

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



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

二〇一八年度全年業績公告

住宅物業銷售在前景不明朗下保持穩健

香港物業摘要

- 二〇一八年住宅物業已簽約銷售額達約港幣二百六十億元，較二〇一七年增加52%。截至二〇一九年三月六日：
 - **MALIBU** 預售 1,559 個單位，銷售所得為港幣一百四十四億元，項目持續備受買家追捧。
 - **OASIS KAI TAK** 開售以來預售 607 個單位，銷售所得為港幣七十四億元。
 - **MONTEREY** 售出或預售 845 個單位，銷售所得為港幣九十一億元，銷售率達 97%。
- 已預售但尚未確認入賬的銷售額上升至港幣二百六十七億元，較二〇一七年增加203%，乃受 MALIBU、OASIS KAI TAK 和 MONTEREY 理想銷情所帶動。
- 截至二〇一八年十二月旗下管理的**土地儲備**為六百三十萬平方呎。若計入十二月後購入的啟德住宅用地，土地儲備已增至六百九十萬平方呎。

集團業績

- **集團基礎盈利**增加 9%至港幣一百三十二億零八百萬元，主要因為香港和中國內地投資物業盈利增加及香港物業盈利不俗。
- 集團應佔九龍倉置業基礎盈利增加 6%至港幣六十二億元。
- 財務狀況審慎，綜合前的會德豐淨負債比率為 13%。
- 第二次中期股息為每股港幣 1.05 元，較二〇一七年增加 10.5%，二〇一八年度合共派發股息每股港幣 1.55 元。

集團業績

若不計入投資物業重估收益及特殊項目，基礎盈利為港幣一百三十二億零八百萬元（二〇一七年：港幣一百二十一億一千七百萬元）。

股東應佔集團盈利為港幣一百七十二億三千九百萬元（二〇一七年：港幣二百零五億七千萬元），每股盈利為港幣 8.43 元（二〇一七年：港幣 10.09 元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.50 元已於二〇一八年九月十七日派發。第二次中期股息（「第二次中期股息」）每股港幣 1.05 元，將於二〇一九年四月二十六日派發予在二〇一九年四月十一日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一八年度合共派發股息每股港幣 1.550 元（二〇一七年：港幣 1.425 元）。

業務評議

香港物業

二〇一八年住宅物業已簽約銷售額增加 52%，創約港幣二百六十億元紀錄新高，售出 2,145 個單位。

臨海大型住宅項目 **MALIBU** 於二〇一八年三月開售，為 **O'EAST** 組合打響頭炮。二〇一八年預售共 1,559 個單位，銷售所得為港幣一百四十四億元，佔單位總數 97%。**O'EAST** 是一個自然海濱都會生活社區，毗鄰集團另一個將軍澳組合澳南。**MALIBU** 距港鐵康城站及即將開幕、佔地 480,000 平方呎的「日出康城」商場僅 46 米，並且是唯一在區內兼享銀線灣與澳南海景的康城項目。

啟德河畔住宅項目第一期 **GRAND OASIS KAI TAK** 於二〇一八年一月推出市場。二〇一八年預售共 299 個單位，銷售所得為港幣四十四億元，佔單位總數 93%。**OASIS KAI TAK** 位於啟德新發展區中心，距未來港鐵啟德站僅一分鐘步程，其大型綠化園林為居民帶來市區中遠離煩囂的寧靜生活。

MONTEREY 於二〇一八年再預售多 152 個單位，銷售所得為港幣二十三億元。項目是低密度住宅，坐擁壯闊海景，延續澳南住宅項目 **THE PARKSIDE**、**CAPRI** 及 **SAVANNAH** 的佳績。項目內的精緻洋房計劃於二〇一九年推售。

商業物業已簽約銷售額方面，在二〇一八年十月，將軍澳的澳南商場組合 Capri Place、Savannah Place 及 Monterey Place，涉及總樓面面積約 300,000 平方呎，以全幢形式以港幣三十三億元售出，使香港物業已簽約銷售額較二〇一七年增加 13%至港幣二百九十三億元新高。

二〇一八年已預售但尚未確認入賬銷售額增加 203%至港幣二百六十七億元，主要受 MALIBU、OASIS KAI TAK 及 MONTEREY 的理想銷售成績所帶動。由於採用了《香港財務報告準則》第 15 號下有關收入確認的新會計準則，出售物業的收入由發出入伙紙時確認改為法定轉讓完成時才確認，因此約港幣八十七億元的已簽約銷售額並未在二〇一八年確認入賬。五個住宅項目 MONTEREY、ONE HOMANTIN、NAPA、ISLAND RESIDENCE 及 SAVANNAH 於二〇一八年內取得滿意紙及交付。

MALIBU 成功預售一百一十萬平方呎後，截至二〇一八年十二月三十一日，集團旗下管理的土地儲備為應佔總樓面面積六百三十萬平方呎。若計入去年十二月後購入的啟德住宅用地，土地儲備現已增至六百九十萬平方呎。

集團的土地儲備組合以市區為主兼種類多元化，提供不同類型產品，包括山頂豪宅、港鐵屋苑、海濱住宅、市郊洋房及商業物業，足夠應付未來發展需要，同時集團亦會繼續透過不同方式補充優質土地儲備。

二〇一九年第一季，集團購入一幅啟德住宅用地，可建樓面面積為 551,138 平方呎。這項交易為集團提供機會擴大其於啟德區內的發展物業組合，發揮利好的協同效應。

企業社會責任與「社、企共勉」

集團的「社、企共勉」旗艦項目「學校起動」計劃，為學習條件稍遜的學生提供各種機會，協助學生為日後升學及就業作好準備。計劃目前獲 68 間機構支持，參與中學由八年前的 10 間增至現今 76 間，惠及香港 66,000 名學生。

二〇一八年七月，一年一度的「職場體驗計劃」正式展開，為中學生提供近 200 個來自 32 間公司的實習機會。參與學生須經歷正式的求職過程，包括尋找工作、撰寫求職信及接受面試。獲聘學生在二至四星期的實習期內，在參與公司的不同部門體會現實生活中的工作滋味。另一個項目「生涯規劃日」則分別於二〇一八年十一月及二〇一九年一月舉行，為「學校起動」計劃學校超過 5,000 名中四學生提供 50 個工作體驗及其它職場相關活動，涵蓋 20 個行業。

可持續發展方面，會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）不但連續五年獲英國皇家特許測量師學會香港分會頒授「社區利益項目大獎」，並連續七年入選BCI Asia「十大地產發展商」，此外亦榮獲《資本雜誌》「企業社會責任大獎2018」，以及「都市優秀企業社會責任大獎2018」。

