

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 127)

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一八年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零一七年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	3	843,618	1,516,655
銷售成本		(124,507)	(546,813)
毛利		719,111	969,842
其他收入	5	173,062	132,020
投資收入淨額	6	542,002	2,701,708
行政開支		(255,506)	(279,254)
出售設備之收益淨額		1,181	1,832
投資物業之公平值變動		122,301	564,502
財務費用	7	(344,990)	(295,173)
其他收益及虧損淨額	8	(2,559)	140,283
攤佔以權益法入賬投資之業績		232,252	189,922
除稅前溢利		1,186,854	4,125,682
所得稅開支	9	(127,041)	(327,049)
本年度溢利	10	1,059,813	3,798,633

綜合全面收益報表 (續)
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他全面（支出）收益			
<i>不會重新分類至損益之項目</i>			
通過其他全面收益以反映公平值計量之股本工具投資之 收益及虧損		(2,847,447)	12,217,167
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益		132	306
		<u>(2,847,315)</u>	<u>12,217,473</u>
<i>隨後可能重新分類至損益之項目</i>			
境外業務所產生之匯兌差額		(274,773)	405,284
有關出售境外業務之重新分類調整		-	409
攤佔以權益法入賬投資之其他全面（支出）收益		(10,182)	16,658
		<u>(284,955)</u>	<u>422,351</u>
本年度其他全面（支出）收益（除稅後）		<u>(3,132,270)</u>	<u>12,639,824</u>
本年度全面（支出）收益總額		<u>(2,072,457)</u>	<u>16,438,457</u>
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		1,015,290	3,708,886
非控股權益		44,523	89,747
		<u>1,059,813</u>	<u>3,798,633</u>
應佔本年度全面（支出）收益總額：			
本公司擁有人		(2,116,980)	16,348,710
非控股權益		44,523	89,747
		<u>(2,072,457)</u>	<u>16,438,457</u>
每股盈利（港元）			
基本及攤薄	12	<u>0.532</u>	<u>1.944</u>

綜合財務狀況報表
於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
投資物業		15,280,848	15,649,991
物業、廠房及設備		36,654	43,117
無形資產		-	-
商譽		322,938	322,938
以權益法入賬之投資		2,276,177	2,115,228
墊付聯營公司款項		49,259	49,199
墊付一間合資公司款項		154,218	-
通過損益以反映公平值計量之金融資產	13	1,350,090	2,049,276
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	14	21,367,307	24,141,960
墊付接受投資公司款項		652,304	605,204
墊付一間非控股股東款項		11,170	14,908
遞延稅項資產		1,899	2,419
抵押存款		83,203	90,541
		<u>41,586,067</u>	<u>45,084,781</u>
流動資產			
物業存貨		228,799	296,513
通過損益以反映公平值計量之金融資產	13	5,415,827	8,759,356
存貨		3,187	2,660
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	15	517,562	916,113
應收證券交易賬項及存款		22,497	112,611
可收回稅款		15,670	2,155
抵押存款		154,195	172,972
定期存款、銀行結餘及現金		714,572	659,402
保管人所持銷售所得款項		32,327	56,792
		<u>7,104,636</u>	<u>10,978,574</u>
流動負債			
應付賬項及應計款項	16	247,187	345,201
應付證券交易賬項及保證金		22,295	116,983
按金及預收款項		218,633	241,168
稅項負債		62,656	316,502
借貸		9,303,688	12,763,546
		<u>9,854,459</u>	<u>13,783,400</u>
流動負債淨值		<u>(2,749,823)</u>	<u>(2,804,826)</u>
資產總額減流動負債		<u>38,836,244</u>	<u>42,279,955</u>

綜合財務狀況報表 (續)
於二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本公司擁有人應佔股本權益		
股本	190,762	190,762
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備	7,016,367	10,204,417
法定儲備	668	668
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(593,208)	(308,253)
保留溢利		
— 擬派末期股息	190,762	190,762
— 其他	24,619,270	23,469,813
	34,062,368	36,385,916
非控股權益	81,201	107,086
股本權益總額	34,143,569	36,493,002
非流動負債		
借貸	4,443,987	3,709,467
董事貸款	-	1,835,500
欠負聯營公司款項	171,619	142,419
欠負非控股股東款項	24,177	49,202
遞延稅項負債	52,892	50,365
	4,692,675	5,786,953
	38,836,244	42,279,955

綜合財務報表附註
截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。此外，本綜合財務報表包括上市規則所要求之適用披露及香港公司條例（第 622 章）之披露要求。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動負債超逾其流動資產約 2,749,823,000 港元（二零一七年：2,804,826,000 港元）。儘管以上所述，本綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

管理層密切監察本集團之財務表現及流動資金狀況。持續經營基準之有效性取決於本集團未來營運之成果、其產生足夠現金流量以履行其到期財務責任之能力、以及其再融資或重組其借貸之能力，以滿足本集團對未來營運資金及融資之需要。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有未動用之銀行信貸額。根據與銀行近期溝通，本公司之董事（「董事」）並無知悉主要銀行有任何意向撤回彼等之銀行信貸額或要求提早償還借貸。董事相信，以本集團良好的過往記錄及與銀行之關係，現有銀行信貸額將於彼等現有條款期滿時獲續期或滾存。此外，本集團擁有未動用之董事貸款額。另外，於二零一八年十二月三十一日，本集團持有呈列為非流動資產之上市證券投資及財資產品組合共約為 21,438,609,000 港元（二零一七年：25,090,117,000 港元）（附註 19），可於需要時變現為現金。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋自二零一八年十二月三十一日起不少於十二個月之期間。根據該等現金流量預測，本集團將具備足夠財務資源以履行其自二零一八年十二月三十一日起十二個月內到期之財務責任。在該等預測中，管理層就有關本集團營運所得之預計現金流量、資本開支及持續可動用之銀行信貸額作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於能否持續取得銀行授予可動用之銀行信貸額。

鑑於上文所述，董事認為本集團將具備足夠財務資源以償還其到期負債，而本集團亦能繼續持續經營。據此，董事已按持續經營基準編製本綜合財務報表。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外。

2. 主要會計政策

除下述者外，本年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒布並於本集團現行財政年度生效之新訂香港財務報告準則、新訂詮釋及對現有香港財務報告準則之修訂（「二零一八年新訂香港財務報告準則」）。本集團於本綜合財務報表所採納之二零一八年新訂香港財務報告準則載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	2014 年至 2016 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進有關香港財務報告準則第 1 號之修訂－首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第 28 號之修訂－於聯營公司與合資公司之投資
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	股份付款交易分類及計量
香港財務報告準則第 4 號（修訂本）	與香港財務報告準則第 4 號－保險合同一併應用香港財務報告準則第 9 號－金融工具
香港財務報告準則第 15 號	與客戶合約之收入
香港財務報告準則第 15 號（修訂本）	釐清香港財務報告準則第 15 號
香港會計準則第 40 號（修訂本）	轉讓投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第 15 號－與客戶合約之收入

二零一八年一月一日起應用之會計政策

香港財務報告準則第 15 號訂立新五步驟模式，將來自與客戶合約之收入列賬。根據香港財務報告準則第 15 號，收入乃按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取之代價金額而確認。香港財務報告準則第 15 號之原則為計量及確認收入提供更有條理之方法。該準則亦引入大量定性及定量披露要求，包括分拆總收入、有關履約責任之資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間之變動以及主要判斷及估計。該準則於其生效時已取代收入確認指引，包括香港會計準則第 18 號「收入」、香港會計準則第 11 號「建築合約」及相關之詮釋。香港財務報告準則第 15 號之修訂闡述該準則的實施問題，包括識別履約責任、委託人與代理人及知識產權許可之應用指引，以及採納準則之過渡。

本集團採納香港財務報告準則第 15 號時使用經修改追溯法，即採納之累計影響（如有）將於二零一八年一月一日之保留溢利中確認，而比較資料將不予重列。本集團已評估採納香港財務報告準則第 15 號對本綜合財務報表之影響。根據該評估，採納香港財務報告準則第 15 號對本集團確認收入之時間性及金額並無構成重大影響。此外，本集團之股息收入、利息收入及租金收入並非於香港財務報告準則第 15 號之範圍內。採納香港財務報告準則第 15 號對綜合現金流量表內之來自經營業務、投資業務及融資業務之現金流量淨額並無影響。

因採納香港財務報告準則第 15 號，本集團之會計政策變動如下：

- 持作出售物業之銷售收入乃於法律轉讓契約完成時確認，時點為當買家有管理該物業之使用並獲得該物業絕大部分之餘下利益。

除以上所披露，應用二零一八年新訂香港財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響，故毋須作出過往期間調整。

於合資公司之投資

於本年度，本集團已認購一間合資公司之 50% 股本權益。隨著該認購，本集團應用下列於合資公司之投資的會計政策。

二零一八年一月一日起應用之會計政策

合資公司屬聯合安排，對該安排擁有共同控制權之各方可據此享有聯合安排之資產淨值之權益。共同控制權乃指按照合約協定對安排共享之控制權，其僅就相關業務之決策須獲共享控制權之各方一致同意時存在。

於合資公司之投資自接受投資方成為合資公司該日起以權益法入賬。收購於合資公司之投資時，投資成本超出本集團應佔接受投資方可識別資產及負債之公平值淨值之任何差額確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公平值淨值超出投資成本之任何差額，於重新評估後即時在收購投資期間於損益確認。

投資於合資公司之權益法入賬、減值評估及取消確認（且已應用於本會計期間或過往會計期間本集團於聯營公司之投資）之詳情已載列於本公司二零一七年之年報中截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註 3(c) 內。

2. 主要會計政策 (續)

