

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。



## 二零一五年度集團全年業績公佈

### 財務及業務摘要

|                                | 二零一五年度<br>港幣百萬元 | 二零一四年度<br>港幣百萬元 | %轉變    |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|--------|
| 收入                             | 2,934.0         | 2,330.4         | +25.9% |
| 毛利                             | 1,234.7         | 1,118.1         | +10.4% |
| 減除折舊、融資成本<br>及稅項前所得之<br>經營業務盈利 | 873.2           | 1,201.9         | -27.3% |
| 母公司股份持有人應佔<br>年內盈利             | 4.6             | 196.6           | -97.7% |
| 母公司股份持有人應佔<br>每股普通股基本盈利        | 港幣0.14仙         | 港幣6.13仙         | -97.7% |
| 擬派末期股息<br>(每股普通股)              | 港幣1.37仙         | 港幣2.00仙         | -31.5% |
| 年度股息總額<br>(每股普通股)              | 港幣2.00仙         | 港幣2.63仙         | -24.0% |
|                                | 於十二月三十一日        |                 |        |
|                                | 二零一五年<br>(未經審核) | 二零一四年<br>(未經審核) |        |
| 母公司股份持有人應佔<br>每股普通股資產淨值        | 港幣2.65元         | 港幣2.66元         | -0.4%  |

- 於年度內達致之盈利大幅減少，主要歸因於去年錄得之比較盈利存在多項一次性項目。此外，由於訪港旅客人次減少，香港酒店業之表現於二零一五年之整體表現受到不利影響。故此，本集團於香港之酒店業務(為其核心業務之一)於年度內之經營業績與二零一四年所達致之水平相比，亦受到影響。
- 本集團於年度內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣873,200,000元(二零一四年：港幣1,201,900,000元，包括多項一次性收益)。
- 於回顧年度內就本集團位於香港之酒店物業所作之折舊費用合共港幣500,600,000元。儘管該折舊費用對現金流量並無影響，惟已對整體報告之盈利造成不利影響。此外，於年度內本集團之飛機機隊折舊費用為港幣49,500,000元。
- 本集團於二零一二年七月首次從事投資飛機擁有及租賃業務，並透過本公司一間全資附屬公司收購一架波音737-800型號飛機之84.9%實益權益。Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(本公司之上市附屬公司)其後亦透過此業務平台對此新業務領域作出龐大投資。
- 最近於今年三月，本集團已透過所委任飛機管理人就建議收購波音737-300F貨運飛機訂立意向書，並擬根據融資租賃安排將該飛機租賃予物流營運商。
- 整體而言，本集團正計劃進一步擴充其飛機擁有及租賃業務，當中包括機隊之規模及組合，亦正對該業務營運投入更多資源，冀於不久將來此項新業務發展能成為本集團的個別營運業務單位之一。
- 本集團已於二零一五年六月重新啟動城利財務有限公司(本公司一間持有放債人牌照之全資附屬公司)之融資業務。現時融資業務主要集中於物業按揭業務。

- 世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)乃由本集團擁有48%權益之聯營公司，為一家有活力的寓教於樂之公司，主要從事製作適合家庭集教育及娛樂於一身的高質素多媒體內容及相關的產品及服務，業務主要專注於中國市場。世紀創意科技之旗艦角色「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」之品牌定位及世界級的產品內容已吸引了頂級合作授權夥伴之巨大興趣，世紀創意科技亦正與一全球玩具領導商就落實一項重大授權交易進入最後商議階段。將產權打入國際網絡預計可透過不同形式之授權帶來持續增長之分銷收益及收入。與此同時，世紀創意科技與中國一家營辦最多幼稚園之公司就開發及分銷「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」之訂購套裝一事現已處於最後落實階段。世紀創意科技專注創意內容及數碼產品，一直與多名優秀合作夥伴進行深入探討，以促進PlayLab(室內寓教於樂中心)、特色影片及音樂表演製作之發展。建基於與關鍵策略伙伴的關係，世紀創意科技定當成為家庭寓教於樂領域中之先驅，並具備在全球拓展業務的強大潛能。
- 有關本集團上市附屬公司，Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司、富豪、富豪產業信託及 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司之業務營運之詳情，已另刊載於該等公司於今日分別所發表之業績公佈內。
- 儘管香港及全球經濟狀況於往後一段期間可能存在各種不明朗因素，惟董事相信憑藉本集團穩健之資產基礎及雄厚之流動資金，本集團之業務將能持續增長。

## 財務業績

於截至二零一五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4,600,000元，而於二零一四年所錄得之盈利為港幣196,600,000元。

誠如於二零一六年三月十五日之盈利警告公佈所闡述，本集團於回顧年度達致之盈利大幅減少，主要歸因於去年所達致之比較盈利存在多項一次性項目，尤其包括本集團收回應收貸款及相關利息共港幣243,200,000元(如於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報所披露)。此外，由於訪港旅客人次減少，香港酒店業於二零一五年之表現受到不利影響。故此，本集團於香港之酒店業務(為其核心業務之一)於年度內之經營業績與二零一四年所達致之水平相比，亦受到影響。

本集團於年度內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣873,200,000元(二零一四年：港幣1,201,900,000元，如上文所述包括多項一次性收益)。然而如先前所闡述，由於本集團所有在香港經營之酒店物業均由本集團擁有及經營，乃於本集團之綜合財務報表被分類為物業、廠房及設備，因此，並須計及折舊以符合現行適用會計準則。因此，於回顧財務業績內已就該等酒店物業作出折舊費用合共港幣500,600,000元。儘管該折舊費用對現金流量並無影響，惟已對整體報告之盈利造成不利影響。此外，本集團就飛機機隊於年度內所作之折舊費用為港幣49,500,000元。

## 業務回顧

世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成。作為本集團之最終控股公司，本公司於去年年結日於Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(本公司之中層上市附屬公司)持有約62.2%股權，而本集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營。