集團取得的傑出成就一再證明業界對集團項目質素有信心，並肯定我們對綠色可持續發展的堅持。會德豐地產提倡「社、企共勉」概念，藉旗艦項目「學校起動」計劃推廣多元化青少年發展。

截至二〇一八年十二月三十一日，整個物業組合內100%建築樓面，已獲香港綠建環評（BEAM Plus）標準認證或已作出認證申請，顯示我們致力達到綠色建築標準。此外，有賴公司上下齊心協力在日常運作及發展項目中注意保護環境，會德豐地產連續七年獲低碳辦公室計劃黃金標籤認證，嘉許我們在追求長期可持續發展的出色表現。

創新方面，CLUB WHEELLOCK手機應用程式在二〇一八年八月十五日香港經濟日報及《e-Zone》主辦的「e世代品牌大獎2018」中，獲得公眾及專業評審推選為「最佳生活品味平台應用程式」。會德豐地產善用旗下位置優越的Wheellock Gallery和營商經驗，推出HKSTP@Wheellock Gallery，支持科技創新者和初創企業，舉辦培育計劃、工作坊和研討會，創造平台加強創科與業界之間的聯繫，協助初創企業將創新意念轉化為可銷售產品和解決方案。此計劃體現集團追求創新的企業文化和「社、企共勉」的企業社會責任方針。

會德豐地產亦舉辦了「會德豐創新比賽2018」，以推動公司內的創新倡議。比賽收到來自不同部門及業務單位約70份參賽作品，以意念的有效性和創新性選出16名勝出者。

藝術文化方面，「2018國家地理會德豐香港攝影大賽」於二〇一八年十月展開，今屆主題為「香港故事」，邀請全球16歲或以上的攝影愛好者透過鏡頭展示香港的大自然、城市和人物，以影像訴說香港的獨特故事。其它企業社會責任項目包括「WIND（會德豐室內設計實習）」計劃，旨在支持及培育本地室內設計人才，提供到海外實習、汲取經驗的機會，擴闊眼界。

會德豐有限公司是持有九龍倉集團有限公司、九龍倉置業地產投資有限公司和會德豐地產（新加坡）有限公司超過百分之五十股權的股東。以下匯報該三間公司二〇一八年的業務及業績。

九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）

九龍倉為會德豐的主要附屬公司，是以香港及中國為重點的地產公司。

由於確認入賬收入減少，按應佔份額計算，香港物業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。九龍倉的山頂物業組合為尊尚生活譜上全新定義。MOUNT NICHOLSON 自二〇一六年年初推出以來一直備受推崇；其它山頂重建項目正在進行，其中種植道 1 號將提供二十幢洋房；Chelsea Court 和 Strawberry Hill 的租賃情況則依然理想。九龍東正蛻變成充滿活力的核心商業區，為九龍倉「九龍東海旁物業組合」提供龐大發展潛力，九龍倉現正評估組合中九龍貨倉的不同重建方案。另外油塘灣項目的整體建築圖則已獲批，現正進行地契修訂。

中國投資物業繼續受惠於國際金融中心的貢獻。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%，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。成都國際金融中心年內收入增長 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。中國發展物業方面，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，應佔已簽約銷售額為人民幣二百二十八億元，較目標多 4%。營業盈利則增加 19%至港幣七十九億四千九百萬元。發展物業的土地儲備面積年杪時為三百七十萬平方米。

九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）

九龍倉置業為會德豐的主要附屬公司，是以商場物業為主的優質香港投資物業公司。

海港城仍然是九龍倉置業的主要增長動力，表現持續優於市場，營業盈利增加 12%至港幣九十六億七千八百萬元。時代廣場正在進行大型租戶重組，故營業盈利倒退 2%至港幣二十四億七千九百萬元。荷里活廣場令人目不暇給的購物選擇和創意無限的市場推廣策略一直推動業務表現，其營業盈利為港幣四億三千萬元。另外，寫字樓收入反映續租租金穩健及新租約租金穩定。

會德豐大廈及卡佛大廈的收入維持於港幣四億六千九百萬元，而營業盈利則維持於港幣四億零七百萬元。

年內三間酒店馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店的營業盈利上升 32%至港幣四億四千二百萬元。

The Murray, Hong Kong 於二〇一八年八月開始全面運作，第四季的平均入住率達 71.3%。最初數年的盈利能力難免會受期初虧損（包括土地和樓宇的折舊和利息成本）拖累。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）

於二〇一八年七月十九日，會德豐地產新加坡獲提呈一項自願性無條件全面收購建議（「收購建議」），涉及以每股現金 2.1 新加坡元購入會德豐地產新加坡股本中全部已發行及繳足普通股。在收購建議於二〇一八年十月二日結束時，集團共持有會德豐地產新加坡全部已發行股份的 90.1%。會德豐地產新加坡於二〇一八年十月十八日正式撤銷在新加坡交易所的上市地位。於二〇一八年十二月三十一日，集團取得之權益已增加至 97.1%。

財務評議

(I) 二〇一八年度業績評議

會德豐（未綜合上市附屬公司九龍倉、九龍倉置業及會德豐地產新加坡業績）

雖然年內會德豐的新項目落成量下降，以及按採用的新會計準則規定香港出售物業須於轉讓完成時確認，而導致本年度確認入賬的收入較少，但主要因為在香港出售的發展物業利潤普遍上升，會德豐的基礎盈利增加114%至港幣二十三億七千五百萬元（二〇一七年：港幣十一億零九百萬元）。若不採用新會計準則，會德豐是年收入則會增加港幣八十六億六千四百萬元。

會德豐集團

集團基礎盈利增加 9%至港幣一百三十二億零八百萬元（二〇一七年：港幣一百二十一億一千七百萬元），主要因為香港和中國內地的投資物業盈利增加及香港的發展物業盈利增加。

股東應佔集團盈利減少 16%至港幣一百七十二億三千九百萬元（二〇一七年：港幣二百零五億七千萬萬元），主要因為來自二〇一七年出售投資物業 8 BAY EAST 的非經常性收益及年內重新分類一間聯營公司而產生的虧損，這又因集團基礎盈利增加而被局部抵銷。

收入及營業盈利

因為年內香港和中國內地的大型新項目落成量均下降及年內出售的發展物業的收入按新會計準則確認，導致集團收入減少 32%至港幣四百八十四億九千萬萬元（二〇一七年：港幣七百零九億五千三百萬元），集團營業盈利則增加 5%至港幣二百四十九億三千四百萬元（二〇一七年：港幣二百三十八億五千七百萬元）。若不採用新會計準則，集團是年收入及營業盈利則會分別增加港幣八十六億六千四百萬元及港幣三十四億一千四百萬元。

