



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

股份代號：12



二零一七年
年報

公司簡介

恒基兆業地產有限公司乃由主席李兆基博士大紫荊勳賢於一九七六年所創立，現為一間於香港及內地均具領導地位之地產發展集團。其核心業務包括物業發展及物業投資。此外亦直接持有一間上市附屬公司恒基兆業發展有限公司及三間上市聯營公司，即香港中華煤氣有限公司（該公司持有一間上市附屬公司港華燃氣有限公司之股份權益）、香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之股份權益。

恒基地產自一九八一年在香港上市，至今已發展成為本港最大地產發展商之一。於二零一七年十二月三十一日，恒基地產之市值達港幣二千零六十億元，連同旗下之上市附屬公司及聯營公司，總市值約為港幣四千五百三十億元。

本公司以垂直整合方式經營，並以項目管理、建築、物業管理及財務服務支持其核心業務。恒基地產旗下所有業務，均致力提供最優質產品、最稱心服務、及最切合環保及可持續發展需要，務求對股東、客戶以至社會大眾均能提升價值。

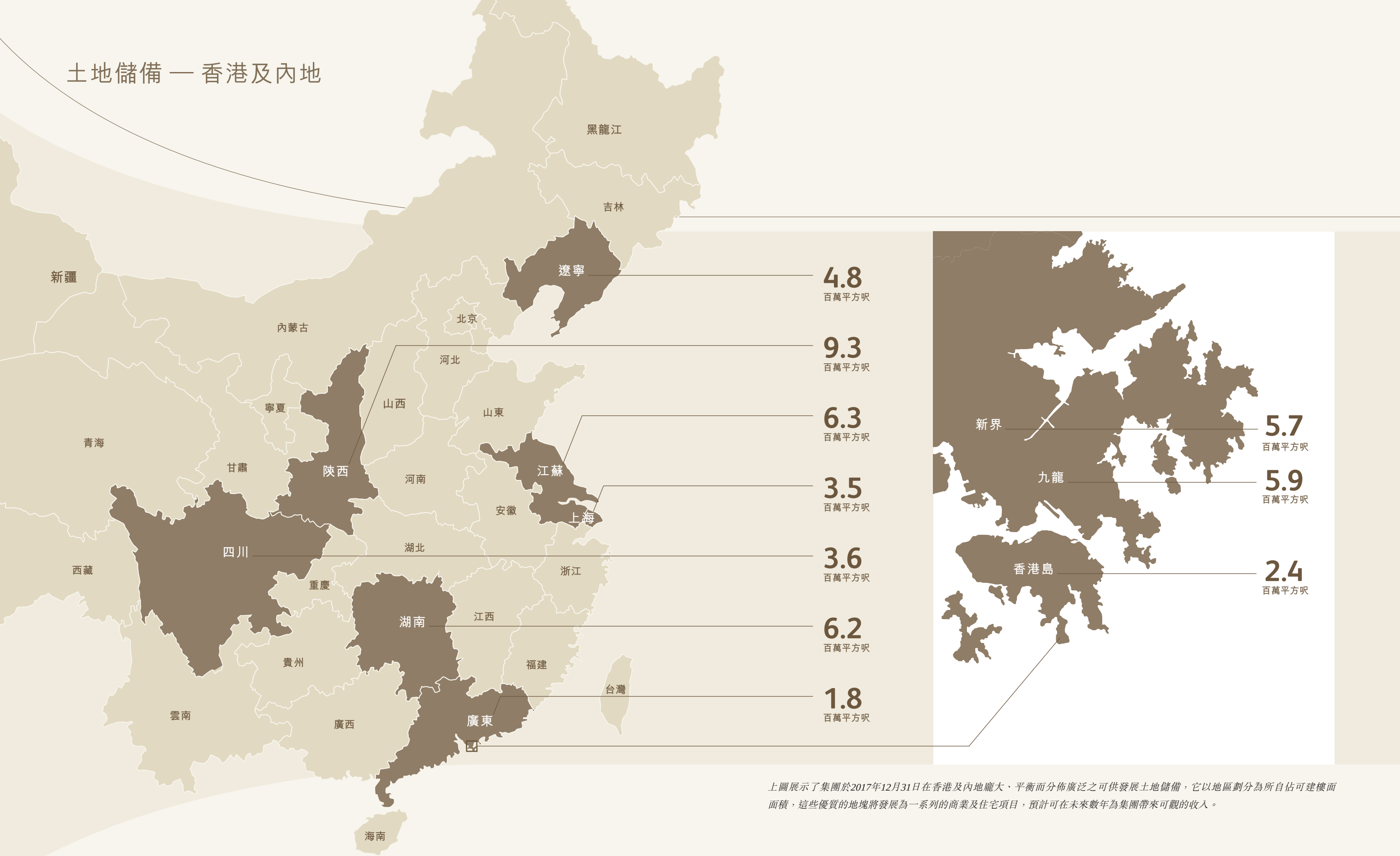
目錄

封面內頁	公司簡介
2	土地儲備 — 香港及內地
4	獎項及榮譽
6	集團架構
7	二零一七年全年業績摘要
10	董事局主席報告
	業務檢討
	香港業務
46	主要物業發展進度
58	主要已建成收租物業
	內地業務
64	主要物業發展進度
73	主要已建成收租物業
74	業務模式及策略方向
76	財務回顧
88	五年財務摘要
90	可持續發展及企業社會責任
92	企業管治報告
108	董事局報告
125	董事及高層管理人員個人資料
133	財務報表
134	獨立核數師報告
250	公司資料
253	股東週年大會通告
256	財務日程表

前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

土地儲備 — 香港及內地



上圖展示了集團於2017年12月31日在香港及內地龐大、平衡而分佈廣泛之可供發展土地儲備，它以地區劃分為所自佔可建樓面面積，這些優質的地塊將發展為一系列的商業及住宅項目，預計可在未來數年為集團帶來可觀的收入。

獎項及榮譽



1 2 3 4



5 6 7 8



9 10 11



12 13 14 15 16



2017年亞洲卓越物業大獎
PropertyGuru
 最佳綜合用途發展項目(亞洲) — 大獎(中間道15號)
 最佳綠化物業(香港) — 大獎(中間道15號)
 最佳通用設計發展項目(香港) — 大獎(中間道15號)
 最佳景觀建築設計 — 優異獎(中間道15號)

2017年亞洲國際商業地產投資交易會大獎
Reed MIDEM
 最佳未來項目 — 銅獎(中間道15號)
 最佳商業建築項目 — 銅獎(京華道18號)

2017年亞太地區智慧綠建築聯盟香港大獎
亞太地區智慧綠建築聯盟(香港地區)
 傑出智慧綠建築(設計類別)(電氣道218號)

2017-2018年度亞太區房地產大獎
國際房地產大獎
 香港最佳商廈項目 — 五星級別(電氣道218號)
 香港高層商業發展項目 — 大獎(德輔中街45號)
 香港綜合發展項目 — 大獎(嘉善街8號及君豪峰)
 香港高層住宅項目 — 大獎(加多利軒)

- WELL 健康建築標準認證
國際WELL 健康建築研究所
 金級前期認證(中間道15號)
- 綠建環評(BEAM Plus)(新建建築)
香港綠色建築議會
 最終金級(曉珀)
 最終銀級(天文臺道8號)
 暫定鉑金級(電氣道218號)
 暫定銀級(南昌一號)
- 2017年傑出上市企業大獎
《資本壹週》
 傑出企業業績表現大獎
- 2017年BCI Asia 十大公司獎
BCI Asia
 十大最傑出地產發展商
- 2017年ARC 國際年報獎
MerComm, Inc.
 銀獎(封面相片/設計: 可持續發展報告)
 銅獎(內頁設計: 可持續發展報告)
 嘉許獎(插圖: 可持續發展報告)
- 2017年Galaxy 國際年報獎
MerComm, Inc.
 嘉許獎(年報 — 印刷: 可持續發展報告)
- 2016/2017年度Mercury 國際年報獎
MerComm, Inc.
 銀獎(年報 — 整體表現: 物業發展)
 銅獎(年報 — 整體表現: 企業社會責任 — 企業社會責任報告)
- 2017/18商界展關懷
香港社會服務聯會
 (恒基地產、香港中華煤氣、香港小輪、美麗華、美麗華旅遊、恒益、偉邦、冠威及尊家)
- 恒生可持續發展企業指數系列
恒生指數有限公司
 成份公司(恒基地產、香港中華煤氣及港華燃氣)
- 2016年香港建造商會安全獎
香港建造商會
 積極推動安全獎(裕民、恒麗、恒順及恒達)
 安全嘉許獎(光迪)
- 中銀香港企業環保領先大獎2016
香港工業總會
 金獎(製造業)(香港中華煤氣)
 銀獎(服務業)(美麗華廣場一期及美麗華廣場A座)
 5年+環保先驅(香港油蔴地小輪船有限公司及香港船廠有限公司)
- 企業社會責任表揚計劃
「工業獻愛心」2017
香港工業總會
 卓越關懷大獎 — 企業組別(香港小輪)
 5年+工業獻愛心(香港小輪)
- 2017年業務卓越大獎
AI Global Media
 最佳地產發展及投資公司、海上運輸領袖獎 — 香港(香港小輪)
- 2016年國際傑出顧客關係服務獎
亞太顧客服務協會
 2016年最佳會所服務(物業管理)(恒益、偉邦及尊家)
 2016年最佳技術運用(物業管理 — 設備管理)(恒益、偉邦及尊家)
 連續十五年參與大獎(偉邦)
- 2017年卓越設施管理獎
香港設施管理學會
 卓越設施管理獎(商場)(美麗華廣場一期)
- 亞太購物中心大獎
國際購物中心協會
 金獎(開業典禮、改造及擴建)(美麗華廣場)

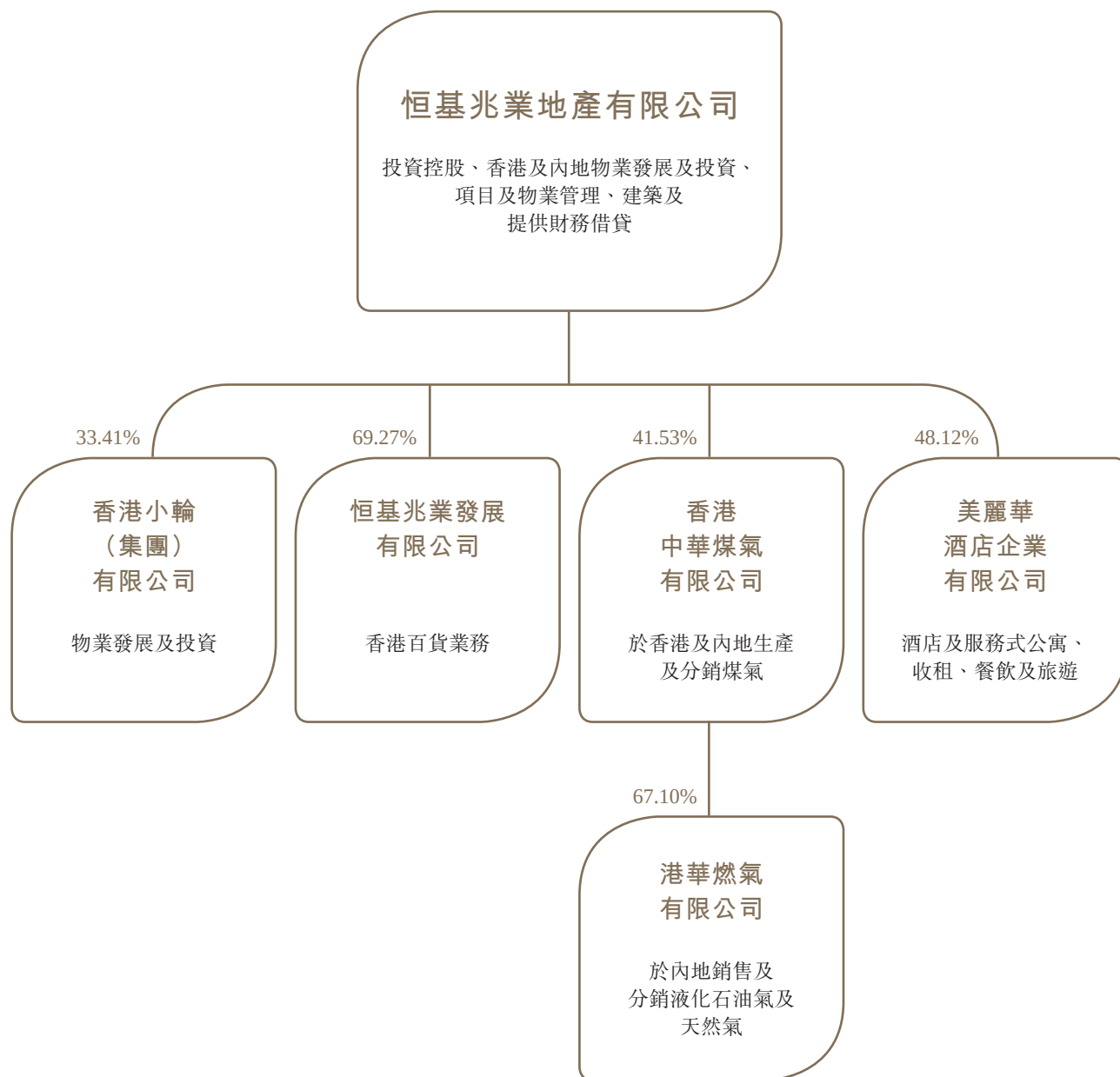
集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2017年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣2,060億元

恒基兆業地產集團六間上市公司：港幣4,530億元



附註：上述所有應佔權益之百分比均為於2017年12月31日之數字。

二零一七年全年業績摘要

	註	截至十二月三十一日止財政年度		變動
		二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	
物業銷售				
— 營業額	1	19,848	19,569	+1%
— 稅前盈利貢獻	1, 2	5,818	3,987	+46%
物業租賃				
— 租金總收入	1	8,459	8,240	+3%
— 稅前租金淨收入	1	6,649	6,481	+3%
股東應佔盈利				
— 基礎盈利	3	19,557	14,169	+38%
— 公佈盈利		30,433	21,916	+39%
		港幣	港幣	
每股盈利				
— 基礎盈利	3, 4	4.89	3.54 (重列)	+38%
— 公佈盈利	4	7.61	5.48 (重列)	+39%
每股股息		1.71	1.55	+10%
配發紅股		每10股派1股	每10股派1股	不變
		於二零一七年 十二月三十一日 港幣	於二零一六年 十二月三十一日 港幣	變動
每股資產淨值	4	73.26	65.87 (重列)	+11%
淨借貸相對股東權益		19.0%	12.7%	+6.3百分點
		百萬平方呎	百萬平方呎	
香港物業				
土地儲備 (以自佔樓面面積計)				
— 進行發展中物業樓面	5	14.0	13.7	
— 主要已開售項目可售尚餘樓面		1.1	0.7	
小計：		15.1	14.4	
— 已建成各類收租物業 (連酒店) 樓面		9.4	9.7	
合共：		24.5	24.1	
新界土地 (以自佔土地面積計)		44.9	44.8	
中國內地物業				
土地儲備 (以自佔樓面面積計)				
— 待發展/發展中之物業		35.5	91.0	
— 已建成可售存貨		1.0	3.7	
— 已建成各類收租物業		6.4	6.4	
		42.9	101.1	

註1：此金額包括集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻。

註2：若有關物業之銷售成本撇除公允價值變動，截至二零一七年十二月三十一日止財政年度物業銷售之稅前基礎盈利貢獻應為港幣五十九億零八百萬元 (二零一六年度：港幣四十一億一千五百萬元)。

註3：撇除集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業所持有投資物業之公允價值變動 (已扣減稅項)。

註4：根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定，每股盈利是以調整派發紅股後之加權平均股份數目計算。於二零一七年十二月三十一日之每股資產淨值按當日已發行股份數目計算，而於二零一六年十二月三十一日之每股資產淨值則按當日已發行股份數目計算後，並因應二零一七年度派發紅股而作出調整。

註5：當中包括粉嶺北和利生圍之項目，其自佔可發展面積合共約四百四十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。



曉珀·御
旺角—香港

董事局主席報告

股東應佔盈利

集團截至二零一七年十二月三十一日止年度股東應佔盈利為港幣三百零四億三千三百萬元，較去年度之港幣二百一十九億一千六百萬元，增加港幣八十五億一千七百萬元或39%。每股盈利為港幣7.61元（二零一六年：因應二零一七年派發紅股調整為港幣5.48元）。

若撇除投資物業及發展中投資物業之公允價值變動（已扣減非控股權益及稅項），集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為港幣一百九十五億五千七百萬元，較去年度之港幣一百四十一億六千九百萬元，增加港幣五十三億八千八百萬元或38%。每股基礎盈利為港幣4.89元（二零一六年：因應二零一七年派發紅股調整為港幣3.54元）。

李兆基博士大紫荊勳賢
主席兼總經理

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一元二角三仙予於二零一八年六月十一日（星期一）登記在公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣四角八仙，截至二零一七年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣一元七角一仙（二零一六年：每股港幣一元五角五仙）。

建議派發之末期股息將以現金支付，並預期於二零一八年六月二十一日（星期四）派發給各股東。



董事局主席報告

派送紅股

董事局建議配發紅股予於二零一八年六月十一日（星期一）登記在公司股東名冊內之股東，分配率為每持有十股股份可獲派送一股新股（二零一六年：每持有十股股份可獲派送一股紅股）。有關議案將於本屆股東週年大會上提出，如議案獲得通過，以及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准該等新股上市及買賣，獲派送之紅股股票將於二零一八年六月二十一日（星期四）寄出。

業務回顧

受本港物業銷售成績理想所帶動，集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度股東應佔基礎盈利大幅增長38%，至港幣一百九十五億五千七百萬元。當中物業銷售之應佔稅前基礎盈利，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，較去年之港幣四十一億一千五百萬元，增加44%至港幣五十九億零八百萬元。而雖然於期內沽出若干收租物業，應佔稅前租金收入淨額，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，仍較去年上升3%至港幣六十六億四千九百萬元。此外，出售本港及內地數項酒店物業、非核心投資物業及待發展地盤共錄得應佔稅後基礎盈利港幣七十四億八千五百萬元。

香港

物業銷售

美國聯邦儲備局於二零一七年三度加息。然而，本港經濟保持穩健，吸引資金持續流入，令按揭息率繼續處於低水平。加上用家置業需求依然殷切，帶動本港樓市持續向好，地價及樓價屢創新高。

集團於本年度推售四個住宅樓盤 — 計有位於粉嶺「香港哥爾夫球會」旁之「高爾夫·御苑」、西營盤「翰林峰」、鯽魚涌「君豪峰」及元朗「尚悅·方」，及兩個活化工廈之寫字樓項目 — 九龍灣「創豪坊」及長沙灣「創匯國際中心」，各項目均受買家歡迎。就以年底開售之元朗「尚悅·方」為例，住宅單位於開售當日全數售出。銷售中之其他項目，如半山「天匯」、馬鞍山「迎海」（第一至五期）及多個市區重建精品住宅「The H Collection」，銷情亦相當理想。其中半山「天匯」之頂層特色單位，以實用面積計算，平均每平方呎售價超過港幣十萬元，創出同區新高。集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度，自佔之香港住宅及寫字樓物業銷售總額達港幣一百二十六億元。

此外，集團分別以港幣二十二億四千八百萬元及港幣十億元，出讓持有兩個酒店物業 — 「觀塘麗東酒店」及北角「麗東軒」之公司權益，另簽訂協議以港幣六十六億元出讓一項位於屯門管翠路，可建樓面面積約七十八萬五千平方呎之住宅發展項目之公司權益。連同售出半山「輝煌臺」、馬頭角「迎豐」及筲箕灣「柏匯」若干商舖、其他工商物業及車位，自佔銷售收入合共約港幣一百一十五億七千二百萬元。加上上述之住宅及寫字樓銷售總額，集團於本年度在本港自佔總銷售收入達港幣二百四十一億七千二百萬元，較上年度之港幣一百四十八億九千三百萬元增加62%，創出歷來新高。



高爾夫·御苑 (古洞－香港) (效果圖)

本年度結束後，集團於二零一八年一月以港幣九十九億五千萬元，出讓持有位於北角京華道18號，坐擁約三十三萬平方呎之臨海甲級商廈之公司權益。

物業發展

集團於二零一七年五月以港幣二百三十二億八千萬元，從政府公開招標中投得一幅位於中環美利道，連接港鐵站兼可飽覽鄰近遮打花園、終審法院以至皇后像廣場開揚景觀之珍貴商業用地。此項目將發展成為樓高三十五層，總樓面面積約四十六萬五千平方呎之甲級商廈。項目將由著名之「扎哈·哈迪德建築事務所」設計，預計於二零二二年落成時將繼國際金融中心後，成為本港商業核心地段另一矚目新地標。

此外，兩幅分別位於粉嶺北及古洞新發展區之土地，集團於二零一七年十二月與政府達成協議，分別以約港幣二十五億三千二百萬元及港幣十二億三千五百萬元作為補

價，更改土地之發展用途。兩幅土地面積分別約十七萬四千平方呎及五萬六千平方呎，預計可提供之自佔樓面面積分別約為六十一萬平方呎及二十七萬平方呎。

本年度結束後，集團於二零一八年二月以合共約港幣一百五十九億五千九百萬元購入兩幅位於啟德發展區之毗鄰住宅用地之權益，此項目將發展成為總樓面面積逾一百萬平方呎之時尚豪華住宅。

至於集團已購入八成以至全部權益之「市區舊樓重建」項目則增加至五十個，此等項目自佔樓面面積合共約四百萬平方呎。

集團透過不同途徑擴充在本港之土地儲備，除有少量作出租用途外，在未來數年將為集團提供充足之銷售樓面，資料詳列如下：

董事局主席報告

進行發展中物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		項目 數目	集團自估 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零一八年銷售之樓面：				
1.	已開售主要發展項目之尚餘未售出單位	(表一)	24	1.1
2.	擬於二零一八年開售之項目	(表二)	6	0.6
		小計：	1.7	其中約八十四萬平方呎自估樓面來自舊樓重建項目
(乙) 市區項目：				
3.	舊有市區地盤發展中項目	(表三)	4	1.1
				暫未定開售日期，其中一個仍有待與政府達成補地價協議
4.	新收購市區舊樓重建項目 — 已購全部業權	(表四)	25	2.1
				預計大部份可於二零一九年至二零二零年開售或出租
5.	新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成或以上業權	(表五)	25	1.9
				預計大部份可於二零二零年至二零二二年開售
6.	新收購市區舊樓重建項目 — 已購二成以上至八成以下業權	(表六)	31	0.8
				各項目有待成功購入全部業權方可落實重建
7.	尖沙咀中間道15號 (透過公開招標購入)		1	0.3
				擬完成發展後持作收租物業
8.	中環美利道 (透過公開招標購入)		1	0.5
				擬完成發展後持作收租物業
9.	啟德發展區 (於本年度結束後購入)		2	1.1
		小計：	7.8	
		以上(甲)及(乙)類項目之總計：	9.5	
(丙) 新界主要發展中項目：				
—	粉嶺北			3.5 (註二)
—	和生圍			0.9 (註二)
—	粉嶺北粉嶺上水市地段第262號			0.6
—	古洞粉嶺上水市地段第263號			0.3
—	其他			0.3
		小計：	5.6	
		(甲)至(丙)項之總計：	15.1	

註一：樓面面積乃根據目前屋宇署批則或政府之城市規劃，以及本公司之發展計劃而計算，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動。

註二：有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

董事局主席報告

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之主要發展項目有二十四個：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展類別	集團所佔 權益 (%)	於二零一七年 十二月三十一日	
					尚餘住宅 單位數目	尚餘實用 面積 (平方呎)
1. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段88號	154,280	555,399	住宅	100.00	395	401,095
2. 迎海(第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	1,042,397	2,950,640	商住	59.00	116	211,263
3. 君豪峰 鯽魚涌英皇道856號	17,720	177,817	商住	100.00	409	116,757*
4. 翰林峰 西營盤皇后大道西460號	28,027	272,439	商住	100.00	350	113,045*
5. 帝滙豪庭 半山羅便臣道23號	31,380	156,900	住宅	50.00 (註一)	28	47,195*
6. 曉珀·御 旺角界限街68號	6,750	60,750	商住	100.00	21	23,173*
7. 加多利軒 何文田勝利道7號	9,865	83,245	商住	100.00	56	19,087*
8. 南昌一號 長沙灣南昌街1, 3號及 通州街180號	8,559	77,029	商住	100.00	41	18,295*
9. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	4	11,742
10. 尚悅 元朗十八鄉路11號	371,358	1,299,744	住宅	79.03	9	10,923
11. 翠峰 唐人新村仔峰嶺路23號	78,781	78,781	住宅	100.00	2	6,617
12. 倚南 鴨脷洲大街68號	7,953	65,761	商住	100.00	5	3,062*
13. 逸峯 粉嶺馬適路1號	95,800	538,723	商住	33.41	2	2,403

董事局主席報告

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展類別	集團所佔 權益 (%)	於二零一七年 十二月三十一日	
					尚餘住宅 單位數目	尚餘實用 面積 (平方呎)
14. 柏匯 筲箕灣成安街33號	7,513	80,090	商住	100.00	4	2,269*
15. 利奧坊·曉岸 旺角利得街11號	19,600	176,353	商住	100.00	3	1,626*
16. 曉盈 長沙灣福榮街188號	7,350	62,858	商住	100.00	2	1,615*
17. 曉悅 長沙灣福華街571號	7,560	63,788	商住	100.00	3	1,491*
18. 雋珺 銅鑼灣重士街8號	6,529	65,267	住宅	79.762	4	1,332*
19. 海柏匯 長沙灣通州街208號	6,528	55,077	商住	33.41	4	1,113*
20. 曉尚 長沙灣大埔道188號	8,324	70,340	商住	100.00	2	1,095*
21. Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E 號及63號	28,004	336,052	工業	100.00	不適用	88,981* (註二)
22. 創匯國際中心 長沙灣永康街79號	14,343	172,113	寫字樓	100.00	不適用	67,039 (註二)
23. 東貿廣場 柴灣利眾街24號	11,590	173,850	寫字樓	100.00	不適用	60,359 (註二)
24. 創豪坊 九龍灣宏光道8號	21,528	171,194	寫字樓	100.00	不適用	52,835 (註二)
				小計：	1,460 (註三)	1,264,412
				集團自佔面積：		1,149,295

註一：此乃本集團根據「互換契諾公契及管理協議」與參與之發展商按比例分別分配有關住宅單位後所佔之權益。

註二：為寫字樓、工業或商舖面積。

註三：當中一百七十七個住宅單位已落成，並取得入伙紙。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供尚餘自佔面積約四十二萬平方呎。

董事局主席報告

(表二) 擬於二零一八年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列六個項目將於二零一八年發售：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展類別	集團所佔 權益 (%)	住宅 單位數目	住宅 樓面面積 (平方呎)
1. 南津•迎岸 香港仔田灣街12號	4,060	37,550	商住	100.00	142	35,025*
2. 大角咀嘉善街8-30A號	19,610	176,315	商住	100.00	514	155,174*
3. 元朗唐人新村丈量約份 第122約地段第1752號 (註一)	27,864	27,864	住宅	100.00	16	27,864
4. 元朗市地段第524號 (註一)	48,933	171,266	住宅	79.03	504	171,266
5. 土瓜灣馬頭圍道57-69號、 庇利街2-20號及 崇志街18A-30號	23,031	207,256	商住	100.00	551	172,722*
6. 長沙灣元州街342-354號	8,013	67,847	商住	100.00	176	59,757*
				小計：	1,903	621,808
				集團自佔面積：		585,894

註一：尚待取得預售樓花同意書。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供自佔面積約四十二萬平方呎。

董事局主席報告

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有四項舊有物業正在策劃重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約一百一十萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後 樓面面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
1. 香港中環砵甸乍街45號 (註一)	9,067	135,995	19.10	25,975
2. 香港北角電氣道218號 (註一)	9,600	143,997	100.00	143,997
3. 香港山頂盧吉道29A號	23,649	11,824	100.00	11,824
4. 九龍油塘灣 (註二)	810,454	3,991,981	22.80	910,172
合共：	852,770	4,283,797		1,091,968

註一：收租項目。

註二：經修訂之發展大綱圖已於二零一五年二月獲批，現時有待與政府達成補地價協議方可落實。

董事局主席報告

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購全部業權

新收購市區重建項目，有二十五個已購入全部業權，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下。如無不可預見之阻延，預計大部份出售項目可於二零一九年至二零二零年開售或出租：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
香港		
1. 上環忠正街1-19號及奇靈里21號	7,858	90,048
2. 上環樓梯臺1-4號	2,860	14,300
3. 灣仔莊士敦道206-212號	4,339	65,083 (註一)
4. 灣仔活道17號	2,015	17,128 (a)
5. 香港仔石排灣道85-95號	4,950	47,025 (b)
6. 半山羅便臣道62C 號及西摩臺6號	3,855	33,760
7. 半山西摩道4A-4P 號 (集團佔該項目65% 權益)	52,466	306,921
8. 半山堅道73-73E 號	6,781	60,659
9. 半山羅便臣道98-100號	5,594	23,576 (c)
10. 西灣河太祥街2號	13,713	123,417
11. 鴨脷洲大街65-71號	4,800	40,800
	小計： 109,231	822,717
九龍		
12. 佐敦德成街2A-2F 號	10,614	89,229
13. 大角咀角祥街25-29號	26,953	227,411
14. 大角咀利得街35-47號、角祥街2-16號及福澤街32-44號	20,114	181,025
15. 長沙灣永隆街11-19號	6,510	58,300 (註二)
16. 深水埗西洋菜北街456-466號及黃竹街50-56號	22,966	194,397 (註二)
17. 石硤尾巴域街1-15號及南昌街202-220號	20,288	162,304 (d)
18. 石硤尾耀東街3-8號	7,313	58,504 (d)
19. 紅磡黃埔街15-17A 號	4,000	36,000 (e)
20. 紅磡黃埔街31-33號	3,000	27,000 (f)
21. 紅磡黃埔街39-41號及寶其利街12A-12B 號及22-22A 號	4,900	44,100 (g)
22. 紅磡機利士南路14-16號及26-28號及必嘉街76-78號	6,375	57,375 (h)
23. 九龍城福佬村道67-83號	10,954	93,109 (註二)
24. 九龍城南角道4-6號	2,817	23,945 (i)
25. 何文田窩打老道74-74C 號及祐滿街15-25號 (集團佔該項目49% 權益)	10,677	39,240
	小計： 157,481	1,291,939
	合共： 266,712	2,114,656

註一：擬完成發展後持作收租物業。

註二：有關發展面積可能需要有待達成補地價協議方可落實。

* 本表四在自佔樓面面積註有英文字母之項目，將可與以下表五在自佔樓面面積註有相同英文字母之項目（如能完成收購全部業權）合併發展。

董事局主席報告

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成或以上業權

新收購市區重建項目，有二十五個已購入八成以上業權，須根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》向法院申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。如法庭程序順利及無不可預見之阻延，預計以下大部份項目可於二零二零年至二零二二年開售。以目前政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
香港		
1. 灣仔活道13-15號	3,993	33,941 (a)
2. 香港仔石排灣道83號	1,128	10,716 (b)
3. 香港仔田灣街4-6號	1,740	14,790
4. 大坑新村街9-13號	2,019	18,171
5. 大坑新村街17-25號	4,497	40,473
6. 鯗魚涌英皇道983-987A 號及濱海街16-94號 (集團佔該項目50% 權益)	43,882	176,760
7. 半山羅便臣道88號	10,361	51,805 (c)
8. 半山羅便臣道94-96號	6,362	31,810 (c)
9. 半山羅便臣道105號	27,530	126,638
	小計： 101,512	505,104
九龍		
10. 大角咀嘉善街1號、大角咀道39-53號及博文街2號	9,642	86,778
11. 大角咀大角咀道177-183號	4,500	36,000
12. 大角咀大角咀道189-199號	6,745	60,705
13. 大角咀萬安街16-30號	6,418	57,762
14. 石硤尾巴域街17-27號	7,725	61,800 (d)
15. 石硤尾耀東街1-2號及9-12號	7,350	58,800 (d)
16. 紅磡黃埔街1-11C 號及19-21C 號及必嘉街80-86號	15,725	141,525 (e)
17. 紅磡黃埔街23-29號及35-37號及必嘉街79-81號	8,625	77,625 (f)
18. 紅磡寶其利街14-20號及機利士南路46-50號	7,000	63,000 (g)
19. 紅磡機利士南路2-12號及18-24號	17,000	153,000 (h)
20. 紅磡黃埔街2-16A 號	14,400	129,600
21. 紅磡黃埔街22-24號及必嘉街88-90A 號	4,675	42,075
22. 紅磡機利士南路30-44號及必嘉街75-77號	13,175	118,575
23. 紅磡黃埔街26-40A 號及必嘉街83-85號	13,175	118,575
24. 土瓜灣土瓜灣道68A-70C 號、下鄉道14-16號、麗華街1-7號及 美華街2-8號	22,023	149,141
25. 九龍城南角道8-22號	7,360	62,560 (i)
	小計： 165,538	1,417,521
	合共： 267,050	1,922,625

* 本表五在自佔樓面面積註有英文字母之項目（如能完成收購全部業權），將可與以上表四在自佔樓面面積註有相同英文字母之項目合併發展。

董事局主席報告

(表六) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購二成以上至八成以下業權

集團另有三十一個遍佈港九市區各交通樞紐之項目正在進行收購，共有自佔土地面積約二十三萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為二百萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為八十四萬平方呎。

以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

土地儲備

集團於二零一七年五月以港幣二百三十二億八千萬元，從政府公開招標中投得以下一幅位於中環美利道，連接港鐵站兼可飽覽鄰近遮打花園、終審法院以至皇后像廣場開揚景觀之珍貴商業用地。將發展成為寫字樓及商業項目：

地點	地契 屆滿年期	地盤面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)
香港中環美利道，內地段第9051號	二零六七年	31,000	100.00	465,000 (註)

註：包括一個設有102個私家車位及69個電單車位之公眾停車場。

此外，集團於二零一七年十二月亦就以下兩幅分別位於粉嶺北及古洞新發展區之土地，完成補地價及換地手續，以作住宅項目發展之用：

地點	地契 屆滿年期	地盤面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)	補地價 (港幣百萬元)
1. 粉嶺北粉嶺上水市地段第262號	二零六七年	174,235	100.00	609,817	2,531.68
2. 古洞粉嶺上水市地段第263號	二零六七年	56,510	80.00	271,248	1,235.38

董事局主席報告

本年度結束後，集團於二零一八年二月以合共約港幣一百五十九億五千九百萬元購入以下兩幅位於啟德發展區之毗鄰住宅用地之權益，此項目鄰近日後之啟德港鐵站，將發展成為總樓面面積逾一百萬平方呎之時尚豪華住宅：

地點	地契屆滿年期	地盤面積(平方呎)	集團所佔權益(%)	預計自佔樓面面積(平方呎)
1. 啟德新九龍內地段第6562號	二零六六年	94,755	100.00	397,967
2. 啟德新九龍內地段第6565號	二零六六年	121,224	100.00	674,602

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百五十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積(百萬平方呎)
進行發展中物業樓面 (註)	14.0
主要已開售項目可售尚餘樓面	1.1
	小計：
	15.1
已建成各類收租物業 (連酒店) 樓面	9.4
	合共：
	24.5

註：當中包括粉嶺北及和生圍之項目，其自佔可發展面積合共約四百四十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團擁有五十個已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，估計可於二零一九年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約四百萬平方呎，總地價成本估計約港幣三百三十四億元，即使其中包括收購高價之地下舖位及位處半山西摩道珍貴地段之項目成本在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣八千三百元。

集團本年度內完成統一收購五個項目（分別位於半山堅道73-73E號、半山羅便臣道98-100號、西灣河太祥街2號、九龍城南角道4-6號，以及大角咀利得街35-47號、角祥街2-16號及福澤街32-44號）之全部業權。此外，透過收購毗鄰物業，令現有多個地盤面積擴大。油塘灣商住項目亦已進行申請換地。

新界土地

於二零一七年十二月三十一日，集團持有約四千四百九十萬平方呎新界土地儲備，為本港擁有最多新界土地之發展商。

政府於二零一三年七月公佈《新界東北新發展區規劃及工程研究》結果，確認古洞北及粉嶺北作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分。政府同時採取加強版「傳統新市鎮發展模式」，在符合發展條件下，容許原址換地，令私人土地業權人可發展個別私人項目。古洞北及粉嶺北之分區計劃大綱草圖已獲得行政長官會同行政會議批准。集團於粉嶺北新發展區內共擁有二百四十萬平方呎土地，估計約有逾八十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團早前已就其中五幅位於粉嶺北及古洞北之土地向政府申請換地，當中兩幅如上文所述已於二零一七年十二月完成補地價及換地手續，另外三幅則已獲政府同意進一步處理。該三幅位於粉嶺北之土地分別約為二十二萬八千平方呎、二十四萬平方呎及二十四萬一千平方呎，預計可為集團提供共約四十四萬平方呎之商場樓面面積及三百萬平方呎住宅樓面面積，有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

董事局主席報告

根據上述《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輦/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輦之新鐵路方案初步概念。集團在原來之《新界東北新發展區規劃及工程研究》內之坪輦/打鼓嶺藍圖內，擁有約一百三十六萬平方呎之土地，並在旁邊擁有約一百零九萬平方呎之土地，合共約二百四十五萬平方呎擴大範圍之土地。此外，政府為增加房屋土地供應，亦先後公佈《元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究》初步發展大綱圖及第二階段社區參與；以及《錦田南及八鄉土地用途檢討》。本集團在該研究範圍內亦擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，洪水橋新發展區面積達七百一十四公頃，集團於區內擁有約六百四十七萬平方呎土地。根據「洪水橋及廈村分區計劃大綱圖草圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬五千人之新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。有關建議對本集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

此外，位於元朗和生圍別墅發展及濕地保育項目，已獲城市規劃委員會批准。該項目佔地約二百二十三萬平方呎，可提供約八十九萬平方呎之住宅樓面，興建約四百幢獨立屋。補地價手續正在進行中，有待與政府就補地價達成協議後，項目方能落實。

政府於二零一四年十月推出之「補地價仲裁先導計劃」試行兩年，目標乃促使補地價協議早日達成，以便加快房屋和其他土地用途之供應。政府已延長此先導計劃兩年，至二零一八年十月。集團因此日後如有需要，仍可就換地或地契修訂考慮提出仲裁申請。



國際金融中心商場 (中環－香港)

收租物業

集團於本年度在本港之應佔租金總收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司貢獻，較去年增加3%至港幣六十七億四千六百萬元，而應佔稅前租金淨收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，亦較去年上升3%至港幣五十三億零五百萬元。其中單就集團擁有40.77%應佔權益之國際金融中心項目，於本年度所貢獻之自佔租金總收入達港幣十九億八千五百萬元

(二零一六年：港幣十九億一千八百萬元)。集團主要出租物業於二零一七年十二月底之出租率為97%。此外，集團持有約九千個泊車位為另一租金收入來源。

位於山林道之銀座式商業項目、京華道之甲級商廈，以及「利奧坊·曉岸」之零售商場於本年度相繼落成。集團於二零一七年十二月底，在本港之已建成自佔收租物業組合擴展至八百九十萬平方呎（不包括已於二零一八年一月售出之北角京華道商廈），當中明細如下：

董事局主席報告

以類別劃分：	自估樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	4.7	53
寫字樓	3.3	37
工業	0.45	5
住宅及套房酒店	0.45	5
總計：	8.9	100

以區域劃分：	自估樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.2	24
九龍	2.9	33
新界	3.8	43
總計：	8.9	100

零售物業組合

集團旗下各主要購物商場（除部份正進行翻新或租戶組合重整外）於二零一七年十二月底近乎全部租出，且租金穩定上升。租務表現理想乃由於各商場之位置均交通方便、顧客服務周全，兼且租戶配搭得宜所致。此外，各商場除經常進行設施提升以維持競爭優勢外，集團亦緊貼市場潮流，

推出多項具創意之推廣活動以吸引更多人流。例如，集團早前提供多個場地（即將軍澳「新都城中心」、「荃灣千色匯」及「元朗千色匯」）予本港一間電視機構拍攝全港首部4K全實景製作之電視劇；劇集大結局則於馬鞍山「新港城」現場播出。該劇集深受觀眾歡迎，令集團多個商場之知名度進一步提升。至於「荃灣千色匯」則透過推出微電影推廣



新都城中心二期商場（將軍澳－香港）

董事局主席報告

裝修新貌，以及虛擬實境（VR）及擴增實境（AR）互動遊戲作節日推廣，成功吸引年輕新世代匯聚而成為區內之時尚熱點。此外，將軍澳「新都城中心（二期）及（三期）」邀得日本著名漫畫家鳥山明先生，於商場內首次展出「小雲及悟空」聯乘之立體角色裝置。各項推動活動均創意非凡，備受業界讚賞，令集團在香港經濟日報舉辦之「我最喜愛商場大獎」中屢獲殊榮，而將軍澳「新都城中心」更被選為「全港十大我最喜愛商場」之一。

此外，新近落成之山林道商業項目，以及「利奧坊·曉岸」之零售商場，招租反應均甚為理想。至於其他在建物業（例如位於中環砵甸乍街，以及尖沙咀中間道之商業項目）亦進展順利。當中位於尖東港鐵站上蓋，與日後高鐵西九龍站僅一站之隔之中間道項目，將發展成為一幢匯集醫療、餐飲、零售及停車場設施之銀座式商業物業。該項目由專業醫療設計顧問團隊策劃之醫務專用樓層，備有多項先進設施（如空氣淨化系統、後備電源等）以切合各項醫療需要。基座所設有之停車位，可直達各商場樓層，方便顧客輕鬆購物。至於最高樓層則匯集尊尚食府，讓顧客品嚐美食之餘，亦可盡享醉人維港景緻。整個項目樓面面積約三十四萬平方呎，預計可於二零一九年落成，現正進行前期推廣。

寫字樓物業組合

由於本港經濟動力持續向上，加上新供應有限，令本港寫字樓之租賃需求保持殷切。本年度集團位於核心商業區之優質寫字樓物業，如中環「國際金融中心」、北角「友邦廣場」以及上環「富衛金融中心」，出租率保持高企，租金收入亦有所提升。至於集團位於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合 — 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道78號」及「鴻圖道52號」，租務表現同樣理想。

集團另有多個優質寫字樓項目正在興建（例如中環美利道項目，以及北角電氣道及灣仔莊士敦道重建項目），將額外提供樓面面積合共約六十七萬平方呎，令物業組合規模進一步壯大。



香港四季酒店 Caprice 餐廳

酒店

向為本港酒店業界翹楚之「香港四季酒店」，其入住率及平均房價於本年度均有所提升，並且取得多項國際獎項，當中包括被《福布斯旅遊指南2017》評為「四重五星級」酒店，而中菜廳龍景軒及法國餐廳 Caprice 則分別獲《香港及澳門米芝蓮指南2017》選為三星及兩星食府。

此外，為提升集團之資產回報，集團於年內分別以港幣二十二億四千八百萬元及港幣十億元，完成出讓餘下兩間麗東酒店 — 即「觀塘麗東酒店」及北角「麗東軒」之公司權益。

建築

集團開發各類物業，均追求盡善盡美。當中馬鞍山「迎海·御峰」及銅鑼灣「雋珺」，獲香港專業驗樓學會評為「2017年度五星級屋苑」。至於北角「京華道18號」甲級寫字樓，以及尖沙咀「中間道15號」銀座式商業項目，則取得國際WELL健康建築研究院 (International WELL Building Institute) 金級別前期認證。而「中間道15號」項目更於「2017年亞洲國際商業地產投資交易會大獎」獲頒最佳未來發展項目銅獎，又於「2017年亞洲卓越大獎」中，奪得「最佳綜合用途發展項目(亞洲)」殊榮。

董事局主席報告

集團取得如此佳績，實有賴各部門群策群力，細心規劃每項建築環節。例如，集團廣泛採納領先能源與環境設計 (LEED) 及建築環境評估方法升級版 (BEAM Plus) 所提倡之節能環保元素。除研發並採用預制組件外，集團亦自行承辦各發展項目之地基工程，並參與生產玻璃幕牆，務求加快工程進度，減少對地盤周邊人口稠密之社區造成滋擾。以上措施既有助減省人手及材料損耗，亦令品質及成本效益有所提升。此外，因應集團現有多個在建項目，集團因此透過大量採購合適建材及機電設備，並招攬更多優質承判商，以規模優勢進一步削減建築成本開支。

集團對建造團隊身處地盤之工業安全，至為關注。由於集團推動地盤工業安全不遺餘力，令建築工程之意外事故率遠低於同業，因此獲得「積極推動安全獎」及「安全嘉許獎」等多項嘉獎。

本年度內在香港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展類別	集團所佔 權益 (%)	自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 傲形 紅磡馬頭圍道200號	4,905	41,314	商住	100.00	41,314
2. 柏匯 筲箕灣成安街33號	7,513	80,090	商住	100.00	80,090
3. 迎豐 馬頭角馬頭角道50號	11,400	102,570	商住	100.00	102,570
4. 利奧坊·曉岸 旺角利得街11號	19,600	176,353	商住	100.00	176,353
5. 北角京華道18號	52,689	329,752	寫字樓	100.00	329,752
6. 尖沙咀山林道38號	4,586	55,031	商業	100.00	55,031
				合共：	785,110

內地方面，集團建築部對所有項目之投標評審、合約履行、開發進度以至產品質素等關鍵範疇，均設有既定標準，且全程監控並作定期意見回饋，確保各項目之建築質素貫徹如一，同樣超卓。

物業管理

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港及內地合共管理逾八萬個住宅及工商業單位、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及二萬個車位。

秉承集團一向以客為尊之理念，物業管理成員公司不斷精益求精，以滿足顧客要求。所獲得之多項專業認證，包括 ISO 9001 品質管理體系、ISO 10002 投訴處理管理體系、ISO 14001 環境管理體系、OHSAS 18001 職業安全健康管理體系，以及香港 Q 嘜優質服務計劃標誌，充份反映集團致力為客戶提供既優質又稱心之服務。當中，恒益物業管理有限公司轄下之「專家管業有限公司」，為集團一系列位於市區之「The H Collection」精品住宅，提供一站式優質服務。該公司成立不久亦同樣獲得上述多項認證，表現卓越。

至於在公益服務方面，物業管理成員公司亦不甘後人。繼早前成功創辦《關愛年》及《耆樂年》之後，近年再以《菁英年》為主題推動社會大眾關注年青新一代全人發展。至於其義工服務團隊除獲香港義工聯盟頒授「傑出義工隊 — 銀獎」外，亦十二度贏得社會福利署「全港最高義工服務時數獎 — 冠軍」。

中國內地

本年度內地延續房地產調控政策，推行因城施策，分類調控之措施。在一、二線熱點城市，為免房價上漲過速，中央推行限價、限購、限貸及限售之「四限」政策以抑制投資投機需求。在嚴格規範信貸條件及用途之餘，同時亦增加住宅用地供應。熱點城市住宅交投價量均見穩定，其他城市則維持去庫存政策。及後於黨第十九次全國代表大會中，中央定下「房子是用來住的，不是用來炒的定位。加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度」之重要基調。

董事局主席報告

本年度內建成以下主要項目：

項目名稱	發展類別	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 蘇州「水漾花城」G3期1及2號棟	住宅/商業	70	0.69
2. 上海「恒基旭輝中心」四期	辦公樓	50	0.18
3. 南京「玲瓏翠谷」二期	住宅	100	0.04
4. 西安「恒基·碧翠錦華」3A期	住宅	100	0.54
5. 蘇州「水漾花城」F1F2地塊2期			
— 24及30號棟	住宅	70	0.13
— 其他	住宅	100	1.26
6. 蘇州「恒基·旭輝城」1及2期	住宅	50	1.14
7. 西安「御錦城」2R4期	住宅	50	0.93
		總計：	4.91

