

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



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉置業地產投資有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1997

二〇一七年全年業績公告

商場收入帶動現金流

摘要

- 核心盈利增加 12% 至港幣九十五億元，94% 來自六項香港核心物業。
- 零售佔總租金收入 72%，錄得 5% 增長。
- 零售銷售額為港幣四百一十億元，較二〇一六年高 7.0%（市場：2.2%），佔香港市場 9.2%。
- 特別是海港城的零售銷售額，全年增加 9.1% 及下半年增加 15.0%（十年複合年增長率：10.2%）。
- 海港城零售租戶平均每月每平方呎銷售額為港幣 2,300 元，讓海港城穩佔全球最炙手可熱商場其中一席位。
- 海運大廈新擴建大樓及 The Murray 於二〇一七年落成，提升組合價值。
- 集團的組合地契為九百九十九年，非常罕有，有別於香港其他物業。
- 六項優質物業總值港幣二千六百五十億元。
- 資產淨值為港幣二千零七十億元，相當於每股港幣 68.29 元。
- 負債佔總權益比率為 19.9%。
- 派發股息每股港幣 0.95 元，總額為港幣二十八億八千四百萬元，佔下半年香港投資物業核心盈利的 65%。

企業概覽

延續傳承的新上市項目

- 於二〇一七年十一月二十三日於香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：1997）
- 本公司持有及營運從九龍倉集團有限公司（股份代號：4）（「九龍倉」）分拆出來無與倫比的六項香港優質物業組合
- 九龍倉早於 131 年前於香港註冊成立為第十七間公司，且一直是恒生指數成份股，故本公司傳承豐富歷史

投資重點 – 簡單而專注

(a) 擁有良好往績的優質香港投資物業

- 以投資物業收入和估值計算，為全港最大的房地產公司之一

(b) 六項位於黃金地段獨一無二的優質資產組合

- 總樓面面積達一千一百七十萬平方呎；於二〇一七年十二月三十一日總值高達港幣二千六百五十億元
- 二〇一七年總營業額達港幣一百四十六億元
- 六項優質資產包括：
 - 海港城 - 位於尖沙咀區內充滿活力的生活時尚樞紐
 - 時代廣場 - 位於港島首屈一指的購物區銅鑼灣，有通道直達港鐵車站
 - 荷里活廣場 - 位於充滿活力的新核心商業區九龍東，建於鑽石山港鐵車站上蓋
 - 中環組合 - 由位於中環核心商業區中心地帶的卡佛大廈、會德豐大廈（建於港鐵車站上蓋）及 The Murray 組成
- 組合的優良傳統由其罕有的九百九十九年地契可見，有別於香港其他物業，無可比擬

(c) 核心物業質素卓越，地契年期更為罕有的九百九十九年；以總樓面面積計算，冠絕全港

- 優質核心物業總值超過港幣二千億元，且地契年期更為香港罕有的九百九十九年（以已落成的樓面總面積計算冠絕全港）

(d) 零售業界翹楚；三個具代表性的商場佔香港整體零售銷售額 9.2%，數十年來歷經市場低迷的考驗，歷久不衰

- 商場租金收入於過去十年呈幾何級數增長
 - 大躍進：海港城：二〇〇七年的 4.1 倍；時代廣場：二〇〇七年的 3.0 倍
 - 十年來零售租金的複合年增長率穩健：海港城：15%；時代廣場：12%

(e) 加強商場特色 – 為「購物娛樂」體驗譜下新定義

- 不斷為訪客提供優質的零售店及購物體驗
- 商戶組合精益求精，不斷網羅各具特色的零售商，繼續創造價值及帶動業績

(f) 審慎的財務管理和穩定的股息政策

- 秉承嚴謹的財務紀律（二〇一七年淨負債比率：19.9%），財務彈性亦維持於高水平（貸款與價值比率：20%）
- 穆迪給予 A2 發行人評級，前景穩定
- 為股東提供穩定的股息，相當於香港投資物業核心盈利的 65%

