

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 九龍倉

始創於一八八六年

## 九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：4)

### 二〇一七年全年業績公告

#### 物業銷售帶動業務持續發展

#### 摘要

- 二〇一七年核心盈利增加 14% 至港幣一百五十七億元（二〇一六年：港幣一百三十八億元）。
- 因十一月分拆九龍倉置業，故將業績與二〇一六年作直接比較的意義不大。假如沒有進行分拆，則二〇一七年核心盈利會增加 21% 至港幣一百六十六億元。
- 另一方面，假如分拆於二〇一六年之前完成，則二〇一七年核心盈利會增加 36% 至港幣七十一億元，當中 88% 或港幣六十二億元來自發展物業（內地：港幣三十八億元；香港：港幣二十四億元）。
- 香港的 8 Bay East 帶來港幣九十億元的銷售額及港幣四十五億元的盈利，並且將過往年度的重估盈餘港幣十三億元變現，令二〇一七年的物業權益銷售獲超過港幣一百一十億元的盈利。
- 經分拆及再投資後，於二〇一七年十二月三十一日綜合資產（不包括現金）為港幣一千七百七十億元及總權益為港幣一千四百五十五億元。
- 第二次中期股息每股港幣 0.95 元將予派發。連同九龍倉置業計算，二〇一七年合共派發現金股息港幣七十七億元（約為合併核心盈利的 46%），並不包括非現金實物分派九龍倉置業及有線寬頻的股份。

## 再投資

- 自二〇一七年下半年起，集團再投資合共港幣七百零五億元，其中港幣一百二十五億元於香港物業、港幣三百二十五億元於中國物業及港幣二百五十五億元於上市股票。
- 截至二〇一八年二月二十八日，未經審核綜合資產（不包括現金）約為港幣二千一百億元，其中 75% 為物業及 15% 為流通上市股票。
- 撥予中國物業的股本不多於總權益的 50% 。其餘股本撥予香港物業、酒店、物流及 CME2 。
- 香港及中國物業仍將是集團在可見未來的骨幹。
- 香港物業包括山頂組合（由銷情熾熱的 Mount Nicholson 項目主導）、龍翔道地塊（二〇一八年年初購入）及九龍東重建項目。香港物業權益亦包括香港上市藍籌地產股組合，作為土地儲備的中期替代，相關土地價值折讓吸引，且股息收益穩健。
- 中國發展物業聚焦於六個關鍵城市（先前為十六個城市），全部業務單位皆受惠。對上市的綠城中國的投資升值至港幣六十四億元（成本為港幣二十九億元）。
- 優質中國投資物業良機非常罕有，故難以作出預算。
- CME2 是一項策略性項目，為新興經濟中的基礎建設。先前投放於通訊、媒體及娛樂的資金已於二〇一六年及二〇一七年透過撤出九倉電訊及有線寬頻釋出，再投資於先進的 CME2 領域，覆蓋一個具有更大發展潛力的遼闊市場。

## 集團業績

是年集團核心盈利增加 14% 至港幣一百五十七億一千八百萬元（二〇一六年：港幣一百三十七億五千四百萬元），相當於每股港幣 5.18 元（二〇一六年：每股港幣 4.54 元）。

若計入投資物業重估盈餘及其它會計收益／虧損，股東應佔集團盈利增加 2% 至港幣二百一十八億七千六百萬元（二〇一六年：港幣二百一十四億四千萬元）。每股基本盈利為港幣 7.21 元（二〇一六年：港幣 7.07 元）。

## 股息

於本財政年度內，除於二〇一七年九月十二日派發的第一次中期現金股息每股港幣 0.64 元之外，本公司已經以實物分派全部集團所持有的有線寬頻通訊有限公司股份（「有線寬頻股份」）及九龍倉置業地產投資有限公司股份（「九龍倉置業股份」）予股東作為特別中期股息，股息為 (i) 每股港幣 0.09 元（按二〇一七年九月七日完成每 100 股股份獲派 48.91791 股有線寬頻股份為基準）；(ii) 每股港幣 0.1 元（按二〇一七年十月十日完成每 100 股股份獲派 27.73135 股有線寬頻股份為基準）；及 (iii) 每股港幣 65.14 元（按二〇一七年十一月二十三日完成每 1 股股份獲派 1 股九龍倉置業股份為基準）。

第二次中期現金股息每股現金港幣 0.95 元將於二〇一八年四月二十四日派發予在二〇一八年四月九日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一七年財政年度每股合共派發現金股息港幣 1.59 元。全年每股合共派發股息（包括上述三項特別中期股息每股合共港幣 65.33 元）為每股港幣 66.92 元（二〇一六年：港幣 2.15 元）。

## 分拆後的企業概覽

集團已於二〇一七年十一月完成將香港投資物業（「投資物業」）組合分拆成九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」；股份代號：1997），此舉讓投資者對九龍倉置業和集團的策略和投資情況均能有更清晰的了解，並能提高兩者在營運和財務方面的透明度。

於分拆之後，集團的主要業務為香港及中國物業、酒店及物流。此外，CME2 是一項策略性項目，為新興經濟中的基礎建設。先前投放於通訊、媒體及娛樂的資金已於二〇一六年及二〇一七年透過撤出九倉電訊及有線寬頻釋出，再投資於先進的 CME2 領域，覆蓋一個具有更大發展潛力的遼闊市場。

## 二〇一七年業務評議

### 香港物業

由於 Peninsula East 於二〇一六年入賬，導致比較的基數較高，二〇一七年分部收入因而減少 18% 至港幣五十二億七千九百萬元。營業盈利則因 Mount Nicholson 理想的利潤而上升 21% 至港幣二十九億零七百萬元。

## 九龍塘新地塊

集團於二〇一八年一月在公開招標中投得一幅位於九龍塘的住宅發展用地，作價港幣一百二十五億元。該項目的總樓面面積達四十三萬六千平方呎，位於獅子山隧道公路與龍翔道交界，與傳統的筆架山豪宅區近在咫尺，兼享優越校網，預計可成為九龍半島最令人趨之若鶩的理想居停。

## 山頂組合

九龍倉旗下的山頂組合囊括了山頂顯赫地段最尊貴的地標式豪宅，為尊尚生活譜下新定義。山頂物業充份體現奢華、自成一家和罕有的特性，堪稱豪宅物業新典範，躍居成為品味高尚的住客夢寐以求的居所。

Mount Nicholson 是集團的合營發展項目，所有單位均可飽覽璀璨的維港景緻，是精益求精的超級豪宅華邸。年內，共售出五幢洋房及十四個公寓單位，合計所得款項超過港幣九十四億元，平均售價為每平方呎港幣九萬一千六百元。此市場矚目的地標性項目象徵優越高尚的生活，銷售成績更加締造亞洲區的新紀錄。項目中兩個相連的公寓單位一併售出，作價港幣十二億元，創下每平方呎港幣十三萬二千元的新高；另外，3 號洋房以港幣十二億元售出，每平方呎為港幣十二萬六千八百元，奠定了亞洲地區售價最高的豪宅地位。於二〇一八年一月，兩個公寓單位以總代價港幣十一億元售出，每平方呎為港幣十二萬八千四百元。

種植道 11 號（七間洋房）及山頂道 77 號（八間洋房）重建項目的上蓋工程已於二〇一七年完成，而種植道 1 號（二十間洋房）重建項目的上蓋工程則正在進行。上述尊貴物業的價值將進一步飆升，為集團倍添增長動力。

Chelsea Court 和紅莓閣是雄踞顯赫地段的超級豪宅，管理質素卓越，租賃情況一直理想。

## 九龍東

政府「起動九龍東」計劃下活力十足的第二個核心商業區九龍東正整裝待發，為集團旗下饒具特色的發展項目「九龍東海旁組合」提供巨大發展潛力。該組合由九龍貨倉（重建計劃有待進行）、8 Bay East（已售予內地公司的優質寫字樓）及母公司會德豐旗下的 One Bay East（包括兩座已分別由宏利及花旗集團各自購入並進駐的寫字樓）組成，前臨全長五百米的海岸線，可盡享動人的維港勝景。