投資物業

收入增加 11%至港幣一百八十三億二千六百萬元（二〇一七年：港幣一百六十五億二千九百萬元），營業盈利增加 10%至港幣一百四十八億二千五百萬元（二〇一七年：港幣一百三十五億二千萬元）。香港的收入及營業盈利皆上升 7%；海港城的收入及營業盈利分別錄得 10%及 12%增長。中國內地方面，在成都國際金融中心開始作出回報及長沙國金中心新開幕帶動下，收入及營業盈利分別增加 30%及 28%。

發展物業

收入減少51%至港幣二百三十二億八千三百萬元（二〇一七年：港幣四百七十八億三千六百萬元），營業盈利減少10%至港幣八十四億零四百萬元（二〇一七年：港幣九十三億一千二百萬元）。

香港方面，確認入賬的物業銷售額減少48%至港幣九十七億四千萬元（二〇一七年：港幣一百八十九億零八百萬元），營業盈利增加141%至港幣二十七億五千四百萬元（二〇一七年：港幣十一億四千二百萬元），乃由於年內新項目落成量下降及採用新會計準則，但受惠於利潤上升。年內 MONTEREY 落成，致使港幣七十六億四千五百萬元的收入得以確認入賬；連同售出較早前已落成項目如 ONE HOMANTIN 及 NAPA 餘下的單位，集團共確認港幣九十七億四千萬元的收入。

中國內地方面，確認入賬的物業銷售額減少42%至港幣一百三十四億七千八百萬元（二〇一七年：港幣二百三十三億九千六百萬元），營業盈利減少29%至港幣五十五億九千六百萬元（二〇一七年：港幣七十八億四千一百萬元），主要因為中國內地大型項目落成量下降。

酒店

收入增加35%至港幣二十二億八千四百萬元（二〇一七年：港幣十六億八千六百萬元），主要因為三間馬哥孛羅酒店業績表現強勁及香港 The Murray 開始試業營運。營業盈利減少9%至港幣三億四千五百萬元（二〇一七年：港幣三億八千一百萬元），主要因為計入了香港 The Murray 的初期營業虧損，這又因中國內地成都尼依格羅酒店業績改善而被抵銷。

物流

物流收入減少3%至港幣二十七億四千二百萬元（二〇一七年：港幣二十八億一千七百萬元），營業盈利減少9%至港幣六億零六百萬元（二〇一七年：港幣六億六千七百萬元），因為集團在香港的貨櫃碼頭所處理的吞吐量中以收益較低的貨運佔多。

通訊、媒體及娛樂

集團於二〇一七年九月完成撤出通訊、媒體及娛樂分部，終止了集團該分部的收入及營業虧損（二〇一七年：收入港幣八億七千四百萬元及營業虧損港幣二億九千四百萬元）。

投資及其它

投資及其它營業盈利增加87%至港幣十五億一千五百萬元（二〇一七年：港幣八億一千一百萬元），主要是集團擴大了投資組合後的股息及利息收入上升。

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賬面值為港幣三千四百一十五億元（二〇一七年：港幣三千四百六十四億元），其中大致上全部投資物業按當日獨立估值以公允價值報值，是年產生重估收益港幣九十一億九千五百萬元（二〇一七年：港幣九十八億六千萬），已計入綜合收益表內。此外，為數港幣二十八億二千一百萬元的若干投資物業於年內重新分類為持作出售資產。

其它（支出）／收入淨額

其它支出淨額為港幣十八億九千四百萬元（二〇一七年：收入港幣四十四億七千八百萬元），主要包括聯營公司 Hotel Properties Limited（「HPL」）重新分類所產生的虧損，以及匯兌虧損淨額。二〇一七年的其它收入淨額主要包括出售 8 BAY EAST 所產生收益港幣四十四億九千九百萬元。

財務支出

財務支出為港幣十五億九千九百萬元（二〇一七年：港幣十一億五千四百萬元）。若不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三億四千三百萬元（二〇一七年：港幣三億元）及未扣除撥作資產成本港幣十二億一千三百萬元（二〇一七年：港幣十億九千三百萬元），財務支出增加 24% 至港幣三十一億五千五百萬元（二〇一七年：港幣二十五億四千七百萬元），而在扣除撥作資產成本後的財務支出則增加 34% 至港幣十九億四千二百萬元（二〇一七年：港幣十四億五千四百萬元）。集團是年實際借貸年息率為 2.7%（二〇一七年：3.2%）。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利微升 8% 至港幣十五億八千五百萬元（二〇一七年：港幣十四億七千一百萬元），主要因為 HPL 的發展物業盈利貢獻增加。

所佔合營公司盈利減少 57% 至港幣十二億七千九百萬元（二〇一七年：港幣二十九億五千四百萬元），乃香港 MOUNT NICHOLSON 盈利確認入賬的時間較以往遲及多個中國內地發展項目的盈利確認減少所致。

所得稅

稅項支出為港幣六十六億三千萬元（二〇一七年：港幣八十四億三千五百萬元），包括為中國內地投資物業公允價值收益作出的遞延稅項撥備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，稅項支出則減少 22% 至港幣六十一億零八百萬元（二〇一七年：港幣七十八億六千三百萬元），主要因為中國內地發展物業營業盈利減少。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利減少 23% 至港幣九十六億三千一百萬元（二〇一七年：港幣一百二十四億六千一百萬元）。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少 16%至港幣一百七十二億三千九百萬元（二〇一七年：港幣二百零五億七千萬元）。按二十億四千六百萬股已發行普通股加權平均數計算，每股盈利為港幣 8.43 元（二〇一七年：按二十億三千九百萬股已發行普通股計算，每股盈利為港幣 10.09 元）。

若不計入應佔投資物業重估收益（已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益）港幣五十四億四千三百萬元（二〇一七年：港幣五十七億三千一百萬元），股東應佔集團盈利則減少 21%至港幣一百一十七億九千六百萬元（二〇一七年：港幣一百四十八億三千九百萬元）。

茲將假若九龍倉置業的分拆已於二〇一七年一月一日完成，來自會德豐、九龍倉、九龍倉置業和會德豐地產新加坡的股東應佔集團盈利分析如下：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
基礎盈利來自：		
會德豐	2,375	1,109
九龍倉集團	4,154	4,692
九龍倉置業集團	6,226	5,851
會德豐地產新加坡集團	453	465
基礎盈利	13,208	12,117
應佔重新分類 HPL 所錄得虧損	(1,138)	-
應佔出售 8 BAY EAST 所得收益	-	2,775
其它	(274)	(53)
未計入投資物業重估收益前盈利	11,796	14,839
投資物業重估收益（扣除遞延稅項後）	5,443	5,731
股東應佔盈利	17,239	20,570