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂香港財務報告準則、新訂詮釋及對現有香港財務報告準則之修訂（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	2015年至2017年週期頒布之香港財務報告準則年度改進 ¹
香港財務報告準則第3號 （修訂本）	業務之定義 ²
香港財務報告準則第9號 （修訂本）	具有負補償特性之預付款項 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合同 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大之定義 ²
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合資公司之長期權益 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

3. 收入

收入乃指持作出售物業之銷售、經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售、已收及應收之物業租金收入以及貸款融資利息收入之合計金額，分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
與客戶合約之收入：		
於某一時點確認		
持作出售物業之銷售	273,989	990,106
經紀服務及化妝品銷售收入	25,096	20,748
	299,085	1,010,854
其他來源之收入：		
物業租金收入	544,533	505,743
貸款融資利息收入	-	58
	544,533	505,801
	843,618	1,516,655

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告以釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類—(i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)通過其他全面收益以反映公平值（「通過其他全面收益以反映公平值」）之上市股本投資、(v)通過損益以反映公平值（「通過損益以反映公平值」）之上市投資及財資產品以及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於本集團之營運資料以供本集團管理層作出決策之用。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	— 物業發展及買賣物業銷售
物業租賃	
— 零售	— 來自零售物業租賃
— 非零售	— 來自非零售物業租賃
通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資	— 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本證券
通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品	— 於持作買賣之上市證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	— 非上市證券投資、買賣及經紀服務

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後來自經營之損益（惟不包括主要非現金項目）為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業及其他物業之未變現公平值變動連同其相關之遞延稅項（如適用）。由於分類間之收入主要為就行政目的之租金收入，因此並無將分類間之收入入賬。

未分攤之公司資產主要包括自用之租賃土地及樓宇、墊付一間非控股股東款項、遞延稅項資產、可收回稅款及衍生金融工具。

未分攤之公司負債主要包括稅項負債、銀行借貸、欠負聯營公司款項、欠負非控股股東款項及遞延稅項負債（二零一七年：且包括董事貸款）。

本集團用作釐定已呈報分類損益之計量方式與二零一七年維持不變。

本集團可呈報分類為營運不同活動之策略業務單元。由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略，故彼等受個別管理。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業或資產所在地為基準。

兩位（二零一七年：三位）主要客戶之個別收入佔本集團收入之 10%或以上。一位來自香港物業發展及買賣分類之客戶所產生之收入約為 273,989,000 港元，以及一位來自英國非零售物業租賃分類之客戶所產生之收入約為 183,303,000 港元（二零一七年：兩位來自香港物業發展及買賣分類之客戶各自所產生之收入 321,160,000 港元及 186,620,000 港元，以及一位來自英國非零售物業租賃分類之客戶所產生之收入 175,744,000 港元）。

4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	4,937,729	-	-	4,937,729
— 其他國家	-	-	-	-	443,255	-	-	443,255
	-	-	-	-	5,380,984	-	-	5,380,984
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	273,989	42,886	139,203	-	-	14,073	11,023	481,174
— 英國	-	36,241	326,203	-	-	-	-	362,444
	273,989	79,127	465,406	-	-	14,073	11,023	843,618
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	191,792	79,127	465,403	-	-	14,073	11,023	761,418
應佔聯營公司／接受投資公司物業銷售								
— 香港	78,993	-	-	-	-	-	-	78,993
應佔聯營公司／合資公司／ 接受投資公司租金收入								
— 香港	-	20,408	45,840	-	-	-	-	66,248
— 中國大陸	-	64,153	8,894	-	-	-	-	73,047
	270,785	163,688	520,137	-	-	14,073	11,023	979,706
業績								
分類業績								
— 香港	231,713	37,281	133,255	1,107,228	(289,080)	26,380	19,454	1,266,231
— 英國	-	35,052	321,714	-	-	87	-	356,853
— 中國大陸	-	-	-	-	-	2,891	-	2,891
— 其他國家	-	-	-	-	(350,734)	-	-	(350,734)
	231,713	72,333	454,969	1,107,228	(639,814)	29,358	19,454	1,275,241
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	3,857	-	-	-	-	-	-	3,857
— 應佔收入總額								
— 香港	-	19,574	44,821	-	-	-	2,227	66,622
— 中國大陸	-	64,153	8,894	-	-	-	-	73,047
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(705)	(8,585)	-	-	-	-	(9,290)
— 中國大陸	-	(26,572)	(2,830)	-	-	-	-	(29,402)
非控股權益	(52,310)	-	(3)	-	-	-	-	(52,313)
	183,260	128,783	497,266	1,107,228	(639,814)	29,358	21,681	1,327,762
財務費用	-	-	-	(115,650)	(70,980)	-	-	(186,630)
其他收益及虧損淨額	(2,549)	-	-	-	-	-	-	(2,549)
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 所得稅及其他	(1,038)	(36,858)	(8,026)	-	-	-	(502)	(46,424)
	179,673	91,925	489,240	991,578	(710,794)	29,358	21,179	1,092,159
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(95,401)
未分攤之財務費用								(158,360)
所得稅開支								(127,847)
未分攤之非控股權益								7,790
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								718,341
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動（包括攤佔以權益法入賬投資之業績）								296,143
— 遞延稅項撥回								806
本公司擁有人應佔本年度之溢利								1,015,290
本公司擁有人應佔本年度之核心溢利								718,341

4. 營運分類 (續)
 綜合財務狀況報表
 於二零一八年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	1,651,525	1,948,679	5,253,665	20,167,010	5,499,322	420,325	76,278	35,016,804
— 英國	-	1,632,210	7,433,806	-	-	-	-	9,066,016
— 中國大陸	267,880	-	29,045	-	-	6,821	-	303,746
— 其他國家	-	-	-	-	1,272,109	493,267	-	1,765,376
以權益法入賬之投資								
— 香港	68,750	424,507	1,582,710	-	-	2,167	6,549	2,084,683
— 中國大陸	-	141,553	49,941	-	-	-	-	191,494
墊付聯營公司及一間合資公司 款項								
— 香港	1,000	-	154,306	-	-	2	1,160	156,468
— 中國大陸	-	34,751	12,258	-	-	-	-	47,009
可呈報分類資產	<u>1,989,155</u>	<u>4,181,700</u>	<u>14,515,731</u>	<u>20,167,010</u>	<u>6,771,431</u>	<u>922,582</u>	<u>83,987</u>	<u>48,631,596</u>
未分攤之公司資產								<u>59,107</u>
綜合資產總額								<u>48,690,703</u>
負債								
分類負債								
— 香港	165,431	20,593	69,688	3,809,914	3,091,361	35,868	8,452	7,201,307
— 英國	-	16,464	167,234	-	-	-	-	183,698
— 中國大陸	778	-	31	-	-	7	-	816
— 其他國家	-	-	-	-	432,759	9	-	432,768
可呈報分類負債	<u>166,209</u>	<u>37,057</u>	<u>236,953</u>	<u>3,809,914</u>	<u>3,524,120</u>	<u>35,884</u>	<u>8,452</u>	<u>7,818,589</u>
未分攤之公司負債								<u>6,728,545</u>
綜合負債總額								<u>14,547,134</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	-	2,224	-	-	40	16	

其他重大項目

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	673,317	-	-	673,317
財務費用	(186,630)	(158,360)	-	(344,990)
收入(開支)淨額	486,687	(158,360)	-	328,327
折舊	-	(6,806)	-	(6,806)
投資物業之公平值變動	-	-	122,301	122,301
物業存貨之減值	(2,549)	-	-	(2,549)
攤佔以權益法入賬投資之業績	58,410	-	173,842	232,252
所得稅(開支)撥回	-	(127,847)	806	(127,041)
非控股權益	(52,313)	7,790	-	(44,523)

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	9,150,032	-	-	9,150,032
— 其他國家	-	-	-	-	1,172,645	-	-	1,172,645
	-	-	-	-	10,322,677	-	-	10,322,677
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	990,106	49,293	132,878	-	-	10,516	10,290	1,193,083
— 英國	-	35,053	285,597	-	-	-	-	320,650
— 中國大陸	-	2,922	-	-	-	-	-	2,922
	990,106	87,268	418,475	-	-	10,516	10,290	1,516,655
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	752,590	86,474	418,162	-	-	10,516	10,290	1,278,032
應佔聯營公司／接受投資公司物業銷售								
— 香港	134,637	-	-	-	-	-	-	134,637
應佔聯營公司／接受投資公司租金收入								
— 香港	-	19,996	33,868	-	-	-	-	53,864
— 中國大陸	-	78,969	9,626	-	-	-	-	88,595
	887,227	185,439	461,656	-	-	10,516	10,290	1,555,128
業績								
分類業績								
— 香港	467,611	44,043	130,819	164,110	1,567,666	18,221	21,151	2,413,621
— 英國	-	34,031	280,018	-	-	41	-	314,090
— 中國大陸	-	2,630	-	-	-	1,958	-	4,588
— 其他國家	-	-	-	-	183,850	792	-	184,642
	467,611	80,704	410,837	164,110	1,751,516	21,012	21,151	2,916,941
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	87,736	-	-	-	-	-	-	87,736
— 應佔收入總額								
— 香港	-	19,184	32,636	-	-	-	2,276	54,096
— 中國大陸	-	78,969	9,626	-	-	-	-	88,595
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(917)	(7,641)	-	-	-	-	(8,558)
— 中國大陸	-	(31,382)	(2,781)	-	-	-	-	(34,163)
非控股權益	(101,129)	(640)	(256)	-	-	-	-	(102,025)
	454,218	145,918	442,421	164,110	1,751,516	21,012	23,427	3,002,622
其他收入	14,725	-	-	-	-	-	-	14,725
財務費用	-	-	-	(86,287)	(104,358)	-	-	(190,645)
其他收益及虧損淨額	(3,830)	-	-	-	-	-	-	(3,830)
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 所得稅及其他	(9,238)	(40,709)	(31,311)	-	-	-	(477)	(81,735)
所得稅開支	-	-	-	(16,302)	-	-	-	(16,302)
	455,875	105,209	411,110	61,521	1,647,158	21,012	22,950	2,724,835
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(178,115)
未分攤之財務費用								(104,528)
應收遞延代價所產生之名義利息收入								772,584
出售附屬公司之收益								144,126
未分攤之所得稅開支								(308,640)
未分攤之非控股權益								12,278
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								3,062,540
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法入賬投資之業績)								648,453
— 遞延稅項開支								(2,107)
本公司擁有人應佔本年度之溢利								3,708,886
核心溢利 (不包括主要非現金項目)								
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								3,062,540
於本年度出售投資物業及物業存貨之主要累積已變現公平值變動連同其相關之遞延稅項 (包括確認於物業重估儲備之 公平值變動) 並扣除非控股權益後								336,182
— 於過往年度確認								336,182
本公司擁有人應佔本年度之核心溢利								3,398,722

