

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。



二零一六年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零一六年度 港幣百萬元	二零一五年度 港幣百萬元	%轉變
收入	2,804.3	2,934.0	-4.4%
毛利	1,165.0	1,234.7	-5.6%
減除折舊及攤銷、融資成本 及稅項前所得之 經營業務盈利	1,192.8	873.2	+36.6%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	136.2	4.6	+2,860.9%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣4.25仙	港幣0.14仙	+2,935.7%
擬派末期股息 (每股普通股)	港幣1.37仙	港幣1.37仙	—
年度股息總額 (每股普通股)	港幣2.00仙	港幣2.00仙	—
	於十二月三十一日		
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值	港幣2.67元	港幣2.65元	+0.8%

- 本集團於年度內減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣1,192,800,000元（二零一五年：港幣873,200,000元）。
- 於年度內股東應佔盈利為港幣136,200,000元，而於二零一五年所錄得之盈利為港幣4,600,000元。
- 盈利獲得顯著改善，主要來自本集團出售一項位於九龍土瓜灣下鄉道的酒店項目50%股權所得之收益。
- 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514,400,000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63,900,000元。
- 世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成。作為本集團之最終控股公司，本公司持有中層上市附屬公司Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司的控股權益，而本集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營，其下包括Regal Hotels International Holdings Limited 富豪國際控股有限公司，富豪產業信託及Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司。
- 本集團於二零一二年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。透過委任同一飛機管理人，富豪亦已於此新業務領域作出龐大投資，於二零一六年十二月三十一日，總共擁有14架飛機。
- 於二零一六年四月，本公司一全資附屬公司購入一架使用中的波音B737-300F貨機，並同時與物流運營商簽訂融資租賃合約，期限為62個月，以賺取穩定收入。
- 儘管飛機擁有及租賃業務因投資者湧現而令近年的競爭越趨激烈，本集團整體計劃將繼續向此業務投入資源，特別考慮到香港政府最近有意修訂稅務法例以吸引租賃公司在香港發展業務。本集團之最終目標是將其飛機擁有及租賃業務發展成為個別營運業務單位之一。

- 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，為一家寓教於樂之公司，主要從事製作集教育及娛樂於一身之多媒體內容、產品及服務。
- 世紀創意科技以「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」為旗艦角色發展一系列獲獎之3D動畫，已成功在中國各大兒童頻道播出。為配合「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」於全球之發展計劃，世紀創意科技正與國際製作及分銷夥伴合作將其分銷到大中華及全球多個地區之電視、在線及OTT網絡。
- 透過與世界最大玩具公司之一 Mattel 之全球授權交易，首系列「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」玩具已於二零一七年三月在中國各大玩具店內發售。除了將於二零一七年第二季度將開放的電子商務店外，世紀創意科技亦將正與知名合作夥伴進行討論，進一步擴大分銷網絡，以分銷授權產品及自行開發之品牌商品，預期增加分銷收入及授權收益。
- 管理層有信心大規模擴展該等提供「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」內容及產品將為世紀創意科技邁向成為中國首個全球家庭品牌之重要一步。
- 有關本集團上市附屬公司，百利保、富豪、富豪產業信託及四海之業務營運之詳情，已另刊載於該等公司於今日分別所發表之業績公佈內。
- 世紀城市集團之所有上市成員公司在回顧年度皆達致穩定發展。世紀城市集團於過去多年來已建立穩固之基礎，且其進行之多個投資逐漸取得豐碩成果。因此，董事對本集團將能持續增長及蓬勃發展表示樂觀。

財務業績

於截至二零一六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136,200,000元，大幅高於二零一五年所錄得之盈利港幣4,600,000,000元。盈利獲得顯著改善主要來自本集團出售一項位於九龍土瓜灣下鄉道酒店項目之50%股權所得之收益。

本集團於年度內減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣1,192,800,000元，去年則為港幣873,200,000元。然而，如早前所闡述，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，而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514,400,000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63,900,000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62.3%股權，而本集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營。