集團早前因應市場基本環境變化而作出以下策略：

「物業投資」：集團於主要城市之核心地段，積極物色具潛質之地塊，並發展成為商辦項目作長期收租之用。當中由於內地對優質寫字樓需求殷切，而零售商場則整體受網上購物所衝擊，集團日後將主力發展甲級寫字樓商業項目，而購物商場佔整體投資物業組合之比重將相應減低。

「物業發展」：集團將加強與內地房地產開發商合作，開發一線及具經濟增長潛力之二線城市之住宅項目。以集團品牌信譽、管理經驗及財務實力，結合當地發展商之市場資訊、開發效率及成本優勢，令發展項目之回報進一步提升。

就上述策略方針，集團於本年度內轉讓持有非核心收租物業及待發展地塊之公司權益：

- (一) 於二零一七年二月，以約港幣三十二億六千一百萬元（將須予以調整）完成轉讓持有北京「恒基中心」商場連車位等之投資公司權益。
- (二) 於二零一七年三月，完成轉讓持有位於廣州芳村尚待拆遷及清理之地塊之投資公司權益予碧桂園控股有限公司（「碧桂園」，為本港上市之房地產開發商），總代價合共約港幣二十億一千七百萬元（包括清還關聯人士貸款）。該項目原可建樓面面積逾一千二百萬平方呎。
- (三) 於二零一七年七月，完成轉讓若干公司之權益予廣州富力地產股份有限公司（為本港上市之房地產開發商），該等公司分別持有集團九個位於瀋陽、鞍山、鐵嶺、大連及廣州之項目，總代價（包括清還關聯人士貸款）合共約港幣八十五億四千四百萬元（將須予以調整）。項目原可建樓面面積合共約三千九百萬平方呎。

董事局主席報告

集團亦於本年度內補充主要城市核心地段之商業地塊，以及在一線及主要二線城市之住宅發展項目：

- (一) 於二零一七年一月，集團以約人民幣二十三億三千萬元，投得一幅位於上海市徐匯區黃浦江之南延伸段，可建樓面面積共約九十六萬平方呎之商辦用地。連同於二零一五年七月購入之另一鄰近地塊，將發展成為樓面面積近三百萬平方呎之大型綜合項目。
- (二) 於二零一七年六月，集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」，為本港上市之房地產開發商)訂立合作協議，共同開發蘇州市吳中區兩幅分別位於甬直鎮及胥口鎮之住宅用地。當中佔地三十一萬平方呎之甬直地塊，以約人民幣五億四千六百萬元購入，可建樓面面積逾四十六萬平方呎，集團擁有該項目50%權益。至於佔地五十二萬平方呎之胥口地塊，以約人民幣十四億四千二百萬元購入，可建樓面面積逾一百三十萬平方呎，集團擁有該項目50%權益。
- (三) 於二零一七年七月，集團與綠地控股集團股份有限公司(「綠地」，為內地上市之房地產開發商)及招商局蛇口工業區控股股份有限公司(「招商」，為內地上市之房地產開發商)各自屬下之子公司訂立合作協議，共同開發一幅位於上海浦東臨港新城之住宅用地。該幅面積約六十六萬平方呎之土地，以約人民幣十五億六千萬元購入，可建樓面面積約七十九萬三千平方呎。集團擁有該項目32%權益。
- (四) 於二零一七年八月，集團與碧桂園、招商及萬科企業股份有限公司(「萬科」，為內地上市之房地產開發商)各自屬下之子公司訂立合作協議，共同開發兩幅同位於上海浦東臨港新城之住宅用地。該兩幅相連土地面積合共約六十九萬平方呎，以合共約人民幣十六億三千萬元購入，總可建樓面面積約八十三萬平方呎，集團擁有該項目25%權益。
- (五) 於二零一七年九月，集團與旭輝訂立另一合作協議，以各佔一半權益共同開發一幅位於上海黃浦區淮海中路街道45街坊17/2宗之商辦用地。該幅面積約九萬三千平方呎之土地以約人民幣十三億三千萬元購入，項目建成後可提供總樓面面積約二十八萬平方呎。

董事局主席報告

集團於二零一七年十二月三十一日，除有自佔樓面面積約一百萬平方呎之存貨外，於十一個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約三千五百五十萬平方呎，當中約74%可發展為住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

集團自佔可建樓面面積*	
(百萬平方呎)	
主要城市	
上海	3.5
廣州	1.8
小計：	5.3
二線城市	
長沙	6.2
成都	3.6
大連	0.3
南京	0.1
瀋陽	4.5
蘇州	3.0
西安	9.3
徐州	0.6
宜興	2.6
小計：	30.2
總計：	35.5

* 不包括地庫及停車場面積

土地儲備之用途

	估計可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	26.1	74
寫字樓	4.9	14
商業	3.9	11
其他(包括會所、學校及社區設施)	0.6	1
總計：	35.5	100

董事局主席報告

物業銷售

本年度內，集團從各發展項目錄得自佔合約銷售總額約港幣八十一億八千九百萬元，而售出自佔樓面面積則為六百三十萬平方呎，其中蘇州「水漾花城」及「恒基旭輝城」、西安「御錦城」、上海「恒基旭輝中心」、長沙「恒基·凱旋門」及宜興「譽瀾湖濱」等為銷售主要項目。

收租物業

於二零一七年十二月三十一日，集團在內地擁有約六百四十萬平方呎已建成投資物業。本年度內，由於北京「恒基中心」自二零一七年二月完成出售商場及車位後已不再有租金貢獻，集團應佔租金總收入僅升1%至港幣十七億一千三百萬元，至於應佔稅前租金淨收入則減少0.4%至港幣十三億四千四百萬元。

在北京市，「環球金融中心」於本年度成功吸引「史賓沙職業顧問」、「美國美富律師事務所」、「信誠基金」及「絡威爾軟體」等多家知名企業進駐，令該項座落於朝陽商務中心區之國際甲級寫字樓，於二零一七年十二月底出租率高達98%。

在上海市，鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，一直致力為消費者及遊客引入創意獨特之設計及生活體驗。當中「星巴克」咖啡店於本年度已完成翻新並擴充成為雙層店，而另一知名零售品牌「PUMA」亦將於二零一八年年年初擴展為複式旗艦店。集團將繼續為該商場引進更多運動主題商戶及知名食肆，務求以多元化特色吸引顧客舉家前來購物體驗，從而提升商戶之營業額。位處南京西路之「六八八廣場」，以及徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，憑藉優越位置吸引多家知名跨國集團及當地企業前來進駐，令租務表現保持理想，該兩項物業將進行裝修及調整租戶組合，以進一步提升其租值。至於上海火車站附近之「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」，本年度租金收入穩步上升，而出租率亦超過95%，項目所處之位置現已被納入更尊貴之靜安區，隨著鄰近之蘇州河一帶持續發展，將可帶動該等項目進一步受惠。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，以匯集潮流服飾及各式美食而享譽全城。商場翻新工程將於二零一八年上半年逐步完成，當新引入之日式精品超市「美思佰樂」投入服務，顧客將享有煥然一新之購物體驗。

集團另有兩項全資擁有之大型項目正在興建，將進一步壯大集團在內地之收租物業組合：

在上海市徐匯濱江發展區，兩幅分別於二零一五年七月及二零一七年一月投得之商辦用地，現正計劃綜合發展成為一項坐擁約二百六十七萬平方呎之甲級寫字樓，兼配有約三十五萬平方呎商場之地標式建築。整個項目預計將於二零一九年及二零二零年分兩期建成。



徐匯濱江商業項目（徐匯區－上海市）（效果圖）

董事局主席報告

此外，座落廣州市越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連之「海珠廣場站項目」，為集團另一地標式綜合發展項目。該大型項目地下空間之佔地面積，於二零一七年六月以約人民幣六億四千萬元的地價，增加約三十四萬平方呎，而可作商業用途之建築面積增加約四十三萬平方呎。開放式活動空間由商場延伸至擴大之地下廣場，將進一步提升協同效應，突顯多層次之購物消閑及娛樂體驗。樓面面積約一百八十萬平方呎之商場及兩幢辦公大樓，預計可於二零一九年年底落成。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零一七年十二月三十一日止年度股東應佔盈利為港幣一億一千一百萬元，較上年度之港幣一億元，增加港幣一千一百萬元或11%。此淨增長乃主要由已終止營運之內地基建業務於本年度完成清盤程序，所錄得港幣三千三百萬元淨收益，以及「千色 Citistore」盈利貢獻減少港幣二千三百萬元對沖所致。

恒發現時在六個人口稠密之住宅社區，設有名為「千色 Citistore」之百貨公司，致力以具競爭力之價格，為顧客提供種類繁多兼品質可靠之貨品，從而享受一站式之購物樂趣。

恒發於本年度推出以下多項新猷以提升「千色 Citistore」之競爭優勢：

- 馬鞍山店於二零一七年一月遷往同一商場另一地點繼續經營，而將軍澳店亦於本年度擴充規模並完成翻新。憑藉更寬敞之樓面，兼且引進更多獨特品牌，該兩間門店令顧客享有更佳之購物體驗而備受歡迎。就以首次引入該兩間門店之「CITIZEN'S EDIT」時裝概念店及「CTBeatZ」活動平台為例，「CITIZEN'S EDIT」搜羅各地潮流服飾精品品牌，並作限量發售，完全切合都市年輕人注重獨特個人風格之要求。至於「CTBeatZ」則舉辦多項創意活動及工作坊，令顧客對產品資訊及生活體驗更添充實。
- 「千色 Citistore」繼續運用科技，加強與顧客溝通聯繫。其中於二零一七年四月推出之手機應用程式「Citi-Fun」，網羅所有購物折扣優惠之最新資訊，並且透過全新之積分獎賞計劃及提供特價貨品優惠予「Citi-Fun」會員，鼓勵顧客再次光顧並增加消費。顧客對積分獎賞計劃反應理想，截至二零一七年十二月底，「千色 Citistore」已招攬逾十六萬名「Citi-Fun」會員。



千色 Citistore

「千色 Citistore」於二零一七年九月推出四隻以小鳥為造型之吉祥物(分別名為「卡卡」、「娜娜」、「虎虎」及「露露」, 結合起來與「色彩繽紛」(Colourful) 之日文拼音相近, 同時亦與「千色 Citistore」為生活添千色之使命相呼應), 以別具創意之宣傳手法, 吸引更多顧客。由於「千色 Citistore」之服務表現持續良好, 因此在香港旅遊發展局主辦之「2017年傑出優質商戶獎」, 在百貨公司類別中榮獲金獎。

由於二零一七年一月及二月天氣異常和暖, 影響冬季貨品之銷情, 「千色 Citistore」於截至二零一七年十二月三十一日止年度, 其自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年下跌4%。

本年度內, 「千色 Citistore」銷售自營貨品之收入較去年下跌6%至港幣四億一千萬元, 惟毛利率仍保持平穩為35%。當中家居用品及玩具類別佔期內銷貨收入總額約53%, 而時裝類別則佔約31%, 餘下約16%則來自食品及美容化妝類別。

董事局主席報告

「千色 Citistore」之特許銷售乃透過授權予特許經營商，將部份店舖位置供其設立自身特許專櫃以銷售其自身產品；而寄售則指於指定貨架、區域或位置銷售寄售商自有商品。各特許及寄售專櫃均以銷售分成，或基本租金（如有），並以兩者較高者收取成為「千色 Citistore」之租金收入。本年度內，此等特許及寄售專櫃之銷售總額較去年下跌3%至港幣十四億元，因此所提供之租金總收入亦相應減少3%至港幣四億一千七百萬元。

由於銷售自營貨品之毛利減少港幣九百萬元，加上特許及寄售專櫃之租金總收入亦減少港幣一千三百萬元，儘管「千色 Citistore」已不斷提升效率並控制經營開支，惟其截至二零一七年十二月三十一日止年度之稅後盈利貢獻仍較去年減少港幣二千三百萬元或24%，至港幣七千四百萬元。

整體而言，計及已終止營運之內地基建業務完成清盤程序所帶來之淨收益港幣三千三百萬元後，恒發於本年度股東應佔盈利為港幣一億一千一百萬元，較去年度之港幣一億元，增加港幣一千一百萬元或11%。

本地居民消費意欲自二零一七年第四季有所回升，而訪港旅客人數亦持續增加，恒發因此對二零一八年之經營前景審慎樂觀。由於「Citi-Fun」積分獎賞計劃反應理想，「千色 Citistore」將鼓勵會員多加光顧，並增加消費數額。此外，「千色 Citistore」將繼續推出多項具創意之推廣活動，並嚴格控制成本，以提升整體業績。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

二零一七年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣八十二億二千五百萬元，較上年度增加港幣八億八千四百萬元。未計其所佔國際金融中心之重估增值，香港中華煤氣稅後溢利為港幣七十億零八百萬元，較上年度上升約14%。

香港中華煤氣本年度投資港幣六十一億四千一百萬元於生產設施、管道、廠房和其他固定資產，以拓展及配合本港和內地各項現有及新增業務之持續發展。

本港煤氣業務

受惠於工商業煤氣銷售量上升，二零一七年本港煤氣銷售量較上年度上升0.8%，達29,049百萬兆焦耳；而全年爐具銷售量逾二十七萬五千台，與上年度相若。截至二零一七年年底，客戶數目達1,883,407戶，較上年度增加23,993戶，輕微上升1.3%。二零一七年八月一日生效之煤氣標準收費上調有助該集團抵銷部份增加之成本。

中國內地公用事業業務

於二零一七年十二月底，香港中華煤氣持有港華燃氣有限公司（「港華燃氣」；股份代號：1083）已發行股份總數約67.1%。港華燃氣於二零一七年度之業務增長理想，股東應佔稅後溢利為港幣十三億六千五百萬元，較上年度增加約40%。

董事局主席報告

港華燃氣在項目開發方面亦有理想發展，二零一七年新增湖北省鍾祥市胡集鎮城市燃氣項目、內蒙古自治區包頭市固陽縣天然氣中游管網項目和遼寧省瀋陽市瀋陽經濟技術開發區分佈式能源項目。

港華燃氣之聯營公司佛山市燃氣集團股份有限公司於二零一七年十一月在深圳證券交易所上市。該公司主要經營城市管道燃氣業務。

包括旗下之港華燃氣在內，香港中華煤氣截至二零一七年年底在內地之城市燃氣項目總數已達一百三十一個，遍佈二十三個省、自治區和直轄市，全年總售氣量約為一百九十五億立方米，較上年度增長14%，燃氣客戶則增加至約二千五百三十八萬戶，增長10%。

該集團在江蘇省常州市金壇區利用地下鹽穴建設之儲氣庫正在興建中，是內地首個由城市燃氣企業組建之天然氣地下儲氣庫，總儲量約為四億四千萬標準立方米，項目將分期建設。第一期工程建設約一億四千萬標準立方米儲量，已於今年一月竣工並通過驗收；第二期工程將於今年三月下旬開始啟動，將建設約三億標準立方米儲量。

香港中華煤氣以「港華」為品牌之天然氣汽車加氣站分佈於全國不同省份，至今已建成一百二十二座，業務進展良好。該集團除了繼續在內地投資於新能源汽車加氣業務外，亦積極開發水上加氣業務。

香港中華煤氣以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場已逾十二年，至今共投資和營運六個水務項目，分別為江蘇省蘇州市吳江區和安徽省蕪湖市之供水合資項目、安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區和蕪湖市江北新區供水獨資項目、江蘇省蘇州市蘇州工業園區之供水和污水處理合資項目和特殊工業污水綜合處理合資項目。此外，「華衍水務」在蘇州工業園區正在興建一座每日處理五百噸廚餘、綠化廢棄物及垃圾滲濾液並將其轉化成天然氣、油品、固體燃料及肥田料之廠房，為香港中華煤氣首個此類型之變廢為寶項目，預計將於今年第四季投產。

香港中華煤氣於今年初參與投資發展河北省滄州市黃驊港之液化天然氣接收站及配套碼頭項目，該項國家規劃能源項目將分期興建四座液化天然氣儲罐，設計規模合共為年接收二百六十萬噸液化天然氣，其中一半預計於二零二一年建成投產；另將建設一個十萬噸級接卸碼頭。目前項目處於前期籌建階段，預計建成後將成為河北省進口液化天然氣之主要通道。

截至二零一七年年底，連同其附屬公司港華燃氣之項目，該集團已於內地二十六個省、自治區和直轄市取得合共二百四十五個項目，較上年度增加四個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、能源高效應用、新興環保能源開發和利用，以及電訊等。



易高在江蘇省張家港市之非食用油脂原料綜合加工項目

新興環保能源業務

香港中華煤氣透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其屬下企業（統稱「易高」）致力開拓之新興環保能源業務在內地之發展亦穩步向前。

易高在本港之主要業務包括航空燃油儲存庫設施、專用液化石油氣汽車加氣站及垃圾堆填區沼氣應用等在二零一七年皆運作良好，為易高提供穩步增長之收益。二零一七年易高航空燃油儲存庫之周轉量約為六百五十五萬噸，為香港國際機場提供安全可靠之燃料供應。易高五座液化石油氣汽車加氣站年內運作順暢，繼續為本港的士及小巴業界提供優質可靠之燃料供應。易高之沼氣應用項目環保效益明顯，除了已經營多年之東北新界堆填區沼氣項目外，東南新界堆填區沼氣應用項目亦於二零一七年十一月正式投產，進一步提升該集團沼氣利用之比例。

中國政府於二零一七年加大力度推行「煤改氣」，以天然氣替代煤之直接燃燒使用，導致冬季之液化天然氣價格飆升，易高位於山西省晉城市之煤層氣液化項目之經營收入亦獲裨益，生產量亦較二零一六年上升11%，項目盈利也錄得理想之增長。此外，易高積極建立天然氣加氣站網絡，該網絡正逐步成形及有所拓展。

易高在江蘇省張家港市應用自主研發技術發展之非食用油脂原料綜合加工項目已完成建設並進入試生產之階段，成功產出首批三千噸綠色再生之生物柴油出口銷售至歐洲市場。此項目已取得「國際可持續發展與碳認證」。

易高之科研團隊成功開發世界領先之熱解及水解新技術，可把農林廢物之半纖維素、纖維素及木質素有效分解並加以利用，為實現農耕廢物變廢為寶探索出創新之路線。易高計劃在內地秸稈資源豐富之地區推行首個試點項目，率先利用水解技術把秸稈之半纖維素及纖維素分別轉化為糠醛及纖維紙漿，兩者皆是經濟及環保效益顯著之化工原料及基礎物料。

易高在內蒙古自治區鄂爾多斯市之清潔煤化工項目於二零一七年之經營環境得到大幅改善，甲醇銷售價較二零一六年全面上升，全年銷售額增加26%。此外，易高利用部分煤制合成氣年產十二萬噸乙二醇之項目建設工作已完成，預計可於今年首季啟動試投產。

董事局主席報告

易高針對從高溫煤焦油之瀝青組分提取高質碳素材料之科研工作取得可喜之成果，成功製備符合商業產品規格之中間相碳微球及高質活性碳，前者是鋰離子電池理想之負極材料，後者可用作生產超級電容器。易高計劃在內蒙古自治區鄂爾多斯市投資首個試點項目，並已啟動相關之項目籌備工作，預計二零一九年年初可開始逐步投產。

電訊業務

該集團透過全資附屬公司名氣通電訊有限公司及其屬下公司（統稱「名氣通」）在本港及內地發展電訊業務，為國際及本地電訊營運商和大型企業等客戶提供網絡連接、數據中心及雲端服務，業務持續穩健發展。名氣通利用現有之煤氣網絡鋪設光纖，可產生協同效應，並憑藉歐洲先進之「煤氣管道光纖技術」和「同溝共建技術」作為優勢，於內地遼寧省、山東省、江蘇省、深圳市等地鋪設電訊管道。

名氣通亦投資發展數據中心，至今已在本港及內地營運七座數據中心，分別位於香港、東莞市、濟南市、大連市、北京市及哈爾濱市，可容納高達一萬六千個機櫃。憑藉專業可靠之基建設施為基礎，名氣通亦構建了高靈活性及安全性之雲端空間，切合廣大客戶之需要。

融資計劃

香港中華煤氣自二零零九年設立中期票據發行計劃，於二零一七年發行中期票據合共港幣十四億三千八百萬元，年期為十年。截至二零一七年十二月三十一日止，此中期票據發行金額達港幣一百三十四億元，年期由十年至四十年，息率平均為定息3.5%，年期平均為十五年。

香港中華煤氣於二零一七年十一月首次發行綠色債券，此綠色債券利用該集團之中期票據發行計劃，發行額達港幣六億元及日圓二十億元，年期為十年。籌得之款項將為該集團旗下之「轉廢為能」項目提供資金，包括位於香港新界東南堆填區之沼氣應用及於內地之其他合資格綠色投資項目。香港中華煤氣是本港首家發行綠色債券之能源公用事業企業。透過發行綠色債券，可增加新的綠色債券投資者，以此作為額外融資渠道，並利用融資所得資金投資於《煤氣綠色債券框架》下之環保項目。

香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）

香港小輪截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務之收益約為港幣四億九千四百萬元，較去年錄得之收益減少2%。收益減少主要由於出售「亮賢居」住宅單位減少所致。本年度香港小輪除稅後綜合溢利約為港幣三億四千六百萬元，比對二零一六年之除稅後綜合溢利港幣二億三千七百萬元，增加46%。

於回顧年內，香港小輪之溢利主要來自出售「逸峯」及「嘉賢居」之住宅單位以及「亮賢居」之車位。

於二零一七年，香港小輪出售「逸峯」、「嘉賢居」及「城中匯」之住宅單位以及「亮賢居」之車位之溢利合共港幣一億二千九百萬元。「海柏匯」之預售情況理想，已售出逾97%之住宅單位。該項目入伙紙已於二零一八年一月發出，單位將會於二零一八年上半年交付業主使用。

香港小輪商舖毛租金收入約港幣九千五百萬元。於二零一七年年底，「亮賢居」、「嘉賢居」及「城中匯」之商舖已全部租出，「港灣豪庭」商舖及「逸峯廣場」之出租率分別為99%及94%。

董事局主席報告

香港小輪與帝國集團控股有限公司各佔50%股份之合營公司位於新界屯門48區青山公路—青山灣段之屯門市地段第547號興建中的項目，目前發展進度良好。此項目由六幢住宅大樓組成，提供約一千六百六十三伙可眺望海景或園景之單位，預期於二零二二年初建成，總樓面面積約六十六萬三千平方呎。項目優點眾多，包括戶外多元化會所設施及大型園林，毗鄰遊艇會及知名國際學校，交通四通八達，可經西部通道逕往深圳，經高速公路往返九龍，經西區海底隧道往返港島中環區，及經未來屯門隧道往返赤鱗角機場。

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務之經營溢利錄得港幣三千萬元，與去年同期相比，增加120%。船廠業務之收益及盈利皆有所增加。

年內，證券投資錄得溢利港幣八千九百萬元，主要由於出售可供出售證券所致。

香港小輪的「海柏匯」物業已於二零一八年一月份取得入伙紙，已預售的97%住宅單位溢利將會於二零一八年度入賬，連同其他商場的租金，將為該集團來年度的主要收入。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

美麗華於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的收入約為港幣三十一億八千六百萬元，較去年上升2%（二零一六年：港幣三十一億一千八百萬元）。

本年度股東應佔溢利約為港幣十五億一千九百萬元（二零一六年：港幣十二億七千七百萬元），按年上升19%。增長除了是由於本年度收租業務和酒店及服務式公寓業務均取得理想表現外，亦包括出售中環物業之一次性淨收益，投資物業公允價值淨增加及出售證券的淨收益等。



海柏匯（長沙灣—香港）

若扣除投資物業公允價值淨增加港幣七億二千三百萬元及於本年度出售中環物業之一次性淨收益約港幣三千二百萬元後，股東應佔基本溢利則按年上升32%至約港幣七億六千四百萬元（二零一六年：港幣五億八千萬萬元）。

該集團旗下的酒店及服務式公寓業務於本年度受惠於訪港旅客及過夜旅客回復增長，錄得收入約為港幣六億六千二百萬元，較去年上升約4%。除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（EBITDA）約為港幣二億四千八百萬元，按年上升約11%。旗下的The Mira Hong Kong及問月酒店的出租率及平均房價於年內均錄得理想增長，兩間酒店之出租率的升幅約7%，均比同區酒店之增長為高。

董事局主席報告

美麗華的收租業務於二零一七年表現穩步上揚，租金收入錄得港幣八億五千九百萬元，EBITDA則錄得港幣七億五千四百萬元，兩者均較與去年度上升4%。

美麗華完成了旗下四大物業 — 美麗華商場、Mira Mall、美麗華大廈及The Mira Hong Kong的軟硬件優化及策略性整合，並於二零一七年六月二日起命名為Mira Place美麗華廣場，於尖沙咀黃金購物消費區建立了一百二十萬平方呎的地標。年內美麗華廣場繼續推行資產優化計劃，積極翻新和美化環境，保持商場的新鮮感和吸引力。於管理層積極推出各項商場活動下，美麗華廣場全年平均人流較去年上升6%，帶動租戶提升銷售額約13%。美麗華廣場為該集團之主要投資物業。因從美麗華廣場所得的收入於持續資產優化計劃下穩步上升，美麗華的投資物業公允價值亦於

年內增加港幣七億二千三百萬元，增幅與去年相約，整體投資物業賬面值達港幣一百四十一億元。

其餐飲業務收入錄得約港幣三億九千四百萬元，而EBITDA錄得約港幣二千三百萬元，按年分別下跌12%及34%，主要受調整旗下部份品牌的店舖地點及數目的影響。國金軒、翠亨邨等中菜餐飲業務表現理想，為該集團提供穩定收益。由二零一三年開始，尖沙咀翠亨邨連續六年榮獲《米芝蓮指南香港澳門》推介。

旅遊業務本年度收入為港幣十二億七千二百萬元，較去年上升6%，主要由於日本及歐洲團收入增加，EBITDA錄得則約港幣二千九百萬元。



美麗華廣場（尖沙咀－香港）

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則。於二零一七年十二月三十一日，淨借貸（包括股東貸款港幣十七億五千四百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣三億一千六百萬元））為港幣五百五十六億三千一百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣三百三十四億三千四百萬元），而借貸比率為19.0%（二零一六年十二月三十一日：12.7%）。

為分散資金來源及延長債務償還期限，集團自二零一七年以來，已發行七年期、十年期、十二年期及十五年期之中期票據，總額合共為港幣二十七億一千五百萬元。此外，集團本年度內亦發行十五年期合共二十億日元之無評級債券，顯示集團優良信貸質素獲得投資界之普遍確認。

集團內部資金持續保持充裕。自二零一七年以來，集團已分別提早全數清還及取消將分別於二零一八年一月及二零一九年一月到期之四年期及五年期定期貸款及銀團循環貸款額，總額為港幣一百三十八億元。本年度內，集團另已運用內部資源全數清還五年期之債券合共七億美元、十年期票據合共四千三百萬美元，以及一百億日元之五年期貸款。

鑑於過往數年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂若干中期及長期之利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份借貸，由浮息轉為以固定利息計算，相信此財資管理策略長遠將令集團受惠。

展望

隨著多項大型跨境基建項目（例如港珠澳大橋，以及廣深港高速鐵路）可望如期落成，本港將更受惠於國家大灣區之發展，而香港作為國際金融及商貿中心之地位將更為鞏固。集團因此對本港樓市長遠前景感到樂觀。

集團繼續透過不同方式補充在本港之土地儲備，至今已取得良好進展：（一）於二零一七年五月以港幣二百三十二億八千萬元，投得一幅位於中環美利道，可建樓面面積約四十六萬五千平方呎之珍貴商業用地；（二）購入八成以至全部權益之市區舊樓重建項目已增至五十個，自佔樓面面積合共約四百萬平方呎；（三）於二零一七年十二月與政府達成協議，以約港幣二十五億三千二百萬元及港幣十二億三千五百萬元作補價，更改兩幅分別位於粉嶺北及古洞新發展區之土地之發展用途，將可合共提供自佔樓面面積約九十萬平方呎。集團於年終之新界土地儲備，按地盤面積計算，增至四千四百九十萬平方呎，為全港擁有最多新界土地之發展商；以及（四）於二零一八年二月以合共約港幣一百五十九億五千九百萬元，增添兩幅位於啟德發展區，總樓面面積逾一百萬平方呎之住宅用地。

「銷售」— 集團計劃於今年推售六個發展項目。連同尚餘存貨，在本港有約三千三百個住宅單位及二十七萬平方呎優質辦公或工業樓面於二零一八年可供銷售。此外，集團於二零一八年年初分別以港幣九十九億五千萬元及港幣六十六億元，完成出讓持有位於北角京華道18號之甲級商

董事局主席報告

廈及屯門管翠路住宅發展項目之公司權益，所產生之有關利潤可於二零一八年入賬。其中北角京華道之甲級商廈，折合平均每平方呎樓面售價逾港幣三萬元，創出同區新高。

內地方面，中央於二零一八年將著力增加土地供應，並擴大租賃以及保障房用地之規模，令房地產市場邁向多元化平穩發展。此外，因應個別城市仍有庫存壓力，預計「化解房地產庫存，促進房地產持續健康發展」兩個基本點將維持不變。集團將繼續於一線及極具經濟增長潛力之二線城市物色項目，務求擴大土地儲備。同時亦會加強與內地發展商合作，以推動業務發展。

「租務」方面，集團在本港及內地分別持有自佔八百九十萬平方呎以及六百四十萬平方呎之已建成收租物業，並於本年度合共帶來港幣八十四億五千九百萬元應佔租金總收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻）。

集團在本港及內地另有多項大型收租物業正在興建（包括本港之中間道商業項目及美利道寫字樓項目，以及內地上海徐匯濱江項目及廣州海珠廣場站項目），工程皆進展順暢。在投資物業組合不斷擴展下，集團經常性租金收入將持續增加。

「聯營公司」— 香港中華煤氣、美麗華及香港小輪，為集團經常性收入另一穩定來源。其中香港中華煤氣為本港首家公用事業機構，現已發展成為跨行業集團，於內地所經營之二百四十五個項目遍及二十六個省、自治區及直轄市。憑藉在香港及內地合共擁有逾二千七百萬戶管道燃氣客戶，以及不斷擴展其他業務範疇，該公司定能為集團帶來可觀收益。

集團經多年努力「播種」，現已進入「豐收期」，本年度之業績大幅增長，創出歷年之最佳紀錄。透過大量收集新界土地及積極併購舊樓以作重建，在本港擁有可觀之土地儲備，供未來數年業務發展之用。加上不斷擴大之收租物業組合以及於聯營公司之投資收益，集團三大主要盈利支柱（即「銷售」、「租務」及「聯營公司」）均為集團奠定穩固盈利根基。另一方面，集團之資金極為充裕，加上極具豐富經驗之專業團隊，定能充分掌握市場機遇，務使集團之資產價值得以充分實現，為股東創造更佳業績。如無不可預見之情況，預計下年度之業績會有理想表現。

致謝

本人謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，表示衷心謝意。

主席

李兆基

香港，二零一八年三月二十一日

創豪坊
九龍灣 — 香港



主要物業發展進度

預計可於二零二零年年底前落成之項目發展進度

海柏匯

長沙灣通州街208號 (本集團佔33.41%)



海柏匯 (長沙灣—香港)

地盤面積
6,528平方呎

樓面面積
55,077平方呎

住宅單位數目
161

完工日期
二零一八年一月二十六日

樓高二十六層之「海柏匯」，坐擁維港海景以及附近一帶翠綠園景之雙重景緻。「港灣豪庭廣場」及另一在建之大型購物商場均近在咫尺，為住戶提供無可比擬之生活便利。此外，「海柏匯」鄰近之南昌港鐵站為西鐵線及東涌線之交匯處，並且毗鄰日後之高鐵西九龍站，交通網絡配套相當完善。

中環砵甸乍街45號

(本集團佔19.10%)

項目位於歷史悠久之砵甸乍街及繁忙之擺花街交界，鄰近中環港鐵站及機場快線總站等多項公共運輸系統，交通四通八達。上蓋工程接近完成，將發展成為名店及高尚食府雲集之時尚聚會場所，為蘇豪核心區平添活力。該商業項目建成後將持作收租之用。

地盤面積
9,067平方呎

樓面面積
135,995平方呎

預計完工日期
二零一八年第二季



砵甸乍街45號 (中環—香港) (效果圖)



唐人新村丈量約份第122約地段第1752號 (元朗－香港) (效果圖)

元朗唐人新村丈量約份 第122約地段第1752號

(本集團佔100%)

地盤面積
27,864平方呎

樓面面積
27,864平方呎

住宅單位數目
16

預計完工日期
二零一八年第三季

項目位處清幽翠綠之環境，將提供十六幢三層式洋房。現正進行上蓋建築工程。

帝滙豪庭

半山羅便臣道23號 (本集團佔25.07%*)

「帝滙豪庭」座落於半山區尊貴地段，為一幢樓高三十層之豪華府第。項目現正進行上蓋工程。

(*根據「互換契諾公契及管理協議」與參與之發展商按比例分別分配有關住宅單位後，本集團所佔之權益為50%。)

地盤面積
31,380平方呎

樓面面積
156,900平方呎

住宅單位數目
90

預計完工日期
二零一八年第三季



帝滙豪庭 (半山區－香港) (效果圖)

加多利軒

何文田勝利道7號(本集團佔100%)



加多利軒(何文田—香港)(效果圖)

地盤面積
9,865平方呎

樓面面積
83,245平方呎

住宅單位數目
250

預計完工日期
二零一八年第三季

「加多利軒」位處傳統名校區，附近優秀學府林立。加上鄰近加多利山高尚住宅區，且信步可至旺角東港鐵站，該幢樓高二十七層之精品住宅項目既提供寧靜舒適之居住環境，亦令住客可緊貼城市脈搏。上蓋工程現正展開。

南昌一號

長沙灣南昌街1, 3號及通州街180號(本集團佔100%)

「南昌一號」鄰近通州街公園及南昌公園，居住環境清新優美。兼且購物商場及港鐵站皆近在咫尺，為住戶帶來無可比擬之生活便利。此樓高三十八層之商住大廈現正進行上蓋工程，在精心策劃下，多個單位可享有壯麗海景。

地盤面積
8,559平方呎

樓面面積
77,029平方呎

住宅單位數目
129

預計完工日期
二零一八年第四季



南昌一號(長沙灣—香港)(效果圖)



尚悅·方 (元朗－香港) (效果圖)

尚悅·方

元朗十八鄉路33號 (前稱元朗市地段第527號項目)

(本集團佔79.03%)

地盤面積
6,131平方呎

樓面面積
21,453平方呎

住宅單位數目
63

預計完工日期
二零一九年第一季度

該地盤鄰近集團另一發展項目 — 「尚悅」，將興建一幢樓高八層之商住物業。上蓋工程現正展開。該樓盤備受買家歡迎，其六十三個精品式住宅單位於二零一七年十二月開售當日全數售出。

君豪峰

鯽魚涌英皇道856號 (本集團佔100%)



君豪峰 (鯽魚涌 - 香港) (效果圖)

地盤面積
17,720平方呎

樓面面積
177,817平方呎

住宅單位數目
464

預計完工日期
二零一九年第一季

該項三十二層高之商住大廈項目，鄰近港鐵港島線及將軍澳線之交匯處 — 鯽魚涌站，高層單位可擁覽維港海景或寶馬山之翠綠景緻。項目現正進行上蓋建築工程，並於二零一七年十一月開售時錄得理想銷情。

大角咀嘉善街8-30A 號

(本集團佔100%)

此商住物業鄰近集團之「利奧坊·曉岸」及奧運港鐵站，四周社區發展成熟，各式文娛康樂設施及購物中心一應俱全。項目現正進行上蓋建築工程。

地盤面積
19,610平方呎

樓面面積
176,315平方呎

住宅單位數目
514

預計完工日期
二零一九年第二季



嘉善街8-30A 號 (大角咀 - 香港) (效果圖)



高爾夫·御苑 (古洞—香港) (效果圖)

高爾夫·御苑

青山公路古洞段88號 (本集團佔100%)

地盤面積
154,280平方呎

樓面面積
555,399平方呎

住宅單位數目
590

預計完工日期
二零一九年第二季

「高爾夫·御苑」前臨香港哥爾夫球會，毗鄰行政長官粉嶺別墅及香港賽馬會—雙魚河鄉村會所，在此尊貴非凡地段之上將建有二十五幢洋房，以及八座住宅大樓。其玻璃幕牆設計通透時尚，令室內光線充沛之餘，住戶更可飽覽開揚之翠綠景緻。項目現正進行上蓋建築工程，並已於二零一七年三月展開預售。

南津·迎岸

香港仔田灣街12號 (本集團佔100%)

該項目現正進行上蓋工程，將發展成為二十六層高之精品住宅，配以零售商舖。部份高層住宅單位可享有遠眺至南丫島之開揚景緻。

地盤面積
4,060平方呎

樓面面積
37,550平方呎

住宅單位數目
142

預計完工日期
二零一九年第二季



南津·迎岸 (香港仔—香港) (效果圖)

尖沙咀中間道15號

(本集團佔100%)



地盤面積

28,309平方呎

樓面面積

339,651平方呎

預計完工日期

二零一九年第二季

中間道15號 (尖沙咀 - 香港) (效果圖)

位於尖東港鐵站上蓋，與日後高鐵西九龍站僅一站之隔之「中間道15號」項目，將發展成為一幢匯集醫療、餐飲、零售及停車場設施之銀座式商業物業。該項目由專業醫療設計顧問團隊策劃之醫務專用樓層，備有多項先進設施（如空氣淨化系統、後備電源等）以切合各項醫療需要。基座所設有之停車位，可直達各商場樓層，方便顧客輕鬆購物。至於最高樓層則匯集尊尚食府，讓顧客品嚐美食之餘，亦可盡享醉人維港景緻。整個項目樓面面積約三十四萬平方呎，預計可於二零一九年落成，現正進行前期推廣。

翰林峰

西營盤皇后大道西460號 (本集團佔100%)



翰林峰 (西營盤—香港) (效果圖)

地盤面積
28,027平方呎

樓面面積
272,439平方呎

住宅單位數目
645

預計完工日期
二零一九年第三季

「翰林峰」緊貼「香港大學」港鐵站，兼且鄰近香港西區隧道，前往本港各區均無比方便。該樓高三十五層之項目四周名校林立，加上備有兩個住客會所及時尚商場，為住客營造出充滿朝氣之生活環境。上蓋工程現正展開，並已於二零一七年五月推出預售，市場反應理想。

北角電氣道218號

(本集團佔100%)

該項目由前「香港麗東酒店」重建而成，將提供一幢二十二層高之甲級寫字樓，再配以兩層商舖樓面、一層平台花園以及兩層地下停車場。地基工程正在進行。憑藉鄰近港鐵站之優越位置，加上設計創新及設施先進，該項目勢必繼鄰近之「友邦廣場」後，成為北角商貿區另一新地標。

地盤面積
9,600平方呎

樓面面積
143,997平方呎

預計完工日期
二零一九年第四季



電氣道218號 (北角—香港) (效果圖)

元朗市地段第524號

(本集團佔79.03%)



元朗市地段第524號 (元朗—香港) (效果圖)

地盤面積
48,933平方呎

樓面面積
171,266平方呎

住宅單位數目
504

預計完工日期
二零二零年第一季度

該地盤鄰近備受買家歡迎，開售不久隨即沽清之「尚悅·方」，上蓋工程現正展開，將發展成為住宅項目，提供504個可享有清幽翠綠環境之住宅單位。

灣仔莊士敦道206-212號

(本集團佔100%)

該寫字樓項目鄰近灣仔港鐵站，位置優越。加上其獨特設計及先進設施，勢必成為該商業區內商廈之新指標。原有建築物之拆卸工程經已展開。

地盤面積
4,339平方呎

樓面面積
65,083平方呎

預計完工日期
二零二零年第二季



莊士敦道206-212號 (灣仔—香港) (效果圖)

長沙灣元州街342-354號

(本集團佔100%)



地盤面積
8,013平方呎

樓面面積
67,847平方呎

住宅單位數目
176

預計完工日期
二零二零年第四季

元州街342-354號 (長沙灣－香港) (效果圖)

此項目鄰近港鐵長沙灣站，周邊亦備有博物館、運動場及購物商場等多項設施。地基工程經已展開，將發展成為住宅與零售樓面兼備之優質物業。

各類發展項目之位置

已開售尚有餘貨之主要發展項目

- 1 高爾夫·御苑
- 2 迎海(第一至五期)
- 3 君豪峰
- 4 翰林峰
- 5 帝滙豪庭
- 6 曉珀·御
- 7 加多利軒
- 8 南昌一號
- 9 名家匯
- 10 尚悅
- 11 翠峰
- 12 倚南
- 13 逸峯
- 14 柏匯
- 15 利奧坊·曉岸
- 16 曉盈
- 17 曉悅
- 18 雋珺
- 19 海柏匯
- 20 曉尚
- 21 Global Gateway Tower
- 22 創匯國際中心
- 23 東貿廣場
- 24 創豪坊

擬於二零一八年開售之項目

- 25 南津·迎岸
- 26 大角咀嘉善街8-30A號
- 27 元朗唐人新村丈量約份第122約地段第1752號
- 28 元朗市地段第524號
- 29 土瓜灣馬頭圍道57-69號、庇利街2-20號及崇志街18A-30號
- 30 長沙灣元州街342-354號

舊有市區地盤發展中項目

- 31 中環砵甸乍街45號
- 32 北角電氣道218號
- 33 山頂盧吉道29A號
- 34 油塘灣

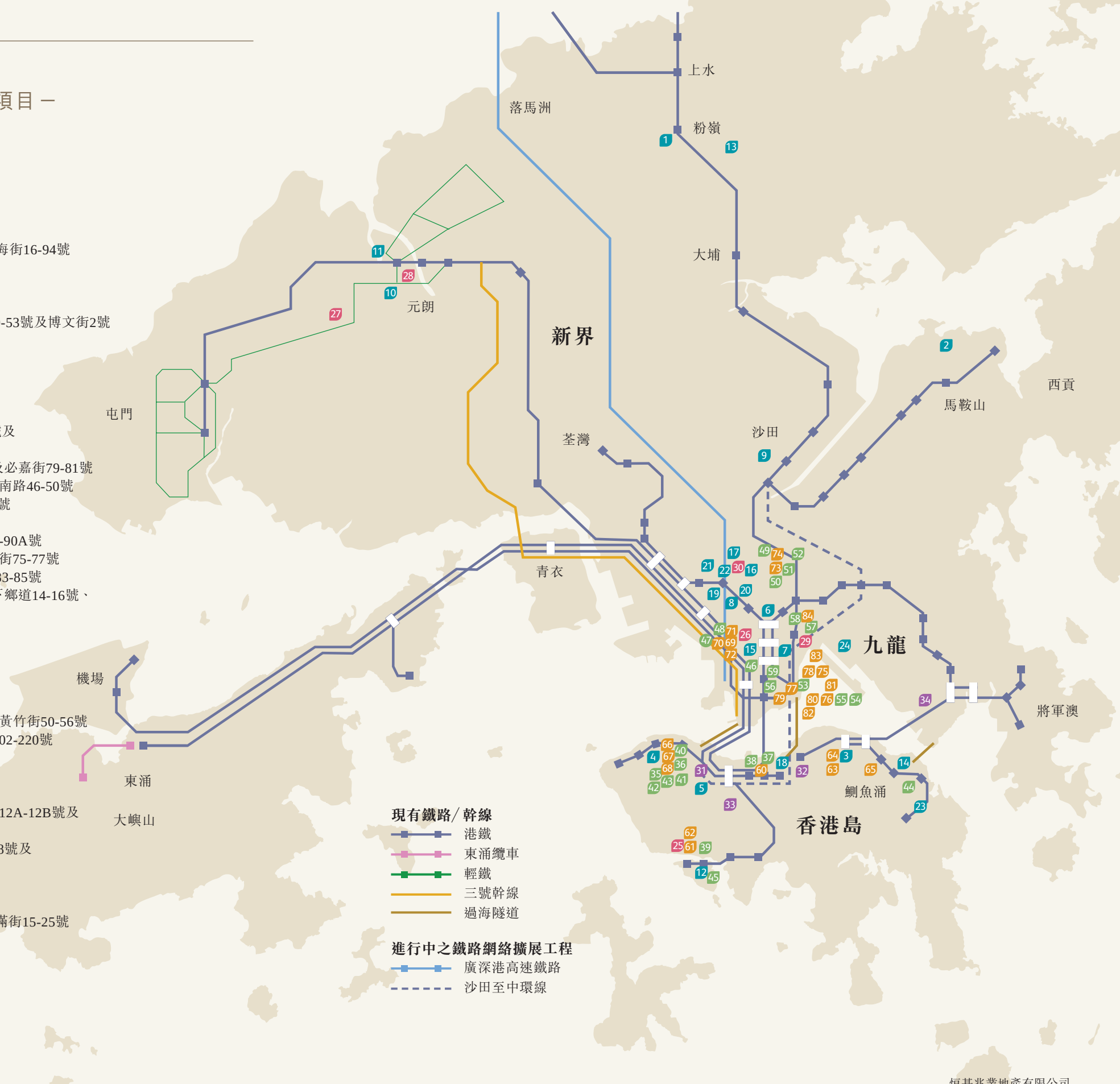
新收購市區舊樓重建項目—已購全部業權

- 35 上環忠正街1-19號及奇靈里21號
- 36 上環樓梯臺1-4號
- 37 灣仔莊士敦道206-212號
- 38 灣仔活道17號
- 39 香港仔石排灣道85-95號
- 40 半山羅便臣道62C號及西摩臺6號
- 41 半山西摩道4A-4P號
- 42 半山堅道73-73E號
- 43 半山羅便臣道98-100號
- 44 西灣河太祥街2號
- 45 鴨脷洲大街65-71號
- 46 佐敦德成街2A-2F號
- 47 大角咀角祥街25-29號
- 48 大角咀利得街35-47號、角祥街2-16號及福澤街32-44號

新收購市區舊樓重建項目—已購八成或以上業權

- 60 灣仔活道13-15號
- 61 香港仔石排灣道83號
- 62 香港仔田灣街4-6號
- 63 大坑新村街9-13號
- 64 大坑新村街17-25號
- 65 鰂魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-94號
- 66 半山羅便臣道88號
- 67 半山羅便臣道94-96號
- 68 半山羅便臣道105號
- 69 大角咀嘉善街1號、大角咀道39-53號及博文街2號
- 70 大角咀大角咀道177-183號
- 71 大角咀大角咀道189-199號
- 72 大角咀萬安街16-30號
- 73 石硤尾巴城街17-27號
- 74 石硤尾耀東街1-2號及9-12號
- 75 紅磡黃埔街1-11C號及19-21C號及必嘉街80-86號
- 76 紅磡黃埔街23-29號及35-37號及必嘉街79-81號
- 77 紅磡寶其利街14-20號及機利士南路46-50號
- 78 紅磡機利士南路2-12號及18-24號
- 79 紅磡黃埔街2-16A號
- 80 紅磡黃埔街22-24號及必嘉街88-90A號
- 81 紅磡機利士南路30-44號及必嘉街75-77號
- 82 紅磡黃埔街26-40A號及必嘉街83-85號
- 83 土瓜灣土瓜灣道68A-70C號、下鄉道14-16號、麗華街1-7號及美華街2-8號
- 84 九龍城南角道8-22號