於二零一五年十二月三十一日，百利保於Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(百利保之上市附屬公司)持有其約66.9%權益，主要從事本集團之酒店業務。除從事酒店經營及管理業務外，富豪同時擁有一龐大之多元化業務權益組合以及亦持有富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，擁有在香港經營之全部八間富豪酒店及富薈酒店)已發行基金單位約74.6%權益。

另一方面，本集團之物業業務主要透過 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(百利保與富豪各自擁有 50:50 權益之合營公司)進行。由於富豪為本公司透過百利保持有之附屬公司，P&R Holdings 實際上亦為本公司之附屬公司。於二零一五年十二月三十一日，P&R Holdings 持有 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司約 71.8% 實益控股權益(包括於其普通股及可換股優先股之權益)，此外亦於四海可換股債券持有重大權益。四海因而亦為本集團之上市成員，其主要專注在中華人民共和國之物業發展及投資，以及其他投資業務。

本集團於二零一二年七月首次從事投資飛機擁有及租賃業務，並透過本公司一全資附屬公司收購一架波音 737-800 型號飛機之 84.9% 實益權益。自此，富豪透過此業務平台對此新業務領域作出龐大投資。於二零一五年十二月三十一日，富豪集團擁有 14 架飛機，包括兩架 321 型號空中巴士及 12 架 Embraer ERJ-135 型號與 ERJ-145 型號之飛機。

最近於今年三月，本公司一全資附屬公司已透過所委任飛機管理人就建議收購一架波音 737-300F 貨運飛機訂立意向書，並擬根據融資租賃安排將該飛機租賃予物流營運商。

本集團在整體計劃進一步擴充其飛機擁有及租賃業務，當中包括機隊之規模及組合，亦正對該業務營運投入更多資源，冀於不久將來此項新業務發展能成為本集團的個別營運業務單位之一。

同時，本集團已於二零一五年六月重新啟動城利財務有限公司(為本公司一間持有放債人牌照之全資附屬公司)之融資業務。現時融資業務主要集中於物業按揭業務，視乎市況而定，或將業務擴展至其他零售借貸業務。

世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)乃由本集團擁有 48% 權益之聯營公司，為一家有活力的寓教於樂之公司，主要從事製作適合家庭集教育及娛樂於一身的高質素多媒體內容及相關的產品及服務，業務主要專注於中國市場。世紀創意科技之旗艦角色「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」之品牌定位及世界級的產品內容已吸引了頂級合作授權夥伴之巨大興趣，世紀創意科技正與一全球玩具領導商就落實一項重大授權交易進入最後商議階段。將知識產權打入國際網絡預計可透過不同形式之授權帶來持續增長之分銷收益及收入。與此同時，世紀創意科技與中國其中一家營辦最大型連鎖幼稚園之公司就開發及分銷「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」之訂購套裝一事現已處於最後落實階段。世紀創意科技專注創意內容及數碼產品，一直與多名優秀合作夥伴進行深入探討，以促進其 PlayLab(室內寓教於樂中心)、特色影片及音樂表演製作之發展。建基於與關鍵策略伙伴的關係，世紀創意科技定當成為家庭寓教於樂領域中之先驅，

並具備在全球拓展業務的強大潛能。

有關世紀創意科技股權架構及業務經營之進一步詳情，載於本公佈「管理層之討論及分析」一節。

## **百利保控股有限公司**

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，百利保達致之股東應佔綜合盈利為港幣21,500,000元，而於二零一四年所錄得之盈利為港幣283,700,000元。

關於百利保之主要業務及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於百利保於今日所發表之業績公佈內。

## **富豪酒店國際控股有限公司**

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，富豪達致之股東應佔綜合盈利為港幣119,000,000元，而於二零一四年所錄得之盈利為港幣410,300,000元。

關於富豪之主要業務及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪於今日所發表之業績公佈內。

## **富豪產業信託**

於截至二零一五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淨額為港幣1,527,800,000元，於二零一四年財政年度則錄得綜合純利港幣238,500,000元。

關於富豪產業信託之主要業務及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於富豪產業信託於今日所發表之業績公佈內。

## 四海國際集團有限公司

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，四海錄得股東應佔綜合虧損港幣344,900,000元，而於二零一四年則錄得虧損港幣127,400,000元。

關於四海之主要業務及展望(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已另刊載於四海於今日所發表之業績公佈內。

## 展望

儘管香港及全球經濟狀況於往後一段期間可能存在各種不明朗因素，惟董事相信憑藉本集團穩健之資產基礎及雄厚之流動資金，本集團之業務將能持續增長。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團之重要投資及主要業務包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務以及其他投資(包括金融資產投資)。

百利保(本集團之上市中層附屬公司)之主要業務包括其於富豪之投資、其物業發展及投資業務(包括於香港透過與富豪成立之合營公司 P&R Holdings 進行，及於中華人民共和國透過 P&R Holdings 之上市附屬公司四海進行)、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資業務。百利保於年度內之業務回顧、百利保集團於當中經營之物業市場之現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，已載於百利保及四海分別所發表之二零一五年全年業績公佈內。

富豪之重要投資及業務權益包括透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司 P&R Holdings 進行及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。富豪之酒店、物業及其他投資業務連同富豪產業信託於年回顧度內之業績表現，以及富豪集團於當中經營之酒店業及物業市場之現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，亦已載於富豪及富豪產業信託分別所發表之二零一五年全年業績公佈內。

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

### 世紀創意科技集團（「世紀創意科技」）

本集團於 8D Matrix Limited (本集團之聯營公司，其全資擁有世紀創意科技集團) 實際擁有合共 48% 權益(包括由富豪集團持有之 36% 權益以及透過本公司之全資附屬公司擁有之 12% 權益)。而 8D Matrix 餘下之 52% 權益則由本公司之主席兼控權股東羅旭瑞先生之私人公司持有。世紀創意科技為一家有活力的寓教於樂公司，主要從事製作適合家庭集教育及娛樂於一身的高質素多媒體內容及相關的產品及服務，業務主要專注於中國市場。世紀創意科技之旗艦產權「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」由羅旭瑞先生之女兒，亦為本公司之副主席兼執行董事羅寶文小姐創造，該等角色之知識產權由羅小姐實益擁有。