彌足珍貴的投資物業組合

(a) 海港城

- 名店必爭之地，向內地市場展示全球頂級品牌；遊客必到的國際零售地標
- 擁有連綿兩百萬平方呎的零售樓面（包括沿廣東道長達五百三十米的臨街店面）
- 群聚效應：雄踞人流如鯽的生活時尚樞紐內「大海港城」建築群的中心地帶
- 全球盈利能力最高的商場之一
- 眾多國際知名品牌全球業績最佳或業績前列的門市均置身其中
- 零售店種類齊全；雲集全球各行各業多個品牌的名店，無與倫比
- 海運大廈的著名建築為香港衛星圖片的特徵。新開放的海運大廈新擴建大樓由 Foster + Partners 設計，旋即成為城中焦點，進一步提升海運大廈的地位

(b) 時代廣場

- 座落於銅鑼灣的十七層購物及生活時尚地標，為全球最成功的直立式商場之一
- 有通道直達港鐵車站
- 「大時代廣場」建築群之核心

(c) 中環組合

- 新近收購卡佛大廈（優質零售及寫字樓）、會德豐大廈（優質寫字樓）及 The Murray 進一步壯大香港的經常性收入基礎

The Murray, a Niccolo Hotel, Hong Kong

- The Murray 的保育工作完成（二〇一七年十二月二十日），慶祝香港特區政府成立二十周年
- 將中環美利大廈改建成豪華、極富當代時尚觸覺的「尼依格羅」酒店，是政府「保育中環」計劃的一部分
- 由知名設計及建築事務所 Foster + Partners 設計
- 於二〇一八年一月十五日開始試業
- 為集團於中環核心商業區的長遠策略性投資

(d) 荷里活廣場

- 九龍東（充滿活力的新核心商業區）具領導地位的購物商場
- 位於大老山隧道入口及鑽石山港鐵站上蓋，地理位置優越
- 受惠於周邊住宅區湧現的中產階級
- 毗鄰旅遊景點及文化地標
- 沙中綫於 2021 年與港島綫連接，屆時將進一步提升其地理優勢

集團業績

是年集團核心盈利增加 12%至港幣九十五億元（二〇一六年：港幣八十五億一千六百萬元），相當於每股港幣 3.13 元（二〇一六年：港幣 2.81 元）。

若計入投資物業重估盈餘及其它會計收益／虧損，股東應佔集團盈利增加 74%至港幣一百七十二億一千八百萬元（二〇一六年：港幣九十九億一千七百萬元）。每股基本盈利為港幣 5.67 元（二〇一六年：港幣 3.27 元）。

股息

中期股息每股港幣 0.95 元將於二〇一八年四月二十四日派發予在二〇一八年四月九日下午六時正名列股東登記冊內的股東。合共派發股息港幣二十八億八千四百萬元，佔下半年香港投資物業核心盈利的 65%。

業務評議

海港城

市況改善，海港城表現穩固。整體收入（不包括酒店）增加 5%至港幣九十四億四千四百萬元，營業盈利增加 6%至港幣八十三億一千一百萬元。

商場

積極主動的商場管理加上改善中的本地零售市道，使海港城於二〇一七年的業績再度加快超越同業。零售銷售額增長 9.1%，主因是奢華品牌銷售額持續回升。由業績超越同業的趨勢可見，商場內的人流及消費持續上升。續租租金錄得增長，加上營業額租金回升，令收入上升 7%至港幣六十六億二千七百萬元，營業盈利則上升 7%至港幣五十八億九千六百萬元。商場於二〇一七年的平均現時租金上升 6%至每平方呎月租港幣 430 元。年杪的出租率達 96%。

全新的海運大廈新擴建大樓自去年夏季落成後旋即成為城中新地標，其向西的觀景台坐擁 270 度維港景色，是欣賞香港日落和夜景的最佳位置。大樓除增設更先進的郵輪碼頭設施外，亦有十一家露天餐廳，包括 *à nu retrouvez-vous*、天穴、*Paper Moon*、塚田農場、羲和雅苑及由 *Club Cubic* 掌舵的高級中式食府六公館，帶來嶄新的美食體驗，吸引更多人流。

海港城不斷調整租戶組合，為顧客帶來新驚喜。*ba&sh*、*GOR GOR*、*Gusella*、*John Hardy*、*Laurèl*、*LAMY*、*Mr&Mrs Italy* 及 *St. John* 等相繼開店，使原本已包羅萬有的租戶組合更多元化。*ADORE*、*Boy London*、*Degaia*、*ERES*、*EVE LOM*、*Homme Plissé Issey Miyake*、*Little*

