

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	2,899.5	5,894.3	-50.8%
毛利	1,294.2	2,002.1	-35.4%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前之 經營業務盈利	1,545.3	1,603.0	-3.6%
母公司股份持有人 應佔年內盈利	282.6	321.0	-12.0%
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本盈利	港幣18.33仙	港幣21.75仙	-15.7%
擬派末期股息(每股普通股)	港幣3.0仙	港幣8.0仙	-62.5%
年度股息總額(每股普通股)	港幣5.5仙	港幣10.8仙	-49.1%
	於十二月三十一日		
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值			
賬面值	港幣12.38元	港幣12.36元	+0.2%
*經調整	港幣15.77元	港幣16.72元	-5.7%

* 此乃就富豪集團於香港擁有酒店物業組合分別按其於二零一八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調整之基準而編製，以供參考

- 於回顧年度內，本集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣282,600,000元，較去年所錄得者減少約12.0%。
- 儘管已就出售由P&R Holdings Limited百富控股有限公司（本公司及Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司各自持有50:50權益之合營公司，實際上亦為本公司之附屬公司）所發展位於香港九肚之富豪·山峯之洋房及公寓，以及預售由Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司（本公司之上市附屬公司）於中國成都進行之綜合發展項目之第三期內之住宅單位，而取得重大金額的訂約銷售，惟於年度內物業銷售盈利貢獻相對較少，此乃由於自物業銷售所得之盈利僅於相關銷售合約完成後，並交付已出售物業予各買家時才予以確認入賬。
- 此外，由富豪（本公司之主要上市附屬公司）所經營之本集團酒店業務之全年整體業績，亦受到自去年六月起於香港出現之社會動盪之不利影響。
- 然而，本集團仍能於回顧年度達致來自其金融資產組合之出售收益及公平值收益之增長，以及因在年結日前完成出售擁有由P&R Holdings發展位於香港之富薈上環II酒店發展項目之附屬公司50%股權權益而取得可觀收益。
- 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1,545,300,000元，稍低於去年之比較金額港幣1,603,000,000元。
- 已就本集團於香港之酒店物業計提折舊費用為港幣567,900,000元，儘管該折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對呈報之業績造成影響。
- 於二零一九年十二月三十一日，P&R Holdings集團（作為賣方）與一獨立第三方訂立協議，有關按每股四海股份港幣1.70元之價格，出售220,000,000股四海已發行普通股，總代價為港幣374,000,000元。與此同時，P&R Holdings集團（作為買方）與AMTD Group Company Limited訂立協議，有關按每股8.45美元之價格，購買5,674,000股AMTD International Inc.之A類普通股，總代價為47,900,000美元（相等於約港幣374,000,000元）。

- 於二零二零年一月二十四日，P&R Holdings集團（作為賣方）與AMTD Group之全資附屬公司訂立協議，有關按相同價格每股四海股份港幣1.70元，進一步出售合共368,320,000股四海股份，總代價為約港幣626,100,000元。於同日，P&R Holdings集團（作為買方）亦訂立協議，有關按每股8.45美元之價格，購買額外9,500,000股AMTD A類普通股，總代價為80,300,000美元（相等於約港幣626,100,000元）。該等可能交易將於所有先決條件達成後同時完成。
- 每股四海股份出售代價港幣1.70元遠高於該等股份於本集團賬目內之賬面成本。然而，由於四海將繼續為本集團附屬公司，即使可能進一步出售四海股份完成，對本公司之損益或綜合全面收益表並無任何影響，惟因該等出售事項將有助提升本公司股份之潛在資產淨值。
- 本集團相信與AMTD建立之長遠策略合作關係讓本集團可透過AMTD金融服務平台把握其投資銀行之長才，另一方面，引入AMTD Group作為四海之新策略投資者可望提升四海股份整體之相關內置流通性。
- 本集團之物業發展及投資業務主要透過P&R Holdings進行，及於適當時候由富豪進行。
- 位於沙田九肚之富豪·山峯乃由P&R Holdings發展之大型住宅項目，包括合共24間花園洋房、136個公寓單位，連同泊車位及會所設施。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。
- 於二零一九年十二月三十一日，P&R Holdings集團與AMTD Group之全資附屬公司訂立協議，有關出售擁有位於香港上環之富薈上環II酒店之公司之50%股權權益，出售代價乃根據酒店物業之協定價值港幣1,200,000,000元計算。出售協議已於簽訂出售協議後於二零一九年十二月三十一日完成，而該出售事項所產生之盈利已反映於本集團回顧年度之業績內。
- 除位於沙田馬鞍山之We Go MALL獲保留為投資物業以賺取租金收入外，P&R Holdings集團亦自行經營位於大角咀之富薈旺角酒店，其擁有288間客房，並已於二零一九年三月開始試業，酒店管理由富豪集團負責。