建基於動畫及音樂內容而取得的驕人成就，「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」成為激發兒童之正面價值觀及全面發展之備受喜愛及信任的家庭品牌。世紀創意科技已製作超過 2,000 分鐘以「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」為旗艦角色的獲獎 3D 動畫內容。繼二零一四年第一季在逾 70 個電視頻道之黃金時段首播後，第二季於二零一五年播出，並在中國兩大領先兒童頻道 CCTV (中國中央電視台) 及湖南金鷹頻道黃金時段的動畫片已達到收視率第一，於下半年重播時收視率亦連續高踞於首五位。「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」之原裝音樂集在全球各地之 iTunes 上位列榜首，並囊括多個國際獎項，可見該品牌廣受全球歡迎。

憑藉觀眾對品牌漸趨認同，收益預期將產生自三大業務領域：(i) 內容分銷及知識產權授權、(ii) 寓教於樂認購套裝以及 (iii) 家庭認購服務平台及數碼產品。

「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」之品牌定位及世界級的產品內容已吸引了頂級合作授權夥伴之巨大興趣，使之成為中國首個展現全球潛力之品牌。

「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」亦為首個獲世界最大兒童出版社 Scholastic 授權的品牌。世紀創意科技正與一全球玩具領導商就落實一項重大授權交易進入最後商議階段。為配合「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」於全球特許經營的發展，世紀創意科技與國際主要工作室及分銷夥伴合作將動畫內容帶到全球的電視網絡及數碼平台。與此同時，隨後季度的動畫內容將會由艾美獎得主之專才參與前期製作團隊，動畫內容質素將進一步提高。將知識產權打入國際網絡預計可透過不同形式之授權帶來持續增長之分銷收益及收入。

特許經營權不僅深受兒童的喜愛及家長的信任，更獲得教育專才的認可。

「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」為唯一指定品牌，獲委任透過互動式卡拉OK 遊戲應用程式分銷在全中國所有小學推廣道德教育。世紀創意科技集教育、遊戲與教學科技專才之團隊已開發一套獨特之手機教學程式，其設計使兒童有效地在趣味中學習。世紀創意科技與中國其中一家營辦最大型連鎖幼稚園之公司就開發及分銷「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」之訂購套裝一事現已處於最後落實階段，包括世紀創意科技皇牌之互動語言學習程式、網上學習輔助工具及互動式寓教於樂遊戲，亦將引進 STEAM 創造者工作教室，透過互動學習培育兒童之創新能力。

憑藉其網上專業知識，世紀創意科技將推出專業之家庭訂購服務平台，為兒童提供適合的寓教於樂之內容(動畫、遊戲及音樂)，並為家長提供度身訂造之智能服務。世紀創意科技計劃在今年年底前推出一套適合家庭之革命性手機遊戲，具備互動遊戲功能之玩具。推出此訂購服務模式將有助世紀創意科技建立客戶忠誠群，並帶來穩定之收益來源。

世紀創意科技專注創意內容及數碼產品，一直與多名優秀合作夥伴進行深入探討，以促進其 PlayLab (室內寓教於樂中心)、特色影片及音樂表演製作之發展。建基於與關鍵策略伙伴的關係，世紀創意科技定當成為家庭寓教於樂領域中之先驅，並具備在全球拓展業務的強大潛能。

## **P&R Holdings Limited 百富控股有限公司**

P&R Holdings 乃為百利保與富豪共同成立並各自擁有 50:50 權益之合營公司(百利保及富豪根據其各自於 P&R Holdings 之股權按比例出資)，並為百利保及本公司之附屬公司。P&R Holdings 之業務範圍為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 集團現正進行之物業發展項目及所擁有物業之進一步資料：

## 香港

除位於九龍深水埗順寧道之發展項目及位於九龍大角咀最新之晏架街/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，下文所述所有現正進行之發展項目及物業均為 P&R Holdings 集團全資擁有。

### *新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號*

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)之住宅發展項目。名為「尚築」之公寓大樓的單位之預售計劃已於二零一五年六月正式推出，而全部134個單位已於一日內售罄。名為「富豪·悅庭」之36間花園洋房(為該發展項目之主要部分)之銷售計劃將於本年度第二季推出。此項目之佔用許可證(入伙紙)已於二零一五年第四季獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則預計於短期內取得。

### *九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號*

此項目之地盤總面積約700平方米(7,535平方呎)，現正發展為一間擁有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。上蓋建築工程已大致上完成，而入伙紙預計將於二零一六年第四季獲發出。

### *新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號*

此發展地皮之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最高可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤計劃發展為購物商場。地基工程經已完成，而上蓋建築工程合約亦已批出。此項目預計將於二零一七年完成，並擬保留持作賺取租金收入。

### *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198個泊車位之豪華住宅發展項目，總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。此發展項目之總建築圖則已獲批准，地盤平整工程及地基工程預計將於二零一六年第二季完成。現預計此發展項目將於二零一八年完成。

#### 上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號

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。地基工程經已完成，進一步之建築工程將待牽涉毗鄰建築物之技術性問題解決後進行。

#### 九龍深水埗順寧道69至83號

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)，計劃發展為一總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅發展項目，可提供157個住宅單位、兩層商舖及一層地下停車場。上蓋建築工程正在進行中，並預計此發展項目將於二零一七年完成。此發展項目之單位預售計劃將於今年第二季推出市場。

#### 九龍大角咀晏架街/福全街

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。此項目之地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)及可建總樓面面積約為6,529平方米(70,278平方呎)，計劃發展為擁有約288間客房並配有附屬設施的多層酒店建築物。總建築圖則已呈交屋宇署審批。

#### 新界元朗唐人新村屏山里9號彩虹軒

此等物業包括一已完成住宅發展項目內之十個複式住宅單位(總面積約為1,832平方米(19,720平方呎))及14個泊車位。銷售計劃已於二零一五年八月推出。全數十個住宅單位及13個泊車位均於短時間內售罄。