MO&Co.、*Marcelo Burlon*、*Our Generation*、*Roseonly* 及 *Yves Salomon* 等高級品牌在海港城開設其首間香港門店。

知名品牌限定店 *Chaumet*、*Chloé*（獨家）、*Coach*（獨家）、*DEVIALET*、*Dior* 手袋、*Estée Lauder* / *La Mer* / *TOM FORD*、*Innisfree*、*MAGIC HAUS* 及 *Kenzo Kids* 為購物體驗增添趣味，吸引訪客多次光臨。*Abercrombie & Fitch* 於二〇一七年年尾捲土重來，再次登陸香港市場，在海港城開設全新概念店。

海港城在提供貼心與無可比擬的美食體驗方面絕不怠慢，其中*唐人館*、*ÉPURE*、*Sushi Tokami* 及夜上海四家食府入選二〇一七年《米芝蓮指南香港澳門》。新開業的芝樂坊餐廳首次進駐香港，香港店仿照比華利山母店原型，持續吸引大批食客排隊光顧，人龍不絕。其他新近開業的食肆包括首度登陸本港的東京人氣拉麵及沾麵店麵屋一燈、開設於 LCX 的傳統台南百年著名食店度小月、八天堂咖啡店和宇治園，以及開設於港威商場的九龍區首家「蔦」拉麵店。

具創意和高水準的推廣活動成功吸引更多遊客。海港城與香港迪士尼樂園再度合作，在夏季共同呈獻大型主題活動「Super Hero Summer」，於海運大廈露天廣場展示全球首本香港限定版 *Marvel* 漫畫的巨型立體書及六本放大版漫畫，成功吸引群眾及媒體注意。「Bubble Up」公共藝術展是日本當代藝術家大卷伸嗣先生首個香港個人藝術展，舉行了二十場泡泡表演，發放「千萬泡泡」。聖誕推廣活動以「傳遞快樂·聖誕「喜」飛」為主題，一艘巨型聖誕飛船停泊在海運大廈露天廣場，船身逾二千個 LED 燈同時綻放繽紛色彩。另外，香港首個無人機空中匯演結合 LED 小提琴樂隊演奏及獨特的 Hoop 呼拉圈舞蹈，為觀眾帶來前所未有的視覺驚喜。

寫字樓

即使九龍區的寫字樓供應競爭加劇，寫字樓續租租金增幅仍然穩健，而新租戶的租金亦見平穩。二〇一七年的平均現時租金上升 5% 至每平方呎月租港幣 43 元。收入增加 2% 至港幣二十四億九千二百萬元。年杪的出租率為 98%，續租率為 66%。

服務式住宅

港威豪庭兩座服務式住宅秀棠閣及聽濤閣提供廣泛類型的住宅單位，以迎合眼光獨到的住客獨特而講究的要求。港威豪庭住戶可尊享太平洋會的設施，進一步提升品味生活體驗。年內收入達港幣三億二千五百萬元，撇除聽濤閣住客因物業改建而須遷離的因素，年杪的出租率為 95%。聽濤閣將改建為寫字樓以作為公司增值計劃的一部分，有關工程計劃於二〇一九年完成。

時代廣場

整體收入維持在港幣二十八億二千四百萬元，營業盈利下跌 1% 至港幣二十五億一千八百萬元。

商場

樓高十七層、面積接近一百萬平方呎的直立式商場時代廣場為城中必到的購物地標。由於需要整合多個舖位以容納 *Facesss* 和 *樂高* 認證專門店兩個主要租戶，以及繼續調整租戶組合，導致可出租面積減少 4%，故即使續租租金穩步增長，收入仍微跌 1% 至港幣二十一億一千二百萬元。商場的平均現時租金升幅溫和，增至每平方呎月租港幣 299 元。出租率為 96%。二〇一七年的租戶銷售額穩步改善，錄得 1.1% 增長。人流量維持穩健。

租戶組合持續更新，為各有喜好和品味的顧客帶來更多元化的獨家體驗。*樂高* 認證專門店於二〇一七年七月首次進駐港島的生活時尚樞紐，店舖面積達三千三百八十五平方呎。網羅眾多化妝美容產品及專業服務的 *Facesss* 新店雲集超過三十個國際知名美容專櫃（包括首次登陸本港及 *Facesss* 獨家的專櫃），面積逾六千四百五十平方呎，為顧客帶來連連驚喜。以上新店繼續推動銷售額及吸引更多人流。*ARTÈ Madrid*、*ba&sh*、*冠玲瓏*、*John Masters Organics*（香港首家門市）、*Madia*、*Michael Kors* 及 *Proteca & ACE* 等其他新店亦進一步豐富顧客的購物體驗。

