

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



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：4)

二〇一八年全年業績公告

聚焦物業 策略不變

摘要

- 物業的賬面值合共約港幣一千六百五十億元，佔全部非現金資產近 80%，及佔集團收入近 80%、營業盈利近 90% 及基礎淨盈利近 90%。
- 發展物業於中國內地又是豐收的一年，但在香港確認入賬盈利則下跌，抵銷了其它分部的收益。
- 投資物業收益不俗。
- 物流分部下跌，其賬面值合共為港幣一百六十億元。香港港口的競爭力漸遜於區內其它港口，本地碼頭營運商現正透過合組策略性聯盟，謀求扭轉局勢。
- CME2 仍處構建階段，其賬面值合共為港幣一百六十億元。於年內新增投資相對不大，亦無錄得任何出售。

集團業績

主要由於二〇一七年十一月分拆九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」），是年集團基礎淨盈利減少 59% 至港幣六十五億一千一百萬元（二〇一七年：港幣一百五十九億二千四百萬元），相當於每股港幣 2.14 元（二〇一七年：每股港幣 5.25 元）。若將已分拆的九龍倉置業撇除以作較有意義的比較，集團基礎淨盈利減少 11%（二〇一七年：港幣七十三億二千八百萬元）。

若計入投資物業重估盈餘及其它項目，股東應佔集團盈利減少 70% 至港幣六十六億二千三百萬元（二〇一七年：港幣二百一十八億七千六百萬元）。每股基本盈利為港幣 2.18 元（二〇一七年：港幣 7.21 元）。若將已分拆的九龍倉置業撇除，減幅為 50%（二〇一七年：港幣一百三十一億一千九百萬元），主要由於二〇一七年包括出售 8 Bay East 所得收益港幣四十四億九千九百萬元。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.25 元已於二〇一八年九月十二日派發。第二次中期股息每股港幣 0.40 元將於二〇一九年四月二十三日派發予在二〇一九年四月三日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一八年度每股合共派發股息港幣 0.65 元（二〇一七年：每股現金股息合共港幣 1.59 元，及以實物方式分派集團所持有的全部有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）股份及九龍倉置業股份之特別中期股息相當於每股港幣 65.33 元）。

二〇一八年業務評議

此為分拆九龍倉置業後的首年報告，為使比較分析更有意義，已對二〇一七年的比較數字作出調整。

香港物業

集團的香港物業組合主要包括山頂、九龍塘及九龍東第二個新核心商業區的優質項目。

Mount Nicholson 年內對收入及盈利能力貢獻良多。由於確認入賬盈利減少，按應佔份額計算，收入下降至港幣十六億六千七百萬元，營業盈利下降至港幣十億六千七百萬元。

山頂物業組合

集團的山頂物業組合囊括一系列最罕有及顯赫的豪宅，為尊尚生活譜上全新定義，在城中最夢寐以求的地段完美體現獨特及自成一派的生活風格。

Mount Nicholson 為集團擁有一半權益的合營發展項目，所有單位均可飽覽璀璨的維港景致。該項目雄踞山頂地段，由十九幢奢華洋房及四十八個分層單位組成，自二〇一六年初推出以來一直備受推崇。年內售出兩幢洋房及三個分層單位，合計所得款項港幣三十八億元，平均呎價為港幣十二萬五千元。

種植道 11 號及山頂道 77 號重建項目的上蓋工程已於二〇一七年完成，這兩個優質發展項目將分別提供七幢洋房（總樓面面積：四萬六千三百平方呎）及八幢洋房（總樓面面積：四萬二千二百平方呎）。

種植道 1 號重建項目則正在進行，將提供二十幢洋房（總樓面面積：九萬一千平方呎）。Chelsea Court 和 Strawberry Hill 的租賃情況依然理想。

九龍東海旁物業組合

隨著九龍東不斷湧現新發展項目、動力正在醞釀和發展越趨多元化之際，由政府推動、充滿願景的「起動九龍東」計劃正蓄勢待發。鑑於香港出現寫字樓地帶分散發展之勢，九龍東將逐漸冒起成為另一個核心商業區。這種動態的轉變，使集團的「九龍東海旁物業組合」（包括九龍貨倉及擁有 15% 權益的油塘灣合營項目）的優厚潛力不容小覷。

坐擁維港景致的九龍貨倉包括一個貨倉及一個露天理貨場，現行的營運總樓面面積為一百萬平方呎。集團現正評估不同的重建方案。貨倉活化計劃的整體建築圖則已於二〇一八年六月獲批。露天理貨場和貨倉地塊的商用規劃涉及的契約修訂申請，則已於二〇一七年提交。

油塘灣住宅項目臨海而建，可飽覽璀璨的維港美景，兼且毗鄰港鐵車站，信步可達。項目總樓面面積達四百萬平方呎，將為九龍東提供六千三百個住宅單位。整體建築圖則已獲批，現正進行土地契約修訂。

九龍塘新地塊

新地塊位於獅子山隧道公路與龍翔道交界，與傳統的筆架山豪宅區僅咫尺之遙，可發展總樓面面積達四十三萬六千平方呎，將作住宅發展之用。新地塊位置尊尚，享有醉人景觀。集團過往的豪宅發展項目成績有目共睹，新項目勢將九龍半島豪華及尊貴居停的水平提升至另一層次。地塊已獲批興建四幢十三層高住宅大樓。

中國發展物業

對集團而言又是豐收的一年，利潤上升。溫和的調控措施令市場對優質物業（尤其在一線及二線城市）的需求僅受輕微影響。

如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，收入減少 21% 至港幣二百二十二億三千六百萬元，營業盈利則增加 19% 至港幣七十九億四千九百萬元。營業盈利率增加 12 個百分點至 36%。二〇一八年落成和確認入賬的總樓面面積為七十七萬八千平方米（二〇一七年：九十七萬三千平方米）。

推售時間續受當地政府批准限制，以十足市價或接近十足市價發售。然而，在接近年杪時政策較有彈性的情況下，新推出的樓盤增加，銷售亦重拾動力。全年應佔已簽約銷售額為人民幣二百二十八億元，較目標多 4%。年杪的未確認銷售額增加至人民幣二百一十八億元，涉及面積七十萬平方米。

年內集團在蘇州、杭州、佛山及廣州購入十二幅土地，按應佔份額計算，代價為人民幣一百八十一億元，總樓面面積達八十一萬平方米。年杪時發展物業的土地儲備面積維持在三百七十萬平方米。

中國投資物業

地利位置、產品、群聚效應及增值管理繼續帶動此分部表現。二〇一八年五月，長沙國金中心隆重揭幕，進一步鞏固集團在管理購物商場方面無可媲美的領導地位。國際金融中心系列表現非凡，成為潮流指標且屢獲殊榮，定必在未來數年推動進一步增長。

