣方及其若干聯繫人提供的擔保，以及目標投資集團及賣方的若干聯繫人之應收款項之質押等作為抵押。

於二零一九年十二月三十一日，四海集團與一名獨立買方訂立協議，內容有關可能出售其於直接及間接擁有該等按金及貸款之該等公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元。有關代價經參考該等按金及貸款連同該等貸款直至二零一九年十二月三十一日止所累計利息之總金額後釐定。買方將於交易完成後以現金支付代價，而四海集團會將該等所得款項用於購買AMTD International Inc.之6,069,000股A類普通股。有關交易已獲四海獨立股東於二零二零年三月二十四日舉行之股東特別大會上批准。預期交易將於二零二零年三月底之前完成。有關交易之詳情，請參考四海日期為二零二零年三月五日之通函。

碳資產

為擴闊其業務範圍，四海集團於二零一九年六月與若干獨立第三方訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，內容有關四海集團擬投資於一家在中國主要從事管理及買賣可出售或可轉讓的中國核證減排量(碳資產)之營運公司。除有關(其中包括)盡職審查及排他期之條文外，諒解備忘錄對各訂約方並不構成具法律約束力之承諾。諒解備忘錄之條款之進一步詳情載於四海日期為二零一九年六月二十六日之聯合公佈內。

四海集團隨後與其他訂約方訂立四份補充諒解備忘錄以延後諒解備忘錄下之正式協議簽署日期、盡職審查完成日期以及排他期，該等日期根據二零二零年一月訂立之最新補充諒解備忘錄延後至二零二零年四月三十日。四海集團已大致完成對營運公司及其業務之盡職審查，及同時就建議投資的最終條款進行磋商。倘投資建議落實，營運公司將成為四海集團之聯營公司。倘各訂約方就投資建議簽署正式協議或於需要時，將另行刊發公佈。

中國房地產公司

於二零一九年七月，四海集團收購一間於中國註冊成立的公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例股東貸款。該目標投資公司已行使收購另一間於中國註冊成立之房地產公司(其夥伴多名信譽良好的房地產發展商於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產聯合發展)之10%股權權益的權利。四海集團預期，透過加入該目標投資公司，四海集團將有機會自行或以聯合形式於中國物業發展開發更多業務機會。

金融資產及其他投資

本集團持有龐大投資組合，當中包括上市證券、投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。受惠於資本市場於年度內之復甦，本集團從出售金融資產獲得可觀盈利，並於二零一九年十二月三十一日所持金融資產組合亦錄得重大的公平值收益。然而，全球金融市場自今年二月以極端的波動大幅下跌，可能對本集團之投資組合於本年度之表現構成不利影響。

財務回顧

資產價值

本集團透過富豪產業信託擁有於香港之酒店物業，除富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店外，乃於財務報表內按其於二零一零年七月二十三日（即富豪產業信託成為本集團附屬公司之日）之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。雖然該等酒店物業之市場估值於其後大幅升值，惟其變動不會在本集團之財務報表內反映。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店則以其於收購時之公平值減除本集團應佔未變現盈利及須計提折舊後於本集團財務報表列賬。作為資料補充，倘若本集團於香港之整體酒店物業組合，於綜合財務報表中按其於二零一九年十二月三十一日之市值重列，本公司普通股之未經審核經調整資產淨值將如下列所計算為每股港幣22.96元：

	於二零一九年十二月三十一日	
	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	12,998.7	14.46
本集團於香港之酒店物業組合按其市值重列及 加回相關遞延稅項負債之調整	<u>7,641.0</u>	<u>8.50</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>20,639.7</u>	<u>22.96</u>

資本資源及資金

資金及財務政策

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

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元為單位，按固定票面利率計息。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於港幣與美元掛鈎，本集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資，本集團將考慮運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的滙率波動風險。