於二零一六年十二月三十一日，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)持有約67.9%權益，富豪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，富豪擁有一龐大之多元化業務權益組合，並持有富豪產業信託(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，本集團之物業發展業務主要透過P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(百利保與富豪各自擁有50:50權益之合營公司)進行。由於富豪為本公司透過百利保持有之附屬公司，故P&R Holdings 實際上亦為本公司之附屬公司。於二零一六年十二月三十一日，P&R Holdings 持有Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司約77.0%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，富豪亦透過同一位獲委聘的飛機管理人對此新業務領域作出龐大投資。於二零一六年十二月三十一日，富豪集團擁有14架飛機，包括兩架321型號空中巴士以及12架 Embraer ERJ-135型號與 ERJ-145型號之飛機，當中六架作經營租賃，七架則作融資租賃。

於二零一六年四月，本公司一全資附屬公司新收購一架使用中的波音737-300F貨運飛機，並同時與一物流營運商訂立為期62個月的融資租賃，以賺取穩定收入。

儘管飛機擁有及租賃業務因投資者湧現而令近年的競爭越趨激烈，本集團整體上將繼續向此業務投入資源，特別考慮到香港政府最近修訂之稅務法例以吸引租賃公司在香港發展業務。本集團之最終目標是將其飛機擁有及租賃業務發展成為一個別獨立營運業務單位。

本集團透過城利財務有限公司（為本公司一間持有放債人牌照之全資附屬公司）經營融資業務。由於香港之按揭放貸業務競爭熾烈，城利之貸款組合之發展相對較慢。

世紀創意科技集團（「世紀創意科技」），本集團擁有48%權益之聯營公司，為一家主要從事製作集教育及娛樂於一身之多媒體內容、產品及服務之寓教於樂公司。

世紀創意科技以「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」為旗艦角色獲獎之3D動畫已成功在中國各大兒童頻道播出。為配合「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」於全球之發展計劃，世紀創意科技正與國際製作及分銷夥伴合作將其分銷到大中華及全球多個地區之電視、在線及OTT網絡。

透過世紀創意科技與世界最大玩具公司之一Mattel之全球授權交易，首系列「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」玩具已於二零一七年三月在中國各大玩具零售連鎖店內發售。除了將於二零一七年第二季度將開放其擁有的電子商務店外，世紀創意科技亦正與知名合作夥伴進行商討，進一步擴大分銷網絡，以分銷授權產品及自行開發之品牌商品，預期可增加分銷收入和版權收入。

管理層有信心大規模擴展該等提供「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」內容及產品之線上及線下門店將使世紀創意科技為邁向成為中國首個全球家庭品牌而跨進一大步。有關世紀創意科技的持股架構及業務經營之更多資料載於本公佈「管理層之討論及分析」一節。

本年度本集團上市成員經營業績及業務回顧如下。

百利保控股有限公司

於截至二零一六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217,000,000元，而於二零一五年所錄得之盈利為港幣21,500,000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

於截至二零一六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213,700,000元，較二零一五年所錄得之綜合盈利港幣119,000,000元增加79.6%。

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

於截至二零一六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564,000,000元，而於二零一五年財政年度則錄得未計及基金單位持有人分派前虧損港幣1,527,800,000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

於截至二零一六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115,300,000元，而於二零一五年錄得之虧損則為港幣344,900,000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

世紀城市集團之所有上市成員公司在回顧年度皆達致穩定發展。儘管大部分主要經濟體之經濟增長正逐步改善，惟環球市場前景仍充滿許多不明朗因素，包括地緣政治緊張加劇、貿易保護主義抬頭，以及政策方向不確定。然而，世紀城市集團於過去多年來已建立穩固之基礎，且其進行之多個投資逐漸取得豐碩成果。因此，董事對本集團將能持續增長及蓬勃發展表示樂觀。

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二零一六年全年業績公佈內。

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回顧年度內之業績表現，以及富豪集團於當中經營之酒店業及物業市場之現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，亦已載於富豪及富豪產業信託分別所發表之二零一六年全年業績公佈內。