- 與此同時，P&R Holdings亦正在發展兩項位於香港之商業/住宅項目。一項目位於筲箕灣金華街，發展工程正穩步進行中，而另一項目則位於長沙灣青山道，現正處於發展規劃階段。
- 有關富豪、富豪產業信託及四海（本公司之三間上市附屬公司）之詳細業務營運資料，已另刊載於彼等於今日分別所發表之業績公佈內。
- 儘管近期環球市場波幅擴大，本集團仍然抱持信心對目前於香港及中國進行之多項發展項目於未來數年可貢獻可觀盈利及現金流，藉而確保本集團在困難及挑戰重重之環境中保有明朗前景。

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282,600,000元，較去年所錄得之盈利港幣321,000,000元減少約12.0%。

在二零一八年錄得之比較業績之中，本集團因本公司之上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司位於中華人民共和國天津之發展項目內之已出售住宅單位完成交易而錄得重大盈利。於回顧年度內，儘管均以相對吸引的價格出售由P&R Holdings Limited百富控股有限公司（本公司之附屬公司）所發展位於香港九肚之富豪·山峯之洋房及公寓，以及預售由四海於中國成都進行之綜合發展項目之第三期內之住宅單位而取得重大金額的訂約銷售，惟物業銷售盈利貢獻相對較少，此乃由於自物業銷售所得之盈利僅於相關銷售合約完成後，並交付已出售物業予各買家時才予以確認入賬。除物業銷售盈利貢獻下跌外，由本公司之主要上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司所經營之本集團酒店業務之全年整體業績亦受到自去年六月起於香港出現之社會動盪之不利影響。

然而，本集團仍能於回顧年度達致來自其金融資產組合之出售收益及公平值收益之增長，以及如下文所進一步闡述，因在年結日前完成出售擁有位於香港之富薈上環II酒店發展項目之附屬公司50%股權權益而取得可觀收益。

本集團之經營業務所得毛利（包括自其全部附屬公司業務所得者）達致港幣1,294,200,000元，而二零一八年則錄得港幣2,002,100,000元。於年度內，減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣1,545,300,000元，基於上述原因，稍低於去年之比較金額港幣1,603,000,000元。由於本集團於香港之所有酒店物業均由本集團擁有及營運，該等酒店物業於本集團之綜合財務報表內被分類為物業、廠房及設備以及使用權資產，並須計提折舊費用以符合適用的會計準則。因此，於年度內已就該等酒店物業計提折舊費用為港幣567,900,000元（二零一八年：港幣543,700,000元）。儘管該折舊費用對本集團之現金流並無影響，惟已對呈報之業績造成影響。

有關本公司於二零一九年十二月三十一日之經調整資產淨值每股股份港幣15.77元（經就於香港擁有之酒店物業之市值所呈列之基準作調整）之補充資料，已載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節標題為「資產價值」一段內。

業務回顧

本集團現由共四間上市公司組成，擁有多元化業務權益包括物業、酒店、飛機擁有及租賃，以及金融資產及其他投資。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於富豪直接持有約69.3%控權權益，而富豪則持有富豪產業信託（富豪之上市附屬公司，其以酒店擁有實體營運）已發行基金單位約74.6%。

本集團於香港之物業發展及投資業務主要透過P&R Holdings（本公司與富豪各自持有50:50權益之合營公司）進行，而P&R Holdings實際上亦為本集團之附屬公司。

P&R Holdings除本身之物業發展及投資業務外，亦於年結日持有四海約75.7%實益控權權益（包括於其普通股及可換股優先股之權益），此外亦持有四海之可換股債券。四海亦因而為本集團之上市成員公司，其主要在中國從事物業發展及投資以及其他投資業務。

於本公司所刊發日期為二零二零年一月二日之聯合公佈內，P&R Holdings之全資附屬公司（作為賣方）於二零一九年十二月三十一日與一名獨立第三方訂立協議，有關按每股四海股份港幣1.70元之價格，出售220,000,000股四海已發行普通股，總代價港幣為374,000,000元。與此同時，百富金融財務有限公司（P&R Holdings另一間全資附屬公司，作為買方）與AMTD Group Company Limited訂立協議，有關按每股8.45美元之價格，購買5,674,000股AMTD International Inc.之A類普通股，總代價為47,900,000美元（相等於約港幣