現金流量

於年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣793,300,000元(二零一八年：港幣217,600,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣242,100,000元(二零一八年：港幣183,300,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣1,866,100,000元(二零一八年：港幣1,874,800,000元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣13,907,100,000元(二零一八年：港幣12,951,700,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為42.5%(二零一八年：40.8%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣13,907,100,000元(二零一八年：港幣12,951,700,000元)與本集團之總資產港幣32,702,000,000元(二零一八年：港幣31,737,900,000元)之相對比率。

按上文所述基準，以於二零一九年十二月三十一日本集團於香港之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣42,674,900,000元(二零一八年：港幣43,842,400,000元)計算，資產負債比率則為32.6%(二零一八年：29.5%)。

有關本集團於二零一九年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二零年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

租賃負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣53,100,000元。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團之待售物業及若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣21,849,700,000元均已作抵押，以擔保授予本集團之銀行貸款以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之待售物業及若干本集團之物業、廠房及設備、投資物業、按公平值計入損益之金融資產、按攤銷成本列賬之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣21,134,500,000元均已作抵押，以擔保授予本集團之銀行貸款以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。

資本承擔

本集團於二零一九年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

或然負債

本集團於二零一九年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表內。

股息

董事會議決建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣6.0仙(二零一八年：港幣14.0仙)。此項建議末期股息之派息額將約為港幣53,900,000元(二零一八年：港幣125,800,000元)，並將派發予於二零二零年六月十七日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一九年十月已派發之中期股息每股普通股港幣4.5仙(二零一八年：港幣5.0仙)，截至二零一九年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股港幣10.5仙(二零一八年：港幣19.0仙)。

股東週年大會

本公司謹定於二零二零年六月九日(星期二)召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司之網站，並將連同本公司二零一九年年報一併寄發予股東。

暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零二零年六月四日(星期四)至二零二零年六月九日(星期二)(首尾兩天包括在內)，以確定股東可出席二零二零年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二零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，必須於二零二零年六月三日(星期三)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) 由二零二零年六月十五日(星期一)至二零二零年六月十七日(星期三)(首尾兩天包括在內)，以確定股東可享有建議派發之末期股息之權利。為確保享有建議派發之末期股息之權利，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年六月十二日(星期五)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二零二零年六月三十日或前後寄予各股東。

年度業績

綜合損益表

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	2,226.2	2,614.1
銷售成本	<u>(1,210.5)</u>	<u>(1,400.4)</u>
毛利	1,015.7	1,213.7
其他收入及收益(淨額)(附註三)	268.7	311.7
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益(淨額)	300.0	75.5
投資物業之公平值收益/(虧損)	(5.2)	5.6
物業銷售及推廣費用	(9.2)	-
行政費用	<u>(251.1)</u>	<u>(279.1)</u>
減除折舊前經營業務盈利	1,318.9	1,327.4
折舊	<u>(530.2)</u>	<u>(512.9)</u>
經營業務盈利(附註四)	788.7	814.5
融資成本(附註五)	(412.5)	(381.4)
應佔盈利：		
合營公司	57.5	174.1
聯營公司	<u>36.4</u>	<u>0.4</u>
除稅前盈利	470.1	607.6
所得稅(附註六)	<u>(10.5)</u>	<u>(40.8)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利	<u>459.6</u>	<u>566.8</u>

綜合損益表(續)

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	454.6	547.7
非控權權益	5.0	19.1
	<u>459.6</u>	<u>566.8</u>
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利(附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣0.38元</u>	<u>港幣0.48元</u>

綜合全面收益表

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利	459.6	566.8
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	(23.7)	(15.9)
應佔其他全面收益/(虧損)：		
一合營公司	211.9	(54.3)
一聯營公司	(0.1)	(0.1)
於往後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益/(虧損)淨額	<u>188.1</u>	<u>(70.3)</u>
於往後期間將不會被重新分類至 損益之其他全面虧損：		
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資之 公平值虧損	<u>(228.9)</u>	-
年內其他全面虧損	<u>(40.8)</u>	<u>(70.3)</u>
年內全面收益總額	<u>418.8</u>	<u>496.5</u>
應佔：		
母公司股份持有人	414.0	477.4
非控權權益	4.8	19.1
	<u>418.8</u>	<u>496.5</u>