年內，收入增加 30%至港幣三十四億二千九百萬元，營業盈利增加 28%至港幣十八億七千二百萬元。

長沙國金中心

長沙國金中心位於市中心芙蓉區的娛樂及商業黃金地段，有地底通道直達繁忙的五一廣場站（地鐵 1 號綫和 2 號綫的轉車站），對面是黃興路（其中一條最熙來攘往的步行街），絕對是便捷交通和鼎盛人流的保證。

商場

長沙國金中心自二〇一八年五月七日開幕以來業務表現出色。年杪的出租率達 98%，開業率為 96%，足證零售商對商場成功信心十足。商場開幕不久，二〇一八年每月平均零售銷售額已超過人民幣三億元，超越預期。

長沙國金中心商場平台佔地二十四萬六千平方米，匯聚超過三百七十個品牌，其中超過七十家首度進駐湖南省，當中包括 *Hermès*、*Dior*、*Saint Laurent Paris*、*Balenciaga*、*Valentino*、*Bulgari*、*Tiffany* 和 *Cova*，並有超過三十家同時銷售男女裝的雙層旗艦店，計有 *Louis Vuitton*、*Gucci*、*Prada*、*Dolce & Gabbana*、*Burberry*、*Moncler* 和 *Bottega Veneta*；更有超過一百家首度與九龍倉於內地合作的品牌，例如 *Parkson Beauty* 和 *Tesla*，以及一系列出自國內設計師的國際化高檔本地品牌。因應策略而細意挑選的租戶組合有助在精心設定的分類專區創造群聚效應，涵蓋高級奢華、實惠奢華、中價、國際化華人設計師品牌、快速時尚、運動服裝、兒童、娛樂及餐飲等不同定價和範疇。

長沙國金中心曾舉行一系列展覽、文化活動和節慶項目，並與 **KAWS**、**Tom Claassen** 和 **Steven Harrington** 等知名藝術家合作舉辦藝術展，一躍成為長沙市內的文化樞紐，為華中地區注入新動力。德國建築師 **Ben Busche** 的幻彩迷宮藝術聲光裝置更成為長沙媒體及市民的互動新熱點。

長沙國金中心曾安排多個別出心裁的宣傳活動及節目，包括國慶假期宣傳活動及以網上顧客及青年人為對象的雙十一光棍節 O2O 推廣活動。此外，除夕倒數派對吸引的人流量亦創下新高，加上湖南衛視八小時直播、網上新聞及手機程式平台，在全國吸引了超過三千萬觀眾。

寫字樓及酒店

長沙國金中心設有兩幢優質寫字樓，其中一幢是樓高四百五十二米的長沙市地標，也是湖南省最高的建築物。寫字樓位處五一中央商務區中心地帶，依傍著熙來攘往的解放西路，勢必將金融機構及大型企業的甲級寫字樓物業標準提升。

二〇一八年十月下旬開始試業的長沙尼依格羅酒店，是華中地區最高的酒店，以新時代力臻完美的服務態度和不經意的奢華稱著。長沙尼依格羅酒店設有二百四十三間時尚客房及尊尚套房，致力以細意殷勤的國際級服務款待各國旅客及本地住客。

成都國際金融中心

成都國際金融中心為華西大都會的地標建築物，在年內繼續保持增長動力。整體收入增長 27% 至港幣十五億六千八百萬元，而營業盈利則增加 59% 至港幣七億八千三百萬元。

商場

成都國際金融中心標榜一站式「購物娛樂」及高端體驗，銷售生產力繼續在華西市場中脫穎而出。面積達二十萬四千平方米的旗艦級商場獲全部承租，租戶銷售額激增 20%，人流則上升 18%。

成都國際金融中心提供無與倫比的購物體驗，商場匯聚超過六百個頂級國際品牌，當中超過一百個品牌更是首度進駐中國。為令所有顧客留下難忘體驗，租戶組合不斷精益求精，新增租戶包括 *7 For All Mankind*、*adidas Originals*、*Chaumont*、*Goyard*、*喜茶黑金店*、*Mr & Mrs Italy* 和 *Sunglass Hut*。除了 IMAX 影院及真雪溜冰場等令顧客樂而忘返的娛樂設施外，還有佔地七千七百平方米的雕塑庭院，舉行各式各樣的藝術展覽及文化活動，成為滋潤城市文化生活的都市公共空間地標。

商場年內舉辦一連串刺激創新的節目及宣傳活動，不斷為消費者帶來驚喜，當中包括配備 3D 全息投射技術的「MAGIC WONDERLAND 摘星之旅」及聖誕市集主題甜點快閃店、2018 成都國際時尚週、「Midnight in Paris」VIP 聖誕舞會及 Nature Connects 方塊動物世界樂高藝術展。

寫字樓、酒店及國金豪庭

三幢優質甲級寫字樓的承租率攀升至 77%，租金仍屬市內最高水平。租戶組合精挑細選，包括華西地區的跨國公司、金融機構和大型企業。

成都尼依格羅酒店在客房收入方面一直傲視同儕，出租率上升至 85%，平均每間可出租客房收入（「平均每間客房收入」）增長 28%。與此同時，國金豪庭獲《成都日報》評為「二〇一八年最具影響力服務式公寓」。

重慶國金中心

重慶國金中心位於中國西南地區新興的金融樞紐江北嘴中央商務區，於二〇一七年九月正式開幕。項目包括一個面積達十萬九千平方米的世界級商場平台，以及其上樓高三百米的地標式大樓，設有甲級寫字樓及重慶尼依格羅酒店，長江與嘉陵江河岸的怡人景致盡收眼底。

重慶國金中心商場坐擁全市最多的一線名店，匯聚超過一百七十個品牌，當中接近三十個品牌更是在市內唯一的門店或首次在重慶開店。商場提供一站式生活時尚體驗，包括各國佳餚、真雪溜冰場及高級電影院。年杪的出租率達 98%。

重慶尼依格羅酒店成功定位為城中尊貴豪華品牌，自二〇一七年九月開始試業以來，一直是重慶市客房收入最高的酒店之一，並在全年營運第一年開始錄得可觀營業利潤。

重慶國金中心除了有通道直達輕軌 6 號綫和 9 號綫（興建中）的轉車站江北城站外，多項基建工程已陸續展開，以加強連接周邊地區。連接重慶國金中心及金融城的行車天橋在二〇一八年十二月中啟用，為前往重慶國金中心的汽車提供另一交通選擇。

上海會德豐國際廣場

上海會德豐國際廣場為浦西黃金地段的地標式摩天大樓，是浦西跨國公司及大型企業最渴求的辦公地點，出租率維持高企，達 95%，續租率亦見穩定，保持在 90%。

大上海時代廣場

大上海時代廣場位置得天獨厚，位於淮海中路的購物、娛樂及商業中心區，是市內購物熱點，亦是跨國公司理想的寫字樓選址。商場面積維持全數租出，寫字樓亦已租出 93%。時代豪庭的整體承租率為 90%。