九龍倉於截至二〇一八年十二月三十一日止年度的盈利減少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）。若不計入特殊項目，九龍倉的基礎盈利減少 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），主要因為九龍倉置業於二〇一七年被分拆。假若分拆於二〇一七年一月一日完成，則九龍倉的基礎盈利會由二〇一七年的港幣七十三億二千八百萬元減少 11%至港幣六十五億一千一百萬元。

九龍倉置業於截至二〇一八年十二月三十一日止年度的盈利為港幣一百八十億二千七百萬元（二〇一七年：假若九龍倉置業的分拆已於二〇一七年一月一日完成，盈利為港幣一百七十二億一千八百萬元）。若不計入特殊項目，九龍倉置業的基礎盈利為港幣一百億五千三百萬元（二〇一七年：港幣九十五億元）。

會德豐地產新加坡於截至二〇一八年十二月三十一日止年度的虧損為港幣七億八千六百萬元（二〇一七年：盈利港幣六億八千六百萬元）。若不計入重新分類HPL產生的虧損，會德豐地產新加坡是年盈利為港幣三億八千五百萬元。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一八年十二月三十一日，股東權益微升 4%至港幣二千五百一十一億元（二〇一七年：港幣二千四百一十七億元），或按二十億四千八百萬股已發行股份計算，每股港幣 122.60 元（二〇一七年：按二十億四千二百萬股已發行股份計算，每股港幣 118.37 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣三千八百九十五億元（二〇一七年：港幣三千八百七十八億元）。

資產及負債

集團的總資產為港幣五千九百二十六億元（二〇一七年：港幣五千六百九十七億元）。總營業資產（即不包括銀行存款及現金、金融資產及遞延稅項資產）增加至港幣五千二百一十八億元（二〇一七年：港幣四千八百七十三億元）。

按地域分布，集團於中國內地的營業資產（主要為物業及貨櫃碼頭）增加至港幣一千四百四十五億元（二〇一七年：港幣一千三百六十九億元），佔集團總營業資產 28%（二〇一七年：28%）。

投資物業

集團的投資物業組合（包括在集團總營業資產內）微跌 1%至港幣三千四百一十五億元（二〇一七年：港幣三千四百六十四億元），佔總營業資產 65%。香港的海港城（不包括三間酒店）及時代廣場合共價值港幣二千三百四十四億元，佔投資物業組合價值 69%。

擬作出售的物業

於二〇一八年十二月三十一日發展中或持有擬作出售的物業為港幣九百一十四億元（二〇一七年：港幣五百八十五億元），主要包括香港物業港幣五百三十一億元、中國內地物業港幣三百八十億元及新加坡物業港幣三億元。

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五百零六億元（二〇一七年：港幣四百一十九億元），主要是於中國內地和香港進行的多個發展物業項目。

出售物業定金

出售物業定金為港幣二百四十八億元（二〇一七年：港幣一百四十九億元），乃香港、中國內地及新加坡待確認為收入的已簽約銷售額。

負債及負債比率

集團於二〇一八年十二月三十一日的負債淨額增加 61%或港幣三百五十三億元至港幣九百三十億元（二〇一七年：港幣五百七十七億元）。負債淨額是由港幣一千二百一十八億元的債務減港幣二百八十八億元的銀行存款及現金所得。茲將各集團的負債淨額分析如下：

負債／（現金）淨額	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
會德豐	32,552	29,012
九龍倉集團	25,638	(9,288)
九龍倉置業集團	39,422	42,476
會德豐地產新加坡集團	(4,605)	(4,483)
集團總額	<u>93,007</u>	<u>57,717</u>

若不計入九龍倉集團和九龍倉置業集團的負債淨額及會德豐地產新加坡集團的現金淨額（該等淨額對本公司及其旗下全資附屬公司皆無追索權），會德豐的負債淨額增加港幣三十六億元至港幣三百二十六億元（二〇一七年：港幣二百九十億元）。

於二〇一八年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率（綜合計算）上升至 23.9%（二〇一七年：14.9%）。若不計入九龍倉集團、九龍倉置業集團及會德豐地產新加坡集團的負債／現金淨額，會德豐的負債淨額與股東權益的比率（按應佔資產淨值計算）則上升至 13.0%（二〇一七年：12.0%）。

財務及備用信貸額

集團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為港幣一千八百四十七億元（二〇一七年：港幣一千五百七十七億元），當中港幣一千二百一十八億元已被提取。茲將信貸分析如下：

	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
會德豐	70.2	36.6	33.6
九龍倉集團	66.6	43.1	23.5
九龍倉置業集團	47.6	42.1	5.5
會德豐地產新加坡集團	0.3	—	0.3
集團總額	<u>184.7</u>	<u>121.8</u>	<u>62.9</u>

上述負債中，為數港幣一百六十七億元（二〇一七年：港幣一百二十一億元）的負債以賬面值合共港幣五百五十二億元（二〇一七年：港幣四百二十三億元）的若干發展物業、投資物業和物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務主要以美元、港元和人民幣為本位。該等借款主要用於為集團的投資物業、發展物業和港口投資提供資金。

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

為有利於集團進行業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金（主要以人民幣、港元、美元和新加坡元為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個其它長線投資組合，於二〇一八年十二月三十一日的總市值為港幣四百二十六億元（二〇一七年：港幣二百九十億元），該投資組合可在有需要時即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團的營業現金流入為港幣二百四十四億元（二〇一七年：港幣二百三十九億元）。加上為數港幣二百零八億元（二〇一七年：港幣六十七億元）的營運資金及其它變動，營業業務淨現金流入為港幣三十六億元（二〇一七年：港幣一百七十二億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣三百零八億元（二〇一七年：港幣一百五十七億元），主要涉及購入其它長線投資、增購附屬公司權益及增加聯營公司和合營公司權益。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一八年集團的主要資本性與發展開支分析如下：

A. 主要資本性與發展開支

	香港／新加坡 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	62	—	62
發展物業	14,636	—	14,636
	14,698	—	14,698
九龍倉集團			
投資物業	289	4,607	4,896
發展物業	12,540	27,687	40,227
非物業及其它	208	11	219
	13,037	32,305	45,342
九龍倉置業集團			
投資物業	329	618	947
發展物業	—	271	271
非物業及其它	36	—	36
	365	889	1,254
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	9	—	9
發展物業	—	283	283
	9	283	292
按分部分析：			
投資物業	689	5,225	5,914
發展物業	27,176	28,241	55,417
非物業及其它	244	11	255
集團總額	28,109	33,477	61,586