綜合財務狀況表

	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,962.4	18,529.9
投資物業	1,052.1	1,147.2
使用權資產	11,197.7	-
發展中物業	443.2	897.9
於合營公司之投資	3,967.2	3,539.9
於聯營公司之投資	52.9	16.5
按公平值計入損益之金融資產	755.8	550.1
其他貸款	1,062.0	1,062.0
應收賬項及按金(附註九)	78.4	5.7
遞延稅項資產	47.5	42.9
非流動總資產	26,619.2	25,792.1
流動資產		
發展中物業	868.7	-
待售物業	237.7	223.1
存貨	29.6	27.8
待售飛機	-	5.9
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	226.6	308.2
按攤銷成本列賬之金融資產	-	481.3
按公平值計入損益之金融資產	2,455.7	2,721.8
其他貸款	390.8	267.3
衍生金融工具	3.1	28.4
可收回稅項	4.5	7.2
受限制之現金	76.0	68.5
已抵押定期存款及銀行結存	357.0	24.0
定期存款	631.5	893.5
現金及銀行結存	801.6	888.8
流動總資產	6,082.8	5,945.8

綜合財務狀況表(續)

	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項、已收按金及 應付費用(附註十)	(332.1)	(425.8)
合約負債	(43.3)	(42.6)
租賃負債	(16.6)	-
付息之銀行債項	(1,747.0)	(1,174.8)
衍生金融工具	-	(1.0)
應付稅項	(59.8)	(25.6)
流動總負債	(2,198.8)	(1,669.8)
流動資產淨值	3,884.0	4,276.0
扣除流動負債後總資產	30,503.2	30,068.1
非流動負債		
應付賬項及已收按金(附註十)	(145.0)	(97.0)
租賃負債	(36.5)	-
付息之銀行債項	(11,309.5)	(10,925.8)
其他債項	(2,716.7)	(2,725.9)
遞延稅項負債	(839.7)	(883.8)
非流動總負債	(15,047.4)	(14,632.5)
資產淨值	15,455.8	15,435.6
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	89.9	89.9
儲備	12,908.8	12,774.2
	12,998.7	12,864.1
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	724.2	838.6
股本總值	15,455.8	15,435.6

附註：

一、 編製之基準與會計政策

本集團之財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產及衍生金融工具均按公平值計算則除外。待售飛機乃按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。本財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新增及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、削減或結清
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
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
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

除下文所闡述有關香港財務報告準則第16號及香港會計準則第28號之修訂影響外，採納上述新增及經修訂準則對本集團之綜合財務報表並無重大財務影響。

新增及經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 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内容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人按單一資產負債表模式計算所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干豁免確認情況除外。香港財務報告準則第16號下出租人之會計處理方式與香港會計準則第17號基本不變。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。就轉租安排，轉租之分類是參考主租賃產生之使用權資產，而不是參考相關資產。香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人之租賃產生任何重大影響。

本集團已以經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，該準則已被追溯應用，將首次採納之累計影響確認為對於二零一九年一月一日期初保留盈利結餘之調整，且概不會重列二零一八年之比較資料，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約在一段時間內轉讓控制可識別資產之權利以換取代價，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產之權利時，即控制權已轉讓。本集團選擇應用過渡性實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未確定為租賃之合約不會作重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有若干辦公室、倉庫物業、員工宿舍、商舖單位及辦公室設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及租賃期為十二個月或以下之租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團自二零一九年一月一日開始並非按直線法於租期內確認經營租賃租金開支，而是確認使用權資產折舊及未償還租賃負債之累計利息為融資成本。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值，使用二零一九年一月一日之增量借貸利率貼現後予以確認。使用權資產根據租賃負債金額計量，並以緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認與租賃相關之任何預付或應付租賃款項金額作出調整。