- 49 長沙灣永隆街11-19號
- 50 深水埗西洋菜北街456-466號及黃竹街50-56號
- 51 石硤尾巴城街1-15號及南昌街202-220號
- 52 石硤尾耀東街3-8號
- 53 紅磡黃埔街15-17A號
- 54 紅磡黃埔街31-33號
- 55 紅磡黃埔街39-41號及寶其利街12A-12B號及22-22A號
- 56 紅磡機利士南路14-16號及26-28號及必嘉街76-78號
- 57 九龍城福佬村道67-83號
- 58 九龍城南角道4-6號
- 59 何文田窩打老道74-74C號及祐滿街15-25號



現有鐵路/幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道

進行之鐵路網絡擴展工程

- 廣深港高速鐵路
- 沙田至中環線

主要已建成收租物業

名稱	位置	地契屆滿年期	集團所佔權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)				合共	所佔車位數目
				住宅 / 酒店套房	商業	寫字樓	工業 / 寫字樓		
香港島									
惠苑	半山麥當奴道36號	2895	100.00	108,214	-	-	-	108,214	49
富衛金融中心	德輔道中308-320號	2865	100.00	-	31,987	182,373	-	214,360	-
友邦廣場	北角電器道183號	2047	100.00	-	22,338	490,072	-	512,410	207
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	40.77	-	53,465	319,833	-	373,298	71
國際金融中心二期 (33至52,55,56及77至88樓除外)	中環金融街8號	2047	40.77	-	207,474	451,857	-	659,331	189
四季匯	中環金融街8號	2047	40.77	216,103	-	-	-	216,103	7
問月酒店	灣仔謝斐道388-390號	2026	100.00	66,128	-	-	-	66,128	-
九龍									
荷李活中心	旺角彌敦道610號	2047	33.33	-	33,511	64,422	-	97,933	-
宏基中心	新蒲崗大有街29號	2047	100.00	-	-	-	150,212	150,212	-
威達工貿商業中心	新蒲崗八達街9號	2047	100.00	-	-	161,998	-	161,998	40
宏利金融中心	觀塘偉業街223-231號	2050	88.50	-	47,860	919,004	-	966,864	394
鴻圖道78號	觀塘鴻圖道78號	2047	100.00	-	-	-	119,995	119,995	16
鴻圖道52號	觀塘鴻圖道52號	2047	100.00	-	-	-	125,114	125,114	-
友邦九龍金融中心	新蒲崗太子道東712號	2047	100.00	-	-	216,593	-	216,593	70
百匯軒	旺角荔枝角道33號	2026	100.00	-	13,620	-	-	13,620	-
星匯居	長沙灣通州街500號	2055	100.00	-	53,443	-	-	53,443	-
天文臺道8號	尖沙咀天文臺道8號	2064	50.00	-	45,312	37,273	-	82,585	32
迎豐	馬頭角道50號	2050	100.00	-	17,078	-	-	17,078	-
利奧坊	旺角利得街11號	2870	100.00	-	41,939	-	-	41,939	-
銀座38	尖沙咀山林道38號	2043	100.00	-	55,031	-	-	55,031	-
新界									
粉嶺中心	粉嶺新運路33號	2047	100.00	-	151,513	-	-	151,513	302
花都廣場	粉嶺百和路88號	2047	60.00	-	94,657	-	-	94,657	130
時代廣場商場	屯門鄉事會路	2047	100.00	-	195,280	-	-	195,280	78
匡湖居	西貢丈量約份第210約地段第526號	2047	40.00	-	9,566 (註)	-	-	9,566	151

業務檢討 — 香港業務 · 主要已建成收租物業

名稱	位置	地契屆滿年期	集團所佔權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)					所佔車位數目
				住宅/酒店套房	商業	寫字樓	工業/寫字樓	合共	
荃灣千色匯I	荃灣眾安街68號	2047	74.96	–	138,555	156,981	–	295,536	100
荃灣千色匯II	荃灣青山道145-165號	2047	100.00	–	155,022	–	–	155,022	85
灣景廣場	荃灣大河道88號	2047	100.00	–	154,259	–	–	154,259	104
沙田中心	沙田橫壆街2-16號	2047	100.00	–	100,029	–	–	100,029	408
沙田廣場	沙田正街21-27號	2047	77.55	–	114,730	–	–	114,730	67
新港城A及B座	馬鞍山鞍誠街18號	2047	100.00	–	9,305	–	–	9,305	–
新港城C及D座	馬鞍山鞍誠街22號	2047	100.00	–	10,236	–	–	10,236	–
新港城N, P, Q及R座	馬鞍山鞍誠街8號	2047	100.00	–	58,881	–	–	58,881	186
新港城中心	馬鞍山鞍祿街18號	2047	100.00	–	532,637	–	–	532,637	829
新港城廣場	馬鞍山西沙路628號	2047	100.00	–	79,642	–	–	79,642	224
元朗千色匯	新界元朗教育路1號	2047	100.00	–	140,341	–	–	140,341	51
新寶城商場	將軍澳銀澳路1號	2047	100.00	–	35,186	–	–	35,186	–
牽晴間購物廣場	粉嶺一鳴路23號	2047	100.00	–	87,766	–	–	87,766	–
新都城中心二期商場	將軍澳欣景路8號	2047	100.00	–	956,849	–	–	956,849	669
都會豪庭 — 新都城中心三期商場	將軍澳寶業路8號	2047	100.00	–	266,954	–	–	266,954	233
東薈城	大嶼山東涌達東路20號	2047	20.00	–	92,536	32,280	–	124,816	233
豫豐花園	屯門福亨村路8號	2052	100.00	–	30,139	–	–	30,139	250
迎海薈	馬鞍山烏溪沙路8號	2060	59.00	–	58,131	–	–	58,131	229
總計：				390,445	4,095,272	3,032,686	395,321	7,913,724	5,404

註：集團另自佔一百二十一個船位及三十個旱塢船位。

主要已建成收租物業

主要已建成收租物業

- 1 惠苑
- 2 富衛金融中心
- 3 友邦廣場
- 4 國際金融中心一期
- 5 國際金融中心二期
- 6 四季匯
- 7 問月酒店
- 8 荷李活中心
- 9 宏基中心
- 10 威達工貿商業中心
- 11 宏利金融中心
- 12 鴻圖道78號
- 13 鴻圖道52號
- 14 友邦九龍金融中心
- 15 百匯軒
- 16 星匯居
- 17 天文臺道8號
- 18 迎豐
- 19 利奧坊
- 20 銀座38
- 21 粉嶺中心
- 22 花都廣場
- 23 時代廣場商場
- 24 匡湖居
- 25 荃灣千色匯 I
- 26 荃灣千色匯 II
- 27 灣景廣場
- 28 沙田中心
- 29 沙田廣場
- 30 新港城A及B座
- 31 新港城C及D座
- 32 新港城N, P, Q及R座
- 33 新港城中心
- 34 新港城廣場
- 35 元朗千色匯
- 36 新寶城商場
- 37 牽晴間購物廣場
- 38 新都城中心二期商場
- 39 都會豪庭—新都城中心三期商場
- 40 東薈城
- 41 豫豐花園
- 42 迎海薈

- 住宅/酒店套房
- 商業
- 寫字樓
- 工業
- 商業及寫字樓

現有鐵路/幹線

- 港鐵
- 東涌纜車
- 輕鐵
- 三號幹線
- 過海隧道

進行之鐵路網絡擴展工程

- 廣深港高速鐵路
- 沙田至中環線



譽瓏島
宜興市



主要物業發展進度



恒基·凱旋門（長沙市）

長沙市

恒基·凱旋門（本集團佔100%*）



「恒基·凱旋門」分三期興建，共提供約六百七十萬平方呎之優質住宅樓面，當中樓高三十三層並以凱旋門作為其建築設計風格之大樓，已成為星沙新城當地之新地標。第1、2A、2B及3A期項目已經竣工交付，引進之長沙名校「大同星沙小學」已經開學。餘下之項目則將提供約二百零五萬平方呎之住宅樓面、三十二萬平方呎之酒店式公寓、商業等配套設施，預計可於二零一八年至二零一九年期間陸續落成。

(*旭輝控股(集團)有限公司(“旭輝”)將參與開發第3B及3C期，佔分攤成本及經濟利益30%。)

成都市

成都環貿廣場 (本集團佔30%)



成都環貿廣場 (成都市)

成都環貿廣場為一項總樓面面積達一千四百萬平方呎之大型綜合發展項目。項目位於成都的商業核心地段，鄰近塔子山森林公園及沙河，四周環境既翠綠又充滿活力。而基座商場將與兩條地鐵線之交匯站連接，往來成都東站及市內各區均十分方便。

項目將發展成為匯集樓面面積約七百萬平方呎之住宅、四百萬平方呎之寫字樓、一百八十萬平方呎之零售樓面，以及一間五星級酒店。第一期提供逾九百個住宅單位，總樓面面積共一百六十萬平方呎，已接近售罄，並在二零一六年中前交付買家。第二期之首兩幢住宅大樓總樓面面積約七十萬平方呎，亦接近全部售出，並計劃於二零一八年上半年交予買家。第二期餘下兩幢住宅大樓總樓面面積約一百萬平方呎，預計在二零一九年落成。此外，項目設有一個總樓面面積達一百二十萬平方呎的商場，其建築工程正在進行。其中第一期總樓面面積約七十九萬平方呎，預計於二零一九年落成。

大連市

恒基·碧桂園金石灘項目 (本集團佔50%)



恒基·碧桂園金石灘項目 (大連市) (效果圖)

項目位於金石灘風景區，鄰近輕軌站及楓葉國際中學。整個項目佔地約三百二十萬平方呎，將分期發展成為低密度豪華住宅項目，並具備住客會所及商業配套設施，為大約一千六百戶家庭提供樓面面積合共約一百四十萬平方呎，當中首期逾九百個住宅單位及商業配套設施已經竣工交付。二、三期已全面開工，並於二零一七年開售。

業務檢討 — 內地業務 · 主要物業發展進度



廣州市

海珠廣場站項目 (本集團佔100%)



海珠廣場站項目 (廣州市) (效果圖)

座落廣州市越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連之「海珠廣場站項目」，為集團另一地標式綜合發展項目。該大型項目地下空間之佔地面積，於二零一七年六月以約人民幣六億四千萬元的地價，增加約三十四萬平方呎，而可作商業用途之建築面積增加約四十三萬平方呎。開放式活動空間由商場延伸至擴大之地下廣場，將進一步提升協同效應，突顯多層次之購物消閑及娛樂體驗。樓面面積約一百八十萬平方呎之商場及兩幢辦公大樓，預計可於二零一九年年底落成。

南京市

玲瓏翠谷 (本集團佔100%)



玲瓏翠谷 (南京市)

該項目座落於仙林新城，佔地約一百六十萬平方呎，將分三期發展成為豪華住宅社區，並提供幼兒園、文娛康體、社區中心等配套設施，合共提供樓面面積約一百一十萬平方呎。隨著多間院校及大學陸續遷入，加上仙林中心地鐵站開通運作，該著名大學城之社區及交通配套日趨完善。第一及第二期項目均已落成，至於以商業及社區配套為主之第三期則正在施工中。

業務檢討 — 內地業務 · 主要物業發展進度



上海市

徐匯濱江商業項目 (本集團佔100%)



徐匯濱江商業項目 (上海市) (效果圖)

兩幅位於徐匯區黃浦江延伸地帶，而分別於二零一五年七月及二零一七年一月投得之商辦用地，現正計劃一併發展而成為大型綜合項目。該項目享有完善交通網絡兼臨江優勢，將發展成為一項坐擁約二百六十七萬平方呎之甲級寫字樓，兼配有約三十五萬平方呎商場之地標式建築。建築工程現正展開，整個項目預計將於二零一九年及二零二零年分兩期建成。

上海市

淮海中路項目 (本集團佔50%)



淮海中路項目 (上海市) (效果圖)

該項目鄰近馬當路及新天地地鐵站，位置優越，加上備有多項環保及智能化設施，勢必成為淮海中路商貿核心地段之商廈新地標。地基工程正在施工，預計於二零二零年第四季落成時，將可提供辦公及零售樓面面積合共二十八萬平方呎。

上海市

臨港南匯新城項目

(NNW-C4A-02地塊) (本集團佔32%)



臨港南匯新城項目 (NNW-C4A-02地塊) (上海市) (效果圖)



項目座落於浦東之臨港新城，總樓面面積約七十九萬三千平方呎。將設有別墅及高層住宅，合共提供八百一十九個單位。整個項目預計可於二零一九年第三季竣工。

上海市

臨港南匯新城項目

(NNW-C4D-08, NNW-C4D-09地塊) (本集團佔25%)



臨港南匯新城項目 (NNW-C4D-08, NNW-C4D-09地塊) (上海市) (效果圖)

兩幅同位於浦東臨港新城，面積合共約六十九萬平方呎之相連土地，將一併發展，成為總樓面面積約八十三萬平方呎之低密度住宅項目。項目提供近九百個單位外，亦備有大量綠化景緻及社區配套設施。整個項目預計可於二零一九年第二季竣工。



水漾花城 (蘇州市)

蘇州市

水漾花城 (本集團佔100%*)



水漾花城為相城區之社區綜合發展項目，由於周邊設施不斷改善，令交通更為便捷。配合蘇州有江南水鄉之美譽，項目將揉合其水鄉特色作為建築風格。整個項目將分六期發展，總樓面面積超過六百三十六萬平方呎。第一至第五期合共四千一百九十一個住宅經已落成，涉及之總樓面面積約五百一十五萬平方呎。餘下的第六期八百九十二個豪華住宅，合共約一百零九萬平方呎正動工興建。毗鄰水漾花城住宅社區為綜合商業項目，首期樓面面積約九十九萬平方呎，已於二零一七年第二季竣工交付。

(*旭輝將參與開發第五期(第24號及30號棟)及六期，佔分攤成本及經濟利益30%。)

蘇州市

恒基·旭輝城 (本集團佔50%)



恒基·旭輝城 (蘇州市)

項目座落於高新區滄墅關開發區，佔地約一百八十萬平方呎，將為三千八百六十二個家庭提供住宅樓面面積合共逾四百二十萬平方呎，另備有配套設施。項目將分三期建成，預計整個項目可於二零一九年第二季竣工。

蘇州市

角直項目 (本集團佔50%)



角直項目 (蘇州市) (效果圖)



角直項目座落於吳中區，佔地約三十一萬平方呎，將發展成為設有三百四十個單位，合共約四十六萬平方呎之低密度住宅項目。此外，項目中央配有大型園林，以營造健康舒適之生活環境。地基工程正在展開，預計可於二零一九年第二季落成。

蘇州市

胥口項目 (本集團佔50%)



胥口項目 (蘇州市) (效果圖)

胥口項目位於蘇州市西面之吳中區，將於一幅五十二萬平方呎地皮之上，興建成為設有一千一百四十九個單位，而樓面面積合共逾一百三十萬平方呎之住宅項目。項目座落於在建之地鐵五號線車站上蓋，日後交通定必更為便捷。現正進行地基工程，項目預計可於二零一九年第三季落成。

西安市

御錦城 (本集團佔50%)



御錦城 (西安市) (效果圖)



「御錦城」為集團與新加坡凱德城鎮開發私人有限公司共同發展之項目。該項目位於河景秀麗之滄灑生態園內，並有地鐵連接市中心。該項目全部建成時將擁有樓面面積約三千二百四十萬平方呎，可為二萬八千多個家庭提供家園。其中第1A、1B (C1及C2)、2A、3A (C1及C2)、2R6、4R1、2R2 (C1及C2) 及2R4期，總樓面面積合共為一千四百四十四萬平方呎，均已落成交付。第3R2期及2R5期第一標段，住宅樓面面積分別約二百一十六萬平方呎及一百五十二萬平方呎，已於二零一七年上半年相繼開售。2R5期第二及第三標段所提供之樓面面積合共一百九十萬平方呎，亦已於二零一七年第四季開工。至於3R4期之一百四十六萬平方呎樓面面積，則預計將於二零一八年第二季開工。上述兩期預計均可於二零一八年下半年開售。截至二零一七年年底，該項目共售出一萬六千一百零二套住宅單位。此外，4M1地塊綜合購物商場第一期也於二零一七年第四季開工建設，預計將於二零一九年中期交付開業。

西安市

恒基 · 碧翠錦華 (本集團佔100%)



恒基 · 碧翠錦華 (西安市)

座落於市內交通要塞東二環路之金花北路路段，並且鄰近胡家廟地鐵站，「恒基 · 碧翠錦華」將分三期發展，為二千七百四十四個家庭提供住宅樓面面積合共逾三百四十七萬平方呎。第一及第二期合共約二百六十九萬平方呎之住宅樓面經已落成。壓軸之第三期將提供約七十八萬平方呎樓面面積之豪華住宅單位，已於二零一四年第三季動工，首批已於二零一七年第三季交付，餘下將於二零一九年第二季交付買家使用。

徐州市

恒基·雍景新城 (本集團佔100%)



恒基·雍景新城 (徐州市)



「恒基·雍景新城」坐享大龍湖天然美景，交通便利，兼且具備完善設施，完全切合中高檔置業人士之需求。項目分四期發展豪華大宅、高層住宅、商業物業及配套设施，合共為三千五百四十一個家庭提供約四百五十萬平方呎住宅樓面。此外，項目亦建有約六十五萬平方呎商業樓面，預計二零一八年年底落成。

宜興市

恒基·譽瓏湖濱 (本集團佔100%*)



恒基·譽瓏湖濱 (宜興市)

位處湖景優美清靜之東洑新區，距離市中心僅五分鐘車程，「恒基·譽瓏湖濱」將分六期開發成為具備高、低層住宅樓群之湖畔綜合社區，合共為逾六千八百戶提供約九百萬平方呎樓面面積。F地塊第1A/1B/1C/1D期，以及B1地塊第1A/1B/1C期，經已落成，並合共提供約三百五十五萬平方呎商住樓面面積。餘下之F地塊2-3期及B1地塊2-3期，商住樓面面積合共約五百四十五萬平方呎，可容納逾四千三百個家庭。F地塊2A期現已開工，預計二零一九年第三季度完成，B1地塊第二期亦已開工，預計二零二零年第四季度完成。

(*旭輝將參與開發F地塊2A、2B、3期及B1地塊2及3期，佔分攤成本及經濟利益50%。)

主要已建成收租物業

名稱	位置	地契屆滿 年期	集團所佔 權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)			所佔車位 數目
				商業	寫字樓	合共	
北京							
環球金融中心	朝陽區東三環中路1號	2044	100.00	212,644	1,999,947	2,212,591	1,163
上海							
名人商業大廈	黃浦區南京東路300號	2053	100.00	406,618	427,980	834,598	272
六八八廣場	靜安區南京西路688號	2044	100.00	49,807	660,829	710,636	404
港匯中心二座	徐匯區虹橋路3號	2043	100.00	–	687,981	687,981	–
恒匯國際大廈	靜安區恒豐路568號	2042	100.00	65,467	368,658	434,125	186
環智國際大廈	靜安區恒豐路436號	2042	100.00	52,922	355,882	408,804	163
不夜城廣場	靜安區天目西路547號	2042	100.00	293,448	142,353	435,801	272
廣州							
恒寶廣場	荔灣區寶華路133號	2040	100.00	653,557	–	653,557	347
總計：				1,734,463	4,643,630	6,378,093	2,807

業務模式及策略方向

業務模式

恒基地產採取多元化業務模式，包括中港物業投資、策略投資及物業發展之「三大業務支柱」。物業投資及策略投資為本集團提供可靠增長之收入來源，而物業發展業務為溢利增長動力。

本集團以垂直整合方式經營香港物業發展業務，確保項目在設計、發展、建築、銷售及管理發展項目有效地執行。本集團除積極參與公開招標外，亦以具成本效益方法增加土地儲備，在市區收購舊樓重建項目及更改新界土地用途，從而以合理之成本獲得發展用地。在中國內地，本集團集中於中產人士佔多之一線及極具經濟增長潛力之二線城市開發以住宅為主之大型發展項目，同時於一線城市擁有優質之商業投資物業組合。

本集團於香港擁有具規模且多元化物業投資組合，主要包括位於核心區之寫字樓及購物商場，以及若干位於港鐵站上蓋或沿線策略性區域之大型購物商場。在中國內地，本集團在主要地區擁有揉合創新設計及質素良好之大型商業綜合項目，作為收租物業。

有關策略性投資方面，本集團為三間上市公司之最大股東，即香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）、美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）及香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）。中華煤氣於香港及中國內地生產及經營分銷煤氣。美麗華經營物業投資、酒店經營及餐飲業務。香港小輪經營物業發展及投資。中華煤氣為一間公用事業企業，為本集團提供龐大收入。

策略方向

本集團採取以下的策略，致力長遠為股東爭取最大的價值：

以低地價成本建造可持續未來

本集團積極參與公開招標。此外，集團亦透過收購市區舊樓重建項目，及更改新界土地用途來補充土地儲備。該兩項均為行之有效擴展土地儲備途徑，既令土地來源較易掌握，兼且成本合理，可為本集團帶來長遠之發展收益。

本集團作為可持續發展之物業發展商，在業務發展過程中，一向重視環保。本集團充分考慮社會之需要及關注。

業務模式及策略方向

位於主要地域之物業投資帶來穩定收入

本集團之多元化投資物業組合乃位於黃金地段之商業物業，為本集團提供穩定及經常性收入。再者，由本集團之上市附屬公司 — 恒基兆業發展有限公司主要在本集團物業經營百貨業務可令投資物業增值及出租率提升。

擴展中國內地市場

於中國內地之物業發展及物業投資為本集團帶來具潛質地域性擴展。本集團將繼續於一線及極具經濟增長潛力之二線城市物色發展項目，務求擴大土地儲備。同時亦會加強與內地發展商合作，以推動業務發展。此外，本集團於主要城市之核心地段，積極物色具潛質之地塊，並發展成為商辦項目作長期收租之用。當中由於內地對優質寫字樓需求殷切，而零售商場則整體受網上購物所衝擊，本集團日後將主力發展甲級寫字樓商業項目，而購物商場佔整體投資物業組合之比重將相應減低。

持有策略投資作為穩定回報

持有三間上市聯營公司：中華煤氣、美麗華及香港小輪之策略投資為本集團帶來穩定持續回報。尤其中華煤氣之獨特業務性質可補足本集團核心業務之物業發展及物業投資，並可使恒基地產解決本集團之地產發展業務週期。

審慎財務策略

本集團採納審慎財務及庫務策略。本集團一直保持低至溫和水平的負債，並備有充裕未動用之中期銀行承諾信貸額。本集團與各主要商業銀行一直保持良好關係，並透過於不同金融市場發行債券，以致力分散資金來源。

管理層討論及分析

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表一併參閱。

收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻		
	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	增加/ (減少) %	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
— 物業發展	16,522	17,679	-7%	4,815	3,837	+25%
— 物業租賃	5,678	5,559	+2%	4,287	4,233	+1%
— 百貨業務	834	871	-4%	265	298	-11%
— 其他業務	1,419	1,459	-3%	1,004	696	+44%
	24,453	25,568	-4%	10,371	9,064	+14%

	截至十二月三十一日止年度		增加 %
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	
本公司股東應佔盈利			
— 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	30,433	21,916	+39%
— 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) (「基礎盈利」) (註)	19,557	14,169	+38%

註：本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)，並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本年度內售出之投資物業及發展中投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業及發展中投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)港幣2,625,000,000元(二零一六年：港幣2,119,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

財務回顧

撇除對截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度基礎盈利之若干一次性收入/支出項目之影響後，兩個財政年度內之經調整基礎盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
基礎盈利	19,557	14,169	5,388	+38%
加/(減)：				
一次性支出/(收入)項目—				
由於本年度內現金流量對沖無效，有關利率掉期合約 衍生金融工具之公允價值收益淨額(扣除稅項後)	(18)	(499)	481	
由於本年度撤銷本集團若干銀行貸款及擔保票據與 利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約之間的對沖 關係，將對沖儲備重新分類(扣除稅項後)至損益	293	10	283	
本年度內退回位於中國內地之一個發展地塊所引致之 賬面淨值減值	—	75	(75)	
出售若干可供出售證券投資之除稅後出售收益	(316)	(2)	(314)	
經調整基礎盈利	19,516	13,753	5,763	+42%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

總收入 — 附屬公司

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		減少 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	9,555	9,951	(396)	-4%
中國內地	6,967	7,728	(761)	-10%
	16,522	17,679	(1,157)	-7%

截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入（乃有關本集團附屬公司持有之項目）來自「傲形」、「柏匯」、「迎豐」及「利奧坊·曉岸」（該等全部物業發展項目均於本年度內竣工完成）合計港幣5,207,000,000元，以及來自其他主要已完成項目（例如「迎海·星灣御」、「迎海·駿岸」、「迎海·御峰」、「雋琚」、「Global Gateway Tower」及「天匯」等項目）合計港幣4,348,000,000元。相比之下，相應截至二零一六年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入來自於該年度內竣工完成之物業發展項目港幣6,812,000,000元，以及來自其他已完成項目港幣3,139,000,000元。

財務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入（乃有關本集團附屬公司持有之項目）主要來自出售於本年度內竣工完成及交付單位予買家之物業發展項目，即為蘇州市「水漾花城」第G3期第一幢及第二幢、南京市「玲瓏翠谷」第二期剩餘部分、西安市「恒基·碧翠錦華」第2C期及第3A期、及蘇州市「水漾花城」F1F2地塊第二期合計港幣3,184,000,000元，來自出售瀋陽市及鞍山市之物業發展項目港幣2,447,000,000元，以及來自於二零一七年一月一日以前竣工完成並出售及交付單位予買家之其他物業發展項目，即為宜興市「恒基·譽瓏湖濱」、重慶市「翔龍江畔城」、及南京市「玲瓏翠谷」第二期合計港幣1,336,000,000元。相比之下，相應截至二零一六年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入主要包括港幣4,671,000,000元來自於出售於該年度內竣工完成及交付單位予買家之物業發展項目，以及來自於二零一六年一月一日以前竣工完成並出售及交付單位予買家之其他物業發展項目港幣1,852,000,000元。

除稅前盈利 — 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	3,281	2,542	739	+29%
中國內地	2,537	1,445	1,092	+76%
	5,818	3,987	1,831	+46%

截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣739,000,000元（或29%），主要是由於來自「傲形」、「柏匯」、「迎豐」及「利奧坊·曉岸」（該等全部物業發展項目均於本年度內竣工完成）之除稅前盈利增加合計港幣1,916,000,000元，惟被來自「迎海·駿岸」、「迎海·御峰」及「曉悅」（該等全部物業發展項目均於截至二零一六年十二月三十一日之前年度內竣工完成）之除稅前盈利減少合計港幣1,034,000,000元而部分抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣1,092,000,000元（或76%），主要來自附屬公司持有之項目物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣357,000,000元（主要來自蘇州市「水漾花城」交付出售單位）及來自合營企業持有位於中國內地西安市「御錦城」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣210,000,000元，以及本集團應佔蘇州市「恒基·旭輝城」項目（為本集團之一間聯營公司持有之中國內地項目、並於截至二零一七年十二月三十一日止年度內竣工完成）之物業銷售除稅前盈利貢獻港幣560,000,000元。

財務回顧

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：				
附屬公司	4,578	3,542	1,036	+29%
聯營公司	936	187	749	+401%
合營企業	304	258	46	+18%
	5,818	3,987	1,831	+46%

本集團應佔聯營公司截至二零一七年十二月三十一日止年度物業銷售之除稅前盈利貢獻增加，主要來自位於中國內地蘇州市「恒基·旭輝城」項目物業銷售之除稅前盈利貢獻港幣560,000,000元。

本集團應佔合營企業截至二零一七年十二月三十一日止年度物業銷售之除稅前盈利貢獻增加，主要乃由於本集團應佔位於中國內地西安市「御錦城」之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣210,000,000元，惟被來自本集團應佔位於中國內地上海市「安貝爾花園」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣169,000,000元而部分抵銷。

物業租賃

總收入 — 附屬公司

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	3,979	3,871	108	+3%
中國內地	1,699	1,688	11	+1%
	5,678	5,559	119	+2%

財務回顧

除稅前租金淨收入 — 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度，本集團按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 / (減少) 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	5,305	5,132	173	+3%
中國內地	1,344	1,349	(5)	-0.4%
	6,649	6,481	168	+3%
按附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之貢獻：				
附屬公司	4,284	4,227	57	+1%
聯營公司	794	761	33	+4%
合營企業	1,571	1,493	78	+5%
	6,649	6,481	168	+3%

就香港而言，截至二零一七年十二月三十一日止年度，總收入按年增加3%乃由於本集團之寫字樓投資物業（其中主要包括宏利金融中心、友邦廣場及富衛金融中心）續租租金增長，以及本集團之商業投資物業（主要包括新港城中心、荃灣千色匯I、粉嶺中心及新港城廣場）完成翻新工程後之租金收入增加。因此，除稅前租金淨收入按年增加3%。

就中國內地而言，儘管受到人民幣匯兌港元於截至二零一七年十二月三十一日止年度內較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度下跌約2.1%、以及北京「恒基中心」（該項目之出售已於二零一七年二月八日完成）再無提供收入貢獻之影響，按整體組合基礎上，截至二零一七年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年增加1%，但除稅前租金淨收入則按年減少0.4%。租金收入增加主要來自位於北京市之「環球金融中心」，但除稅前租金淨收入貢獻略有下降主要是由於(i)自二零一六年七月一日開始因房產稅之稅務政策實施有所變化，以致位於北京市之「環球金融中心」之房產稅支出有所增加；及(ii)於截至二零一七年十二月三十一日止年度內廣州市「恒寶廣場」進行翻新工程，引致淨租金收入減少。因此，按整體組合基礎上，截至二零一七年十二月三十一日止年度之除稅前租金淨收入相對租金收入之比率較截至二零一六年十二月三十一日止年度之80%，輕微下降至79%。

百貨業務

百貨業務是由Citistore (Hong Kong) Limited（「香港千色店」，為本公司之附屬公司恒基兆業發展有限公司之全資附屬公司）營運。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，百貨業務之收入貢獻為港幣834,000,000元（二零一六年：港幣871,000,000元），較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度按年減少港幣37,000,000元（或4%）。此減少主要由於(i)於二零一七年一月份

財務回顧

及二月份之農曆新年推廣期間比較相應去年同期氣溫顯著較為溫暖，導致冬季商品之銷售下降；及(ii)二零一七年度首三季度之香港零售行業市場氣氛疲弱，直至二零一七年度最尾季度才呈現復甦跡象。此收入減少亦主要引致截至二零一七年十二月三十一日止年度盈利貢獻減少11%至港幣265,000,000元（二零一六年：港幣298,000,000元）。

其他業務

其他業務主要包括酒店經營、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，其他業務之收入較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度減少港幣40,000,000元（或3%）至港幣1,419,000,000元，主要乃由於(i)建築材料貿易收入貢獻減少港幣69,000,000元；(ii)來自投資之股息收入減少港幣76,000,000元；惟被(iii)提供第一按揭貸款及第二按揭貸款予物業買家之利息收入增加港幣54,000,000元；及(iv)建築工程收入增加港幣55,000,000元而部分抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，其他業務之盈利貢獻較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度增加港幣308,000,000元（或44%）至港幣1,004,000,000元，主要乃由於(i)於本年度內來自提供第一按揭貸款及第二按揭貸款予物業買家利息收入之盈利貢獻增加港幣81,000,000元；(ii)本集團出售若干可供出售證券投資之出售收益增加港幣334,000,000元；及(iii)由於北角「麗東軒」於二零一七年七月完成出售事項後停止經營業務，以致酒店業務之經營虧損減少港幣11,000,000元；惟被(iv)本集團持有美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」，一間上市聯營公司）於報告期間結束日仍未行使之認股權證之公允價值收益減少港幣113,000,000元而部分抵銷。

聯營公司

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣4,966,000,000元（二零一六年：港幣3,891,000,000元），較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度增加港幣1,075,000,000元（或28%）。撇除截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後）港幣950,000,000元（二零一六年：港幣867,000,000元）（並已調整加回於該年度內售出之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動港幣28,000,000元（二零一六年：無）以使與以上「收入及盈利」一段中「註」項所表達之基準一致）後，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣4,044,000,000元（二零一六年：港幣3,024,000,000元），較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度增加港幣1,020,000,000元（或34%）。

除稅後基礎盈利之按年增加主要是由於下列原因：

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣346,000,000元，主要乃由於本集團應佔香港燃氣業務及位於中國內地公用燃氣及新能源業務之除稅後盈利貢獻以及投資淨收益，均有所增加；

財務回顧

- (ii) 本集團應佔香港小輪(集團)有限公司之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣31,000,000元，主要乃由於本集團應佔出售投資證券之除稅後盈利貢獻增加港幣15,000,000元、以及本集團於截至二零一六年十二月三十一日止之上一年度確認之應佔投資證券減值虧損港幣15,000,000元於截至二零一七年十二月三十一日止年度內並沒有再次發生；
- (iii) 本集團應佔美麗華之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣83,000,000元，主要乃由於本集團應佔美麗華於本年度內出售投資物業收益港幣43,000,000元(二零一六年：無)、本集團應佔酒店營運之除稅後盈利貢獻增加港幣18,000,000元、以及本集團應佔投資證券交易而產生之除稅後盈利貢獻增加港幣19,000,000元；及
- (iv) 本集團應佔位於香港「臻璈」項目、位於蘇州市「恒基·旭輝城」項目(該項目於截至二零一七年十二月三十一日止年度內竣工完成)及位於中國內地上海市「恒基旭輝中心」項目(均為本集團聯營公司持有之項目)物業銷售除稅後盈利貢獻合共增加港幣514,000,000元。

合營企業

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣4,378,000,000元(二零一六年：港幣3,889,000,000元)，較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度增加港幣489,000,000元(或13%)。撇除本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)港幣2,929,000,000元(二零一六年：港幣2,436,000,000元)後，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣1,449,000,000元(二零一六年：港幣1,453,000,000元)，較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度減少港幣4,000,000元(或0.3%)。

除稅後基礎盈利按年之減少主要是由於本集團應佔位於香港「Mount Parker Residences」及「半島豪庭」停車位及位於中國內地上海市「安貝爾花園」項目之物業銷售除稅後盈利貢獻總額減少港幣162,000,000元，惟被(i)本集團應佔合營企業之物業租賃及酒店營運(主要有關「國際金融中心」項目)之除稅後盈利貢獻增加淨額港幣43,000,000元；及(ii)本集團應佔位於香港「環匯廣場」及位於中國內地西安市「御錦城」物業銷售之除稅後盈利貢獻總額增加港幣111,000,000元而部分抵銷。

融資成本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本(包括利息支出及其他借貸成本)為港幣1,534,000,000元(二零一六年：港幣1,740,000,000元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，利息資本化後之融資成本為港幣837,000,000元(二零一六年：港幣882,000,000元)，並在抵銷截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團之銀行利息收入港幣633,000,000元(二零一六年：港幣327,000,000元)後，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認為費用之融資成本淨額為港幣204,000,000元(二零一六年：港幣555,000,000元)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率如下：(i)有關本集團於香港之銀行及其他借款，約為2.18%(二零一六年：約為2.95%)；及(ii)有關本集團於中國內地之銀行及其他借款，約為4.50%(二零一六年：約為4.66%)。整體而言，按本集團於二零一七年十二月三十一日之債務總額港幣80,304,000,000元(二零一六年：

財務回顧

港幣56,400,000,000元) (誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及) 並且其中全部(二零一六年: 99.5%) 為本集團於香港之銀行及其他借款, 截至二零一七年十二月三十一日止年度, 本集團之實際借貸年利率約為2.19% (二零一六年: 約為2.97%)。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項及非控股權益前) 為港幣9,911,000,000元(二零一六年: 港幣7,013,000,000元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一七年十二月三十一日, 根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據發行計劃已發行及尚未償還(並由本公司擔保償還)之票據賬面總金額為港幣4,015,000,000元(二零一六年: 港幣8,004,000,000元), 票據償還期限為介乎七年至二十年(二零一六年: 介乎五年至二十年)之間。本集團於本年度內已發行擔保票據賬面值減少港幣3,989,000,000元, 主要乃由於(i)於二零一七年二月償還本金額為700,000,000美元(相等於港幣5,427,000,000元)之擔保票據; 及(ii)於二零一七年十一月及二零一七年十二月分別以港元及日圓發行本金額分別為港幣1,200,000,000元及2,000,000,000日圓之擔保票據(並分別於二零三二年十一月及二零三二年十二月到期)合共港幣1,339,000,000元。該等票據已包括在本集團於二零一七年十二月三十一日之銀行及其他借款內(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及)。

債務償還期及利息償付比率

本集團債務總額之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下:

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期:		
— 一年內	24,675	20,152
— 一年後但兩年內	20,841	6,712
— 兩年後但五年內	27,150	28,681
— 五年後	5,884	539
同母系附屬公司借款	1,754	316
債務總額	80,304	56,400
減: 現金及銀行結餘	(24,673)	(22,966)
債務淨額	55,631	33,434
股東權益	293,125	263,534
借貸比率(%)	19.0%	12.7%

於二零一七年十二月三十一日, 經計及掉期合約之影響後, 集團債務總額之23%(二零一六年: 45%) 為附帶固定利率之借款。

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

財務回顧

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
經營盈利（包括銀行利息收入，但於計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前）加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	20,011	15,007
利息支出（利息資本化前）	1,374	1,564
利息償付比率（倍）	15	10

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於報告期間結束日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元、英鎊、新加坡元及日圓計值之擔保票據（「票據」）、及以美元計值之定息債券（「債券」）。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就本金總額於二零一七年十二月三十一日為629,000,000美元、50,000,000英鎊、200,000,000新加坡元及2,000,000,000日圓之票據和債券（二零一六年：本金總額為672,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元之票據和債券及本金額為10,000,000,000日圓之借款（惟本集團已於截至二零一七年十二月三十一日止年度內全額償還））而言，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期間及借款期間內之利率風險及外匯風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一七年十二月三十一日為港幣11,450,000,000元（二零一六年：港幣11,450,000,000元）之銀行借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期間內之利率風險。

財務回顧

重大收購及出售

重大收購

於二零一七年五月十六日，本公司之全資附屬公司收到中華人民共和國香港特別行政區地政總署發出之信件，確認接納其以港幣23,280,000,000元地價承投位於香港中環美利道之土地（於土地註冊處註冊為內地段第9051號）。本公司已於二零一七年六月十三日支付全部地價，並由本集團之內部資源及銀行融資支付。該地塊將發展成為一座地標商業大廈附設零售設施，並預計將約於二零二二年落成。

重大出售

於二零一七年二月一日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議，據此本集團轉讓其於朗穎發展有限公司（為一間全資附屬公司）之全部已發行股本及股東貸款，該公司持有「觀塘麗東酒店」所佔用之物業。該項交易已於二零一七年九月十五日完成。本集團收取經調整後之代價款港幣2,244,000,000元，並確認該項交易之收益並列為截至二零一七年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利港幣1,491,000,000元。

於二零一七年二月十七日，本集團與一名被視為關連人士訂立一項有條件協議，據此本集團轉讓其於 Enhance Invest Inc. 之全部已發行股本及大城市有限公司之貸款（兩間公司均為全資附屬公司）連同大城市有限公司之全部權益。大城市有限公司持有北角「麗東軒」所佔用之物業。該項交易已於二零一七年七月十二日完成。本集團收取經調整後之代價款港幣1,000,000,000元，並確認該項交易之收益並列為截至二零一七年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利港幣697,000,000元。

於二零一七年三月二十日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議，據此本集團轉讓其於興安國際有限公司（為一間全資附屬公司）之全部已發行股份及股東貸款，連同該公司於廣州芳村恒基房地產發展有限公司（為一間於中國內地成立之中外合作經營企業）之全部權益，其持有位於中國內地廣州市芳村之地塊，總現金代價款（連同償還關聯方貸款）為人民幣1,790,000,000元（相等於港幣2,017,000,000元）。該項交易已於二零一七年三月二十日完成，本集團並確認該項交易之除稅後收益並列為截至二零一七年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利港幣1,045,000,000元。

於二零一七年五月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立具有法律約束力之備忘錄，有關本集團轉讓其於若干全資附屬公司之全部權益，並通過該等附屬公司持有其位於中國內地之附屬公司合共持有位於中國內地鞍山市、大連市、廣州市、鐵嶺市及瀋陽市之九個物業發展項目。總現金代價款（連同償還關聯方貸款）約為港幣8,544,000,000元（可予調整）。該項交易於二零一七年七月五日簽訂有關協議並已完成，代價餘額為分期支付。本集團確認該項交易之除稅後收益並列為截至二零一七年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利分別為港幣280,000,000元（可予調整）及港幣275,000,000元（可予調整）。

於二零一七年十一月二十八日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議，據此本集團轉讓其於福彩發展有限公司（為一間全資附屬公司）之全部已發行股本及股東貸款，該公司持有香港新界屯門市地段500號第56區管翠路發展中項目，現金代價款為港幣6,600,000,000元（可予調整）。於二零一七年十二月三十一日，該項交易尚未完成。

財務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團出售其於若干可供出售證券之全部投資，總代價款為港幣1,833,000,000元，因此本集團確認除稅後出售收益總額港幣316,000,000元。

除上述之交易外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關附屬公司之任何其他重大收購或任何其他重大出售。

完成尚待完成之交易

引述本集團與一名獨立第三方於二零一六年十二月八日訂立之協議，本集團透過轉讓其一間全資附屬公司之全部已發行股份及相關股東貸款，連同該附屬公司所持有的一間於中國內地之中外合作經營企業之全部權益（而後者持有位於中國內地北京市之一項投資物業北京「恒基中心」），總代價為港幣3,261,000,000元（可予調整）。相關資產及負債已於二零一六年十二月三十一日被分類為尚待完成之交易。

該交易已於二零一七年二月八日完成，除稅後收益並列為本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之賬目所示盈利及基礎盈利之金額分別為港幣441,000,000元及港幣1,014,000,000元。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方（二零一六年：除若干可供出售證券及持有至期滿日之債務證券之合計賬面值港幣411,000,000元乃抵押予一間財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度（而該信貸額度並無被使用）外，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方）。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣27,548,000,000元（二零一六年：港幣27,493,000,000元）。此外，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣6,222,000,000元（二零一六年：港幣2,122,000,000元）。

本集團計劃以本集團內部產生之現金流、銀行存款、及於過往年度從資本市場募集之銀行融資及資金等方式，對截至二零一八年十二月三十一日止年度之資本性支出需求提供資金。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣2,115,000,000元（二零一六年：港幣2,130,000,000元），其中：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書及保證書金額為港幣1,237,000,000元（二零一六年：港幣40,000,000元），其大幅增加乃由於截至二零一七年十二月三十一日止年度內「高爾夫·御苑」項目正在進行項目發展；及
- (ii) 本集團代於中國內地物業單位之買家（相關之房產證於二零一七年十二月三十一日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣837,000,000元（二零一六年：港幣2,077,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除。

財務回顧

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有8,590名全職僱員，其中包括本集團保安服務業務之996名全職僱員及本集團其他業務之7,594名全職僱員（二零一六年：8,914名全職僱員，其中包括本集團保安服務業務之882名全職僱員及本集團其他業務之8,032名全職僱員）。本集團之員工人數減少，主要乃由於截至二零一七年十二月三十一日止年度減少432名全職僱員，原因為：(i) 出售北京「恒基中心」，及位於中國內地鞍山市、大連市、廣州市、鐵嶺市及瀋陽市之九個物業發展項目已經完成，以及由於中國內地若干項目已達到發展最後階段及中國內地若干項目公司之營運及管理已委託予本地經營者處理，以致精簡人力需求；(ii) 於本年度內香港物業管理服務人員之空缺過渡期較長；(iii) 於本年度內終止中國內地兩個地區之物業管理業務；(iv) 出售本集團兩間酒店物業引致縮減酒店營運規模；及(v) 於本年內完成出售位於中國內地廣州市芳村之發展地塊項目及重整位於中國內地其他業務之若干員工安排。

僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣2,284,000,000元（二零一六年：港幣2,190,000,000元），其中包括(i) 歸屬於董事酬金之員工成本為港幣149,000,000元（二零一六年：港幣150,000,000元）；及(ii) 歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣2,135,000,000元（二零一六年：港幣2,040,000,000元）。

於報告期間結束日後之非調整事項

於二零一八年一月五日，本集團已完成其於福彩發展有限公司全部已發行股本及股東貸款（誠如上文「重大收購及出售」一段所述）之權益轉讓。本集團已收取全部轉讓代價款（經調整）港幣6,611,000,000元。

於二零一八年一月四日，本集團與一名獨立第三方簽署一項協議，據此本集團轉讓其於Trado Investment Limited（「Trado」）之全部股權權益以及Trado及其全資附屬公司遠高發展有限公司（「遠高」）之股東貸款，連同遠高（後者擁有位於香港北角京華道18號之一項投資物業）之全部權益，現金代價為港幣9,950,000,000元（可予調整）。該交易已於二零一八年二月二十八日完成。本集團已收取部分轉讓代價款港幣7,950,000,000元。

於二零一八年二月十二日，本集團向(i) 一名獨立第三方HKICIM Fund III, L.P.收購一間公司（該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6562號之一塊土地）之全部股權權益及股東貸款，總代價為港幣6,061,830,000元（可予調整）；及(ii) 一名獨立第三方HKICIM Fund II, L.P.收購一間公司（該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6565號之一塊土地）之全部股權權益及股東貸款，總代價為港幣9,897,580,000元（可予調整）。該收購已於二零一八年二月十四日完成。

五年財務摘要

	附註	截至十二月三十一日止年度				
		二零一三年 (重列) 港幣百萬元	二零一四年 (重列) 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	二零一七年 港幣百萬元
本年度盈利	—	15,948	16,752	21,326	21,916	30,433
本年度基礎盈利	一及二	9,232 [^]	9,818 [^]	11,009	14,169	19,557
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利	一及四	4.08	4.22	5.34	5.48	7.61
每股基礎盈利	一、二及四	2.36 [^]	2.47 [^]	2.76	3.54	4.89
每股股息	—	1.06	1.10	1.45	1.55	1.71

	附註	於十二月三十一日				
		二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 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	二零一七年 港幣百萬元
投資物業		106,931	117,836	128,597	131,850	172,673
其他物業、廠房及設備		1,941	1,869	1,692	1,419	350
聯營公司權益		48,108	50,146	51,953	53,936	59,506
合營企業權益		31,046	32,365	35,619	38,728	44,865
存貨		80,233	80,101	81,556	75,242	73,602
淨借貸	三	38,344	37,420	40,317	33,434	55,631
資產淨值	—	223,402	238,150	251,247	263,534	293,125
淨借貸相對資產淨值		17.2%	15.7%	16.0%	12.7%	19.0%
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	一及四	56.53	59.64	62.80	65.87	73.26