- i. 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣一百四十七億元，主要包括投資物業開支港幣一億元及為香港發展物業項目支付的地價及建築費用港幣一百四十六億元。
- ii. 九龍倉的開支合共為港幣四百五十三億元，包括投資物業開支港幣四十九億元（主要是中國內地國際金融中心項目的建築費用）、發展物業開支港幣四百零二億元（包括聯營公司及合營公司進行的項目）及現代貨箱碼頭開支港幣二億元。
- iii. 九龍倉置業的開支合共為港幣十三億元，包括中國內地的投資物業開支港幣十億元（主要是蘇州國際金融中心項目的建築費用）及發展物業開支港幣三億元（包括聯營公司及合營公司進行的項目）。
- iv. 會德豐地產新加坡為數港幣三億元的開支主要涉及支付其中國內地發展物業項目的建築費用。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一八年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣五百一十一億元，當中港幣二百三十八億元已承擔。茲將承擔按分部分分析如下：

	於二〇一八年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
發展物業	8,334	7,528	15,862
	8,334	7,528	15,862
九龍倉集團			
投資物業	948	267	1,215
發展物業	9,244	13,041	22,285
非物業及其它	3,612	70	3,682
	13,804	13,378	27,182
九龍倉置業集團			
投資物業	253	1,169	1,422
發展物業	1,243	3,771	5,014
非物業及其它	5	119	124
	1,501	5,059	6,560
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	1	—	1
發展物業	159	1,308	1,467
	160	1,308	1,468
按分部分分析：			
投資物業	1,202	1,436	2,638
發展物業	18,980	25,648	44,628
非物業及其它	3,617	189	3,806
集團總額	23,799	27,273	51,072
按地域分析：			
香港投資物業	1,005	891	1,896
香港發展物業	8,415	7,528	15,943
中國投資物業	196	545	741
中國發展物業	10,565	18,120	28,685
新加坡	1	—	1
物業總額	20,182	27,084	47,266
非物業及其它	3,617	189	3,806
集團總額	23,799	27,273	51,072

- i. 會德豐為數港幣一百五十九億元的承擔主要涉及香港發展物業的建築費用（包括聯營公司的應佔承擔）。
- ii. 九龍倉為數港幣二百七十二億元的承擔主要包括投資物業的開支港幣十二億元、發展物業的地價及建築費用港幣二百二十三億元（包括聯營公司及合營公司的應佔承擔）、涉及現代貨箱碼頭的開支港幣二億元及金融投資的開支港幣三十五億元。

- iii. 九龍倉置業為數港幣六十五億元的承擔主要包括投資物業的開支港幣十四億元、發展物業的建築費用港幣五十億元及主要涉及酒店的開支港幣一億元。
- iv. 會德豐地產新加坡為數港幣十五億元的承擔主要涉及中國內地發展物業的建築費用。
- v. 承擔及計劃開支將由各集團的內部財務資源包括餘裕現金、營運帶來的現金流、銀行及其它借款及預售收益撥付。其它可挪用資源包括其它長線投資。

(III) 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 12,838 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	48,490	70,953
直接成本及營業費用		(19,435)	(42,264)
銷售及推銷費用		(1,513)	(2,198)
行政及公司費用		(1,667)	(1,650)
未扣除折舊、攤銷、 利息及稅項前的營業盈利		25,875	24,841
折舊及攤銷	3	(941)	(984)
營業盈利	2 及 3	24,934	23,857
投資物業之公允價值增加		9,195	9,860
其它（支出）／收入淨額	4	(1,894)	4,478
		32,235	38,195
財務支出	5	(1,599)	(1,154)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		1,585	1,471
合營公司		1,279	2,954
除稅前盈利		33,500	41,466
所得稅	6	(6,630)	(8,435)
是年盈利		26,870	33,031
應佔盈利：			
股東		17,239	20,570
非控股股東權益		9,631	12,461
		26,870	33,031
每股盈利	7		
基本		港幣 8.43 元	港幣 10.09 元
攤薄		港幣 8.41 元	港幣 10.06 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>26,870</u>	<u>33,031</u>
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務匯兌（虧損）／收益	(4,027)	5,448
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	(1,088)	1,075
債券投資之虧損淨額：	(15)	(2)
公允價值變動	(21)	—
處置時將投資重估儲備撥至損益內	6	(2)
其它	1	5
不會重新分類為盈利或虧損的項目：		
上市股本投資之公允價值變動	(7,076)	4,090
重新分類其它物業之重估	—	1,427
是年其它全面收益	<u>(12,205)</u>	<u>12,043</u>
是年全面收益總額	<u>14,665</u>	<u>45,074</u>
應佔全面收益總額：		
股東	9,168	28,425
非控股股東權益	5,497	16,649
	<u>14,665</u>	<u>45,074</u>

綜合財務狀況表
二〇一八年十二月三十一日

	附註	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		341,466	346,442
物業、廠房及設備		21,970	21,772
聯營公司權益		21,390	25,533
合營公司權益		29,161	16,390
其它長線投資		42,645	29,001
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		1,116	1,336
衍生金融工具資產		282	204
其它非流動資產		1,032	1,158
		459,360	442,134
流動資產			
擬作出售的物業		91,433	58,518
存貨		13	12
貿易及其它應收賬項	9	10,002	12,359
衍生金融工具資產		171	175
銀行存款及現金		28,824	56,474
		130,443	127,538
分類為持作出售之非流動資產	11	2,821	—
		133,264	127,538
總資產			
		592,624	569,672
非流動負債			
衍生金融工具負債		(682)	(814)
遞延稅項負債		(13,984)	(13,535)
其它遞延負債		(331)	(314)
銀行借款及其它借款		(106,863)	(79,021)
		(121,860)	(93,684)
流動負債			
與分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債	11	(11)	—
貿易及其它應付賬項	10	(34,916)	(32,314)
出售物業定金		(24,780)	(14,861)
衍生金融工具負債		(490)	(347)
應付稅項		(6,121)	(5,473)
銀行借款及其它借款		(14,968)	(35,170)
		(81,286)	(88,165)
總負債			
		(203,146)	(181,849)
資產淨額			
		389,478	387,823
資本及儲備			
股本	12	3,724	3,418
儲備		247,353	238,266
股東權益			
		251,077	241,684
非控股股東權益		138,401	146,139
權益總額			
		389,478	387,823

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

本財務資料是按照香港會計師公會頒布所有適用的《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）、香港公認會計原則及香港《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9號	金融工具
《財報準則》第15號	來自客戶合約的收入
《財報準則》第2號（經修訂）	以股份支付： 以股份支付的交易的分類與計量
《會計準則》第40號（經修訂）	投資物業：轉移投資物業
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