374,000,000元)。AMTD International之美國存託股票（AMTD A類普通股可轉換為該類股票）在紐約證券交易所上市。兩項交易均已於二零二零年一月十日完成，而四海股份出售事項所得款項已用於清償購買AMTD A類普通股之代價。

誠如日期為二零二零年一月二日之聯合公佈所另行披露，四海集團於二零一九年十二月三十一日與一名獨立第三方訂立協議，有關出售其擁有有關擬於中國物流業所進行投資之若干貸款及按金之權益，而就有關出售事項將予收取之所得款項亦擬用於收購AMTD A類普通股。有關該交易之進一步詳情載於下文「業務回顧」項下「四海國際集團有限公司」一節。

其後，於二零二零年一月二十四日P&R Holdings集團（作為賣方）與AMTD Group之全資附屬公司訂立協議，有關按相同價格每股四海股份港幣1.70元，進一步出售合共368,320,000股四海股份，總代價為約港幣626,100,000元。於同日，百富金融財務（作為買方）亦與AMTD Group訂立協議，有關按每股8.45美元之價格，購買額外9,500,000股AMTD A類普通股，總代價為80,300,000美元（相等於約港幣626,100,000元）。該等可能交易根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則構成本公司一項主要交易，載有必要之相關資料之通函將在短期內寄發予本公司股東。該等交易須待（其中包括）本公司股東以發出書面同意之方式批准及本公司上市控股公司Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司之股東在將予召開之股東大會上批准，方告完成，而該等交易將於所有先決條件獲達成後同時完成。

每股四海股份出售代價港幣1.70元遠高於該等股份於本集團賬目內之賬面成本。然而，由於四海將繼續為本集團附屬公司，即使可能進一步出售四海股份完成，對本公司之損益或綜合全面收益表並無任何影響，惟因該等出售事項將有助提升本公司股份之潛在資產淨值。

倘此等交易全部均妥善完成，百富控股集團（包括四海集團）將持有21,243,000股AMTD A類普通股，相當於AMTD International發行在外股本總額之8.6%，而AMTD Group將持有四海現有普通股股本約8.3%。本集團相信與AMTD建立之長遠策略合作關係讓本集團可透過AMTD金融服務平台把握其投資銀行之長才，另一方面，引入AMTD Group作為四海之新策略投資者可望提升四海股份整體之相關內置流通性。

有關本集團之物業業務的最新進展以及富豪（包括富豪產業信託）及四海之財務業績及經營業務回顧之進一步資料載於下文。

物業

受到本地社會事件影響，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。

本集團之物業發展及投資業務主要透過P&R Holdings進行，及於適當時候由富豪進行。

位於沙田九肚之富豪·山峯乃由P&R Holdings發展之大型住宅項目，包括合共24間花園洋房、136個公寓單位，連同泊車位及會所設施。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。

誠如本公司日期為二零二零年一月二日之聯合公佈所另行披露，P&R Holdings集團與AMTD Group之全資附屬公司於二零一九年十二月三十一日訂立協議，有關出售擁有位於香港上環之富薈上環II酒店之公司之50%股權權益，出售代價乃根據酒店物業之協定價值港幣1,200,000,000元計算。該酒店為擁有98間客房與套房（合共162個客房單元）之精選服務酒店，並由P&R Holdings發展。該酒店之佔用許可證（入伙紙）已於二零一九年十一月獲發出，預期酒店牌照可於短期內取得。出售協議已於簽訂出售協議後於二零一九年十二月三十一日完成，而該出售事項所產生之盈利已反映於本集團回顧年度之業績內。該交易（包括各方於物業持有實體所持之餘下股權之認沽及認購期權）之詳情載於上述聯合公佈。

除位於沙田馬鞍山之We Go MALL獲保留為投資物業以賺取租金收入外，P&R Holdings集團亦自行經營位於大角咀之富薈旺角酒店，其擁有288間客房，並已於二零一九年三月開始試業，酒店管理由富豪集團負責。

與此同時，P&R Holdings亦正在發展兩項位於香港之商業/住宅項目。一項目位於筲箕灣金華街，發展工程正穩步進行中，而另一項目則位於長沙灣青山道，現正處於發展規劃階段。

關於本集團物業發展項目及物業（包括由P&R Holdings及富豪進行之項目以及透過四海於中國進行之項目）之進一步資料，均載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一九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454,600,000元，而上年度則錄得盈利港幣547,700,000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，而於二零一八年財政年度則錄得盈利港幣2,251,700,000元。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%。