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

世紀創意科技集團（「世紀創意科技」）

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

迄今，世紀創意科技已製作超過2,000分鐘以「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」為旗艦角色獲獎之3D動畫內容。第一季及第二季在中國兩大領先兒童電視頻道CCTV（中國中央電視台）及湖南金鷹頻道首播，並達到收視率第一。第三季已於二零一七年第一季度在中國五大兒童頻道播出，而第四季及第五季，內容由艾美獎得主作家所編寫，則預期將於本年度稍後播出。為配合「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」於全球特許經營之發展，世紀創意科技正與國際製作及分銷夥伴合作將內容分銷到大中華、東南亞、澳洲及全球多個地區之電視、在線及OTT網絡。

世紀創意科技透過與世界最大玩具公司之一Mattel訂立全球授權交易，首系列「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」玩具已於二零一七年三月在中國各大玩具店內發售。「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」亦為世界最大兒童出版社之一Scholastic授權之品牌。為進一步印證品牌日漸受到歡迎，世紀創意科技亦正與一領先快餐連鎖店進行最後商討，將在中國超過5,000間門店分銷「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」雙語書籍。「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」電子商務店將於二零一七年第二季度開業，以分銷授權產品及自行開發之品牌商品。世紀創意科技亦正與著名合作夥伴進行深入探討，以推動發展線下中心及特色影片。將知識產權打入國際及中國網絡及零售門店預計可帶來持續增長之分銷收入及授權收益。

為進一步印證品牌日漸受到歡迎，世紀創意科技亦正在開發智能玩具及為中國家庭而建立之教育平台，其設計務求使兒童有效地在趣味中學習。世紀創意科技與中國領先之說故事器材製造商及分銷商共同開發，「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」品牌器材將包含世紀創意科技之獲獎音樂及語言學習內容，預期將於二零一七年第二季度推出。世紀創意科技透過與一領先中國智能電視品牌合作，共同開發與智能電視連接之智能玩具，讓兒童可瀏覽全球最佳之寓教於樂內容。憑藉其網上專業知識，世紀創意科技計劃推出線上線下親子平台，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。推出之網上訂購服務亦將可加強與世紀創意科技之客戶忠誠群聯繫，並帶來穩定之收入來源。

管理層有信心大規模擴展該等提供「*Bodhi and Friends* 寶狄與好友」內容及產品之線上及線下門店將使世紀創意科技為邁向成為中國首個全球家庭品牌而跨進一大步。

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)，並為本公司及百利保之附屬公司。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與位於九龍大角咀晏架街/福全街之發展項目(此兩個項目均根據香港市區重建局授予之發展合約進行)，以及位於九龍土瓜灣下鄉道之發展項目外，所有其他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)之住宅發展項目。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。

誠如早前所報告，名為「尚築」之公寓大樓的全部134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13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、8A、10、10A、12及12A號富薈馬頭圍酒店

誠如前部所述，於年結前，出售持有此項目實體之50%股權後，此項目現時為P&R Holdings擁有50%之合營發展項目。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。酒店入伙紙已於二零一六年十一月獲發出。酒店之酒店牌照預計將於二零一七年第二季獲發出。

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)。此地盤現正發展為地上五層高購物商場。上蓋建築工程接近完成，而此項目預計將於二零一七年第四季完成，此物業項目擬保留作賺取租金收入。

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)。上蓋建築工程現正進行中。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。而以供建造樁帽之樁柱安裝工程現正進行中。

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/住宅發展樓宇，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，此發展項目預計將於二零一七年年年底前完成。此發展項目之住宅單位預售已於二零一六年七月推出，迄今，合共157個住宅單位中之155個單位已訂約售出。

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。上蓋建築工程已展開。此發展項目現時預期將於二零一八年完成。

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)以及目前由四海擁有的60%的物流業務之進一步資料如下：