供應各式環球佳餚美食的現代食府為饕客帶來一浪接一浪的新鮮感，其中包括香港川菜先鋒 *三希樓*、以京式慢煮燒鴨為招牌菜的 *鴨大哥* 及集餐廳、酒吧、咖啡室與空中花園於一身的 *Club Albergue 1601*。

為推廣社區的文化價值，時代廣場舉行了多個令人興奮的展覽及活動。「畢加索與積琪蓮」作品展展出自巴塞隆拿畢加索美術館遠道而來傳奇藝術家畢加索的十三幅珍貴畫作，令訪客大飽眼福。「笑聲笑聲滿載溫馨」展覽邀得九名本港著名收藏家及粘土模型／微型藝術家分享「一餐屋企飯」的珍貴回憶，以及他們的食譜和廚房模型。「我家的毛孩」相展鼓勵更多市民領養貓兒，給毛孩與自己一個機會一起快樂生活。

寫字樓

由於續租租金穩步增長，寫字樓收入上升 2% 至港幣七億一千二百萬元。二〇一七年的平均現時租金上升 4% 至每平方呎月租港幣 54 元。年杪的出租率為 99%。續租率為 74%。

中環組合

會德豐大廈及卡佛大廈表現穩健，續租租金上升。分部收入年內上升 15% 至港幣四億六千六百萬元，營業盈利上升 15% 至港幣四億一千萬元。

卡佛大廈

卡佛大廈是座落於皇后大道中的高級商業物業，地契年期為罕有的九百九十九年。其中零售樓層共七層（包括一層地庫），面積合計八萬五千平方呎，其上則為十八層高級寫字樓。卡佛大廈位處中環商業區充滿活力的中心地帶，令其成為不同行業的首選辦公地點。臨街店面全長一百二十米，是皇后大道中最長的單一臨街零售店面，*Zara* 在香港最大的旗艦店亦坐落其中。卡佛大廈毗鄰半山扶手自動電梯，與中環港鐵站只有咫尺之遙，位處策略性地段，

使其吸引力及零售價值大增。零售舖位年杪的出租率維持在 96%，寫字樓則為 99%。二〇一七年的寫字樓平均現時租金上升 6%至每平方呎月租港幣 57 元，續租租金上升 9%。續租率維持 68%。

會德豐大廈

公司持有的會德豐大廈物業座落畢打街及德輔道中交界，包括整幢寫字樓大廈（連續二十一層甲級寫字樓空間）及一個會德豐大廈黃金地舖，地契年期為罕有的九百九十九年。會德豐大廈位處中環港鐵站上蓋，盡享地利，由會德豐大廈的高出租率及續租率可見，會德豐大廈為各大企業、跨國公司及各行業翹楚的首選辦公地點。年杪的出租率高達 100%，租金水平理想。二〇一七年的寫字樓平均現時租金上升 7%至每平方呎月租港幣 74 元。續租租金增幅為 19%。

The Murray

近期開業的 The Murray, Hong Kong 是尼依格羅酒店的旗艦酒店，是本地人士和外國遊客的渡假消閒勝地。酒店造價達十億美元，以當代時尚都市設計為特色，樓高二十五層，設有三百三十六間特大客房及套房。置身酒店頂樓的 *Popinjays* 餐廳暨酒吧設有露台，可飽覽核心商業區及城市綠洲香港公園的動人景緻。其他環球美食食府包括現代歐陸式餐廳 *The Tai Pan*、下午茶及休閒餐飲之選 *Garden Lounge*、典雅的大堂酒吧 *Murray Lane* 及米芝蓮星級粵菜食府 *國福樓*。The Murray 提供創新會議和宴會場地以及健身設施和護理服務，為尊貴旅客、行業領袖及潮流名士提供獨一無二的難忘體驗，勢必成為舉行活動與慶典的新熱點。