集團已由截至二〇一六年十二月三十一日止財政年度起提前採用《財報準則》第9號。除《財報準則》第15號外，採用此等新準則及經修訂之財報準則對集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的業績或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號取代現有的收入準則，《會計準則》第18號「收入」（涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入）和《會計準則》第11號「建築合約」（規定了建造合約收入的會計核算）。

本集團選擇採用累積效應過渡方法。根據《財報準則》第15號的允許，本集團僅將新規定應用於二〇一八年一月一日前尚未完成的合同。本集團認為首次應用《財報準則》第15號對二〇一八年一月一日的期初權益並無重大影響，由於二零一七年十二月三十一日的尚未完成的合同並不重大。

有關會計政策改變的性質及影響之進一步詳情如下：

a) 收入確認的時點

《財報準則》第15號對如何確認來自集團的物流和酒店業務收入並無重大影響。然而，在香港及中國內地進行出售發展物業之收入確認時點會受到影響。考慮到合約條款，本集團之業務慣例以及在香港及中國內地相關的當地法律及監管環境，本集團已評定香港和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會繼續確認於某個時點。以往，本集團於簽署買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完工證明書後（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權已轉移至客戶。按《財報準則》第15號的轉移控制權法，在香港及中國內地出售物業之收入通常分別於法定轉讓完成及客戶接收物業時（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。這導致集團出售發展物業的收入比以往會計政策下較遲確認。

會計政策變動對二〇一八年一月一日的期初權益並無重大影響。然而，在未來期間，這可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響，具體取決於客戶有能力直接控制該物業的時點。

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將大部分提前收取或延後收取。以往，本集團並無在提前收取款項時採用此政策。

在發展物業分部，在建期間銷售該物業，於確認收入前收取付款是本集團與客戶間常見的付款安排。在某些情況下，客戶同意在施工期提早支付餘額，而不是在接受該物業時。

當此提前付款方案包含重大融資成分時，交易價格需作出調整以反映此成分。此調整將會導致在建築工程仍然在建時確認本集團預提之利息開支，來反映自付款日至法定轉讓完成或客戶接收物業時從客戶取得的融資利益的影響，同時於完工物業的控制權轉移至客戶時確認物業銷售收入的增加。

c) 與銷售合同有關的應付銷售佣金

根據《財報準則》第15號，除非預期攤銷期為首次確認為資產日起的一年或以下，銷售佣金可以在發生時計入費用，否則本集團須將該等銷售佣金資本化為取得合同時的成本（當它們是增量成本並預期可收回）。當相關收入確認時，資本化佣金計入損益，並計入當期的銷售及推銷費用。先前，本集團就與銷售合約有關的應付銷售佣金發生時資本化為預付賬項。這與本集團以往的會計政策一致。

d) 合同資產和負債的呈列

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合同要求支付代價款且該金額已經到期時，合同負債而非應付款項將會被確認。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。對於與同一客戶的多份合同，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「出售物業定金」於財務狀況表呈列。此銷售物業定金為《財報準則》第15號的合同負債。

e) 於二〇一八年一月一日採用《財報準則》第15號對截至二〇一八年十二月三十一日止年度列報金額的預期影響披露

下表通過對比綜合財務報表中按照《財報準則》第15號報告的金額與以《會計準則》第18號確認的預計假設金額（假設《會計準則》第18號於二〇一八年繼續使用，而非《財報準則》第15號），匯總了《財報準則》第15號的採納對本集團截至二〇一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表的估計影響：

	按照 《財報準則》 第 15 號的 金額 (A) 港幣百萬元	《會計準則》 第 18 號下的 假設金額 (B) 港幣百萬元	差異： 二〇一八年採用 《財報準則》 第 15 號的 估計影響 (A) - (B) 港幣百萬元
截至二〇一八年十二月三十一日止年度的			
綜合收益表項目：			
收入	48,490	57,154	(8,664)
直接成本及營業費用	(19,435)	(24,423)	4,988
銷售及推銷費用	(1,513)	(1,775)	262
營業盈利	24,934	28,348	(3,414)
應佔合營公司除稅後業績	1,279	1,435	(156)
除稅前盈利	33,500	37,070	(3,570)
所得稅	(6,630)	(7,193)	563
是年盈利	26,870	29,877	(3,007)
應佔盈利：			
股東	17,239	20,191	(2,952)
非控股股東權益	9,631	9,686	(55)
每股盈利			
基本	港幣 8.43 元	港幣 9.87 元	港幣(1.44)元
攤薄	港幣 8.41 元	港幣 9.85 元	港幣(1.44)元
截至二〇一八年十二月三十一日止年度的			
綜合全面收益表項目：			
是年全面收益總額	14,665	17,672	(3,007)
應佔全面收益總額：			
股東	9,168	12,120	(2,952)
非控股股東權益	5,497	5,552	(55)
二〇一八年十二月三十一日的			
綜合財務狀況表項目：			
合營公司權益	29,161	29,317	(156)
總非流動資產	459,360	459,516	(156)
擬作出售的物業	91,433	86,445	4,988
貿易及其它應收賬項	10,002	12,991	(2,989)
總流動資產	133,264	131,265	1,999
總資產	592,624	590,781	1,843
貿易及其它應付賬項	(34,916)	(35,033)	117
出售物業定金	(24,780)	(19,250)	(5,530)
應付稅項	(6,121)	(6,684)	563
總流動負債	(81,286)	(76,436)	(4,850)
總負債	(203,146)	(198,296)	(4,850)
資產淨額	389,478	392,485	(3,007)
儲備	247,353	250,305	(2,952)
股東權益	251,077	254,029	(2,952)
非控股股東權益	138,401	138,456	(55)
權益總額	389,478	392,485	(3,007)

採用《財報準則》第15號對綜合現金流量表的營業，投資及融資活動產生的淨現金流量並無重大影響。

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。

本全年業績公告內所載的二〇一八年及二〇一七年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司該等年度的法定年度財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

《公司條例》第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多資料如下：

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二〇一七年十二月三十一日止年度財務報表，並會在適當時候遞交截至二〇一八年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司的核數師已就該兩個年度的財務報表作出報告。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、酒店及物流。集團向本公司股東實物分派有線寬頻通訊有限公司股份，完成撤出通訊、媒體及娛樂分部。本集團並沒有把經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

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、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括亞太區的酒店業務，由九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）經營。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）於香港及中國內地營運的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、若干其它長線投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