4. 營運分類 (續)

綜合財務狀況報表

於二零一七年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	1,527,289	2,113,870	4,765,842	23,110,731	8,683,598	489,120	67,742	40,758,192
— 英國	-	1,684,765	8,174,205	-	-	-	-	9,858,970
— 中國大陸	216,054	-	29,510	-	-	2,967	6,023	254,554
— 其他國家	-	-	-	-	2,286,336	690,927	-	2,977,263
以權益法入賬之投資								
— 香港	100,367	396,709	1,408,461	-	-	2,322	7,404	1,915,263
— 中國大陸	-	140,367	59,598	-	-	-	-	199,965
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,047	-	77	-	-	2	1,151	2,277
— 中國大陸	-	32,937	13,985	-	-	-	-	46,922
可呈報分類資產	<u>1,844,757</u>	<u>4,368,648</u>	<u>14,451,678</u>	<u>23,110,731</u>	<u>10,969,934</u>	<u>1,185,338</u>	<u>82,320</u>	<u>56,013,406</u>
未分攤之公司資產								<u>49,949</u>
綜合資產總額								<u><u>56,063,355</u></u>
負債								
分類負債								
— 香港	266,001	21,705	74,995	4,604,773	4,602,587	119,839	6,552	9,696,452
— 英國	-	15,759	194,798	-	-	-	-	210,557
— 中國大陸	407	-	17	-	-	5	80	509
— 其他國家	-	-	14	-	669,469	11	-	669,494
可呈報分類負債	<u>266,408</u>	<u>37,464</u>	<u>269,824</u>	<u>4,604,773</u>	<u>5,272,056</u>	<u>119,855</u>	<u>6,632</u>	<u>10,577,012</u>
未分攤之公司負債								<u>8,993,341</u>
綜合負債總額								<u><u>19,570,353</u></u>
非流動資產添置								
(金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	1,424	1,783,806	-	-	30	855	

其他重大項目

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	919,110	772,584	-	1,691,694
財務費用	(190,645)	(104,528)	-	(295,173)
收入淨額	728,465	668,056	-	1,396,521
折舊	-	(8,680)	-	(8,680)
投資物業之公平值變動	-	-	564,502	564,502
物業存貨之減值	(3,830)	-	-	(3,830)
攤佔以權益法入賬投資之業績	105,971	-	83,951	189,922
所得稅開支	(16,302)	(308,640)	(2,107)	(327,049)
非控股權益	(102,025)	12,278	-	(89,747)

5. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入	35,086	34,675
樓宇管理費開支	(19,037)	(16,700)
	16,049	17,975
租賃服務收入	6,693	11,681
物業管理服務、租務行政服務及 物業行政服務收入	29,797	52,208
諮詢及顧問服務收入	37	46
資產管理及保養服務收入	5	973
顧問費收入	14,766	12,073
匯兌收益淨額	4,301	11,847
撥回其他應收賬項之減值及相關利息約 39,941,000 港元 (二零一七年：2,055,000 港元)	89,186	4,687
沒收銷售物業存貨按金	-	14,725

6. 投資收入淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
通過損益以反映公平值計量之金融資產：		
債券之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(1,255,094)	600,296
債券之公平值變動而產生之已變現（虧損）收益		
— 公平值變動	(24,721)	179,505
— 匯兌部分變動	4,593	47,488
債券之公平值變動而產生之（虧損）收益淨額	(1,275,222)	827,289
會籍及公司債券之公平值變動而產生之未變現收益淨額	8,592	7,082
衍生金融工具之公平值變動而產生之未變現收益	1,921	-
其他投資收入淨額	12,450	14,370
股息收入來自：		
上市投資	1,106,820	163,018
非上市投資	54,750	1,092
利息收入	632,691	1,688,857
	542,002	2,701,708

利息收入中主要包括債券利息收入約為 623,366,000 港元（二零一七年：債券利息收入 910,949,000 港元及應收遞延代價所產生之名義利息收入 772,584,000 港元，當中 631,402,000 港元乃因應收遞延代價於彼等各自之到期日前償還而產生）。

7. 財務費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息：		
銀行借貸	146,250	96,362
其他借貸	196,106	138,409
利息總額	342,356	234,771
外幣銀行及其他借貸之匯兌（收益）虧損淨額	(6,926)	52,236
其他財務費用	9,560	8,306
	344,990	295,313
減：撥充持作出售之發展中物業存貨資本化之利息	-	(140)
	344,990	295,173

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已按年利率 2.58 厘計算撥充合資格資產資本化之借貸成本為 140,000 港元。

8. 其他收益及虧損淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
物業存貨之減值	(2,549)	(3,830)
出售附屬公司之收益－Pinecrest 集團（附註(i)）	-	114,368
出售附屬公司之收益－Win Kings 集團（附註(ii)）	-	28,958
出售一間附屬公司之收益－遠榮（附註(iii)）	-	800

附註：

- (i) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一七年二月十日出售本集團於 Pinecrest International Limited（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本及其附屬公司（統稱「Pinecrest 集團」）（「Pinecrest 出售」）。於出售時，Pinecrest 集團持有位於中華人民共和國（「中國」）深圳市羅湖商業城若干商舖。
- (ii) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一七年二月十日出售本集團於 Win Kings Holding Ltd.（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本及其附屬公司（統稱「Win Kings 集團」）（「Win Kings 出售」）。於出售時，Win Kings 集團持有位於香港半山區東部肇輝臺 12 號之物業發展項目。
- (iii) 出售一間附屬公司之收益乃來自於二零一七年七月二十四日出售本集團於遠榮投資有限公司（「遠榮」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本。於出售時，遠榮持有一個於香港登記之車輛登記號碼。

9. 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	73,155	234,131
香港以外地區	46,938	73,382
	120,093	307,513
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	4,644	(288)
香港以外地區	(2,297)	6,774
	2,347	6,486
遞延稅項：		
本年度支出	4,601	13,050
	127,041	327,049

截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃根據估計應課稅溢利按稅率 16.5% 計算。於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務（修訂）（第 7 號）條例草案》（「條例草案」），引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團實體首 2,000,000 港元之溢利將按稅率 8.25% 課稅，而超過 2,000,000 港元之溢利將按稅率 16.5% 課稅。不符合利得稅兩級制之集團實體之溢利將繼續按統一稅率 16.5% 課稅。中國附屬公司之中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零一七年：25%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

10. 本年度溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(137,909)	(170,862)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 716,000 港元 （二零一七年：213,000 港元）	(7,734)	(9,817)
	(145,643)	(180,679)
核數師酬金：		
本公司核數師		
— 本年度	(2,014)	(2,050)
其他核數師		
— 本年度	(542)	(467)
— 過往年度（撥備不足）超額撥備	(27)	122
折舊	(6,806)	(8,680)
買賣物業成本確認	(71,064)	(420,044)
化妝品成本確認	(4,355)	(3,625)
攤佔聯營公司稅項	(9,535)	(49,600)
攤佔一間合資公司稅項	(628)	-
攤佔以權益法入賬投資之稅項（已計入攤佔以權益法入賬投資之業績）	(10,163)	(49,600)
投資物業租金收入總額	544,533	505,743
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(14,197)	(11,182)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(3,034)	(3,020)
	527,302	491,541
就應收貿易賬項確認之減值虧損淨額	(6)	(364)
就其他應收賬項撥回已確認之減值虧損淨額	48,998	2,500

11. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
(a) 於二零一八年六月六日已派付之二零一七年末期股息每股 10 港仙 (二零一六年：每股 1 港仙)	190,762	19,076
(b) 於二零一八年九月十七日已派付之二零一八年中中期股息每股 1 港仙 (二零一七年：每股 20 港仙)	19,076	381,524
(c) 於二零一七年二月十日已派付之二零一六年特別中期股息 (每股 1.36 港元) 及二零一七年特別中期股息 (每股 0.64 港元) 每股合共 2 港元	-	3,815,238
(d) 於二零一七年六月二十三日已派付之二零一七年特別中期股息 每股 2.91 港元	-	5,551,172
已派付股息總額	209,838	9,767,010

董事會建議宣派本年度之末期股息每股 10 港仙 (二零一七年：每股 10 港仙)，有待股東於本公司之應屆股東週年大會上批准。

12. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔本年度之溢利	1,015,290	3,708,886
	股份數目	
股份數目：	二零一八年	二零一七年
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	1,907,619,079	1,907,619,079

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，由於並無攤薄事項，故上述兩個年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

13. 通過損益以反映公平值計量之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
債券	6,685,515	10,738,743
會籍及公司債券	78,481	69,889
衍生金融工具	1,921	-
	6,765,917	10,808,632
作報告用途之分析：		
非流動性質	1,350,090	2,049,276
流動性質	5,415,827	8,759,356
	6,765,917	10,808,632