荷里活廣場

荷里活廣場不斷加強零售組合，加上強勢的營銷策略，持續帶動業績表現。續租租金上升，令收入增加 5%至港幣五億七千四百萬元，營業盈利增加 6%至港幣四億三千九百萬元。二〇一七年的商場平均現時租金上升 2%至每平方呎月租港幣 108 元。年杪的出租率為 97%。隨著 *Chickeeduck*、*Joy & Peace*、*愛皇健*、*Nature Bud*、*Ray-Ban*、*SKECHERS*、*蘇寧*及 *Verdee Bamboo Living* 等人氣品牌店進駐，零售組合更加豐富。新開業的美食之選 *bless Cold-Pressed Juice*、*茶匠清水一芳園*、*Crostini*、*滿屋廚房*、*Luna Cake*、*太平洋咖啡*及 *天仁茗茶*令食客大飽口福。

為刺激旅客消費，荷里活廣場繼續與啟德郵輪碼頭合作，安排免費穿梭巴士和商場大使及推出獎賞計劃吸引旅客光臨。營銷計劃大收宣傳之效，持續帶動優質人流。推廣活動包括吸引一家大細參與的「台南街頭小食節」及「小車神滑步遊世界」等親子活動。與志蓮淨苑合辦的一年一度「蔬食文化節」於七月舉行，市民及媒體反應熱烈。荷里活廣場於聖誕期間換上大受年輕一代歡迎的爆紅網絡「熊」人「賤萌熊」大型節日裝置，成功吸引大量人流。其他大型的文化活動包括香港最大規模的二手書展「舊書回收義賣大行動」及「香港金閱獎」頒獎典禮及書展。

海港企業有限公司（股份代號：51）（「海港企業」） - 擁有 71.5% 股份權益

海港企業由香港的馬哥孛羅香港酒店和 The Murray 及內地的蘇州國際金融中心、常州馬哥孛羅和其餘發展物業組成。有關其營運及業績之詳情，請參閱海港企業的二〇一七年全年業績公告。

海港企業有意重新聚焦於香港的發展機會，故將逐步售清其內地資產。

財務評議

(I) 二〇一七年度業績評議

二〇一七年集團核心盈利增加 12%至港幣九十五億元（二〇一六年：港幣八十五億一千六百萬元）。為骨幹的投資物業錄得 8%增長至港幣八十六億七千一百萬元，發展物業增加至港幣六億八千三百萬元。

股東應佔盈利增加 74%至港幣一百七十二億一千八百萬元（二〇一六年：港幣九十九億一千七百萬元），已計入較去年為高的投資物業重估盈餘港幣七十九億八千二百萬元（二〇一六年：港幣十二億一千一百萬元）。

收入及營業盈利

投資物業收入增加 4%至港幣一百三十三億三千四百萬元（二〇一六年：港幣一百二十七億七千五百萬元），營業盈利增加 5%至港幣一百一十六億九千八百萬元（二〇一六年：港幣一百一十一億七千一百萬元）。特別是海港城的收入增加 5%及營業盈利增加 6%。

酒店收入上升 5%至港幣十四億零三百萬元（二〇一六年：港幣十三億四千二百萬元），營業盈利上升 25%至港幣三億三千七百萬元（二〇一六年：港幣二億六千九百萬元）。

發展物業確認入賬的物業銷售額較去年上升 138%至港幣五十九億零七百萬元（二〇一六年：港幣二十四億八千二百萬元），營業盈利則較去年上升 754%至港幣三十六億三千萬元（二〇一六年：港幣四億二千五百萬元），受惠於蘇州時代上城最後一期落成。

投資及其它收入上升 3%至港幣二億六千萬萬元（二〇一六年：港幣二億五千二百萬元），營業盈利則下跌 68%至港幣四千八百萬元（二〇一六年：港幣一億四千八百萬元）。

綜合收入增加 24%至港幣二百零九億零四百萬元（二〇一六年：港幣一百六十八億五千一百萬元）及營業盈利上升 31%至港幣一百五十四億四千二百萬元（二〇一六年：港幣一百一十八億二千四百萬元）。

投資物業之公允價值變動

投資物業組合於二〇一七年十二月三十一日的賬面值增加至港幣二千五百三十八億元（二〇一六年：港幣二千四百四十四億元），其中包括按獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣二千四百九十九億元，是年產生重估收益港幣七十九億九千一百萬元（二〇一六年：港幣十一億九千一百萬元）。在扣除相關非控股股東權益後，應佔收益為港幣七十九億八千二百萬元（二〇一六年：港幣十二億一千一百萬元）已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣三十九億元以成本列報，並未以公允價值予以列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方以公允價值予以列報。