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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，四海錄得股東應佔虧損港幣170,300,000元，而於二零一八年則達致盈利港幣201,900,000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

由於為遏止冠狀病毒擴散之措施使然，儘管新住宅單位一手銷售仍然獲得良好反應，最近數月香港房地產市場整體而言相對淡靜。隨著疫情過去及投資者恢復信心，市場活動將逐步復甦。鑒於私人樓宇發展土地供應之預期持續短缺且潛在需求強勁，香港住宅物業市場前景仍然樂觀。

儘管近期環球市場波幅擴大，本集團仍然抱持信心對目前於香港及中國進行之多項發展項目於未來數年可貢獻可觀盈利及現金流，藉而確保本集團在困難及挑戰重重之環境中保有明朗前景。

管理層之討論及分析

業務回顧

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

富豪(本集團之主要上市附屬公司)之重要投資及業務權益包括透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司P&R Holdings進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。

四海乃由本集團透過P&R Holdings持有之上市附屬公司。四海集團之主要業務包括物業發展及投資以及其他投資(以上均主要在中國進行)，並從事於金融資產之投資。

本集團之物業、建築及與樓宇相關以及其他投資業務，及富豪、富豪產業信託連同四海之主要業務於回顧年度內之業績表現，以及本集團於當中經營之酒店業及物業市場現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節及本分節，以及載於富豪、富豪產業信託及四海分別所發表之二零一九年全年業績公佈內。

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

P&R Holdings Limited 百富控股有限公司

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

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

除位於九龍深水埗順寧道之發展項目及位於九龍大角咀晏架街/福全街之發展項目(此兩個項目乃根據香港市區重建局授予之發展合約進行)外，所有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，惟同時間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，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之全資附屬公司。該酒店目前由富豪集團管理，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。

誠如上文「業務回顧」一節所述，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。

富豪酒店國際控股有限公司

富豪為本公司之上市附屬公司。有關富豪集團進行之物業項目以及擁有之主要物業(全部均由富豪全資擁有(除位於葡萄牙之物業項目外))之進一步資料載列如下：

香港

位於香港國際機場之新酒店項目擬將命名為「麗豪航天城酒店」

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

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。倘富豪集團滿意開價，會繼續出售部分該等花園洋房。

海外

西班牙巴塞隆拿 *Campus La Mola*

此酒店物業乃富豪集團於二零一四年收購。該酒店合共有186間客房，並於先前由富豪集團自行營運。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

富豪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富豪集團自行營運。

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

富豪集團擁有此物業項目之90%權益，其為一項位於歷史遺產區之一歷史建築物之復修及翻新項目。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。

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本公司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。

建築及與樓宇相關業務

本集團全資擁有之經營建築業務之正宏工程有限公司為P&R Holdings位於上環文咸東街(現以富薈上環酒店經營)、炮台山麥連街(現以富薈炮台山酒店經營)及土瓜灣下鄉道(現以富薈馬頭圍酒店經營)酒店發展項目之建築工程主承建商，有關工程已分別於二零一四年一月、二零一四年五月及二零一六年十一月竣工，連同承建位於元朗丹桂村路之住宅項目亦已於二零一五年十一月竣工。正宏亦為P&R Holdings位於大角咀晏架街/福全街之富薈旺角酒店之主承建商，該酒店已於二零一八年下旬竣工，並於二零一九年三月開業。

由於本集團整體所進行之發展項目不斷增加，本集團之發展顧問分部現主要支援本集團成員公司之項目管理、建築、工程及室內設計等各方面之專業支援服務需求。

金融資產及其他投資

本集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。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全部於香港之酒店物業，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二零一二年五月七日（即富豪連同富豪產業信託成為本集團附屬公司之日）之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。雖然該等酒店物業之市場估值於其後大幅升值，惟其變動不會在本集團之財務報表內反映。此外，富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店則按成本及全面對銷P&R Holdings向富豪產業信託出售該等酒店而產生之未變現收益後於本集團財務報表列賬，並須計提折舊。作為資料補充，倘若富豪集團於香港之整體酒店物業組合，於綜合財務報表中按其於二零一九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15.77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	13,795.2	12.38
富豪集團於香港之酒店物業組合按其市值重列 及加回相關遞延稅項負債之調整	<u>3,779.6</u>	<u>3.39</u>
母公司股份持有人應佔未經審核經調整 資產淨值	<u>17,574.8</u>	<u>15.77</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，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