以美元（「美元」）及英鎊（「英鎊」）計值之債券之主要內容如下：

名義金額	到期日
9,000,000 美元	二零二一年
146,000,000 美元	二零二三年
237,000,000 美元	二零二四年
59,000,000 美元	二零二五年
9,000,000 美元	二零三六年
21,000,000 美元	二零四六年
465,365,000 美元	永久
22,500,000 英鎊	永久

14. 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
上市投資：		
— 於香港上市股本證券（附註(i)）	20,167,000	23,110,730
非上市股本證券：		
— 於香港註冊成立	707,542	344,263
— 於其他地區註冊成立（附註(ii)）	492,765	686,967
	21,367,307	24,141,960

附註：

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，本集團持有若干中國恆大集團（股份代號：3333）（「中國恆大」）股份（「恆大股份」）。於本年度，根據於活躍市場之買入報價而釐定恆大股份未變現公平值變動之虧損約3,052,253,000 港元（二零一七年：未變現收益9,928,302,000 港元）已於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內入賬。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有恆大股份之賬面值為20,167,000,000 港元（二零一七年：23,110,730,000 港元）。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，賬面值主要為投資於一間按開曼群島獲豁免有限合夥企業法（經修訂）成立之獲豁免有限合夥企業（「開曼群島合夥企業」）約408,159,000 港元（二零一七年：578,244,000 港元）。

15. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括應收貿易賬項約 3,553,000 港元（二零一七年：5,487,000 港元），包括預先開單而預期租戶會於收到租單後支付之應收租金，以及來自化妝品業務之應收賬項。

根據各項收入之確認日期呈列之應收貿易賬項（扣除呆帳撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
零至三十日	755	2,505
三十一日至六十日	534	998
六十一日至九十日	634	391
九十日以上	1,630	1,593
	3,553	5,487

16. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 6,555,000 港元（二零一七年：2,549,000 港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
零至九十日	6,531	2,539
九十日以上	24	10
	6,555	2,549

17. 資本承擔

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已批准及已簽約：		
有限合夥企業之資本投資（附註）	98,387	119,224
翻新物業	-	2,111
	98,387	121,335

附註：本集團就開曼群島合夥企業承諾作出 100,000,000 美元（相當於約 783,150,000 港元）之資本注資。截至報告期末止，本集團已注資約 87,437,000 美元（相當於約 677,957,000 港元）（二零一七年：84,748,000 美元（相當於約 656,936,000 港元））資本承擔金額。未注資之金額約為 12,563,000 美元（相當於約 98,387,000 港元（經匯兌調整後））（二零一七年：15,252,000 美元（相當於約 119,224,000 港元（經匯兌調整後）））。

18. 或然負債

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
為附屬公司獲授銀行共用之銀行信貸額以取替 現金公用事務存款而向一間銀行提供之擔保	15,000	15,000
為接受投資公司動用銀行信貸額而向銀行 提供之擔保	625,178	5,025
	640,178	20,025

由於董事認為違約風險低，故於二零一八年及二零一七年十二月三十一日並無就財務擔保合約作出撥備。

19. 通過損益以反映公平值計量之金融資產及通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

非流動資產中包括通過損益以反映公平值計量之金融資產及通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產分別約1,350,090,000港元（二零一七年：2,049,276,000港元）及約21,367,307,000港元（二零一七年：24,141,960,000港元）。根據彼等之擬定持有期而計入非流動資產。儘管上述資產呈列為非流動資產，該等金融資產之金額約21,438,609,000港元（二零一七年：25,090,117,000港元）為上市證券投資及財資產品並可於報告期末起十二個月內任何時間於市場上變現。

20. 於二零一四年出售一間附屬公司之進一步資料

於二零一四年九月一日，(i) Data Dynasty Limited（「Data Dynasty」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）；(ii)本公司，作為Data Dynasty擔保人；(iii) One Midland Limited（「One Midland」）（一間由劉鑾雄先生（「劉鑾雄先生」）（本公司當時之主要股東及控股股東）全資擁有之公司）；及(iv)劉鑾雄先生，作為One Midland擔保人，訂立一項買賣協議（名為「Moon Ocean買賣協議」）。據此，Data Dynasty同意出售及One Midland同意購買Value Eight Limited（「Value Eight」）之全部已發行股本。於出售時，Value Eight透過Moon Ocean Ltd.（「Moon Ocean」）持有有關澳門土地（定義見下文）之投資（「Moon Ocean出售」）。

於二零一四年十月三十一日完成Moon Ocean出售的前提下，(a)倘Moon Ocean向中國澳門特別行政區（「澳門」）提出上訴（「上訴」）之裁決有利於Moon Ocean，並成為最終裁決，而Moon Ocean原本持有之澳門土地（「澳門土地」）之業權再次歸屬於Moon Ocean，則One Midland須根據Moon Ocean買賣協議向Data Dynasty支付開發分佔增值；或(b)倘上訴之裁決不利於Moon Ocean，並成為最終裁決，則One Midland須根據Moon Ocean買賣協議向Data Dynasty支付補償分佔增值。

截至報告期末止，所有上訴均被駁回，開發分佔增值已告失效。

於二零一五年七月二十二日，Moon Ocean向澳門土地之原承批人提出索償，要求退還轉讓價、開發成本及利息（「民事索償」）。於二零一六年七月十三日，Moon Ocean進一步向澳門行政長官、澳門經濟財政司司長、澳門運輸工務司司長、澳門經濟及財政局局長以及澳門土地工務運輸局局長提出索償，要求退還於二零一一年已付修改澳門土地之土地溢價、已付之租金、抵押金及利息（「行政索償」）。截至本公布日期止，民事索償及行政索償仍在進行當中。董事認為獲得補償分佔增值之可能性甚微。

Moon Ocean出售、開發分佔增值及補償分佔增值之詳情已載列於本公司日期為二零一四年九月二日之公布、二零一四年九月二十三日之通函以及本公司二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年之年報中綜合財務報表附註「或然資產」一節內。

股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股 10 港仙（「末期股息」）（二零一七年：每股 10 港仙）。

董事會於二零一九年三月五日批准並採納了本公司的股息政策（「股息政策」）。根據股息政策，本公司並無任何預定的派息比率。當考慮宣派或建議派發股息時，董事會應考慮各種因素，包括但不限於本集團的業務狀況及策略、資本需求；及本公司及本集團的盈利、財務及現金流量狀況以及可分派儲備。

於本年度內，本集團錄得本公司擁有人應佔之全面支出總額約 2,117,000,000 港元（二零一七年：本公司擁有人應佔之全面收益總額約 16,348,700,000 港元）。於二零一八年十二月三十一日，本集團於中國恆大集團（股份代號：3333）之上市股本投資之公平值變動之累積未變現收益儲備約為 6,571,000,000 港元（詳情載於本公布「財務業務回顧」一節中「證券投資」一段之「通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資」分段內披露）。然而，該收益屬未變現及非現金項目，董事會暫時無意就該未變現收益宣派或建議派發任何股息。董事會意識到香港股市潛在波動之可能性。當中國恆大集團之股價達到滿意及吸引水平，本集團可能考慮變現其於中國恆大集團之部份上市股本投資。視乎本集團當時之業務、財務及現金流量狀況以及股息政策當中所述的其他因素，於適時變現其通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資（包括中國恆大集團之股份擬變現的所得款項淨額（成本及利潤（如有）））後，董事會可能考慮宣派或建議派發股息，以回饋股東支持。本公司將就建議分派任何有關股息（如有），另行根據上市規則發出公布。

本公司已於二零一八年九月十七日支付中期股息每股 1 港仙（二零一七年：每股 20 港仙）。經考慮股息政策當中所述的因素，為保留更多現金作本集團把握日後財務、物業投資或證券投資的機遇之需要，董事會建議派發末期股息每股 10 港仙（二零一七年：每股 10 港仙）。

待股東於本公司將於二零一九年五月二十四日舉行之應屆股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）上批准，末期股息之股息單將於二零一九年六月十二日或前後寄發予於二零一九年五月三十一日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席二零一九年股東週年大會並於會上投票的資格，及獲派建議末期股息的權利，本公司將分別於下列期間暫停辦理股東登記手續：

(1) **為確定出席二零一九年股東週年大會並於會上投票的資格：**

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零一九年五月二十日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零一九年五月二十一日
至二零一九年五月二十四日
(包括首尾兩天)

(2) **為確定獲派建議末期股息的權利：**

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 二零一九年五月二十九日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續 二零一九年五月三十日
至二零一九年五月三十一日
(包括首尾兩天)

記錄日期 二零一九年五月三十一日

為符合資格出席二零一九年股東週年大會並於會上投票，及獲派建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於上述分別指明的最後時限前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

財務業務回顧

業績

收入

本年度之收入為 843,600,000 港元（二零一七年：1,516,700,000 港元），較去年減少 44.4%，當中包括租金收入總額 544,500,000 港元（二零一七年：505,800,000 港元）、物業銷售 274,000,000 港元（二零一七年：990,100,000 港元）及其他收入為 25,100,000 港元（二零一七年：20,800,000 港元）。收入下降主要由於買賣物業之銷售減少，儘管租金收入總額增加。

毛利

本年度之毛利為 719,100,000 港元（二零一七年：969,800,000 港元），較去年減少 25.9%，該減少主要由於物業銷售之溢利減少 289,900,000 港元，儘管租金收入淨額增加 35,800,000 港元。

物業租賃

在物業租賃方面，於本年度非零售部分之租金收入增加 11.2% 至 465,400,000 港元，而零售部分之租金收入則下降 9.3% 至 79,100,000 港元。本年度之收入錄得之租金收入總額較去年之 505,800,000 港元增加 7.7% 至 544,500,000 港元。