#### 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現時進行之物業項目(全部均為全資擁有)之進一步資料如下：

## 物業發展

### 成都項目

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，整體總樓面面積約為497,000平方米。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有約340個住宅單位連同停車場及商業配套單位之三幢住宅大樓。這三幢住宅大樓的建築工程預計將於今年年底前完成，而該等住宅單位預期將於今年第二季推出預售。經考慮現時當地市場環境，現正計劃為該酒店重訂一系列業務營運模式，預計於二零一七年年初分階段完成。該發展項目之第二期發展包括擁有約960個單位之六幢住宅大樓，建築工程現正進行中，並預期於二零一七年第二季完成。住宅單位之預售則預期於今年年底前推出。整項發展所包括之其他部分亦將繼續分階段發展。

### 天津項目

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。此項目之下層結構工程已完成及四幢住宅大樓之上蓋建築工程正在進行中。擁有256個住宅單位之首兩幢住宅大樓已於二零一五年十月推出預售。迄今，超逾96%之預售住宅單位經已售出，獲得超逾人民幣671,000,000元之經訂約銷售代價。擁有256個住宅單位之其餘兩幢住宅大樓以及主要擁有約19,000平方米商舖面積之商業綜合大樓現計劃將於今年稍後推出預售。預計整項發展將由二零一七年起分階段完成。

### 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盤總面積約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畝的土地上重新造林，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，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於商業發展。

由於按要求需進行之若干重新造林補救工程延遲，以致影響原定安排相關政府部門進行所需檢查之程序。四海集團已進行重組當地項目管理團隊及委聘專業顧問負責協調及協助尋求所需保護措施，以使該項目回復如常運作。根據已取得之法律意見，四海集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及仍生效。四海集團計劃盡快開展按要求需進行之若干重新造林補救工程，務求有關地方政府部門能恢復為重新造林之面積作檢查及計量，並落實發展土地之「招、拍、掛」的最終程序。倘本集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，本集團初步計劃在該土地上分階段發展一項大型綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、娛樂及商用物業。

## **Hang Fok Properties Limited**

Hang Fok 為由百利保集團及富豪集團各自實益擁有50%之實體，並實際上為本集團之附屬公司。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。誠如早前所報告，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。Hang Fok 於往年已作出適當撥備，及於二零一三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有之權益只以細數額列賬。於進行法律程序的過程中，其他合營夥伴已向合營項目公司提供資金並促使後者於二零一四年八月存入約人民幣195,000,000元予於中國之法院，作為償還部分由 Hang Fok 借予合營項目公司之股東貸款連同累計利息之款項。因此，Hang Fok 錄得撥回應收貸款及已確認相關利息收入分別約港幣159,000,000元及港幣84,200,000元，並已反映於本集團於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之業績內。Hang Fok 已於二零一六年二月透過中國法院收取上述款項人民幣195,000,000元(經扣除相關事項費用)，Hang Fok 現仍繼續向合營項目公司追討其他到期利息。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

於二零一五年十二月三十一日，本集團之母公司股份持有人應佔資產淨值為港幣8,501,500,000元，相當於每股普通股港幣2.65元。

### 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。

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。於中國之物業發展項目所需之資金目前乃運用內部資金及預售單位所得款項提供，若條款合適，或會以本地貨幣安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元及港幣為單位，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，經營業務所得之現金流量淨額為港幣256,300,000元(二零一四年：港幣88,600,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣277,200,000元(二零一四年：港幣299,900,000元)。

## 債項及資產負債比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣2,678,800,000元(二零一四年：港幣3,506,200,000元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣11,059,200,000元(二零一四年：港幣9,851,700,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為29.3%(二零一四年：26.3%)，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11,059,200,000元(二零一四年：港幣9,851,700,000元)與本集團之總資產港幣37,738,800,000元(二零一四年：港幣37,391,800,000元)之相對比率。

有關本集團於二零一五年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一六年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(「二零一五年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

## 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、銀行存款及銀行結存合共港幣18,745,800,000元(二零一四年：港幣17,861,100,000元)，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團部分銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日投資為數港幣462,100,000元(二零一四年：港幣454,600,000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本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一五年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣406,500,000元(二零一四年：港幣445,000,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

## 資本承擔

本集團於二零一五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

本集團於二零一五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二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣1.37仙(二零一四年：港幣2.00仙)。此項建議末期股息之派息額將約為港幣43,900,000元(二零一四年：港幣64,100,000元)，並將派發予於二零一六年六月十三日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一五年十月已派發之中期股息每股普通股港幣0.63仙(二零一四年：港幣0.63仙)，截至二零一五年十二月三十一日止年度之股息總額將為每股普通股港幣2.00仙(二零一四年：港幣2.63仙)。

## 股東週年大會

本公司謹定於二零一六年六月二日(星期四)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，並將連同本公司二零一五年年報一併寄發予股東。

## 暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零一六年五月三十一日(星期二)至二零一六年六月二日(星期四)(首尾兩天包括在內)，以確定股東可出席二零一六年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零一六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，必須於二零一六年五月三十日(星期一)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司(「股份登記過戶分處」)；及
- (ii) 由二零一六年六月八日(星期三)至二零一六年六月十三日(星期一)(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，必須於二零一六年六月七日(星期二)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二零一六年六月二十三日或前後寄予各股東。