於二〇一七年年杪，集團出售擁有 8 Bay East 項目的全資附屬公司，作價港幣九十億元，屬九龍區歷來最大宗的整幢寫字樓交易，出售帶來港幣四十五億元的收益，並已於二〇一七年入賬，並將過往年度港幣十三億元的重估盈餘變現。8 Bay East 是一座樓高 25 層的甲級寫字樓大廈，設計流麗簡約，總樓面面積達五十九萬六千平方呎，低層並設有零售商舖。該大廈將綠色概念付諸實行，充份利用天台、外牆和平台，綠化面積高達 20%，榮獲美國 LEED® 前期認證鉑金級證書（最高級別）及香港綠建環評暫定金級認證，足證 8 Bay East 在可持續發展方面的貢獻。其上蓋工程現正進行。

九龍貨倉（重建計劃有待進行）包括一個貨倉和一個露天理貨場，現行的營運總樓面面積為一百零三萬二千平方呎。露天理貨場的整體建築圖則已於二〇一六年二月獲批，至於露天理貨場和九龍貨倉地塊的商用規劃涉及的契約修訂，則分別於二〇一七年六月和八月提交。另一方面，有關貨倉活化計劃的整體建築圖則亦已於二〇一七年九月提交。

集團擁有油塘灣合營項目 15% 權益，該項目位處優越地段，迷人的維港景緻一覽無遺，港鐵車站更信步可達。項目的總樓面面積達四百零二萬二千平方呎，提供六千三百個住宅單位。整體建築圖則已於二〇一七年七月獲批，現正進行契約修訂。

## 物流

集團的物流分部由現代貨箱碼頭和香港空運貨站有限公司（「香港空運貨站」）組成，為集團帶來穩定的現金流。分部收入增加 3% 至港幣二十八億一千七百萬元，營業盈利則下跌 7% 至港幣六億六千七百萬元。大灣區的發展宏圖蘊藏龐大潛力，預計可為物流分部帶來裨益。

### 現代貨箱碼頭

隨著全球經濟形勢穩步復甦，全球貿易流量亦步亦趨。華南地區的貨櫃吞吐量上升 6%，而深圳及葵青貨櫃碼頭的吞吐量則分別增加 5% 及 7%，深圳和葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為 60% 和 40%。

現代貨箱碼頭在香港的吞吐量上升 12% 至五百二十萬個標準箱。在內地，深圳大鵬灣碼頭的吞吐量保持平穩，達一百三十萬個標準箱，主要是新的海運聯盟的部署所致。深圳蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）的吞吐量上升 4% 至五百三十萬個標準箱。深圳赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8% 應佔權益）則處理了二百二十萬個標準箱。

隨著香港業務量增加，綜合收入升至港幣二十七億零三百萬元（二〇一六年：港幣二十六億三千五百萬元），惟營業盈利下降至港幣六億四千九百萬元（二〇一六年：港幣七億一千萬元），主因是業務組合出現變動。太倉集裝箱碼頭業務餘下的 50% 間接權益已售予寧波港股份有限公司，而出售盈利已於二〇一七年入賬。

二〇一八年預期會出現屬於「新常態」的全球溫和增長。近年湧現的貿易保護主義及英國脫歐前景等不明朗因素可能會窒礙全球貿易復甦的趨勢。現代貨箱碼頭會在充滿挑戰的市場中盡力透過各種措施提高運營效率，而為把握新的商機和創造價值，基建升級項目亦如期進行。

### 香港空運貨站

香港空運貨站是集團擁有 20.8% 權益的聯營公司，經營逾四十載，是香港空運貨運業內首屈一指的營運者。憑藉獨一無二的世界級設施、優良的營運效率和創新的科技，香港空運貨站有能力每年處理最高可達三百五十萬噸的貨物，並志切在香港和珠江三角洲地區的物流業務中擔當不可或缺的角色。香港空運貨站為全球其中一個最繁忙的機場提供國際貨運服務，於二〇一七年處理了一百八十萬噸貨物。

## 中國投資物業

集團在管理購物商場方面的領導地位，為旗下各個位於內地的購物商場帶來出色的業務表現，其中屢獲殊榮的成都國際金融中心尤甚。新近開幕的重慶國金中心和長沙國金中心（尚在發展階段）均位於所在城市的策略性地段，兩者皆借鏡集團在成都的成功經驗，蘊藏優厚的長期增長潛力。集團將本身定位為全球頂尖零售商最理想的合作夥伴，創造獨一無二的生活時尚平台，提供前所未有的「購物娛樂」體驗。以上種種都是零售商對集團執行政策和創造價值兩方面的能力的信任及信心的最佳例證。集團旗下國際金融中心系列發展項目令人期待不已，並將於往後數年進一步鞏固集團的經常性收入基礎。

### 第一系列 – 時代廣場

集團早於上世紀九十年代已開始在充滿活力的內地城市發展其第一系列的優質投資物業，即「時代廣場」系列。該系列包括兩項位於上海的頂級商用物業（分別為大上海時代廣場和上海會德豐國際廣場），以及重慶時代廣場、大連時代廣場和武漢馬哥孛羅酒店（附設購物商場）。

大上海時代廣場是購物熱點，位置得天獨厚，位於淮海中路的購物、娛樂及商業中心區，租戶包括內地最大的連卡佛百貨和大型生活時尚專門店 city'super，為顧客帶來精彩絕倫的購物體驗。為吸引不同階層的人流，廣場曾舉辦一系列主題推廣活動，當中包括耐克燃動上海跑步體驗站、上海迪士尼度假區「夏日酷爽神秘旅行箱」活動、上海旅遊節花車巡遊和秋日童趣手工坊。年杪的出租率為 100%，寫字樓已租出 98%，續租率為 70%。

上海會德豐國際廣場樓高二百七十米，是浦西最高的摩天大廈之一，目前仍為跨國公司及大型企業在區內首選的營運地點。廣場位置優越，交通便利，位處靜安寺地鐵站對面，有班次頻密的列車直達浦東國際機場，並毗鄰延安高架路。它同時位於外灘與中山西路之間，其西面是虹橋國際機場。上海會德豐國際廣場揉合了環保概念和現代化設施，體現先進時尚的建築美學。上海會德豐國際廣場以世界級的管理能力見稱，屢獲殊榮，足證其在業內獨佔鰲頭。二〇一七年的新承租總樓面面積達二萬一千二百平方米，年杪的出租率為 93%。續租率維持在 71%，續租租金水平穩健。

### 現行系列 – 國際金融中心

集團新一代的商業投資物業以發展大規模的國際金融中心項目為主，業務擴展計劃顯示集團決心延續其在內地堪稱典範的成就及成功故事。屢獲殊榮的成都國際金融中心於二〇一四年開業，是集團首個國際金融中心混合式發展項目，毋庸置疑是空前成功的例子，更成為其它國際金融中心混合式發展項目的楷模。重慶國金中心於二〇一七年九月隆重開幕，旋即成為重慶市購買奢侈品、餐飲、娛樂和生活時尚的新地標，為顧客提無可替代的時尚生活體驗。長沙國金中心是集團另一項大型的國際金融中心混合式發展項目，可望於二〇一八年年中啟業。

## 成都國際金融中心

### 商場

成都國際金融中心已成為華西地區大都會別具特色的生活時尚地標，為多姿多彩的「購物娛樂」體驗譜下新定義。成都國際金融中心位於市內最繁盛的行人專用購物區，是潮流指標的象徵，銷售生產力在成都芸芸大型購物商場中脫穎而出。憑藉優越地利、群聚效應及卓越管理，成都國際金融中心的營運表現強勁。整體收入增長 23% 至港幣十億九千萬港元，而營業盈利則增加 32% 至港幣五億零七百萬元。