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(5,350,000平方呎)。第一期發展包括一間擁有約311間客房並配備全面設施之酒店、擁有339個住宅單位及泊車位之三幢住宅大樓及商業配套。該酒店之重訂業務營運模式之工程已經完成，室內設計工程正據此進行中。現計劃該酒店於二零一八年起分階段開業。該發展項目之第二期發展包括擁有957個單位之六幢住宅大樓，其上蓋建築工程亦已經完成。第一及第二期發展之住宅大樓均預期於二零一七年後半部完成。隨著於二零一六年四月開始預售第一及第二期之三幢住宅大樓合共362個單位後，發展項目內第二期之其他四幢住宅大樓之單位自二零一六年九月起分批推出預售，且銷情理想。迄今，合共850個住宅單位已訂約售出，並取得銷售額約人民幣528,000,000元(相當於約港幣597,000,000元)。餘下兩幢住宅大樓計劃於今年稍後推出預售。此發展項目內之其他部分，包括商業及寫字樓空間、服務式公寓及額外住宅單位將繼續分階段發展。

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，包括商業、寫字樓及住宅部分。四幢住宅大樓及商務綜合大樓之上蓋建築工程已完成，兩幢寫字樓之上蓋建築工程現正進行中。四海集團於二零一六年第四季進一步推出餘下住宅大樓之單位預售。迄今，合

共443個住宅單位經已售出，獲得經訂約銷售額約人民幣1,319,000,000元（相當於約港幣1,492,000,000元）。主要擁有約19,000平方米（205,000平方呎）商舖面積及530個住宅泊車位之商業綜合大樓於二零一六年八月開始預售，訂約銷售額約人民幣62,000,000元（相當於約港幣70,000,000元）。根據現時建築工程，預計住宅大樓、商務綜合大樓及住宅泊車位將於二零一七年年年底完成，其餘部分將隨後分階段完成。

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，一幅位於項目地塊內面積約1,843畝（相當於約1,228,700平方米）之發展土地將可用於房地產發展。

四海集團已完成重組當地項目管理團隊及將於不久後採取措施解決與周邊村民的土地爭議，以恢復擁有項目地塊內被非法佔據之部分土地。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需求進行之重新造林補救工程，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

憑藉擴充及發展物流業務以使業務組合得以擴大及多元化，並緊握中國電商對物流服務市場的需求日益增加之有利良機，四海集團已訂立若干協議以收購一個於中國營運物流及相關業務的集團公司（「物流集團」）之60%權益，有關詳情已於本公司日期為二零一六年一月十三日、二零一六年三月十一日、二零一六年四月十二日及二零一六年四月二十九日之公佈內載述。四海集團已於二零一六年五月三十一日完成收購，該物流集團公司自此成為四海集團之附屬公司。於年度內，四海集團就確認企業合併以折讓價併購之收益港幣3,100,000元，此乃按轉讓代價及購入之可識別資產淨值等之公平值估值釐定。

物流集團內其中一間公司為中國持牌快遞服務供應商。其向持有物流集團其餘40%權益之最終股東之一間聯營公司租用位於中國上海浦東合共可出租面積約40,000平方米（431,000平方呎）之若干廠房（「租賃物業」）以營運其物流及相關業務。持有物流集團40%權益之最終股東亦已透過其全資附屬公司與物流集團訂立顧問協議以促使物流業務之發展及擴充額外120,000平方米（1,292,000平方呎）之業務營運地區。持有租賃物業之公司的股東（即持物流集團40%權益之最終股東及其家族成員）已向物流集團授予購買期權以收購上述持有租賃物業之公司及其全資附屬公司（該公司有約定權益以收購租賃物業之鄰近地塊）。有關上述收購、顧問協議、購買期權及其他相關交易之進一步詳情，已於有關公佈內披露。

自收購完成後，物流集團之業務一直獲得盈利及表現平穩。於二零一六年十二月三十一日，租賃物業之佔用率約為76%（按可供分租面積約38,000平方米（409,000平方呎）計算），當中出租面積之75%獲電商租用（其只使用物流集團提供之物流服務），其餘則獲其他租客按固定租金息率租用。憑藉中國電子商貿市場前景正茂及於物流業務的擴充計劃，預期物流集團將會能為四海集團帶來滿意之收入。

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%權益之實體，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（相等於約港幣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人民幣34,000,000元（相等於約港幣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