時代 · 奧特萊斯 · 成都

時代 · 奧特萊斯 · 成都的零售銷售額錄得 11% 的穩建增長，位居全中國客流量最高的名牌折扣購物中心前列。

九龍倉酒店

集團目前在亞太區管理十七間馬哥孛羅旗下酒店及奢華尼依格羅旗下酒店，為一系列極富現代都會時尚觸角的酒店，而且全部位處尊貴顯赫地段。年內，尼依格羅酒店旗下第三間酒店 The Murray, Hong Kong 及第四間酒店長沙尼依格羅酒店相繼隆重開幕。

The Murray, Hong Kong 在二〇一八年一月揭幕後，即獲多項殊榮，包括 TIME Magazine 「World's Greatest Places 2018」 - Places to Stay、Condé Nast Traveler 「The Hot List」 - The Best New Hotels in the World 2018 及 「Readers' Choice Awards 2018」 - Top Hotels in China、National Geographic Traveller 「Big Sleep Awards 2018」 - City Slicker、Bloomberg 「The Best New Business Hotel in Asia 2018」及 DestinAsian Magazine 「The Luxe List 2018」 - Best New Hotels in the Asia-Pacific Region。

長沙尼依格羅酒店跟隨姊妹酒店 The Murray, Hong Kong、成都尼依格羅酒店及重慶尼依格羅酒店的步伐，帶領款待服務跨進新時代。長沙尼依格羅酒店可飽覽長沙的天際線及湘江的景致，提供二百四十三間時尚客房及尊尚套房，並設有三間位處酒店高層的食府，包括欣廚、悅廊及吧 93，現已成為社交餐飲的不二之選。

最新的發展中酒店蘇州尼依格羅酒店計劃於二〇二〇年首季開幕。

物流

物流業正受到全球保護主義加劇、經濟放緩及地緣政治不明朗因素的不利影響。年內，現代貨箱碼頭及香港空運貨站的分部收入減少 4% 至港幣二十六億一千六百萬元，營業盈利亦減少 9% 至港幣五億九千七百萬元。

現代貨箱碼頭

區內市場競爭激烈，令香港作為主要樞紐及通往世界門戶的地位受到挑戰。華南地區的貨櫃吞吐量與去年相若，深圳貨櫃碼頭的吞吐量增加 3%，葵青貨櫃碼頭則減少 5%。深圳和葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為 62% 和 38%。

現代貨箱碼頭在香港的吞吐量溫和增長 2% 至五百三十萬個標準箱。深圳大鵬灣碼頭（現代貨箱碼頭持有 65% 權益）的吞吐量下跌 7% 至一百二十萬個標準箱，蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）則上升 7% 至五百六十萬個標準箱，赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8% 權益）亦上升至二百四十萬個標準箱。

鑑於吞吐量趨勢持續變化，駁運和轉運業務在吞吐量中的比重上升，綜合收入下跌至港幣二十六億零六百萬元（二〇一七年：港幣二十七億零三百萬元），營業盈利下降至港幣五億八千七百萬元（二〇一七年：港幣六億四千九百萬元）。

貿易關係緊張及區內競爭引起的不明朗因素及波動，使香港的港口業務持續受壓。為應付瞬息多變的業界生態及來自區內其它港口的挑戰，集團積極採取所有必要措施以重建香港港口業務的競爭力。在二〇一九年一月，現代貨箱碼頭與三間港口營運商達成聯合操作協議，組成香港海港聯盟，聯合操作葵青貨櫃碼頭的二十三個泊位，以實現更高效率及為客戶提供更優質服務。

香港空運貨站

香港空運貨站擁有四十年運作經驗，為香港空運貨站業界的領導者，由集團擁有 20.8% 權益。二〇一八年處理的貨物總量輕微下跌至一百六十五萬噸。

CME2

CME2 是集團一項長遠投資項目，為新興經濟基礎建設中的策略性項目，以將較早前撤出只涵蓋香港的 CME1 所釋放的資本及盈利再投資於市場覆蓋面更廣、且增長潛力更大的 CME2。

CME2 仍處構建階段，其賬面值合共為港幣一百六十億元。於年內新增投資相對不大，亦無錄得任何出售。

財務評議

(I) 二〇一八年度業績評議

(A) 將九龍倉置業從二〇一七年業績中撇除

集團於二〇一七年十一月分拆九龍倉置業（「分拆」），故將集團財務業績與二〇一七年作直接比較的意義不大。以下所分析的比較因而已對二〇一七年業績作出調整，將九龍倉置業撇除。

收入及營業盈利

集團收入減少 13% 至港幣二百一十億五千五百萬元（二〇一七年：港幣二百四十三億二千一百萬元），反映投資物業增長 28%、發展物業下跌 24% 及撤出 CME1。

營業盈利增加 36% 至港幣八十七億五千二百萬元（二〇一七年：港幣六十四億五千八百萬元），主要因為投資物業增加 26%、發展物業增加 33% 及撤出 CME1。

投資物業收入增加 28% 至港幣三十五億八千六百萬元（二〇一七年：港幣二十七億九千六百萬元）及營業盈利增加 26% 至港幣十九億八千四百萬元（二〇一七年：港幣十五億七千一百萬元）。受惠於成都國際金融中心的貢獻及新開幕的長沙國金中心所帶動，內地投資物業收入增加 30% 及營業盈利增加 28%。

發展物業附屬公司確認入賬的收入下跌 24% 至港幣一百二十九億一千四百萬元（二〇一七年：港幣一百六十八億八千七百萬元），惟營業盈利上升 33% 至港幣五十六億零三百萬元（二〇一七年：港幣四十二億零三百萬元），受惠於較可觀利潤的項目落成。發展物業合營項目以權益會計法入賬，其所佔業績包括在聯營公司／合營公司內。

酒店收入增加 64% 至港幣四億六千三百萬元（二〇一七年：港幣二億八千三百萬元），營業盈利倍升至港幣九千萬元（二〇一七年：港幣四千三百萬元），乃從酒店管理費收入增加及成都尼依格羅酒店業績改善所致。

物流收入減少 4% 至港幣二十六億一千六百萬元（二〇一七年：港幣二十七億一千一百萬元），營業盈利下跌 9% 至港幣五億九千七百萬元（二〇一七年：港幣六億五千七百萬元），因為現代貨箱碼頭在香港處理的吞吐量中以收益較低的貨物佔多。