## 年度業績

### 綜合損益表

|                                       | 截至二零一五年<br>十二月三十一日止年度<br>港幣百萬元 | 截至二零一四年<br>十二月三十一日止年度<br>港幣百萬元 |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 收入(附註二及三)                             | 2,934.0                        | 2,330.4                        |
| 銷售成本                                  | (1,699.3)                      | (1,212.3)                      |
| 毛利                                    | 1,234.7                        | 1,118.1                        |
| 其他收入及收益(附註三)                          | 99.9                           | 296.3                          |
| 投資物業之公平值收益<br>(淨額)                    | 28.1                           | 72.3                           |
| 按公平值計入損益之金融資產<br>所得公平值收益/(虧損)<br>(淨額) | (13.2)                         | 63.6                           |
| 發展中物業之減值虧損                            | (57.0)                         | —                              |
| 以折讓價併購之收益                             | —                              | 35.0                           |
| 物業銷售及推廣之費用                            | (46.7)                         | —                              |
| 行政費用                                  | (372.6)                        | (383.4)                        |
| 減除折舊前經營業務盈利                           | 873.2                          | 1,201.9                        |
| 折舊                                    | (582.0)                        | (525.9)                        |
| 經營業務盈利(附註二及四)                         | 291.2                          | 676.0                          |
| 融資成本(附註五)                             | (229.4)                        | (236.0)                        |
| 應佔聯營公司之盈利及虧損                          | (24.8)                         | (22.0)                         |
| 除稅前盈利                                 | 37.0                           | 418.0                          |
| 所得稅(附註六)                              | (16.1)                         | 18.7                           |
| 予母公司股份持有人及<br>非控權權益分佔前<br>年內盈利        | 20.9                           | 436.7                          |



## 綜合全面收益表

|   | 截至二零一五年<br>十二月三十一日止年度<br>港幣百萬元 | 截至二零一四年<br>十二月三十一日止年度<br>港幣百萬元 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| 予母公司股份持有人及<br>非控權權益分佔前<br>年內盈利                | 20.9                           | 436.7                          |
| 其他全面收益/(虧損)<br>將於往後期間重新分類至損益<br>之其他全面收益/(虧損)： |                                |                                |
| 可供出售投資：                                       |                                |                                |
| 公平值變動   | 51.0                           | 43.4                           |
| 計入損益表之出售收益之<br>重新分類調整                         | —                              | (1.3)                          |
|   | <u>51.0</u>                    | <u>42.1</u>                    |
| 現金流量對沖：                                       |                                |                                |
| 現金流量對沖之<br>公平值變動                              | (0.3)                          | (4.0)                          |
| 自對沖儲備轉撥至<br>損益表                               | 1.2                            | 6.0                            |
|   | <u>0.9</u>                     | <u>2.0</u>                     |
| 換算海外業務之滙兌差額                                   | (172.6)                        | (78.5)                         |
| 應佔聯營公司之<br>其他全面虧損                             | (0.1)                          | (3.1)                          |
| 年內其他全面虧損                                      | <u>(120.8)</u>                 | <u>(37.5)</u>                  |
| 年內全面收益/(虧損)總額                                 | <u>(99.9)</u>                  | <u>399.2</u>                   |
| 應佔：   |                                |                                |
| 母公司股份持有人                                      | (33.4)                         | 194.5                          |
| 非控權權益   | (66.5)                         | 204.7                          |
|   | <u>(99.9)</u>                  | <u>399.2</u>                   |

## 綜合財務狀況表

|                       | 二零一五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>非流動資產</b>          |                           |                           |
| 物業、廠房及設備              | 20,091.4                  | 19,793.9                  |
| 投資物業                  | 2,101.3                   | 1,946.6                   |
| 發展中物業                 | 1,297.3                   | 1,305.1                   |
| 於聯營公司之投資              | 23.3                      | 29.9                      |
| 可供出售投資                | 215.3                     | 159.6                     |
| 按公平值計入損益之金融資產         | 1.9                       | 1.9                       |
| 應收貸款                  | 9.4                       | 1.7                       |
| 按金及預付款項               | 81.2                      | 89.4                      |
| 遞延稅項資產                | 79.1                      | 62.4                      |
| 商標                    | 610.2                     | 610.2                     |
| 商譽                    | 261.0                     | 261.0                     |
| 其他資產                  | 0.2                       | 0.2                       |
| <b>非流動總資產</b>         | <b>24,771.6</b>           | <b>24,261.9</b>           |
| <b>流動資產</b>           |                           |                           |
| 發展中物業                 | 6,363.9                   | 6,617.0                   |
| 待售物業                  | 1,740.2                   | 1,000.5                   |
| 存貨                    | 52.7                      | 57.2                      |
| 應收賬項、按金及預付款項<br>(附註九) | 1,007.9                   | 580.0                     |
| 應收貸款                  | 0.4                       | 13.3                      |
| 持有至到期日投資              | 201.2                     | 378.1                     |
| 按公平值計入損益之金融資產         | 914.3                     | 977.6                     |
| 衍生金融工具                | 4.7                       | -                         |
| 可收回稅項                 | 3.1                       | -                         |
| 受限制之現金                | 177.8                     | 47.2                      |
| 已抵押定期存款及銀行結存          | 346.3                     | 333.8                     |
| 定期存款                  | 501.8                     | 831.9                     |
| 現金及銀行結存               | 1,652.9                   | 2,293.3                   |
| <b>流動總資產</b>          | <b>12,967.2</b>           | <b>13,129.9</b>           |

## 綜合財務狀況表 (續)

|                   | 二零一五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>流動負債</b>       |                           |                           |
| 應付賬項及費用(附註十)      | (868.7)                   | (671.9)                   |
| 已收按金              | (343.1)                   | (24.5)                    |
| 付息之銀行債項           | (1,271.7)                 | (1,375.9)                 |
| 衍生金融工具            | (2.8)                     | (4.8)                     |
| 應付稅項              | (119.6)                   | (126.5)                   |
| <b>流動總負債</b>      | <u>(2,605.9)</u>          | <u>(2,203.6)</u>          |
| <b>流動資產淨值</b>     | <u>10,361.3</u>           | <u>10,926.3</u>           |
| <b>扣除流動負債後總資產</b> | <u>35,132.9</u>           | <u>35,188.2</u>           |
| <b>非流動負債</b>      |                           |                           |
| 應付賬項及已收按金         | (177.2)                   | (62.9)                    |
| 付息之銀行債項           | (8,247.6)                 | (7,770.8)                 |
| 其他債項              | (4,218.7)                 | (4,211.2)                 |
| 遞延稅項負債            | (2,231.2)                 | (2,296.2)                 |
| <b>非流動總負債</b>     | <u>(14,874.7)</u>         | <u>(14,341.1)</u>         |
| <b>資產淨值</b>       | <u>20,258.2</u>           | <u>20,847.1</u>           |
| <b>股本</b>         |                           |                           |
| 母公司股份持有人應佔股本      |                           |                           |
| 已發行股本             | 320.4                     | 320.4                     |
| 儲備                | 8,181.1                   | 8,199.6                   |
|                   | <u>8,501.5</u>            | <u>8,520.0</u>            |
| <b>非控權權益</b>      | <u>11,756.7</u>           | <u>12,327.1</u>           |
| <b>股本總值</b>       | <u>20,258.2</u>           | <u>20,847.1</u>           |