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

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

現金流量

於年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣728,700,000元(二零一八年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣476,400,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣489,700,000元(二零一八年：港幣375,400,000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2,738,400,000元(二零一八年：港幣2,718,700,000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17,826,000,000元(二零一八年：港幣16,850,600,000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38.4%(二零一八年：37.5%)，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17,826,000,000元(二零一八年：港幣16,850,600,000元)與本集團之總資產港幣46,466,600,000元(二零一八年：港幣44,907,600,000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富豪集團於香港擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣53,748,100,000元(二零一八年：港幣54,259,600,000元)計算，資產負債比率則為33.2%(二零一八年：31.1%)。

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54,400,000元。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、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34,193,900,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一九年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣376,800,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

於二零一八年十二月三十一日，若干本集團物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、按攤銷成本列賬之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣33,101,000,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一八年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣457,200,000元，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

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3.0仙(二零一八年：港幣8.0仙)。此項建議末期股息之派息額將約為港幣33,400,000元(二零一八年：港幣89,200,000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2.5仙(二零一八年：港幣2.8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5.5仙(二零一八年：港幣10.8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卓佳登捷時有限公司(「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七月三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)	2,899.5	5,894.3
銷售成本	<u>(1,605.3)</u>	<u>(3,892.2)</u>
毛利	1,294.2	2,002.1
其他收入及收益(淨額)(附註三)	217.3	120.0
投資物業之公平值 收益/(虧損)(淨額)	(78.8)	191.7
重新分類待售物業為投資物業之 公平值虧損	—	(0.7)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值收益/(虧損)(淨額)	147.7	(214.8)
出售附屬公司之收益	491.4	—
待售物業之減值虧損	(13.5)	—
物業銷售及推廣費用	(80.1)	(77.0)
行政費用	<u>(432.9)</u>	<u>(418.3)</u>
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	1,545.3	1,603.0
折舊及攤銷	<u>(632.4)</u>	<u>(592.6)</u>
經營業務盈利(附註四)	912.9	1,010.4
融資成本(附註五)	(575.2)	(436.0)
應佔聯營公司之盈利及虧損	<u>16.9</u>	<u>(2.3)</u>
除稅前盈利	354.6	572.1
所得稅(附註六)	<u>(27.4)</u>	<u>(144.5)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利	<u>327.2</u>	<u>427.6</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	282.6	321.0
非控權權益	<u>44.6</u>	<u>106.6</u>
	<u>327.2</u>	<u>427.6</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18.33仙</u>	<u>港幣21.75仙</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	327.2	427.6
其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面虧損：		
換算海外業務之滙兌差額	(60.7)	(138.0)
應佔一聯營公司之其他全面虧損	(0.1)	(0.1)
	<u>(60.8)</u>	<u>(138.1)</u>
將不會於往後期間重新分類至損益 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	(457.7)	—
年內其他全面虧損	<u>(518.5)</u>	<u>(138.1)</u>
年內全面收益/(虧損)總額	<u>(191.3)</u>	<u>289.5</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(140.0)	221.9
非控權權益	<u>(51.3)</u>	<u>67.6</u>
	<u>(191.3)</u>	<u>289.5</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	8,680.1	22,969.3
投資物業	3,577.6	3,782.3
使用權資產	14,376.6	—
發展中物業	1,772.1	2,227.7
於聯營公司之投資	580.7	6.1
按公平值計入損益之金融資產	836.6	632.4
應收貸款	228.6	133.1
按金及預付款項(附註九)	322.4	401.0
遞延稅項資產	47.5	42.9
商譽	261.0	261.0
商標	610.2	610.2
其他無形資產	2.0	—
非流動總資產	31,295.4	31,066.0
流動資產		
發展中物業	3,682.4	1,747.4
待售物業	5,904.4	6,128.7
待售飛機	—	5.9
存貨	74.2	64.6
應收貸款(附註十)	477.7	177.0
應收賬項、按金及預付款項 (附註十一)	692.7	450.2
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	1,588.8	2,027.2
衍生金融工具	3.1	28.4
可收回稅項	9.5	12.2
受限制之現金	439.2	81.4
已抵押定期存款及銀行結存	357.5	24.0
定期存款	701.1	1,059.3
現金及銀行結存	1,240.6	1,554.0
流動總資產	15,171.2	13,841.6