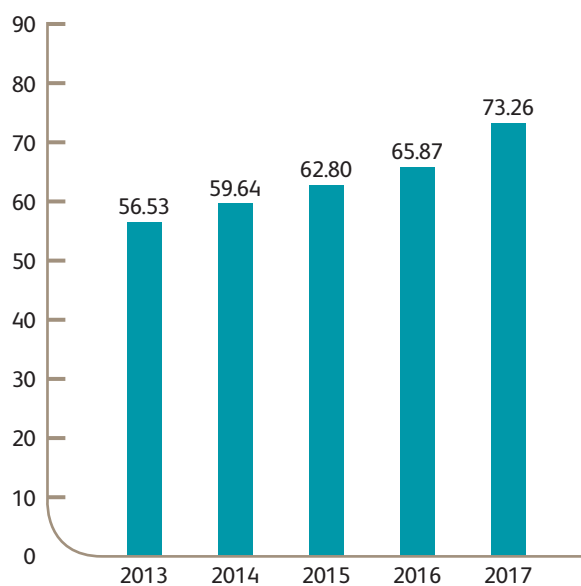
[^] 按照下文附註二所述之基礎盈利及每股基礎盈利表達基準之改變而重列。

附註：

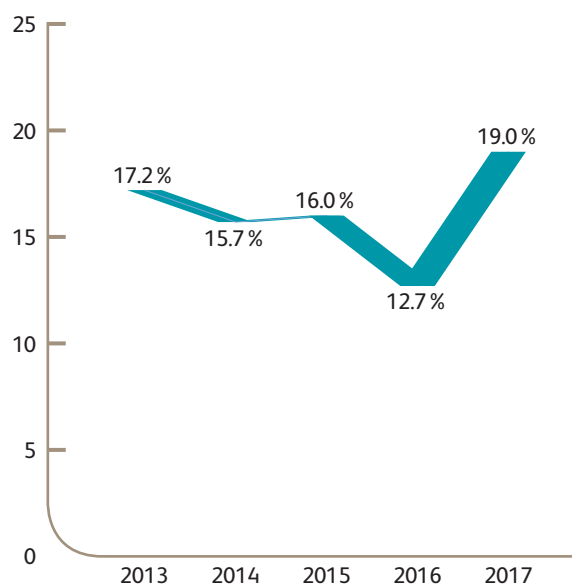
- 一 以上所示或提及之盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。
- 二 「基礎盈利」和「每股基礎盈利」的定義載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報內之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表附註十四(b)。
- 三 淨借貸乃指銀行借款、擔保票據及同母系附屬公司借款之總額減除現金及銀行結餘。
- 四 根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」，每股盈利及每股基礎盈利均以經調整紅股股份後之加權平均股份數目計算。
每股資產淨值則以各報告期間結束日當日之已發行股份數目及經調整紅股股份後之基準計算。

五年財務摘要

每股資產淨值 (港幣)

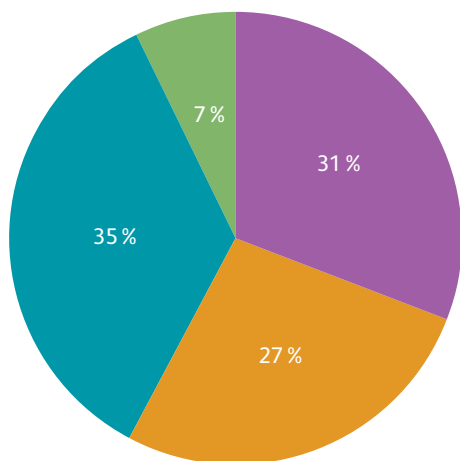


淨借貸相對資產淨值 (%)



集團之銀行及其他借款償還期^{註一}

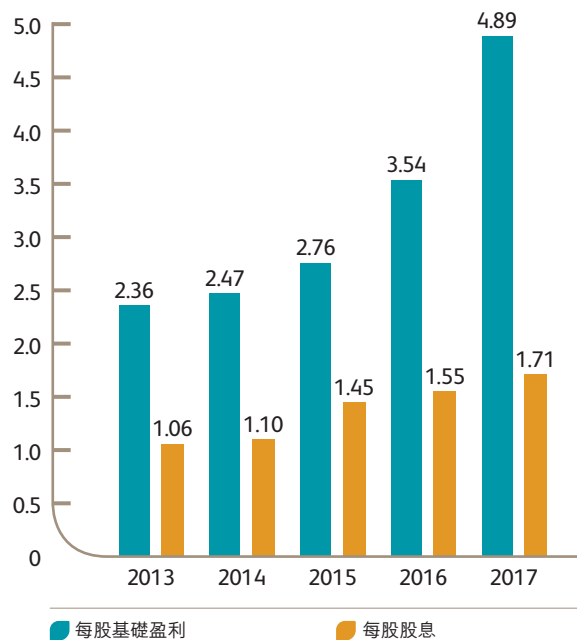
於二零一七年十二月三十一日



■ 一年內
■ 一年後但兩年內
■ 兩年後但五年內
■ 五年後

註一：不包括同母系附屬公司借款。

每股基礎盈利/股息 (港幣)



■ 每股基礎盈利
■ 每股股息

可持續發展及企業社會責任

本章節概述本集團在可持續發展方面的策略及成就。本集團於二零一八年四月出版的第四份獨立可持續發展報告，按照全球報告倡議組織（「GRI」）準則之「核心」報告指引及《建築與房地產業相關補充指引》，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七中的《環境、社會及管治報告指引》而撰寫。報告闡述了本集團的可持續發展方針，與及本年度在環境、社會及管治方面的表現。



本集團高度重視企業社會責任，在決策及營運過程中，時刻都以可持續發展及社會福祉為重要的考量。本集團在高層管理人員的全力支持下，推行了一系列配合社會需要的企業社會責任項目。我們定期與持份者溝通，確保本集團的企業社會責任方針符合他們的期望，是他們所關心的，並能貫徹落實於各業務範疇。我們透過不同的溝通渠道，向股東、顧客、員工、供應商和社區收集意見和建議，這些意見有助我們辨識不足和制定方案，以把握機遇，力求進步。

本年度報告列出了本集團對於環境、社會及管治的計劃及目標，彰顯本集團力求將可持續發展與社會福祉融入其業務目標的決心。為使我們的企業社會責任方針，跟廣大的可持續發展社區接軌，我們將本集團相關的重要議題，依照聯合國可持續發展目標對應參照，冀為未來數年訂下清晰的方向。

本集團發展物業時，處處小心考量其對環境的影響。在整個項目發展的過程中，由項目規劃與設計、建築營造，直至項目竣工，和往後的物業管理，本集團在每一個階段均同樣注重可持續發展。本集團已制定節能目標，以二零一五年為基準，到二零二五年為止，為十四個商業物業的公共地方減少百分之十能源消耗。而在能源、水、物料耗用，以至於控制排放和廢棄物等方面，本集團致力達致高於適用之法例和規定，並採用國際標準，以減少及有效使用資源。

可持續發展及企業社會責任

本集團深明項目設計必須從環境及用家角度出發，以保障持份者的健康與優質生活。至今，本集團的項目已獲得十一個領先能源與環境設計 (LEED) 認證、十八個香港建築環境評估 (BEAM) 認證、二十六個綠建環評 (BEAM Plus) 認證及四個中國綠色建築設計標識 (GBDL) 認證。除此以外，本集團位於中間道15號的項目，榮獲具權威性的「國際 WELL 健康建築研究所」頒發的「WELL 健康建築標準認證 — 金級前期認證」，這已是我們連續第二年獲得這個殊榮，是繼京華道18號成為全港首個獲得如此高級別 WELL 認證的項目以後，又一傑作。本集團期望透過更多卓越的項目，帶領綠色建築，並以我們的匠心創意繼續擴展業務，為提升可持續環境和大眾整體健康生活作出貢獻。

本集團在員工福利及增進員工專業發展方面，投放了大量資源。在二零一七年，本集團的員工接受了總共約十六萬小時的培訓，包括一系列的內部及外部培訓課程、講座及研討會，由他們入職開始，協助員工在其崗位上盡展所長，並培育其領導才能。本集團一直遵守本地有關聘用員工的法定要求，並嚴格遵循由平等機會委員會發出的實務守則及相關法例，不容許工作場所的歧視和騷擾行為。

本集團在職業健康及安全方面採用多管齊下的方針，全面地涵蓋各個營運範疇，包括本集團辦公室、建築地盤及物業管理，各自均設有專責小組或由特定部門負責，監控潛在的健康及安全風險，並在有需要時執行改善措施。

同時，本集團適時為員工及地盤職工提供相關的培訓及課程，尤其注重建築地盤安全，以減低意外風險。透過不斷努力，本集團在二零一七年繼續維持低意外率，每一千名工人之意外率為5.8，遠遠低於二零一六年業界平均每一千名工人之意外率34.5。

本集團根據既定政策和程序，選用供應商及承辦商，並確保其社會、環境及勞工待遇等符合本集團要求的水平。一直以來，本集團致力成為專業和值得信賴的業務夥伴，冀建立互惠互利的合作關係，並深信可靠、公平、高品質和透明度是長期緊密合作的成功關鍵。

本集團作為企業公民，深明以身作則，貢獻社會的重要。本集團透過公益項目，包括義工服務、慈善捐獻等，持續為香港社會帶來正面影響。二零一七年內，本集團支持及參與了超過一百個社區公益項目，本集團旗下包括其附屬和聯營公司的五隊義工隊，合共舉辦了逾三百五十個義工活動，總服務時數逾十萬小時。

更多有關本集團環境及企業社會責任政策及其與客戶、供應商、員工及其他持份者關係的詳情，請參閱上載於本集團網站 www.hld.com 內二零一七年可持續發展及企業社會責任報告。

企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

1 對企業管治之承擔

本公司深明良好企業管治常規及程序之重要性，確信傑出的董事局、可靠的內部監控及向股東負責乃企業管治原則之要素。本公司致力確保業務遵守規則及規例，並符合適用守則及標準。

2 企業管治守則

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任主席及總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

3 董事局

(a) 董事責任及向其作出之協助

董事局負責本公司之管理，計有制訂業務策略、領導及督導本公司事務；通過中期報告及年報、中期與全年業績之公佈及新聞稿；商討派息政策；通過發行、配發或出售本公司證券或債券或授予有關本公司證券或債券之期權；及檢討風險管理及內部監控系統之成效，包括檢討本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算之足夠性。董事局負責整體決策，至於考慮工作的細節則交由董事局執行委員會（「執行委員會」）負責。

管理人員團隊則獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。董事局就管理人員之權力及管理人員需進行匯報之情況向管理人員發出清晰指引。

每名董事均確保彼能付出足夠時間及精神以處理本公司之事務。每名董事於接受委任時均會向本公司披露彼於上市公司之董事職務或於公眾組織所擔任之職位以及其他重大承擔，其中包括該等上市公司或公眾組織之名稱。本公司亦已要求董事適時向本公司提供該等資料之任何變動。每位董事亦須向本公司披露彼之投入時間。有關董事投入時間之資料載於下列「董事投入時間及培訓」之分段下。

企業管治報告

全體董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書之意見及服務，以確保董事局程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。本公司亦會通知董事有關企業管治守則條文之更新，以便董事了解最新守則條文之要求及協助彼等履行其職責。董事亦獲提供月報，內容載有集團定期之財務資料，以及重要事件、業務前景及業務相關事宜之撮要。該月報載列了有關本公司之表現及狀況之評估，令董事易於掌握。非執行董事及獨立非執行董事可於履行職務時向董事局提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

(b) 企業管治職能

本公司於二零一二年成立企業管治委員會，負責就企業管治守則之要求履行企業管治職能。有關企業管治委員會之資料載於以下第4(d)段「企業管治委員會」一節中。

(c) 董事局組成

董事局現有以下十八位成員：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
李兆基博士 (主席兼總經理)	李王佩玲	鄺志強
李家傑博士 (副主席)	李達民	高秉強教授
林高濱博士 (副主席)		胡經昌
李家誠 (副主席)		胡家驃
葉盈枝		梁希文
孫國林		潘宗光教授
馮李煥琮		
劉壬泉		
郭炳濤		
黃浩明		

董事之個人資料詳列於本年報第125頁至第129頁。李兆基博士為李家傑博士及李家誠先生之父親，以及李達民先生及馮李煥琮女士之胞兄。除上述外，董事局並無成員與其他成員有關連。一份董事名單與其角色和職能載列於本公司網頁。

董事局包括男性及女性董事，彼等具有不同背景及/或對本集團業務有廣闊的專業知識。董事局中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡，以使董事局具有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。

所有非執行董事（包括獨立非執行董事）之任期訂明為不多於三年。所有董事均須根據本公司之組織章程細則（「細則」）於本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值告退及可膺選連任。

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合上市規則之規定，委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三份之一成員為獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認函，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之任何關係。董事局認為，各非執行董事及獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事局。

(d) 董事之委任及重選

董事局依照細則有權委任任何人士出任董事以補替臨時空缺或作為董事局新增成員。具豐富經驗及才能，有能力履行受託職責，以合理水平的謹慎、技巧及努力行事之最佳候選人士將獲推薦予董事局以供選擇。提名委員會首先根據其職權範圍及本公司董事局成員多元化政策適當考慮及商議新董事之任命，然後向董事局提交提名委員會之建議，以作出決定。

根據細則，董事局內新委任之董事須於即將舉行之股東週年大會上重選。此外，接近三份之一人數之董事（包括以特定任期委任）須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任；而董事局會確保各董事至少每三年輪值告退一次。本公司以委任函委任各董事，每封函件載列其委任之主要條款及條件。

獨立非執行董事之委任乃遵守上市規則第3.13條所列有關評估獨立性的指引。

(e) 董事局會議

(i) 會議次數及董事出席紀錄

董事局不時及每年不少於四次開會以討論本公司事務及交流意見。截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事局舉行五次會議以批准中期/全年業績之公佈、中期報告及年報、決定派息之水平、討論本公司重要事宜及一般運作以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事出席會議紀錄載列於第101頁之表內。

企業管治報告

於本年度內，非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行了一次會議。此外，根據企業管治守則，於執行董事沒有參與會議之情況下，主席與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行了一次會議。

(ii) 會議之常規及進行

董事局定期會議之通告於舉行會議前最少十四天送交全體董事，而其他董事局及委員會會議則一般發出合理通知。全體董事在適時及於每次董事會/委員會會議舉行之前至少三日，均獲送交有關議程及相關董事會文件。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事局會議及委員會會議之會議紀錄。會議紀錄初稿一般會於各會議後合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而已簽署之定稿皆可供董事查閱，副本則送予全體董事作為紀錄。

(f) 利益衝突

倘若董事於董事局將予考慮的事項中存有重大的利益衝突，本公司將會召開討論有關事項之會議而不會以傳閱董事決議案之方式尋求董事認可。根據細則，被視為於該事項中存有重大利益之董事須就該事項放棄表決，且不會被計入出席會議的法定人數。

(g) 董事及要員責任保險

本公司已安排董事及要員責任保險，以彌償董事及高層管理人員可能需要承擔任何因本公司業務所產生之潛在責任。

本公司亦就董事適當履行責任而引起之任何索償（重大疏忽或故意不當行為則除外）會全面根據適用法例及規則所許可之範圍向董事作出補償。

(h) 董事投入時間及培訓

本公司已接獲每名董事確認於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務的確認。所有董事已向本公司披露他們於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供了公眾公司或機構的名稱和擔任有關職務所涉及之時間。本公司鼓勵董事參與專業組織及公眾組織，以及擔任公職，並已提醒董事應向本公司適時披露該等資料之任何變更。將於二零一八年股東週年大會膺選連任之董事，於過去三年在上市公眾公司出任董事之資料已載於一般授權通函中。有關董事之其他資料，載於本年報第125頁至第129頁之董事個人資料中。

企業管治報告

於本年度內，本公司安排講者向本公司之董事就相關議題（重點在董事之角色、功能及職責以及企業管治）舉行講座及演講。本公司不時提供最新法例及規則之簡報予董事閱讀。本公司亦鼓勵董事參加外界舉辦之講座及研討會以加強彼等知識以履行作為董事之職責。本公司定期向董事提供由專業機構舉辦之研討會之資料，並由公司秘書部處理研討會之報名事宜。

根據董事向本公司提供之培訓紀錄，彼等於二零一七年皆參與持續專業發展，包括出席研討會及講座，及閱讀最新法例及規則及其他有關參考資料。研討會及講座所涉及之議題為企業管治、董事職責、資訊科技、區域經濟發展等。於本年度內，董事所接受之培訓概述如下：

	出席研討會、 講座及簡報會	閱讀最新法例 及規則及其他有關 參考資料
執行董事		
李兆基 (主席兼總經理)	✓	✓
李家傑	✓	✓
林高濱	✓	✓
李家誠	✓	✓
葉盈枝	✓	✓
孫國林	✓	✓
馮李煥琮	✓	✓
劉壬泉	✓	✓
郭炳濠	✓	✓
黃浩明	✓	✓
非執行董事		
李王佩玲	✓	✓
李達民		✓
獨立非執行董事		
鄺志強	✓	✓
高秉強	✓	✓
胡經昌	✓	✓
胡家驃	✓	✓
梁希文		✓
潘宗光	✓	✓

4 董事局委員會

董事局已成立五個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。執行委員會運作如一般管理委員會，由董事局授予權力。

董事局委員會獲提供充足資源以履行其職責，並於提出合理要求後，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

(a) 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局作出報告。審核委員會之成員如下：

獨立非執行董事

鄺志強 (主席)

高秉強教授

胡經昌

梁希文

主席具備上市規則所規定之適當專業資格。審核委員會中概無成員於彼等各自獲委任之日期前一年內曾為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜之適當技能及經驗。董事局認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍亦載列審核委員會之權力及責任，而審核委員會之主要責任包括審查及監察本公司之財務匯報程序及風險管理及內部監控系統。審核委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議。有關於截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會已履行之主要職務包括審閱及推薦重聘核數師、批准聘任核數師之條款（包括酬金）及審核計劃、審閱截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期報告及中期業績公佈、審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及全年業績公佈、審閱本集團稽核部之工作及評估本集團之風險管理及內部監控系統之成效。此外，審核委員會與管理層討論以確保本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算為足夠。

企業管治報告

(b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

執行董事	獨立非執行董事
李兆基博士	胡經昌 (主席)
林高濱博士	鄺志強
	高秉強教授

各成員在釐定公眾公司行政人員薪酬上經驗豐富，並具備適當之技能。董事局認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列其特定職責為獲董事局授予職責釐訂個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇及就本公司董事及高層管理人員之薪酬政策及架構向本公司董事局提出建議。薪酬委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱本公司僱員及高層管理人員之薪酬架構及二零一八年薪酬之增幅水平，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。此外，薪酬委員會同意本公司新任首席財務總監之薪酬。

依照公司條例（第622章）及上市規則附錄十六而披露之董事酬金資料詳列於第181頁至第183頁財務報表附註九中，而高層管理人員酬金按等級之分析詳列於第184頁財務報表附註十中。於二零一七年六月五日舉行之股東週年大會，股東已通過由二零一七年七月一日起董事袍金為每位執行董事/非執行董事每年港幣150,000元、每位獨立非執行董事每年港幣250,000元及每名獨立非執行董事作為(i)提名委員會之成員每年額外酬金港幣100,000元及(ii)薪酬委員會之成員每年額外酬金港幣100,000元，直至本公司於股東大會上另行決定為止。每名獨立非執行董事作為(i)審核委員會之成員每年額外酬金維持港幣250,000元及(ii)企業管治委員會之成員每年額外酬金維持港幣100,000元。董事之其他酬金則由董事局不時參照董事之職責以釐定及經薪酬委員會審閱。

企業管治報告

(c) 提名委員會

提名委員會於二零一一年十二月成立，成員包括：

執行董事	獨立非執行董事
李兆基博士 (主席，如缺席，由高秉強教授擔任主席)	鄺志強
林高濱博士	高秉強教授
	胡經昌

各成員在向董事局提名董事上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向提名委員會提供足夠資源以履行其職責。提名委員會可諮詢獨立專業意見以履行其職責，並由本公司負責開支。

職權範圍書載列其特定職責為根據董事局成員多元化政策檢討董事局的架構、人數及組成，並就任何為配合公司策略而擬對董事局作出的變動提出建議。董事局成員多元化政策列明甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，可包括（但不局限於）性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。提名委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議以評核本公司之獨立非執行董事之獨立性、就退任董事於股東週年大會上膺選連任之資格向董事局提出建議、延長一名獨立非執行董事之任期，以及檢討董事局之人數及組成及董事局成員多元化政策。經上述檢討後，提名委員會認為，董事局成員多元化政策為適合及有效。

企業管治報告

(d) 企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年十月成立，成員包括：

獨立非執行董事

鄺志強 (主席)

梁希文

潘宗光教授

各成員在企業管治事務上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向企業管治委員會提供足夠資源以履行其職責。

職權範圍書載列其職責為制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，以及監察該政策及常規以遵守法律及監管規則。企業管治委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

於本年度，企業管治委員會舉行了一次會議以檢討本公司於企業管治之政策及常規，以及為二零一七年企業管治報告制定工作計劃。

企業管治報告

(e) 董事局會議、委員會會議及股東週年大會之出席紀錄

下表展示截至二零一七年十二月三十一日止年度董事出席董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會會議及股東週年大會之出席紀錄：

	出席會議次數/開會次數					
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	企業管治委員會	股東週年大會
執行董事						
李兆基 (主席兼總經理)	4/4 ¹	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
李家傑	4/4 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
林高濱	4/5	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
李家誠	4/4 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
葉盈枝	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
孫國林	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
馮李煥琮	4/4 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
劉壬泉	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
郭炳濠	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
黃浩明	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事						
李王佩玲	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
李達民	1/4 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事						
鄺志強	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
高秉強	5/5	3/3	1/1	2/2	不適用	1/1
胡經昌	5/5	3/3	1/1	2/2	不適用	1/1
胡家驃	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
梁希文	2/5	2/3	不適用	不適用	1/1	0/1
潘宗光	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1

備註：1. 其中一次董事局會議為考慮關連交易，李兆基博士、李家傑博士、李家誠先生、馮李煥琮女士及李達民先生於該等交易被視為擁有重大利益，故彼等須就此放棄表決並且不會被計入法定人數。所以前述董事缺席該會議。

5 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零一七年十二月三十一日止年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團截至年結日之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第134頁至第139頁獨立核數師報告內。

6 核數師薪酬

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師分別就審核和審核相關之服務及非審核服務可收取約港幣18,400,000元（二零一六年：港幣18,300,000元）及港幣11,100,000元（二零一六年：港幣10,200,000元），所提供之非審核服務為稅務服務、企業及諮詢服務以及其他匯報服務。

7 標準守則

本公司已採納上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則為本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

8 持續關連交易

本公司獨立非執行董事及核數師審閱了刊載於本年報之董事局報告內之持續關連交易（「持續關連交易」）。本公司之稽核部已審閱持續關連交易連同相關之內部監控，並已向本公司獨立非執行董事確認，持續關連交易乃根據相關協議之定價機制所進行。

9 內幕消息政策

董事局於二零一二年十二月通過及採納內幕消息政策，為本集團之董事、高層人員及所有相關僱員（有可能擁有未公開之內幕消息）提供指引，以確保根據相關適用法例及規則平等及適時地向公眾發佈內幕消息。內幕消息政策已載列於本公司網頁。

10 企業社會責任

本公司為於二零一零年七月推出之恒生可持續發展企業指數系列之創立成分股。

企業社會責任委員會於二零一二年成立，由一名副主席擔任主席及多名董事及部門主管出任委員，以協助董事局檢討企業社會責任之政策及監督有關事項，包括工作環境質素、環境保護、營運慣例及社區參與。企業社會責任政策及企業社會責任委員會之職權範圍已採納及載列於本公司網站。

企業管治報告

於本年度，企業社會責任委員會舉行了一次會議以檢討本公司於企業社會責任之政策及表現，以及制定來年之策略。獨立可持續發展及企業社會責任報告將於本年報同日刊發及載列於本公司網站。

11 內部審計、風險管理及內部監控

內部審計

董事局有責任確保可靠及有效之風險管理及內部監控系統，以保障股東之利益及本公司之資產。

本公司之稽核部直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控以及風險管理有效地發揮運作。同時本公司亦有足夠的資源、員工資歷及經驗以及培訓課程。

本公司已於公司內聯網中建立一個電子郵件之連結，以供員工直接向副主席反映對本集團營運之意見或關注。此外，本公司於其網頁設立電郵連結，讓持份者可自由提供對本公司營運之意見及建議，本公司就所提出之問題採取適當之行動。

風險管理及內部監控

成功的風險管理對本集團業務之長遠增長及可持續發展乃不可缺少。董事局負責制訂策略、業務目標及風險偏好以及確保檢討風險管理及內部監控系統之有效性，及監督管理人員對風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察。本集團各部門管理人員已向董事局提供該等系統有效性的確認。

風險管理需具有前瞻性以確保重大風險：

- 得以識別；
- 於考慮其發生之影響及可能性後得以評估；及
- 通過確定適當的控制和應對措施，並評估建議之紓緩方案之成本效益，從而作出有效管理。

(i) 風險管理方針

本集團之風險管理綜合「上而下」策略觀點及「下而上」營運程序。

董事局透過「上而下」方針，尤其注重決定所願意承受之重大風險之性質及程度，以完成本集團之策略目標。

企業管治報告

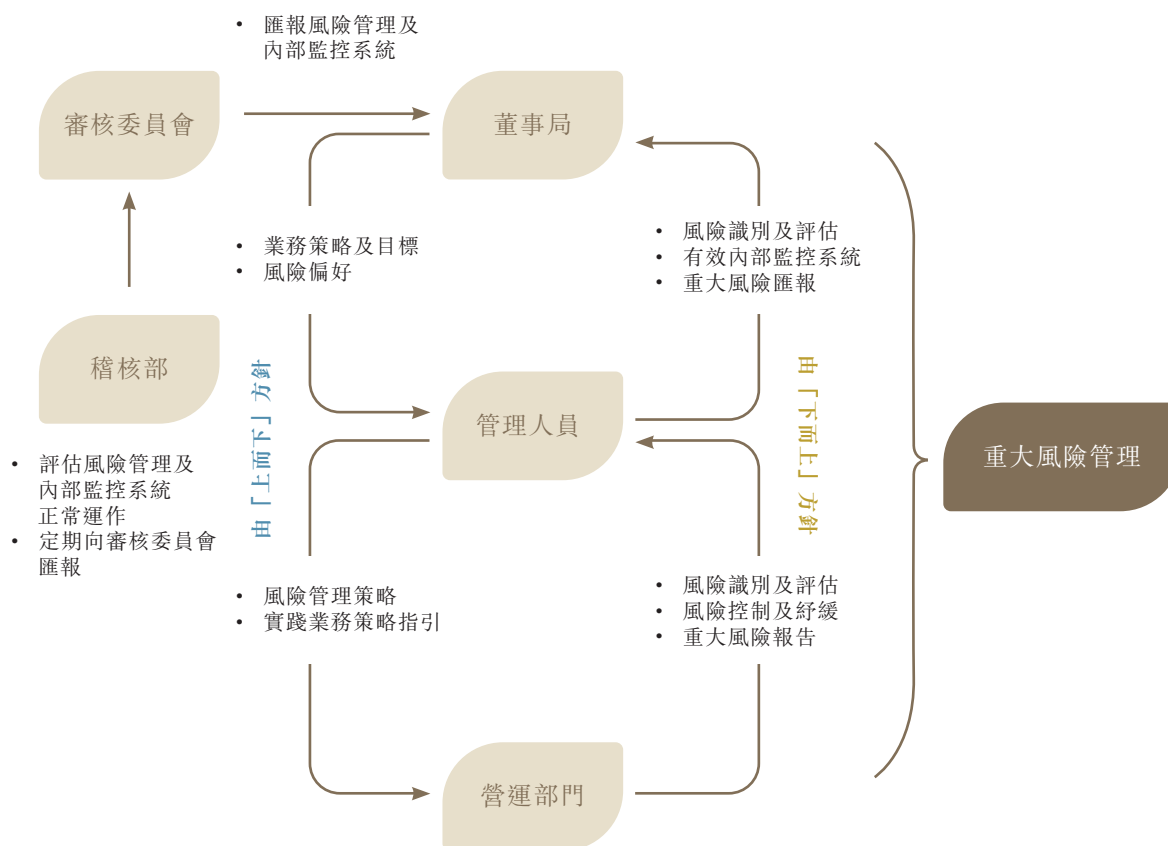
本集團之各部門負責識別其本身風險，並設計、實施及監察相關風險管理及內部監控系統。過程包括保持風險登記冊所列明重大風險細節，連同本集團重要部門匯報之監控措施。「下而上」方針已融入本集團營運中及透過識別主要風險來補充「上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事局考慮重大風險。

審核委員會之職權範圍，其中載述檢討風險管理和監控系統的責任。此外，風險管理政策已獲採納作為風險管理及內部監控系統之指引。風險管理政策已載列於本公司網站。

(ii) 風險管理報告及框架

稽核部透過審核，從而評估截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之風險管理及內部監控系統之正常運作。擬將評估程序持續進行。審核委員會檢討及考慮由稽核部呈上風險管理審查結果後，向董事局匯報及確認風險管理及內部監控系統有效及足夠。

下圖概述了本集團對於風險管理由「上而下」及「下而上」方面之互補之綜合方案。



(iii) 重大風險及監控/紓緩

透過風險識別及評估程序，若干重大風險得以識別。有關本集團之該等重大風險連同相關內部監控措施或紓緩概述如下：

(a) 法規及合規風險

作為一間多元化物業發展及投資、建築及房地產開發上市公司，本集團受廣泛內地及香港政府政策及法規監管，當中包括香港之公司條例及財務及稅務法例、一手住宅物業銷售條例、中國中央及/或地方政府之新房屋調控措施及建築法例及法規，以及香港上市規則。

若未有遵守任何此等政策及法規，可對本集團造成損害、延遲其項目發展及影響其能力達致主要目標。

本集團致力透過制定內部指引、經常培訓員工、賦予充裕時間去檢討程序、由有經驗及專業的員工及諮詢外部專家來處理合規事宜，從而遵守適用於其營運之相關政策、法規及指引。

(b) 經濟風險

本集團依賴自身經營地區之經濟情況。環球經濟不明朗、美國加息之可能性、中國內地經濟增長放緩及香港可能經濟疲弱都會對本集團之盈利能力有不利影響。

本集團檢視並優化其資產組合，以確保其有足夠成本效益和效率。本集團透過適當監控業務表現，以及持續評估經濟情況及現行投資及業務策略之適合性，來監控經濟逆境風險。

(c) 市場風險

本集團營運地區皆屬競爭激烈。若未能在價格、產品質素及規格或服務的水平方面作出有效競爭，可能會對本集團業績產生不利影響。市場供求情況亦為對本集團表現造成影響的主要因素之一。

本集團透過緊貼追蹤物業市場情況、加強其品牌及產品質素，並訂立適當之銷售策略應對市場需求來管理市場風險。

(d) 財務風險

有效之財務管理系統乃本集團業務之重要一環。本集團或會面對及受若干因素所影響，例如現金流短缺、財務成本上升及貨幣波動。

本集團內之財務團隊，透過監控財務市場狀況及制訂合適財政策略，從而提供財務管理之支持。本集團與銀行界保持開放和積極的關係，從不同渠道安排不同條款及不同年期之貸款融資及確保繼續評估交易方之風險。

(e) 形象/商譽風險

本集團之商譽乃其最有價值之資產之一，屬業務能持續成功之主要部分。物業發展過程中有可能出現反對或示威、延誤交收住宅單位及質素問題均可能會影響本集團形象。

本集團致力透過招聘、培訓、發展和保留一個多元化人才隊伍，以應付潛在投訴及確保適當的質量交付。本集團不時安排品牌宣傳活動及維持良好的公共關係。

(f) 銷售、租務、建築及物業發展風險

本集團持續進行其經盡心規劃之物業發展及建築項目。本集團透過設立各種完善措施，確保達優質水平之發展項目，於符合成本預算下準時建成。

儘管本集團確保有穩健管理監控及執行監控系統，但仍會面對發展及銷售成本偶有上升、物業發展延誤、承建商力有不及和合同爭議。租賃業務則面對最低風險。

12 公司秘書

公司秘書須協助董事局，確保有良好資訊交流及董事局嚴謹地遵守政策和程序。公司秘書負責就管治事務上向董事局提出建議，並推動董事之入職及專業發展。

於本年度內，公司秘書已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

13 股東權利及投資者關係

董事局致力與股東持續保持對話，並就本集團之重大發展向股東及投資者作出適時披露。

本公司之股東週年大會為股東及董事局提供溝通良機。召開股東週年大會之通告會安排在該股東週年大會舉行前最少二十個營業日發送各股東。所有董事局委員會之主席均獲邀參加股東週年大會。董事局主席及所有董事委員會

企業管治報告

之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東週年大會上回答任何提問。核數師亦獲邀參加股東週年大會以回答有關進行核數、編製及核數師報告之內容、會計政策及核數師之獨立性之問題。本公司之政策為促進股東參與本公司之事務及於股東週年大會上與股東就公司業務及前景直接溝通。

根據上市規則，股東於股東大會上所作之任何表決必須以點票方式進行。大會主席於股東大會向股東解釋以點票方式進行表決之詳細程序，以確保股東理解該投票程序。點票表決之結果則會於股東大會當日在本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站內刊登。此外，股東大會主席會就每項實際獨立之事宜提出個別決議案。

根據公司條例第566條，佔全體有權於股東大會表決的所有股東總表決權不少於5%之股東，可向本公司發出召開股東大會之要求。該要求必須列明大會上處理之事務之一般性質及可包含在該大會恰當地動議並擬於該大會動議之決議文本。要求可以印本形式或電子形式，由提出之股東認證及遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址(ir@hld.com)。此外，有關一間公司需舉行之股東週年大會，根據公司條例第615條及第616條，佔全體有權在該股東週年大會上，就相關決議表決的股東的總表決權不少於2.5%之股東，或不少於五十名在該股東週年大會上就該決議有表決權之股東，可以印本形式或電子形式要求公司將該項決議之通知書傳閱予股東於股東週年大會上考慮，而該要求須由提出之股東認證。該要求須遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址(ir@hld.com)。根據第615條發出之要求亦須指出有待發出通知書所關乎的決議及須在不遲於股東週年大會舉行六個星期之前或股東週年大會的通知書發出之時（如於上述時間之後）送抵本公司。

本公司維持股東通訊政策，該政策載列於本公司網頁。股東可透過公司投資者關係部（電話號碼為(852) 2908 8392或電郵地址為ir@hld.com）聯絡本公司向董事局查詢，或直接於股東大會上提問。

本公司不斷加強與投資者之溝通及關係，所委派之高層管理人員與股東、投資者及分析員均維持定期溝通及交談。本公司於公佈中期或全年業績後均會與分析員開會，以增加與投資者之溝通。投資者提出之疑問均得以提供充分資料及適時處理。

本集團已設立網頁（網址為<http://www.hld.com>），以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈及新聞稿、業務發展及營運、財務資料、企業管治報告及其他資料均於該網頁內刊登。

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

主要業務

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司於本年度之主要業務包括物業發展及投資、建築工程、酒店業務、財務、百貨業務、發展計劃管理、投資控股及物業管理。

本集團收入及經營盈利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第195頁至第201頁財務報表附註十五中。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及未來業務發展的討論均載於本年報內第10頁至第73頁之董事局主席報告及業務檢討。有關本集團可能面對的風險及不明朗因素載於財務回顧第76頁至第87頁及企業管治報告第92頁至第107頁。財政年度終結後，影響本集團之重大事件（如有）之詳情刊載於董事局主席報告第10頁至第43頁及財務報表第140頁至第249頁。本年報內第88頁及第89頁之五年財務摘要載有以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。本集團已採納環保政策，適當考慮影響環境因素，以減低本集團企業營運對環境之影響。此外，本集團環保政策及與員工、顧客、供應商及其他持份者關係之討論，分別刊載於本年報內第90頁及第91頁之可持續發展及企業社會責任及本年報內第92頁至第107頁之企業管治報告，以及一份獨立可持續發展及企業社會責任報告。

一手住宅物業銷售條例（第621章）（「一手住宅條例」）旨在規管香港一手住宅物業之銷售及推廣活動，以提高銷售一手住宅物業的透明度、公平性，及保障消費者。本集團著重遵守一手住宅條例之規定，透過制定內部程序，亦外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，確保售樓書及其他與該等銷售有關供公眾閱覽之文件資料之準確性。

本集團亦致力保障及正確使用個人資料。在租賃、銷售及推廣物業過程中，當收集、處理及使用該等資料時，本集團遵守個人資料（私隱）條例（第486章）及不時由個人資料私隱專員公署發出之指引，管理有關個人資料以保障私隱，其中包括物業之買家。

此外，本集團遵守商標、版權和其他知識產權之規定，在使用產品和藝術品作銷售推廣住宅單位之前獲得商標和版權擁有人之同意。為恰當使用及保護本集團之利益，已選擇具信譽品牌名稱及物業名稱，按香港商標條例（第559章）註冊。

董事局報告

本公司已遵守公司條例（第622章）、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及證券及期貨條例（第571章）的規定，其中包括資料的披露及企業管治，本公司亦已採納上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之守則。

附屬公司

本公司於二零一七年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第241頁至第247頁。

集團盈利

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財務狀況，已編列於第140頁至第249頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零一七年九月十八日派發中期股息每股港幣四角八仙。董事局已建議派發末期股息每股港幣一元二角三仙予於二零一八年六月十一日（星期一）登記在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

建議派發之末期股息將以現金支付，並預期於二零一八年六月二十一日（星期四）派發給各股東。

派送紅股

董事局建議配發紅股予於二零一八年六月十一日（星期一）登記在本公司股東名冊內之股東，分配率為每持有十股股份可獲派送一股新股（二零一六年：每持有十股股份可獲派送一股紅股）。有關議案將於本屆股東週年大會上提出，如議案獲得通過，以及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准該等新股上市及買賣，獲派送之紅股股票將於二零一八年六月二十一日（星期四）寄出。

慈善捐款

本年度集團之慈善捐款為港幣25,000,000元（二零一六年：港幣21,000,000元）。

投資物業及其他物業、廠房及設備

本年度投資物業及其他物業、廠房及設備之增減詳列於第202頁至第209頁財務報表附註十六中。

董事局報告

銀行借款、擔保票據與中期票據計劃

本公司及本集團於二零一七年十二月三十一日之銀行借款、擔保票據與中期票據計劃資料分別詳列於第225頁以及第226頁及第227頁財務報表附註廿八及廿九中。

資本化之利息

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度內資本化之利息支出已編列於第179頁財務報表附註八(a)中。

儲備

截至二零一七年十二月三十一日止年度儲備之增減詳列於第238頁財務報表附註卅九(b)中。

發行股份及股本

於本年度內，本公司按每持有十股股份獲派送一股紅股之基準發行363,740,571股紅股。發行紅股之理由為使股東享有按比例增持本公司之股份數目而無須承擔任何成本。

本公司股本之資料詳列於第239頁財務報表附註卅九(c)中。

集團財務摘要

本集團截至二零一七年十二月三十一日止五年之業績、資產及負債摘要詳列於第88頁及第89頁。

發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第44頁至第73頁。

董事酬金

依照公司條例(第622章)及上市規則附錄十六而披露之董事酬金資料詳列於第181頁至第183頁財務報表附註九中。

董事局報告

董事

本財政年度及截至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
李兆基博士 (主席兼總經理)	李王佩玲	鄺志強
李家傑博士 (副主席)	李達民	高秉強教授
林高演博士 (副主席)		胡經昌
李家誠 (副主席)		胡家驃
葉盈枝		梁希文
孫國林		潘宗光教授
馮李煥琮		
劉壬泉		
郭炳濠		
黃浩明		

李兆基博士、林高演博士、葉盈枝先生、胡家驃先生、梁希文先生及潘宗光教授依照本公司之組織章程細則第116條及企業管治守則，於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，並符合資格及可膺選連任。

本財政年度及截至本報告日期止本公司之附屬公司董事名單已載列於本公司網站 <http://www.hld.com>「企業管治」項下。

董事局報告

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零一七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予設置之名冊所載，或根據證券及期貨條例或上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，本公司各董事於本公司及聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

普通股 (除文義另有所指外)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1	12,850,138		2,900,646,929		2,913,497,067	72.82
	李家傑	1				2,900,646,929	2,900,646,929	72.50
	李家誠	1				2,900,646,929	2,900,646,929	72.50
	李達民	2	182,066				182,066	0.00
	李王佩玲	3	53,351				53,351	0.00
	馮李煥琮	4	2,060,445				2,060,445	0.05
	胡家驃	5			3,220		3,220	0.00
恒基兆業發展有限公司	李兆基	6			2,110,868,943		2,110,868,943	69.27
	李家傑	6				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李家誠	6				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李達民	7	6,666				6,666	0.00
香港中華煤氣有限公司	李兆基	8			5,808,506,384		5,808,506,384	41.53
	李家傑	8				5,808,506,384	5,808,506,384	41.53
	李家誠	8				5,808,506,384	5,808,506,384	41.53
	潘宗光	9				182,220	182,220	0.00
香港小輪(集團)有限公司	李兆基	10	799,220		119,017,090		119,816,310	33.63
	李家傑	10				119,017,090	119,017,090	33.41
	李家誠	10				119,017,090	119,017,090	33.41
	林高濱	11	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	12	465,100				465,100	0.13
	梁希文	13	2,250				2,250	0.00
美麗華酒店企業有限公司	李兆基	14			336,173,980		336,173,980	48.53
	李家傑	14				336,173,980	336,173,980	48.53
	李家誠	14				336,173,980	336,173,980	48.53
港華燃氣有限公司	李兆基	15			1,857,788,706		1,857,788,706	67.10
	李家傑	15				1,857,788,706	1,857,788,706	67.10
	李家誠	15				1,857,788,706	1,857,788,706	67.10

董事局報告

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業有限公司	李兆基	16			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	17			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	18	35,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)		50,000,000 (無投票權 遞延股份)	100.00
	李家傑	16				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	17				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	18				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李家誠	16				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	17				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	18				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
Best Homes Limited	李兆基	19			26,000		26,000	100.00
	李家傑	19				26,000	26,000	100.00
	李家誠	19				26,000	26,000	100.00
威永投資有限公司	李家傑	20			5,000	5,000	10,000	100.00

董事局報告

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
端輝投資有限公司	馮李煥琮	21	2,000				2,000	20.00
Furnline Limited	李兆基	22			100 (A 股份)		100 (A 股份)	100.00
	李兆基	23			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	22				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家傑	23				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	22				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家誠	23				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
盈基發展有限公司	馮李煥琮	24	50				50	5.00
Perfect Bright Properties Inc.	李兆基	25			100 (A 股份)		100 (A 股份)	100.00
	李兆基	26			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	25				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家傑	26				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	25				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家誠	26				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其聯繫公司（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

董事局報告

主要股東及其他人士權益

於二零一七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益及淡倉如下：

好倉

	股份權益總數	百分比權益
主要股東		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	2,900,646,929	72.50
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	2,900,646,929	72.50
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	2,900,646,929	72.50
恒基兆業有限公司 (附註1)	2,898,232,015	72.44
Yamina Investment Limited (附註1)	1,306,008,240	32.64
Believegood Limited (附註1)	659,411,516	16.48
South Base Limited (附註1)	659,411,516	16.48
主要股東以外之人士		
Cameron Enterprise Inc. (附註1)	306,731,747	7.67
達邦投資有限公司 (附註1)	393,224,710	9.83

董事局報告

附註：

1. 該等股份中，李兆基博士實益擁有12,850,138股，而其餘之2,900,646,929股中，(i) 1,198,999,065股由恒基兆業有限公司（「恒兆」）擁有；(ii) 393,224,710股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 306,731,747股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；659,411,516股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；126,361,698股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；116,274,349股由Mei Yu Ltd. 全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；97,228,930股由World Crest Ltd. 全資擁有之Spreadral Limited擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd. 及World Crest Ltd. 為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；及(iv) 2,414,914股由富生有限公司（「富生」）擁有。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
2. 該等股份由李達民先生實益擁有。
3. 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
4. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
5. 該等股份由胡家驊先生之妻子擁有。
6. 該等股份中，本公司全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬寶勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及恒基兆業發展有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
7. 該等股份由李達民先生實益擁有。
8. 該等股份中，Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有3,233,610,924股及1,255,954,934股；Chelco Investment Limited之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有1,318,940,526股；及Timpani Investments Limited及Chelco Investment Limited為Faxson Investment Limited之全資附屬公司，而Faxson Investment Limited為本公司全資擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及香港中華煤氣有限公司（「煤氣」）的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
9. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
10. 該等股份中，李兆基博士實益擁有799,220股，而其餘之119,017,090股股份中，本公司全資擁有之Pataca Enterprises Limited之全資附屬Wiselin Investment Limited擁有48,817,090股及Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited各擁有23,400,000股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及香港小輪（集團）有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
11. 該等股份由林高演博士實益擁有。
12. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
13. 該等股份由梁希文先生實益擁有。

董事局報告

14. 該權益包括302,473,980股股份及33,700,000份認股權證，當中本公司全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited擁有101,835,300股及18,900,000份認股權證、Multiglade Holdings Limited擁有104,032,680股及14,800,000份認股權證及Threadwell Limited擁有96,606,000股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
15. 該等股份由煤氣之全資附屬Hong Kong & China Gas (China) Limited、Planwise Properties Limited及Superfun Enterprises Limited擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有煤氣（列載於附註8）及港華燃氣有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
16. Hopkins 作為單位信託之受託人持有該等股份。
17. Hopkins 作為單位信託之受託人持有該等股份。
18. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
19. 該等股份中，(i) 10,400股由本公司擁有；及(ii) 15,600股由恒兆全資附屬Manifest Investments Limited擁有。
20. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑博士全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由本公司間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基（中國）投資有限公司擁有。
21. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
22. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
23. 該股份由本公司全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
24. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
25. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
26. 該股份由本公司全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。

董事局報告

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零一七年十二月三十一日止年度內並無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

股票掛鈎協議

於二零一七年十二月三十一日，本公司並無股票掛鈎協議，並且於本回顧年度內，本公司亦無訂立股票掛鈎協議。

於交易、安排或合約權益及關連交易 / 持續關連交易

本集團在本回顧年度內與下文所述之人士（即就香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）而言屬「關連人士」）有以下交易、安排及合約：

- （一） 恒基財務有限公司（恒基兆業有限公司一間全資附屬公司）不時貸款予本公司附屬公司，所欠款項總數於年度內最高約達港幣4,563,000,000元，並參照香港銀行同業拆息基準或由中國人民銀行所發佈之人民幣貸款基準利率（如適用）計算利息。於二零一七年十二月三十一日結算時，本公司附屬公司欠恒基財務有限公司之款項總數合計約為港幣1,754,000,000元。此款項已編列於財務報表中「同母系附屬公司借款」內。

李兆基博士、李家傑博士及李家誠先生為本公司之最終控股公司恒基兆業有限公司之董事（於恒基兆業有限公司或信託之權益詳情載於上述「披露權益資料」一節內），被視為對上述交易、安排及合約有利益關係。

董事局報告

(二) 本公司以一份公佈形式披露下述各項持續關連交易/關連交易。根據上市規則第十四A條，本公司須遵照申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定：

- (i) 本集團及 Shau Kee Financial Enterprises Limited 集團（「SKFE 集團」）（由本公司主席兼總經理李兆基博士之家族信託所控制）持有陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）（根據香港證券及期貨事務監察委員會所發出之房地產投資信託基金守則（「房託守則」）而成立之信託基金）基金單位百分比總數因高於30%，根據上市規則，陽光房地產基金被聯交所視為本公司之關連人士。據此，根據上市規則，本集團與陽光房地產基金集團之交易構成本公司關連交易。

誠如二零一五年五月十三日之公佈，本公司已就以下協議/契約項下之本集團與陽光房地產基金集團的持續關連交易，設置截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之新的每年上限：

- (a) 陽光房地產基金之管理人恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）（本公司之一間全資附屬公司）與陽光房地產基金之物業管理人恒基陽光物業管理有限公司（「物業管理人」）（本公司之一間全資附屬公司）於二零零六年十一月二十九日簽訂一份物業管理協議，陽光房地產基金集團旗下之多間物業公司於其後亦加入該協議。該協議分別經於二零零九年四月二十八日、二零一二年六月二十五日及二零一五年五月十二日訂立之三份補充協議所補充。該協議有關由物業管理人就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣服務。代價為陽光房地產基金之有關物業之物業收益總額之每年3%，以及按基本租金或特許使用費計算之佣金。根據恒基陽光及物業管理人簽訂之最後一份補充協議，就提供上述物業相關管理服務，物業管理人之委任期已獲延長至二零一八年六月三十日（「物業管理交易」）；
- (b) SKFE 集團之附屬公司 Uplite Limited 作為授予人、恒基陽光作為管理人及滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司作為信託人於二零零六年五月二十六日簽訂一份信託契約（並經二零零六年六月一日、二零零六年十一月二十八日、二零零九年四月二十八日、二零一零年七月二十三日及二零一二年四月三十日之補充契約，及再經二零一五年三月十六日之補充契約所補充，而最後之補充契約是因應房託守則之修改，擴大陽光房地產基金投資範圍等），其中包括有關委任恒基陽光為陽光房地產基金之管理人以管理及營運陽光房地產基金，恒基陽光可收取不超過陽光房地產基金有關財政年度之物業價值每年0.4%之基本費用，以及陽光房地產基金物業收入淨額每年3%之浮動費用（費用可根據恒基陽光之選擇以現金形式及/或陽光房地產基金單位支付）。恒基陽光亦可就有關陽光房地產基金收購物業而收取收購服務費用及有關陽光房地產基金出售物業（如適用）而收取沽售服務費用以及若干償付費（「資產管理交易」）；