財務支出

淨財務支出為港幣十億二千九百萬元（二〇一六年：港幣十三億五千一百萬元），該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣四百萬元（二〇一六年：港幣一千五百萬元）。是年實際借貸利率下降至 3.2%（二〇一六年：4.0%）。

所得稅

是年稅項支出增加至港幣四十二億六千七百萬元（二〇一六年：港幣十八億九千五百萬元），主要因為蘇州時代上城在年內確認入賬的盈利較去年高導致土地增值稅及所得稅撥備增加。

股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利為港幣一百七十二億一千八百萬元（二〇一六年：港幣九十九億一千七百萬元），增加 74%。按三十億三千六百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 5.67 元（二〇一六年：按三十億三千六百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 3.27 元）。

核心盈利（未計投資物業重估盈餘淨額港幣七十九億八千二百萬元（二〇一六年：港幣十二億一千一百萬元）及匯兌虧損港幣二億六千四百萬元（二〇一六年：收益港幣一億九千萬元））上升 12% 至港幣九十五億元（二〇一六年：港幣八十五億一千六百萬元）。每股核心盈利為港幣 3.13 元（二〇一六年：港幣 2.81 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一七年十二月三十一日，股東權益增加港幣八十四億元至港幣二千零七十三億元（二〇一六年：港幣一千九百八十九億元），相等於按三十億三千六百萬股已發行股份計算每股為港幣 68.29 元（二〇一六年：按三十億三千六百萬股股份計算每股為港幣 65.52 元）。

若計入非控股股東權益，總權益則增加港幣八十九億元至港幣二千一百三十億元（二〇一六年：港幣二千零四十一億元）。

資產

截至二〇一七年十二月三十一日止，總資產增加至港幣二千七百二十七億元（二〇一六年：港幣二千六百五十五億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金、股本投資及金融及遞延稅項資產）增加至港幣二千六百六十五億元（二〇一六年：港幣二千五百七十六億元），主要因為投資物業估值增加所致，惟又因有序售清發展物業令發展物業減少而被抵銷。

以地區劃分而言，香港營業資產（以投資物業為主）為港幣二千五百八十四億元（二〇一六年：港幣二千四百八十三億元），佔集團總營業資產 97%（二〇一六年：96%）。

投資物業

投資物業增加 4% 至港幣二千五百三十八億元（二〇一六年：港幣二千四百四十四億元），佔總營業資產 95%。海港城和時代廣場的估值分別為港幣一千七百零三億元（不包括三間酒店）及港幣五百六十六億元，合共佔投資物業組合 89%。

發展物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業下降至港幣一億元（二〇一六年：港幣二十億元），反映年內附屬公司組合的銷售額進一步獲確認入賬。另外，透過聯營公司及合營公司進行的發展物業為港幣三十三億元（二〇一六年：港幣三十二億元）。

酒店

酒店物業包括 The Murray、三間馬哥孛羅酒店和常州馬哥孛羅酒店，賬面成本增加至港幣八十三億元（二〇一六年：港幣六十八億元），反映The Murray的建築費用，該酒店於二〇一八年年初開始營業。

銷售物業按金

銷售物業按金減至零（二〇一六年：港幣五十億元），反映附屬公司發展物業收入全部確認入賬。

負債及負債比率

於二〇一七年十二月三十一日的負債淨額增加港幣一百二十三億元至港幣四百二十五億元（二〇一六年：港幣三百零二億元），由港幣四百五十六億元的債務和港幣三十一億元的銀行存款和現金所組成。

本集團在二〇一七年十一月二十三日於香港聯合交易所主板上市後，透過支取銀行借款結清原付其前母公司九龍倉集團有限公司及其附屬公司的集團內部往來結餘合共港幣四百六十億元，因此導致負債淨額增加。

茲將負債淨額分析如下：

<u>負債／(現金) 淨額</u>	二〇一七年 十二月三十一日 港幣十億元	二〇一六年 十二月三十一日 港幣十億元
九龍倉置業（不包括海港企業）	42.9	1.1
海港企業	(0.4)	(1.9)
	<u>42.5</u>	<u>(0.8)</u>
同系附屬公司借款	-	31.0
總負債淨額	<u>42.5</u>	<u>30.2</u>