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		
應付賬項及費用(附註十二)	(905.6)	(1,177.1)
合約負債	(1,252.7)	(336.8)
租賃負債	(17.5)	–
已收按金	(83.6)	(28.9)
附息之銀行債項	(2,482.5)	(4,131.2)
衍生金融工具	–	(1.0)
應付稅項	(190.1)	(176.3)
流動總負債	(4,932.0)	(5,851.3)
流動資產淨值	10,239.2	7,990.3
扣除流動負債後總資產	41,534.6	39,056.3
非流動負債		
應付賬項及已收按金	(87.8)	(75.3)
租賃負債	(36.9)	–
附息之銀行債項	(15,365.2)	(12,712.2)
其他債項	(2,716.7)	(2,725.9)
遞延稅項負債	(1,913.1)	(1,973.2)
非流動總負債	(20,119.7)	(17,486.6)
資產淨值	21,414.9	21,569.7
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	111.4	111.4
儲備	13,683.8	13,659.9
	13,795.2	13,771.3
永續證券	1,732.9	1,732.9
非控權權益	5,886.8	6,065.5
股本總值	21,414.9	21,569.7

附註：

一、編製之基準及會計政策

本集團之財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(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、 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號之修訂之影響外，採納上述新增及經修訂準則對本集團之綜合財務報表並無重大財務影響。

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。

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應用單一貼現率
- 對租賃期於首次應用日期起計十二個月內屆滿之租賃應用短期租賃豁免
- 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	(14,014.4)
使用權資產	14,051.1
投資物業	8.3
總資產	<u>45.0</u>
負債	
租賃負債	<u>45.0</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	31.4
於二零一九年一月一日之加權平均增量借貸利率	3.02%
於二零一九年一月一日之經營租賃承擔貼現值	30.3
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	(0.4)
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>45.0</u>

- (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之長期權益業務模式，且認為於聯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七類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- (c) 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- (d) 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- (e) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資；
- (f) 飛機擁有及租賃分類指從事飛機擁有及租賃業務賺取租金及利息收入；及
- (g) 其他分類主要包括提供財務服務、食品銷售、經營及管理餐廳業務、經營安全儲存庫業務、提供房務管理及相關服務，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價而進行交易。

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：

	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	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
分類收入(附註三)：																		
銷售予外界客戶	630.0	3,295.9	14.1	9.3	1,970.9	2,377.9	-	-	205.1	74.6	44.2	119.1	35.2	17.5	-	-	2,899.5	5,894.3
分類間之銷售	7.4	7.1	65.3	268.0	5.5	7.1	104.9	114.1	-	-	-	-	106.8	103.2	(289.9)	(499.5)	-	-
合計	637.4	3,303.0	79.4	277.3	1,976.4	2,385.0	104.9	114.1	205.1	74.6	44.2	119.1	142.0	120.7	(289.9)	(499.5)	2,899.5	5,894.3
減除折舊及攤銷前分類業績	608.3	830.3	1.2	(0.1)	637.6	976.4	(14.5)	(13.1)	365.8	(131.7)	33.9	61.9	(8.4)	0.7	-	-	1,623.9	1,724.4
折舊及攤銷	(14.9)	(20.4)	(0.4)	(0.2)	(587.3)	(548.4)	(2.2)	(0.4)	-	-	(15.0)	(18.2)	(11.5)	(3.8)	-	-	(631.3)	(591.4)
分類業績	593.4	809.9	0.8	(0.3)	50.3	428.0	(16.7)	(13.5)	365.8	(131.7)	18.9	43.7	(19.9)	(3.1)	-	-	992.6	1,133.0
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及 企業收益																	96.0	62.1
未能劃分之非業務及 企業支出																	(177.2)	(184.7)
融資成本 (租賃負債之利息除外)																	(573.7)	(436.0)
應佔聯營公司之盈利及虧損	16.2	(2.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.7	0.1	-	-	16.9	(2.3)
除稅前盈利																	354.6	572.1
所得稅																	(27.4)	(144.5)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利																	327.2	427.6
應佔：																		
母公司股份持有人																	282.6	321.0
非控權權益																	44.6	106.6
																	327.2	427.6