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。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。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經修訂準則。

香港會計準則第19號修訂定額福利計劃: 僱員供款

二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進

二零一零年至二零一三年週期之香港財務報告準則年度改進

採納該等經修訂準則對本集團之經營業績及財務狀況並無重大財務影響。

此外，本公司已於本財政年度內採納香港聯合交易所頒佈之聯交所證券上市規則之修訂，有關參照香港公司條例(第622章)披露財務資料，此對財務報表產生之主要影響在於財務報表內若干資料之呈列及披露。

## 二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下七類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及透過富豪產業信託用作租金收入之酒店物業擁有業務；

- (d) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (e) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (f) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金收入；及
- (g) 其他分類主要包括提供財務服務、旅遊代理服務、食品銷售以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

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

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

分類負債不包括付息之銀行債項、其他債項、有關利率掉期之衍生金融工具、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。

隨著富豪集團於本年度收購額外飛機後，富豪集團已加大其於飛機擁有及租賃業務之專注度。營運業務之呈報架構已作更改，以便管理層就營運業務事宜、資源分配及業績評估作出決策。因此，額外已將須呈列之營運業務分類「飛機擁有及租賃」獨立披露，而之前所呈報之「其他」營運業務分類中的若干比較數字，已被重新分類及重列以符合本年度之呈列。

以下表列本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料。

|                                 | 物業發展及投資        |                | 建築及與樓宇<br>相關之業務 |                | 酒店經營與管理<br>及酒店擁有 |                | 資產管理           |                | 金融資產投資         |                | 飛機擁有及租賃                 |                         | 其他             |                | 對銷             |                | 綜合             |                |         |
|---------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------|
|                                 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元  | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元   | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元<br>(經重列) | 二零一四年<br>港幣百萬元<br>(經重列) | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |         |
| 分類收入：                           |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                         |                         |                |                |                |                |                |                |         |
| 銷售予外界客戶                         | 536.6          | 11.5           | 12.9            | 10.5           | 2,171.3          | 2,200.9        | -              | -              | 61.5           | 23.5           | 114.3                   | 56.2                    | 37.4           | 27.8           | -              | -              | 2,934.0        | 2,330.4        |         |
| 分類間之銷售                          | 10.0           | 7.7            | 296.7           | 311.8          | -                | -              | 96.2           | 134.7          | -              | -              | -                       | -                       | 3.1            | 3.2            | (406.0)        | (457.4)        | -              | -              |         |
| 合計                              | <u>546.6</u>   | <u>19.2</u>    | <u>309.6</u>    | <u>322.3</u>   | <u>2,171.3</u>   | <u>2,200.9</u> | <u>96.2</u>    | <u>134.7</u>   | <u>61.5</u>    | <u>23.5</u>    | <u>114.3</u>            | <u>56.2</u>             | <u>40.5</u>    | <u>31.0</u>    | <u>(406.0)</u> | <u>(457.4)</u> | <u>2,934.0</u> | <u>2,330.4</u> |         |
| 減除折舊前分類業績                       | 3.4            | 245.4          | (1.5)           | (4.4)          | 837.3            | 971.0          | (13.5)         | (16.2)         | 59.3           | 94.7           | 138.5                   | 49.5                    | (2.9)          | (0.3)          | -              | -              | 1,020.6        | 1,339.7        |         |
| 折舊                              | (16.5)         | (14.0)         | (0.3)           | (0.7)          | (511.6)          | (480.7)        | (0.4)          | (0.3)          | -              | -              | (49.5)                  | (26.4)                  | (1.1)          | (1.6)          | -              | -              | (579.4)        | (523.7)        |         |
| 分類業績                            | <u>(13.1)</u>  | <u>231.4</u>   | <u>(1.8)</u>    | <u>(5.1)</u>   | <u>325.7</u>     | <u>490.3</u>   | <u>(13.9)</u>  | <u>(16.5)</u>  | <u>59.3</u>    | <u>94.7</u>    | <u>89.0</u>             | <u>23.1</u>             | <u>(4.0)</u>   | <u>(1.9)</u>   | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>441.2</u>   | <u>816.0</u>   |         |
| 未能劃分之利息收入及<br>未能劃分之非業務及<br>企業收益 |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                         |                         |                |                |                |                |                | 32.3           | 30.1    |
| 未能劃分之非業務及<br>企業支出               |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                         |                         |                |                |                |                |                | (182.3)        | (170.1) |
| 經營業務盈利                          |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                         |                         |                |                |                |                |                | 291.2          | 676.0   |
| 融資成本                            |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                         |                         |                |                |                |                |                | (229.4)        | (236.0) |
| 應佔聯營公司之<br>盈利及虧損                | 0.1            | 0.3            | -               | -              | -                | 3.8            | -              | -              | -              | -              | -                       | -                       | (24.9)         | (26.1)         | -              | -              | (24.8)         | (22.0)         |         |
| 除稅前盈利                           |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                         |                         |                |                |                |                |                | 37.0           | 418.0   |
| 所得稅                             |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                         |                         |                |                |                |                |                | (16.1)         | 18.7    |
| 予母公司股份持有人及<br>非控股權益分佔前<br>年內盈利  |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                         |                         |                |                |                |                |                | 20.9           | 436.7   |
| 應佔：                             |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                         |                         |                |                |                |                |                |                |         |
| 母公司股份持有人                        |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                         |                         |                |                |                |                |                | 4.6            | 196.6   |
| 非控股權益                           |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                         |                         |                |                |                |                |                | 16.3           | 240.1   |
|                                 |                |                |                 |                |                  |                |                |                |                |                |                         |                         |                |                |                |                |                | 20.9           | 436.7   |