集團於二〇一七年九月以實物方式向公司股東分派全部有線寬頻股份，完成撤出 CME1，終止了集團 CME1 的收入及營業虧損。

投資及其它收入增加 59% 至港幣十四億七千六百萬元（二〇一七年：港幣九億二千六百萬元），營業盈利增加 91% 至港幣十億一千六百萬元（二〇一七年：港幣五億三千二百萬元），主要由於集團擴大投資組合的股息收入增加所致。

發展物業銷售額及尚未確認入賬銷售額

已簽約發展物業銷售總額（計入應佔合營公司項目）下跌 16% 至港幣二百七十九億五千八百萬元（二〇一七年：港幣三百三十三億七千九百萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 5% 至人民幣二百二十八億一千五百萬元（二〇一七年：人民幣二百三十九億四千六百萬元），確認入賬收入亦下跌 21% 至港幣二百二十二億三千六百萬元（二〇一七年：港幣二百七十九億七千一百萬元），營業盈利則增加 19% 至港幣七十九億四千九百萬元（二〇一七年：港幣六十六億五千六百萬元），整體利潤率有所增長。尚未確認入賬的銷售額上升至人民幣二百一十七億六千六百萬元（二〇一七年十二月：人民幣一百九十一億九千六百萬元）。

按應佔份額計算，香港已簽約銷售額為港幣十九億一千九百萬元（二〇一七年：港幣四十七億三千三百萬元），主要來自 Mount Nicholson 項目。確認入賬銷售額減少至港幣十六億六千七百萬元（二〇一七年：港幣五十二億七千九百萬元），作出港幣十億六千二百萬元（二〇一七年：港幣二十九億零七百萬元）的營業盈利貢獻。在新的會計準則下銷售額由簽署正式協議時確認推遲至於轉讓完成時確認，因此推遲確認港幣二億六千萬元的應佔銷售額。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一八年十二月三十一日的總價值為港幣七百四十七億元（二〇一七年：港幣八百二十一億元），其中大致上全部投資物業按獨立估值以公允價值報值（二〇一七年：港幣六百五十五億元），產生重估收益港幣九億八千五百萬元（二〇一七年：港幣十八億三千一百萬元）。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估收益淨額港幣四億六千五百萬元（二〇一七年：港幣十二億六千一百萬元）已計入綜合收益表內。

其它（支出）／收入淨額

其它支出淨額為港幣七億七千萬元（二〇一七年：收入港幣四十六億七千二百萬元），主要包括匯兌虧損淨額，二〇一七年則包括出售 8 Bay East 所得收益港幣四十四億九千九百萬元。

財務支出

財務支出為港幣五億一千二百萬元（二〇一七年：港幣八千七百萬元），當中包括按照現行會計準則計入作對沖的跨貨幣及利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣三億七千五百萬元（二〇一七年：港幣二億九千二百萬元）。

若不計入按市價入賬未變現收益，在扣除撥作資產成本後，財務支出為港幣八億八千七百萬元，增加 134%，乃受因分拆而作出的融資重新安排影響。

所佔聯營公司及合營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利下跌 4%至港幣十二億七千九百萬元（二〇一七年：港幣十三億二千六百萬元），主要因為中國內地發展物業的盈利貢獻減少。

應佔合營公司盈利下跌 63%至港幣十一億零三百萬元（二〇一七年：港幣二十九億七千二百萬元），乃 Mount Nicholson 盈利確認入賬的時間較以往遲及多個中國內地發展物業項目的盈利確認減少所致。

所得稅

是年稅項支出增加 5%至港幣四十一億二千六百萬元（二〇一七年：港幣三十九億三千四百萬元），當中包括涉及是年內地投資物業重估收益的遞延稅項港幣五億二千二百萬元（二〇一七年：港幣五億七千二百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加 7% 至港幣三十六億零四百萬元（二〇一七年：港幣三十三億六千二百萬元），主要因為投資物業及內地發展物業分部的盈利增加，以及出售若干內地發展物業項目獲較高利潤導致土地增值稅增加。

股東應佔盈利

集團基礎淨盈利是集團主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估收益淨額、若干金融工具按市價入賬及匯兌之收益／虧損及特殊項目後所得。

集團基礎淨盈利減少 11% 至港幣六十五億一千一百萬元（二〇一七年：港幣七十三億二千八百萬元）。當中投資物業增加 43%，發展物業減少 26%，物流減少 12%，分別佔集團總數 16%、71% 及 7%（二〇一七年：10%、85% 及 7%）。

若計入投資物業重估盈餘淨額港幣四億六千五百萬元（二〇一七年：港幣十二億六千一百萬元）及其它非核心項目，股東應佔集團盈利減少 50% 至港幣六十六億二千三百萬元（二〇一七年：港幣一百三十一億一千九百萬元）。按三十億四千五百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 2.18 元（二〇一七年：按三十億三千四百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 4.32 元）。

將九龍倉置業從二〇一七年撇除的業績摘要如下：

	二〇一八年 (港幣百萬元)	撇除 九龍倉置業 二〇一七年 (港幣百萬元)		二〇一八年 (港幣百萬元)	撇除 九龍倉置業 二〇一七年 (港幣百萬元)
收入	21,055	24,321	營業盈利	8,752	6,458
投資物業	3,586	2,796	投資物業	1,984	1,571
發展物業	12,914	16,887	發展物業	5,603	4,203
酒店	463	283	酒店	90	43
物流	2,616	2,711	物流	597	657
CME1	-	874	CME1	-	(294)
投資及其它	1,476	770	投資及其它	478	278
			投資物業公允價值增加	985	1,831
			其它（支出）／收入淨額	(770)	4,672
			財務支出	(512)	(87)
			聯營公司／合營公司	2,382	4,298
			所得稅	(4,126)	(3,934)
			非控股股東權益	(88)	(119)
			股東應佔盈利	6,623	13,119
			基礎淨盈利	6,511	7,328
			投資物業	1,067	747
			發展物業	4,648	6,239
			酒店	76	25
			物流	462	524
			CME1	-	(157)
			投資及其它	258	(50)

(B) 二〇一七年業績計入九龍倉置業的比較

集團收入減少 51% 至港幣二百一十億五千五百萬元（二〇一七年：港幣四百三十二億七千三百萬元），營業盈利減少 58% 至港幣八十七億五千二百萬元（二〇一七年：港幣二百零六億二千二百萬元）。

投資物業收入減少 75% 至港幣三十五億八千六百萬元（二〇一七年：港幣一百四十五億九千九百萬元），營業盈利減少 84% 至港幣十九億八千四百萬元（二〇一七年：港幣一百二十億二千九百萬元）。

發展物業收入減少 43% 至港幣一百二十九億一千四百萬元（二〇一七年：港幣二百二十六億零八百萬元），營業盈利減少 28% 至港幣五十六億零三百萬元（二〇一七年：港幣七十七億五千三百萬元）。