連同應佔聯營公司、一間合資公司及一間接受投資公司租金收入 139,300,000 港元（二零一七年：聯營公司及一間接受投資公司之 142,500,000 港元），本集團扣除非控股權益後應佔租金收入總額 683,800,000 港元（二零一七年：647,100,000 港元），相對去年增幅為 5.7%。

本年度之應佔租金收入淨額為 626,000,000 港元，較去年之 588,300,000 港元增加 6.4%。

隨著於二零一七年五月收購一幢位於英國倫敦 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之樓宇，於本年度所帶來之租金收入及租金收入淨額分別為 79,500,000 港元及 75,800,000 港元（二零一七年：租金收入及租金收入淨額均為 51,100,000 港元）。

物業發展及買賣

於本年度，本集團以及其聯營公司及接受投資公司之應佔物業銷售收入錄得減少 69.5% 至 270,800,000 港元（二零一七年：887,200,000 港元），而本集團以及其聯營公司及接受投資公司之相關應佔溢利錄得減少 59.7% 至 183,300,000 港元（二零一七年：本集團及其聯營公司錄得 454,200,000 港元）。

銷售位於半山區西部之琥珀（佔 70% 權益）為本集團帶來應佔溢利 125,400,000 港元（二零一七年：銷售位於西區之南里壹號（佔 100% 權益）帶來溢利 48,600,000 港元；銷售琥珀及位於灣仔之尚翹峰商業部分及單位、時租車位以及車位（佔 87.5% 權益）分別為本集團帶來應佔溢利 108,000,000 港元及 239,400,000 港元）。

至於由聯營公司所持有之物業，銷售位於屯門之廣建貿易中心一個工場單位（佔 50% 權益）、位於香港仔之興偉中心一個單位及兩個儲物室（佔 50% 權益）以及位於元朗之逸翠軒車位（佔 50% 權益）分別帶來溢利 1,900,000 港元、1,700,000 港元及 300,000 港元（二零一七年：銷售逸翠軒車位及位於九龍塘之畢架山峰車位（佔 33.33% 權益）分別帶來溢利 1,100,000 港元及 57,100,000 港元），已反映於攤佔以權益法入賬投資之業績內。銷售位於西九龍之御金·國峰車位（佔 15% 權益）於本年度確認股息收入時帶來 54,000,000 港元（二零一七年：無）之投資收入。

總括而言，本集團於本年度連同其聯營公司及接受投資公司已簽訂物業銷售協議（包括與第三者簽訂之已訂約銷售協議）錄得應佔訂約銷售金額為 1,953,200,000 港元（二零一七年：181,400,000 港元）（扣除現金回贈後）。於本年度已確認之應佔物業銷售溢利總額為 183,300,000 港元（二零一七年：454,200,000 港元）。

證券投資

本集團在一般及正常業務過程中進行證券投資活動，於二零一八年十二月三十一日包括債券及上市股本投資。於本年度，來自上市證券投資及財資產品確認之收益（不包括於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認之收益／虧損）為 280,800,000 港元（二零一七年：1,708,700,000 港元），包括來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之收益為 991,600,000 港元（二零一七年：61,500,000 港元）及通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品之虧損為 710,800,000 港元（二零一七年：收益為 1,647,200,000 港元）。

於本年度，本集團並無出售任何持作買賣之上市投資（二零一七年：並無出售）。出售債券確認之已變現虧損為 20,100,000 港元（二零一七年：已變現收益為 227,000,000 港元），主要包括來自海外金融機構行業之已變現虧損 23,200,000 港元（二零一七年：已變現收益 36,300,000 港元）、保險行業之已變現虧損 2,000,000 港元（二零一七年：已變現收益 74,000,000 港元），儘管中國房地產公司之已變現收益 7,700,000 港元（二零一七年：88,400,000 港元）。於本年度，本集團購入 11 隻（二零一七年：29 隻）債券（包括增加現有之債券）總額為 2,602,900,000 港元，及出售／贖回 40 隻（二零一七年：75 隻）債券（包括部分出售之債券）賬面值總額為 5,381,000,000 港元。購入之債券主要來自海外金融機構行業佔 50.7%（二零一七年：38.3%）及中國房地產公司佔 47.6%（二零一七年：60.5%）。

此外，本集團錄得債券之公平值變動之未變現虧損為 1,255,100,000 港元（二零一七年：未變現收益為 600,300,000 港元），對本集團現金流量並無影響。債券之公平值變動之未變現虧損（二零一七年：未變現收益）乃來自 25 隻（二零一七年：39 隻）債券，主要包括來自海外金融機構行業之未變現虧損 489,400,000 港元或本年度之公平值減少 12.0%；及中國房地產公司之未變現虧損 714,500,000 港元或本年度之公平值減少 20.4%（二零一七年：海外金融機構行業之未變現收益 562,900,000 港元或公平值按年增加 9.1%；以及中國房地產公司之未變現收益 25,900,000 港元或公平值按年增加 0.8%）。本集團相信於本年度中國房地產行業之債券價格下降，乃因（其中包括）中國房地產行業於二零一八年面對龐大之債券到期償還壓力，加上再融資渠道之限制，導致流動資金緊縮。而於本年度海外金融機構行業之債券價格下降，乃因（其中包括）美國聯邦基金利率於二零一八年三月、六月、九月及十二月均上升 0.25 厘。

於本年度，債券之利息收入為 623,400,000 港元（二零一七年：910,900,000 港元），於本年度持有債券按平均市值計算之回報為 8.72%（二零一七年：7.71%）（槓桿影響前）。

總括已變現及未變現收益／虧損以及加入股息收入淨額、利息收入、其他投資收入及財務費用淨額之收入淨額為 1,556,000,000 港元（二零一七年：股息收入淨額、利息收入、其他投資收入淨額及財務費用之收入淨額為 881,400,000 港元），上市證券投資及財資產品確認之收益為 280,800,000 港元（二零一七年：1,708,700,000 港元）。

以下就來自不同類型之證券投資收入／開支作進一步詳述。

通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品

通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品於本年度計入財務費用淨額前／後分別錄得虧損 639,800,000 港元及 710,800,000 港元（二零一七年：財務費用前／後溢利 1,751,500,000 港元及 1,647,200,000 港元）。

於本年度，通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品之虧損反映於綜合全面收益報表內，包括債券之公平值變動之已變現虧損 20,100,000 港元（二零一七年：已變現收益 227,000,000 港元）、債券之公平值變動之未變現虧損 1,255,100,000 港元（二零一七年：未變現收益 600,300,000 港元）以及利息收入與其他投資收入 635,400,000 港元（二零一七年：利息收入與其他投資收入淨額 924,200,000 港元）。本年度相關財務費用淨額為 71,000,000 港元（二零一七年：相關財務費用 104,300,000 港元），包括利息開支 79,800,000 港元（二零一七年：60,400,000 港元）及匯兌收益 8,800,000 港元（二零一七年：匯兌虧損 43,900,000 港元）。

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

(a) 本年度損益之影響

於本年度，持有通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資而產生之股息收入及財務費用於損益內確認。於本年度，錄得來自持有恆大股份之股息收入為 1,106,800,000 港元，因此通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之業績錄得收益淨額 991,600,000 港元（二零一七年：61,500,000 港元），包括相關財務費用淨額 115,600,000 港元（二零一七年：相關財務費用 86,300,000 港元）、股息收入淨額 1,106,500,000 港元（扣除交易成本後）以及其他投資收入 700,000 港元（二零一七年：來自盛京銀行股份有限公司 577,180,500 股 H 股股份（股份代號：2066）（「盛京銀行股份」）之股息收入淨額 146,700,000 港元（扣除預提稅及交易成本後）及其他投資收入淨額 1,100,000 港元）。

(b) 本年度其他全面支出／收益之影響

於本年度，中國恆大每股股價由二零一七年十二月二十九日（即截至二零一七年十二月三十一日止年度之最後交易日）之 26.95 港元下跌至二零一八年十二月三十一日之 23.45 港元或本年度下跌 13.0%，因此通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動之未變現虧損 3,052,200,000 港元於其他全面支出內確認（二零一七年：未變現收益 9,928,300,000 港元於其他全面收益內確認）。此外，經出售若干恆大股份而產生公平值變動之已變現收益 36,700,000 港元（二零一七年：經出售盛京銀行股份 2,126,000,000 港元）於其他全面收益內確認。公平值變動之已變現收益／虧損乃現金項目，而未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。本集團相信於本年度中國恆大之股價下跌乃因（其中包括）人民幣（「人民幣」）疲弱使中國公司面對美元債務風險以致市場氣氛不佳所致。

其他收入及開支

本年度之其他收入主要來自樓宇管理費收入淨額、租賃服務收入、物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入、顧問費收入、匯兌收益淨額以及撥回其他應收賬項之減值及相關利息，增加至 173,100,000 港元（二零一七年：132,000,000 港元），較去年增加 31.1%。該增加主要來自撥回其他應收賬項之減值及相關利息 89,200,000 港元（二零一七年：4,700,000 港元），儘管物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入由 52,200,000 港元減少至 29,800,000 港元。

於本年度，行政開支減少 8.5% 至 255,500,000 港元（二零一七年：279,300,000 港元）。行政開支之減少主要由於於本年度僱員成本減少所致。財務費用於本年度增加 16.9% 至 345,000,000 港元（二零一七年：295,200,000 港元），當中包括外幣其他借貸用以對沖外幣證券投資所產生之匯兌收益 9,500,000 港元（二零一七年：匯兌虧損 52,200,000 港元）及外幣銀行借貸所產生之匯兌虧損 2,600,000 港元（二零一七年：無）。財務費用之增加主要由於於本年度利率上升所致。