於二零一六年十二月三十一日，本集團之母公司股份持有人應佔資產淨值為港幣8,557,500,000元，相當於每股普通股港幣2.67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，或會以當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份或全部之投資金額，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1,278,100,000元(二零一五年：港幣256,300,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣202,500,000元(二零一五年：港幣277,200,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣5,319,100,000元(二零一五年：港幣2,678,800,000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11,145,000,000元(二零一五年：港幣11,059,200,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為26.5%(二零一五年：29.3%)，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11,145,000,000元(二零一五年：港幣11,059,200,000元)與本集團之總資產港幣41,982,100,000元(二零一五年：港幣37,738,800,000元)之相對比率。

有關本集團於二零一六年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一七年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(「二零一六年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，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19,991,600,000元(二零一五年：港幣18,745,800,000元)，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團部分定期存款、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413,800,000元(二零一五年：港幣462,100,000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，於二零一六年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣370,700,000元(二零一五年：港幣406,500,000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

本集團於二零一六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

本集團於二零一六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二零一六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(二零一五年：港幣1.37仙)。此項建議末期股息之派息額將約為港幣43,900,000元(二零一五年：港幣43,900,000元)，並將派發予於二零一七年六月十五日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

連同於二零一六年十月已派發之中期股息每股普通股港幣0.63仙(二零一五年：港幣0.63仙)，截至二零一六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(二零一五年：港幣2.00仙)。

股東週年大會

本公司謹定於二零一七年六月七日(星期三)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，並將連同本公司二零一六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) 由二零一七年六月二日(星期五)至二零一七年六月七日(星期三)(首尾兩天包括在內)，以確定股東可出席二零一七年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零一七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，必須於二零一七年六月一日(星期四)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) 由二零一七年六月十三日(星期二)至二零一七年六月十五日(星期四)(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，必須於二零一七年六月十二日(星期一)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二零一七年六月三十日或前後寄予各股東。

年度業績

綜合損益表

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一五年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	2,804.3	2,934.0
銷售成本	(1,639.3)	(1,699.3)
毛利	1,165.0	1,234.7
其他收入及收益(淨額) (附註三)	56.1	99.9
投資物業之公平值收益 (淨額)	69.4	28.1
按公平值計入損益之 金融資產所得公平值 虧損(淨額)	(24.7)	(13.2)
以折讓價併購之收益 (附註十一)	3.1	—
出售附屬公司之收益 (附註十二)	403.0	—
發展中物業之減值虧損	—	(57.0)
待售物業之減值虧損	(15.5)	—
物業銷售及推廣之費用	(57.6)	(46.7)
行政費用	(406.0)	(372.6)
減除折舊及攤銷前 經營業務盈利	1,192.8	873.2
折舊及攤銷	(626.4)	(582.0)
經營業務盈利(附註二及四)	566.4	291.2
融資成本(附註五)	(310.1)	(229.4)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(14.1)	(24.8)
除稅前盈利	242.2	37.0
所得稅(附註六)	(4.1)	(16.1)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利	238.1	20.9

綜合全面收益表

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一五年 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	238.1	20.9
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	(3.8)	51.0
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	—	(0.3)
自對沖儲備轉撥至損益表	—	1.2
	—	0.9
換算海外業務之滙兌差額	(159.1)	(172.6)
應佔聯營公司之 其他全面虧損	(0.1)	(0.1)
年內其他全面虧損	(163.0)	(120.8)
年內全面收益/(虧損)總額	75.1	(99.9)
應佔：		
母公司股份持有人	65.2	(33.4)
非控權權益	9.9	(66.5)
	75.1	(99.9)

綜合財務狀況表

	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	19,517.4	20,091.4
投資物業	2,395.3	2,101.3
發展中物業	1,293.0	1,297.3
於合營公司之投資	1,150.7	–
於聯營公司之投資	35.3	23.3
可供出售投資	335.6	215.3
按公平值計入損益之金融資產	1.9	1.9
應收或然代價	10.3	–
應收貸款	93.4	9.4
應收融資租賃款項	81.9	–
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	80.3	81.2
遞延稅項資產	94.0	79.1
其他資產	5.2	0.2
商譽	261.0	261.0
商標	610.2	610.2
其他無形資產	97.1	–
非流動總資產	26,062.6	24,771.6
流動資產		
發展中物業	6,465.5	6,363.9
待售物業	1,268.5	1,740.2
存貨	64.8	52.7
應收貸款	3.7	0.4
應收融資租賃款項	45.0	–
應收賬項、按金及預付款項 (附註九)	1,304.9	1,007.9
持有至到期日投資	466.7	201.2
按公平值計入損益之金融資產	968.3	914.3
衍生金融工具	12.8	4.7
可收回稅項	0.2	3.1
受限制之現金	438.5	177.8
已抵押定期存款及銀行結存	265.1	346.3
定期存款	2,726.0	501.8
現金及銀行結存	1,889.5	1,652.9
流動總資產	15,919.5	12,967.2