商場收入增長 20% 至人民幣七億六千一百萬元，年杪的出租率為 99%。租戶銷售額激增 30%，人流則上升 18%。成都國際金融中心的優質購物商場躋身華西地區零售額和人流最高的購物商場之一，成為生活時尚的指標。購物商場匯聚近三百個國際頂級品牌，陣容一時無兩，當中逾一百個品牌更是首次進駐中國，足證集團對全球最頂尖的零售品牌有莫大吸引力。設在戶外的十五米高巨型熊貓藝術裝置深受市民喜愛，而佔地七千七百平方米的雕塑庭園更成為訪客市內消閒的好去處。另外，IMAX 電影院及真雪溜冰場等娛樂設施均大受歡迎，讓顧客在商場內有更富豐的體驗，令人樂而忘返。

成都國際金融中心的租戶組合精益求精，新增租戶包括 *ARC*、*DSquare2*、*Dyson*、*ENZO*、*Fjällräven*、*Nike Jordan*、*Moleskine*、*Moynat*、*Onitsuka Tiger* 和 *Vacheron Constantin*。成都國際金融中心更與巴黎左岸聖日耳曼德佩委員會（*Le Comité Saint Germain des Prés of Paris*）宣佈簽訂史無前例的友好合作協定，正式設立「國際友好街區」，以促進中法兩國在藝術、文化、商業及旅遊等領域的交流合作。至於其它別出心裁的市場推廣活動，包括全球首創、長達一百八十米的聲光藝術大道、迪士尼「美女與野獸」電影展和 *We're All Smurfs* 藍精靈火辣辣放暑假，成功吸引大量人流。

成都國際金融中心在推動成都市國際化的進程不遺餘力，更以創新的方式與國內外的夥伴攜手合作。為作表揚，中心榮獲二〇一七年國際購物中心協會（*ICSC*）亞太購物中心大獎——營銷定位和品牌認知組別。

### 寫字樓

成都國際金融中心設有樓高九層的商場和生活時尚平台，其上則有三幢優質甲級寫字樓、國金豪庭和成都尼依格羅酒店。寫字樓租務情況理想，超過十六萬三千平方米（佔總樓面面積 60%）的面積已獲優質租戶承租，為租戶創造了得天獨厚的平台，供其進行緊密無縫的商務活動。成都國際金融中心的寫字樓是華西地區跨國公司、金融機構和其它大型企業最夢寐以求的營運地點，租金屬成都的最高水平。

### 國金豪庭

國金豪庭於二〇一六年年杪開業，憑藉細意殷勤的服務，成為最具個性及令人嚮往的服務式住宅之一。國金豪庭共有一百五十間豪華公寓，以為住戶帶來舒適愜意的生活體驗為己任，目前的住客均為出類拔萃的企業家及跨國公司的外駐人員。

## 重慶國金中心

事實證明，集團在營運大型商場暨寫字樓發展項目方面擁有豐富的專業知識，預計可將此方面的專長進一步應用於全新的國際金融中心混合式發展項目，當中包括重慶國金中心。

重慶國金中心於二〇一七年九月開業，座落重慶市新興的中央商務區江北嘴中心地帶，位處長江與嘉陵江的交匯處，可飽覽迷人的江景全貌。重慶國金中心盡享地利，附近匯聚了知名的中國金融機構，更有通道直達輕軌 6 號綫和 9 號綫車站，交通四通八達，故中心附近的地區車水馬龍，更成為中心的腹地。

三百米高的標誌性塔樓以及另外四座大樓（包括建於一個面積達十萬零九千平方米的世界級商場平台上的甲級寫字樓和重慶尼依格羅酒店），充份體現了「城中城」的概念，總樓面面積達五十四萬一千平方米，是該區規模最大的混合式發展項目。重慶國金中心締造了一個獨一無二的綜合發展項目，是區內的品質指標。

重慶國金中心的優質購物商場是重慶市的新地標，為重慶市和華西地區帶來卓越的一站式生活時尚體驗，更成為全球各大名店必爭之地，故匯聚了多間一線名店。由租戶組合可見，重慶國金中心實至名歸，逾一百五十間名店（包括八十個全球知名的品牌）雲集於此，其中二十個品牌更屬首次在重慶開店。佳餚美饌琳瑯滿目，包括 *ABC Cooking Studio*、*北山懷石*、*NY Night Market* 和 *Vinoteka*，定能令食客大快朵頤。加上 *The Rink* 和 *百麗宮電影院* 等多姿多采的娛樂設施和包羅萬有的租戶組合，重慶國金中心為顧客帶來前所未有的體驗，而作為標誌性的購物、餐飲、娛樂和生活時尚潮流熱點的地位更不可動搖。目前，超過 95% 的零售面積已租予主要租戶或正與主要租戶洽商租約。

第二座、第三座和第五座寫字樓已售出 88% 的樓面面積。

重慶尼依格羅酒店是市內最高的天際酒店，重慶市的怡人景緻可盡收眼底，已於九月與商場同步開業。

## 時代·奧特萊斯

名牌折扣購物中心是中國商用物業中增長最快的類別。鑑於新興的中產階級迅速崛起，繼而帶動強勁的內需，為把握龐大的增長潛力，集團已分別在成都和長沙發展兩個世界級的名牌折扣購物中心。

成都時代·奧特萊斯佔地六萬三千平方米，零售銷售額錄得 12% 穩健增長。購物中心匯聚超過二百五十個蜚聲國際的品牌，提供價格具吸引力的各種商品，位居全中國客流量最高的名牌折扣購物中心前列，因而成為於二〇一六年下半年開業的同系購物中心長沙時代·奧特萊斯的楷模。長沙時代·奧特萊斯交通網絡極為便捷，可直達多條連接長沙與多個國家級熱門旅遊景點（例如張家界和洞庭湖）的公路幹線（包括地鐵和高速公路），故可招徠其它城市的旅客。長沙時代·奧特萊斯定位為區內的一站式綜合購物的休閒地標，目前匯聚了眾多國際和本地頂級服飾及生活時尚品牌及食肆，應有盡有。年杪的出租率為 82%。

## 發展中 — 長沙國金中心

長沙國金中心設有佔地二十四萬六千平方米的大型商場，雄踞長沙市的黃金地段，位於黃興路（其中一條最熙來攘往的步行街）和解放路（金融街）交匯處，有地底通道直達五一廣場站（地鐵 1 號綫和 2 號綫的轉車站）。該大型商場預計於二〇一八年年中開幕，勢必成為湖南省最熱門的購物、餐飲、生活時尚及休閒熱點。商場的租務情況令人鼓舞，已出租及正向租戶招租的商場總面積逾 94%，足證零售商對集團的管理能力信心十足。該國際金融中心混合式發展項目偏重於購物商場，在中期而言，可因應華中地區大都會以消費體驗為主導的龐大市場而受惠。

長沙國金中心的優質寫字樓為未來的寫字樓物業所訂下新標準，更將成為區內金融機構及大型企業最理想的營運據點。

長沙國金中心內的長沙尼依格羅酒店，是內地第三間尼依格羅酒店，計劃於二〇一八年第三季開幕。

項目預計於二〇一九年全面落成。

## 中國發展物業

為提升集團土地儲備的質素和回報，集團在購地時將繼續採取審慎態度，主要目標城市計有北京、上海、蘇州、杭州、深圳和廣州。

於二〇一七年，集團在北京、佛山、杭州和蘇州合共購入九幅土地，按應佔份額計算，代價為人民幣一百五十七億元，總樓面面積達七十萬一千三百平方米。此外，集團並於二〇一八年一月和二月在蘇州、杭州和廣州購入十幅土地，按應佔份額計算，代價為人民幣一百二十二億元，總樓面面積達五十九萬九千一百平方米。目前，發展物業的土地儲備維持於三百九十萬平方米的水平。

如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，收入增加 11% 至港幣三百三十九億五千九百萬元，而年內落成和確認的總樓面面積則為一百二十三萬二千平方米（二〇一六年：一百六十九萬七千平方米）。由於蘇州時代上城全面落成，帶來可觀利潤，營業盈利急升 99% 至港幣一百零二億零七百萬元。