本年度其他收益及虧損錄得虧損 2,600,000 港元（二零一七年：收益淨額 140,300,000 港元，主要包括 Pinecrest 出售及 Win Kings 出售之收益合共 143,300,000 港元）。

以權益法入賬之投資

攤佔以權益法入賬投資之業績錄得溢利 232,300,000 港元（二零一七年：189,900,000 港元）。

本年度之攤佔聯營公司業績之溢利為 228,800,000 港元，相比去年為 189,900,000 港元。該增加主要由於由一間聯營公司持有之投資物業公平值收益相比去年增加，以及於二零一七年確認一間聯營公司於過往年度之稅項撥備不足。

於本年度，本集團認購一間合資公司之 50% 股本權益，該合資公司持有位於荃灣馬角街 14-18 號之物業（稱為「栢獅電子大廈」）。本年度之攤佔一間合資公司業績之溢利為 3,500,000 港元（二零一七年：無）。

投資物業之公平值變動

保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行於二零一八年十二月三十一日之物業估值。至於本集團位於英國之投資物業，由滙鋒評估有限公司（「滙鋒評估」）進行物業估值。保柏國際評估及滙鋒評估均為獨立物業估值師。於本年度錄得投資物業之公平值變動之收益為 122,300,000 港元（二零一七年：564,500,000 港元）。未變現之公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

溢利、核心溢利、股息、回購、現金支出比率及全面支出／收益總額

溢利

本公司擁有人應佔本年度之溢利為 1,015,300,000 港元，相比去年為 3,708,900,000 港元。本年度溢利減少主要由於(i)於本年度並無確認應收遞延代價所產生之名義利息收入，而於二零一七年錄得 772,600,000 港元；(ii)於本年度並無錄得出售附屬公司之收益，而於二零一七年 Pinecrest 出售及 Win Kings 出售之收益合共錄得 143,300,000 港元；(iii)來自上市證券投資及財資產品溢利減少 1,427,900,000 港元；(iv)投資物業之公平值變動之收益減少 442,200,000 港元；以及(v)應佔物業銷售溢利減少。本年度之每股盈利為 0.53 港元（二零一七年：1.94 港元）。

核心溢利

於二零一七年，本集團透過出售附屬公司而出售若干投資物業（其成本以公平值列賬）以及本集團出售物業存貨（於過往年度分類為投資物業及／或土地及樓宇）。於出售前，該公平值變動收益／虧損為未變現並於每個報告期末確認，但列為非現金項目並不包括在核心溢利／虧損內。於出售年度，該未變現之收益／虧損成為已變現；並於計算核心溢利／虧損時，會包括於過往年度及本年度之累積公平值收益／虧損並列為現金項目。

如撇除主要非現金項目收益淨額 297,000,000 港元（二零一七年：646,400,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本年度之核心溢利 718,300,000 港元（二零一七年：3,398,700,000 港元），包括本集團就出售投資物業及物業存貨於過往年度確認之累積已變現公平值收益淨額連同其相關之遞延稅項為 336,200,000 港元（包括其確認於物業重估儲備）及每股核心溢利為 0.38 港元（二零一七年：1.78 港元）。

主要非現金項目乃指來自本集團及其聯營公司及合資公司之應佔投資物業之未變現公平值收益淨額連同其相關之遞延稅項共 297,000,000 港元（二零一七年：來自本集團及其聯營公司共 646,400,000 港元）。

股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度之每股 10 港仙（截至二零一六年十二月三十一日止年度：每股 1 港仙）總額為 190,800,000 港元之末期股息，已於二零一八年六月六日以現金派付。

截至二零一八年六月三十日止半年度之每股 1 港仙（截至二零一七年六月三十日止半年度：每股 20 港仙）總額為 19,000,000 港元之中期股息，已於二零一八年九月十七日以現金派付。

於本年度，並無派付特別中期股息。於二零一七年，每股合共 2 港元總額為 3,815,200,000 港元及每股 2.91 港元總額為 5,551,200,000 港元之特別中期股息，已分別於二零一七年二月十日及二零一七年六月二十三日以現金派付。

於本年度，以現金派付之股息總額為 209,800,000 港元。

回購

於本年度，本公司並無回購本公司之任何股份。

現金支出比率

根據(a)本年度之核心溢利 718,300,000 港元或每股 0.38 港元（二零一七年：3,398,700,000 港元或每股 1.78 港元）；(b)建議宣派以現金派付本年度之末期股息每股 10 港仙（二零一七年：每股 10 港仙）；(c)以現金派付之二零一八年中中期股息每股 1 港仙（二零一七年：每股 20 港仙）；及(d)並無宣派或派付特別中期股息（二零一七年：以現金派付之特別中期股息每股合共 3.55 港元），該現金支出與核心溢利之比率為 28.9%（二零一七年：216.3%）。

全面支出／收益總額

本公司擁有人應佔本年度之全面支出總額為 2,117,000,000 港元或每股 1.11 港元（二零一七年：全面收益總額為 16,348,700,000 港元或每股 8.57 港元），其中包括(a)本公司擁有人應佔本年度之溢利 1,015,300,000 港元（二零一七年：3,708,900,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本年度之其他全面支出 3,132,300,000 港元（二零一七年：其他全面收益 12,639,800,000 港元），主要包括通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動虧損 3,015,500,000 港元（二零一七年：收益 12,054,300,000 港元），詳情已於上文「證券投資」一段中之「通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(b)本年度其他全面支出／收益之影響」分段內披露。

資產淨值

於二零一八年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 34,062,400,000 港元（二零一七年：36,385,900,000 港元），較二零一七年十二月三十一日減少 2,323,500,000 港元或 6.4%。根據二零一八年及二零一七年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 17.86 港元（二零一七年：19.07 港元）。資產淨值變動主要與(a)本公司擁有人應佔本年度之全面支出總額 2,117,000,000 港元；(b)於本年度已確認派發之末期及中期股息共 209,800,000 港元；及(c)於保留溢利錄得沒收未領取之股息 3,300,000 港元有關。

於本年度，分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資之公平值變動虧損為 3,015,500,000 港元，以及出售若干恆大股份之交易成本為 1,000,000 港元（二零一七年：收益為 12,054,300,000 港元以及出售本集團於 Great Captain Limited（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本之交易成本為 1,700,000 港元），並錄入為其他全面支出／收益。於完成出售後，本集團將有關已出售上市股本投資之餘額 340,800,000 港元（二零一七年：負值餘額 242,200,000 港元）由通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備轉撥至保留溢利。於二零一八年十二月三十一日，上市股本投資之公平值變動收益之累計金額 6,571,000,000 港元（二零一七年：9,928,300,000 港元）已包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內。

除現有項目及於全年業績內所披露者外，本集團並無重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

流動負債淨值

於二零一八年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值 2,749,800,000 港元（二零一七年：2,804,800,000 港元），其中流動資產為 7,104,600,000 港元（二零一七年：10,978,600,000 港元）及流動負債為 9,854,400,000 港元（二零一七年：13,783,400,000 港元）。該狀況主要由於本集團若干流動負債用作融資本集團非流動資產所致。

於二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況報表及證券投資（包括債券及上市股本投資）活動中之賬面值總額為 26,852,500,000 港元（二零一七年：33,849,500,000 港元）。非流動資產當中包括呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產之部分債券 1,271,600,000 港元（二零一七年：1,979,400,000 港元）及呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資 20,167,000,000 港元（二零一七年：23,110,700,000 港元）。流動資產當中包括呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產之部分債券 5,413,900,000 港元（二零一七年：8,759,400,000 港元）。用作融資非流動及流動資產中之證券投資之保證金貸款合共 7,330,500,000 港元（二零一七年：9,873,700,000 港元），呈列為流動負債中之借貸。

倘將保證金貸款 7,330,500,000 港元（二零一七年：9,873,700,000 港元）以相關呈列於非流動及流動資產中之抵押證券投資分配，4,240,400,000 港元（二零一七年：5,221,000,000 港

元)及 3,090,100,000 港元(二零一七年: 4,652,700,000 港元)之保證金貸款分別以非流動及流動資產中證券投資作為抵押。

倘以非流動資產中證券投資作為抵押之保證金貸款 4,240,400,000 港元(二零一七年: 5,221,000,000 港元)被重新分類為非流動負債,本集團於二零一八年十二月三十一日之流動負債淨值狀況將變為流動資產淨值狀況 1,490,600,000 港元(二零一七年: 2,416,200,000 港元)。

貸款價值比率乃保證金貸款除以證券投資之比率,於二零一八年十二月三十一日為 27.3% (二零一七年: 29.2%)。根據本集團與金融機構之保證金貸款融資協議之條款及條件(其中包括),只要證券投資之市值維持超過金融機構規定之預先定義貸款價值比率,到期支付利息之保證金貸款將按月滾存,本集團無需向金融機構償還保證金貸款。因此,本集團慣常將保證金貸款呈列為流動負債,然而並非流動以及將於一年後償還。倘本集團有意減少或償還部分保證金貸款,則本集團可能(其中包括)出售部分證券投資以支付貸款。

本集團之上市證券投資及財資產品經常於市場買賣,及成為本集團資金管理之一部分。上市證券投資及財資產品乃按擬定持有期呈列為非流動資產及流動資產。

倘將本集團於二零一八年十二月三十一日之全部上市證券投資及財資產品呈列為流動資產,流動資產將會增加 21,438,600,000 港元(二零一七年: 25,090,100,000 港元),及流動負債淨值狀況 2,749,800,000 港元(二零一七年: 2,804,800,000 港元)將變為流動資產淨值狀況 18,688,800,000 港元(二零一七年: 22,285,300,000 港元)。