	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	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
分類資產	16,294.1	16,077.0	46.0	39.5	23,191.4	21,804.4	36.7	51.0	2,456.9	3,228.9	391.0	414.6	281.7	172.2	(40.7)	(51.3)	42,657.1	41,736.3
於聯營公司之投資	0.7	0.1	–	–	573.2	–	–	–	–	–	–	–	6.8	6.0	–	–	580.7	6.1
現金及未能劃分之資產																	3,228.8	3,165.2
總資產																	46,466.6	44,907.6
分類負債	(1,831.1)	(1,021.3)	(20.1)	(50.4)	(386.4)	(430.4)	(3.5)	(2.1)	(1.4)	(3.5)	(67.6)	(67.7)	(21.2)	(13.7)	40.7	51.3	(2,290.6)	(1,537.8)
附息之銀行債項及 未能劃分之負債																	(22,761.1)	(21,800.1)
總負債																	(25,051.7)	(23,337.9)
其他分類資料：																		
資本支出	1,361.0	2,282.6	0.5	84.1	1,033.2	173.6	–	–	–	–	0.1	282.1	13.4	19.8				
出售附屬公司之收益	(491.4)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
出售投資物業之收益	(12.9)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
出售物業、廠房及設備 項目之虧損(淨額)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.2	–	–				
撥回應收貸款之減值	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(0.1)	(0.1)				
收回應收貸款	(73.7)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
待售物業之減值虧損	13.5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
業務往來客戶應收賬項之 減值	–	–	–	–	0.5	2.6	–	–	–	–	–	–	3.0	0.3				
撇銷業務往來客戶 應收賬項	6.2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
按公平值計入損益之 金融資產之公平值 虧損/(收益)(淨額)	–	–	–	–	–	–	–	–	(147.7)	214.8	–	–	–	–				
投資物業之公平值 虧損/(收益)(淨額)	73.6	(186.1)	–	–	5.2	(5.6)	–	–	–	–	–	–	–	–				
重新分類待售物業為 投資物業之公平值 虧損	–	0.7	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
利息收入	(6.6)	(0.8)	–	–	–	–	–	–	(95.3)	(110.0)	–	(1.9)	(4.0)	(4.0)				
釋放維修儲備	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(34.4)	–	–				

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	2,717.4	3,611.1
中國內地	122.6	2,152.6
其他	59.5	130.6
	<u>2,899.5</u>	<u>5,894.3</u>

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

(b) 非流動資產

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
香港	27,821.2	28,077.4
中國內地	1,412.6	1,583.5
其他	765.5	589.4
	<u>29,999.3</u>	<u>30,250.3</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)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>		
<i>客戶合約收益</i>		
出售物業所得款項	553.8	3,237.3
出售待售飛機所得款項	5.9	80.4
酒店經營及管理服務	1,893.2	2,312.8
建築及與建築業務相關之收入	8.0	3.6
物業管理費用	6.1	5.7
其他業務	32.3	13.3
 <i>其他收入來源</i>		
<i>租金收入：</i>		
酒店物業	57.0	48.2
投資物業	90.9	72.0
飛機	38.3	36.8
其他	6.1	3.5
<i>出售按公平值計入損益之</i>		
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)
<i>按公平值計入損益之</i>		
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	19.7	15.9
其他業務	2.8	4.2
	<u>2,899.5</u>	<u>5,894.3</u>

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
<u>其他收入及收益(淨額)</u>		
銀行利息收入	25.8	44.6
其他利息收入	81.6	29.7
非上市投資之股息收入	8.3	5.9
出售投資物業之收益	12.9	—
出售物業、廠房及設備項目之 虧損(淨額)	—	(1.2)
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
收回應收貸款	73.7	—
其他	9.0	6.6
	<u>217.3</u>	<u>120.0</u>

四、 本集團之銷售物業所得盈利、折舊及攤銷之分析列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>254.3</u>	<u>766.6</u>
物業、廠房及設備之折舊	333.3	592.6
使用權資產之折舊	298.4	—
無形資產攤銷	<u>0.7</u>	<u>—</u>
	<u><u>632.4</u></u>	<u><u>592.6</u></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	520.7	413.1
其他債項之利息	108.2	134.3
合約收益之利息支出	29.0	22.6
租賃負債之利息	1.5	—
債項成立成本攤銷	<u>49.7</u>	<u>44.1</u>
非按公平值計入損益之金融負債之 利息總支出	709.1	614.1
其他貸款成本	<u>10.5</u>	<u>10.5</u>
	<u>719.6</u>	<u>624.6</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(144.4)</u>	<u>(188.6)</u>
	<u><u>575.2</u></u>	<u><u>436.0</u></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		
年內之稅項支出	63.9	90.8
過往年度之超額撥備	(0.3)	(0.1)
即期 — 海外		
年內之稅項支出	19.9	52.3
過往年度之撥備不足	7.0	—
中國土地增值稅	1.1	67.1
遞延稅項	(64.2)	(65.6)
年內之稅項支出總額	<u>27.4</u>	<u>144.5</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。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