董事局報告

- (c) 物業管理人與本公司之全資附屬公司宏力保安服務有限公司（「宏力」）不時就向陽光房地產基金所擁有之物業提供保安及相關服務簽訂協議，保安服務交易之協議年期不等，而一般為短期以至二十四個月。費用透過投標/報價形式或商業磋商釐定。於二零一五年四月十六日，雙方就向陽光房地產基金集團所擁有之一項物業提供相關服務簽訂一份協議，為期二十四個月，由二零一五年五月一日至二零一七年五月一日止，向宏力支付固定之每月費用約港幣190,000元。經一份於二零一七年四月二十四日之授予函，物業管理人向宏力批出保安服務合約，首個合約期由二零一七年五月一日起，為期十四個月；物業管理人可選擇按相同條款及條件續約，至另一個為期十二個月之合約期，首十二個月的每月服務費用約港幣228,000元，而餘下合約期之每月服務費用則約港幣235,000元（統稱「保安服務交易」）；及
- (d) 本集團成員與陽光房地產基金集團成員可能不時訂立提供有關陽光房地產基金之物業之其他輔助物業服務之協議或安排（「其他輔助物業服務交易」）。

陽光房地產基金集團根據物業管理交易、資產管理交易、保安服務交易及其他輔助物業服務交易應付予本集團之最高總額將會不超過以下所述：

截至二零一七年 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)
197	219

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已就物業管理交易收取港幣52,890,000元、資產管理交易收取港幣92,193,000元及保安服務交易收取港幣2,675,000元，合共為港幣147,758,000元；惟並無收取其他輔助物業服務費用（統稱為「陽光房地產基金交易」）。

稽核部已審閱陽光房地產基金交易連同相關之內部監控，並已向本公司獨立非執行董事確認，陽光房地產基金交易乃根據相關協議之定價機制及條款進行。本公司之獨立非執行董事已審閱及確認該等交易乃 (a) 屬本集團之正常及一般業務；(b) 按照一般商業條款進行；及(c) 根據有關交易之各自協議/契約之條款進行及屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

董事局報告

本公司之核數師亦已確認並無任何事情使其認為陽光房地產基金交易(a)未獲董事局批准；(b)在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(c)在各重大方面沒有根據該等交易之相關協議/契約進行；及(d)超逾以上所述各自之上限。

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審查本集團之持續關連交易。根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已就本年報內本集團披露之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。本公司會將有關函件之經簽署副本提交予聯交所。

- (ii) 誠如於二零一七年二月十七日所公佈，本公司之一間全資附屬公司 Kingslee S.A. 與順豪物業投資有限公司之一間全資附屬公司 Houston Venture Limited (「買方」) 於二零一七年二月十七日訂立一份買賣協議，據此，本集團同意出售 Enhance Invest Inc. 之全部已發行股份及 Enhance Invest Inc. 之一間全資附屬公司大城市有限公司欠負 Kingslee S.A. 之未償還貸款，現金代價合共港幣1,000,000,000元(須予以調整)，而有關交易已完成。大城市有限公司為位於香港北角春秧街88號名為「麗東軒」之物業之合法及實益擁有人。

鑑於(a)李兆基博士為本公司之主席；(b)鄭啓文先生為李兆基博士之女婿以及李家傑博士及李家誠先生(彼等為李兆基博士之兒子及本公司之董事)之姐夫；及(c)順豪物業投資有限公司為一間由鄭啓文先生間接持有及佔多數控制權之公司，而買方為其全資附屬公司，根據上市規則，順豪物業投資有限公司及買方均被視為本公司之關連人士。根據上市規則，買賣協議被視為本公司之關連交易。

詳列於第234頁至第236頁財務報表附註卅八中之關連人士的重大交易包括構成關連交易/持續關連交易之交易，並已遵照上市規則項下之披露規定。

除上述披露外，在年結日或本年度內任何時間，本公司、其控股公司、任何附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何就本公司業務而言屬重大之交易、安排或合約，而本公司董事於當中直接或間接享有權益。

董事局報告

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，本公司董事在截至二零一七年十二月三十一日止年度及於該日擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

本公司主席李兆基博士及本公司董事李家傑博士及李家誠先生於同樣從事香港及內地物業投資及發展之公司出任董事及/或被視為擁有權益。該等與本集團從事相同業務之公司乃經營涉及不同類型及/或地區之物業發展及投資，然而，本集團與該等公司乃按各自利益獨立地經營本身業務，故認為兩者間未有競爭存在。

服務合約

各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約年期超過三年或規定僱主不可在一年內終止其服務，除非作出賠償（法定賠償除外）。

管理合約

本公司於本年度內並無訂立有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及/或行政之合約（定義見公司條例（第622章）第543條）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除就於二零一七年六月二十一日有關派送紅股所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

主要客戶及供應商

截至二零一七年十二月三十一日止年度內：

- (一) 及本集團之首五個最大供應商所佔之購買額總數佔本集團之總購買額不足30%；及
- (二) 本集團之首五個最大客戶所佔之總收入佔本集團之總收入不足30%。

管理層討論及分析

截至二零一七年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析詳列於第76頁至第87頁。

董事局報告

可持續發展及企業社會責任

獨立可持續發展及企業社會責任報告將於本年報同日刊發及載列於本公司網站。

退休福利計劃

本集團的香港僱員均參與職業退休金計劃條例所界定的定額供款公積金計劃—恒基兆業公積金（「公積金」）或下述的另一界定供款計劃（「另項界定供款計劃」）或於強制性公積金計劃條例（「強積金條例」）登記之計劃（「強積金」）。

公積金的供款是按僱員的基本月薪由參與的僱主按4%至6%比率支付，僱員則支付2%。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款不得用以扣減僱主的日後供款。

至於另項界定供款計劃，供款由僱主及僱員各按僱員月薪5%共同供款。僱主可運用已沒收之供款減低應付供款額。截至二零一七年十二月三十一日止年度內，並無已動用之沒收供款（二零一六年：無）。於二零一七年十二月三十一日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款（二零一六年：無）。

於二零零零年十二月一日或之後，僱員不可加入公積金或另項界定供款計劃。

本集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之會員則參與強積金計劃。除強積金條例規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。截至二零一七年十二月三十一日止年度內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣2,000,000元（二零一六年：港幣1,500,000元），而於二零一七年十二月三十一日，並無尚可動用之沒收供款（二零一六年：無）。

本集團亦為中國僱員參與由中國政府組織及施行之養老保險計劃，只需負責按僱員工資總額之若干百分比作出供款。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度計入損益賬之退休福利成本為港幣90,000,000元（二零一六年：港幣92,000,000元）。

獲准許之彌償

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事或其他高級人員有權在彼執行職務或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任（公司條例（第622章）最大程度准許之情況下），可獲得從本公司之資產中撥付彌償。

此外，本公司制定彌償協議，載有獲准許之彌償條文（根據公司條例（第622章）第469(2)條）惠及本公司董事現正生效，並在本財政年度一直生效。本公司於本財政年度已購買及維持董事責任保險，為董事提供適當之保障。

董事局報告

貸款協議載有關於控股股東須履行的條件

本公司透過數間全資附屬公司作為借款人，分別從多組銀團獲得以下貸款，該等貸款均由本公司分別作出擔保：

(一) 於二零一四年一月取得一項最多達港幣13,800,000,000元四年期之信貸、五年期之信貸及循環信貸額（「港幣一百三十八億元貸款」）；及

(二) 於二零一五年三月取得一項最多達港幣18,000,000,000元五年期之信貸及循環信貸額。

就上述各項貸款而言，若本公司被視為由李兆基博士及/或其家族成員及/或彼等當中任何一方控制之公司，或李兆基博士及/或其家族成員及/或彼等當中任何一方控制之公司身為受益人之任何信託以外之其他人士最終控制，則視為失責事件。若發生任何失責事件，則該等貸款各自之結欠款項（如有）可能即時到期及須於收到通知時償還。

該項港幣一百三十八億元貸款於二零一八年一月已悉數償還及取消。

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事局所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

核數師

於本屆股東週年大會，將提呈一項議案委任畢馬威會計師事務所繼續出任本公司核數師。

企業管治

企業管治報告載於第92頁至第107頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李兆基

主席

香港，二零一八年三月二十一日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李兆基博士，大紫荊勳賢，89歲，本公司之創辦人，自一九七六年出任本公司主席兼總經理，在香港已從物業發展逾六十年。彼亦為本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。彼為恒基兆業發展有限公司之創辦人，而彼於二零一五年七月一日退任該公司主席兼總經理一職後繼續擔任該公司執行董事。此外，彼亦為香港中華煤氣有限公司之主席、新鴻基地產發展有限公司副主席以及香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。李博士於二零零七年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章(GBM)。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、Believegood Limited及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該等公司之董事。李博士為李達民先生及馮李煥琮女士之胞兄，李佩雯小姐、李家傑博士及李家誠先生之父親以及李寧先生之岳父。

李家傑博士，金紫荊星章，太平紳士，54歲，為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會常務委員，自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼曾在英國接受教育，於一九八五年加入時，已主要負責恒基兆業地產集團於中國之業務發展。彼為恒基兆業有限公司（「恒兆」）副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司副主席以及香港中華煤氣有限公司及東亞銀行有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼獲香港特別行政區政府於二零零九年委任為太平紳士及於二零一五年頒授金紫荊星章(GBS)。彼為一國兩制研究中心理事會成員兼主席。彼於二零零九年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一四年七月獲愛丁堡龍比亞大學頒授榮譽工商管理博士學位。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited及恒兆持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該等公司之董事。彼為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐之胞弟、李家誠先生之胞兄、李寧先生之內弟以及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

林高演博士，銀紫荊星章，66歲，於一九八二年加入本公司，並自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士持有香港大學理學士（榮譽）學位，具有超過四十四年銀行及物業發展經驗。彼亦為香港小輪（集團）有限公司主席、恒基兆業發展有限公司副主席及香港中華煤氣有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該等公司均為上市公司。林博士於二零一七年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章(SBS)。彼為香港大學教研發展基金副主席及復旦大學教育發展基金會董事。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜。彼於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而林博士為該等公司之董事。

董事及高層管理人員個人資料

李家誠先生，太平紳士，46歲，為中國人民政治協商會議北京市第十三屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事及自二零零五年出任副主席，曾在加拿大接受教育。李先生為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼於二零一五年七月一日由恒基兆業發展有限公司副主席一職調任為主席兼總經理。彼亦為美麗華酒店企業有限公司之主席兼行政總裁，以及香港中華煤氣有限公司之非執行董事，而該兩間公司均為上市公司。彼於二零一七年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Believegood Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐及李家傑博士之胞弟、李寧先生之內弟以及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

葉盈枝先生，69歲，自一九九七年出任本公司執行董事。彼畢業於香港大學及倫敦經濟學院，並為律師、執業會計師及特許測量師。葉先生具有超過四十年之公司財務、企業及投資管理經驗。

孫國林先生，銅紫荊星章，太平紳士，榮譽勳章，71歲，於一九九七年加入本公司，並自二零零二年出任本公司執行董事。彼亦為上市公司中海物業集團有限公司之獨立非執行董事。孫先生為香港地產行政師學會副會長及香港地產建設商會個人會員。彼於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長，具有超過四十五年物業管理經驗。彼獲香港特別行政區政府分別於二零零五年頒授榮譽勳章及於二零一五年頒授銅紫荊星章（BBS），並於二零一一年獲委任為太平紳士。

馮李煥琮女士，79歲，自一九七六年出任本公司執行董事。馮女士於一九七四年加入本公司之母公司恒基兆業有限公司（「恒兆」）任職司庫，並自一九七九年出任恒兆執行董事。馮女士現為恒兆、恒基兆業地產及恒基發展等集團之總司庫。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而馮女士為該等公司之董事。馮女士為李兆基博士及李達民先生之胞妹及李家傑博士、李家誠先生、李佩雯小姐及李寧先生之親屬。

劉壬泉先生，71歲，自一九八七年出任本公司執行董事，具有超過四十五年銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為香港小輪（集團）有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該兩間公司均為上市公司。

董事及高層管理人員個人資料

郭炳濠先生，65歲，於一九八七年加入本公司，並自一九九三年出任本公司執行董事。郭先生持有倫敦城市大學研究生商學院行政管理理學碩士學位、香港大學測量學(房地產發展)深造文憑及倫敦大學(工程)(土木工程組)榮譽理學學士學位。彼為英國特許銀行學會會員，及曾擔任香港大學工商管理碩士課程之兼職講師。於二零一二年，彼獲委任為香港大學建築學院房地產及建設系名譽教授。在任職本公司以前曾於國際銀行界工作逾十一年及被派駐倫敦、芝加哥、吉隆坡、新加坡及香港工作，及於金融及業務管理方面累積逾三十年經驗，包括自一九八七年起負責恒基兆業地產集團之企業投資、融資及財資管理、以及項目管理事務；當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司(即為上市之陽光房地產投資信託基金之管理人)之非執行董事。根據證券及期貨條例，Believegood Limited 持有本公司之須予披露之股份權益，而郭先生為該公司之董事。

黃浩明先生，太平紳士，57歲，於一九九六年加入本公司，並自二零一零年出任本公司執行董事。彼同時為地產發展部總經理。黃先生為註冊專業測量師，具有超過三十三年地產估值、買賣及發展經驗。彼於二零零八年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

非執行董事

李王佩玲女士，銀紫荊星章，太平紳士，69歲，自一九九六年出任本公司董事及於二零零四年調任本公司非執行董事。李太為胡關李羅律師行合夥人，亦為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。李太積極參與公共事務，現為香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會之委員以及證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會之成員。李太亦為長江基建集團有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事，以及鷹君集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。李太曾任強制性公積金計劃管理局及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。

李達民先生，80歲，自一九七六年出任本公司董事，從事本港地產發展逾四十年。李先生亦為恒基兆業發展有限公司之執行董事，而該公司為上市公司。根據證券及期貨條例，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Cameron Enterprise Inc.持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之胞弟、馮李煥琮女士之胞兄及李家傑博士、李家誠先生、李佩雯小姐及李寧先生之親屬。

董事及高層管理人員個人資料

獨立非執行董事

鄺志強先生，68歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及企業管治委員會之主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九七七年於英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄺先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業發展有限公司、雅居樂集團控股有限公司、中國電力國際發展有限公司、周大福珠寶集團有限公司、豐盛機電控股有限公司、環球數碼創意控股有限公司、新創建集團有限公司、東英金融投資有限公司及 Piraeus Port Authority S.A. (於希臘上市) 之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄺先生亦曾擔任中遠海運控股股份有限公司之獨立非執行董事直至二零一七年五月二十五日及中信國際電訊集團有限公司之獨立非執行董事直至二零一七年六月一日。

高秉強教授，太平紳士，67歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。高教授畢業於香港大學，持有理學士(榮譽)學士學位，以及美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士碩士學位和哲學博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院機電工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室(Bell Labs)從事研究工作。高教授為恒基兆業發展有限公司、丘鈦科技(集團)有限公司及偉易達集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士，67歲，自二零零五年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會之主席以及審核委員會及提名委員會之成員。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為恒基兆業發展有限公司、香港小輪(集團)有限公司、美麗華酒店企業有限公司及有利集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

胡家驊先生，55歲，自二零一二年起出任為本公司獨立非執行董事。彼持有英國牛津大學法理學碩士學位，並為英格蘭及威爾士、香港特別行政區及澳洲之執業律師。胡先生為清華大學名譽校董、獲中華人民共和國司法部委任為中國委托公証人及為香港特別行政區律師紀律審裁團之執業律師成員。胡先生曾任亞司特律師事務所合夥人及洛希爾父子(香港)有限公司(「洛希爾父子」)董事。在加入洛希爾父子之前，胡先生曾任胡關李羅律師行的公司企業融資部之合夥人。胡先生曾擔任胡寶星爵士作為本公司非執行董事之替代董事。彼現為駿利集團之董事、信溢投資策劃有限公司之首席執行官及觀韜律師事務所(香港)之顧問。彼亦為胡寶星爵士作為上市公司新鴻基地產發展有限公司非執行董事之替代董事。他曾擔任中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事直至二零一七年八月份。胡先生為胡寶星爵士之兒子。

董事及高層管理人員個人資料

梁希文先生，83歲，自一九八一年出任本公司董事及於二零零四年調任為非執行董事。於二零一二年八月二十二日，梁先生調任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及企業管治委員會之成員。梁先生為特許測量師。彼亦為恒基兆業發展有限公司、香港小輪（集團）有限公司及香港中華煤氣有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

潘宗光教授，**金紫荊星章**，**太平紳士**，78歲，自二零一二年起出任本公司之獨立非執行董事及企業管治委員會成員。潘教授早年考獲香港大學理學學士、英國倫敦大學哲學博士及高級理學博士，並在美國加州理工學院及南加州大學，以及加拿大多倫多大學從事博士後研究。彼亦於二零零九年獲香港理工大學頒授榮譽人文學博士學位。潘教授現為精進基金有限公司（註冊非牟利慈善組織）會長及香港理工大學榮休校長及教授，彼於二零零九年一月退休前，擔任香港理工大學校長之職達十八年，並在香港一直致力推動大學教育四十年。潘教授於一九八九年獲委任為非官守太平紳士（JP）、於一九九一年獲頒英國官佐勳章（OBE）勳銜、於二零零二年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章（GBS）及於二零零八年獲頒「傑出領袖獎（教育）」。此外，潘教授曾獲委任為立法局議員（一九八五年至一九九一年）及中國人民政治協商會議全國委員會委員（一九九八年至二零一三年），並為中國內地多間著名大學名譽講座教授。潘教授現任理文造紙有限公司之非執行董事，以及香港中華煤氣有限公司、合和公路基建有限公司及其士國際集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼曾擔任上市公司嘉華國際集團有限公司之獨立非執行董事，直至二零一五年七月三十一日辭任。

高層管理人員

余惠偉先生，**太平紳士**，57歲，於二零一三年加入本公司，現任地產策劃（一）部總經理。彼為香港建築師學會資深會員、香港項目管理學會榮譽資深會員及政府認可人士（建築師）。余先生具有超過三十二年物業規劃及設計、項目管理、品質管理、成本管理、土地收購及客戶服務等專業經驗。彼亦對文化藝術、創新綠色建築及文物保育項目發展具有一定經驗。余先生於二零一三年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。余先生於二零一四年獲委任為地產代理監管局專業發展委員會主席。加盟本公司前，彼曾擔任上市公司信和置業有限公司執行董事。

郭文祥先生，64歲，於二零零五年加入本公司，現任地產策劃（二）部總經理。郭先生擁有項目策劃經理及建築師的專業資格。彼持有香港大學建築學士（榮譽）學位，香港大學建築項目管理碩士學位及清華大學高級行政人員工商管理碩士學位。郭先生為香港建築師學會資深會員及英國項目管理協會會員，具有超過三十九年香港及內地房地產及建築業的專業經驗。

董事及高層管理人員個人資料

梁錦亮先生，64歲，於一九九七年加入本公司，現任地產計劃部總經理。彼具有超過四十一年之土地及物業發展經驗。彼於一九七六年加入前工務局及於一九八零年成為特許測量師。及後，彼於一九八二年獲派往英國倫敦一國際物業顧問行接受估價、城市規劃及物業發展專業訓練。彼於一九八六年及一九九四年分別晉升為地政總署高級產業測量師及總產業測量師。彼持有地產實務學院士文憑、管理學深造文憑及國際房地產理學碩士學位。彼於一九九二年獲香港政府保送美國柏克萊加利福尼亞大學公共政策研究院完成一年期進修課程。梁先生為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員及註冊專業測量師。彼曾為方便營商諮詢委員會非官方成員、前樓宇施工前期工作小組召集人、土地（雜項條文）條例下的覆核委員團成員、職業訓練局房地產服務業訓練委員會成員及香港大學建築學院房地產碩士課程校外考評員。彼現為土地及建設諮詢委員會地政小組成員及香港地產建設商會規劃環境地政小組召集人。

黃永灝先生，銅紫荊星章，太平紳士，60歲，於二零零六年加入本公司，現任建築部總經理。彼為英國土木工程師學會、香港工程師學會、英國公路學會及香港公路學會之資深會員。彼亦為根據第409章工程師註冊條例註冊之香港註冊工程師。黃先生於二零零五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於二零一四年獲頒授銅紫荊星章(BBS)。彼曾擔任香港建造商會會長、建造業訓練局主席及建造業訓練委員會主席。黃先生現為香港科技园公司董事、港深創新及科技园有限公司董事、香港機場管理局董事會成員及香港建造商會永遠監督。

鄭育麟先生，69歲，自一九九四年加入本公司，現為工程部高級總經理。彼為香港工程師學會、英國土木工程師學會及結構工程師學會之會員。彼具有超過四十年之結構、土木及土力工程之專業經驗。

黃文華先生，52歲，自二零一二年加入本公司，現為營業部高級總經理。彼持有香港律師之專業資格及現時為數個專業，政府諮詢及顧問委員會委員。彼持有香港大學之法律學士學位及法學專業證書。彼亦為香港地產建設商會個人會員。在加入本公司前，黃先生於土地及有關物業發展工作方面具有超過二十二年之法律專業經驗，並曾為香港其中之一大型國際法律事務所之合夥人。

董事及高層管理人員個人資料

林達民先生，58歲，於一九八三年加入本公司，現任營業（一）部總經理。林先生持有澳洲悉尼科技大學工程管理學碩士學位及香港理工大學管理學文憑，現時為香港地產行政師學會普通會員、香港市務學會行政人員會士及中國綠色建築認證經理，並具有超過三十四年之物業銷售策劃經驗。

韓家輝先生，54歲，於二零一三年加入本公司，現任營業（二）部總經理。彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼具有超過三十一年之物業收購、發展、銷售、市場推廣及融資經驗，參與之項目分佈於香港、中國內地、台灣及日本等地。彼加盟本公司前，曾擔任數間著名國際測量師行之高層以及信和置業之聯席董事及英資高富諾集團之亞洲區執行董事/發展部董事總經理。

蔡涯棉先生，銅紫荊星章，太平紳士，60歲，於二零一三年加入本公司，現任中國營銷及買地負責人。彼畢業於香港浸會學院工商管理系及持有澳門東亞大學工商管理碩士學位。彼從事房地產業務三十七年，擁有豐富香港及內地房地產市場知識及經驗。蔡先生於二零零五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於二零一五年獲頒授銅紫荊星章(BBS)。彼現為香港房地產協會有限公司副會長。

李佩雯小姐，57歲，於一九八四年加入本公司，現任集團租務部高級總經理。李小姐持有英國倫敦大學文學士（榮譽）學位，具有超過三十三年之市場發展經驗。李小姐為李兆基博士之長女、李寧先生之配偶、李家傑博士及李家誠先生之胞姊以及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

薛伯榮先生，70歲，於一九九一年加入本公司，現任集團租務部總經理。薛先生為英國特許秘書及行政人員公會會員、香港地產行政師學會資深會員及香港地產建設商會個人會員，並具有超過四十年之市場發展、租務及物業管理經驗。

李寧先生，61歲，自二零一四年獲委任為恒基兆業發展有限公司之執行董事，並為香港小輪（集團）有限公司之執行董事。彼持有 Babson College 理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生於一九八九年設立千色 Citistore 店舖業務，並自此以董事身管理業務，在百貨行業具有二十五年之豐富經驗。李先生為李兆基博士之女婿、李佩雯小姐之配偶、李家傑博士及李家誠先生之姐夫以及李達民先生及馮李煥琮女士之親屬。

董事及高層管理人員個人資料

黃劍榮博士，56歲，於二零一一年加入本公司成為集團顧問，負責就其專長領域，如銷售及推廣、租賃及項目管理，向恒地集團提供意見，現時亦兼任資產拓展部及工商舖租售部總經理，就恒基兆業地產集團之物業發展及投資組合之資產品牌方面提供意見。黃博士為香港註冊建築師及認可人士，而彼持有上海財經大學金融博士學位。彼加盟恒地集團前，曾擔任中渝置地控股有限公司之執行董事及領匯管理有限公司（作為領匯房地產投資信託基金之管理人）之策劃及發展總監。彼亦曾於新鴻基地產集團任職超過十年。

馮孝忠先生，**銅紫荊星章**，**太平紳士**，60歲，二零一七年八月一日獲委任為本公司首席財務總監。彼為香港大學文學學士及嶺南大學榮譽院士，於二零一七年七月退任前為恒生銀行有限公司之執行董事兼環球銀行及資本市場業務主管，彼為香港理工大學會計及金融學院專業應用教授（金融），具有約三十六年之銀行、資本市場及資產管理經驗。馮先生現時為醫院管理局大會成員及東區醫院管治委員會主席及香港機場管理局董事會成員。

李鏡禹先生，91歲，於一九七三年本公司之母公司恒基兆業有限公司註冊成立時李先生加入該公司，並協助本公司主席從事物業發展逾六十年。李先生曾任本公司執行董事約四十年直至二零一六年六月二日退任董事局成員。彼為恒基兆業地產代理有限公司之執行董事，並出任多間本集團成員之董事。彼於本集團財務部擔任高級行政角色，並負責集團物業按揭貸款業務。

廖祥源先生，60歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為本集團之公司秘書。廖先生畢業於澳洲 Monash 大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會及香港特許秘書公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。廖先生具有多年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

黃永基先生，55歲，於二零零七年加入本公司出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。彼在英國及香港具有超過三十年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入本公司前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

顏雪芳小姐，60歲，自二零零五年加入本公司，現為企業傳訊部總經理。顏小姐畢業於美國威斯康辛州大學。彼具有超過三十五年之銀行及房地產業之經驗，並曾擔任企業傳訊、市務、零售銀行及電子商務之要職。在加入本公司前，顏小姐任職香港旅遊發展局之企業傳訊及公關總經理。

財務報表

134	獨立核數師報告
140	綜合損益表
141	綜合損益及其他全面收益表
142	綜合財務狀況表
144	綜合權益變動表
146	綜合現金流量表
148	財務報表附註
241	主要附屬公司
248	主要聯營公司
249	主要合營企業

獨立核數師報告



獨立核數師報告
致恒基兆業地產有限公司各成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第140至第249頁恒基兆業地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布之《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告之「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布之《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

投資物業及發展中投資物業之估值	
請參閱綜合財務報表第202頁至第209頁之附註十六及第154頁之會計政策附註二(j)(i)。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>貴集團在香港和中國內地多個一、二線城市持有投資物業及發展中投資物業的組合，有關組合之公允價值為港幣172,673,000,000元，合共佔 貴集團於二零一七年十二月三十一日總資產之42%。這些物業包括寫字樓、工貿商廈、購物商場、住宅單位和停車場。</p> <p>於二零一七年十二月三十一日投資物業及發展中投資物業的公允價值由董事根據合資格外部物業估值師編製的獨立估值進行評估。綜合損益表內列賬的投資物業及發展中投資物業公允價值的變動淨額佔 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度除稅前盈利之30%。</p> <p>我們將 貴集團投資物業及發展中投資物業的估值識別為關鍵審計事項，是由於投資物業及發展中投資物業佔 貴集團總資產一個較大比重，並且投資物業及發展中投資物業之公允價值的變動會對 貴集團除稅前盈利產生較大影響，以及投資物業及發展中投資物業的估值涉及固有主觀性，需要管理層作出重大判斷和估計，並因此而導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險較高，特別是 貴集團所持有的投資物業及發展中投資物業數量大，性質各有不同並遍佈不同地點。</p>	<p>我們就投資物業及發展中投資物業的估值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲得和檢查由 貴集團聘請的外部物業估值師編製的估值報告，作為董事對投資物業及發展中投資物業的公允價值進行評估之基礎；• 就所需估值的物業而言，評估外部物業估值師的專業資格、經驗和專業知識，並考慮其客觀性和獨立性；• 在我們的內部物業估值專業人員的協助下和在沒有管理層在場的情況下，與外部物業估值師進行討論，並根據估值方法和透過我們的內部物業估值專業人員的行業知識和經驗、按照可取得的市場數據對比有關的資本化比率、現市值租金和可比較之市場交易，評估估值中所採用的主要估計和假設；• 以抽樣方式，根據相關合同和文件記錄，對比 貴集團向外部物業估值師提供的租賃信息，包括承諾租金和出租率；• 以抽樣方式，實地到訪發展中投資物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及/或 貴集團最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

評估中國內地供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業之可變現淨值	
請參閱綜合財務報表第218頁之附註廿三及第160頁之會計政策附註二(o)。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於二零一七年十二月三十一日，貴集團於香港和中國內地多個城市擁有賬面值合共為港幣62,944,000,000元的供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業，佔貴集團於該日總資產之15%。</p> <p>這些物業以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。在釐定這些物業的可變現淨值時需要作出估計，包括預期未來售價和完成銷售這些物業的所需成本，由貴集團管理層參考外部物業估值師(就部分物業而言)所進行的獨立估值作評估。</p> <p>政府政策的變化，包括利率影響、銀行準備金要求及/或第二套房買家的按揭貸款要求等政策，可能導致物業價格出現波動，尤其是中國內地市場的物業。</p> <p>我們將中國內地市場的物業之可變現淨值評估識別為關鍵審計事項，是因為這些物業佔貴集團總資產一個較大比重，以及可變現淨值的評估涉及固有主觀性，需要管理層對未來售價和未來建築成本作出重大判斷和估計，並因此而導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險較高。</p>	<p>我們就評估中國內地供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業之可變現淨值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲得和檢查貴集團管理層的估值評估及/或由貴集團聘請的外部物業估值師編製的外部估值報告，作為董事對供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業的可變現淨值進行評估之基礎；• 就所需估值的物業的性質和地點而言，評估貴集團管理層及/或外部物業估值師的專業資格、經驗和專業知識；• 在我們的內部物業估值專業人員的協助下，與管理層及/或外部物業估值師進行討論估值方法並評估估值中所採用的主要估計和假設，包括預期未來售價和完工成本、並根據我們的內部物業估值專業人員的行業知識和經驗，就預期未來售價與(如有)類似物業的近期交易價格或每個發展項目在鄰近地區的可比較物業的價格、以及類似性質和地點的物業之公開可獲取的市場建築成本信息進行比較；• 以抽樣方式，實地到訪供發展後銷售之發展中物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及/或貴集團最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

於報告期間結束日有待交易法律手續完成之物業銷售之收入確認	
請參閱綜合財務報表第177頁之附註五及第165頁之會計政策附註二(x)(i)。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認物業銷售收入港幣16,522,000,000元。部分於香港的物業銷售已在報告期間內確認為收入，但預期其相關法律手續在報告期間結束日之後才會完成。</p> <p>來自物業銷售的收入於簽訂買賣協議和物業落成兩者中較遲者確認。其原則是與交易有關的經濟利益很可能會流入企業實體為基礎。這個基礎原則對於物業銷售交易的法律手續完成前確認收入的情況尤為關鍵，因為法律手續完成的時間節點是銷售價款全部結清和物業的法定產權轉移。</p> <p>我們將有關交易法律手續在報告期間結束日之後才完成的香港物業銷售交易之收入確認識別為關鍵審計事項，是由於評估與相關交易有關的經濟利益是否有機會流入貴集團涉及固有主觀性，管理層需要就買家會否完成物業銷售交易的法律手續及支付合同規定的所有應付金額之可能性，作出重大判斷（特別是香港物業樓宇價格波動）。</p>	<p>我們就相關的物業銷售交易的收入確認的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估管理層就物業銷售收入確認入賬的內部監控的設計、實施和操作有效性；• 針對預期法律手續在報告期間結束日之後才完成的物業交易，就管理層對物業銷售交易完成法律手續的機會率，以及與交易有關的剩餘未付價款的回收所作出之評估作出評估，其中參照報告期間結束日之後所取得的付款和其他相關信息，例如買家的背景和其與貴集團的以往銷售記錄、以往支付按金和分期付款是否及時、貴集團和買方之間的往來通訊、以及其他公開可獲取的信息；• 以抽樣方式，按照貴集團的相關賬冊和記錄，比較上述之付款記錄；• 向管理層查詢是否可能潛在任何物業銷售交易法律手續出現延誤或取消的情況。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李果行先生。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一八年三月二十一日

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
收入	五	24,453	25,568
直接成本		(12,726)	(14,702)
其他收益	六	11,727	10,866
其他收入淨額	七	166	169
分銷及推廣費用		5,038	2,283
行政費用		(1,077)	(1,212)
		(1,969)	(1,903)
未計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		13,885	10,203
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	十六(a)	9,911	7,013
已計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		23,796	17,216
融資成本	八(a)	(837)	(882)
銀行利息收入		633	327
融資成本淨額		(204)	(555)
應佔聯營公司盈利減虧損		4,966	3,891
應佔合營企業盈利減虧損		4,378	3,889
除稅前盈利	八	32,936	24,441
所得稅	十一(a)	(2,115)	(2,255)
本年度盈利		30,821	22,186
應佔：			
本公司股東		30,433	21,916
非控股權益		388	270
本年度盈利		30,821	22,186
按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利(賬目所示每股盈利)			
基本及攤薄	十四(a)	港幣7.61元	港幣5.48元*
按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後)之影響之每股盈利(每股基礎盈利)			
基本及攤薄	十四(b)	港幣4.89元	港幣3.54元*

* 就二零一七年派發之紅股作出調整。

第148頁至第249頁之附註屬本財務報表之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十二。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
本年度盈利		30,821	22,186
本年度其他全面收益 (除稅及重新分類調整後) :	十三(a)		
其後不會被重新分類至損益之項目 :			
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		53	3
其後可能被重新分類至損益之項目 :			
— 匯兌差額 : 匯兌儲備之變動淨額		3,221	(3,577)
— 現金流量對沖 : 對沖儲備之變動淨額		156	45
— 可供出售證券 : 公允價值儲備之變動淨額		245	68
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		1,524	(1,089)
本年度其他全面收益		5,199	(4,550)
本年度全面收益總額		36,020	17,636
應佔 :			
本公司股東		35,627	17,386
非控股權益		393	250
本年度全面收益總額		36,020	17,636

第148頁至第249頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	十六	172,673	131,850
其他物業、廠房及設備	十六	350	1,419
聯營公司權益	十八	59,506	53,936
合營企業權益	十九	44,865	38,728
衍生金融工具	二十	111	358
其他金融資產	廿一	11,937	10,854
遞延稅項資產	十一(c)	424	377
		289,866	237,522
流動資產			
購買物業訂金	廿二	1,666	4,608
存貨	廿三	73,602	75,242
應收賬款及其他應收款	廿四	19,452	10,651
保管賬存款		2,333	1,289
現金及銀行結餘	廿六	24,673	22,966
		121,726	114,756
分類為尚待完成之交易資產	卅二	-	3,220
		121,726	117,976
流動負債			
應付賬款及其他應付款	廿七	23,355	21,223
銀行借款	廿八	23,506	14,392
擔保票據	廿九	1,169	5,760
應付稅項		1,968	1,054
		49,998	42,429
分類為尚待完成之交易資產之相關負債	卅二	-	32
		49,998	42,461
流動資產淨值		71,728	75,515
總資產減流動負債		361,594	313,037

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款	廿八	45,671	28,086
擔保票據	廿九	8,204	7,846
同母系附屬公司借款	三十	1,754	316
衍生金融工具	二十	746	906
遞延稅項負債	十一(c)	6,607	6,582
		62,982	43,736
資產淨值		298,612	269,301
資本及儲備	卅一		
股本	卅九(c)	52,345	52,345
其他儲備		240,780	211,189
本公司股東應佔權益總額		293,125	263,534
非控股權益		5,487	5,767
權益總額		298,612	269,301

由董事局於二零一八年三月二十一日核准並許可發出。

董事

李兆基

李達民

第148頁至第249頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	分配予本公司股東										
	附註	股本 港幣百萬元	物業重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於二零一六年一月一日之結餘		52,345	16	3,591	259	(648)	92	195,592	251,247	5,022	256,269
二零一六年之權益變動：											
本年度盈利		-	-	-	-	-	-	21,916	21,916	270	22,186
本年度其他全面收益	十三(c)	-	-	(4,957)	325	99	-	3	(4,530)	(20)	(4,550)
本年度全面收益總額		-	-	(4,957)	325	99	-	21,919	17,386	250	17,636
轉撥至其他儲備		-	-	-	-	-	67	(67)	-	-	-
派發之紅股股份	卅九(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	-	-	-	-	-	-	(3,538)	(3,538)	-	(3,538)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	-	-	-	-	-	-	(1,528)	(1,528)	-	(1,528)
應佔聯營公司之儲備		-	-	-	-	-	-	(33)	(33)	-	(33)
支付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(1,282)	(1,282)
增加投資附屬公司之權益		-	-	-	-	-	-	-	-	(69)	(69)
借入自非控股權益淨額		-	-	-	-	-	-	-	-	1,846	1,846
於二零一六年十二月三十一日之結餘		52,345	16	(1,366)	584	(549)	159	212,345	263,534	5,767	269,301

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	分配予本公司股東							合計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
		股本 港幣百萬元	物業重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元			
於二零一七年一月一日之結餘		52,345	16	(1,366)	584	(549)	159	212,345	263,534	5,767	269,301
二零一七年之權益變動：											
本年度盈利		-	-	-	-	-	-	30,433	30,433	388	30,821
本年度其他全面收益	十三(c)	-	-	4,841	200	100	-	53	5,194	5	5,199
本年度全面收益總額		-	-	4,841	200	100	-	30,486	35,627	393	36,020
轉撥自其他儲備		-	-	-	-	-	(43)	43	-	-	-
派發之紅股股份	卅九(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	-	-	-	-	-	-	(4,110)	(4,110)	-	(4,110)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	-	-	-	-	-	-	(1,921)	(1,921)	-	(1,921)
應佔聯營公司之儲備		-	-	-	-	-	-	(5)	(5)	-	(5)
支付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(567)	(567)
轉讓附屬公司	卅四	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)
派款至非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	(15)
償還至非控股權益淨額		-	-	-	-	-	-	-	-	(75)	(75)
於二零一七年十二月三十一日之結餘		52,345	16	3,475	784	(449)	116	236,838	293,125	5,487	298,612

第148頁至第249頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
營運活動			
除稅前盈利		32,936	24,441
調整項目：			
— 利息收入		(954)	(612)
— 可供出售證券投資股息收入	八(d)	(214)	(263)
— 出售投資物業(收益)/虧損淨額	七	(1,211)	32
— 存貨(撥備撥回)/撥備淨額	七	(25)	332
— 應收貿易賬款之(減值虧損撥回)/減值虧損	七	(2)	11
— 轉讓附屬公司權益之收益淨額	七及卅四	(3,837)	(1,959)
— 清算附屬公司之收益淨額	七	(33)	—
— 出售可供出售證券收益淨額	七	(336)	(2)
— 衍生金融工具公允價值(收益)/虧損淨額：			
利率掉期合約	七	(21)	(597)
其他衍生金融工具	七	35	(78)
— 現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益	七	371	12
— 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	十六(a)	(9,911)	(7,013)
— 融資成本	八(a)	837	882
— 折舊	八(d)	94	106
— 應佔聯營公司盈利減虧損		(4,966)	(3,891)
— 應佔合營企業盈利減虧損		(4,378)	(3,889)
— 外幣兌換收益淨額		(55)	(67)
— 其他營運活動現金流量		(2)	2
營運資金變動前之營運盈利		8,328	7,447
增加應收分期款及應收貸款		(2,647)	(3,209)
增加購買物業訂金		(310)	(23)
(增加)/減少存貨(除透過轉讓附屬公司及轉撥至投資物業/ 自投資物業轉撥外)		(3,685)	4,269
增加應收賬款、預付費用及按金		(2,636)	(2,568)
增加應收客戶合約工程款		(6)	(4)
(增加)/減少保管賬存款		(1,044)	1,444
減少/(增加)被限制使用的現金		130	(520)
增加/(減少)應付賬款及應付費用		264	(501)
增加/(減少)應付客戶合約工程款		7	(14)
(減少)/增加租約及其他按金		(242)	386
增加已收預售樓宇訂金		1,303	576
營運業務所(用)/得的現金		(538)	7,283
已收利息		316	266
已付稅款			
— 香港		(839)	(866)
— 香港以外		(733)	(353)
營運活動所(用)/得的現金淨額		(1,794)	6,330

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
投資活動			
購買投資物業及其他物業、廠房及設備之支出		(28,000)	(3,414)
出售投資物業及其他物業、廠房及設備所得款項		3,427	923
償還自聯營公司		241	256
(借款予)/償還自合營企業		(2,744)	1,450
增加投資聯營公司		(452)	(93)
增加投資合營企業		(277)	–
購入可供出售證券之款項		(741)	(299)
購入持有至期滿日之債務證券之款項		–	(31)
購入其他衍生金融工具之款項		(18)	(2)
出售可供出售證券所得款項淨額		1,831	3
贖回持有至期滿日之債務證券所得款項		633	112
收購附屬公司之現金流出淨額		(47)	–
轉讓附屬公司權益之現金流入淨額	卅四	9,161	4,301
增加投資附屬公司		(17)	(69)
已收利息		646	304
已收聯營公司股息		2,180	1,991
已收合營企業股息		1,362	1,378
已收可供出售證券股息		214	216
減少/(增加) 於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款		6,293	(6,503)
投資活動所(用)/得的現金淨額		(6,308)	523
融資活動			
(償還予)/借入自非控股權益淨額	廿六(b)	(75)	1,846
銀行新來借款	廿六(b)	60,741	30,261
償還銀行借款	廿六(b)	(34,421)	(22,825)
發行擔保票據所得款項	廿六(b)	1,339	–
償還擔保票據	廿六(b)	(5,767)	(2,225)
增加/(減少) 同母系附屬公司借款	廿六(b)	1,438	(869)
支付利息及其他借貸成本	廿六(b)	(1,562)	(1,691)
派款至非控股權益		(15)	–
支付本公司股東之股息	十二	(6,031)	(5,066)
支付非控股權益股息		(567)	(1,282)
融資活動所得/(用) 的現金淨額		15,080	(1,851)
現金及現金等價物增加之淨額		6,978	5,002
於一月一日之現金及現金等價物		12,839	8,465
外幣兌換率變動之影響		1,047	(628)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿六(a)	20,864	12,839

第148頁至第249頁之附註屬本財務報表之一部分。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

一 一般資料

恒基兆業地產有限公司（「本公司」）於香港成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市，其註冊辦事處及主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期72樓至76樓。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、百貨業務及管理、酒店業務及管理、建築工程、財務借貸、項目管理、投資控股以及物業管理。

二 主要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》（此統稱包含香港會計師公會頒布之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋）及香港公認會計原則之規定而編製。本財務報表亦符合香港《公司條例》（第622章）適用之規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）適用之披露規定。以下是本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）所採用之主要會計政策概要。

(b) 會計政策變動

香港會計師公會已頒布於本集團及本公司之本會計期間首次生效之下列《香港財務報告準則》修訂，並與本會計期間本集團之綜合財務報表有關：

- 《香港會計準則》第七號「現金流量表：披露計劃」之修訂
- 《香港會計準則》第十二號「所得稅：確認來自未實現虧損的遞延稅項資產」之修訂

在《香港會計準則》第七號之修訂下，實體需提供披露以便財務報表使用者對與融資活動有關之項目之賬面值於財政期間/年度之變動作出評估。除上述外，以上之發展並未對本集團於本期間或以前期間業績及財務狀況之編製或呈報構成重大影響。

本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(b) 會計政策變動 (續)

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒布截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效，亦並沒有在本財務報表內採納之數項新準則，當中包括以下可能與本集團相關者：

	於以下日期或其後 開始之會計期間生效
《香港財務報告準則》第九號「金融工具」	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第十六號「租賃」	二零一九年一月一日

儘管《香港財務報告準則》第九號及《香港財務報告準則》第十五號之評估已大致上完成，但由於迄今已完成之評估乃基於本集團目前可獲得之資料，因此在首次採納該等準則之實際影響可能有所不同，待該等準則在首次應用於本集團截至二零一八年六月三十日止六個月期間之中期財務報告之前，亦可能會釐清進一步之影響。本集團亦可能會改變對會計政策之選擇，包括過渡方案，直至該等準則首次應用於財務報告內。

《香港財務報告準則》第九號引入 (其中包括) 基於本集團管理金融資產業務模式及金融資產合約現金流量特徵之基礎上之金融資產之新分類及計量規定，及新的預期信貸虧損模式以取代《香港會計準則》第三十九號「金融工具：確認及計量」(「《香港會計準則》第三十九號」) 所採用之已產生減值模式，及對沖比率須與實體之管理層就風險管理所使用之對沖比率相同之一個新對沖會計模式。根據管理層之初步評估：

- 按照《香港財務報告準則》第九號之規定對本集團金融資產進行分類將不會對本集團之綜合財務狀況表之資產淨值產生重大影響；
- 本集團計劃採用《香港會計準則》第三十九號之對沖會計做法；及
- 根據預期信貸虧損模式所計提本集團應收租金、應收分期款及應收貿易賬款之減值並無重大財務影響。

根據《香港財務報告準則》第十五號，當客戶取得根據合約訂明之產品或服務之控制權時，方會確認出售產品或提供服務之收入。管理層已初步評估採納《香港財務報告準則》第十五號之影響，並基於其評估，此將導致銷售物業收入及相關直接成本比較本集團目前所確認之時間為遲。

根據《香港財務報告準則》第十六號，承租人需於租賃合約開始時於財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債，並於損益表中確認使用權資產之折舊支出及租賃負債相關之利息支出。管理層已初步評估採納《香港財務報告準則》第十六號將影響現時分類為經營租賃之物業租賃承租人，導致資產及負債均會增加並影響於租賃期間內在損益表中確認之時間。誠如附註六(b)所披露，本集團根據不可解除之經營租賃在日後應付之最低租賃付款，其中部分須於報告期間結束日後之一年至五年期間內支付。因此，一旦採納《香港財務報告準則》第十六號，其中部分金額可能需要確認為租賃負債及相關之使用權資產。本集團將進行更詳細之分析，同時考慮實際操作之適用性，並調整由現在至採納《香港財務報告準則》第十六號之期間內所訂立或終止之任何租賃合約。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(c) 財務報表之編製基準

截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司之財務報表並按權益法計入本集團於聯營公司和合營企業之權益。

除以下資產及負債是按公允價值列賬(見下文所載之會計政策)外,編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準:

- 被劃歸為可供出售證券之金融工具(參閱附註二(g));
- 衍生金融工具(參閱附註二(h));及
- 投資物業及發展中投資物業(參閱附註二(j)(i))。

分類為待出售之非流動資產及尚待完成之交易之計量基準載列於下文附註二(l)。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》之財務報表時作出對會計政策應用,以及資產、負債、收入和支出之報告金額構成影響之判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和因應當時情況認為合理之多項其他因素所作出的,其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有異於該等估計。

管理層會不時審閱各項估計及相關假設。如果會計估計之修訂只是影響某一期間,其影響便會在該期間內確認;如果修訂對當前及未來期間均有影響,則在作出修訂之期間及未來期間內確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響之判斷及估計金額不確定因素之主要來源,已載列於附註三。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團對其參與投資於實體所面對或擁有回報變化之權利、及能夠對實體行使權力以影響回報金額時,則本集團已控制該實體。當評估本集團是否有權力時,只會考慮由本集團及其他各方所持有之實質性權利。