綜合財務狀況表(續)

	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項及費用(附註十)	(854.8)	(868.7)
已收按金	(2,259.2)	(343.1)
附息之銀行債項	(992.8)	(1,271.7)
其他債項	(2,258.5)	-
衍生金融工具	(5.7)	(2.8)
應付稅項	(145.5)	(119.6)
流動總負債	<u>(6,516.5)</u>	<u>(2,605.9)</u>
流動資產淨值	<u>9,403.0</u>	<u>10,361.3</u>
扣除流動負債後總資產	<u>35,465.6</u>	<u>35,132.9</u>
非流動負債		
應付賬項及已收按金	(170.8)	(177.2)
附息之銀行債項	(8,560.4)	(8,247.6)
其他債項	(4,621.3)	(4,218.7)
可換股債券	(31.1)	-
遞延稅項負債	(2,169.9)	(2,231.2)
非流動總負債	<u>(15,553.5)</u>	<u>(14,874.7)</u>
資產淨值	<u>19,912.1</u>	<u>20,258.2</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	320.4	320.4
儲備	8,237.1	8,181.1
	<u>8,557.5</u>	<u>8,501.5</u>
非控權權益	<u>11,354.6</u>	<u>11,756.7</u>
股本總值	<u>19,912.1</u>	<u>20,258.2</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、應收或然代價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。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	<i>投資實體：應用綜合入賬之例外情況</i>
香港財務報告準則第11號之修訂	<i>收購共同經營權益之會計處理</i>
香港財務報告準則第14號	<i>監管遞延賬戶</i>
香港會計準則第1號之修訂	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	<i>折舊及攤銷可接受方法之澄清</i>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	<i>農業：生產性植物</i>
香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	<i>獨立財務報表中之權益法</i>
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	<i>對多項香港財務報告準則之修訂</i>

採取該等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況並無重大財務影響。

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、經營安全儲存庫業務、提供房務管理服務、物流及相關服務，以及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

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

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

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

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

以下表列本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料。

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合		
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	
分類收入：																			
銷售予外界客戶	332.5	536.6	14.3	12.9	2,153.9	2,171.3	-	-	147.5	61.5	127.9	114.3	28.2	37.4	-	-	2,804.3	2,934.0	
分類間之銷售	8.5	10.0	198.9	296.7	3.0	-	96.2	96.2	-	-	-	-	24.9	3.1	(331.5)	(406.0)	-	-	
合計	<u>341.0</u>	<u>546.6</u>	<u>213.2</u>	<u>309.6</u>	<u>2,156.9</u>	<u>2,171.3</u>	<u>96.2</u>	<u>96.2</u>	<u>147.5</u>	<u>61.5</u>	<u>127.9</u>	<u>114.3</u>	<u>53.1</u>	<u>40.5</u>	<u>(331.5)</u>	<u>(406.0)</u>	<u>2,804.3</u>	<u>2,934.0</u>	
減除折舊及攤銷前																			
分類業績	312.4	3.4	0.7	(1.5)	794.3	837.3	(11.9)	(13.5)	131.0	59.3	132.8	138.5	3.0	(2.9)	-	-	1,362.3	1,020.6	
折舊及攤銷	(24.2)	(16.5)	(0.4)	(0.3)	(521.6)	(511.6)	(0.4)	(0.4)	-	-	(63.9)	(49.5)	(12.7)	(1.1)	-	-	(623.2)	(579.4)	
分類業績	<u>288.2</u>	<u>(13.1)</u>	<u>0.3</u>	<u>(1.8)</u>	<u>272.7</u>	<u>325.7</u>	<u>(12.3)</u>	<u>(13.9)</u>	<u>131.0</u>	<u>59.3</u>	<u>68.9</u>	<u>89.0</u>	<u>(9.7)</u>	<u>(4.0)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>739.1</u>	<u>441.2</u>	
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																		28.2	32.3
未能劃分之非業務及 企業支出																		(200.9)	(182.3)
經營業務盈利																		566.4	291.2
融資成本																		(310.1)	(229.4)
應佔聯營公司之 盈利及虧損	-	0.1	-	-	1.7	-	-	-	-	-	-	-	(15.8)	(24.9)	-	-	(14.1)	(24.8)	
除稅前盈利																		242.2	37.0
所得稅																		(4.1)	(16.1)
予母公司股份持有人及 非控股權益分佔前 年內盈利																		238.1	20.9
應佔：																			
母公司股份持有人																		136.2	4.6
非控股權益																		101.9	16.3
																		<u>238.1</u>	<u>20.9</u>