於二〇一七年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率上升至 19.9%（二〇一六年：14.8%）。

財務及備用信貸額

於二〇一七年十二月三十一日的備用信貸額合共港幣五百四十四億元，當中港幣四百五十六億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一七年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
承諾及非承諾銀行信貸			
九龍倉置業(不包括海港企業)	48.3	43.3	5.0
海港企業	6.1	2.3	3.8
	<u>54.4</u>	<u>45.6</u>	<u>8.8</u>

集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣三十九億元（二〇一六年：無）的興建中投資物業的按揭作抵押。

債務組合主要以港元為結算單位。相關債務組合主要為集團的投資物業及餘下的發展物業投資提供資金。

為有利於進行業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。此外，集團亦持有一個流通性股本投資組合，市值合共為港幣二十七億元（二〇一六年：港幣二十三億元），該投資組合可在有需要時使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣一百五十五億元（二〇一六年：港幣一百一十九億元）的營運資金變動前淨現金流入，主要來自租金收入。營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入減少至港幣九十六億元（二〇一六年：港幣一百一十四億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百二十六億元（二〇一六年：流入港幣六十二億元），主要因為集團上市後向九龍倉集團償還集團內部往來結餘。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一七年的主要開支分析如下：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業	491	788	1,279
發展物業	-	525	525
	491	1,313	1,804
其它			
酒店	1,629	1	1,630
集團總額	2,120	1,314	3,434

- 投資物業開支主要涉及海港企業興建蘇州國際金融中心項目。
- 酒店開支主要涉及海港企業興建 The Murray，該酒店於二〇一七年年杪落成。
- 發展物業開支包括聯營公司和合營公司進行的項目的成本。

於二〇一七年十二月三十一日，未來數年的主要開支估計為港幣七十三億元，當中港幣十七億元已承擔，茲按分部分分析如下：

	於二〇一七年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業			
香港	343	468	811
中國內地	1,214	2,903	4,117
	1,557	3,371	4,928
發展物業			
中國內地	119	2,113	2,232
物業總額			
香港	343	468	811
中國內地	1,333	5,016	6,349
	1,676	5,484	7,160
酒店	16	120	136
集團總額	1,692	5,604	7,296

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

上述開支包括海港企業為數港幣六十四億八千九百萬元的開支，將由其內財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇一七年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 2,900 人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
收入	2	20,904	16,851
直接成本及營業費用		(4,494)	(4,247)
銷售及推銷費用		(361)	(311)
行政及公司費用		(463)	(293)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		15,586	12,000
折舊及攤銷		(144)	(176)
營業盈利	2 及 3	15,442	11,824
投資物業之公允價值增加		7,991	1,191
其它(支出)/收入淨額	4	(311)	216
		23,122	13,231
財務支出	5	(1,029)	(1,351)
除稅後所佔業績：			
— 聯營公司		82	23
— 合營公司		(15)	176
除稅前盈利		22,160	12,079
所得稅	6	(4,267)	(1,895)
是年盈利		17,893	10,184
應佔盈利			
公司股東		17,218	9,917
非控股股東權益		675	267
		17,893	10,184
每股盈利			
基本及攤薄後	7	港幣 5.67 元	港幣 3.27 元

綜合全面收益表
截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
是年盈利	<u>17,893</u>	<u>10,184</u>
其它全面收益 不會重新歸類為盈利或虧損的項目 (經扣除零稅項):		
股本投資的公允價值變動	451	(151)
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目 (經扣除零稅項):		
折算各項業務的匯兌差額:		
－附屬公司	267	(373)
－聯營及合營公司	72	(87)
其它	<u>(139)</u>	<u>11</u>
是年其它全面收益	<u>651</u>	<u>(600)</u>
是年全面收益總額	<u>18,544</u>	<u>9,584</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	17,613	9,529
非控股股東權益	931	55
	<u>18,544</u>	<u>9,584</u>