|                                       | 物業發展及投資  |          | 建築及與樓宇<br>相關之業務 |         | 酒店經營與管理<br>及酒店擁有 |          | 資產管理  |       | 金融資產投資  |         | 飛機擁有及租賃 |        | 其他    |       | 對銷     |        | 綜合         |            |
|---------------------------------------|----------|----------|-----------------|---------|------------------|----------|-------|-------|---------|---------|---------|--------|-------|-------|--------|--------|------------|------------|
|                                       | 二零一五年    | 二零一四年    | 二零一五年           | 二零一四年   | 二零一五年            | 二零一四年    | 二零一五年 | 二零一四年 | 二零一五年   | 二零一四年   | 二零一五年   | 二零一四年  | 二零一五年 | 二零一四年 | 二零一五年  | 二零一四年  | 二零一五年      | 二零一四年      |
|                                       | 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  | 港幣百萬元      | 港幣百萬元      |
| 分類資產                                  | 13,679.6 | 12,075.0 | 25.5            | 52.5    | 19,306.0         | 19,722.9 | 37.5  | 46.7  | 1,394.9 | 1,597.5 | 485.8   | 306.6  | 41.7  | 18.4  | (36.1) | (47.4) | 34,934.9   | 33,772.2   |
| 於聯營公司之投資                              | 6.3      | 6.1      | –               | –       | 7.1              | 7.1      | –     | –     | –       | –       | –       | –      | 9.9   | 16.7  | –      | –      | 23.3       | 29.9       |
| 現金及未能劃分之資產                            |          |          |                 |         |                  |          |       |       |         |         |         |        |       |       |        |        | 2,780.6    | 3,589.7    |
| 總資產                                   |          |          |                 |         |                  |          |       |       |         |         |         |        |       |       |        |        | 37,738.8   | 37,391.8   |
| 分類負債                                  | (708.2)  | (83.6)   | (57.8)          | (156.0) | (379.6)          | (411.4)  | (1.5) | (3.4) | (22.3)  | (15.6)  | (202.2) | (67.0) | (3.9) | (5.0) | 36.1   | 47.4   | (1,339.4)  | (694.6)    |
| 附息之銀行債項及<br>未能劃分之負債                   |          |          |                 |         |                  |          |       |       |         |         |         |        |       |       |        |        | (16,141.2) | (15,850.1) |
| 總負債                                   |          |          |                 |         |                  |          |       |       |         |         |         |        |       |       |        |        | (17,480.6) | (16,544.7) |
| 其他分類資料：                               |          |          |                 |         |                  |          |       |       |         |         |         |        |       |       |        |        |            |            |
| 資本支出                                  | 1,901.2  | 1,266.2  | –               | 1.0     | 101.4            | 210.2    | 0.2   | 1.8   | –       | –       | 363.5   | –      | 7.3   | 0.8   |        |        |            |            |
| 以折讓價併購之收益                             | –        | –        | –               | –       | –                | (35.0)   | –     | –     | –       | –       | –       | –      | –     | –     |        |        |            |            |
| 出售物業、廠房及設備之<br>收益(淨額)                 | –        | –        | –               | –       | (0.2)            | –        | –     | –     | –       | –       | (38.1)  | –      | –     | –     |        |        |            |            |
| 收回應收貸款                                | –        | (159.0)  | –               | –       | –                | –        | –     | –     | –       | –       | –       | –      | –     | –     |        |        |            |            |
| 撥回應收貸款之減值                             | –        | –        | –               | –       | –                | –        | –     | –     | –       | –       | –       | –      | –     | (0.8) |        |        |            |            |
| 業務往來客戶應收賬項之<br>減值/(撥回減值)              | –        | –        | –               | –       | –                | 0.1      | –     | –     | –       | –       | –       | –      | –     | (0.1) | (0.1)  |        |            |            |
| 發展中物業之減值虧損                            | 57.0     | –        | –               | –       | –                | –        | –     | –     | –       | –       | –       | –      | –     | –     |        |        |            |            |
| 按公平值計入損益之<br>金融資產所得公平值<br>虧損/(收益)(淨額) | –        | –        | –               | –       | –                | –        | –     | –     | 13.2    | (63.6)  | –       | –      | –     | –     |        |        |            |            |
| 投資物業之公平值<br>收益(淨額)                    | (17.1)   | (54.3)   | –               | –       | (11.0)           | (18.0)   | –     | –     | –       | –       | –       | –      | –     | –     |        |        |            |            |
| 利息收入                                  | (0.1)    | (84.2)   | –               | –       | (0.5)            | (1.0)    | –     | –     | (34.4)  | (32.9)  | –       | –      | (1.6) | (9.1) |        |        |            |            |

## 地域資料

### (a) 外界客戶之收入

|      | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
|------|----------------|----------------|
| 香港   | 2,725.2        | 2,229.4        |
| 中國內地 | 43.6           | 33.3           |
| 其他   | 165.2          | 67.7           |
|      | <u>2,934.0</u> | <u>2,330.4</u> |

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列，惟物業發展及投資分類除外，乃按照物業之分佈位置而分類。

### (b) 非流動資產

|      | 二零一五年<br>港幣百萬元  | 二零一四年<br>港幣百萬元  |
|------|-----------------|-----------------|
| 香港   | 22,221.7        | 21,989.4        |
| 中國內地 | 1,672.5         | 1,650.1         |
| 其他   | 562.1           | 391.1           |
|      | <u>24,456.3</u> | <u>24,030.6</u> |