酒店收入下跌 69% 至港幣四億六千三百萬元（二〇一七年：港幣十四億八千七百萬元），營業盈利下跌 73% 至港幣九千萬元（二〇一七年：港幣三億二千八百萬元）。

物流收入減少 7% 至港幣二十六億一千六百萬元（二〇一七年：港幣二十八億一千七百萬元），營業盈利下跌 10% 至港幣五億九千七百萬元（二〇一七年：港幣六億六千七百萬元）。集團撤出 CME1 分部終止了該分部的收入及營業虧損。投資及其它收入上升 41% 至港幣十四億七千六百萬元（二〇一七年：港幣十億四千四百萬元），營業盈利上升 75% 至港幣十億一千六百萬元（二〇一七年：港幣五億七千九百萬元）。

財務支出

財務支出為港幣五億一千二百萬元（二〇一七年：港幣十億一千三百萬元），當中包括按照現行會計準則計入跨貨幣及利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣三億七千五百萬元（二〇一七年：港幣二億九千二百萬元）。

二〇一八年實際借貸利率為 3.5%（二〇一七年：相同）。若不計入按市價入賬未變現收益及未扣除撥作資產成本，財務支出為港幣十四億三千六百萬元（二〇一七年：港幣十六億七千四百萬元），減少 14%。扣除資產成本後的財務支出為港幣八億八千七百萬元（二〇一七年：港幣十三億零五百萬元），減少 32%，此為發展物業項目撥作資產成本的利息較高所致。

所得稅

是年稅項支出減少 48% 至港幣四十一億二千六百萬元（二〇一七年：港幣七十九億六千七百萬元）。若不計入是年內地投資物業重估收益的遞延稅項，稅項支出則減少 51% 至港幣三十六億零四百萬元（二〇一七年：港幣七十三億九千五百萬元）。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利減少至港幣八千八百萬元（二〇一七年：港幣七億二千七百萬元）。

股東應佔盈利

集團基礎淨盈利減少 59% 至港幣六十五億一千一百萬元（二〇一七年：港幣一百五十九億二千四百萬元）。

股東應佔集團盈利減少 70% 至港幣六十六億二千三百萬元（二〇一七年：港幣二百一十八億七千六百萬元）。

按三十億四千五百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 2.18 元（二〇一七年：按三十億三千四百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 7.21 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一八年十二月三十一日，股東權益維持於港幣一千三百五十五億元（二〇一七年：港幣一千四百二十億元），相等於按三十億四千七百萬股已發行股份計算每股為港幣 44.45 元（二〇一七年：按三十億三千七百萬股股份計算每股為港幣 46.75 元），乃受到是年折算人民幣淨資產時產生匯兌虧損淨額港幣四十二億元及投資重估虧損港幣五十六億元所影響。

若計入非控股股東權益港幣三十三億元（二〇一七年：港幣三十五億元），總權益增加至港幣一千三百八十八億元（二〇一七年：港幣一千四百五十五億元）。

資產

隨著發展物業及其他長期投資增加，截至二〇一八年十二月三十一日止的總資產為港幣二千二百七十三億元（二〇一七年：港幣二千二百二十六億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金及金融及遞延稅項資產）增加至港幣一千八百一十億元（二〇一七年：港幣一千六百一十七億元）。

以地區劃分而言，內地營業資產（以物業及碼頭項目為主）為港幣一千三百五十三億元（二〇一七年：港幣一千二百七十五億元），佔總營業資產 75%（二〇一七年：79%）。

投資物業

總資產包括為數港幣七百四十七億元（二〇一七年：港幣八百二十一億元）的投資物業組合，該組合佔總營業資產 41%（二〇一七年：51%），當中包括內地投資物業，估值為港幣五百四十四億元（二〇一七年：港幣四百五十八億元）。

待沽物業

發展物業資產大幅增加至港幣四百六十億元（二〇一七年：港幣二百五十二億元），反映以港幣一百二十五億元購入龍翔道地塊及中國發展物業產生的建築費用。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益為港幣四百一十九億元（二〇一七年：港幣三百零五億元），主要是香港和內地的發展物業項目。

其它長期投資

其它長期投資總額為港幣三百零五億元（二〇一七年：港幣一百九十一億元），主要包括集團於綠城中國控股有限公司（「綠城」）的策略性投資港幣三十二億元及一個由藍籌股組成的組合港幣二百七十三億元，具長線增長潛力及提供合理股息回報。該組合整體表現與市場相符，相對集團總資產而言每項個別投資並不重大。該組合之重估產生港幣五十六億元的虧損淨額（二〇一七年：盈餘港幣二十七億元），已反映於其它全面收益內。重估虧損（不包括綠城）已於二〇一八年年結後全面收復有餘。

銷售物業按金

銷售物業按金為港幣九十三億元（二〇一七年：港幣九十一億元），在未來數年確認入賬。

淨額負債／（現金）及負債比率

二〇一七年年杪錄得淨現金港幣九十三億元，二〇一八年十二月三十一日則錄得淨負債港幣二百五十六億元，主要因為再投資於香港和內地發展物業及其它長期投資。負債淨額由港幣一百七十五億元的銀行存款和現金及港幣四百三十一億元的債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣六十三億元（二〇一七年：港幣六十八億元），而該負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入這些無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣一百九十三億元（二〇一七年：現金淨額港幣一百六十一億元）。於二〇一八年十二月三十一日，負債淨額比率與總權益比率為 18.5%。

財務及備用信貸額

於二〇一八年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債務證券合共港幣六百六十六億元，當中港幣四百三十一億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一八年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
<u>本公司／全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾銀行信貸	32.6	12.3	20.3
債務證券	23.4	23.4	-
	<u>56.0</u>	<u>35.7</u>	<u>20.3</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	10.6	7.4	3.2
	<u>66.6</u>	<u>43.1</u>	<u>23.5</u>

上述負債中有為數港幣七十四億元（二〇一七年：港幣四十八億元）以賬面值合共港幣二百六十五億元（二〇一七年：港幣一百八十六億元）的若干投資物業、發展物業和其它物業、廠房及設備作抵押。

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

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

集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況，以促進營商及投資活動。此外，集團亦持有一個流通性上市投資組合，市值合共為港幣二百九十二億元（二〇一七年：港幣一百九十一億元），可在有需要時使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣八十四億元（二〇一七年：港幣二百一十億元）的營運資金變動前淨現金流入。營運資金變動導致用於營業業務為數港幣八十一億元的淨現金流出（二〇一七年：淨現金流入港幣五十二億元），主要因為發展物業增加。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二百二十六億元（二〇一七年：淨流入港幣三百六十七億元），主要因為年內聯營公司及其它長期投資增加。