於附屬公司之投資由控制權啟始日期起至控制權終止日期止期間,於本綜合財務報表內綜合入賬。集團內部往來結餘、交易和現金流量,以及集團內部交易所產生之任何未變現盈利,均於編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同,但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益,而本集團並沒有與這些權益之持有人訂立任何額外條款以導致本集團整體就這些權益需承擔符合金融負債定義之合約責任。就每項企業合併而言,本集團可選擇按公允價值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨額之比例之基準,以計量任何非控股權益。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司及非控股權益 (續)

非控股權益列示於綜合財務狀況表內之權益項目中，與本公司股東應佔權益分開列示。非控股權益所佔本集團業績之金額，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司股東之間作出分配之形式，在綜合損益表和綜合損益及其他全面收益表中列示。

本集團於附屬公司之權益變動，倘若不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益之金額以反映相對權益之變動，但不會調整商譽及不會確認損益。

當本集團失去於一間附屬公司之控制權，該交易入賬列作出售該附屬公司之全部權益，所產生之收益或虧損在損益中確認。當於前附屬公司失去控制權之時，獲保留之任何權益以公允價值確認，此金額被視為初始確認金融資產之公允價值 (參閱附註二(g))，或投資於聯營公司或合營企業初始確認之成本 (參閱附註二(e)) (如適用)。

除附屬公司之投資被劃歸為待出售 (或包括在已劃歸為尚待完成之交易) 外 (參閱附註二(l))，本公司財務狀況表所示於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損 (參閱附註二(n)) 後列賬。

(e) 聯營公司及合營安排

(i) 聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但並不控制或聯合控制其管理層之實體，包括參與其財務及經營政策之決定。

合營企業乃一項合營安排，據此本集團或本公司及其他方在合約上同意分享該項安排之控制權，及享有該項安排淨資產之權利。

於聯營公司或合營企業之投資是按權益法於本綜合財務報表入賬，惟已被劃歸為待出售 (或包括在已劃歸為尚待完成之交易) 除外 (參閱附註二(l))。根據權益法，該投資是先以成本入賬，然後就本集團所佔被投資公司於收購日可辨別資產淨值之公允價值超出投資成本 (如有) 之金額作出調整。此後，就本集團所佔被投資公司資產淨值之收購後變更及與投資有關之減值虧損 (參閱附註二(n)) 對該投資作出調整。於收購日公允價值超出成本之金額、本集團所佔被投資公司於收購後之除稅後業績及於本年度內之減值虧損，均在綜合損益表內確認，而本集團所佔被投資公司之其他全面收益中於收購後之除稅後項目，則在綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過其應佔聯營公司或合營企業之權益時，本集團應佔之權益便會減低至零，並且不再確認額外虧損，惟本集團須履行法定或推定義務或代被投資公司作出付款者則除外。就此而言，本集團應佔權益是以按照權益法計算投資之賬面金額，以及實質上構成本集團於聯營公司或合營企業投資淨額中作為長期權益之部分。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司及合營安排 (續)

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生之未變現盈利及虧損，均按本集團於被投資公司應佔之權益基準抵銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值除外，未變現虧損將即時在損益中確認。

如果投資於一家聯營公司成為投資於一家合營企業 (反之亦然)，所保留權益毋須重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或對合營企業擁有共同控制權時，按出售有關被投資公司之全部權益列賬，由此產生之收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響或共同控制權日期所保留於前被投資公司之任何權益乃按公允價值確認，此金額被視為金融資產初始確認之公允價值 (參閱附註二(g))。

除被劃歸為待出售 (或包括在已劃歸為尚待完成之交易) 外 (參閱附註二(l))，本公司財務狀況表中所示於聯營公司及合營企業之投資乃按成本減去減值虧損 (參閱附註二(n)) 後列賬。

- (ii) 合營業務是一種合營安排。據此本集團及其他各方在合約上同意攤分該項安排之控制權，並對與該安排相關的資產享有權利及對負債承擔責任。本集團會採用分項總計法，將與其權益有關的資產、負債、收入及支出與類似的項目合併計算，去確認其在合營業務中的權益。本集團會採用一致的會計政策去計算相若交易及在類似情況下進行的活動。

(f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)之金額：

- (i) 所轉讓代價款之公允價值、於被收購方之非控股權益金額及本集團以往持有被收購方權益之公允價值三者合計；
- (ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量之公允價值淨額。

當(ii)超過(i)時，超出之金額即時在損益中確認為議價收購之收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。由業務合併所產生之商譽分配至預計受惠於因合併而產生協同作用之各現金產出單元或現金產出單元之組別，並且每年接受減值測試 (參閱附註二(n))。

於本年度內出售之現金產出單元，於計算其出售損益時將計入任何應佔購入商譽之金額。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(g) 其他債務及權益證券投資

本集團有關債務及權益證券投資 (於附屬公司、聯營公司和合營企業之投資除外) 之政策如下：

債務及權益證券投資初始以公允價值 (即交易價格) 列賬，除非首次確認時之公允價值與交易價格不同，且公允價值為相同資產或負債於活躍市場中之報價或使用可觀察市場數據之估值技術計算。成本包括應佔交易成本，除非另有說明如下。該等投資其後視乎其分類入賬如下：

非衍生金融資產具有固定或可確定付款金額和到期日，以及集團有明確的能力和意向持有至期滿日，分類為持有至期滿日之債務證券。持有至期滿日之債務證券初始以公允價值列賬，於每個報告期間結束日按實際利率法以釐定攤銷成本並減去減值虧損計量 (參閱附註二(n))。另外，由於持有至期滿日之債務證券之攤銷成本改變帶來之外幣匯兌損益需於損益中確認。

不屬於以上類別之證券投資則劃歸為可供出售證券。本集團會在每個報告期間結束日重新計量其公允價值，由此產生之任何收益或虧損在其他全面收益中確認及於權益內之公允價值儲備中獨立累積計算。惟當權益證券投資無法在活躍市場中取得相同工具之市場報價及不能可靠地計量其公允價值時，該等投資應以成本減去減值虧損 (參閱附註二(n)) 後於財務狀況表中確認者除外。權益證券之股息收入則按載於附註二(x)(vii)之會計政策於損益中確認。

終止確認投資或投資出現減值 (參閱附註二(n)) 時，於權益中確認之累計收益或虧損將會重新分類至損益。本集團會在承諾購入/出售投資日期或於投資屆滿日期確認/終止確認有關之投資。

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具乃按公允價值初始確認，並於每個報告期間結束日重新計量其公允價值。重新計量公允價值時產生之收益或虧損即時於損益中確認，惟倘若衍生工具合乎現金流量對沖會計要求則除外，在該等情況下所產生之收益或虧損將視乎對沖項目之性質予以確認 (參閱附註二(i))。

(i) 現金流量對沖

倘若衍生金融工具獲指定為對沖一項已確認之資產或負債或非常可能發生之預計交易之現金流量變動或已承諾未來交易之相關外匯風險，於重新計量該衍生金融工具之公允價值時所產生之收益或虧損中之有效部分於其他全面收益中確認及於權益內之對沖儲備中獨立累積計算，而非有效部分則立刻於損益中確認。

若對沖之預期交易其後確認為一項非金融資產或非金融負債，有關收益或虧損將由權益重新分類至並包括於該非金融資產或負債之初始成本或其他賬面值內。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(i) 現金流量對沖 (續)

若對沖之預期交易其後確認為一項金融資產或金融負債，有關收益或虧損將於與該所購入之金融資產或承擔之金融負債對損益產生影響 (例如當確認利息收入或支出時) 之期間由權益重新分類至損益。

除上述兩項政策所涵蓋之現金流量對沖外，有關收益或虧損將於與該對沖之預期交易對損益產生影響之期間由權益重新分類至損益。

當對沖工具已到期或已出售、已被終止或已被行使、或實體撤回已確立之對沖關係但被對沖之預計交易仍然預期發生，則有關累計至當時時間節點之收益或虧損會保留於權益內直至該預計之交易發生，並按照上述政策予以確認。若該對沖交易預期不會發生，有關之累計未變現收益或虧損會立刻自權益重新分類至損益。

(j) 投資物業及其他物業、廠房及設備

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及/或為資本增值而以租賃權益方式擁有或持有之土地及/或樓宇。當中包括持有尚未確定未來用途之土地、及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業用途之物業。

投資物業及發展中投資物業按公允價值列賬，除非物業於報告期間結束日仍在興建或發展中及物業之公允價值於當時未能可靠地計量。投資物業公允價值之變動、或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入乃按照附註二(x)(ii)所述方式列賬。

當本集團以經營租賃方式持有物業權益以賺取租金收入及/或資本增值，相關之權益會按每項物業之情況劃歸為投資物業。劃歸為投資物業之任何該等物業權益之列賬方式與以融資租賃 (參閱附註二(m)(i)) 方式持有之權益一樣，而其適用之會計政策也跟以融資租賃方式出租之其他投資物業相同。租賃支出乃按照附註二(m)所述方式入賬。

(ii) 其他物業、廠房及設備

下列其他物業、廠房及設備項目按成本減去累計折舊 (參閱附註二(k)) 及減值虧損 (參閱附註二(n)) 後列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇；
- 分類為融資租賃下自用租賃土地；及
- 其他廠房及設備項目。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(j) 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(ii) 其他物業、廠房及設備 (續)

自建之其他物業、廠房及設備項目之成本包括物料成本、直接工資成本、拆卸和清除項目及修復項目所在場地之成本之初始估計金額 (如適用)，以及適當比例之間接生產成本及借貸成本 (參閱附註二 (z))。

報廢或出售其他物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與項目賬面金額之間之差額釐定，並於報廢或出售之日期在損益中確認。任何相關之物業重估盈餘將會由物業重估儲備轉撥至保留盈利，而不會重新分類至損益。

(k) 折舊

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業及發展中投資物業不計提折舊。

(ii) 酒店物業、分類為融資租賃下自用租賃土地及其他土地及樓宇

物業之租賃土地成本在未屆滿之地契年期內計提折舊。相關之樓宇成本在各自未屆滿之地契年期或四十年 (兩者中較短者為準) 內按直線法計提折舊。

(iii) 其他廠房及設備項目

按其他廠房及設備項目之成本減去其估計剩餘價值 (如有)，在其下述估計可使用年期內以直線法計提折舊：

— 物業裝修、傢具及裝置	5年
— 其他	2至10年

當一項其他物業、廠房及設備之組成部分有不同之可使用年期，相關項目之成本會按照合理基準分配至各個部分，而每個部分則獨立計提折舊。資產之可使用年期及剩餘價值 (如有) 均每年進行審閱。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(l) 待出售之非流動資產及尚待完成之交易

如非流動資產 (或尚待完成之交易) 之賬面值很可能透過出售交易而非持續使用中所收回, 而該非流動資產 (或尚待完成之交易) 能按現況中出售, 則被劃歸為待出售。尚待完成之交易是指一組資產於單一交易中一併售出, 而直接與該等資產相關的負債將於交易中轉移。

緊接在劃歸為待出售類別前, 非流動資產 (及已劃歸為尚待完成之交易的每項資產及負債) 之計量按重新分類前適用的會計政策作出更新。資產初始劃歸為待出售類別及至售出時, 非流動資產 (以下所述之若干資產除外) 或尚待完成之交易會以賬面值及公允價值減出售成本後之較低者列值。在本集團會計賬項中沒有使用此計量政策的主要項目包括遞延稅項資產、金融資產 (於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外) 及投資物業。這些資產即使待出售, 亦會繼續按附註二其他部分所載之政策計量。

初始劃歸為待出售或其後當持有為待出售而重新計量所產生之減值虧損於損益內被確認。一經分類為待出售或被列入歸類為尚待完成之交易之非流動資產則不予計提折舊或攤銷。

(m) 租賃資產

倘若本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項, 從而獲得使用一項特定資產或多項資產之權利, 則該項安排 (包括一宗交易或一系列交易) 乃為租賃或包括租賃。該釐定乃根據評估該項安排之實質性而作出 (無論安排是否具備租賃之法律形式)。

(i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃方式持有之資產, 並且該租賃將擁有資產之絕大部分風險和回報轉移至本集團, 相關之資產便會劃歸為以融資租賃方式持有。倘若租賃不會將擁有資產之絕大部分風險和回報轉移至本集團者, 則劃歸為經營租賃惟下列情況除外:

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業, 會按照每項物業之情況劃歸為投資物業。倘若劃歸為投資物業, 則會以融資租賃方式持有入賬 (參閱附註二(j)(i)); 及
- 以經營租賃方式持作自用之土地, 但無法在租賃啟始時將其土地之公允價值與建於土地上之樓宇之公允價值分開計量, 乃按以融資租賃方式持有入賬, 惟樓宇亦清楚地以經營租賃方式持有除外。就此而言, 租賃啟始是指本集團首次訂立租賃之時間, 或自前承租人接收樓宇之時間, 或有關樓宇之建造日 (如為較遲者)。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(m) 租賃資產 (續)

(ii) 經營租賃費用

當本集團以經營租賃方式獲得資產之使用，則根據租賃條款期限所涵蓋之會計期間內，以等額方式在損益中扣除所支付款項，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所獲取之租賃激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內在損益中扣除。

以經營租賃持有土地之收購成本乃按直線法於租賃條款期限內攤銷，惟劃歸為投資物業 (參閱附註二(j)(i)) 或持作供發展後銷售之待發展/發展中物業 (參閱附註二(o)(ii)) 除外。

(n) 資產減值

(i) 債務及權益證券投資及其他應收款之減值

按成本或攤銷成本列賬或已劃歸為可供出售證券之債務及權益證券投資及其他流動和非流動應收款，均於每個報告期間結束日審閱以釐定是否出現客觀之減值證據。客觀之減值證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變以致對債務人造成不利影響；及
- 可供出售證券投資之公允價值重大或持續下跌低於其成本值。

倘若任何上述證據存在，則按下列方式釐定及確認任何減值虧損：

- 對於投資於聯營公司及合營企業按權益法於本綜合財務報表入賬 (參閱附註二(e))，其減值虧損乃根據該投資之整體可收回金額比較其賬面金額，按照附註二(n)(ii)之基準計量。如果按照附註二(n)(ii)用以計量可收回金額之估計出現了有利之變化，則減值虧損可予以撥回。
- 對於按成本值列賬之非上市權益證券，減值虧損乃根據金融資產之賬面值及以同類金融資產按現時市場之回報率貼現 (當貼現之影響為重大時) 估計未來現金流量，並以兩者之差異計量。按成本值列賬之權益證券之減值虧損不可撥回。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(n) 資產減值 (續)

(i) 債務及權益證券投資及其他應收款之減值 (續)

- 對於以攤銷成本列賬之貿易及其他流動應收賬款和其他金融資產，減值虧損乃根據資產之賬面值及以金融資產原實際利率（即該等資產於初始確認時計算之實際利率）貼現（當貼現之影響為重大時）估計未來現金流量，並以兩者之差異計量。當該等金融資產含有類似風險特徵時，例如類似之逾期情況及並未有個別被評估為減值，則有關之評估減值會以集體形式進行。以集體形式評估減值之金融資產之未來現金流量，乃根據與集體形式評估減值之金融資產具有類似信貸風險特徵之資產之過往虧損情況為基準計量。

倘若於往後期間，減值虧損金額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後發生之事項有聯繫，則該減值虧損於損益內撥回。減值虧損之撥回不可以使資產之賬面值超於以往年度倘若沒有確認減值虧損之資產賬面值。

- 對於可供出售證券而言，已在公允價值儲備中確認之累計虧損將會重新分類至損益。在損益中確認之累計虧損為購買成本與當時公允價值之間之差額，並減去就該資產以往在損益中已確認之任何減值虧損。

可供出售證券已在損益中確認之減值虧損不會通過損益撥回。這些資產其後之任何公允價值增加會在其他全面收益中確認。

減值虧損直接於相應資產中撇銷，惟就包括於應收賬款及其他應收款中之應收貿易賬款所確認之減值虧損，其收回情況屬存疑而不渺茫者除外。在此情況下，呆賬之減值虧損透過撥備賬記錄。當本集團信納收回機會渺茫，被視為無法收回之金額會直接於應收貿易賬款中撇銷，而任何列入撥備賬與此債項有關之金額將會被撥回。其後若收回以往已在撥備賬中扣除之金額，則會在撥備賬中撥回。撥備賬內之其他變動及其後收回以往已直接撇銷之金額則於損益內確認。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(n) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產之減值

於每個報告期間結束日審閱內部和外來之信息，以確定下列資產是否可能出現減值、或是以往確認之減值虧損已經不再存在或可能已經減少之跡象 (商譽則除外)：

- 其他物業、廠房及設備；
- 商譽；及
- 於本公司之財務狀況表中投資於附屬公司、聯營公司及合營企業，惟已被劃歸為待出售 (或包括在已劃歸為尚待完成之交易) 除外 (參閱附註二(l))。

如果出現任何上述跡象，便需估計資產之可收回金額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象，其可收回金額亦於每年度進行估算。

- 計算可收回金額
資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按照能反映當時市場評估對貨幣時間值及資產特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。當資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產組合類別 (即現金產出單元) 來釐定可收回金額。
- 確認減值虧損
倘若資產或所屬現金產出單元之賬面值高於其可收回金額時，便會在損益中確認減值虧損。就現金產出單元確認之減值虧損會作出分配，首先用以減少已分配至該現金產出單元 (或該組單元) 之任何商譽之賬面值，然後按比例減少該單元 (或該組單元) 內其他資產之賬面值；惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本 (如可計量) 後所得金額或其使用價值 (如能釐定)。
- 減值虧損撥回
就商譽以外之資產而言，倘若用以釐定可收回金額之估計出現有利之變化，有關減值虧損將會撥回。商譽之減值虧損不會撥回。

所撥回之減值虧損根據以往年度倘若並無確認減值虧損之資產賬面值為限。所撥回之減值虧損在確認撥回之年度內計入損益中。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(n) 資產減值 (續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須就本財政年度之首六個月編製符合《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」規定之中期財務報告。本集團於上述中期期末採用與於財政年度終結時所採用之相同減值測試、確認及撥回準則（參閱附註二(n)(i)及(ii)）。

已於中期確認有關商譽、可供出售證券、及按成本列賬之非上市權益證券之減值虧損不會於隨後期間撥回，儘管該減值評估於該等中期所屬之財政年度終結時進行並確認沒有虧損、或虧損金額較少。因此，倘若可供出售證券之公允價值於餘下之年度期間或隨後任何期間內增加，該增加金額於其他全面收益（而不會於損益）內確認。

(o) 存貨

存貨乃以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本和可變現淨值之釐定方法如下：

(i) 供發展後銷售之租賃土地

供發展後銷售之租賃土地之成本為購買成本及付予有關政府機構之土地補價（如有）。可變現淨值乃參照管理層按當時市場情況之估計而釐定。

(ii) 供發展後銷售之待發展/發展中物業

供發展後銷售之待發展/發展中物業之成本包括可明確識別之成本，包括土地收購成本、累計發展、物料及供應品成本、工資及其他直接費用、及按合理基礎分配之經營費用和已資本化之借貸成本（參閱附註二(z)）。可變現淨值為估計之售價（根據當時市場情況）減去項目至竣工及於銷售物業時所需之估計成本。

(iii) 待銷售之已建成物業

待銷售之已建成物業之成本包括項目之土地成本及開發成本的總額，意指所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至現時地點及狀態所發生之成本，並按未出售物業應佔該發展項目之土地及發展成本總額之比例釐定。可變現淨值為估計之售價（根據當時市場情況）減去銷售物業時所需之估計成本。

(iv) 零售、餐飲存貨及外購商品

成本乃以加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本。可變現淨值指正常業務中之估計售價減去進行銷售所需之估計成本。

銷售存貨時，其賬面值於相關收入獲確認之期間內確認為支出。存貨之任何撇賬金額以達致可變現淨值、及存貨之所有虧損，均於撇賬或虧損之發生期間內確認為支出。當存貨之撇賬出現任何撥回時，則於撥回出現期間內沖減列作支出之存貨金額。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(p) 建築合約

建築合約乃指一份就建造一項資產或一組資產與客戶洽商之合約，並且該客戶能規範主要結構設計。合約收入之會計政策載列於附註二(x)(iv)。在能夠可靠地估計建築合約之結果的情形下，合約成本將會參照合約於報告期間結束日之完成程度確認為支出。當合約總成本可能超過合約總收入時，預期損失將會即時確認為支出。當未能可靠地估計建築合約之結果時，則合約成本於其產生之期間內確認為支出。

於報告期間結束日之在建工程合約乃以所涉及之成本淨額加上已確認之盈利，再減去已確認之虧損及進度款，並按適用之情況下於財務狀況表中以「應收客戶合約工程款」(作為資產) 或「應付客戶合約工程款」(作為負債) 列示。客戶尚未支付之進度款則記入「應收賬款、預付費用及按金」內。在工程開始前收到的款項則記入「應付賬款及應付費用」內。

(q) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後按實際利率法以計算其攤銷成本並減去呆賬減值撥備(參閱附註二(n)) 後列賬，惟應收款為提供予關連人士且不設任何固定還款期之免息貸款或其貼現影響並不重大者則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值撥備後列賬。

(r) 附息借款

附息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而最初確認之金額與贖回價值之間之任何差額則以實際利率法於借款期內連同任何應付利息及費用在損益中確認。

(s) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。除財務擔保負債乃根據附註二(w)(i)計量外，應付賬款及其他應付款乃其後按攤銷成本列賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。

(t) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款、以及短期而具高流動性之投資(即可以隨時換算為已知數量之現金額及價值變動風險不大、並在購入後三個月內到期)。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(u) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務之年度內累計。當遞延付款或結算及因此造成重大影響時，有關金額將按其現值列賬。

(v) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。本年度所得稅及遞延稅項資產和負債之變動均在損益內確認，但與於其他全面收益或直接於權益內確認之項目相關者，則有關之稅款分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

本年度所得稅乃按本年度應課稅收入根據已執行或於報告期間結束日實質上已執行之稅率計算估計應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時性差異所產生，乃指資產和負債於財務報表中之賬面金額與其計稅基礎之間之差異。遞延稅項資產亦由未利用可抵扣稅務虧損及未利用稅款抵減產生。

除了某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能動用該資產來抵扣之未來應課稅盈利者）均予以確認。支持確認由可扣稅暫時性差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅盈利包括因撥回目前存在之應課稅暫時性差異而產生之金額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時性差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣稅務虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未利用可抵扣稅務虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能夠使用未利用可抵扣稅務虧損或稅款抵減撥回之同一期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債之暫時性差異乃產生自以下有限之例外情況：由商譽所產生但不可在稅務方面獲得扣減之暫時性差異；不影響會計或應課稅盈利之初始確認資產或負債（必需不屬於業務合併之部分）之暫時性差異；以及投資於附屬公司之暫時性差異（如屬應課稅差異，則只限於本集團可以控制撥回之時間及很可能在可預見之將來不會撥回之差異；或如屬可扣稅差異，則只限於很可能在將來撥回之差異）。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(v) 所得稅 (續)

當投資物業按附註二(j)(i)所載之會計政策以其公允價值列賬，遞延稅項金額乃以於報告期間結束日按賬面金額出售該等資產所適用之稅率計量，惟該物業應予以折舊，並按旨在於一段時間內耗用該物業所含絕大部分經濟利益（而非透過出售）之業務模式持有者除外。在所有其他情況下，遞延稅項金額乃按照資產或負債賬面金額之預期實現或結算方式，根據已生效或於報告期間結束日實質上已生效之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

於每個報告期間結束日均對遞延稅項資產之賬面值作出審閱，並在預期不再可能獲得足夠之應課稅盈利以令相關之稅務利益得以使用之情形下，該遞延稅項資產之賬面值將會調低。如在日後預期很可能獲得足夠之應課稅盈利，則有關調低將予以撥回。

因宣派股息所產生之額外所得稅於支付有關股息責任被確立時予以確認。

本期所得稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動金額會分開列示，並且不予抵銷。當本集團有法定行使權以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，並且在符合以下附帶條件之情況下，方可以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期所得稅項資產和負債而言，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，其必須與同一稅務機關就以下其中一項所徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，惟這些實體計劃在每個日後預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以變現之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產及結算本期稅項負債，或同時變現該資產及結算該負債。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(w) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出之財務擔保

財務擔保泛指要求發行人(即擔保人)須於擔保受益人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具之條款於到期時付款而蒙受損失時,向持有人償付指定款項之合約。

當本集團發出財務擔保時,該擔保之公允價值最初會被確認為包括在應付賬款及其他應付款內之遞延收入。當發行財務擔保時,公允價值之釐定,乃參照公平進行交易中同類服務之收取費用(當有關資訊可以獲得時)或參照利率差額(乃按放款人所收取實際利率比對當沒有財務擔保時放款人將會收取之估計利率,並以該資訊可以可靠地估計)。當發行該擔保時已收取或應收取代價款時,則該代價款根據本集團適用於該資產類別之政策予以確認。當沒有收取或應收取之代價款時,則於最初確認任何遞延收入時即時於損益內確認其相對之開支。

最初以遞延收入確認之擔保金額按擔保期限於損益內攤銷,作為發出財務擔保之收入。此外,倘若(i)擔保合約持有人很可能要求本集團履行擔保合約;及(ii)向本集團索償之款項預期超過現時列於應付賬款及其他應付款內有關擔保之金額(即最初確認之金額減累計攤銷),則須按附註二(w)(ii)方法計提撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務,因履行該義務預期會導致含有經濟利益之資源外流並可作出可靠之估計時,則需就實現時間或涉及金額未明朗之其他負債確認撥備。當貨幣時間價值重大時,則按預計履行義務所需資源之現值計提撥備。

當含有經濟利益之資源外流之可能性較低,或無法對有關金額作出可靠之估計時,則該義務應披露為或然負債,惟經濟利益資源外流之可能性極低者則除外。就須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在負債,亦需被披露為或然負債,惟經濟利益資源外流之可能性極低者則除外。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(x) 收入確認

收入乃按已收或應收代價款之公允價值計量。當經濟效益很可能會流入本集團並且收入及成本(如適用)亦能夠可靠地計量時，收入需根據下列基準於損益中確認：

(i) 銷售物業

銷售持有待出售物業所產生之收入於簽訂買賣協議或有關政府機構發出入伙紙/建築完成證明書(以較遲之時間為準)，即有關物業擁有權之風險及回報已被轉移予買家之時間節點確認。在確認收入日期前就銷售物業已收取之訂金及分期付款則記入財務狀況表中之已收預售樓宇訂金內。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額方式於損益中確認，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所授出之租賃激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金於其產生之會計期間內確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法以應計準則予以確認。

(iv) 建築合約之收入

當建築合約之結果能可靠地估計時：

- 固定價格合約之收入會以完工百分比之方法確認，參考直至當日所涉及之工程合約成本與預計總合約成本之百分比計量；及
- 加本加成合約之收入會參照期內所涉及之可收回成本加上一個總費用收入之適當比例部分(乃參照已產生之工程合約成本與預計總合約成本之比例計算)而確認。

當建築合約之結果不可以可靠地估計，收入之確認只限於已產生之工程成本中很有可能收回之該成本部分。

(v) 酒店業務

酒店業務收入於提供服務時確認。

(vi) 銷貨收入

百貨業務之銷貨收入於貨物送出(即客戶接納貨物及其擁有權之相關風險和回報)之時間節點確認。銷貨收入於扣減任何銷售折扣後確認。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(x) 收入確認 (續)

(vii) 股息

- 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利獲確立時予以確認。
- 上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(y) 外幣換算

本年度內之外幣交易按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算之貨幣資產及負債則按報告期間結束日之外幣匯率換算。匯兌收益或虧損於損益中確認。

按歷史成本計量及以外幣計算之非貨幣資產及負債乃按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算並以公允價值列賬之非貨幣資產及負債按計量公允價值當日之外幣匯率換算。

境外業務之業績按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港幣。財務狀況表項目（包括二零零五年七月一日或之後收購之境外業務合併計算時產生之商譽）則按報告期間結束日之外幣匯率換算為港幣，所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認，並於權益內之匯兌儲備中獨立累計。於二零零五年七月一日之前收購之境外業務合併計算時產生之商譽則按收購境外業務當日之外幣匯率換算為港幣。

出售境外業務時，該境外業務有關之累計匯兌差額將會於確認出售項目盈虧時從權益重新分類至損益。

(z) 借貸成本

就需要長時間建造才可以投入擬定用途或出售之資產而言，其直接相關之借貸成本會予以資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於所涉及年度內於損益中列支。

屬於合資格資產成本一部分之借貸成本，應於該資產涉及開支、借貸成本及使資產投入擬定用途或出售所必須之準備工作進行期間開始資本化。於使合資格資產投入擬定用途或出售所必須之絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策 (續)

(aa) 關連人士

- (a) 倘若有關人士出現下列情況，則該人士或該人士之近親家庭成員與本集團有關連：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員之一。
- (b) 倘若符合下列任何條件，則一間實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同母系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受上述第(a)項內所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) 上述第(a)(i)項內所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理層人員之一。
 - (viii) 該實體，或任何本集團之成員（該實體是其中一個部分），提供主要管理人員的服務予本集團或本集團之母公司。

個別人士之近親家庭成員乃指與在處理與實體交易時可能對該人士施予影響或被該人士影響之家庭成員。

(ab) 分部報告

營運分部及本財務報表所呈報之每個分部項目之金額，乃自本集團定期向最高層行政管理人員提供之財務資料中識別。最高層行政管理人員根據該等資料分配資源予本集團不同業務及地域，並評估該等業務及地域之表現。

就財務呈報而言，個別重大營運分部不會結合呈報，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似者則除外。倘若並非個別重大之營運分部符合大部分此等準則，則該等營運分部可被結合呈報。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

三 會計估計及判斷

在應用本集團會計政策時之估計金額不確定因素及關鍵會計判斷之主要來源，如下所述：

(a) 投資物業及發展中投資物業之估值

根據附註十六所載，投資物業及發展中投資物業由獨立專業測量師行評估及據此以公允價值列賬。

估值師於評估投資物業之公允價值時所採用之評估方法會涉及若干估計，其中包括類似物業（於相同地點及狀況）之現行市場租金、適當之貼現率及預期未來之市場租金。在倚賴此估值報告前，管理層已作出判斷及認為評估之方法能反映現行之市場狀況。

發展中投資物業乃按該物業之估計公允價值估值，並假設該物業根據有關發展計劃完成並扣除至完成建設時之估計成本、融資成本及合理利潤。

(b) 物業發展存貨之減值

管理層對物業發展存貨之賬面值定時審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值低於賬面值時，將會對物業發展存貨作出撇賬減值。

於釐定待銷售之已建成物業之可變現淨值時，管理層參照包括最近成交個案、由獨立物業測量師所提供之市場調查報告及內部資料等之當時市場數據作為基準。

有關供發展後銷售之待發展租賃土地及供發展後銷售之待發展/發展中物業，其可變現淨值之估計須應用已調整風險貼現率於該等物業估計未來所產生之現金流量。此等估算需對預期樓宇售價（參考近期附近地區之銷售交易）、新物業銷售速度、推廣費用（包括因促銷導致之價格折讓）及有關物業至竣工之估計成本，法律和監管架構及一般市場情況作出判斷。

(c) 其他物業、廠房及設備之減值

當情況顯示其他物業、廠房及設備之賬面值可能不可收回時，該等資產被視為可能已減值及需要進行減值測試。當資產之可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。於釐定可收回金額時需要作出重大判斷，本集團估計對持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用一項合適之貼現率以貼現此等現金流量。

(d) 遞延稅項資產之確認

本集團於二零一七年十二月三十一日確認主要為有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產已載於附註十一(c)。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利，以能使利用該遞延稅項資產之相關稅務利益，在這種情況下，則該遞延稅項資產可能出現局部撥回，而該數額將會於有關撥回發生期間之損益內確認。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值

關於信貸、流動資金、利率及外匯面對之風險從本集團業務之正常過程中產生，本集團亦面對於其他實體權益證券投資所產生之股票價格風險。本集團所面對之風險及本集團用於管理有關風險之財務風險管理政策與實務，敘述如下：

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於銀行存款、衍生金融工具、應收分期款、貸款、租金及其他應收賬款。管理層備有信貸政策並持續監察該等信貸風險。

現金存款會存放於信貸良好之財務機構，而本集團對每一間財務機構設置額度。本集團會與信貸良好之交易對手執行涉及衍生金融工具之交易。鑑於該等財務機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等財務機構不能履行彼等之責任。

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款及應收貸款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠之按金以減低潛在信貸風險。至於其他應收賬款方面，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶之財政實力及過往還款狀況作基準。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以減低有關之信貸風險。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

本集團客戶數目龐大，因此信貸風險並不集中。本集團所面對之最大信貸風險以財務狀況表中每一項金融資產之賬面值為限。除於本財務報表附註卅七所列示本集團之財務擔保外，本集團並無給予任何擔保致使本集團將面對信貸風險。

有關本集團源自應收賬款及其他應收款之信貸風險之進一步量化披露，詳見本財務報表附註廿四。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中安排以應付預計資金需求。本集團之政策為定期監控其現時及預計流動資金需求及其遵守貸款契諾之情況，以確保本集團能維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供足夠之信貸額度，預備以應付短期及長期之流動資金需求。

鑑於分類為非流動負債之同母系附屬公司借款(參閱附註三十)、應付聯營公司款項及若干應付合營企業款項(參閱附註廿七)並無固定還款期，披露其於報告期間結束日之剩餘合約到期情況並不可行。除此以外，下表列載了本集團所持有之非衍生金融負債及衍生金融負債於報告期間結束日以合約未貼現現金流(包括按照合約利率或(如屬浮動利率)於報告期間結束日當時利率計算之利息付款)及本集團可能需要付款之最早日期為準之剩餘合約到期情況：

	二零一七年 合約未貼現現金流出						二零一六年 合約未貼現現金流出					
	一年內 或按要求	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後	總計	賬面值	一年內 或按要求	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後	總計	賬面值
	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
銀行借款	24,536	16,433	26,546	4,221	71,736	69,177	14,881	6,042	23,005	-	43,928	42,478
擔保票據	1,618	5,524	1,576	2,304	11,022	9,373	6,211	1,469	6,655	713	15,048	13,606
應付賬款及應付費用	7,606	-	-	-	7,606	7,606	7,748	-	-	-	7,748	7,748
租約及其他按金	618	468	418	38	1,542	1,542	929	432	344	43	1,748	1,748
應付合營企業款項	252	-	-	-	252	244	-	-	-	-	-	-
	34,630	22,425	28,540	6,563	92,158	87,942	29,769	7,943	30,004	756	68,472	65,580

	二零一七年 合約未貼現現金流入/(出)					二零一六年 合約未貼現現金流入/(出)				
	一年內 或按要求	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後	總計	一年內 或按要求	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後	總計
	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
按淨額結算衍生工具：										
持有作現金流量對沖 工具之利率掉期合約	(71)	(71)	(200)	(113)	(455)	(247)	(247)	(555)	(321)	(1,370)
其他利率掉期合約	(117)	(96)	(113)	88	(238)	-	-	-	-	-
按總額結算衍生工具：										
持有作現金流量對沖 工具之跨貨幣利率 掉期合約：										
－ 流出	(1,611)	(6,422)	(197)	(91)	(8,321)	(1,699)	(1,602)	(6,440)	(257)	(9,998)
－ 流入	1,547	6,221	202	94	8,064	1,382	1,433	6,153	259	9,227
其他跨貨幣利率掉期 合約：										
－ 流出	(3)	(3)	(10)	(171)	(187)	-	-	-	-	-
－ 流入	1	1	3	149	154	-	-	-	-	-

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險來自利率變動對主要以浮動利率計息之附息借款之影響。本集團審慎監察其利率風險和定息及浮息借款水平，並於有需要時考慮對沖重大之利率風險。本集團之利率資料由管理層監察並列載於下述(ii)項。

(i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂跨貨幣利率掉期合約，以使本集團取得由以美元、英鎊、新加坡元及日圓計值之擔保票據(參閱附註廿九)及以日圓計值之銀行借款之本金已被轉換成港元之資金。因此，本集團對沖下列期間內可能產生之利率風險：(i)每批以美元及英鎊計值並於二零一九年至二零二二年到期之擔保票據之全部金額，其於二零一七年十二月三十一日之本金總額為119,000,000美元(二零一六年：162,000,000美元)及50,000,000英鎊(二零一六年：50,000,000英鎊)(參閱附註廿九(a))由發行日至到期日期間；(ii)以美元計值並於二零一九年到期之擔保票據之全部金額，其於二零一七年十二月三十一日之本金總額為500,000,000美元(二零一六年：500,000,000美元)(參閱附註廿九(b))由發行日至到期日期間；(iii)根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據計劃以美元、新加坡元及日圓計值之擔保票據之全部金額，其於二零一七年十二月三十一日之本金總額為10,000,000美元、200,000,000新加坡元及2,000,000,000日圓(二零一六年：10,000,000美元及200,000,000新加坡元)(參閱附註廿九(c))由發行日至到期日期間；及(iv)以日圓計值之銀行借款全部金額，其於二零一六年十二月三十一日之總本金金額為10,000,000,000日圓(參閱附註二十(a))由借款日至還款日期間，惟此項銀行借款已於截至二零一七年十二月三十一日止年度內全部償還。

本集團亦與若干銀行交易對手簽訂利率掉期合約用作對沖若干以港元計值之浮息銀行借款(其於二零一七年十二月三十一日之總本金金額為港幣11,450,000,000元(二零一六年：港幣11,450,000,000元))(參閱附註二十(a))由借款日至還款日期間可能產生之利率風險。

本集團簽訂若干跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約以作為對沖由擔保票據及銀行借款所產生之利率及外匯風險。

於二零一七年十二月三十一日，指定作為現金流量對沖之掉期合約於二零一八年九月十九日至二零二六年十月二十日之間(二零一六年：二零一七年二月二十八日至二零二六年十月二十日之間)到期，與有關擔保票據到期日及銀行借款還款日相同，其掉期利率為固定，年利率介乎2.81%至5.735%之間(二零一六年：介乎2.41%至5.735%之間)。於二零一七年十二月三十一日，本集團所簽訂之掉期合約之公允價值分別為港幣111,000,000元(二零一六年：港幣201,000,000元)(為衍生金融資產)及港幣591,000,000元(二零一六年：港幣1,224,000,000元)(為衍生金融負債)。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，此等金額已確認為衍生金融工具(參閱附註二十)。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

(ii) 利率資料

下表詳列於報告期間結束日本集團之銀行借款、擔保票據及同母系附屬公司借款之利率資料，此乃經計及掉期合約(參閱上述(i)項)之影響：

	二零一七年		
	固定/浮動	實際利率	金額 港幣百萬元
銀行借款	浮動	0.98%-3.10%	58,587
銀行借款	固定	3.30%-4.40%	10,590
擔保票據	浮動	2.24%-2.38%	1,338
擔保票據	固定	4.03%-5.74%	8,035
同母系附屬公司借款	浮動	1.06%	1,754

	二零一六年		
	固定/浮動	實際利率	金額 港幣百萬元
銀行借款	浮動	0.80%-4.86%	30,486
銀行借款	固定	2.57%-4.21%	11,992
擔保票據	固定	4.03%-5.74%	13,606
同母系附屬公司借款	浮動	1.04%	316

(iii) 敏感度分析

假設於二零一七年十二月三十一日利率一般增加/減少不多於100個基點(二零一六年：100個基點)，而此變動應用在該日已存在之衍生及非衍生金融工具所面對之利率風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會減少/增加港幣256,000,000元(二零一六年：港幣118,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率於報告期間結束日出現變動，並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔利率風險之金融工具。以二零一六年而言，該分析乃按同一基準進行。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險

本集團擁有之資產及經營之業務主要位於香港及中國內地，現金流量大部分分別以港幣及人民幣計值。本集團以港幣列報其業績。

本集團所面對之主要外匯風險來自其於中國內地之物業發展及投資活動，此等營運之功能貨幣為人民幣。如適當及符合成本效益時，本集團會參照此等投資之將來人民幣融資需求及有關回報，以人民幣借款作融資。

本集團所承擔之外匯風險亦有來自以美元、英鎊及新加坡元計值之現金存款、若干以美元計值之可供出售證券和持有至期滿日之債務證券及若干以人民幣計值之可供出售證券(全部均於二零一七年十二月三十一日並沒有作對沖安排)。於二零一七年十二月三十一日，以美元計值之現金存款為900,000,000美元(二零一六年：1,154,000,000美元)、及若干以美元計值之可供出售證券和持有至期滿日之債務證券為251,000,000美元(二零一六年：313,000,000美元)。由於港幣與美元掛鈎，本集團預期上述以美元計值之現金存款、可供出售證券和持有至期滿日之債務證券並無任何重大之外匯風險。就以英鎊及新加坡元計值之現金存款及若干以人民幣計值之可供出售證券而言，由於此等結餘並非重大，因此本集團認為所面對之外匯風險為低。

(i) 對沖

本集團與若干銀行交易對手簽訂跨貨幣利率掉期合約用作對沖本集團由若干以美元、英鎊、新加坡元及日圓計值之擔保票據(參閱附註廿九)所產生之外匯風險，並因此若干以美元、英鎊、新加坡元及日圓計值之擔保票據之本金已被轉換成港元，詳情載於附註四(c)(i)及附註二十(b)。

(ii) 敏感度分析

假設於二零一七年十二月三十一日相關之外幣升值/貶值不多於5%(二零一六年：5%)，而此變動應用在本集團之每一實體於該日已存在並以有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之衍生及非衍生金融工具所面對之外匯風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣51,000,000元(二零一六年：港幣59,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設匯率改變已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔外匯風險之金融工具。以二零一六年而言，該分析乃按同一基準進行。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(e) 股票價格風險

本集團面對分類為可供出售證券之金融投資(參閱附註廿一)所產生之股票價格及公允價值變動之風險。

本集團在挑選可供出售證券投資組合中之上市投資時會根據該等投資之長期增長潛力及回報，並定期監察其表現是否符合預期。假設於二零一七年十二月三十一日，本集團之上市可供出售證券市值增加/減少不多於10%(二零一六年：10%)(所有其他可變因素維持不變)，本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣302,000,000元(二零一六年：港幣311,000,000元)。本集團之上市可供出售證券市值之任何增加或減少並不會對本集團之除稅後盈利構成任何影響，惟其已減值者則除外。

上述敏感度分析乃假設股市指數或其他相關風險變數於報告期間結束日出現變動，並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團面對股票價格風險之金融工具。該分析亦假設本集團金融投資之公允價值將根據相關股市指數或其他相關風險變數之歷史相互關係而變動，並且本集團之可供出售證券概不會因為相關股市指數或其他相關風險變數下跌而被視為減值，及所有其他可變因素維持不變。以二零一六年而言，該分析乃按同一基準進行。

(f) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

公允價值等級

下表呈列按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三級公允價值等級中，以公允價值計量本集團之金融工具。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產及負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃市場數據未能提供之輸入數據。
- 第三級估值：以使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續) 公允價值等級(續)

	於二零一七年 十二月三十一日 之公允價值	於二零一七年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
金融資產：			
可供出售證券：			
— 上市(附註廿一)	3,021	3,021	—
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註二十)	111	—	111
— 其他衍生金融工具(附註二十)	67	67	—
金融負債：			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註二十)	400	—	400
— 利率掉期合約(附註二十)	428	—	428

	於二零一六年 十二月三十一日 之公允價值	於二零一六年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
金融資產：			
可供出售證券：			
— 上市(附註廿一)	3,106	3,106	—
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註二十)	201	—	201
— 其他衍生金融工具(附註二十)	164	164	—
金融負債：			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註二十)	898	—	898
— 利率掉期合約(附註二十)	326	—	326

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

公允價值等級(續)

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於報告期間結束日確認當期公允價值等級之間所發生之轉移。

第二級公允價值計量所使用之估值方法及數據

跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之公允價值乃根據每份合約之條款及到期情況，經考慮目前之利率及掉期交易對手之信貸可靠程度後，把估計未來現金流量貼現至現值計算。

(ii) 以非公允價值計量之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本計量之金融工具之賬面值與其於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

— 若干應收聯營公司及合營企業款項及若干應付聯營公司及合營企業款項

若干應收聯營公司及合營企業款項及若干應付聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。

— 非上市投資

非上市可供出售證券金額為港幣28,000,000元(二零一六年：港幣378,000,000元)(參閱附註廿一)，並無活躍市場之市場公開價格，而其公允價值並不能可靠地計量。於報告期間結束日，有關投資以成本減去減值虧損後確認。

— 持有至期滿日之債務證券

持有至期滿日之債務證券金額為港幣485,000,000元(二零一六年：港幣1,083,000,000元)(參閱附註廿一)於報告期間結束日以攤銷成本減去減值虧損後確認，其公允價值為港幣508,000,000元(二零一六年：港幣1,136,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

五 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、百貨公司經營及管理和其他業務（主要包括產生自酒店經營及管理、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地之收入）。

主要項目分析如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銷售物業	16,522	17,679
租金收入	5,678	5,559
百貨業務	834	871
其他業務	1,419	1,459
總額 (附註十五(b))	24,453	25,568

六 其他收益

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
其他利息收入	10	9
其他	156	160
	166	169

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

七 其他收入淨額

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
轉讓附屬公司權益之收益/(虧損)淨額並關於(註(i))(附註卅四)		
— 投資物業(註(i)(a))	159	1,956
— 待發展物業(註(i)(b))	1,490	(5)
— 酒店物業(註(i)(c))	2,188	—
— 其他	—	8
	3,837	1,959
出售投資物業收益/(虧損)淨額	1,211	(32)
(附註十五(a))	5,048	1,927
清算附屬公司之收益淨額(註(ii))	33	—
衍生金融工具公允價值收益/(虧損)淨額：		
— 利率掉期合約(註(iii))	21	597
— 其他衍生金融工具	(35)	78
現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益(註(iv))	(371)	(12)
出售可供出售證券收益淨額	336	2
應收貿易賬款之減值虧損撥回/(減值虧損)(附註十五(c)及廿四(b))	2	(11)
存貨撥備撥回/(撥備)淨額	25	(332)
外幣兌換收益淨額	79	108
其他	(100)	(74)
	5,038	2,283

註：

(i) 轉讓附屬公司權益之收益/(虧損)淨額包括：

- (a) 一項為數港幣160,000,000元有關於轉讓擁有北京「恒基中心」之附屬公司權益之收益及一項為數港幣1,000,000元有關於轉讓合共擁有香港半山「輝煌臺」之若干零售商舖之附屬公司權益之虧損(二零一六年：一項為數港幣1,956,000,000元有關於轉讓擁有位於香港之「金龍中心」之附屬公司權益之收益)；
- (b) 一項為數港幣1,146,000,000元有關於轉讓擁有中國內地廣州市芳村之一個地塊項目之附屬公司權益之收益及一項為數港幣344,000,000元有關於轉讓合共擁有位於中國內地鞍山市、大連市、廣州市、鐵嶺市及瀋陽市之若干物業發展項目之附屬公司權益之收益(二零一六年：一項為數港幣5,000,000元有關於轉讓合共擁有中國內地長沙市四塊土地之兩間全資附屬公司50%股權權益之虧損)；及
- (c) 一項為數港幣697,000,000元有關於轉讓擁有北角「麗東軒」物業之附屬公司權益予一名被視為關聯人士之收益及一項為數港幣1,491,000,000元有關於轉讓擁有「觀塘麗東酒店」物業之附屬公司權益之收益(二零一六年：無)。

(ii) 此金額為於兩間附屬公司，即天津津寧路橋建設發展有限公司及天津萬橋工程發展有限公司，於二零一七年十一月十六日完成清算工作，本集團應佔之清算附屬公司之收益淨額。