本集團相信,於二零一八年十二月三十一日之流動負債淨值狀況將不會對本集團之流動資金或負債狀況造成不利之財務影響,且本集團能夠繼續持續經營。

證券投資

本集團之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之上市證券投資及財資產品,以確保長遠帶來穩定及滿意之回報。於本年度,本集團進一步使債券組合多元化,組合包括海外金融機構及中國房地產公司發行之債券。

於二零一八年十二月三十一日,上市證券投資及財資產品組合 26,852,500,000 港元(二零一七年: 33,849,500,000 港元)中包括(a)債券(通過損益以反映公平值計量之金融資產(合共於非流動及流動資產內)) 6,685,500,000 港元(二零一七年: 10,738,800,000 港元);及(b)上市股本投資(通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產) 20,167,000,000 港元(二零一七年: 23,110,700,000 港元),佔資產總額 55.1% (二零一七年: 60.4%)。

以下就不同類型之證券投資作出詳述。

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

於截至二零一七年十二月三十一日止年度,本集團以總代價 13,182,400,000 港元(包括交易成本)購買 857,541,000 股中國恆大股份,及將恆大股份列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產。於本年度,本集團購買 18,705,000 股及出售 16,246,000 股中國恆大股份,並持有 860,000,000 股中國恆大股份(相當於中國恆大於二零一八年十二月三十一日之全部已發行股本約 6.6%)。

經計入於二零一七年未變現公平值收益 9,928,300,000 港元後,於二零一七年十二月三十一日恆大股份之賬面值為 23,110,700,000 港元。於本年度,該恆大股份組合已就購買淨額增加 71,800,000 港元及扣除本年度公平值虧損 3,015,500,000 港元後,於二零一八年十二月三十一日恆大股份之賬面值為 20,167,000,000 港元。恆大股份之公平值變動之累計未變現收益由二零一七年年末之 9,928,300,000 港元下降至於二零一八年十二月三十一日之 6,571,000,000 港元(已計入於本年度由通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備至保留溢利之轉撥),並已錄入於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內。未變現公平值變動乃非現金項目,對本集團現金流量並無構成影響。

中國恆大集團主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理、物業興建、酒店營運、金融業務、互聯網業務及健康產業業務。根據中國恆大於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，收入及股東應佔溢利分別為人民幣 311,000,000,000（二零一六年：人民幣 211,400,000,000）及人民幣 24,400,000,000（二零一六年：人民幣 5,100,000,000）；而資產總額及股本權益總額分別為人民幣 1,761,800,000,000（二零一六年：人民幣 1,350,900,000,000）及人民幣 242,200,000,000（二零一六年：人民幣 192,500,000,000），債務淨額為人民幣 444,900,000,000（二零一六年：人民幣 230,700,000,000）。根據中國恆大於截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，收入及股東應佔溢利分別為人民幣 300,300,000,000 及人民幣 30,800,000,000；而資產總額及股本權益總額分別為人民幣 1,769,900,000,000 及人民幣 324,500,000,000，債務淨額為人民幣 413,200,000,000。債務淨額乃按借貸總額減現金及現金等值物以及受限制現金。

通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品

於二零一七年十二月三十一日，呈列於通過損益以反映公平值計量之金融資產之債券賬面值為 10,738,800,000 港元。於本年度，該債券組合已就出售淨額減少 2,778,100,000 港元。經扣除公平值虧損 1,275,200,000 港元後，本集團於二零一八年十二月三十一日之債券組合為 6,685,500,000 港元，該組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一八年十二月三十一日，該債券組合包括 53.7% 由海外金融機構發行、41.6% 由中國房地產公司發行及 4.7% 由其他行業之公司發行之債券。該等債券以美元（96.7%）及英鎊（3.3%）之不同貨幣計值。以美元計值之債券固定年利率為 4.750 厘至 9.375 厘，其中名義金額為 911,400,000 美元之債券為可贖回。以英鎊計值之債券固定年利率為 5.875 厘至 7.250 厘，均為可贖回。於二零一八年十二月三十一日，該債券組合包括 25 隻（二零一七年：39 隻）債券，以信貸評級分類，5 隻、16 隻及 4 隻（二零一七年：10 隻、22 隻及 7 隻）債券分別為投資評級、非投資評級及未獲評級。以到期日分類，14 隻（二零一七年：27 隻）由海外金融機構發行之或然可換股債券中，其中 14 隻（二零一七年：25 隻）債券為永續債券及並無固定期限債券（二零一七年：2 隻將於二零二三年到期）。11 隻（二零一七年：12 隻）由海外金融機構以外之發行人發行之債券中，其中 3 隻（二零一七年：4 隻）債券為永續債券，其餘 8 隻（二零一七年：8 隻）債券將於二零二一年至二零四六年（二零一七年：將於二零一八年至二零四六年）到期。

非上市證券投資

本集團已投資於開曼群島合夥企業及於二零一七年十二月三十一日其賬面值為 578,200,000 港元。於本年度，本集團已注資 2,700,000 美元（相當於約 21,000,000 港元）及已收分派 2,700,000 美元（相當於約 21,000,000 港元）（計入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產），經扣除本年度公平值虧損 170,100,000 港元（於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認）後，於二零一八年十二月三十一日之賬面值為 408,100,000 港元，佔資產總額 0.8%（二零一七年：1.0%）。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸為 13,747,700,000 港元（二零一七年：18,308,500,000 港元（包括董事貸款））。現金及銀行存款為 714,600,000 港元（二零一七年：659,400,000 港元），抵押存款為 237,400,000 港元（二零一七年：263,500,000 港元），而借貸淨額為 12,795,700,000 港元（二零一七年：17,385,600,000 港元）。

債務總額與股本權益比率為 40.3%（二零一七年：50.2%），而債務淨額與股本權益比率為 37.5%（二零一七年：47.6%），乃分別將借貸總額及借貸淨額除以股本權益總額 34,143,600,000 港元（二零一七年：36,493,000,000 港元）得出之百分比。兩個比率減少主要由於本年度債務總額及債務淨額減少所致。

如計入上市證券投資及財資產品 26,852,500,000 港元（二零一七年：33,849,500,000 港元），則狀況將會為現金淨額 14,056,800,000 港元（二零一七年：16,463,900,000 港元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸 13,747,700,000 港元中，67.6%、1.0%及 31.4%須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元（54.5%）、英鎊（30.1%）及美元（15.4%）（進行貨幣掉期前）計值。港元、英鎊及美元之證券投資以港元、英鎊及美元借貸對沖。於本年度，本集團訂立短期美元／港元貨幣掉期以改善借貸之應付利息，以及於二零一八年十二月三十一日未償還之名義金額約 158,400,000 美元。本集團之銀行借貸參照香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）及倫敦銀行同業拆息計算利率；而其他借貸參照資金成本及香港銀行同業拆息計算利率。於二零一八年十二月三十一日，本集團所有借貸均為浮息借貸。除所披露者外，於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，本集團之投資物業 12,770,600,000 港元（二零一七年：14,234,300,000 港元）及銀行存款 208,600,000 港元（二零一七年：209,700,000 港元）已抵押予銀行。
- (b) 就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，本集團之債券及上市股本投資之賬面值 25,445,500,000 港元（二零一七年：33,176,600,000 港元）及現金存款 28,800,000 港元（二零一七年：53,800,000 港元）已抵押予金融機構。而本集團於二零一八年十二月三十一日已動用融資並於一年內到期之借貸為 7,330,500,000 港元（二零一七年：9,873,700,000 港元）。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。

財務及利息收入／開支

收入、投資收入及其他收入均包括利息收入。本年度之利息收入為 673,300,000 港元，較去年之 1,691,700,000 港元減少 60.2%，主要由於本年度並無確認應收遞延代價所產生之名義利息收入（二零一七年：772,600,000 港元）。

財務費用包括銀行借貸及其他借貸之利息開支；外幣借貸所產生之匯兌差額；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本年度之利息開支為 342,400,000 港元，較去年之 234,600,000 港元增加 45.9%。本年度並無資本化利息（二零一七年：100,000 港元）。利息開支增加主要由於於本年度利率上升所致。於回顧年內之平均利率為 2.28 厘（二零一七年：1.55 厘），乃以利息支付總額除以平均計息借貸總額得出之百分比。

酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃

於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港共有僱員 476 人（二零一七年：528 人）包括受僱於物業管理公司之員工約 237 人（二零一七年：254 人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。本年度並無採納購股權計劃。

本公司於二零零九年採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。該股份獎勵計劃旨在向為本集團作出貢獻之若干僱員給予肯定及回報，並作為吸引其留效本集團，繼續為本集團之持續營運及發展而努力之長期獎勵。有關股份獎勵計劃之詳情已刊載於本公司日期為二零零八年十二月二十三日之通函。本年度並無就該股份獎勵計劃授出任何股份。

英國及中國大陸

本集團位於英國之投資物業於二零一八年十二月三十一日之賬面值為 855,400,000 英鎊（相當於約 8,501,500,000 港元）（二零一七年：878,300,000 英鎊（相當於約 9,231,200,000 港元））並為本集團於本年度帶來虧損淨額 21,400,000 港元（二零一七年：溢利淨額 291,500,000 港元），而該虧損（二零一七年：溢利）主要包括毛利、投資物業之公平值變動、財務費用及稅項。已計入本年度之其他全面支出之境外業務之英鎊匯兌虧損為 259,500,000 港元（二零一七年：已計入其他全面收益之匯兌收益為 385,600,000 港元）。於二零一八年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 4,826,200,000 港元（二零一七年：5,095,200,000 港元），佔本集團股本權益總額 14.1%（二零一七年：14.0%）。