應佔聯營公司之稅項為港幣1,100,000元(二零一八年：無)已計入綜合損益表之「應佔聯營公司之盈利及虧損」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2.5仙 (二零一八年：港幣2.8仙)	27.9	31.2
擬派末期 — 每股普通股港幣3.0仙 (二零一八年：港幣8.0仙)	33.4	89.2
	<u>61.3</u>	<u>120.4</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282,600,000元(二零一八年：港幣321,000,000元)，並已就應佔富豪集團有關永續證券之分派港幣78,300,000元(二零一八年：港幣78,600,000元)作調整，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數1,114,600,000股(二零一八年：1,114,600,000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、 於二零一八年十二月三十一日計入非流動資產項下按金及預付款項乃四海集團就一可能投資於一間具規模的物流服務供應商(其主要在中國提供物流及快遞服務以及開發及經營物流園區)所支付總額為人民幣170,000,000元(港幣193,600,000元)之按金，進一步詳情載於下文附註十(a)內披露。

誠如下文附註十(a)所進一步闡釋，四海集團訂立一項協議，有關建議出售其於該直接及間接擁有投資按金之全資附屬公司之全部權益，而該按金(總額為人民幣170,000,000元(港幣189,600,000元))於二零一九年十二月三十一日被計入流動資產項下。

十、 計入流動資產之應收貸款分析列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
具抵押短期貸款(附註(a))	167.3	170.8
應收貸款票據(附註(b))	210.4	—
其他具抵押貸款	100.0	6.2
	<u>477.7</u>	<u>177.0</u>

附註：

- (a) 於二零一八年八月十六日，四海集團訂立一項按金協議(「按金協議」)，內容有關四海集團擬向一間具規模的物流服務供應商(其主要業務為在中國營運物流及快遞服務以及開發及經營物流園區)作出投資。根據按金協議，四海集團已向賣方支付人民幣70,000,000元(港幣78,100,000元)的按金，並獲授為期十八個月的排他期以進行真誠磋商以議定可能投資之條款。經與賣方進行進一步磋商後，四海集團同意將按金協議下之按金由人民幣70,000,000元(港幣78,100,000元)增加至人民幣170,000,000元(港幣189,600,000元)。四海集團亦向目標投資集團授予貸款總額為人民幣150,000,000元(港幣167,300,000元)之貸款融資，於二零一九年十二月三十一日該貸款已全數動用(二零一八年：人民幣150,000,000元(港幣170,800,000元))。

具抵押短期貸款按每年18%至24%計息。有關按金及貸款融資項下未償還的貸款金額主要乃以與賣方有關的若干中國公司的股權質押、賣方及其若干聯繫人提供的擔保，以及目標投資集團及賣方的若干聯繫人的應收款項的質押等作為抵押。具抵押短期貸款於二零一九年十二月三十一日已逾期。

於二零一九年十二月三十一日，四海集團與另一獨立買方訂立協議，有關建議出售其於該等直接及間接擁有投資按金及貸款之全資附屬公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元，此代價乃參考該等按金及貸款連同於二零一九年十二月三十一日之累計利息總額釐定。有關具抵押短期貸款之利息之預期信貸虧損港幣14,600,000元已被計入本年度之損益表中。該項交易已於二零二零年三月二十四日舉行之四海特別股東大會上獲其獨立股東批准。交易預期將於二零二零年三月底之前完成。

- (b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，有關出售實益持有一香港酒店物業之附屬公司之50%股權權益，代價淨值為港幣270,000,000元(港幣400,000元之資產淨值調整前)，並以現金港幣60,000,000元及貸款票據港幣210,000,000元支付。出售後，本集團按公平值確認其所保留之投資為一聯營公司及確認出售所得收益港幣491,400,000元。

十一、計入應收賬項、按金及預付款項之港幣83,000,000元(二零一八年：港幣145,300,000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	63.9	123.9
四至六個月	3.7	3.7
七至十二個月	7.5	5.5
超過一年	16.1	16.9
	<u>91.2</u>	<u>150.0</u>
減值	<u>(8.2)</u>	<u>(4.7)</u>
	<u><u>83.0</u></u>	<u><u>145.3</u></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。

另計入應收賬項、按金及預付款項之港幣13,600,000元(二零一八年：港幣800,000元)，乃根據香港財務報告準則第15號被分類為合約成本的預付物業銷售佣金。

十二、計入應付賬項及費用之港幣53,900,000元(二零一八年：港幣53,900,000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	53.6	78.2
四至六個月	0.3	0.2
七至十二個月	—	0.1
	<u>53.9</u>	<u>78.5</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) 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之公司細則條文規定，本公司全部董事(包括獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)
范統先生 (首席營運官)
羅寶文小姐
吳季楷先生
黃寶文先生

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP
伍穎梅女士，JP
石禮謙先生，GBS，JP
黃之強先生

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零二零年三月二十六日