由於政府實施了一系列降溫措施，集團的應佔已簽約銷售額下跌 19% 至人民幣二百五十三億元。二〇一八年的市況或仍然充滿挑戰。年杪的未確認銷售額降至人民幣一百九十二億元，涉及的面積達八十萬平方米。

集團在華東地區，包括上海、蘇州、杭州和無錫等地的多個項目均獲市場熱烈追捧。上海浦東濱江壹十八項目售出三十九個單位，銷售所得為人民幣十七億元。在蘇州，碧堤半島售出五百八十個單位，銷售所得為人民幣十四億元。至於杭州，綠城·之江一號售出一百九十二個單位，按應佔份額計算，銷售所得（包括停車場）為人民幣十億元。在無錫，碧璽和時代上城合計售出八百五十二個單位，銷售所得為人民幣十六億元。市場對集團在中國其它地區開售的項目反應亦令人鼓舞，尤其是北京的中國璽和天津的雍景灣，合計售出二百三十個單位，按應佔份額計算，銷售所得為人民幣二十億元。

## 酒店管理

重慶尼依格羅酒店和 **The Murray, Hong Kong, a Niccolo Hotel** 開業後，集團現時以中外知名的馬哥孛羅酒店品牌和全新的奢華品牌尼依格羅酒店，在中國、香港和菲律賓經營合共十六間酒店。一系列當代時尚尼依格羅酒店揉合了低調的奢華、匠心獨運的設計和細意殷勤的款待，而尼依格羅酒店引以為傲的獨特經典設計更經得起時間考驗，歷久常新，親切的服務亦令人有賓至如歸之感，處處流露出前衛而典雅的魅力。

武漢馬哥孛羅酒店，及設於國際金融中心混合式發展項目之內的成都尼依格羅酒店和即將開業的長沙尼依格羅酒店均由集團全資擁有，而重慶尼依格羅酒店則由集團擁有一半權益。

重慶尼依格羅酒店位於重慶國金中心之內，借鏡屢獲殊榮的同系酒店成都尼依格羅酒店，已於二〇一七年隆重開幕。酒店座落中央商務區江北嘴中心地帶，是市內最高的天際酒店，設有二百五十二間客房，可飽覽長江和嘉陵江美不勝收的迷人江景，為區內酒店訂立新標準。以客房收入計算，成都尼依格羅酒店一直領先市內同業，並獲多個獎項，包括二〇一七年《悅遊 Condé Nast Traveler》金榜「最佳商務酒店」獎。

長沙國金中心內的長沙尼依格羅酒店，是內地第三間尼依格羅酒店，計劃於二〇一八年第三季開幕。至於另一間發展中的蘇州尼依格羅酒店則非屬集團名下，由集團的同系公司九龍倉置業擁有，並將由集團管理，計劃於二〇一九年開幕。如計入以上兩間即將開業的尼依格羅酒店，集團的酒店管理組合將於兩年內增至十八間。

## 財務評議

### (I) 二〇一七年度業績評議

雖然已於二〇一七年十一月分拆九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」），集團核心盈利仍上升 14% 至港幣一百五十七億一千八百萬元（二〇一六年：港幣一百三十七億五千四百萬元）。如分拆沒有發生，集團二〇一七年的核心盈利則應為港幣一百六十六億二千二百萬元，較二〇一六年增加 21%。

分拆後，投資物業核心盈利減少 3% 至港幣八十五億六千八百萬元。九龍倉置業已於較早前宣布二〇一七年全年的投資物業核心盈利為港幣八十六億七千一百萬元，較二〇一六年增加 8%。

發展物業核心盈利錄得港幣六十八億二千萬元的紀錄新高（二〇一六年：港幣三十八億二千二百萬元）。

股東應佔集團盈利增加 2% 至港幣二百一十八億七千六百萬元（二〇一六年：港幣二百一十四億四千萬元），已計入較去年為高的投資物業重估盈餘港幣十七億三千三百萬元（二〇一六年：港幣九億零六百萬元）及出售 8 Bay East 的收益港幣四十四億九千九百萬元（二〇一六年：出售附屬公司九倉電訊有限公司收益港幣七十二億六千萬元）。

由於集團自二〇一六年起分階段撤出通訊、媒體及娛樂分部及於二〇一七年分拆九龍倉置業，將二〇一七年業績與二〇一六年作直接比較的意義較低。

#### 收入及營業盈利

發展物業附屬公司確認入賬的收入減少 3% 至港幣二百二十六億零八百萬元（二〇一六年：港幣二百三十二億七千五百萬元），營業盈利則增加 112% 至港幣七十七億五千三百萬元（二〇一六年：港幣三十六億五千萬元），主要因為二〇一七年落成的內地項目利潤較高。計入合營項目應佔權益（特別是香港 Mount Nicholson）後，發展物業核心盈利增加至港幣六十八億二千萬元（二〇一六年：港幣三十八億二千二百萬元）。

投資物業收入減少 5% 至港幣一百四十五億九千九百萬元（二〇一六年：港幣一百五十二億八千九百萬元），營業盈利減少 4% 至港幣一百二十億二千九百萬元（二〇一六年：港幣一百二十五億四千一百萬元）。因分拆九龍倉置業的原故，香港收入減少 8% 及營業盈利減少 6%。內地收入上升 12% 及營業盈利上升 16%，由成都國際金融中心帶動。

酒店收入下跌 6% 至港幣十四億八千七百萬元（二〇一六年：港幣十五億八千七百萬元），營業盈利則上升 13% 至港幣三億二千八百萬元（二〇一六年：港幣二億八千九百萬元）。同樣因分拆九龍倉置業的原故，香港收入減少 11% 及營業盈利減少 2%。內地的成都尼依格羅酒店及常州馬哥孛羅酒店則開始作出貢獻。

物流收入增加 3% 至港幣二十八億一千七百萬元（二〇一六年：港幣二十七億四千八百萬元），惟因營運成本增加，營業盈利下跌 7% 至港幣六億六千七百萬元（二〇一六年：港幣七億一千九百萬元）。

繼二〇一六年十一月出售九倉電訊及於二〇一七年九月向公司股東以實物分派方式派出有線寬頻股份，集團已完成撤出通訊、媒體及娛樂分部。二〇一七年通訊、媒體及娛樂分部收入大幅下跌至港幣八億七千四百萬元（二〇一六年：港幣三十一億四千五百萬元）及錄得營業虧損港幣二億九千四百萬元（二〇一六年：盈利港幣五千九百萬元）。

投資及其它收入上升 19% 至港幣十億四千四百萬元（二〇一六年：港幣八億七千八百萬元），營業盈利上升 27% 至港幣五億七千九百萬元（二〇一六年：港幣四億五千五百萬元），受惠於利息收入及股息收入增加。

綜合計算，集團收入減少 7% 至港幣四百三十二億七千三百萬元（二〇一六年：港幣四百六十六億二千七百萬元），營業盈利則增加 21% 至港幣二百零六億二千二百萬元（二〇一六年：港幣一百七十億六千五百萬元）。

### 發展物業銷售額

已簽約發展物業銷售額（計入應佔合營公司項目）下跌 13% 至港幣三百五十億四千五百萬元（二〇一六年：港幣四百零一億零四百萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 19% 至人民幣二百五十三億三千八百萬元（二〇一六年：人民幣三百一十四億二千萬元），確認入賬收入則上升 11% 至港幣三百三十九億五千九百萬元（二〇一六年：港幣三百零六億七千六百萬元），營業盈利則升近一倍至港幣一百零二億零七百萬元（二〇一六年：港幣五十一億三千三百萬元）。尚未確認入賬的銷售額下跌至人民幣一百九十一億九千六百萬元（二〇一六年十二月：人民幣二百七十四億三千六百萬元）。

香港已簽約銷售額（主要來自 Mount Nicholson）為港幣四十七億三千三百萬元（二〇一六年：港幣四十九億八千萬）。確認入賬收入減少至港幣五十二億七千九百萬元（二〇一六年：港幣六十四億一千九百萬元），作出港幣二十九億零七百萬元（二〇一六年：港幣二十四億元）的營業盈利貢獻。另外，位於觀塘的發展中投資物業 8 Bay East 以港幣九十億元售出，所得收益港幣四十四億九千九百萬元已計入其它收入淨額。