	物業發展及投資		建築及與樓宇 相關之業務		酒店經營與管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		飛機擁有及租賃		其他		對銷		綜合	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
分類資產	13,868.0	13,679.6	39.2	25.5	18,865.8	19,306.0	42.6	37.5	1,842.3	1,394.9	471.9	485.8	248.3	41.7	(41.3)	(36.1)	35,336.8	34,934.9
於合營公司之投資	1,150.7	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,150.7	–
於聯營公司之投資	21.2	6.3	–	–	–	7.1	–	–	–	–	–	–	14.1	9.9	–	–	35.3	23.3
現金及未能劃分之資產																	5,459.3	2,780.6
總資產																	41,982.1	37,738.8
分類負債	(2,575.9)	(708.2)	(41.4)	(57.8)	(391.6)	(379.6)	(2.4)	(1.5)	(10.6)	(22.3)	(202.2)	(202.2)	(8.1)	(3.9)	41.3	36.1	(3,190.9)	(1,339.4)
附息之銀行債項及 未能劃分之負債																	(18,879.1)	(16,141.2)
總負債																	(22,070.0)	(17,480.6)
其他分類資料：																		
資本支出*	1,429.0	1,901.2	1.3	–	73.6	101.4	0.1	0.2	–	–	65.6	363.5	116.7	7.3				
以折讓價併購之收益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(3.1)	–				
出售附屬公司之收益	(403.0)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
出售投資物業之 虧損(收益)	23.7	(3.5)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
出售物業、廠房及設備之 收益(淨額)	–	–	(0.1)	–	–	(0.2)	–	–	–	–	(19.6)	(38.1)	–	–				
撥回應收貸款之減值	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(0.1)	(0.8)				
撇銷業務往來客戶應收賬 項之減值	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(0.1)	(0.1)				
發展中物業之減值虧損	–	57.0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
待售物業之減值虧損	15.5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
按公平值計入損益之 金融資產所得公平值 虧損(收益)(淨額)	–	–	–	–	–	–	–	–	25.8	13.2	–	–	(1.1)	–				
投資物業之公平值收益 (淨額)	(60.4)	(17.1)	–	–	(9.0)	(11.0)	–	–	–	–	–	–	–	–				
重新分類一待售物業為 一投資物業之公平值 收益	(3.7)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
利息收入	(0.7)	(0.1)	–	–	–	(0.5)	–	–	(38.4)	(34.4)	(7.4)	–	(3.2)	(1.6)				

*資本支出包括因收購附屬公司產生之無形資產

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
香港	2,578.0	2,725.2
中國內地	36.9	43.6
其他	189.4	165.2
	<u>2,804.3</u>	<u>2,934.0</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

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
香港	23,282.8	22,221.7
中國內地	1,747.1	1,672.5
其他	402.1	562.1
	<u>25,432.0</u>	<u>24,456.3</u>