本集團於中國大陸之投資為本年度帶來溢利 69,000,000 港元（主要包括其他收入、投資物業之公平值變動及攤佔聯營公司業績）（二零一七年：68,600,000 港元（主要包括毛利、投資物業之公平值變動、出售附屬公司之收益、攤佔聯營公司業績及稅項））。已計入本年度之其他全面支出（包括攤佔一間聯營公司）之境外業務之人民幣匯兌虧損為 25,400,000 港元（二零一七年：已計入其他全面收益之匯兌收益為 34,000,000 港元）。於二零一八年十二月三十一日，本集團於中國大陸之投資淨額為 574,100,000 港元（二零一七年：533,300,000 港元），佔本集團股本權益總額 1.7%（二零一七年：1.5%）。

物業估值

本集團位於香港及中國大陸之投資物業由獨立合資格專業估值師保柏國際評估進行於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之物業估值。至於位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師滂鋒評估進行於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之物業估值。所有評估皆採納投資法及／或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一八年全年業績。

本集團投資物業之估值為 15,280,800,000 港元（二零一七年：15,650,000,000 港元），經作出調整本年度投資物業之匯兌調整後，較二零一七年增加 0.8%。本年度之公平值增加 122,300,000 港元已計入綜合全面收益報表內。本集團亦於本年度攤佔聯營公司及一間合資公司之投資物業之公平值增加合共 173,800,000 港元。

公平值增加 122,300,000 港元乃主要來自夏慤大廈之公平值增加，以及位於英國倫敦之 St George Street 14 號之公平值減少所致。公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

財務資料

載列於本公布之財務資料並不構成本集團於本年度之綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團於本年度之全年業績已由本公司審核委員會審閱。

國衛會計師事務所有限公司之工作範圍

載列於本初步公布中本集團於本年度之綜合財務狀況報表、綜合全面收益報表及相關附註之數字已經由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司與本集團於本年度之經審核綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，國衛會計師事務所有限公司所進行之工作並不構成保證聘約，因此國衛會計師事務所有限公司並無對初步公布發表任何保證。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。

於二零一八年十二月三十一日，銅鑼灣地帶之商舖出租率約為 89.05%。

奧海城三期（佔 25%權益），位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為 97.73%。

中港薈（佔 15%權益），位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為 65.62%。

本集團之辦公室物業-夏慤大廈於本年度內之平均出租率約為 93.33%。

鴻圖道一號（佔 33.33%權益），位於觀塘一幢 33 層之工業大廈，於二零一八年十二月三十一日，出租率約為 97.92%。

於二零一八年三月，本集團透過認購合資企業 50%股權權益，投資位於荃灣馬角街 14 至 18 號一幢 8 層工業大廈（稱為「栢獅電子大廈」）（佔 50%權益）。其總樓面面積現約 120,000 平方呎，於二零一八年十二月三十一日，該物業之所有單位均獲承租。

香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想，買賣物業之銷售成績令人滿意。

琥珀（佔 70%權益）為位於半山區西部的豪華住宅發展項目，總住宅樓面面積合共約 87,800 平方呎，提供 35 個住宅單位。於二零一八年十二月三十一日，所有住宅單位已售出並交付予買家。

帝峯•皇殿（佔 25%權益）為本集團其中一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，提供合共 964 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 1,095,980 平方呎。於二零一八年十二月三十一日，已售出單位總數之 99.79%。

御金•國峯（佔 15%權益）為本集團另一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，提供合共 740 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 650,600 平方呎。於二零一八年十二月三十一日，已售出單位總數之 99.86%。

凱滙（佔 10%權益）為本集團獲市區重建局批予發展之合營發展項目。地盤面積合共約 234,160 平方呎，將發展之總樓面面積合共約 1,853,561 平方呎。分兩期建成 4 座住宅大廈，合共提供 1,999 個住宅單位。於本年度內，兩期項目之預售樓花同意書已獲批出。自二零一八年十二月開始預售以來，截至二零一八年十二月三十一日止已預售第一期 866 個單位及第二期 518 個單位。兩期項目之上蓋建築工程現正進行。整個項目將於二零二一年第一季竣工。

中國內地物業投資

北京希爾頓酒店（佔 50%權益），為一座設有 502 間客房的五星級國際酒店，於本年度內之平均入住率約為 59.75%。

東方國際大廈（佔 50%權益），為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，於本年度內之平均出租率約為 86.16%。

海外物業投資

整體而言，於本年度內，本集團於英國之投資物業組合約 98.24%獲承租。

River Court 為一幢位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號之永久業權寫字樓。River Court 提供總室內淨面積約 431,324 平方呎，連同若干泊車位。River Court 之所有單位於本年度內均獲承租。

「St George Street 14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權寫字樓。該物業由面積合共約 51,861 平方呎分佈於地下低層、地下及樓上四層之寫字樓樓面組成。該物業之所有單位於本年度內均獲承租。

「Oxford Street 61-67 號及 Soho Street 11-14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇，面積合共約 55,162 平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，面積分別約 33,850 平方呎、13,735 平方呎及 7,577 平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。該物業之所有單位於本年度內均獲承租。

「St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇。該物業提供約 80,000 平方呎之寫字樓樓面，分佈於地下低層、地下及樓上六層，於本年度內平均約 92.97%獲承租。

證券投資

證券投資乃本集團其中一項主要業務。

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理，於二零一八年十二月三十一日，本集團證券投資組合包括債券及上市股本投資。本集團管理資本之主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東持續提供回報。本集團之未來投資策略是投資於具吸引收益率、充分流動性及由信譽良好之發行人發行之多元化投資組合以把風險降至最低，從而保持穩健的財務狀況，抓住每一個良好的投資機會。沒有投資是作為投機之用。

本年度該等證券投資確認之收益約 280,800,000 港元。證券投資表現之詳情於本公布「財務業務回顧」內披露。

本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

其他資料及報告期末後事項

關連交易及持續關連交易 - 租賃協議

於二零一九年二月二十八日，本集團（作為租戶）與由(i)陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東（彼之兩名未成年子女）之信託人）（以其未成年子女之信託人之身份及其本身之身份）、(ii) 劉鳴煒先生（非執行董事、董事會主席及本公司之主要股東）、及(iii)劉鑾雄先生（陳凱韻女士之配偶）之家族信託間接持有之公司（作為業主）訂立(a)一份有關租賃皇室大廈安達人壽大樓 17 樓全層的租賃協議；及(b)一份有關租賃皇室大廈安達人壽大樓 19 樓全層、20 樓全層及 21 樓全層的同業租賃協議（「該等交易」）。有關物業將用作本集團之新總部一部份。該等交易構成本公司之關連交易及持續關連交易，詳情載列於本公司日期為二零一九年二月二十八日之公布內。

採納股息政策

董事會於二零一九年三月五日批准並採納本公司之股息政策，旨在列明有關本公司向其股東宣派、建議及派發股息之原則及指引。

根據股息政策，本公司並無任何預定的派息比率。派發股息應符合本公司及其股東的整體利益。當考慮宣派或建議派發股息時，董事會應考慮以下因素：—

- (i) 本集團的業務狀況及策略；
- (ii) 本集團現有/潛在項目或投資的資本需求；
- (iii) 本公司及本集團的盈利、財務及現金流量狀況以及可分派儲備；及
- (iv) 董事會認為相關的其他因素。

宣派及派付股息受限於本公司之細則、1981年百慕達公司法（經不時修訂）及任何其他適用法律、規則及法規。

本公司過往的股息分派記錄不可用作釐定本公司日後可能宣派或派付之股息水平之參考或基準。

董事會經考慮股息政策中所述的因素後，可全權酌情建議或不建議向股東派發末期股息；及宣派或不宣派任何其他股息，包括但不限於中期及/或特別股息。

董事會認為適當和必要時，可不時更新、修訂、修改及/或取消股息政策。

展望

中美貿易戰發展仍存在變數。環球經濟前景仍受多項不明朗因素所影響，預期二零一九年度將會滿佈挑戰。

香港方面，住宅物業價格於過去數月出現降溫，此乃受到中美貿易局勢持續緊張、預期加息及環球股市調整等壓力所致。

本地商業及零售物業市場則呈現較好勢頭。目前，本集團之投資物業繼續提供穩定收入來源。預期港珠澳大橋之落成及廣深港高鐵之開通將推高來自中國大陸的旅客人數，使本集團之投資物業從中受惠。

英國方面，脫歐無疑為該國添上不明朗因素。儘管如此，本集團位於倫敦之四項商業及住宅物業均屬長期投資，預期倫敦物業租賃於長遠而言將繼續為本集團帶來穩定收入。

中國大陸方面，與美國持續之貿易糾紛及經濟增長放緩均對中資股份及債券表現造成不利影響。本集團將繼續物色有潛力之證券投資，並審慎留意市場表現，務求提高證券投資業務回報。

鑒於環球不明朗因素持續主導市場，本集團將採取審慎措施，隨時應對快速多變及充滿挑戰的環境。

企業管治

於本年度全年，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治守則》之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，除了以下偏離事項：—

守則條文A.6.7

— 獨立非執行董事及非執行董事出席股東大會

非執行董事（「非執行董事」）劉鳴煒先生因公務而未能出席本公司於二零一八年五月十八日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。另一位非執行董事劉玉慧女士亦因舉行股東週年大會當天不在香港而未能出席股東週年大會。

守則條文E.1.2

－ 主席出席股東週年大會

董事會主席劉鳴煒先生因公務而未能出席股東週年大會。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為股東週年大會主席，以確保與本公司股東於股東週年大會上保持有效的溝通。提名委員會主席羅麗萍女士亦有出席股東週年大會。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年度內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布內幕消息之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年度內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鳴煒

香港，二零一九年三月五日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳凱韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站(<http://www.chineseestates.com>)及「披露易」網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

業績摘要亦將於二零一九年三月五日於本公司網站登載。