### 投資物業之公允價值收益

分拆九龍倉置業後，集團的投資物業組合於二〇一七年十二月三十一日的賬面值大幅下降至港幣八百二十一億元（二〇一六年：港幣三千一百九十三億元），其中包括按獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣六百五十五億元，產生重估收益港幣二十三億一千萬元（二〇一六年：港幣九億一千萬元）。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估收益淨額港幣十七億三千三百萬元（二〇一六年：港幣九億零六百萬元）已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣一百六十六億元（二〇一六年：港幣一百六十七億元）以成本列報，並未以公允價值予以列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方以公允價值予以列報。

### 其它收入淨額

其它收入淨額港幣四十三億六千二百萬元（二〇一六年：港幣六十二億五千二百萬元）主要包括出售 8 Bay East 所得收益港幣四十四億九千九百萬元。

二〇一六年其它收入淨額包括出售九倉電訊全部股權所得收益港幣七十二億六千萬元。

### 財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十億一千三百萬元（二〇一六年：港幣十三億六千一百萬元），當中包括按照現行會計準則計入跨貨幣及利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣二億九千二百萬元（二〇一六年：港幣二億三千七百萬元）。

二〇一七年實際借貸利率為 3.5%（二〇一六年：3.2%）。若不計入按市價入賬未變現收益及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣十六億七千四百萬元（二〇一六年：港幣二十一億六千三百萬元），減少 23%。扣除資產成本後的財務支出為港幣十三億零五百萬元（二〇一六年：港幣十五億九千八百萬元），減少 18%。

### 所佔聯營公司及合營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利增加 44% 至港幣十三億三千一百萬元（二〇一六年：港幣九億二千三百萬元），主要因為中國發展物業的盈利貢獻增加。

合營公司盈利亦增加 49% 至港幣二十九億五千八百萬元（二〇一六年：港幣十九億八千三百萬元），受惠於香港 Mount Nicholson 及多個中國發展物業項目。

### 所得稅

是年稅項支出大幅增加 94% 至港幣七十九億六千七百萬元（二〇一六年：港幣四十一億零七百萬元），包括涉及本年度內地投資物業重估收益的遞延稅項港幣五億七千二百萬元（二〇一六年：港幣二千三百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加 81% 至港幣七十三億九千五百萬元（二〇一六年：港幣四十億八千四百萬元），主要因為投資物業及中國發展物業分部的盈利增加，以及出售若干內地發展物業項目獲較高利潤導致土地增值稅增加。

## 非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利增加至港幣七億二千七百萬元（二〇一六年：港幣二億二千五百萬元）。

## 股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利微升 2% 至港幣二百一十八億七千六百萬元（二〇一六年：港幣二百一十四億四千萬元）。按三十億三千四百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 7.21 元（二〇一六年：按三十億三千一百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 7.07 元）。

若不計入投資物業重估收益淨額港幣十七億三千三百萬元（二〇一六年：港幣九億零六百萬元），股東應佔集團盈利則減少 2% 至港幣二百零一億四千三百萬元（二〇一六年：港幣二百零五億三千四百萬元），當中包括出售 8 Bay East 所得收益港幣四十四億九千九百萬元（二〇一六年：出售九倉電訊所得收益港幣七十二億六千萬元）。

集團核心盈利上升 14% 至港幣一百五十七億一千八百萬元（二〇一六年：港幣一百三十七億五千四百萬元），當中 55% 來自投資物業，43% 來自發展物業。每股核心盈利為港幣 5.18 元（二〇一六年：港幣 4.54 元）。

核心盈利是集團主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估收益淨額港幣十七億三千三百萬元（二〇一六年：港幣九億零六百萬元）、若干金融工具按市價入賬及匯兌收益港幣六千二百萬元（二〇一六年：港幣三億二千一百萬元）、出售 8 Bay East 所得收益港幣四十四億九千九百萬元及其它非經常性虧損港幣一億三千六百萬元（二〇一六年：出售九倉電訊所得收益港幣七十二億六千萬元）。

## 分拆九龍倉置業

集團於二〇一七年十一月透過分派九龍倉置業及將其獨立上市，基本上將集團全部香港投資物業（包括海港城、時代廣場、荷里活廣場、會德豐大廈、卡佛大廈）及海港企業有限公司（「海港企業」）分拆，集團業績因而受到影響。

如上文報告，集團核心盈利上升 14% 至港幣一百五十七億一千八百萬元。就分拆作出調整（撇除九龍倉置業業績），集團核心盈利較二〇一六年上升 36% 至港幣七十一億二千二百萬元（二〇一六年：港幣五十二億三千八百萬元），當中 88% 來自發展物業。內地發展物業核心盈利大增 145% 至港幣三十八億四千萬元（二〇一六年：港幣十五億六千八百萬元），香港發展物業增加 22% 至港幣二十三億九千九百萬元（二〇一六年：港幣十九億七千萬元），分別佔集團核心盈利 54% 及 34%。

如分拆沒有發生，集團核心盈利則應增加 21% 至港幣一百六十六億二千二百萬元。分拆令集團核心盈利減少港幣九億零四百萬元。

上述影響按分部摘要如下：

核心盈利 (港幣百萬元)	二〇一七年				二〇一六年	
	集團 (附註) (a)	集團 (不包括 九龍倉置業) (b)	九龍倉置業 (c)	九龍倉與 九龍倉置業 合併計算 (b)+(c)	集團 (不包括 九龍倉置業)	集團 (不包括 九龍倉置業)
投資物業	8,568	747	8,671	9,418	8,839	807
發展物業	6,820	6,239	683	6,922	3,822	3,538
- 香港	2,399	2,399	-	2,399	1,970	1,970
- 內地	4,421	3,840	683	4,523	1,852	1,568
其它	330	136	146	282	1,093	893
總額	15,718	7,122	9,500	16,622	13,754	5,238

附註：集團二〇一七年錄得的核心盈利包括九龍倉置業於分拆日期前為止的九龍倉置業盈利。

## (II) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 股東權益及總權益

於二〇一七年十二月三十一日，股東權益減少港幣一千七百四十八億元至港幣一千四百二十億元（二〇一六年：港幣三千一百六十八億元），相等於按三十億三千七百萬股已發行股份計算每股為港幣 46.75 元（二〇一六年：按三十億三千二百萬股股份計算每股為港幣 104.48 元），主要因為動用港幣一千九百七十八億元可供分派儲備作分派特別中期股息以進行分拆九龍倉置業，其又因二〇一七年人民幣升值 7% 導致折算人民幣淨資產時產生匯兌收益淨額港幣五十一億元而被局部抵銷。

若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣一千七百九十九億元至港幣一千四百五十五億元（二〇一六年：港幣三千二百五十四億元）。

### 資產

分拆九龍倉置業後，截至二〇一七年十二月三十一日止的總資產減半至港幣二千二百二十六億元（二〇一六年：港幣四千四百三十八億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金及金融及遞延稅項資產）減少至港幣一千六百一十七億元（二〇一六年：港幣四千零三十億元）。

以地區劃分而言，內地營業資產（以物業及碼頭項目為主）為港幣一千二百七十五億元（二〇一六年：港幣一千二百一十億元），佔總營業資產 79%（二〇一六年：30%）。

### 投資物業

總資產包括為數港幣八百二十一億元（二〇一六年：港幣三千一百九十三億元）的投資物業組合，該組合佔總營業資產 51%（二〇一六年：79%），當中主要包括以成都國際金融中心及上海會德豐國際廣場為首的內地投資物業，估值為港幣六百二十五億元（二〇一六年：港幣五百八十五億元），及以成本報值港幣一百六十六億元的物業（發展中長沙國金中心）。