主要資本性與發展開支

茲將二〇一八年的主要開支分析如下：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業	289	4,607	4,896
發展物業	12,540	27,687	40,227
	12,829	32,294	45,123
其它	208	11	219
集團總額	13,037	32,305	45,342

- i. 投資物業開支主要是內地國際金融中心項目的建築費用。
- ii. 發展物業及投資物業開支包括涉及聯營公司和合營公司進行的物業項目港幣一百二十八億元。
- iii. 其它開支主要涉及碼頭設備。

承擔

於二〇一八年十二月三十一日，未來數年的主要開支估計為港幣二百七十二億元，當中已承擔港幣一百三十八億元，茲按分部分分析如下：

	於二〇一八年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業			
香港	894	-	894
中國內地	54	267	321
	<u>948</u>	<u>267</u>	<u>1,215</u>
發展物業			
香港	81	-	81
中國內地	9,163	13,041	22,204
	<u>9,244</u>	<u>13,041</u>	<u>22,285</u>
其它	<u>3,612</u>	<u>70</u>	<u>3,682</u>
集團總額	<u>13,804</u>	<u>13,378</u>	<u>27,182</u>

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

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

(III) 股息政策

本公司除遵守適用之法律規定外，亦採納一項股息政策，旨在為股東提供合理穩定連貫的股息，並擬派發不少於集團之基礎淨盈利的 30%。每年實際派息須由董事會每年在考慮集團的即時及預期業績、現金流、財務狀況、資本承擔、日後需要及一般營商及經濟環境後，決定是否上調或下調股息分派。

董事會將不時參考未來發展前景、資金需求及其它內部及外圍不斷轉變的情況，檢討是否需要更改該政策。

(IV) 人力資源

於二〇一八年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 8,700 人，其中包括約 2,300 名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表
截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
收入	2	21,055	43,273
直接成本及營業費用		(9,691)	(19,403)
銷售及推銷費用		(613)	(929)
行政及公司費用		(1,356)	(1,381)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		9,395	21,560
折舊及攤銷		(643)	(938)
營業盈利	2 及 3	8,752	20,622
投資物業之公允價值增加		985	2,310
其它(支出)/收入淨額	4	(770)	4,362
		8,967	27,294
財務支出	5	(512)	(1,013)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		1,279	1,331
合營公司		1,103	2,958
除稅前盈利		10,837	30,570
所得稅	6	(4,126)	(7,967)
是年盈利		6,711	22,603
應佔盈利			
公司股東		6,623	21,876
非控股股東權益		88	727
		6,711	22,603
每股盈利	7		
基本		港幣 2.18 元	港幣 7.21 元
攤薄後		港幣 2.17 元	港幣 7.21 元

綜合全面收益表
截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是年盈利	<u>6,711</u>	<u>22,603</u>
其它全面收益		
不會重新歸類為盈利或虧損的項目:		
股本投資的公允價值變動	(5,605)	2,660
其它物業重新歸類重估	-	1,427
	<u>(5,605)</u>	<u>4,087</u>
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目:		
折算海外業務的匯兌差額	(3,420)	4,290
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(892)	1,054
其它	6	(1)
	<u>(3,200)</u>	<u>4,290</u>
是年其它全面收益	<u>(9,911)</u>	<u>9,430</u>
是年全面收益總額	<u>(3,200)</u>	<u>32,033</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	(3,152)	30,896
非控股股東權益	(48)	1,137
	<u>(3,200)</u>	<u>32,033</u>

綜合財務狀況表
二〇一八年十二月三十一日

		二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
投資物業		74,738	82,128
物業、廠房及設備		13,670	13,201
聯營公司權益		20,092	16,608
合營公司權益		21,767	13,837
其它長期投資		30,544	19,109
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		737	954
衍生金融工具資產		200	180
其它非流動資產		20	134
		162,066	146,449
流動資產			
待沽物業		45,954	25,200
應收貿易及其它賬項	9	1,722	5,192
衍生金融工具資產		159	109
銀行存款及現金		17,448	45,697
		65,283	76,198
總資產		227,349	222,647
非流動負債			
衍生金融工具負債		(440)	(578)
遞延稅項負債		(11,637)	(11,252)
銀行借款及其它借款		(31,847)	(26,267)
		(43,924)	(38,097)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(20,427)	(16,982)
銷售物業按金		(9,263)	(9,083)
衍生金融工具負債		(268)	(343)
應付稅項		(3,468)	(2,529)
銀行借款及其它借款		(11,239)	(10,142)
		(44,665)	(39,079)
總負債		(88,589)	(77,176)
淨資產		138,760	145,471
資本及儲備			
股本		30,173	29,760
儲備		105,251	112,214
股東權益		135,424	141,974
非控股股東權益		3,336	3,497
總權益		138,760	145,471

財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

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

除以下提及的變動外，編製本財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒佈若干新訂及經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第15號	來自客戶合約收入
《財報準則》第2號（修訂）	以股份支付：以股份支付的交易的分類與計量
香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號	外幣交易及預付代價
《會計準則》第40號（修訂）	轉移投資物業

《財報準則》第9號於二〇一六年十二月三十一日止年度提前採用。上述其餘發展對集團當前及過往期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

《財報準則》第15號 — 來自客戶合約收入

《財報準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第15號取代《會計準則》第18號 — 收入（此涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入）和《會計準則》第11號 — 建造合約（此規定建造合約的會計核算）。

本集團選擇使用累積效應過渡方法來採用《財報準則》第15號。按《財報準則》第15號之允許，本集團只按新規定應用於二〇一八年一月一日前尚未完成的合約。因為於二〇一七年十二月三十一日尚未完成之發展物業銷售合約的數目並不重大，對本集團的業績及財務狀況無重大影響。

有關會計政策變動的性質及影響之進一步詳情如下：

(a) 收入確認的時點

新收入準則對如何確認集團的物流和酒店業務收入並無重大影響。然而，出售於香港及中國內地發展物業之收入確認會受到影響。考慮到合約條款、本集團之業務慣例以及香港和中國內地的法律及監管環境，本集團已評定於香

港及中國內地的物業銷售合約不符合收入於一段時間內確認的準則，因此來自出售物業之收入確認於某個時點。

以往本集團於簽署買賣協議或相關政府部門發出入伙紙/竣工證明時（以較後者為準）確認來自出售物業之收入，於這個時點該物業之所有風險及回報已轉移至客戶。按當前準則的轉移控制權法，出售於香港及中國內地的物業之收入於法定轉讓完成時或客戶接收物業時（當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點時）確認。這將導致收入比於以往準則下確認的時間較遲確認。

(b) 重大融資部分

《財報準則》第 15 號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款於確認收益前是否已大部分收取或大幅延後收取。以往本集團並無於提前收取付款時採用此政策。