該等使用權資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中分別呈列使用權資產及租賃負債。

就先前計入投資物業並按公平值計量之租賃土地及建築物(持有以賺取租金收入及/或資本增值)而言，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業，並繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

就先前入賬列作經營租賃並為賺取轉租租金收入而訂立之租賃，主租賃相關使用權資產於二零一九年一月一日之公平值計量為港幣8,300,000元，已入賬及自該日起採用香港會計準則第40號歸類為投資物業。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率
- 對租賃期於首次應用日期起計十二個月內屆滿之租賃組合使用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期/終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃年期

於二零一九年一月一日之財務影響

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	增額/(減額)
	港幣百萬元
資產	
物業、廠房及設備	(11,387.7)
投資物業	8.3
使用權資產	11,421.8
總資產	<u>42.4</u>
負債	
租賃負債	<u>42.4</u>

於二零一九年一月一日租賃負債與二零一八年十二月三十一日經營租賃承擔之對賬如下：

	港幣百萬元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	28.3
於二零一九年一月一日之加權平均增量借貸利率	2.82%
於二零一九年一月一日之經營租賃承擔貼現值	27.5
加：於二零一八年十二月三十一日未確認之選擇性 延期付款	15.1
減：與短期租賃及餘下租賃期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿之租賃有關承擔	(0.2)
於二零一九年一月一日之租賃負債	42.4

- (b) 香港會計準則第28號之修訂澄清香港財務報告準則第9號之範圍豁免僅包括於聯營公司或合營公司之權益(可應用權益法)，而不包括實質上構成於聯營公司或合營公司投資淨額一部分之長期權益(不應用權益法)。因此，實體將該等長期權益入賬時應採用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號項下之減值規定)，而非香港會計準則第28號。而僅在確認聯營公司或合營公司之虧損以及於聯營公司或合營公司之投資淨額減值情況時，才就投資淨額(包括長期權益)應用香港會計準則第28號。本集團於二零一九年一月一日採納該等修訂時評估其於聯營公司及合營公司之長期權益業務模式，且認為於聯營公司及合營公司之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本列賬。因此，該等修訂不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下六類：

- (a) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (b) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (c) 物業發展及投資分類包括投資於銷售及用作租金收入之物業，以及提供物業代理及管理服務；
- (d) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (e) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金及利息收入；及
- (f) 其他分類主要包括食品銷售、經營及管理餐廳、經營安全儲存庫業務、提供房務管理及相關服務以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本、以及總辦事處及企業收益及支出。

分類資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、受限制之現金、已抵押定期存款及銀行結存、定期存款、現金及銀行結存，以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括付息之銀行債項、其他債項、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售而進行交易。

以下表列本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

	酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分類收入(附註三)：																
銷售予外界客戶	1,945.6	2,377.9	–	–	13.8	28.7	201.8	71.5	44.2	119.1	20.8	16.9	–	–	2,226.2	2,614.1
分類間之銷售	5.5	7.1	104.9	114.1	4.9	4.9	–	–	–	–	106.8	103.1	(222.1)	(229.2)	–	–
合計	<u>1,951.1</u>	<u>2,385.0</u>	<u>104.9</u>	<u>114.1</u>	<u>18.7</u>	<u>33.6</u>	<u>201.8</u>	<u>71.5</u>	<u>44.2</u>	<u>119.1</u>	<u>127.6</u>	<u>120.0</u>	<u>(222.1)</u>	<u>(229.2)</u>	<u>2,226.2</u>	<u>2,614.1</u>
減除折舊前分類業績	662.0	995.4	(14.5)	(13.1)	187.7	211.5	517.0	155.8	33.9	61.9	(9.5)	(2.6)	–	–	1,376.6	1,408.9
折舊	<u>(502.8)</u>	<u>(484.6)</u>	<u>(2.2)</u>	<u>(0.4)</u>	<u>(6.6)</u>	<u>(5.8)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(15.0)</u>	<u>(18.2)</u>	<u>(3.6)</u>	<u>(3.9)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(530.2)</u>	<u>(512.9)</u>
分類經營業績	<u>159.2</u>	<u>510.8</u>	<u>(16.7)</u>	<u>(13.5)</u>	<u>181.1</u>	<u>205.7</u>	<u>517.0</u>	<u>155.8</u>	<u>18.9</u>	<u>43.7</u>	<u>(13.1)</u>	<u>(6.5)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>846.4</u>	<u>896.0</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益																
未能劃分之非業務及企業支出(淨額)																
融資成本(租賃負債之利息除外)																
應佔盈利：																
合營公司	–	–	–	–	57.5	174.1	–	–	–	–	–	–	–	–	57.5	174.1
聯營公司	–	–	–	–	35.7	0.3	–	–	–	–	0.7	0.1	–	–	36.4	0.4
除稅前盈利															470.1	607.6
所得稅															<u>(10.5)</u>	<u>(40.8)</u>
予母公司股份持有人及 非控股權益分佔前年內盈利															<u>459.6</u>	<u>566.8</u>
應佔：																
母公司股份持有人															454.6	547.7
非控股權益															<u>5.0</u>	<u>19.1</u>
															<u>459.6</u>	<u>566.8</u>

	酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		物業發展及投資		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
分類資產	18,874.6	18,469.7	36.7	51.0	4,226.3	3,498.1	3,240.7	3,839.0	391.0	414.6	25.5	23.8	(40.7)	(51.3)	26,754.1	26,244.9
於合營公司之投資	–	–	–	–	3,967.2	3,539.9	–	–	–	–	–	–	–	–	3,967.2	3,539.9
於聯營公司之投資	–	–	–	–	46.1	10.5	–	–	–	–	6.8	6.0	–	–	52.9	16.5
現金及未能劃分之資產															1,927.8	1,936.6
總資產															32,702.0	31,737.9
分類負債	(382.6)	(430.4)	(3.5)	(2.1)	(85.6)	(46.9)	(1.4)	(3.5)	(67.6)	(67.7)	(14.6)	(6.3)	40.7	51.3	(514.6)	(505.6)
付息之銀行債項及未能劃分之負債															(16,731.6)	(15,796.7)
總負債															(17,246.2)	(16,302.3)
其他分類資料：																
利息收入	–	–	–	–	(177.0)	(197.6)	(95.3)	(110.0)	–	(1.9)	–	–	–	–	–	–
一合營公司承諾補償之租金	(28.3)	(21.2)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
業務往來客戶應收賬項之減值	0.5	2.6	–	–	–	–	–	–	–	–	3.0	0.3	–	–	–	–
釋放維修儲備	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(34.4)	–	–	–	–	–	–
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益(淨額)	–	–	–	–	–	–	(300.0)	(75.5)	–	–	–	–	–	–	–	–
投資物業之公平值虧損/(收益)	5.2	(5.6)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
出售一項投資物業之收益	–	–	–	–	(9.0)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
出售物業、廠房及設備項目 之虧損(淨額)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.2	–	–	–	–	–	–
資本支出	1,019.2	173.9	–	–	–	0.1	–	–	0.1	282.1	2.7	2.8	–	–	–	–

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
香港	2,156.5	2,471.6
中國內地	10.2	11.9
其他	59.5	130.6
	<u>2,226.2</u>	<u>2,614.1</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

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
香港	21,954.9	21,696.9
中國內地	1,955.1	1,845.1
其他	765.5	589.4
	<u>24,675.5</u>	<u>24,131.4</u>