## 待沽物業

發展物業資產增加至港幣二百五十二億元（二〇一六年：港幣二百三十九億元），反映產生的建築費用被出售內地發展物業組合所抵銷。

## 聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益為港幣三百零五億元（二〇一六年：港幣三百一十一億元），主要是香港和內地的發展物業項目。

## 銷售物業按金

銷售物業按金為港幣九十一億元（二〇一六年：港幣一百八十九億元），反映內地可在未來數年確認入賬的已簽約銷售額。

## 現金／（負債）淨額及負債比率

於二〇一七年十二月三十一日的現金淨額為港幣九十三億元（二〇一六年：負債淨額港幣二百三十八億元），主要因為收訖九龍倉置業港幣四百二十億元以結清集團內部往來結餘。現金淨額由港幣四百五十七億元的銀行存款和現金及港幣三百六十四億元的債務所組成。當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣六十八億元（二〇一六年：港幣八十五億元），而該負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入這些無追索權負債，集團的現金淨額則為港幣一百六十一億元（二〇一六年：負債淨額港幣一百六十七億元）。茲將現金／（負債）淨額分析如下：

<u>現金／（負債）淨額</u>	二〇一七年 十二月三十一日 港幣十億元	二〇一六年 十二月三十一日 港幣十億元
九龍倉（不包括下列附屬公司）	<b>16.1</b>	(16.7)
現代貨箱碼頭	<b>(6.8)</b>	(8.5)
海港企業（已售予九龍倉置業）	-	1.9
有線寬頻（已於二〇一七年九月出售）	-	(0.5)
	<b>9.3</b>	<b>(23.8)</b>

## 財務及備用信貸額

於二〇一七年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債務證券合共港幣四百三十億元，當中港幣三百六十四億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一七年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
<u>本公司／全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾銀行信貸	7.9	5.4	2.5
債務證券	23.2	23.2	-
	<u>31.1</u>	<u>28.6</u>	<u>2.5</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	11.9	7.8	4.1
	<u>43.0</u>	<u>36.4</u>	<u>6.6</u>

上述負債中有為數港幣四十八億元（二〇一六年：港幣六十七億元）的按揭乃以賬面值合共港幣一百八十六億元（二〇一六年：港幣一百七十七億元）的若干投資物業、發展物業和物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括美元、港元和人民幣。相關債務組合主要為投資物業、發展物業及港口投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，所購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及貨幣風險。

為有利於進行業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。此外，集團亦持有一個流通性股本投資組合，市值合共為港幣一百九十一億元（二〇一六年：港幣五十七億元），該投資組合可在有需要時使用。

## 集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣二百一十億元（二〇一六年：港幣一百八十億元）的營運資金變動前淨現金流入。營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入減少至港幣五十二億元（二〇一六年：港幣二百九十一億元），因為銷售物業按金減少及發展中物業增加。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣三百六十七億元（二〇一六年：流出港幣二十五億元），主要來自收訖九龍倉置業港幣四百二十億元淨額及出售 8 Bay East 所得款項，而淨現金流入又因購入股本投資而被局部抵銷。

## 主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一七年的主要開支分析如下：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>物業</b>			
投資物業	1,716	2,515	4,231
發展物業	207	26,003	26,210
	<u>1,923</u>	<u>28,518</u>	<u>30,441</u>
<b>其它</b>			
酒店	994	-	994
現代貨箱碼頭	394	12	406
有線寬頻	135	-	135
	<u>1,523</u>	<u>12</u>	<u>1,535</u>
<b>集團總額</b>	<u>3,446</u>	<u>28,530</u>	<u>31,976</u>

- i. 投資物業開支主要是內地國際金融中心項目的建築費用。
- ii. 發展物業及投資物業開支包括聯營公司和合營公司進行的港幣九十四億元的物業項目。
- iii. 酒店開支主要涉及分拆九龍倉置業前 The Murray 的改建，而現代貨箱碼頭的開支主要涉及碼頭設備。

於二〇一七年十二月三十一日，未來數年的主要開支估計為港幣二百六十億元，當中已承擔港幣八十億元，茲按分部分析如下：

	於二〇一七年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>投資物業</b>			
香港	748	-	748
中國內地	2,512	5,409	7,921
	<u>3,260</u>	<u>5,409</u>	<u>8,669</u>
<b>發展物業</b>			
中國內地	4,641	12,517	17,158
<b>其它</b>			
現代貨箱碼頭	113	26	139
	<u>113</u>	<u>26</u>	<u>139</u>
<b>集團總額</b>	<u>8,014</u>	<u>17,952</u>	<u>25,966</u>

物業承擔主要是分階段支付的地價及建築費用（應佔聯營公司及合營公司的承擔包括在內）。

上述開支的資金將由內部財務資源（包括餘裕現金）、營運帶來的現金流、銀行和其它借款及預售收益撥付，其它可挪用資源包括可供出售股本投資。

### (III) 人力資源

於二〇一七年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 8,800 人，其中包括約 2,300 名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

## 綜合收益表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
收入	2	<b>43,273</b>	46,627
直接成本及營業費用		<b>(19,403)</b>	(25,145)
銷售及推銷費用		<b>(929)</b>	(1,485)
行政及公司費用		<b>(1,381)</b>	(1,526)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>21,560</b>	18,471
折舊及攤銷		<b>(938)</b>	(1,406)
<b>營業盈利</b>	2 及 3	<b>20,622</b>	17,065
投資物業之公允價值增加		<b>2,310</b>	910
其它收入淨額	4	<b>4,362</b>	6,252
		<b>27,294</b>	24,227
財務支出	5	<b>(1,013)</b>	(1,361)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		<b>1,331</b>	923
合營公司		<b>2,958</b>	1,983
除稅前盈利		<b>30,570</b>	25,772
所得稅	6	<b>(7,967)</b>	(4,107)
<b>是年盈利</b>		<b>22,603</b>	21,665
<b>應佔盈利</b>			
公司股東		<b>21,876</b>	21,440
非控股股東權益		<b>727</b>	225
		<b>22,603</b>	21,665
<b>每股盈利</b>	7		
基本		<b>港幣 7.21 元</b>	港幣 7.07 元
攤薄後		<b>港幣 7.21 元</b>	港幣 7.07 元

綜合全面收益表  
截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
是年盈利	<u>22,603</u>	<u>21,665</u>
其它全面收益		
不會重新歸類為盈利或虧損的項目:		
股本投資的公允價值變動	2,660	(827)
其它物業重新歸類重估	1,427	-
	<u>4,087</u>	<u>(827)</u>
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目:		
折算海外業務的匯兌差額	4,290	(5,139)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	1,054	(1,088)
其它	(1)	14
	<u>9,430</u>	<u>(7,040)</u>
是年其它全面收益		
	<u>9,430</u>	<u>(7,040)</u>
是年全面收益總額	<u>32,033</u>	<u>14,625</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	30,896	14,813
非控股股東權益	1,137	(188)
	<u>32,033</u>	<u>14,625</u>

綜合財務狀況表  
二〇一七年十二月三十一日

	附註	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		82,128	319,298
物業、廠房及設備		13,201	20,735
聯營公司權益		16,608	14,437
合營公司權益		13,837	16,710
股本投資		19,109	5,723
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		954	654
衍生金融工具資產		180	247
其它非流動資產		134	252
		<b>146,449</b>	<b>378,354</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		25,200	23,874
存貨		-	29
應收貿易及其它賬項	9	5,192	4,281
衍生金融工具資產		109	332
銀行存款及現金		45,697	36,957
		<b>76,198</b>	<b>65,473</b>
<b>總資產</b>			
		<b>222,647</b>	<b>443,827</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(578)	(1,539)
遞延稅項負債		(11,252)	(10,633)
其它遞延負債		-	(305)
銀行借款及其它借款		(26,267)	(45,616)
		<b>(38,097)</b>	<b>(58,093)</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(16,982)	(24,245)
銷售物業按金		(9,083)	(18,937)
衍生金融工具負債		(343)	(685)
應付稅項		(2,529)	(1,283)
銀行借款及其它借款		(10,142)	(15,178)
		<b>(39,079)</b>	<b>(60,328)</b>
<b>總負債</b>			
		<b>(77,176)</b>	<b>(118,421)</b>
<b>淨資產</b>			
		<b>145,471</b>	<b>325,406</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		29,760	29,497
儲備		112,214	287,297
<b>股東權益</b>			
		<b>141,974</b>	<b>316,794</b>
非控股股東權益		3,497	8,612
<b>總權益</b>			
		<b>145,471</b>	<b>325,406</b>