(iii) 此金額代表於本年度若干現金流量對沖非有效部分之公允價值變動。

(iv) 此金額包括(1)由權益重新分類至損益之累計虧損淨額(除稅前)港幣351,000,000元(二零一六年：港幣12,000,000元)，乃由於本公司之全資附屬公司之若干銀行貸款及擔保票據(為對沖項目)及其相關利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約(為對沖工具)之間的對沖關係於截至二零一七年十二月三十一日止年度內撤銷；及(2)其他由權益重新分類至損益之項目之金額港幣20,000,000元(二零一六年：無)。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

八 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入) 下列各項：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	841	751
須於五年內全部償還之借款之利息	511	786
須於五年後償還之借款之利息	22	27
其他借貸成本	160	176
	1,534	1,740
減：資本化之金額(註)	(697)	(858)
融資成本	837	882

註：借貸成本乃根據加權平均年利率(此乃根據於利息資本化適用期間之本集團銀行借款、擔保票據及同母系附屬公司借款之本金)介乎2.18%至4.91%之間(二零一六年：介乎2.97%至4.70%之間)之息率資本化。

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	177	177

董事酬金之詳情載於附註九。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

八 除稅前盈利 (續)

除稅前盈利已扣除/(計入) 下列各項：(續)

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
(c) 員工成本 (不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	2,048	1,952
界定供款退休計劃之供款	87	88
	2,135	2,040
(d) 其他項目：		
外幣兌換虧損/(收益) 淨額	416	(210)
現金流量對沖：外幣兌換 (收益)/虧損淨額 由權益重新分類	(495)	102
	(79)	(108)
銷售成本		
— 待銷售之物業	10,337	12,206
— 存貨	281	293
核數師酬金		
— 審核服務	18	18
— 非審核服務	11	10
折舊 (附註十五(c)及十六(a))	94	106
經營租賃費用：租賃物業之最低租賃支付款項	235	220
扣除直接支銷港幣1,378,000,000元 (二零一六年： 港幣1,319,000,000元) 後投資物業之租金收入 (註(i))	(4,140)	(4,084)
扣除直接支銷港幣280,000,000元 (二零一六年： 港幣263,000,000元) 後之其他租金收入 (註(ii)及(iii))	(356)	(384)
可供出售證券投資之股息收入		
— 上市	(206)	(164)
— 非上市	(8)	(99)

註：

(i) 投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣32,000,000元 (二零一六年：港幣37,000,000元)。

(ii) 其他租金收入包括或然租金收入港幣182,000,000元 (二零一六年：港幣188,000,000元)。

(iii) 其他除稅前淨租金收入包括關於百貨業務分部之除稅前淨租金收入港幣209,000,000元 (二零一六年：港幣235,000,000元)。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

九 董事酬金

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第2部分披露之董事酬金如下：

	二零一七年				總計 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	
執行董事					
李兆基博士	160	22,303	–	–	22,463
李家傑博士	160	18,837	600	18	19,615
林高演博士	160	9,837	20,854	589	31,440
李家誠	160	13,120	3,374	719	17,373
葉盈枝	125	9,011	14,630	538	24,304
孫國林	125	7,090	7,740	418	15,373
馮李煥琮	125	4,999	4,820	298	10,242
劉壬泉	125	19	–	–	144
郭炳濠	225	4,865	1,420	290	6,800
黃浩明	125	9,629	14,700	576	25,030
非執行董事					
李王佩玲	175	150	–	–	325
李達民	160	–	–	–	160
獨立非執行董事					
鄭志強	260	690	–	–	950
高秉強教授	260	590	–	–	850
胡經昌	260	590	–	–	850
梁希文	310	690	–	–	1,000
胡家驃	225	–	–	–	225
潘宗光教授	225	100	–	–	325
截至二零一七年十二月三十一日止年度之 總額	3,365	102,520	68,138	3,446	177,469

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

九 董事酬金 (續)

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第2部分披露之董事酬金如下：(續)

	二零一六年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李兆基博士	120	21,881	—	—	22,001
李家傑博士	120	18,350	592	18	19,080
林高演博士	120	9,645	20,750	577	31,092
李家誠	120	12,859	3,000	697	16,676
葉盈枝	100	8,883	14,590	527	24,100
孫國林	100	6,805	7,674	405	14,984
李鏡禹*	50	3,705	305	220	4,280
馮李煥琮	100	4,885	4,640	290	9,915
劉壬泉	100	17	—	—	117
郭炳濠	200	4,709	1,326	282	6,517
黃浩明	100	9,185	14,516	545	24,346
非執行董事					
李王佩玲	150	150	—	—	300
李達民	120	—	—	—	120
獨立非執行董事					
鄭志強	220	580	—	—	800
高秉強教授	220	530	—	—	750
胡經昌	220	530	—	—	750
梁希文	270	680	—	—	950
胡家驃	200	—	—	—	200
潘宗光教授	200	100	—	—	300
鍾瑞明博士**	100	50	—	—	150
截至二零一六年十二月三十一日止年度之 總額	2,930	103,544	67,393	3,561	177,428

* 由二零一六年六月二日起退任本公司執行董事。

** 由二零一六年六月二日起退任本公司獨立非執行董事。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

九 董事酬金 (續)

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩年度內：

- (i) 應付本公司執行董事之所有董事袍金均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務，而應付本公司執行董事之所有薪金、津貼、實物福利、酌定花紅及退休金供款均有關彼等管理本公司及/或其附屬公司事務而作出之服務；及
- (ii) 應付本公司非執行董事及獨立非執行董事之所有酬金均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務。

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)(d)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第3部分之披露，並無有利於董事、其控制之法人團體及關聯實體之貸款、擬似貸款或其他交易(二零一六年：無)。

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)(e)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第4部分之披露，截至二零一七年十二月三十一日止年度內及於二零一七年十二月三十一日，本公司或任何其控股公司、附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何致令本公司董事及其關聯實體於報告期間結束日或於報告期間任何時間內享有重大權益之重要交易、安排或合約(二零一六年：無)。

本集團於本年度及上年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十 五名最高酬金人士及高層管理人員酬金

(a) 五名最高酬金人士

在五名最高酬金人士中，全部（二零一六年：全部）均為董事，彼等之酬金已在附註九內披露。

(b) 高層管理人員之酬金

除上述分別披露於附註九和十(a)之董事酬金及五名最高酬金人士外，高層管理人員之酬金（其個人簡介載列於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報（本財務報表為其中一部分）之「董事及高層管理人員個人資料」內）分類為以下等級：

	二零一七年 人數	二零一六年 人數
酬金等級（港幣）（註）		
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	1	1
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	3	3
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	3	3
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	2	1
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	—	2
港幣8,000,001元至港幣9,000,000元	1	—
港幣9,000,001元至港幣10,000,000元	—	—
港幣10,000,001元至港幣11,000,000元	3	3
港幣11,000,001元至港幣12,000,000元	1	1
港幣12,000,001元至港幣13,000,000元	1	—
港幣13,000,001元至港幣14,000,000元	2	3
港幣14,000,001元至港幣15,000,000元	1	—
	18	17

註： 包括薪酬、津貼及實物福利、酌定花紅及退休金供款。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十一 所得稅

(a) 綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
本期稅項－香港利得稅撥備		
本年度撥備	923	756
以往年度撥備多計	(2)	(9)
	921	747
本期稅項－香港以外稅項撥備		
本年度撥備	1,166	471
以往年度撥備多計	(43)	(37)
	1,123	434
本期稅項－土地增值稅撥備		
本年度撥備	389	263
以往年度撥備少計/(多計)	5	(5)
	394	258
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	(323)	816
	(323)	816
	2,115	2,255

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5% (二零一六年：16.5%) 稅率計算 (經計入由香港特別行政區政府允許於二零一六年/二零一七年課稅年度應付稅款一次性寬減75% (每項業務上限為港幣20,000元 (二零一五年/二零一六年課稅年度：港幣20,000元)) 後)。

香港以外稅項撥備乃就本年度內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減項目 (包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支) 而釐定。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十一 所得稅 (續)

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
除稅前盈利	32,936	24,441
按有關稅務司法管轄區適用之利得稅稅率計算除稅前 盈利之稅項	5,983	4,216
應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損之稅項影響	(1,598)	(1,301)
不可扣減支出之稅項影響	192	268
毋須計稅收入之稅項影響	(2,295)	(1,233)
不確認以往年度已被確認之暫時性差異之稅項影響	(576)	–
未被確認之本年度稅務虧損之稅項影響	349	257
使用以往年度稅務虧損之稅項影響	(82)	(104)
確認以往年度未被確認之未使用稅務虧損之稅項影響	(115)	(9)
稅務彌償保證收回	(1)	(3)
一次性香港利得稅退稅	(2)	(2)
土地增值稅	296	194
預提所得稅	5	5
以往年度撥備多計淨額	(41)	(33)
實際稅項支出	2,115	2,255

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十一 所得稅 (續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

綜合財務狀況表中已確認之遞延稅項 (資產) / 負債組成部分及本年度內之變動如下：

遞延稅項產生自：	折舊免稅額 多於有關之 折舊	物業重估	支出對銷 及資本化	業務合併之 公允價值 調整	應收出售 收費橋樑 之收費權 代價款	稅務虧損	其他	總計
	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
於二零一六年一月一日	1,485	3,177	505	1,035	6	(353)	(139)	5,716
匯兌調整	(36)	(264)	(2)	(3)	-	-	-	(305)
於損益內扣除/(計入)	180	445	(10)	56	-	48	97	816
於儲備內扣除 (附註十三(a))	-	-	-	-	-	-	8	8
轉讓附屬公司權益 (附註卅四)	(30)	-	-	-	-	-	-	(30)
於二零一六年十二月三十一日	1,599	3,358	493	1,088	6	(305)	(34)	6,205
於二零一七年一月一日	1,599	3,358	493	1,088	6	(305)	(34)	6,205
匯兌調整	30	228	1	6	-	-	-	265
於損益內 (計入) / 扣除	(64)	51 ^(*)	(192)	(64)	(6)	5	(53)	(323)
於儲備內扣除 (附註十三(a))	-	-	-	-	-	-	31	31
收購附屬公司權益	-	-	5	-	-	-	-	5
轉讓附屬公司權益 (附註卅四)	(55)	-	(1)	-	-	56	-	-
於二零一七年十二月三十一日	1,510	3,637	306	1,030	-	(244)	(56)	6,183

(*) 為截至二零一七年十二月三十一日止年度內於損益內扣除之遞延稅項淨額，其中包括截至二零一七年十二月三十一日止年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項支出港幣238,000,000元 (參閱附註十四(b)) 扣減遞延稅項撥回港幣187,000,000元，主要源自截至二零一七年十二月三十一日止年度內轉讓附屬公司 (為擁有位於中國內地之一項投資物業北京「恒基中心」) 所產生之遞延稅項負債沖回。

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(424)	(377)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	6,607	6,582
	6,183	6,205

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十一 所得稅 (續)

(d) 未確認之遞延稅項資產：

有關以下項目之遞延稅項資產未被確認：

	二零一七年		二零一六年	
	可扣稅暫時性 差異/未使用 稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣稅暫時性 差異/未使用 稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣稅暫時性差異	4	1	4	1
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
香港 (註(i))				
— 經稅務局評估	2,702	446	3,042	502
— 未經稅務局評估	7,884	1,300	6,781	1,118
香港以外 (註(ii))	318	80	964	241
	10,904	1,826	10,787	1,861
	10,908	1,827	10,791	1,862

註：

(i) 根據現行稅法，這些稅務虧損不設應用限期。

(ii) 稅務虧損可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

本集團並無確認若干附屬公司於可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損之相關遞延稅項資產，原因是該等附屬公司不大可能產生足夠未來應課稅盈利以抵銷有關之可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十二 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣4角8仙 (二零一六年：每股港幣4角2仙)	1,921	1,528
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股港幣1元2角3仙 (二零一六年：每股港幣1元1角3仙)	4,921	4,110
	6,842	5,638

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付末期股息每股港幣 1元1角3仙 (二零一六年：每股港幣1元7角)	4,110	3,538

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十三 其他全面收益

(a) 有關其他全面收益之各個組成部分之稅項影響

	二零一七年			二零一六年		
	除稅前金額 港幣百萬元	稅項支出 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元	除稅前金額 港幣百萬元	稅項支出 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元
匯兌差額：						
匯兌儲備之淨變動	3,221	-	3,221	(3,577)	-	(3,577)
現金流量對沖：						
對沖儲備之淨變動	187	(31)	156	53	(8)	45
可供出售證券：						
公允價值儲備之淨變動	245	-	245	68	-	68
應佔聯營公司及合營企業 之其他全面收益	1,577	-	1,577	(1,086)	-	(1,086)
本年度其他全面收益	5,230	(31)	5,199	(4,542)	(8)	(4,550)

(附註十一(c))

(附註十一(c))

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十三 其他全面收益 (續)

(b) 有關其他全面收益組成部分 (包括重新分類調整)

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
匯兌差額：		
－ 於換算境外公司財務報表時	3,484	(3,559)
－ 於轉讓附屬公司之權益時重新分類調整轉入損益之金額 (參閱附註卅四)	(238)	(18)
－ 於清算附屬公司之權益時重新分類調整轉入損益之金額	(25)	–
本年度內於其他全面收益內確認之匯兌儲備變動淨額	3,221	(3,577)
現金流量對沖：		
－ 本年度內確認之對沖工具公允價值變動之有效部分	332	536
－ 重新分類調整轉入損益之金額	(145)	(483)
－ 於其他全面收益內扣除之遞延稅項淨額	(31)	(8)
本年度內於其他全面收益內確認之對沖儲備變動淨額	156	45
可供出售證券：		
－ 本年度內確認之公允價值變動	500	49
－ 於出售時重新分類調整轉入損益之金額	(256)	(2)
－ 於減值虧損時重新分類調整轉入損益之金額	1	21
本年度內於其他全面收益內確認之公允價值儲備變動淨額	245	68

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十三 其他全面收益 (續)

(c) 於每一項權益之組成部分

	分配予本公司股東						合計 港幣百萬元	非控股 權益 港幣百萬元	其他全面 收益總額 港幣百萬元
	物業重估 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元			
二零一六年									
匯兌差額：									
－ 於換算境外公司財務報表時	-	(3,539)	-	-	-	-	(3,539)	(20)	(3,559)
－ 於轉讓附屬公司之權益時重新 分類調整轉入損益之金額	-	(18)	-	-	-	-	(18)	-	(18)
現金流量對沖：									
－ 公允價值變動之有效部分 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	448	-	-	448	-	448
－ 由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(403)	-	-	(403)	-	(403)
可供出售證券：									
－ 公允價值變動	-	-	49	-	-	-	49	-	49
－ 於出售時重新分類調整轉入 損益之金額	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	(2)
－ 於減值虧損時重新分類調整 轉入損益之金額	-	-	21	-	-	-	21	-	21
應佔聯營公司及合營企業之其他 全面收益	-	(1,400)	257	54	-	3	(1,086)	-	(1,086)
本年度其他全面收益	-	(4,957)	325	99	-	3	(4,530)	(20)	(4,550)
二零一七年									
匯兌差額：									
－ 於換算境外公司財務報表時	-	3,472	-	-	-	-	3,472	12	3,484
－ 於轉讓附屬公司之權益時重新 分類調整轉入損益之金額	-	(238)	-	-	-	-	(238)	-	(238)
－ 於清算附屬公司之權益時重新 分類調整轉入損益之金額	-	(18)	-	-	-	-	(18)	(7)	(25)
現金流量對沖：									
－ 公允價值變動之有效部分 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	277	-	-	277	-	277
－ 由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(121)	-	-	(121)	-	(121)
可供出售證券：									
－ 公允價值變動	-	-	500	-	-	-	500	-	500
－ 於出售時重新分類調整轉入 損益之金額	-	-	(256)	-	-	-	(256)	-	(256)
－ 於減值虧損時重新分類調整 轉入損益之金額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
應佔聯營公司及合營企業之其他 全面收益	-	1,625	(45)	(56)	-	53	1,577	-	1,577
本年度其他全面收益	-	4,841	200	100	-	53	5,194	5	5,199

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十四 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣30,433,000,000元（二零一六年：港幣21,916,000,000元）及本年度內已發行普通股之加權平均股數4,001,000,000股普通股（二零一六年：4,001,000,000股普通股*），計算如下：

	二零一七年 百萬股	二零一六年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	3,637	3,306
就二零一六年派發之紅股而發行之普通股股份之加權平均股數	—	331
就二零一七年派發之紅股而發行之普通股股份之加權平均股數	364	364
本年度普通股之加權平均股數（二零一六年：經調整）	4,001	4,001

於本年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於兩年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

* 就二零一七年派發之紅股作出調整。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十四 每股盈利(續)

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)港幣19,557,000,000元(二零一六年：港幣14,169,000,000元)額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	30,433	21,916
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動 (附註十六(a))	(9,911)	(7,013)
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動 所產生之遞延稅項之影響	238	445
本年度內應佔投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後)：		
— 聯營公司	(950)	(867)
— 合營企業	(2,929)	(2,436)
本年度內出售投資物業及發展中投資物業之累計公允價值變動 (扣除稅項後)(註)：		
— 附屬公司	3,054	2,257
— 聯營公司及合營企業	28	—
非控股權益之影響	(406)	(133)
基礎盈利	19,557	14,169
每股基礎盈利(按本年度普通股之加權平均股數計算 (附註十四(a)))	港幣4.89元	港幣3.54元*

* 就二零一七年派發之紅股作出調整。

註： 為使本集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本年度內出售之投資物業及發展中投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業及發展中投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之本公司股東應佔盈利之內)港幣2,625,000,000元(二零一六年：港幣2,119,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十五 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
百貨業務	:	百貨公司經營及管理
其他業務	:	酒店經營及管理、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地
公用事業及能源	:	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之相關業績。

收入與支出乃參考產生自各個須報告分部之收入及各個須報告分部之支出，而分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及存貨撥備撥回/(撥備)淨額、出售物業權益、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、融資成本淨額、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目（如未分配之總公司及企業費用淨額）之盈利或虧損。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十五 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業				非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	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
截至二零一七年 十二月三十一日止年度										
物業發展										
香港	9,555	3,373	408	143	9,963	3,516	(524)	(235)	9,439	3,281
中國內地	6,967	1,442	3,442	1,097	10,409	2,539	-	(2)	10,409	2,537
	16,522	4,815	3,850	1,240	20,372	6,055	(524)	(237)	19,848	5,818
物業租賃										
香港	3,979	2,955	2,776	2,353	6,755	5,308	(9)	(3)	6,746	5,305
中國內地	1,699	1,332	14	12	1,713	1,344	-	-	1,713	1,344
	(註(ii)) 5,678	4,287	2,790	2,365	8,468	6,652	(9)	(3)	8,459	6,649
百貨業務	834	265	-	-	-	265	-	(27)	-	238
其他業務	1,419	1,004	-	462	-	1,466	-	-	-	1,466
	24,453	10,371	-	4,067	-	14,438	-	(267)	-	14,171
公用事業及能源	-	-	-	3,782	-	3,782	-	-	-	3,782
	24,453	10,371	-	7,849	-	18,220	-	(267)	-	17,953
存貨撥備撥回/ (撥備) 淨額	-	25	-	(1)	-	24	-	-	-	24
出售物業權益 (註(iv))	-	(附註七) 5,048	-	15	-	5,063	-	(99)	-	4,964
未分配之總公司及 企業費用淨額	-	(註(iii)) (1,559)	-	(239)	-	(1,798)	-	(7)	-	(1,805)
經營盈利	-	13,885	-	7,624	-	21,509	-	(373)	-	21,136
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加	-	9,911	-	3,893	-	13,804	-	(51)	-	13,753
融資成本	-	(837)	-	(662)	-	(1,499)	-	12	-	(1,487)
銀行利息收入	-	633	-	121	-	754	-	(5)	-	749
融資成本淨額	-	(204)	-	(541)	-	(745)	-	7	-	(738)
除稅前盈利	-	23,592	-	10,976	-	34,568	-	(417)	-	34,151
所得稅	-	(2,115)	-	(1,632)	-	(3,747)	-	29	-	(3,718)
本年度盈利	-	21,477	-	9,344	-	30,821	-	(388)	-	30,433

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十五 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一七年 十二月三十一日止年度						
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(v))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	—	744	(271)	473	2,942	3,415
美麗華酒店企業有限公司	—	639	60	699	—	699
香港小輪 (集團) 有限公司	34	39	38	111	—	111
— 非上市聯營公司	547	140	54	741	—	741
	581	1,562	(119)	2,024	2,942	4,966
應佔合營企業盈利減虧損 (註(vi))	111	4,112	155	4,378	—	4,378
	692	5,674	36	6,402	2,942	9,344

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十五 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣百萬元	綜合 分部業績 港幣百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i)) 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	應佔 收入 港幣百萬元	應佔 分部業績 港幣百萬元			收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	合併 收入 港幣百萬元	綜合 分部業績 港幣百萬元
截至二零一六年 十二月三十一日止年度										
物業發展										
香港	9,951	2,752	115	76	10,066	2,828	(960)	(286)	9,106	2,542
中國內地	7,728	1,085	2,740	369	10,468	1,454	(5)	(9)	10,463	1,445
	17,679	3,837	2,855	445	20,534	4,282	(965)	(295)	19,569	3,987
物業租賃										
香港	3,871	2,894	2,684	2,244	6,555	5,138	(15)	(6)	6,540	5,132
中國內地	1,688	1,339	12	10	1,700	1,349	-	-	1,700	1,349
	(註(ii)) 5,559	4,233	2,696	2,254	8,255	6,487	(15)	(6)	8,240	6,481
百貨業務	871	298		-		298		(36)		262
其他業務	1,459	696		175		871		(19)		852
	25,568	9,064		2,874		11,938		(356)		11,582
公用事業及能源	-	-		3,596		3,596		-		3,596
	25,568	9,064		6,470		15,534		(356)		15,178
存貨撥備淨額		(332)		(1)		(333)		-		(333)
出售物業權益 (註(iv))		(附註七) 1,927		1		1,928		11		1,939
未分配之總公司及 企業費用淨額		(註(iii)) (456)		(307)		(763)		13		(750)
經營盈利		10,203		6,163		16,366		(332)		16,034
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		7,013		3,316		10,329		(5)		10,324
融資成本		(882)		(679)		(1,561)		17		(1,544)
銀行利息收入		327		100		427		(5)		422
融資成本淨額		(555)		(579)		(1,134)		12		(1,122)
除稅前盈利		16,661		8,900		25,561		(325)		25,236
所得稅		(2,255)		(1,120)		(3,375)		55		(3,320)
本年度盈利		14,406		7,780		22,186		(270)		21,916

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十五 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一六年 十二月三十一日止年度						
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(v))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	—	713	(386)	327	2,721	3,048
美麗華酒店企業有限公司	—	613	14	627	—	627
香港小輪 (集團) 有限公司	37	38	5	80	—	80
— 非上市聯營公司	33	99	4	136	—	136
	70	1,463	(363)	1,170	2,721	3,891
應佔合營企業盈利減虧損 (註(vi))	171	3,584	134	3,889	—	3,889
	241	5,047	(229)	5,059	2,721	7,780

註：

- (i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示，該分部間收入有關「物業租賃」之須報告分部為港幣315,000,000元 (二零一六年：港幣327,000,000元) 及有關「其他」之須報告分部為港幣1,206,000,000元 (二零一六年：港幣2,368,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣5,125,000,000元 (二零一六年：港幣5,022,000,000元) 及與租金相關之收入港幣553,000,000元 (二零一六年：港幣537,000,000元)，本年度合共為港幣5,678,000,000元 (二零一六年：港幣5,559,000,000元)。
- (iii) 本年度未分配之總公司及企業費用淨額港幣1,559,000,000元 (二零一六年：港幣456,000,000元) 已扣除本年度利率掉期合約公允價值收益淨額港幣21,000,000元 (二零一六年：港幣597,000,000元) (參閱附註七)，及由於本集團之若干銀行貸款及擔保票據及其相關利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約之間的對沖關係於本年度內撤銷及其他重新分類項目以致由對沖儲備重新分類至損益之虧損港幣371,000,000元 (二零一六年：港幣12,000,000元) (參閱附註七)。撇除上述收益/(虧損) 後，本集團未分配之總公司及企業費用淨額為港幣1,209,000,000元 (二零一六年：港幣1,041,000,000元)。
- (iv) 出售物業權益之收益總額包括港幣1,385,000,000元 (二零一六年：港幣1,925,000,000元)，為本集團加總(1)轉讓持有投資物業之附屬公司權益之收益淨額港幣159,000,000元 (二零一六年：港幣1,956,000,000元) (參閱附註七)；(2)轉讓投資物業之收益淨額港幣1,211,000,000元 (二零一六年：虧損淨額港幣32,000,000元) (參閱附註七) (在扣減/加回非控股權益應佔該等收益/(虧損) 淨額之前)；及(3)應佔一間聯營公司出售投資物業收益港幣15,000,000元 (二零一六年：港幣1,000,000元)，在扣減非控股權益應佔該等收益淨額之金額港幣99,000,000元 (二零一六年：加回非控股權益應佔該等虧損淨額之金額港幣14,000,000元)，並於加回本集團應佔其出售投資物業並累計至出售時之公允價值收益港幣2,712,000,000元 (二零一六年：港幣1,991,000,000元) 之後，出售投資物業之收益總額為港幣3,998,000,000元 (二零一六年：港幣3,930,000,000元) 並確認列入本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度內之基礎盈利。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十五 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

註：(續)

(v) 本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣1,562,000,000元(二零一六年：港幣1,463,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)港幣950,000,000元(二零一六年：港幣867,000,000元)。

本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣119,000,000元(二零一六年：港幣363,000,000元)，已包括本年度本集團應佔酒店經營及管理之除稅後盈利貢獻港幣93,000,000元(二零一六年：港幣73,000,000元)。

(vi) 本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣4,112,000,000元(二零一六年：港幣3,584,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)港幣2,929,000,000元(二零一六年：港幣2,436,000,000元)。

本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣155,000,000元(二零一六年：港幣134,000,000元)，已包括本年度本集團應佔酒店經營及管理之除稅後盈利貢獻港幣138,000,000元(二零一六年：港幣130,000,000元)。

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。就特定非流動資產之地區位置而言，投資物業及其他物業、廠房及設備乃根據該資產之實物之所在地，而聯營公司權益及合營企業權益則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	於十二月三十一日 二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
香港	15,760	16,114	223,952	187,715
中國內地	8,693	9,454	53,442	38,218
	24,453	25,568	277,394	225,933

(附註五)

(附註五)

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十五 分部報告 (續)

(c) 其他分部資料

	折舊		應收貿易賬款之 (減值虧損撥回)/減值虧損	
	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
物業發展	7	11	-	-
物業租賃	4	6	2	(5)
百貨業務	33	25	-	-
其他業務	50	64	(4)	16
	94	106	(2)	11
	(附註八(d))	(附註八(d))	(附註七)	(附註七)

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 賬面值對賬

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	融資租賃下 自用租賃 土地權益 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：									
於二零一六年一月一日	117,804	10,793	128,597	838	200	984	1,278	3,300	131,897
匯兌調整	(2,009)	(303)	(2,312)	-	(5)	-	(17)	(22)	(2,334)
添置	2,783	916	3,699	1	-	-	79	80	3,779
出售									
– 透過轉讓附屬公司 之權益 (附註四)	(2,376)	-	(2,376)	-	-	-	(4)	(4)	(2,380)
– 其他	(304)	-	(304)	-	-	-	(46)	(46)	(350)
撤除	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)
重估盈餘	4,836	2,177	7,013	-	-	-	-	-	7,013
轉撥至發展中投資物業	-	244	244	(189)	-	(213)	-	(402)	(158)
自存貨轉入	123	386	509	-	7	-	-	7	516
轉撥至分類為尚待完成 之交易資產 (附註二)	(3,220)	-	(3,220)	-	-	-	-	-	(3,220)
於二零一六年 十二月三十一日	117,637	14,213	131,850	650	202	771	1,287	2,910	134,760
代表：									
成本	-	-	-	650	202	771	1,287	2,910	2,910
估值	117,637	14,213	131,850	-	-	-	-	-	131,850
	117,637	14,213	131,850	650	202	771	1,287	2,910	134,760
累計折舊及減值虧損：									
於二零一六年一月一日	-	-	-	306	42	201	1,059	1,608	1,608
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)	(16)
折舊 (附註八(d))	-	-	-	16	4	14	72	106	106
出售時撥回									
– 透過轉讓附屬公司 之權益 (附註四)	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)	(4)
– 其他	-	-	-	-	-	-	(42)	(42)	(42)
轉撥至發展中投資物業	-	-	-	(106)	-	(52)	-	(158)	(158)
撤除	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)
於二零一六年 十二月三十一日	-	-	-	216	46	163	1,066	1,491	1,491
賬面淨值：									
於二零一六年 十二月三十一日	117,637	14,213	131,850	434	156	608	221	1,419	133,269

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(a) 賬面值對賬 (續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	融資租賃下 自用租賃 土地權益 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：									
於二零一七年一月一日	117,637	14,213	131,850	650	202	771	1,287	2,910	134,760
匯兌調整	1,955	47	2,002	-	4	-	10	14	2,016
添置									
— 透過收購附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	1	1	1
— 其他	759	27,584 ^(*)	28,343	2	1	-	43	46	28,389
出售									
— 透過轉讓附屬公司之權益 (附註卅四)	(521)	-	(521)	(652)	-	(767)	(50)	(1,469)	(1,990)
— 其他	(3,055)	-	(3,055)	-	-	-	(105)	(105)	(3,160)
撇除	-	-	-	-	-	(4)	(6)	(10)	(10)
重估盈餘	8,848	1,063	9,911	-	-	-	-	-	9,911
轉撥至投資物業	2,241	(2,241)	-	-	-	-	-	-	-
自存貨轉入	599	3,544	4,143	-	7	-	-	7	4,150
於二零一七年十二月三十一日	128,463	44,210	172,673	-	214	-	1,180	1,394	174,067
代表：									
成本	-	-	-	-	214	-	1,180	1,394	1,394
估值	128,463	44,210	172,673	-	-	-	-	-	172,673
	128,463	44,210	172,673	-	214	-	1,180	1,394	174,067
累計折舊及減值虧損：									
於二零一七年一月一日	-	-	-	216	46	163	1,066	1,491	1,491
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	7	7	7
折舊 (附註八(d))	-	-	-	10	4	10	70	94	94
出售時撥回									
— 透過轉讓附屬公司之權益 (附註卅四)	-	-	-	(226)	-	(169)	(47)	(442)	(442)
— 其他	-	-	-	-	-	-	(97)	(97)	(97)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	1	1	1
撇除	-	-	-	-	-	(4)	(6)	(10)	(10)
於二零一七年十二月三十一日	-	-	-	-	50	-	994	1,044	1,044
賬面淨值：									
於二零一七年十二月三十一日	128,463	44,210	172,673	-	164	-	186	350	173,023

(*) 包括賬面值港幣2,410,000,000元有關於截至二零一七年十二月三十一日止年度內本集團所購買位於中國內地之一個地塊，惟本集團於二零一八年二月二日才取得相關之土地交接書。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(b) 物業賬面淨值之分析如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	18,217	14,039
— 中期租約	111,810	86,733
	130,027	100,772
位於香港以外並簽有		
— 長期租約	10	10
— 中期租約	42,800	32,266
	42,810	32,276
	172,837	133,048

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量

公允價值等級

本集團按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之投資物業及發展中投資物業。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃市場數據未能提供之輸入數據。
- 第三級估值：以使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量 (續) 公允價值等級 (續)

	於二零一七年 十二月三十一日 之公允價值	於二零一七年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
	港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
投資物業：			
— 位於香港	98,227	—	98,227
— 位於中國內地	30,236	—	30,236
發展中投資物業：			
— 位於香港	31,709	—	31,709
— 位於中國內地	12,501	8,123	4,378

	於二零一六年 十二月三十一日 之公允價值	於二零一六年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
	港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
投資物業：			
— 位於香港	89,986	—	89,986
— 位於中國內地	27,651	—	27,651
發展中投資物業：			
— 位於香港	9,652	—	9,652
— 位於中國內地	4,561	4,561	—

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級（截至二零一六年十二月三十一日止年度內轉撥至尚待完成之交易之投資物業除外（參閱附註卅二））。本集團之政策是於報告期間結束日確認當期公允價值等級之間所發生之轉移。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

估值過程

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一七年十二月三十一日由獨立專業測量師行戴德梁行有限公司(其員工具備香港測量師學會之會員資格,且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)以市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由獨立測量師執行之估值結果作財務報告用途,並核實所有主要輸入數據及假設,及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度報告期間結束日進行,並由高層管理人員審閱及批准。

估值方法

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法,即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業,其估值乃以重新發展基準釐定並考慮到該物業於已建成為投資物業後之公允價值,並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

第二級公允價值計量所使用之輸入數據

位於中國內地之發展中投資物業之公允價值是使用直接市場比較法來釐定,即參照近期可比較物業之售價(按市場上公開之數據每平方呎售價基準)。

第三級公允價值計量所使用之輸入數據

下表呈列重大不可觀察輸入數據:

已建成投資物業

	資本化比率範圍		出租率範圍	
	二零一七年 %	二零一六年 %	二零一七年 %	二零一六年 %
位於香港				
— 零售	2.75%-5.5%	2.75%-5.5%	38%-100%	38%-100%
— 寫字樓/工業	3.0%-4.0%	3.0%-4.0%	90%-100%	84%-99%
— 住宅	2.25%	2.25%-2.75%	92%	92%-100%
位於中國內地				
— 零售	5.5%-8.0%	5.5%-8.0%	66%-100%	33%-100%
— 寫字樓	6.0%-7.5%	6.5%-7.5%	50%-98%	90%-98%

已建成投資物業之公允價值計量與出租率呈正面相關性,而與資本化比率呈負面相關性。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量 (續) 發展中投資物業

	建造項目之估計成本	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
位於香港	50 – 3,255	50 – 1,178
位於中國內地	852	–

發展中投資物業之公允價值計量與完成建造之估計成本 (即建造項目之估計成本減去於報告期間結束日實際之項目開發費用支出) 呈負面相關性。

估值

據此，公允價值淨收益為港幣9,911,000,000元 (二零一六年：港幣7,013,000,000元) 及其就中國內地投資物業公允價值變動而產生之遞延稅項支出為港幣238,000,000元 (二零一六年：港幣445,000,000元) 已在本年度之綜合損益表內確認 (參閱附註十四(b))。

包括由本集團之聯營公司及合營企業所持有之投資物業於截至二零一七年十二月三十一日止年度公允價值淨收益，本集團應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零一七年十二月三十一日止年度公允價值淨收益總額 (扣除遞延稅項後) 為港幣13,501,000,000元 (二零一六年：港幣9,866,000,000元)，其中(i)金額為港幣12,564,000,000元 (二零一六年：港幣8,446,000,000元) 與位於香港之投資物業及發展中投資物業有關；及(ii)金額為港幣937,000,000元 (二零一六年：港幣1,420,000,000元) 與位於中國內地之投資物業有關。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

估值(續)

誠如上文所述，上述之本集團之附屬公司所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值收益港幣9,911,000,000元(二零一六年：港幣7,013,000,000元)(扣除遞延稅項及非控股權益應佔金額前)對賬如下：

	截至二零一七年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值 收益來自			
— 附屬公司(扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項前)(附註十四(b))	8,775	1,136	9,911
減：			
遞延稅項(附註十四(b))	—	(238)	(238)
非控股權益應佔公允價值收益(扣除遞延稅項後)	(51)	—	(51)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)	8,724	898	9,622
— 聯營公司(本集團應佔)(附註十四(b))	950	—	950
— 合營企業(本集團應佔)(附註十四(b))	2,890	39	2,929
	12,564	937	13,501

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量 (續) 估值 (續)

	截至二零一六年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值 收益來自			
— 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項前) (附註十四(b))	5,169	1,844	7,013
減：			
遞延稅項 (附註十四(b))	—	(445)	(445)
非控股權益應佔公允價值收益 (扣除遞延稅項後)	(5)	—	(5)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)	5,164	1,399	6,563
— 聯營公司 (本集團應佔) (附註十四(b))	867	—	867
— 合營企業 (本集團應佔) (附註十四(b))	2,415	21	2,436
	8,446	1,420	9,866

(d) 所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義之物業，已被分類為投資物業。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十七 附屬公司權益

於二零一七年十二月三十一日，重大地影響本集團之業績、資產及負債之主要附屬公司之明細詳列於第241頁至第247頁。

十八 聯營公司權益

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
非上市股份		
應佔資產淨值	2,842	2,184
應收聯營公司款項	3,150	2,094
	5,992	4,278
於香港上市之股份		
應佔資產淨值，包括於收購時所產生之商譽	53,514	49,658
	59,506	53,936
上市股份市值	94,765	77,999

除應收聯營公司款項港幣91,000,000元（二零一六年：港幣69,000,000元）為附息且其年利率為港元優惠利率減3%（二零一六年：港元優惠利率減3%）外，所有應收聯營公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於報告期間結束日起一年內收回及並無逾期亦無減值。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十八 聯營公司權益 (續)

所有聯營公司均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零一七年十二月三十一日主要聯營公司之明細詳列於第248頁。

重大聯營公司之財務資料概要 (經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬)，披露如下：

	香港中華煤氣有限公司 (註)	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
聯營公司之總額：		
流動資產	24,366	21,420
非流動資產	106,799	95,431
流動負債	(31,948)	(19,500)
非流動負債	(28,886)	(34,363)
權益	70,331	62,988
收入	32,477	28,557
持續營運業務之經營盈利	9,347	8,270
其他全面收益	3,498	(2,390)
全面收益總額	12,845	5,880
自聯營公司已收股息	1,912	1,738
與本集團之聯營公司權益賬面值之對賬：		
聯營公司之資產淨值總額	70,331	62,988
永續資本證券賬面值	(2,354)	(2,354)
非控股權益	(7,453)	(6,612)
股東應佔權益	60,524	54,022
本集團之權益	41.53%	41.52%
本集團應佔聯營公司之股東應佔權益	25,135	22,430
商譽	17,519	17,517
於本綜合財務報表之賬面值	42,654	39,947
上市股份市值	88,986	72,554

註：香港中華煤氣有限公司之主要業務為生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務。其獨特之業務性質對本集團之物業發展及物業投資兩項核心業務作出輔助作用，並理順本集團物業發展業務之週期性。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十八 聯營公司權益 (續)

並非個別重大聯營公司之匯總資料：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大聯營公司之賬面值總額	16,852	13,989
本集團應佔上述聯營公司總額：		
持續營運業務之經營盈利	1,551	843
其他全面收益	83	(28)
全面收益總額	1,634	815

十九 合營企業權益

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
應佔資產淨值	34,159	30,489
減：減值虧損	(2)	—
	34,157	30,489
應收合營企業款項	10,708	8,239
	44,865	38,728

除應收合營企業款項港幣14,000,000元(二零一六年：港幣17,000,000元)及港幣271,000,000元(二零一六年：港幣358,000,000元)為附息且其年利率分別為港元優惠利率(二零一六年：港元優惠利率)及香港銀行同業拆息利率加0.5%(二零一六年：香港銀行同業拆息利率加0.5%)，以及港幣650,000,000元(二零一六年：港幣650,000,000元)為有抵押、附息且其利率為香港銀行同業拆息利率加1.4%(二零一六年：香港銀行同業拆息利率加1.4%)及於二零二一年十一月十八日全部償還外，所有應收合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期並且預期不會於報告期間結束日起一年內收回。所有款項並無逾期亦無減值。

所有合營企業均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零一七年十二月三十一日主要合營企業之明細詳列於第249頁。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十九 合營企業權益 (續)

重大合營企業之財務資料概要 (經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬), 披露如下:

	Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (註)	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
合營企業之總額:		
流動資產	771	803
非流動資產	103,425	95,719
流動負債	(2,141)	(2,020)
非流動負債	(18,346)	(18,276)
權益	83,709	76,226
於上述資產及負債內包括:		
現金及現金等價物	373	351
非流動金融負債 (不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	(17,382)	(17,363)
收入	6,175	5,936
投資物業之公允價值增加	7,707	7,523
持續營運業務之經營盈利	11,202	10,837
其他全面收益	(19)	46
全面收益總額	11,183	10,883
自合營企業已收股息	1,266	1,180
於上述盈利內包括:		
折舊及攤銷	(71)	(74)
利息收入	1	1
利息支出	(421)	(396)
所得稅支出	(694)	(651)
與本集團之合營企業權益賬面值之對賬:		
合營企業之資產淨值總額	83,709	76,226
本集團之權益	34.21%	34.21%
本集團應佔合營企業之資產淨值及於本綜合財務報表之賬面值	28,637	26,077

註: Central Waterfront Property Investment Holdings Limited乃由本公司及其合營夥伴於英屬處女群島註冊成立及於香港經營。其附屬公司主要於香港經營「國際金融中心」綜合項目物業投資及酒店業務。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

十九 合營企業權益 (續)

並非個別重大合營企業之匯總資料：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大合營企業之賬面值總額	16,228	12,651
本集團應佔上述合營企業總額：		
持續營運業務之經營盈利	546	181
其他全面收益	291	(249)
全面收益總額	837	(68)

二十 衍生金融工具

	二零一七年		二零一六年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
現金流量對沖：				
跨貨幣利率掉期合約 (附註四(f)(i))	111	393	201	898
利率掉期合約 (附註四(f)(i))	–	198	–	326
現金流量對沖合計	111	591	201	1,224
公允價值變動計入損益：				
跨貨幣利率掉期合約 (附註四(f)(i))	–	7	–	–
利率掉期合約 (附註四(f)(i))	–	230	–	–
其他衍生金融工具 (附註四(f)(i))	67	–	164	–
	67	237	164	–
	178	828	365	1,224
代表：				
非流動部分	111	746	358	906
流動部分 (附註廿四及廿七)	67	82	7	318
	178	828	365	1,224

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

二十 衍生金融工具 (續)

(a) 以現金流量對沖之衍生金融工具

本集團與若干銀行交易對手訂立之掉期合約包括：

- 用作對沖以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據 (參閱附註廿九) (其於二零一七年十二月三十一日之本金總額為629,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元 (二零一六年：672,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元、及以日圓計值之銀行借款本金金額為10,000,000,000日圓，惟此項銀行借款已於截至二零一七年十二月三十一日止年度內全部償還) 所產生之利率風險及外匯風險之跨貨幣利率掉期合約；及
- 用作對沖若干以港元計值之銀行借款 (其於二零一七年十二月三十一日之總本金金額為港幣11,450,000,000元 (二零一六年：港幣11,450,000,000元)) 所產生之利率風險之利率掉期合約，惟其中以現金流量對沖之利率掉期合約於二零一七年十二月三十一日之總名義金額為港幣3,850,000,000元。

上述之跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約到期日介乎二零一八年九月十九日至二零二六年十月二十日期間 (二零一六年：介乎二零一七年二月二十八日至二零二六年十月二十日期間)。

(b) 對沖外匯風險之衍生金融工具

於二零一七年十二月三十一日，與一間銀行交易對手訂立之跨貨幣利率掉期合約用作對沖本金為2,000,000,000日圓 (二零一六年：無) 之以日圓計值之擔保票據 (參閱附註廿九) 之外匯風險。

(c) 其他衍生金融工具

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，其他衍生金融工具之賬面值代表於報告期間結束日餘下仍未行使之由美麗華酒店企業有限公司 (本集團之上市聯營公司) 所發行之紅利認股權證之公允價值。於二零一七年十二月三十一日止年度內，已獲本集團行使之該等紅利認股權證為數達24,780,330份，並且其公允價值合共為港幣80,000,000元。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

廿一 其他金融資產

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
可供出售證券		
非上市 (附註四(f)(ii))	28	378
上市：		
— 香港	2,708	2,853
— 香港以外	313	253
	3,049	3,484
持有至期滿日之債務證券 (附註四(f)(ii))		
上市：		
— 香港	242	554
— 香港以外	243	529
	485	1,083
應收分期款	7,846	6,287
應收貸款	557	—
	11,937	10,854
上市之可供出售證券市值 (附註四(f)(i))	3,021	3,106
上市之持有至期滿日之債務證券市值 (附註四(f)(ii))	508	1,136
已減值之個別可供出售證券市值	223	620

(a) 可供出售證券

於二零一七年十二月三十一日，本集團若干上市之可供出售證券被確定為已減值，此乃基於其公允價值重大或持久地下跌至低於其成本值。按照載列於附註二(n)(i)之會計政策，該等可供出售證券已在損益中確認減值虧損。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之可供出售證券並無抵押予任何第三方。

於二零一六年十二月三十一日之可供出售證券賬面值中，包括金額合共為港幣65,000,000元之可供出售證券乃抵押予一間財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度，該等信貸額度並無被使用。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

廿一 其他金融資產 (續)

(b) 持有至期滿日之債務證券

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，所有持有至期滿日之債務證券均為上市、由良好信貸評級之企業所發行及並無逾期亦無減值。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之持有至期滿日之債務證券並無抵押予任何第三方。

於二零一六年十二月三十一日之持有至期滿日之債務證券賬面值中，包括金額合共為港幣346,000,000元之債務證券乃抵押予一間財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度，該等信貸額度並無被使用。

(c) 應收分期款

應收分期款為自報告期間結束日起一年後到期之應收已銷售物業之分期樓價款。列入「其他金融資產」內之結餘並無逾期亦無減值。於報告期間結束日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內 (參閱附註廿四)。

自報告期間結束日起一年內到期 (參閱附註廿四) 及自報告期間結束日起一年後到期之應收分期款，包括港幣6,424,000,000元 (二零一六年：港幣4,817,000,000元) 為於報告期間結束日由本集團提供並已被物業買家提取之按揭貸款餘額之本集團應佔總額。

(d) 應收貸款

於二零一七年十二月三十一日，應收貸款包括港幣380,000,000元 (二零一六年：無) 為有抵押、附息且年利率為香港銀行同業拆息利率加2.25%、港幣45,000,000元 (二零一六年：無) 為有抵押、附息且年利率為3%及港幣132,000,000元 (二零一六年：無) 為無抵押、附息且年利率為5%。此款項於報告期間結束日起一年後到期，及並無逾期或減值。

預期於報告期間結束日起一年內收回之應收貸款款項已被分類為流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內 (參閱附註廿四)。

廿二 購買物業訂金

本集團之購買物業訂金主要包括已支付分別港幣332,000,000元 (二零一六年：港幣3,591,000,000元) 及港幣561,000,000元 (二零一六年：港幣561,000,000元)，有關獲得位於中國內地及澳門之若干土地/物業。

就有關位於澳門之土地所支付之訂金，預設條件尚未達成。各協議方均已同意延長達到預設條件之日期。倘若該交易不繼續進行，本集團有權收回上述已支付之訂金。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

廿三 存貨

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	10,577	10,334
供發展後銷售之待發展/發展中物業	57,124	54,440
待銷售之已建成物業	5,820	10,388
	73,521	75,162
其他業務		
存貨	81	80
	73,602	75,242

物業發展存貨賬面值之分析如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	30,088	26,179
— 中期租約	39,269	35,628
	69,357	61,807
位於中國內地並簽有		
— 長期租約	2,383	5,098
— 中期租約	1,781	8,257
	4,164	13,355
	73,521	75,162
包括：		
— 預計超過一年後完成之物業	49,504	49,667

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

廿四 應收賬款及其他應收款

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
應收分期款 (附註廿一(c))	2,430	1,561
應收貸款 (附註廿一(d))	866	293
應收賬款、預付費用及按金	15,926	8,686
應收客戶合約工程款 (附註廿五)	28	22
衍生金融工具 (附註二十)	67	7
應收聯營公司款項	10	6
應收合營企業款項	125	76
	19,452	10,651

除為數港幣8,011,000,000元 (二零一六年：港幣2,866,000,000元) 之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於報告期間結束日起一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