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

## 有關主要客戶之資料

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

三、 收入、其他收入及收益之分析列載如下：

|                          | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| <u>收入</u>                |                |                |
| 租金收入：                    |                |                |
| 酒店物業                     | 47.2           | 46.2           |
| 投資物業                     | 16.2           | 17.2           |
| 待售物業                     | 0.1            | 0.1            |
| 飛機                       | 114.3          | 56.2           |
| 建築及與建築業務相關之收入            | 7.9            | 5.8            |
| 出售物業所得收益                 | 527.1          | —              |
| 物業管理費用                   | 5.0            | 4.7            |
| 出售按公平值計入損益之              |                |                |
| 金融資產之收益淨額                | 24.4           | 13.9           |
| 結算衍生金融工具之收益淨額/<br>(虧損淨額) | 1.4            | (30.2)         |
| 按公平值計入損益之                |                |                |
| 金融資產之利息收入                | 21.9           | 21.5           |
| 應收貸款之利息收入                | 0.4            | —              |
| 上市投資之股息收入                | 13.8           | 18.3           |
| 酒店經營及管理服務                | 2,117.3        | 2,148.9        |
| 其他業務                     | 37.0           | 27.8           |
|                          | <u>2,934.0</u> | <u>2,330.4</u> |
| <u>其他收入及收益</u>           |                |                |
| 銀行利息收入                   | 27.7           | 28.0           |
| 其他利息收入                   | 15.0           | 105.9          |
| 收回應收貸款                   | —              | 159.0          |
| 出售投資物業之收益                | 3.5            | —              |
| 出售物業、廠房及設備之收益(淨額)        | 38.3           | —              |
| 出售可供出售投資之                |                |                |
| 公平值收益                    | —              | 1.3            |
| 重新分類一待售物業為               |                |                |
| 一投資物業之公平值收益              | —              | 0.1            |
| 其他                       | 15.4           | 2.0            |
|                          | <u>99.9</u>    | <u>296.3</u>   |

四、 出售本集團之投資及物業所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

|                  | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 出售按公平值計入損益之      |                |                |
| 金融資產之盈利          | 24.4           | 13.9           |
| 結算衍生金融工具之盈利/(虧損) | 1.4            | (30.2)         |
| 出售物業之盈利          | <u>128.7</u>   | <u>—</u>       |

五、 本集團之融資成本列載如下：

|                   | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 銀行貸款之利息           | 164.5          | 150.8          |
| 其他債項之利息           | 182.0          | 181.9          |
| 債項成立成本攤銷          | <u>38.1</u>    | <u>33.8</u>    |
| 非按公平值計入損益之        |                |                |
| 金融負債之利息總支出        | 384.6          | 366.5          |
| 衍生金融工具之公平值變動      |                |                |
| — 現金流量對沖(自對沖儲備轉撥) | 1.0            | 6.0            |
| 其他貸款成本            | <u>14.0</u>    | <u>7.8</u>     |
|                   | <u>399.6</u>   | <u>380.3</u>   |
| 減：納入成本賬項內之融資成本    | <u>(170.2)</u> | <u>(144.3)</u> |
|                   | <u>229.4</u>   | <u>236.0</u>   |

六、 年度內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

|                  | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 即期 — 香港          |                |                |
| 年度內之稅項支出         | 97.3           | 86.9           |
| 過往年度之超額撥備        | (1.9)          | (14.1)         |
| 即期 — 海外          |                |                |
| 年度內之稅項支出         | 1.1            | 11.5           |
| 過往年度之撥備不足/(超額撥備) | (0.1)          | 0.1            |
| 遞延稅項             | (80.3)         | (103.1)        |
| 年度內之稅項支出/(抵免)總額  | <u>16.1</u>    | <u>(18.7)</u>  |

香港利得稅之課稅準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%(二零一四年：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。

由於聯營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就該等聯營公司之稅項作課稅撥備(二零一四年：無)。

七、 股息：

|  | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
| 中期 — 每股普通股港幣0.63仙<br>(二零一四年：港幣0.63仙)   | 20.2           | 20.2           |
| 擬派末期 — 每股普通股港幣1.37仙<br>(二零一四年：港幣2.00仙) | 43.9           | 64.1           |
|  | <u>64.1</u>    | <u>84.3</u>    |

- 八、 每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣4,600,000元(二零一四年：港幣196,600,000元)，及於年度內本公司已發行普通股之加權平均數3,203,800,000股(二零一四年：3,207,200,000股)計算。

由於截至二零一五年及二零一四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175,400,000元(二零一四年：港幣126,600,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

|              | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 尚未收取賬項結存之賬齡： |                |                |
| 三個月內         | 153.2          | 114.0          |
| 四至六個月        | 8.9            | 4.2            |
| 七至十二個月       | 5.5            | 2.8            |
| 超過一年         | 11.6           | 9.5            |
|              | <u>179.2</u>   | <u>130.5</u>   |
| 減值           | (3.8)          | (3.9)          |
|              | <u>175.4</u>   | <u>126.6</u>   |

#### 賒賬期限

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賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。本集團就業務往來客戶應收賬項結存之若干賬項持有抵押品或其他信貸改善條件。

十、計入應付賬項及費用之港幣97,900,000元(二零一四年：港幣136,200,000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：

|              | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 尚未繳付賬項結存之賬齡： |                |                |
| 三個月內         | 97.7           | 135.3          |
| 四至六個月        | 0.1            | 0.2            |
| 七至十二個月       | -              | 0.3            |
| 超過一年         | 0.1            | 0.4            |
|              | <u>97.9</u>    | <u>136.2</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。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一五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

審核委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一五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

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，惟下列者除外：

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

## 董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

### 執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)  
羅俊圖先生(副主席)  
羅寶文小姐(副主席)  
吳季楷先生(首席營運官)  
范統先生  
梁蘇寶先生

### 獨立非執行董事：

莊澤德先生  
伍兆燦先生  
黃之強先生

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零一六年三月二十二日