在發展物業分部，當本集團銷售仍在興建的住宅物業時，提前付款是本集團與客戶間常見的付款安排。在某些情況下，客戶同意在施工期內提早支付餘額，而不是在法定轉讓完成時或客戶接收該物業時。

在評估該提前付款方案是否包含重大融資成分時，本集團已考慮到付款日期和根據與客戶訂立的常規安排的法定轉讓完成日期之間的時長。

當付款計劃包含重大融資部分時，則交易價進行調整並就此部分單獨記賬。該調整導致集團計提利息開支，以反映於付款日到法定轉讓完成日期或當客戶接收物業期間自客戶獲得的融資收入的影響，並因此增加已落成物業控制權轉讓給客戶時確認的收益金額。

(c) 合約資產及負債的列報

根據《財報準則》第 15 號，只有當本集團有權無條件收取代價款時才會確認應收款項。如本集團在獲得無條件收取合同中提供承諾的商品和服務的代價款的權利之前確認相關收入，該權利分類為合同資產。同樣，在本集團確認相關收入前，當客戶支付代價款或按合同要求支付代價款且該金額已經到期時，確認合同負債而非應付款項。對於與同一客戶的單一合同，只列報淨合同資產或淨合同負債。對於多份合同，無關的合同資產和合同負債不以淨額列報。

先前，與物業銷售有關的合同負債以「銷售物業按金」於財務狀況表呈列。此銷售物業按金為《財報準則》第 15 號的合同負債。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

全年業績公告內所載的二〇一八及二〇一七年十二月三十一日止年度的財務資料，雖不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟此財務資料均摘錄自該財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照《公司條例》第622(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二〇一七年十二月三十一日止年度之財務報表，及將於適當時間遞交截至二〇一八年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之財務報表出具核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店和物流。集團於二〇一七年九月以實物方式向公司股東分派有線寬頻通訊有限公司股份，完成撤出通訊、媒體及娛樂(「CME1」)分部。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

於二〇一七年十一月，本集團將六項包括海港城、時代廣場、荷里活廣場、會德豐大廈、卡佛大廈及 The Murray, Hong Kong 作投資的香港優質物業以實物分派方式分拆予九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)獨立上市。

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

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

酒店分部包括酒店在亞太地區的業務。分拆九龍倉置業後，本集團現在亞太地區經營十七間酒店(其中五間為九龍倉置業擁有)，其中四間為本集團擁有。

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

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

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

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

2. 分部資料

a. 分部收入及業績之分析

	收入 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣 百萬元	其它 (支出)/ 收入 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營 公司 除稅後 所佔 業績 港幣 百萬元	合營 公司 除稅後 所佔 業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
二〇一八年十二月三十一日								
投資物業	3,586	1,984	985	23	(246)	-	95	2,841
香港	157	112	417	-	(33)	-	-	496
中國內地	3,429	1,872	568	23	(213)	-	95	2,345
發展物業	12,914	5,603	-	78	(226)	1,006	991	7,452
香港	-	(5)	-	-	(86)	-	892	801
中國內地	12,914	5,608	-	78	(140)	1,006	99	6,651
酒店	463	90	-	8	-	-	7	105
物流	2,616	597	-	(50)	(191)	272	10	638
碼頭	2,606	587	-	(9)	(191)	176	10	573
其它	10	10	-	(41)	-	96	-	65
分部總額	19,579	8,274	985	59	(663)	1,278	1,103	11,036
投資及其它	1,476	1,016	-	(829)	151	1	-	339
企業支出	-	(538)	-	-	-	-	-	(538)
集團總額	21,055	8,752	985	(770)	(512)	1,279	1,103	10,837
二〇一七年十二月三十一日								
投資物業	14,599	12,029	2,310	(10)	(1,104)	-	-	13,225
香港	11,964	10,571	1,199	-	(944)	-	-	10,826
中國內地	2,635	1,458	1,111	(10)	(160)	-	-	2,399
發展物業	22,608	7,753	-	602	(25)	1,053	2,948	12,331
香港	18	9	-	-	-	2	2,389	2,400
中國內地	22,590	7,744	-	602	(25)	1,051	559	9,931
酒店	1,487	328	-	-	(3)	-	-	325
物流	2,817	667	-	104	(184)	278	12	877
碼頭	2,703	649	-	145	(184)	170	12	792
其它	114	18	-	(41)	-	108	-	85
CME1	874	(294)	-	86	(7)	-	-	(215)
內部分部收入	(156)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	42,229	20,483	2,310	782	(1,323)	1,331	2,960	26,543
投資及其它	1,044	579	-	3,580	310	-	(2)	4,467
企業支出	-	(440)	-	-	-	-	-	(440)
集團總額	43,273	20,622	2,310	4,362	(1,013)	1,331	2,958	30,570

2. 分部資料

b. 內部分部收入之分析

	二〇一八年			二〇一七年		
	收入 總額 港幣 百萬元	內部分部 收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元	收入 總額 港幣 百萬元	內部分部 收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元
投資物業	3,586	-	3,586	14,599	(126)	14,473
發展物業	12,914	-	12,914	22,608	-	22,608
酒店	463	-	463	1,487	-	1,487
物流	2,616	-	2,616	2,817	-	2,817
CME1	-	-	-	874	(2)	872
投資及其它	1,476	-	1,476	1,044	(28)	1,016
	21,055	-	21,055	43,429	(156)	43,273

c. 收入分項

根據《財報準則》第15號一來自客戶合約收入的範疇為數港幣一百六十四億四千五百萬元（二〇一七年：港幣二百八十一億四千二百萬元），此包括來自發展物業、酒店、物流收入，及於投資物業分部內港幣四億五千二百萬元（二〇一七年：港幣十二億三千萬元）的物業管理費收入。

d. 分部營業資產之分析

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
投資物業	75,454	86,613
香港	20,410	22,165
中國內地	55,044	64,448
發展物業	86,875	56,810
香港	18,486	5,076
中國內地	68,389	51,734
酒店	2,482	1,458
物流	16,176	16,803
碼頭	15,287	15,865
其它	889	938
分部營業資產總額	180,987	161,684
未能分部企業資產	46,362	60,963
資產總額	227,349	222,647

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

2. 分部資料

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
發展物業	37,231	25,764
物流	4,628	4,681
集團總額	41,859	30,445

e. 其它分部資料

	資本性支出		聯營公司及合營 公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一八年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一七年
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
投資物業	4,896	4,231	-	-	156	117
香港	289	1,716	-	-	5	22
中國內地	4,607	2,515	-	-	151	95
發展物業	-	-	9,868	6,332	-	-
香港	-	-	7	4	-	-
中國內地	-	-	9,861	6,328	-	-
酒店	1	994	-	-	3	140
物流	218	406	-	1	484	456
碼頭	218	406	-	1	484	454
其它	-	-	-	-	-	2
CME1	-	135	-	-	-	225
集團總額	5,115	5,766	9,868	6,333	643	938