於二零一七年十二月三十一日，應收貸款包括(i)港幣138,000,000元為有抵押、附息且年利率為12%及於二零一八年六月三十日全數收回；(ii)港幣310,000,000元為無抵押、附息且其年利率為6%及於二零一八年五月五日全數收回；(iii)港幣146,000,000元為無抵押、附息且其年利率為6%及於二零一八年五月十二日全數收回；及(iv)港幣272,000,000元為無抵押、附息且其年利率為4.35%及於二零一八年五月二十九日全數收回 (二零一六年：應收貸款包括港幣114,000,000元及港幣179,000,000元為有抵押、附息且年利率分別為香港銀行同業拆息利率加4%及12%)。此款項預期於報告期間結束日起一年內收回，及並無逾期或減值。

應收聯營公司及合營企業款項均無抵押及免息、無固定還款期及無逾期亦無減值。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

廿四 應收賬款及其他應收款(續)

(a) 賬齡分析

於報告期間結束日，應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備後)之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	2,533	2,426
逾期一個月或以上至三個月內	23	44
逾期三個月或以上至六個月內	12	13
逾期六個月或以上	33	55
	2,601	2,538

本集團之信貸政策詳情載列於附註四(a)。

(b) 應收貿易賬款之減值

除非本集團信納收回款項機會渺茫以致在該情況下減值虧損直接於應收貿易賬款中撇銷(參閱附註二(n)(i))，否則應收貿易賬款之減值虧損會透過撥備賬記錄。

本年度呆賬撥備之變動如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於一月一日	52	83
匯兌差額	1	(2)
(減值虧損撥回)/減值虧損確認(附註七及十五(c))	(2)	11
不可收回金額之撇除	(1)	(40)
於十二月三十一日	50	52

於二零一七年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款港幣50,000,000元(二零一六年：港幣52,000,000元)被釐定為個別出現減值。個別出現減值之應收賬款是與財政出現困難之客戶有關，經管理層評估後，預期只可以收回部分之應收賬款。因此，本集團已於本年度內為這些被認為不能收回之賬款確認減值虧損。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

廿四 應收賬款及其他應收款(續)

(c) 並無減值之應收貿易賬款

既非個別或集體減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
無逾期亦無減值	2,307	1,796
逾期少於一個月	226	630
逾期多於一個月但少於三個月	23	44
	249	674
	2,556	2,470

無逾期亦無減值之應收賬款是與近期並無拖欠還款紀錄之客戶有關。

逾期但並無減值之應收賬款與多名客戶有關，該等客戶與本集團之交易紀錄良好。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，且結餘仍被認為可全數收回，因此毋須為該等結餘作減值撥備。

廿五 應收/(應付)客戶合約工程款

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於報告期間結束日履行中之工程合約：		
已產生之工程成本加已確認之盈利減虧損	289	162
進度款	(270)	(142)
合約工程金額淨值	19	20
以上項目代表：		
應收客戶合約工程款(附註廿四)	28	22
應付客戶合約工程款(附註廿七)	(9)	(2)
	19	20

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

廿六 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銀行及其他財務機構定期存款	14,771	11,672
銀行存款及現金	9,902	11,294
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	24,673	22,966
減：		
於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款	(1,139)	(7,432)
被限制使用的現金	(2,670)	(2,695)
綜合現金流量表之現金及現金等價物	20,864	12,839

於二零一七年十二月三十一日，載列於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘中包括於中國內地受外匯管制之銀行存款結餘，當中包括港幣2,670,000,000元（二零一六年：港幣2,695,000,000元）之金額乃被限制使用，主要包括於中國內地正進行預售之若干物業發展項目之建築保證金。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

廿六 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(b) 與融資活動有關之項目賬面值之變動

	銀行借款 港幣百萬元 (附註廿八)	擔保票據 港幣百萬元 (附註廿九)	衍生金融 工具 (除其他 衍生金融 工具外) 港幣百萬元 (附註二十)	同母系 附屬公司 借款 港幣百萬元 (附註三十)	非控股權益 借款、 其他借款 及應付款 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零一七年一月一日	42,478	13,606	1,023	316	2,043	59,466
源自融資現金流量之變動：						
償還予非控股權益淨額	-	-	-	-	(75)	(75)
銀行/擔保票據新來借款	60,741	1,339	-	-	-	62,080
償還銀行/擔保票據借款	(34,421)	(5,767)	-	-	-	(40,188)
增加同母系附屬公司借款	-	-	-	1,438	-	1,438
本年度支付利息及其他借貸成本	(700)	(558)	(228)	(9)	(67)	(1,562)
源自融資現金流量之變動合計	25,620	(4,986)	(228)	1,429	(142)	21,693
匯兌調整	312	189	-	-	-	501
公允價值變動	-	-	(306)	-	-	(306)
其他變動：						
本年度利息支出(資本化前)(附註八(a))	601	464	233	9	67	1,374
本年度其他借貸成本支出(資本化前)(附註八(a))	156	4	-	-	-	160
其他	10	96	(5)	-	395	496
其他變動合計	767	564	228	9	462	2,030
於二零一七年十二月三十一日	69,177	9,373	717	1,754	2,363	83,384

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

廿七 應付賬款及其他應付款

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用（轉撥至尚待完成之交易之項目除外（參閱附註卅二））	7,606	7,748
應付客戶合約工程款（附註廿五）	9	2
租約及其他按金（轉撥至尚待完成之交易之項目除外（參閱附註卅二））	1,542	1,748
已收預售樓宇訂金	9,987	8,353
衍生金融工具（附註二十）	82	318
應付聯營公司款項	2,878	401
應付合營企業款項	1,251	2,653
	23,355	21,223

(a) 除為數港幣924,000,000元（二零一六年：港幣819,000,000元）之款項乃預期超過一年後償還外，集團所有之應付賬款及其他應付款均預期於報告期間結束日起一年內或於接獲通知時償還。於二零一六年十二月三十一日，上述之數額包括一筆為數港幣22,000,000元之款項乃附息且其年利率為1.75%。

(b) 於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,765	1,874
於一個月後但三個月內到期	526	508
於三個月後但六個月內到期	268	512
於六個月後到期	2,244	3,055
	4,803	5,949

(c) 除為數港幣244,000,000元（二零一六年：無）之款項乃無抵押、附息且其年利率為4%及於二零一八年十月三十一日全部償還外，應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

廿八 銀行借款

於二零一七年十二月三十一日，銀行借款須於下列期限償還：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	23,506	14,392
一年後並已包括於非流動負債		
– 一年後但兩年內	15,639	5,641
– 兩年後但五年內	25,871	22,445
– 五年後	4,161	–
	45,671	28,086
	69,177	42,478

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，所有銀行借款均為無抵押。

本集團之若干銀行信貸須符合與本集團之若干財務狀況表項目比率及最低資產淨值要求有關之契諾，這是與財務機構訂立貸款安排時之常見規定。倘若本集團違反任何契諾將會導致已提取之銀行信貸須於要求時償還。本集團定期監控並遵守契諾。本集團對流動資金風險管理之進一步詳情載列於附註四(b)。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團未有違反任何有關已提取之銀行信貸之契諾。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

廿九 擔保票據

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於二零一九年至二零二二年到期之擔保票據	1,456	1,732
於二零一九年到期之擔保票據	3,902	3,870
按中期票據計劃發行之擔保票據	4,015	8,004
	9,373	13,606

於二零一七年十二月三十一日，擔保票據須於下列期限償還：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	1,169	5,760
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	5,202	1,071
— 兩年後但五年內	1,279	6,236
— 五年後	1,723	539
	8,204	7,846
	9,373	13,606

(a) 於二零一九年至二零二二年到期之擔保票據

於二零零七年七月二十五日，本公司透過一間全資附屬公司於美國及歐洲私人配售本金總額為325,000,000美元及50,000,000英鎊之擔保借款票據（「二零零七年票據」）。於二零一七年十二月三十一日，二零零七年票據尚餘本金總額為119,000,000美元及50,000,000英鎊，其票面息率為固定利率，年利率介乎6.28%至6.38%之間，須每半年支付利息（二零一六年：(i) 152,000,000美元及50,000,000英鎊，其票面息率為固定利率，年利率介乎6.18%至6.38%之間，須每半年支付利息，惟其中為數33,000,000美元之金額已於年度內償還；及(ii) 10,000,000美元，其票面息率為浮動利率並參考三個月倫敦銀行同業拆息為基準，須每季度支付利息，惟已於年度內全部償還）。二零零七年票據由本公司提供擔保及其到期日介乎二零一九年七月二十五日至二零二二年七月二十五日期間（二零一六年：介乎二零一七年七月二十五日至二零二二年七月二十五日期間）。

(b) 於二零一九年到期之擔保票據

於二零零九年九月十七日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為500,000,000美元之擔保票據（「二零零九年票據」），發行價相等於二零零九年票據本金之99.795%。二零零九年票據之票面息率為固定利率，年利率為5.50%，須每半年支付利息。二零零九年票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一九年九月十七日。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

廿九 擔保票據 (續)

(c) 根據中期票據計劃 (「計劃」) 發行之擔保票據

於二零一七年十二月三十一日根據計劃發行而仍未償還之擔保票據之賬面值如下：

- (i) 於二零一一年九月十九日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為200,000,000新加坡元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為4.00%，須每半年支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零一八年九月十九日。
- (ii) 於二零一一年九月二十三日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣220,000,000元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為4.03%，須每季度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二一年九月二十三日。
- (iii) 於二零一一年九月二十六日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣656,000,000元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為4.03%，須每季度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二一年九月二十七日。
- (iv) 於二零一一年十月二十日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為10,000,000美元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為5.20%，須每年度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二六年十月二十日。
- (v) 於二零一一年十月二十八日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣250,000,000元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為4.03%，須每年度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零二一年十月二十八日。
- (vi) 於二零一一年十一月十日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣309,000,000元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為4.80%，須每季度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零三一年十一月十日。
- (vii) 於二零一七年十一月八日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣1,000,000,000元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為3.55%，須每年度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零三二年十一月八日。
- (viii) 於二零一七年十一月三十日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為港幣200,000,000元之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為3.53%，須每年度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零三二年十一月二十二日。
- (ix) 於二零一七年十二月六日，本公司透過一間全資附屬公司發行本金總額為2,000,000,000日圓之擔保票據，其票面息率為固定利率，年利率為0.80%，須每年度支付利息。此票據由本公司提供擔保及其到期日為二零三二年十二月六日。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

三十 同母系附屬公司借款

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，所有同母系附屬公司借款均為無抵押、附息及無固定還款期，並預期不會於報告期間結束日起一年內償還。

卅一 資本及儲備

(a) 權益內項目之變動

本集團綜合權益內之每一項目之年初至年末結餘之年度內對賬載列於綜合權益變動表內。本公司權益內之每一項目之年初至年末變動詳情載於附註卅九(b)。

(b) 儲備之性質及用途

(i) 物業重估儲備

物業重估儲備是有關於其他土地及樓宇。當該其他土地及樓宇重新分類為投資物業時，該其他土地及樓宇之公允價值累計增加於重新分類日計入物業重估儲備中，及於報廢或出售有關物業時轉撥至保留盈利。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備中包括所有由兌換境外業務之財務報表所產生之外幣兌換差額。此儲備乃按照會計政策附註二(y)所載處理。

(iii) 公允價值儲備

公允價值儲備包括於報告期間結束日所持有可供出售證券之累計公允價值變動淨額及按照會計政策附註二(g)及二(n)(i)所載處理。

(iv) 對沖儲備

對沖儲備包括衍生金融工具之公允價值累計變動淨額之有效部分，即獲指定為對沖一項已確認之資產或負債或非常可靠地預計之交易之現金流量變動或已承諾未來交易之相關外匯風險，並按照附註二(i)所載之現金流量對沖會計政策處理。

(v) 其他儲備

其他儲備主要包括成立於中國內地之企業之法定儲備。根據中華人民共和國（「中國」）適用於外資全資擁有企業之條例及守則，外資全資擁有企業在年度內需要轉撥按中國會計守則計算之除稅後盈利之不少於10%至儲備基金，直至此儲備基金之結存達至該企業註冊資本之50%。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

卅二 尚待完成之交易

於二零一六年十二月三十一日，本集團同意轉讓北京「恒基中心」(為位於中國內地北京市之一項投資物業)並以尚待完成之交易表述如下：

	二零一六年 港幣百萬元
資產	
投資物業 (附註十六(a))	3,220
	3,220
負債	
應付賬款及應付費用	16
租約及其他按金	16
	32
分類為尚待完成之交易之資產淨值	3,188

卅三 資本管理

本集團進行資本管理之主要目標是確保本集團有持續經營之能力，從而能夠持續為股東帶來財務上回報及藉合理成本以籌措財政資源。

本集團以審慎之財務管理政策定期檢討和管理其資本架構。本集團保持一個財政上穩健之資本狀況，及在適當時根據金融及資本市場及經濟情況之顯著轉變對資本架構作出調整。

本集團是以借貸比率為監控其資本架構之基準。借貸比率乃為經營物業發展及物業投資業務公司最普遍採用之量度資本管理標準之一。借貸比率是根據本集團於報告期間結束日之債務淨額 (為本集團之銀行及其他借款及同母系附屬公司借款合計 (統稱「債務總額」) 減現金及銀行結餘) 及股東權益而計算所得。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

卅三 資本管理 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團之財務策略（比對相應截至二零一六年十二月三十一日止年度並無改變）是以具吸引力之借貸成本取得長期融資，藉以支持本集團來年於香港及中國內地之土地儲備發展。於本年度內，本集團持續維持低借貸比率水平，此有助於儘量減低任何因本地及/或國際金融市場、資本市場以及經濟情況之不可預見之負面變化所帶來之不良影響。

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之借貸比率如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銀行及其他借款（包括擔保票據）償還期：		
— 一年內	24,675	20,152
— 一年後但兩年內	20,841	6,712
— 兩年後但五年內	27,150	28,681
— 五年後	5,884	539
同母系附屬公司借款	1,754	316
債務總額	80,304	56,400
減：現金及銀行結餘	(24,673)	(22,966)
債務淨額	55,631	33,434
股東權益	293,125	263,534
借貸比率(%)	19.0%	12.7%

於本年度內及於二零一七年十二月三十一日，除一間從事財務借貸業務之全資附屬公司由《銀行業條例》規管外，本公司或任何其他附屬公司均不受制於外部施加之資本要求規定。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

卅四 轉讓附屬公司

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度內轉讓若干附屬公司之權益。該等於截至二零一七年十二月三十一日止年度內完成之轉讓對本集團之資產及負債有以下影響：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
投資物業及其他物業、廠房及設備（附註十六(a)）	1,548	2,376
投資物業（於二零一六年十二月三十一日包括在分類為尚待完成之交易資產）	3,257	–
購買物業訂金	3,316	–
存貨	2,646	851
應收賬款及其他應收款	546	4
現金及現金等價物	703	154
應付賬款及其他應付款	(383)	(23)
應付賬款及其他應付款（於二零一六年十二月三十一日包括在分類為尚待完成之交易資產之相關負債）	(29)	–
應付稅項	(2)	–
遞延稅項負債（附註十一(c)）	–	(30)
資產淨值	11,602	3,332
非控股權益	(16)	–
合營企業權益之初始確認	–	(463)
匯兌儲備撥回（附註十三(b)）	(238)	(18)
專業費用支出	34	66
轉讓收益淨額（附註七）	3,837	1,959
總代價	15,219	4,876
轉讓所產生之現金流入淨額：		
總代價	15,219	4,876
於前年度預收代價款	(330)	–
應收代價款	(5,025)	(421)
轉讓之現金及現金等價物	(703)	(154)
	9,161	4,301

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

卅五 資本承擔項目

於二零一七年十二月三十一日，本集團未於本財務報表計提之資本承擔項目如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
(a) 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	13,094	6,806
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	14,454	20,687
	27,548	27,493
(b) 本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔項目：		
就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	1,825	1,575
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	4,397	547
	6,222	2,122

卅六 重要租賃安排

於二零一七年十二月三十一日，本集團為經營租賃之出租人及承租人。本集團不可解除之經營租賃承擔如下：

(a) 出租人

本集團以經營租賃租出若干土地/物業。這些租賃一般初步為期一年至三年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。有關出租物業之賬面淨值已刊載於附註十六。

本集團根據不可解除之經營租賃在日後應收之最低租賃付款額總額如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
一年內	4,972	4,592
一年後但五年內	5,553	5,090
五年後	214	291
	10,739	9,973

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

卅六 重要租賃安排 (續)

(b) 承租人

本集團以經營租賃租入若干物業。這些租賃一般初步為期一年至五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。

本集團根據不可解除之經營租賃在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
一年內	244	168
一年後但五年內	297	61
	541	229

卅七 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (a) 於二零零六年十二月就有關出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）事項（「出售」），本集團與陽光房地產基金簽訂稅務契約。根據該等稅務契約，本集團承諾賠償予陽光房地產基金於完成出售時（「完成」）或之前所發生之任何稅務債項、回補直至完成時所授之商業樓宇免稅額及資本性免稅額及於完成或之前物業重新分類所產生之任何稅務債項。於二零一七年十二月三十一日，本集團就上述事項所產生之或然負債為港幣11,000,000元（二零一六年：港幣13,000,000元）。
- (b) 於二零一七年十二月三十一日，本集團就有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書及保證書之或然負債為港幣1,237,000,000元（二零一六年：港幣40,000,000元）。
- (c) 於二零一七年十二月三十一日，本集團代於中國內地物業單位之買家（相關之房產證於二零一七年十二月三十一日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣837,000,000元（二零一六年：港幣2,077,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除。
- (d) 於二零一七年十二月三十一日，本公司向一間貸款銀行提供一項不可撤銷、無條件及可分割之擔保，有關於一間合營企業（本集團持有20%權益）於二零一七年五月二日與該貸款銀行簽署一項貸款額度協議之還款責任。本集團就有關貸款額度項下提取借款金額之相關擔保（本集團應佔擔保金額乃按本集團於該合營企業權益釐定）所產生之或然負債為港幣30,000,000元。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

卅八 重大關連人士交易

除披露於本財務報表其他地方內之交易及結餘外，本集團於本年度內進行下列重大關連人士交易：

(a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與同母系附屬公司於本年度之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
其他利息支出 (註(i))	9 [#]	12 [#]
銷售佣金收入 (註(ii))	8	8
行政費用收入 (註(ii))	10	9

(b) 與聯營公司及合營企業之交易

本集團與聯營公司及合營企業於本年度之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
購買投資物業 (註(iii))	281	—
建築收入 (註(iii))	194	—
租金收入 (註(iii))	22	24
租金支出 (註(iii))	150	133
場地相關費用 (註(iii))	54	49
管理費收入 (註(iii))	2	4
保安服務費收入 (註(iii))	25	26
其他利息收入 (註(i))	22	4
物業管理服務費收入 (註(iii))	10	8
租務佣金收入 (註(iii))	6	7
銷售佣金收入 (註(iii))	—	3
貸款承諾費收入 (註(iii))	6	7

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

卅八 重大關連人士交易 (續)

(c) 與關連公司之交易

本集團與關連公司 (由本集團一名董事之私人家族信託所控制) 於本年度之重大關連人士交易, 詳情如下:

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銷售建築物料收入 (註(iii))	4	6
租金收入 (註(iii))	12	19
稅務彌償保證收回	1	3

註:

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額並參考香港銀行同業拆息利率、港元優惠利率或中國人民銀行發佈之人民幣貸款基準利率計算。
- (ii) 此交易為代付成本或代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- (iv) 於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之同母系附屬公司借款可參考本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表, 而其條款已載於附註三十。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之應收/應付聯營公司及合營企業款項已載於附註十八、十九、廿四及廿七。

(d) 與陽光房地產基金之交易

本集團與陽光房地產基金 (按照上市規則其自二零零九年四月三十日起被視為本公司之關聯人士) 於本年度內之重大關連人士交易, 詳情如下:

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入	53 [#]	49 [#]
資產管理服務費收入	92 [#]	85 [#]
租金支出	11	11
保安服務費收入	3 [#]	3 [#]

以上之交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。於二零一七年十二月三十一日應收陽光房地產基金之款項為港幣29,000,000元 (二零一六年: 港幣30,000,000元)。此款項為無抵押、免息及無固定還款期, 並已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內 (附註廿四)。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

卅八 重大關連人士交易 (續)

(e) 與本公司一名董事及其所擁有之一間公司之交易

- (i) 於二零一七年三月二十日，本公司董事李家傑博士以墊款方式（「墊款」）向恒基（中國）投資有限公司（「恒中投資」，為本集團間接持有之一間全資附屬公司）提供為數港幣91,000,000元之資金，以作為恒中投資於中國內地業務營運所需。此墊款屬無抵押、免息及自恒中投資收到墊款款項之一年後還款。
- (ii) 李家傑博士透過其擁有之一間公司（「實體」）於本集團之一間聯營公司擁有個別之權益，而本集團則透過此聯營公司持有一項位於中國內地發展項目之權益。該實體同意及已根據其於此聯營公司之股本權益百分比，以免息墊款方式向此聯營公司提供融資。於二零一七年十二月三十一日，該實體向上述聯營公司墊支之款項金額為港幣80,000,000元（二零一六年：港幣80,000,000元）。此款項屬無抵押及無固定還款期。

(f) 與本公司一名董事及本公司一名董事之近親家庭成員所擁有之一間公司之交易

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團向本公司董事高秉強教授及本公司董事馮李煥琮女士之近親家庭成員所擁有之一間公司分別以代價港幣26,000,000元及港幣57,000,000元出售已建成物業單位。

(g) 主要管理層成員

主要管理層成員之酬金披露於附註九。

該等關連人士交易亦構成上市規則所界定之關連交易及/或持續關連交易，有關詳情載列於本公司截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度年報內之董事局報告中「於交易、安排或合約權益及關連交易/持續關連交易」一段。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

卅九 本公司之財務狀況表及權益變動

(a) 財務狀況表

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	十七	165,749	160,429
聯營公司權益		91	94
合營企業權益		111	135
		165,951	160,658
流動資產			
應收賬款及其他應收款		65	65
現金及銀行結餘		2	2
		67	67
流動負債			
應付賬款及其他應付款		19	18
		19	18
流動資產淨值		48	49
總資產減流動負債		165,999	160,707
非流動負債			
應付附屬公司款項		35,110	35,770
應付合營企業款項		100	146
		35,210	35,916
資產淨值		130,789	124,791
資本及儲備			
股本	卅九(b)	52,345	52,345
保留盈利	卅九(c)	78,444	72,446
權益總額		130,789	124,791

由董事局於二零一八年三月二十一日核准並許可發出。

董事

李兆基

李達民

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

卅九 本公司之財務狀況表及權益變動(續)

(b) 權益變動

	附註	股本 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零一六年一月一日之結餘		52,345	73,025	125,370
二零一六年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		–	4,487	4,487
派發之紅股股份	卅九(c)	–	–	–
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	–	(3,538)	(3,538)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	–	(1,528)	(1,528)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日之結餘		52,345	72,446	124,791
二零一七年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		–	12,029	12,029
派發之紅股股份	卅九(c)	–	–	–
批准屬於上一財政年度之股息	十二(b)	–	(4,110)	(4,110)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	–	(1,921)	(1,921)
於二零一七年十二月三十一日之結餘		52,345	78,444	130,789

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

卅九 本公司之財務狀況表及權益變動(續)

(c) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零一七年 百萬股	二零一六年 百萬股	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
已發行及繳足之普通股股本：				
於一月一日	3,637	3,306	52,345	52,345
派發之紅股股份(註(i))	364	331	—	—
於十二月三十一日	4,001	3,637	52,345	52,345

按照列載於香港《公司條例》(第622章)第135條，本公司之股份不帶有票面值。

(i) 派發之紅股股份

本公司於二零一七年六月二十一日合共發行363,740,571股紅股股份予於二零一七年六月十三日登記在公司股東名冊內之股東，基準為每十股股份可獲配發一股已繳足新股。

本公司於二零一六年六月二十三日合共發行330,673,246股紅股股份予於二零一六年六月十三日登記在公司股東名冊內之股東，基準為每十股股份可獲配發一股已繳足新股。

根據香港《公司條例》(第622章)第135條，由於公司的股份不再有票面值，因此本公司的股本並沒有改變。

(d) 可分派之儲備

於二零一七年十二月三十一日，本公司根據香港《公司條例》(第622章)第6部分之規定而計算之可分派予本公司股東之儲備合共為港幣78,444,000,000元(二零一六年：港幣72,446,000,000元)。如載列於附註十二(a)，於報告期間結束日後，董事擬派發末期股息每股港幣1元2角3仙(二零一六年：每股港幣1元1角3仙)，總數為港幣4,921,000,000元(二零一六年：港幣4,110,000,000元)。此末期股息並未於報告期間結束日確認為負債。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

四十 非調整之報告期間結束日後事項

- (a) 董事於報告期間結束日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註十二。
- (b) 本集團與一名獨立第三方簽署一項協議，據此本集團轉讓其於福彩發展有限公司（為一間全資附屬公司，並擁有位於香港新界屯門市地段第500號第56區管翠路之一項發展中項目）之全部股權權益及股東貸款，現金代價為港幣6,600,000,000元（可予調整）。該交易已於二零一八年一月五日完成，本集團已收取全部轉讓代價款（經調整）港幣6,611,000,000元。
- (c) 於二零一八年一月四日，本集團與一名獨立第三方簽署一項協議，據此本集團轉讓其於Trado Investment Limited（「Trado」）之全部股權權益以及Trado及其全資附屬公司遠高發展有限公司（「遠高」）之股東貸款，連同遠高（後者擁有位於香港北角京華道18號之一項投資物業）之全部權益，現金代價為港幣9,950,000,000元（可予調整）。該交易已於二零一八年二月二十八日完成，本集團已收取部分轉讓代價款港幣7,950,000,000元。
- (d) 於二零一八年二月十二日，本集團向(i)一名獨立第三方HKICIM Fund III, L.P.收購一間公司（該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地地段第6562號之一塊土地）之全部股權權益及股東貸款，總代價為港幣6,061,830,000元（可予調整）；及(ii)一名獨立第三方HKICIM Fund II, L.P.收購一間公司（該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地地段第6565號之一塊土地）之全部股權權益及股東貸款，總代價為港幣9,897,580,000元（可予調整）。該收購已於二零一八年二月十四日完成。

四十一 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。

四十二 直屬母公司及最終控股公司

於二零一七年十二月三十一日，董事認為本集團之直屬母公司及最終控股公司乃在香港註冊成立之恒基兆業有限公司。恒基兆業有限公司並無編製供公眾使用之財務報表。

主要附屬公司

於二零一七年十二月三十一日

主要附屬公司之詳情如下：

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(a) 物業發展				
(i) 於香港註冊及經營業務				
啟智國際有限公司		1	—	100
寶煒有限公司	(i)	1	—	100
Capital Matrix Limited		1	—	100
嘉理有限公司		2	—	100
宇堡有限公司		1	—	100
恒雄有限公司	(i)	1	—	100
翔穎有限公司		1	—	100
國達發展有限公司		1	—	100
明保有限公司	(i)	2	—	100
雋偉有限公司	(i)	1	—	100
鉅晶有限公司	(i)	1	—	100
銳金有限公司		1	—	100
恒丰有限公司		10,000	—	100
豐收發展有限公司		840	—	82.86
鴻順置業有限公司	(i)	3,940,200	—	100
聚寶企業有限公司	(i)	1	—	100
朗富發展有限公司	(i)	1,000	—	100
旺勝有限公司	(i)	2	—	100
安豐發展有限公司	(i)	2	—	100
沛成發展有限公司		2	—	100
裕銀發展有限公司		2	—	100
展騰投資有限公司	(i)	1	—	100
信彩發展有限公司		10,000	—	100
進禧有限公司		1,000	—	100
超運投資有限公司	(i)	1	—	100
崇英有限公司	(i)	1	—	100
Sure Partner Limited		1	—	100
軒發有限公司		1	—	100
三耀有限公司	(i)	1	—	100
民遠有限公司	(i)	1	—	100
成傑發展有限公司		2	—	100
榮彩發展有限公司	(i)	2	100	—

主要附屬公司

於二零一七年十二月三十一日

	已發行/ 實繳註冊股本	權益擁有之百分比 本公司	應佔附屬公司 附屬公司 盈利之百分比
(a) 物業發展 (續)			
(ii) 於中國內地成立及經營業務 中外合作經營企業			
北京高億房地產開發有限公司	81,000,000美元	–	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比 本公司	附屬公司
(b) 物業投資				
於香港註冊及經營業務				
實冠置業有限公司	(i)	2	–	100
Carry Express Investment Limited	(i)	100,000	–	100
地隆置業有限公司	(i)	200	–	100
怡穎發展有限公司	(i)	2	–	100
凱峯企業有限公司	(i)			
– A股		14,990,000	100	–
– B股		200	–	–
聰明居有限公司	(i)	2	–	100
康翠發展有限公司	(i)			
– A股		100	100	–
– B股		2	–	–
敬新有限公司	(i)	2	100	–
崇景建業有限公司	(i)			
– 普通A股		2	100	–
– 無投票權遞延股份A股		2,000,000	100	–
– B股		2	–	–
希祿發展有限公司	(i)	10,000	–	100

主要附屬公司

於二零一七年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(c) 財務				
(i) 於香港註冊及經營業務				
廣冠發展有限公司		1	–	100
恒基(中國)財務有限公司	(i)	10,000	–	100
恒基國際財務有限公司		25,000,000	100	–
Henderson Land Credit (2014) Limited	(i)	1	–	100
Henderson Land Credit (2015) Limited	(i)	1	–	100
Henderson Land Finance (2011) Limited	(i)	1	–	100
地財有限公司	(i)	1,000,000	–	100
寶遠財務有限公司		2	–	100
裕時發展有限公司	(i)	2	–	100
成冠發展有限公司		2	–	100
(ii) 於英屬處女群島註冊及經營業務				
Hansom Technology Limited	(i)	1美元	–	100
Henderson Land Finance Limited		1美元	100	–
Henderson Land MTN Limited	(i)	1美元	–	100
Henland Finance (2012) Limited		1美元	–	100
Henson Finance Limited	(i)	1美元	–	100
Midlink Limited	(i)	1美元	–	100
St. Helena Holdings Co. Limited		3美元	–	100
(iii) 於新加坡註冊，在香港經營業務				
Henderson Land MTN (S) Pte. Limited	(i)	1美元	–	100

主要附屬公司

於二零一七年十二月三十一日

	註 已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
		本公司	附屬公司
(d) 建築			
於香港註冊及經營業務			
裕民建築有限公司	35,000,000	100	–
置嘉建築機械有限公司	1	–	100
享寶建築有限公司	1	–	100
恒麗建築有限公司	2	–	100
恒順建築有限公司	2	–	100
恒達建築有限公司	200	–	100
香港預製構件有限公司	2	–	100

	註 已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
		本公司	附屬公司
(e) 物業管理			
於香港註冊及經營業務			
比華利山(物業管理)有限公司	2	–	100
花都廣場管理有限公司	10	–	60
冠威管理有限公司	2	–	100
恒鞍物業管理有限公司	2	–	100
恒益物業管理有限公司	10,000,000	100	–
恒基陽光資產管理有限公司	(i) 38,800,000	–	100
恒基陽光物業管理有限公司	(i) 1	–	100
新都城管理有限公司	2	–	100
港灣豪庭管理有限公司	2	–	100
天盛管理有限公司	2	–	100
新港城物業管理有限公司	2	–	100
偉邦物業管理有限公司	2	100	–

主要附屬公司

於二零一七年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(f) 投資控股				
(i) 於香港註冊及經營業務				
賓勝置業有限公司		2	–	100
順好有限公司	(i)	1	–	100
中國投資集團有限公司		300,000,000	–	100
兆權發展有限公司		2	100	–
踞威置業有限公司		2	–	100
登銘置業有限公司		2	–	100
迪斯利置業有限公司				
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		1,000	–	100
豐道置業有限公司		200	100	–
Gainwise Investment Limited		2	–	100
Graf Investment Limited	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		200	–	100
恒基中國地產有限公司	(i)	3,000,000,000	–	100
恒基兆業發展有限公司		612,926,901	–	69.27
Macrostar Investment Limited				
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		2	–	100
敏昌發展有限公司	(i)	2	100	–
敏勝置業有限公司		2	–	100
Medley Investment Limited				
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		200	–	100
謙耀置業有限公司		2	100	–
Mount Sherpa Limited	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		20	–	100
Paillard Investment Limited	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		200	–	100
達榮發展有限公司	(i)	1,000	100	–
偉輝發展有限公司		55	100	–
Wiselin Investment Limited	(i)	2	–	100

主要附屬公司

於二零一七年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(f) 投資控股 (續)				
(ii) 於香港註冊，在中國內地經營業務				
恒新石業有限公司	(i)	10,000	64	–
(iii) 於英屬處女群島註冊及經營業務				
Cobase Limited		1美元	–	100
Comax Investment Limited		1美元	–	100
Higgins Holdings Limited		1美元	–	100
Multiglade Holdings Limited	(i)	1美元	–	100
Richful Resources Limited		1美元	–	100
Starland International Limited	(i)	1美元	100	–
新麗投資有限公司		1美元	–	100
Threadwell Limited	(i)	1美元	–	100
(g) 百貨公司經營及管理				
於香港註冊及經營業務				
Citistore (Hong Kong) Limited		1	–	100

主要附屬公司

於二零一七年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(h) 酒店經營及管理				
於香港註冊及經營業務				
恒基兆業發展酒店管理有限公司	(i)			
— 普通股		2	—	100
— 無投票權遞延股份		2	—	100
麗東軒(北角)有限公司	(i)	2	100	—
麗東酒店(觀塘)有限公司	(i)	1	—	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(i) 管理及代理服務				
於香港註冊及經營業務				
恒基租務代理有限公司	(i)	1	—	100
恒基物業代理有限公司		200,000	—	100
恒基兆業地產代理有限公司	(i)	200	100	—

	註	已發行股本資料 港元 (除註明外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(j) 專業服務及其他				
於香港註冊及經營業務				
恒愛慈善基金有限公司		—	—	100
恒基溫暖工程基金有限公司		—	100	—
宏力保安服務有限公司	(i)			
— 普通股		10,000	—	100
— 非累積優先股		400	—	100

註：

(i) 經由畢馬威會計師事務所審核之公司。

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要附屬公司。

主要聯營公司

於二零一七年十二月三十一日

除特別註明外，所有主要聯營公司均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有之百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
上市公司			
香港小輪（集團）有限公司	—	33.41	地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務、及證券投資
美麗華酒店企業有限公司	—	48.12	物業收租業務、酒店及服務式公寓、飲食及旅遊業務
香港中華煤氣有限公司	—	41.53	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務
非上市公司			
星際發展有限公司	—	33.33	物業投資
承啟有限公司	—	22.80	物業發展
上海旭弘置業有限公司 （於中國內地成立及經營業務）	—	50	物業發展及投資
蘇州旭高房地產開發有限公司 （於中國內地成立及經營業務）	—	50	物業發展

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要聯營公司。

主要合營企業

於二零一七年十二月三十一日

除特別註明外，所有主要合營企業均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有之百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
顯中國際有限公司	—	50	物業投資及投資控股
Billion Ventures Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	50	投資控股
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	34.21	投資控股
迎海管理有限公司	—	50	物業管理服務
祥寶投資(成都)有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	30	物業發展
Newfoundworld Holdings Limited	—	20	物業投資及酒店經營
盛意發展有限公司	—	25	物業發展
盛恒(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
盛兆(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
添富利物業有限公司	—	49.18	物業發展
尚悅管理有限公司	—	50	物業管理服務
上海旭領湖置業有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	35	物業發展

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響之主要合營企業。

公司資料

董事局

執行董事

李兆基博士 (主席兼總經理)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李家誠 (副主席)

葉盈枝

孫國林

馮李煥琮

劉壬泉

郭炳濤

黃浩明

非執行董事

李王佩玲

李達民

獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

胡家驃

梁希文

潘宗光教授

審核委員會

鄺志強*

高秉強教授

胡經昌

梁希文

薪酬委員會

胡經昌*

李兆基博士

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

提名委員會

李兆基博士*

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

企業管治委員會

鄺志強*

梁希文

潘宗光教授

* 委員會主席

公司秘書

廖祥源

註冊辦事處

香港中環金融街8號

國際金融中心二期72-76樓

電話 : (852) 2908 8888

傳真 : (852) 2908 8838

國際互聯網址 : <http://www.hld.com>

電子郵件 : henderson@hld.com

股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心46樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司 (股份代號: 12)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式在美國買賣

(票據代號: HLDCY)

證券識別統一號碼: 425166303)

授權代表

林高演博士

廖祥源

核數師

畢馬威會計師事務所

律師

胡關李羅律師行

羅文錦律師行

主要往來銀行

中國銀行 (香港) 有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行 (亞洲) 有限公司

瑞穗銀行

華僑銀行

公司資料

集團行政人員

李兆基博士

GBM, DBA (Hon), DSSc (Hon), LLD (Hon)
總經理

李家傑博士

GBS, JP, DBA (Hon)
副總經理

林高演博士

SBS, FCILT, FHKIoD, DB (Hon)
副總經理

李家誠

JP
副總經理

葉盈枝

LLB, FCIS
助理總經理

部門行政人員

集團拓展部

葉盈枝

LLB, FCIS
執行董事

地產策劃（一）部

余惠偉

JP, BA (AS), B Arch, FHKIA, HonFHKIPM,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK)
總經理

地產策劃（二）部

郭文祥

BA (AS), B Arch (Dist), MSc (Con P Mgt),
EMBA, FHKIA, MAPM, RIBA,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK),
PRC Class 1 Registered Architect Qualification
總經理

蕭陞揚

B. Arch (Hons), HKIA,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK),
PRC Class 1 Registered Architect Qualification
高級副總經理

地產發展部

黃浩明

JP, MSc, MEcon, FHKIS, MRICS, MCI Arb, RPS (GP)
執行董事

余漢坤

MH, JP
總經理

梁樹基

BA (Hons), MHKIP, MRTPI,
MCIP, RPP (HK), MCILT, MCI Arb, AHKI Arb
高級副總經理

地產計劃部

梁錦亮

MSc, PGDMS, FHKIS, FRICS, RPS (GP)
總經理

建築部

黃永灝

BBS, JP, BSc, FICE, FHKIE, FIHT, FHKIHT, RPE
總經理

姚志堅

BSc (Bldg), MSc, MCIOB, MRICS, MASI, MHKICM, MHKIE
副總經理

工程部

鄭育麟

BSc(Eng), C Eng, MICE, MIStructE, MHKIE, RPE,
Registered Structural Engineer, Registered Geotechnical Engineer,
Authorized Person (List II), PRC Class 1 Registered Structural
Engineer Qualification
高級總經理

樓宇品質規劃部

林錫江

總經理

公司資料

營業部

黃文華
LLB, PCLL, Solicitor
高級總經理

營業(一)部

林達民
MEM(UTS), DMS, EHKIM, MHIREA,
China GBL Manager
總經理

營業(二)部

韓家輝
BSc, MRICS, MHKIS, RPS (GP)
總經理

中國土地拓展與風險控制部

蔡涯棉
BBS, JP, MBA
負責人

集團租務部

李佩雯
BHum (Hons)
高級總經理

薛伯榮

ACIS, FHIREA
總經理

物業管理部

孫國林
BBS, JP, MH, FHIREA
執行董事

零售及酒店管理部

李寧
BSc, MBA
總經理

工商舖租售部

黃劍榮博士
BA (AS), B. Arch, PhD (Finance), FHKIA,
Registered Architect (HK), Authorized Person (List 1, HK)
總經理

總經理部

倪同喜
FRICS, MHKIS, AACI
經理

黃劍榮博士

BA (AS), B. Arch, PhD (Finance), FHKIA,
Registered Architect (HK), Authorized Person (List 1, HK)
集團顧問

財務部

馮孝忠
BBS, JP, BA
首席財務總監

劉壬泉

執行董事

郭炳濠

BSc, MSc, Post-Graduate Diploma in Surveying, ACIB
執行董事

出納部

馮李煥琮
總司庫

人力資源部

林高演博士
SBS, FCILT, FHKIoD, DB (Hon)
執行董事

黃應健

MSc, MBA, BBA, DMS, MIHRM
總經理

公司秘書部

廖祥源
BEc, FCPA, CA (Aust), FCS, FCIS
總經理

會計部

黃永基
BSc (Econ), FCA
總經理

稽核部

蔡錦輝
B Comm, CPA(Canada), CMA
總經理

資訊科技部

甘德璋
總經理

企業傳訊部

顏雪芳
BBA
總經理

股東週年大會通告

本公司謹訂於二零一八年六月一日（星期五）上午十一時三十分，假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行股東週年大會，商議下列事項：

- 一 省覽及接納本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之已審核財務報表、董事局及核數師報告。
- 二 通過派發末期股息（不設以股代息）。
- 三 重選退任董事。
- 四 重聘核數師及授權董事釐定其酬金。
- 五 作為特別事項處理，考慮及酌情通過下列各項議案為普通決議案：

(A) 「動議在獲得香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准根據本決議案而發行本公司之新股份上市及買賣後，按照董事局之建議，將相等於本公司於二零一八年六月十一日之已發行股份總數十分之一之本公司新股份（「紅股」），以無代價配發及發行予於二零一八年六月十一日名列於本公司股東名冊內之股東，比例為當日每持有十股本公司股份獲派一股紅股，而根據本決議案而配發及發行之紅股將與本公司現有之已發行股份在各方面均享有同樣權益，惟不會獲派本公司就截至二零一七年十二月三十一日止財政年度宣派或建議派付之任何股息；及授權董事局出售任何因上述分派而出現之零碎紅股及將所得之淨收益撥歸本公司所有，並授權董事局辦理一切所需及恰當的手續及事項，以便發行紅股。」

(B) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事局於有關期間（定義見本決議案(c)段）內，按照一切適用法例及聯交所或其他任何證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，行使本公司一切權力，以回購本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司股份；
- (b) 依據上文(a)段之批准而回購本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數百分之十（惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整），而上述批准亦須受此限制；及

股東週年大會通告

- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指本決議案通過之日至下列任何一項最早發生之期間：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 依據本公司組織章程細則或公司條例（香港法例第622章）本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
 - (iii) 本決議案所載之權力經由股東於股東大會上通過普通決議案將之撤銷或修訂之日。」

(C) 「動議：

- (a) 無條件授予董事局一般性權力，於有關期間（定義見本決議案(b)段）內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司額外股份，並訂立及授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或期權（包括但不限於供股（定義見本決議案(b)段）、可轉換本公司股份之認股權證、紅利認股權證、債券、債權證、票據及其他證券）；惟所涉及之股份總數（惟因根據(i)供股權的配發；或(ii)行使授予本公司及/或本公司之任何附屬公司僱員之任何認購股份期權計劃或類似安排之股份期權；或(iii)行使本公司或本公司之任何附屬公司可能發行之任何認股權證或可換股票據之認購權或轉換權；或(iv)根據本公司之組織章程細則以股代息而增發之股份則除外）不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數百分之二十（惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整），並且上述批准須受有關限制；及
- (b) 就本決議案而言：

「有關期間」一詞與召開本大會之通告內第五項之(B)項普通決議案所賦予之涵義相同；及

「供股」指於本公司董事局訂定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人（及有權參與該建議之本公司其他證券持有人（如適用））按彼等當時持有該等股份（或該等其他證券（如適用））之比例提呈配售本公司之股份或發行期權、認股權證或任何賦予認購本公司股份權利之其他證券之建議（惟本公司董事局認為必須或適宜時，可就零碎股份或按照任何香港以外地區之法例之任何限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定取消股份持有人在此方面之權利或作出其他安排）。」

股東週年大會通告

- (D) 「動議將相當於本公司自授予董事局一般性權力之日起依據召開本大會之通告內第五項之(B)項普通決議案授予董事局行使本公司權力回購本公司之股份總數，加入董事局根據召開本大會之通告內第五項之(C)項普通決議案可依據一般授權配發、發行及處理本公司額外股份或同意有條件或無條件配發、發行及處理之股份總數內，藉以擴大授予董事局當時已生效之一般性權力（根據該項授權，董事局可行使本公司之權力配發股份），惟加入一般授權內之回購股份數目，不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數百分之十（惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整）。」

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一八年四月二十五日

註冊辦事處：
香港中環金融街8號
國際金融中心二期
72-76樓

註：

- (一) 於上述會議，主席將會根據組織章程細則第80條，運用其權力安排各項決議案以點票方式進行表決。
- (二) 凡有權出席及於上述會議發言及投票之本公司股東，可委派一位或多於一位代表出席及發言及於點票方式表決時代為投票，根據有關代表委任書所訂明，股東亦可根據所持之各股數分別委任不同代表，代表人不必為本公司之股東。代表委任書連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）（或該授權書或授權文件之經公證核證副本）必須於股東週年大會或其任何續會舉行四十八小時前（或投票是在點票方式表決要求作出後的四十八小時後進行，須於有關點票方式表決前二十四小時），送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司（「本公司股份登記及過戶處」）。
- (三) 為決定合資格出席上述會議並於會上投票之股東身份，本公司將於二零一八年五月二十九日（星期二）至二零一八年六月一日（星期五）止（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保合資格出席上述會議，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年五月二十八日（星期一）下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。
- (四) 為決定有權獲得建議之末期股息及紅股之股東身份，本公司將於二零一八年六月七日（星期四）至二零一八年六月十一日（星期一）止（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲建議之末期股息及紅股之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年六月六日（星期三）下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。建議之末期股息及紅股會派發予於二零一八年六月十一日（星期一）名列在本公司股東名冊內之股東。
- (五) 關於上述第三項，李兆基博士、林高演博士、葉盈枝先生、胡家驊先生、梁希文先生及潘宗光教授（統稱「退任董事」）將輪值告退，而彼等符合資格及於上述會議可膺選連任。
- (六) 一份載有關於重選退任董事詳情及上述第五項之(A)及(B)項普通決議案詳情（包括有關之說明函件）之通函會寄予股東以供參閱。
- (七) 關於上述第五項之(C)及(D)項普通決議案，要求股東授權之原因，乃為遵照公司條例（香港法例第622章）第140條及第141條及聯交所之證券上市規則而提出，藉以確保董事局在本公司擬發行本公司任何新股時，獲得靈活及絕對之處理權以配發及發行不超過本公司於上述第五項之(C)項普通決議案通過當日已發行股份總數百分之二十之新股，並加入依據上述第五項之(B)項普通決議案之一般授權而回購之股份總數在內。然而，除已披露者外（如有），董事局茲聲明本公司現並無任何根據上述所尋求之批准授權而發行新股之計劃。
- (八) 如通過上述第二項及第五(A)項之普通決議案，末期股息將於二零一八年六月二十一日（星期四）派發，而紅股之股票將於同日寄發予本公司各股東。
- (九) 本通告之中文譯本只供參考，如與英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

財務日程表

中期業績	已於二零一七年八月二十二日（星期二）公佈
全年業績	已於二零一八年三月二十一日（星期三）公佈
年報	已於二零一八年四月二十五日（星期三）寄予股東
暫停辦理股份過戶登記	<p>(1) 為決定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，將於二零一八年五月二十九日（星期二）至二零一八年六月一日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續</p> <p>(2) 為決定有權享有建議派發之末期股息及紅股之股東身份，將於二零一八年六月七日（星期四）至二零一八年六月十一日（星期一）暫停辦理股份過戶登記手續</p>
股東週年大會	將於二零一八年六月一日（星期五）舉行
股息 — 中期	每股港幣四角八仙（不設以股代息）— 已於二零一七年九月十八日（星期一）派發
— 末期（建議）	每股港幣一元二角三仙（不設以股代息）— 將於二零一八年六月二十一日（星期四）派發
派送紅股（建議）	每持有十股股份派送一股紅股 — 將於二零一八年六月二十一日（星期四）寄送股票予股東



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