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

有關主要客戶之資料

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

三、 收入、其他收入及收益(淨額)之分析列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
客戶合約收益		
酒店經營及管理服務	1,867.8	2,312.8
出售物業	-	15.0
出售飛機	5.9	80.4
其他業務	22.6	17.0
其他收入來源		
租金收入：		
酒店物業	57.0	48.2
投資物業	27.1	23.7
飛機	38.3	36.8
其他	2.9	2.6
出售按公平值計入損益之		
金融資產之收益/(虧損)(淨額)	95.7	(34.8)
結算衍生金融工具之收益/(虧損)(淨額)	0.6	(6.4)
按公平值計入損益之		
金融資產之利息收入	89.1	99.9
融資租賃之利息收入	-	1.9
上市投資之股息收入	16.4	12.8
其他業務	2.8	4.2
	<u>2,226.2</u>	<u>2,614.1</u>
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	19.8	28.4
其他利息收入	183.4	207.7
出售物業、廠房及設備項目 之虧損(淨額)	-	(1.2)
出售一項投資物業之收益	9.0	-
出售非上市投資(包括在按公平值 計入損益之金融資產內)之收益	6.0	-
釋放維修儲備	-	34.4
一合營公司承諾補償之租金	28.3	21.2
其他	22.2	21.2
	<u>268.7</u>	<u>311.7</u>

四、 計入經營業務盈利內之出售本集團之一項物業所得盈利及折舊之分析列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
出售一項物業之盈利	<u>9.0</u>	<u>—</u>
物業、廠房及設備折舊	294.9	512.9
使用權資產折舊	<u>235.3</u>	<u>—</u>
	<u>530.2</u>	<u>512.9</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
銀行貸款之利息	365.5	292.6
其他債項之利息	108.2	134.3
租賃負債之利息	1.4	—
債項成立成本攤銷	<u>31.3</u>	<u>32.7</u>
並非按公平值計入損益之金融負債		
總利息開支	506.4	459.6
其他貸款成本	<u>10.2</u>	<u>7.9</u>
	516.6	467.5
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(104.1)</u>	<u>(86.1)</u>
	<u>412.5</u>	<u>381.4</u>

六、 年度內之所得稅支出列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年度內之稅項支出	57.9	67.6
過往年度之超額撥備	(0.3)	—
即期 — 海外		
年度內之稅項支出	0.9	1.3
過往年度之撥備不足	0.2	—
遞延稅項	(48.2)	(28.1)
年度內之稅項支出總額	<u>10.5</u>	<u>40.8</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%(二零一八年：16.5%)計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

應佔一合營公司之稅項為港幣19,800,000元(二零一八年：港幣58,500,000元)，已計入綜合損益表之「應佔合營公司及聯營公司之盈利」內。

七、 股息：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣4.5仙 (二零一八：港幣5.0仙)	40.4	44.9
擬派末期 — 每股普通股港幣6.0仙 (二零一八：港幣14.0仙)	53.9	125.8
	<u>94.3</u>	<u>170.7</u>

八、 每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年內盈利港幣454,600,000元(二零一八年：港幣547,700,000元)，並已就有關永續證券之分派港幣114,500,000元(二零一八年：港幣114,800,000元)作出調整，及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數898,800,000股(二零一八年：898,800,000股)計算。

由於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，因而並不存在引致攤薄的事件，故並無對該等年度之每股普通股基本盈利作調整。

九、 計入應收賬項、按金及預付款項之港幣81,000,000元(二零一八年：港幣140,600,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。此等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	62.5	119.7
四至六個月	3.6	3.3
七至十二個月	7.0	5.5
超過一年	16.1	16.8
	<u>89.2</u>	<u>145.3</u>
減值	<u>(8.2)</u>	<u>(4.7)</u>
	<u>81.0</u>	<u>140.6</u>

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

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

十、計入應付賬項、已收按金及應付費用之港幣52,900,000元(二零一八年：港幣65,400,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。此等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	52.6	65.1
四至六個月	0.3	0.2
七至十二個月	—	0.1
	<u>52.9</u>	<u>65.4</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

業績審閱

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之公司細則條文規定，本公司全部董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)
羅寶文小姐(副主席兼董事總經理)
楊碧瑤女士(首席營運官)
范統先生
羅俊圖先生
吳季楷先生
溫子偉先生

非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP(副主席)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士
羅文鈺教授
伍穎梅女士，JP
黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零二零年三月二十六日