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策及編製基準

本財務資料已按照香港會計師公會頒佈所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）及《詮釋》）、香港公認會計原則和香港《公司條例》（香港法例第622章）的規定編製。本財務資料同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。

除以下提及的變動外，編製本財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒佈若干經修訂之財報準則，並於本集團當前會計期間起首次生效。此等修訂對集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團於二〇一六年十二月三十一日年度之綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號「金融工具」。除此之外，並無採用任何於當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

全年業績公告內所載的二〇一七及二〇一六年十二月三十一日止年度的財務資料，雖不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟此財務資料均摘錄自該財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照《公司條例》第622(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二〇一六年十二月三十一日止年度之財務報表，及將於適當時間遞交截至二〇一七年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之財務報表出具核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

## 2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店、物流和通訊、媒體及娛樂。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

於二〇一七年本集團將六項包括海港城、時代廣場、荷里活廣場、會德豐大廈、卡佛大廈及 **The Murray** 作投資的優質物業以實物分派方式分拆予九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)獨立上市。

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃。分拆九龍倉置業後，本集團之地產組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於中國內地。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港及中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括酒店在亞太地區的業務。分拆九龍倉置業後，本集團現在亞太地區經營十六間酒店(其中五間為九龍倉置業擁有)，其中三間為本集團擁有。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務及香港空運貨站有限公司。

通訊、媒體及娛樂分部包括收費電視、互聯網及多媒體服務及其它業務。隨着以實物分派方式派發有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的股份完成後，集團於二〇一七年九月完成撤出通訊、媒體及娛樂分部。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、若干金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

## 2. 分部資料

### a. 分部收入及業績之分析

	收入 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值 港幣 百萬元	其它 收入 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營 公司 港幣 百萬元	合營 公司 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
二〇一七年十二月三十一日								
投資物業	14,599	12,029	2,310	(10)	(1,104)	-	-	13,225
香港	11,964	10,571	1,199	-	(944)	-	-	10,826
中國內地	2,635	1,458	1,111	(10)	(160)	-	-	2,399
發展物業	22,608	7,753	-	602	(25)	1,053	2,948	12,331
香港	18	9	-	-	-	2	2,389	2,400
中國內地	22,590	7,744	-	602	(25)	1,051	559	9,931
酒店	1,487	328	-	-	(3)	-	-	325
物流	2,817	667	-	104	(184)	278	12	877
碼頭	2,703	649	-	145	(184)	170	12	792
其它	114	18	-	(41)	-	108	-	85
通訊、媒體及娛樂	874	(294)	-	86	(7)	-	-	(215)
內部分部收入	(156)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	42,229	20,483	2,310	782	(1,323)	1,331	2,960	26,543
投資及其它	1,044	579	-	3,580	310	-	(2)	4,467
企業支出	-	(440)	-	-	-	-	-	(440)
集團總額	43,273	20,622	2,310	4,362	(1,013)	1,331	2,958	30,570
二〇一六年十二月三十一日								
投資物業	15,289	12,541	910	(55)	(1,378)	-	-	12,018
香港	12,939	11,288	1,286	48	(1,333)	-	-	11,289
中國內地	2,350	1,253	(376)	(103)	(45)	-	-	729
發展物業	23,275	3,650	-	(457)	(52)	679	1,972	5,792
香港	1,985	387	-	-	-	5	1,633	2,025
中國內地	21,290	3,263	-	(457)	(52)	674	339	3,767
酒店	1,587	289	-	-	(4)	-	-	285
物流	2,748	719	-	(161)	(152)	244	11	661
碼頭	2,635	710	-	(120)	(152)	166	11	615
其它	113	9	-	(41)	-	78	-	46
通訊、媒體及娛樂	3,145	59	-	-	(29)	-	-	30
有線寬頻	1,406	(313)	-	1	(6)	-	-	(318)
電訊	1,739	372	-	(1)	(23)	-	-	348
內部分部收入	(295)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	45,749	17,258	910	(673)	(1,615)	923	1,983	18,786
投資及其它	878	455	-	6,925	254	-	-	7,634
企業支出	-	(648)	-	-	-	-	-	(648)
集團總額	46,627	17,065	910	6,252	(1,361)	923	1,983	25,772

## 2. 分部資料

### b. 內部分部收入之分析

	二〇一七年			二〇一六年		
	收入 總額 港幣 百萬元	內部分部 收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元	收入 總額 港幣 百萬元	內部分部 收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元
投資物業	14,599	(126)	14,473	15,289	(168)	15,121
發展物業	22,608	-	22,608	23,275	-	23,275
酒店	1,487	-	1,487	1,587	-	1,587
物流	2,817	-	2,817	2,748	-	2,748
通訊、媒體及娛樂	874	(2)	872	3,145	(63)	3,082
投資及其它	1,044	(28)	1,016	878	(64)	814
	<b>43,429</b>	<b>(156)</b>	<b>43,273</b>	<b>46,922</b>	<b>(295)</b>	<b>46,627</b>

### c. 分部營業資產之分析

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
投資物業	86,613	320,570
香港	22,165	261,459
中國內地	64,448	59,111
發展物業	56,810	55,144
香港	5,076	6,040
中國內地	51,734	49,104
酒店	1,458	8,361
物流	16,803	17,732
碼頭	15,865	16,727
其它	938	1,005
通訊、媒體及娛樂	-	1,193
分部營業資產總額	161,684	403,000
未能分部企業資產	60,963	40,827
資產總額	222,647	443,827

未能分部企業資產主要包括若干的金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
發展物業	25,764	25,000
物流	4,681	5,974
集團總額	30,445	30,974

## 2. 分部資料

### d. 其它分部資料

	資本性支出		聯營公司及合營 公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一七年	二〇一六年	二〇一七年	二〇一六年	二〇一七年	二〇一六年
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
投資物業	<b>4,231</b>	12,407	-	-	<b>117</b>	106
香港	<b>1,716</b>	7,942	-	-	<b>22</b>	32
中國內地	<b>2,515</b>	4,465	-	-	<b>95</b>	74
發展物業	-	-	<b>6,332</b>	1,130	-	-
香港	-	-	<b>4</b>	243	-	-
中國內地	-	-	<b>6,328</b>	887	-	-
酒店	<b>994</b>	1,021	-	-	<b>140</b>	206
物流	<b>406</b>	431	<b>1</b>	-	<b>456</b>	421
碼頭	<b>406</b>	431	<b>1</b>	-	<b>454</b>	418
其它	-	-	-	-	<b>2</b>	3
通訊、媒體及娛樂	<b>135</b>	497	-	-	<b>225</b>	673
有線寬頻	<b>135</b>	238	-	-	<b>222</b>	324
電訊	-	259	-	-	<b>3</b>	349
<b>集團總額</b>	<b>5,766</b>	14,356	<b>6,333</b>	1,130	<b>938</b>	1,406

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣七千四百萬元（二〇一六年：港幣一億二千二百萬元）。除了(i)為在內地若干發展物業作出回撥撥備港幣十一億零四百萬元（二〇一六年：減值撥備港幣十二億九千六百萬元）和(ii)折舊及攤銷，本集團並無重大非現金支出。

## 2. 分部資料

### e. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
香港	<b>16,685</b>	21,716	<b>11,454</b>	12,780
中國內地	<b>26,537</b>	24,860	<b>9,117</b>	4,234
新加坡	<b>51</b>	51	<b>51</b>	51
集團總額	<b>43,273</b>	46,627	<b>20,622</b>	17,065

  

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
香港	<b>31,569</b>	280,834	<b>34,221</b>	282,028
中國內地	<b>94,618</b>	94,239	<b>127,463</b>	120,972
集團總額	<b>126,187</b>	375,073	<b>161,684</b>	403,000