(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 ／(減少) 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	所佔 聯營公司 除稅後 業績 港幣 百萬元	所佔 合營公司 除稅後 業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
截至二〇一八年 十二月三十一日止年度								
投資物業	18,326	14,825	9,195	23	(1,048)	-	95	23,090
香港	14,549	12,704	8,803	-	(835)	-	-	20,672
中國內地	3,429	1,872	568	23	(213)	-	95	2,345
新加坡	348	249	(176)	-	-	-	-	73
發展物業	23,283	8,404	-	114	(420)	1,117	1,167	10,382
香港	9,740	2,754	-	15	(278)	-	947	3,438
中國內地	13,478	5,596	-	99	(142)	1,117	220	6,890
新加坡	65	54	-	-	-	-	-	54
酒店	2,284	345	-	8	(39)	-	7	321
物流	2,742	606	-	(50)	(191)	272	10	647
碼頭	2,606	587	-	(9)	(191)	176	10	573
其它	136	19	-	(41)	-	96	-	74
分部之間的收入	(264)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	46,371	24,180	9,195	95	(1,698)	1,389	1,279	34,440
投資及其它	2,119	1,515	-	(1,989)	99	196	-	(179)
公司費用	-	(761)	-	-	-	-	-	(761)
集團總額	48,490	24,934	9,195	(1,894)	(1,599)	1,585	1,279	33,500

截至二〇一七年
十二月三十一日止年度

投資物業	16,529	13,520	9,860	(10)	(1,216)	-	-	22,154
香港	13,552	11,846	8,749	-	(1,056)	-	-	19,539
中國內地	2,635	1,458	1,111	(10)	(160)	-	-	2,399
新加坡	342	216	-	-	-	-	-	216
發展物業	47,836	9,312	-	674	(102)	1,161	2,944	13,989
香港	18,908	1,142	-	-	(76)	4	2,386	3,456
中國內地	23,396	7,841	-	605	(26)	1,157	558	10,135
新加坡	5,532	329	-	69	-	-	-	398
酒店	1,686	381	-	-	(3)	-	-	378
物流	2,817	667	-	104	(184)	278	12	877
碼頭	2,703	649	-	145	(184)	170	12	792
其它	114	18	-	(41)	-	108	-	85
通訊、媒體及娛樂 (有線寬頻)	874	(294)	-	86	(7)	-	-	(215)
分部之間的收入	(270)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	69,472	23,586	9,860	854	(1,512)	1,439	2,956	37,183
投資及其它	1,481	811	-	3,624	358	32	(2)	4,823
公司費用	-	(540)	-	-	-	-	-	(540)
集團總額	70,953	23,857	9,860	4,478	(1,154)	1,471	2,954	41,466

(b) 分部之間的收入之分析

	二〇一八年			二〇一七年		
	總收入 港幣 百萬元	分部之間 的收入 港幣 百萬元	集團收入 港幣 百萬元	總收入 港幣 百萬元	分部之間 的收入 港幣 百萬元	集團收入 港幣 百萬元
投資物業	18,326	(127)	18,199	16,529	(156)	16,373
發展物業	23,283	-	23,283	47,836	-	47,836
酒店	2,284	(106)	2,178	1,686	-	1,686
物流	2,742	-	2,742	2,817	-	2,817
通訊、媒體及娛樂	-	-	-	874	-	874
投資及其它	2,119	(31)	2,088	1,481	(114)	1,367
集團總額	48,754	(264)	48,490	71,223	(270)	70,953

(c) 收入分項

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
按《財報準則》第 15 號確認入賬的收入		
銷售發展物業	23,283	47,836
管理及服務收入	1,697	1,301
其它租金相關收入	243	156
酒店及會所營運	2,178	1,686
物流服務收入	2,742	2,817
通訊、媒體及娛樂服務收入	-	874
	30,143	54,670
按其它會計準則確認入賬的收入		
租金收入	16,343	14,937
投資及其它	2,004	1,346
	18,347	16,283
集團總額	48,490	70,953

(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	345,614	351,386
香港	283,745	276,610
中國內地	55,747	68,375
新加坡	6,122	6,401
發展物業	149,081	108,990
香港	72,477	47,552
中國內地	76,256	56,623
新加坡	348	4,815
酒店	10,937	10,118
物流	16,176	16,803
碼頭	15,287	15,865
其它	889	938
分部營業資產總額	521,808	487,297
未能作出分配的公司資產	70,816	82,375
總資產	592,624	569,672

未能作出分配的公司資產主要包括若干其它長線投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

上表包括透過聯營公司及合營公司所持有的分部資產為：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
發展物業	45,923	37,242
物流	4,628	4,681
集團總額	50,551	41,923

(e) 其它分部資料

	資本性支出		增加於聯營公司及 合營公司的權益		折舊及攤銷	
	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	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
投資物業	5,914	5,237	-	-	182	128
香港	680	2,375	-	-	30	32
中國內地	5,225	2,857	-	-	151	95
新加坡	9	5	-	-	1	1
發展物業	-	-	9,868	6,332	-	-
香港	-	-	7	4	-	-
中國內地	-	-	9,861	6,328	-	-
酒店	37	1,630	-	-	271	174
物流	218	406	-	-	487	456
碼頭	218	406	-	-	484	454
其它	-	-	-	-	3	2
通訊、媒體及娛樂	-	135	-	-	-	225
有線寬頻	-	135	-	-	-	222
電訊	-	-	-	-	-	3
分部總額	6,169	7,408	9,868	6,332	940	983
投資及其它	-	-	-	-	1	1
集團總額	6,169	7,408	9,868	6,332	941	984

於二〇一七年，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣七千四百萬元。除(i)為若干發展物業項目及資產作出港幣一千七百萬元的撥備（二〇一七年：港幣十一億零四百萬元的撥備撥回）及(ii)折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

(f) 地域資料

	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	29,529	37,427	17,064	13,911
中國內地	18,310	27,451	7,375	9,226
新加坡	651	6,075	495	720
集團總額	48,490	70,953	24,934	23,857

	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	306,013	298,298	370,879	339,174
中國內地	102,177	102,435	144,459	136,907
新加坡	6,095	9,817	6,470	11,216
集團總額	414,285	410,550	521,808	487,297

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干其它長線投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利是按提供服務的地域作出分部分析，而上市股權及債券投資則根據其上市的地域作分部。指定非流動資產及總營業資產的地域按其確實的營業地域。

3. 營業盈利

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(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	704	670
— 租賃土地	69	66
— 備用節目	—	81
總折舊及攤銷	941	984
職工成本 (附註 a)	3,494	3,527
核數師酬金		
— 核數服務	36	42
— 其它服務	6	5
已售確認銷售物業的成本	13,935	36,657
貿易應收賬項 (減值撥回)／減值	(2)	4
投資物業租金收入毛額 (附註 b)	(18,326)	(16,529)
投資物業直接營業費用	3,365	2,535
廠房及設備之經營租賃的租金收入	(8)	(28)
利息收入 (附註 c)	(684)	(638)
其它長線投資股息收入	(791)	(315)
出售物業、廠房及設備的虧損	4	8