於二〇一七年，CME1 分部的備用節目支出為港幣七千四百萬元。除了(i) 為在內地若干發展物業及資產作出撥備港幣一千七百萬元（二〇一七年：回撥撥備港幣十一億零四百萬元）和(ii)折舊及攤銷，本集團並無重大非現金支出。

2. 分部資料
f. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
香港	3,368	16,685	1,288	11,447
中國內地	17,657	26,537	7,436	9,124
其它	30	51	28	51
集團總額	21,055	43,273	8,752	20,622

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
香港	32,547	31,569	45,662	34,221
中國內地	98,018	94,618	135,325	127,463
集團總額	130,565	126,187	180,987	161,684

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

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

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	168	167
— 物業、廠房及設備	413	627
— 租賃土地	62	63
— 備用節目	-	81
總折舊及攤銷	643	938
應收貿易賬項減值回撥	(4)	-
員工成本 (附註 a)	1,922	2,797
核數師酬金		
— 核數服務	18	20
— 其它服務	5	1
是年確認買賣物業之成本	6,976	14,203
投資物業租金收入 (附註 b)	(3,586)	(14,599)
投資物業直接營運支出	1,592	2,268
物業、廠房及設備之經營租賃的租金收入	(8)	(28)
利息收入 (附註 c)	(450)	(489)
其它長期投資股息收入	(525)	(151)
出售物業、廠房及設備之虧損	1	8

附註：

- 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二億二千一百萬元 (二〇一七年：港幣二億五千九百萬元) 並包括以股份為基礎作支付之費用港幣一千八百萬元 (二〇一七年：港幣四千萬)。
- 租金收入包括或有租金港幣七億二千七百萬元 (二〇一七年：港幣十一億四千八百萬元)。
- 由財務資產所得的利息收入港幣四億五千萬元 (二〇一七年：港幣四億八千九百萬元) 主要以銀行存款組成為主的金融資產，並以攤銷成本入賬。

4. 其它（支出）／收入淨額

其它支出淨額港幣七億七千萬元（二〇一七年：收入港幣四十三億六千二百萬元）
主要包括：

- a. 淨匯兌虧損港幣七億二千七百萬元（二〇一七年：港幣七億零六百萬元）當中包括遠期外匯合約之公允價值盈餘港幣一千四百萬元（二〇一七年：虧損港幣三億四千五百萬元）。
- b. 二〇一七年包括為內地若干發展物業及資產撥回準備港幣十一億零四百萬元。
- c. 二〇一七年包括出售投資物業而產生的收益港幣四十四億九千九百萬元。

5. 財務支出

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	561	907
其它借款	836	635
總利息支出	1,397	1,542
其它財務支出	39	132
減：撥作資產成本	(549)	(369)
	887	1,305
公允價值(盈餘)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(242)	(433)
利率掉期合約	(133)	141
	(375)	(292)
總額	512	1,013

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本年度稅項準備	170	1,676
— 以往年度稅項準備之高估	(13)	(10)
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	1,374	2,608
— 以往年度稅項準備之低估/(高估)	9	(36)
	<u>1,540</u>	<u>4,238</u>
中國土地增值稅 (附註(c))	<u>1,537</u>	<u>2,431</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	522	572
源自及撥回暫時差異	527	726
	<u>1,049</u>	<u>1,298</u>
總額	<u>4,126</u>	<u>7,967</u>

- 香港利得稅準備乃按照本年度為應課稅而作出調整之盈利以 16.5% (二〇一七年：16.5%) 稅率計算。
- 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅按照 25% (二〇一七年：25%) 稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10% 稅率計算。
- 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分 (即出售物業所得款項減可扣稅開支 (包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支)) 按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅。
- 截至二〇一八年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十一億四千五百萬元 (二〇一七年：港幣十四億二千萬元) 已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣六十六億二千三百萬元（二〇一七年：港幣二百一十八億七千六百萬元）及年內已發行之普通股加權平均數三十億四千五百萬股（二〇一七年：三十億三千四百萬股）而計算。

每股攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣六十六億二千三百萬元（二〇一七年：港幣二百一十八億七千六百萬元）及年內已發行之普通股加權平均數三十億四千八百萬股（二〇一七年：三十億三千六百萬股）而計算在本公司股份認購權計劃下認股權被視為發行股份之影響。

8. 股東應佔股息

	二〇一八年 每股港幣元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 每股港幣元	二〇一七年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之 首次中期股息	0.25	762	0.64	1,943
結算日後宣布派發之 第二次中期股息 (附註 b)	0.40	1,219	0.95	2,893
	0.65	1,981	1.59	4,836
以實物方式分派 有線寬頻股份	-	-	0.19	562
以實物方式分派 九龍倉置業股份	-	-	65.14	197,779
	-	-	65.33	198,341
總額	0.65	1,981	66.92	203,177

- 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億四千七百萬股（二〇一七年：三十億三千九百萬股）普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- 二〇一七年第二次中期股息港幣二十八億九千三百萬元已於二〇一八年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一八年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬準備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	203	177
三十一日至六十日	46	37
六十一日至九十日	19	14
九十日以上	90	108
	<u>358</u>	<u>336</u>
其它應收賬項及預付	1,364	4,856
	<u>1,722</u>	<u>5,192</u>

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

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一八年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	440	313
三十一日至六十日	206	187
六十一日至九十日	16	33
九十日以上	65	108
	<u>727</u>	<u>641</u>
租金及客戶按金	1,033	1,017
建築成本應付賬項	8,744	7,113
應付聯營公司款項	2,709	2,933
應付合營公司款項	3,070	592
其它應付賬項	4,144	4,686
	<u>20,427</u>	<u>16,982</u>

11. 財務業績審閱

截至二〇一八年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一八年十二月三十一日止年度之業績公告所列數字，並與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

企業管治守則

於截至二〇一八年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟其中一條守則條文第 A.2.1 條除外，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。

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

購買、出售或贖回證券

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

第二次中期股息及股東週年大會相關日期

第二次中期股息

除權基準日	二〇一九年四月二日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇一九年四月三日（星期三） 下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一九年四月三日（星期三） 下午六時正
派發日期	二〇一九年四月二十三日（星期二）

凡欲獲派第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇一九年四月三日（星期三）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

股東週年大會

除權基準日	二〇一九年五月二日（星期四）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇一九年五月三日（星期五） 下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇一九年五月六日（星期一） 至二〇一九年五月九日（星期四） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇一九年五月六日（星期一）
股東週年大會日期及時間	二〇一九年五月九日（星期四） 上午十一時十五分

凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須不遲於二〇一九年五月三日（星期五）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一九年三月七日

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

本公告的中英文版本內容如有任何差異，概以英文版本為準。