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

有關主要客戶之資料

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

三、 收入、其他收入及收益(淨額)之分析列載如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
租金收入：		
酒店物業	44.1	47.2
投資物業	15.2	16.2
待售物業	-	0.1
飛機	120.4	114.3
建築及與建築業務相關之收入	9.4	7.9
出售物業所得收益	324.2	527.1
物業管理費用	4.9	5.0
出售按公平值計入損益之		
金融資產之收益淨額	102.2	24.4
結算衍生金融工具之收益淨額	3.1	1.4
按公平值計入損益之		
金融資產之利息收入	28.8	21.9
應收貸款之利息收入	1.4	0.4
融資租賃之利息收入	7.5	-
上市投資之股息收入	13.4	13.8
酒店經營及管理服務	2,102.9	2,117.3
物流及相關服務之收入	13.9	-
其他業務	12.9	37.0
	<u>2,804.3</u>	<u>2,934.0</u>
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	26.6	27.7
其他利息收入	12.9	15.0
非上市投資所得股息收入	1.2	-
出售投資物業之收益/(虧損)	(23.7)	3.5
出售物業、廠房及設備項目之 收益(淨額)	19.7	38.3
重新分類一待售物業為		
一投資物業之公平值收益	3.7	-
其他	15.7	15.4
	<u>56.1</u>	<u>99.9</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：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
出售按公平值計入損益之		
金融資產之盈利	102.2	24.4
結算衍生金融工具之盈利	3.1	1.4
出售物業之盈利/(虧損)	<u>(46.3)</u>	<u>128.7</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銀行貸款之利息	173.6	164.5
其他債項之利息	230.4	182.0
可換股債券之利息	2.1	—
債項成立成本攤銷	<u>63.7</u>	<u>38.1</u>
非按公平值計入損益之		
金融負債之利息總支出	469.8	384.6
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
其他貸款成本	<u>13.5</u>	<u>14.0</u>
	483.3	399.6
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(173.2)</u>	<u>(170.2)</u>
	<u>310.1</u>	<u>229.4</u>

六、 年度內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
即期 — 香港		
年度內之稅項支出	97.9	97.3
過往年度之撥備不足/(超額撥備)	7.4	(1.9)
即期 — 海外		
年度內之稅項支出	3.2	1.1
過往年度之超額撥備	(0.2)	(0.1)
遞延稅項	(104.2)	(80.3)
年度內之稅項支出總額	<u>4.1</u>	<u>16.1</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%(二零一五年：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(二零一五年：無)。

七、 股息：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
中期 — 每股普通股港幣0.63仙 (二零一五年：港幣0.63仙)	20.2	20.2
擬派末期 — 每股普通股港幣1.37仙 (二零一五年：港幣1.37仙)	43.9	43.9
	<u>64.1</u>	<u>64.1</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136,200,000元(二零一五年：港幣4,600,000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(二零一五年：3,203,800,000股)計算。

由於截至二零一六年及二零一五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156,300,000元(二零一五年：港幣175,400,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	135.1	153.2
四至六個月	4.2	8.9
七至十二個月	5.7	5.5
超過一年	14.4	11.6
	<u>159.4</u>	<u>179.2</u>
減值	(3.1)	(3.8)
	<u>156.3</u>	<u>175.4</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93,800,000元(二零一五年：港幣97,900,000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：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	93.2	97.7
四至六個月	0.4	0.1
七至十二個月	0.2	-
超過一年	-	0.1
	<u>93.8</u>	<u>97.9</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。

十一、企業合併

於二零一六年五月三十一日，四海集團向獨立第三方收購在中國營運物流及相關業務的一組公司之60%實益權益。

所收購之主要資產包括(其中包括)物業、廠房及設備、金融資產及無形資產。就此，四海集團根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「企業合併」，已初步確認可識別資產淨值港幣56,200,000元及以折讓價併購之收益港幣3,100,000元。

十二、出售附屬公司

於二零一六年十二月三十日，本集團出售一間公司及其附屬公司(其實益擁有一酒店發展項目)之50%股份權益，代價為港幣150,000,000元(就資產淨值作調整前)。緊隨出售後，該等附屬公司已成為本集團之合營公司，而有關出售之收益為港幣403,000,000元。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六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二零一六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

本公司於截至二零一六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，二零一七年三月二十七日