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃的供款港幣三億元 (二〇一七年：港幣二億九千四百萬元) 及以股份為基礎作支付之費用港幣三千五百萬元 (二〇一七年：港幣七千五百萬元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣二十億一千一百萬元 (二〇一七年：港幣十二億七千八百萬元)。
- (c) 利息收入包括以攤銷成本列報的金融資產 (主要包括銀行存款) 的利息收入港幣六億六千二百萬元 (二〇一七年：港幣六億零三百萬元)。其餘港幣二千二百萬元 (二〇一七年：港幣三千五百萬元) 乃在其它全面收益以公允價值列報的金融資產。

4. 其它（支出）／收入淨額

是年其它支出淨額為港幣十八億九千四百萬元（二〇一七年：收入港幣四十四億七千八百萬元），主要包括：

- (a) 於一間聯營公司的投資由聯營公司權益重新分類為其它長線投資而產生的虧損港幣十一億七千一百萬元（二〇一七年：無）。
- (b) 匯兌虧損淨額港幣六億九千二百萬元（二〇一七年：港幣七億零三百萬元），已包括外匯期貨合約公允價值虧損港幣四千一百萬元（二〇一七年：港幣三億八千一百萬元）。
- (c) 二〇一七年包括出售一項投資物業所得收益港幣四十四億九千九百萬元。
- (d) 二〇一七年包括若干發展項目及資產的減值撥備撥回港幣十一億零四百萬元。

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	1,624	1,245
其它借款	1,204	1,037
總利息支出	<u>2,828</u>	<u>2,282</u>
其它財務支出	327	265
減：撥作資產成本	<u>(1,213)</u>	<u>(1,093)</u>
	<u>1,942</u>	<u>1,454</u>
公允價值（收益）／虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(210)	(433)
利率掉期合約	(133)	133
	<u>(343)</u>	<u>(300)</u>
總額	<u>1,599</u>	<u>1,154</u>

6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
—是年撥備	2,530	2,051
—以往年度撥備之低估／(高估)	2	(8)
香港以外地區		
—是年撥備	1,452	2,669
—以往年度撥備之高估	(9)	(38)
	<u>3,975</u>	<u>4,674</u>
中國內地土地增值稅 (附註 c)	<u>1,551</u>	<u>2,453</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	522	572
源自及撥回暫時性差額	582	736
	<u>1,104</u>	<u>1,308</u>
總額	<u>6,630</u>	<u>8,435</u>

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為應課稅而作出調整的盈利以16.5% (二〇一七年：16.5%) 稅率計算。
- (b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25% (二〇一七年：25%) 稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%稅率計算的中國預扣所得稅及以17% (二〇一七年：17%) 稅率計算的新加坡所得稅。
- (c) 根據土地增值稅暫行條例，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、借貸成本及所有發展物業開支)) 按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- (d) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度，聯營公司及合營公司所佔稅項為港幣十二億四千七百萬元 (二〇一七年：港幣十四億三千五百萬元)，已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

(a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
股東應佔盈利	<u>17,239</u>	<u>20,570</u>

(b) 普通股加權平均數

	二〇一八年 股份數目	二〇一七年 股份數目
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,046,116,410	2,039,045,177
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	3,014,607	5,788,888
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,049,131,017</u>	<u>2,044,834,065</u>

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
已宣布派發及已付第一次中期股息	0.500	1,024	0.475	969
結算日後宣布派發的第二次中期股息	<u>1.050</u>	<u>2,150</u>	<u>0.950</u>	<u>1,940</u>
	<u>1.550</u>	<u>3,174</u>	<u>1.425</u>	<u>2,909</u>

- (a) 按二十億四千八百萬股（二〇一七年：二十億四千二百萬股）已發行普通股計算，於結算日後宣布派發的第二次中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。
- (b) 二〇一七年的第二次中期股息港幣十九億四千五百萬元已於二〇一八年批准及派發。

9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一八年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項（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
貿易應收賬項		
零至三十日	632	944
三十一日至六十日	86	150
六十一日至九十日	40	55
九十日以上	100	115
	<u>858</u>	<u>1,264</u>
應計銷售款項	18	4,425
其它應收賬項及預付賬項	9,126	6,670
	<u>10,002</u>	<u>12,359</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未來一年內收回。

10. 貿易及其它應付賬項

於二〇一八年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付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
貿易應付賬項		
零至三十日	579	431
三十一日至六十日	227	204
六十一日至九十日	24	36
九十日以上	73	114
	<u>903</u>	<u>785</u>
租賃按金及客戶按金	4,742	4,530
應付建築費用	12,853	12,089
應付聯營公司款項	2,709	2,933
應付合營公司款項	5,707	3,209
其它應付賬項	8,002	8,768
	<u>34,916</u>	<u>32,314</u>

11. 分類為持作出售之非流動資產

於二〇一八年十月三日，集團與一個獨立第三方訂立了買賣協議，出售若干位於香港的投資物業。因此，以下資產及負債被列為持作出售資產。

	二〇一八年 港幣百萬元
分類為持作出售之非流動資產	
投資物業	2,821
與分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債	
收取按金	11

12. 股本

	二〇一八年 股數	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 股數	二〇一七年 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
於一月一日	2,041,749,287	3,418	2,034,699,287	3,075
股份認購權計劃下發行的股份	6,200,000	306	7,050,000	343
於十二月三十一日	2,047,949,287	3,724	2,041,749,287	3,418

13. 財務報表審閱

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，審核委員會並無不相同的意見。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公告之業績數字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，惟其中涉及兩項偏離則除外，該兩項偏離為：(i)守則條文第A.2.1條（「第一項偏離」），此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任；及(ii)守則條文第F.1.3條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報。

就第一項偏離而言，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較具效益，因此相關安排被視為合適。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（其中過半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

購買、出售或贖回股份

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。

第二次中期股息記錄日期

第二次中期股息將於二〇一九年四月二十六日支付予在二〇一九年四月十一日營業時間結束時名列股東登記冊內的股東，本公司不會就確定股東獲派第二次中期股息的權利而暫停過戶登記。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十一日（星期四）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登記處，即位於香港灣仔皇后大道東 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。

股東週年大會暫停過戶登記

為確定股東可出席於二〇一九年五月十四日（星期二）舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）及於會上投票的權利，本公司將於二〇一九年五月八日（星期三）至二〇一九年五月十四日（星期二）（首尾兩天包括在內），暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。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七日（星期二）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登記處，即位於香港灣仔皇后大道東 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

陳永生

香港 二〇一九年三月十二日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生和鄭陶美蓉女士，以及七位獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日燊先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強先生。