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干金融投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

### 3. 營業盈利

#### 營業盈利的計算：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	167	161
— 物業、廠房及設備	627	1,075
— 租賃土地	63	60
— 備用節目	81	110
總折舊及攤銷	938	1,406
應收貿易賬項減值	-	1
員工成本 (附註 a)	2,797	3,545
核數師酬金		
— 核數服務	20	24
— 其它服務	1	1
是年確認買賣物業之成本	14,203	18,634
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	-	71
投資物業租金收入 (附註 b)	(14,599)	(15,289)
投資物業直接營運支出	2,268	2,626
物業、廠房及設備之經營租賃的租金收入	(28)	(34)
利息收入 (附註 c)	(489)	(460)
投資股息收入	(151)	(102)
出售物業、廠房及設備之虧損	8	5

#### 附註：

- 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二億五千九百萬元 (二〇一六年：港幣二億九千一百萬元) 並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣零元 (二〇一六年：港幣一百萬元) 及以股份為基礎作支付之費用港幣四千萬元 (二〇一六年：港幣五千一百萬元)。
- 租金收入包括或有租金港幣十一億四千八百萬元 (二〇一六年：港幣十一億一千三百萬元)。
- 由財務資產所得的利息收入港幣四億八千九百萬元 (二〇一六年：港幣四億六千萬) 主要為銀行存款，並以攤銷成本入賬。

#### 4. 其它收入淨額

其它收入淨額港幣四十三億六千二百萬元(二〇一六年：港幣六十二億五千二百萬元)主要包括：

- a. 出售投資物業而產生的收益港幣四十四億九千九百萬元。
- b. 淨匯兌虧損港幣七億零六百萬元(二〇一六年：盈餘港幣三億零一百萬元)當中包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣三億四千五百萬元(二〇一六年：盈餘港幣八千三百萬元)。
- c. 為內地若干發展物業及資產撥回準備港幣十一億零四百萬元(二〇一六年：減值撥備港幣十二億九千六百萬元)。
- d. 二〇一六年包括出售九倉電訊有限公司的全部權益而產生的收益港幣七十二億六千萬元。

#### 5. 財務支出

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	907	858
其它借款	635	1,036
總利息支出	1,542	1,894
其它財務支出	132	269
減：撥作資產成本	(369)	(565)
	1,305	1,598
公允價值(盈餘)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(433)	72
利率掉期合約	141	(309)
	(292)	(237)
總額	1,013	1,361

## 6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
<b>是期稅項</b>		
香港		
— 本年度稅項準備	1,676	1,748
— 以往年度稅項準備之高估	(10)	(7)
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	2,608	1,133
— 以往年度稅項準備之(高估)/低估	(36)	9
	<u>4,238</u>	<u>2,883</u>
<b>中國土地增值稅 (附註(c))</b>	<u>2,431</u>	<u>718</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	572	23
源自及撥回暫時差異	726	537
以往未確認稅項虧損現在確認	-	(54)
	<u>1,298</u>	<u>506</u>
<b>總額</b>	<u><u>7,967</u></u>	<u><u>4,107</u></u>

- 香港利得稅準備，乃按照本年度為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一六年：16.5%）稅率計算。
- 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅按照 25%（二〇一六年：25%）稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10%稅率計算。
- 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎 30%至 60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- 截至二〇一七年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十四億二千萬元(二〇一六年：港幣十一億七千萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

## 7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣二百一十八億七千六百萬元（二〇一六年：港幣二百一十四億四千萬元）及年內已發行之普通股加權平均數三十億三千四百萬股（二〇一六年：三十億三千一百萬股）而計算。

每股攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣二百一十八億七千六百萬元（二〇一六年：港幣二百一十四億四千萬元）及年內已發行之普通股加權平均數三十億三千六百萬股（二〇一六年：三十億三千一百萬股）而計算在本公司股份認購權計劃下認股權被視為轉換為股份之影響。

## 8. 股東應佔股息

	二〇一七年 每股港幣元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 每股港幣元	二〇一六年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之 首次中期股息	<b>0.64</b>	<b>1,943</b>	0.58	1,758
結算日後宣布派發之 第二次中期股息 (附註 b)	<b>0.95</b>	<b>2,887</b>	1.57	4,762
	<b>1.59</b>	<b>4,830</b>	2.15	6,520
以實物方式分派 有線寬頻股份 (附註 c)	<b>0.19</b>	<b>562</b>	-	-
以實物方式分派 九龍倉置業股份 (附註 d)	<b>65.14</b>	<b>197,779</b>	-	-
	<b>65.33</b>	<b>198,341</b>	-	-
總額	<b>66.92</b>	<b>203,171</b>	2.15	6,520

- 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億三千九百萬股（二〇一六年：三十億三千二百萬股）普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- 二〇一六年第二次中期股息港幣四十七億六千二百萬元已於二〇一七年批准及派發。
- 實物分派方式組成自(i)向公司股東初步分派持有全部有線寬頻十四億八千五百三十萬股股份（應佔賬面值港幣二億六千二百萬元），及(ii)由予有線寬頻港幣三億元的貸款資本化為八億四千二百萬股股份，以進一步實物分派方式派發。

- d. 於二〇一七年十一月二十日，公司按每持有一股本公司股份獲發一股九龍倉置業股份的基準，向本公司合資格股東配發及發行九龍倉置業股份，以實物分派方式分拆九龍倉置業。完成分拆九龍倉置業後，本公司不會保留任何九龍倉置業已發行股本權益；及九龍倉置業不再是本公司的附屬公司。九龍倉置業於分拆完成日期的資產淨值臚列如下。

	港幣百萬元
投資物業	245,801
物業、廠房及設備	7,916
銀行存款及現金	2,964
其它資產	6,964
負債	(60,332)
於分拆完成日期的資產淨值	<u>203,313</u>
非控股股東權益	(5,534)
分派資產淨值	<u>197,779</u>

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一七年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬準備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	177	411
三十一日至六十日	37	70
六十一日至九十日	14	31
九十日以上	108	143
	<u>336</u>	<u>655</u>
其它應收賬項及預付	4,856	3,626
	<u>5,192</u>	<u>4,281</u>

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

## 10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一七年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下:

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	313	349
三十一日至六十日	187	261
六十一日至九十日	33	39
九十日以上	108	188
	<u>641</u>	<u>837</u>
租金及客戶按金	1,017	4,129
建築成本應付賬項	7,113	8,112
應付聯營公司款項	2,933	3,390
應付合營公司款項	592	1,875
其它應付賬項	4,686	5,902
	<u>16,982</u>	<u>24,245</u>

## 11. 業績評議

截至二〇一七年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一七年十二月三十一日止年度之業績公告所列數字，並與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

## 企業管治守則

於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟其中一條守則條文第A.2.1條除外，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。

由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為於計劃及執行長遠策略時較具效益，因此該項偏離被視為恰當。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中一半乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力和授權分布均衡。

## 購買、出售或贖回證券

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 第二次中期現金股息及股東週年大會相關日期

### 第二次中期現金股息

除權基準日	二〇一八年四月六日（星期五）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇一八年四月九日（星期一） 下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一八年四月九日（星期一） 下午六時正
派發日期	二〇一八年四月二十四日（星期二）

凡欲獲派第二次中期現金股息而尚未登記過戶者，須於二〇一八年四月九日（星期一）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

### 股東週年大會

除權基準日	二〇一八年五月二日（星期三）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇一八年五月三日（星期四） 下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇一八年五月四日（星期五） 至二〇一八年五月十日（星期四） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇一八年五月四日（星期五）
股東週年大會日期及時間	二〇一八年五月十日（星期四） 上午十時三十分

凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須於二〇一八年五月三日（星期四）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命  
公司秘書  
許仲瑛

香港，二〇一八年三月八日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和陳國邦先生，以及五位獨立非執行董事陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士和唐寶麟先生。

本公告之中英文版本如有歧義，一律以英文版本為準。