綜合財務狀況表
二〇一七年十二月三十一日

	附註	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		253,827	244,375
酒店及會所物業、廠房及設備		8,549	7,000
聯營公司權益		1,599	1,417
合營公司權益		1,694	1,808
股本投資		2,708	2,301
遞延稅項資產		353	-
其它非流動資產		54	41
		<u>268,784</u>	<u>256,942</u>
流動資產			
待沽物業		144	1,957
存貨		12	11
應收貿易及其它賬項	9	635	818
預付稅項		24	164
銀行存款及現金		3,076	5,212
應收前直接控股公司款項		-	358
		<u>3,891</u>	<u>8,520</u>
總資產		<u>272,675</u>	<u>265,462</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		(2,207)	(1,762)
其它遞延負債		(314)	(300)
銀行借款		(24,752)	(3,150)
同系附屬公司借款		-	(30,980)
		<u>(27,273)</u>	<u>(36,192)</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬項	10	(8,805)	(7,932)
銷售物業按金		(13)	(5,030)
應付稅項		(2,816)	(533)
銀行借款		(20,800)	(1,232)
應付前直接控股公司款項		-	(10,354)
應付同系附屬公司款項		-	(52)
		<u>(32,434)</u>	<u>(25,133)</u>
總負債		<u>(59,707)</u>	<u>(61,325)</u>
淨資產		<u>212,968</u>	<u>204,137</u>
資本及儲備			
股本		304	- *
儲備		207,014	198,910
公司股東應佔權益		<u>207,318</u>	<u>198,910</u>
非控股股東權益		5,650	5,227
總權益		<u>212,968</u>	<u>204,137</u>

* 結餘少於港幣 1 百萬元。

財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

本公司於二〇一七年四月十三日在開曼群島註冊。

為精簡企業架構以籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市，本集團進行集團重組（「重組」）及於二〇一七年八月九日成為本集團的控股公司。

於重組前後，本集團現時旗下各公司受相同控股股東共同控制。因此，重組被視為受共同控制實體的業務合併。綜合財務報表已使用會計合併法編製，猶如本集團現時旗下公司已於二〇一六年一月一日期初合併。綜合公司的資產及負債按控股股東認為的過往賬面值確認及計量。

本集團的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表載有本集團現時旗下所有公司於有關期間（如有關公司於二〇一六年一月一日以後日期註冊成立、成立或收購，則為註冊成立、成立或收購日期至二〇一七年十二月三十一日期間）的綜合業績及現金流量，猶如集團架構自二〇一六年一月一日一直存在。編製所載本集團於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表乃為呈列本集團於相應年度的事務狀況，猶如重組於二〇一六年一月一日伊始已完成。

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》及《詮釋》）、香港公認會計原則和香港《公司條例》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。

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

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

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。管理層已確定三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、發展物業和酒店。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃。現時本集團之地產組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團於中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括香港及中國內地的酒店業務。

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、遞延稅項資產及應收前直接控股公司款項。

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

2. 分部資料

a. 分部收入及業績之分析

	收入 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值 港幣 百萬元	其它 (支出)/ 收入 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營 公司 港幣 百萬元	合營 公司 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
二〇一七年十二月三十一日								
投資物業	13,334	11,698	7,991	-	(1,008)	-	-	18,681
發展物業	5,907	3,630	-	2	(3)	82	(15)	3,696
酒店	1,403	337	-	-	(3)	-	-	334
分部總額	20,644	15,665	7,991	2	(1,014)	82	(15)	22,711
投資及其它	260	48	-	(313)	(15)	-	-	(280)
企業支出	-	(271)	-	-	-	-	-	(271)
集團總額	20,904	15,442	7,991	(311)	(1,029)	82	(15)	22,160
二〇一六年十二月三十一日								
投資物業	12,775	11,171	1,191	-	(1,306)	-	-	11,056
發展物業	2,482	425	-	23	(8)	23	176	639
酒店	1,342	269	-	-	(4)	-	-	265
分部總額	16,599	11,865	1,191	23	(1,318)	23	176	11,960
投資及其它	252	148	-	193	(33)	-	-	308
企業支出	-	(189)	-	-	-	-	-	(189)
集團總額	16,851	11,824	1,191	216	(1,351)	23	176	12,079

b. 分部營業資產之分析

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
投資物業	254,295	244,871
發展物業	3,552	5,710
酒店	8,659	6,983
分部營業資產總額	266,506	257,564
未能分部企業資產	6,169	7,898
資產總額	272,675	265,462

未分配企業資產主要包括股本投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金、應收前直接控股公司款項。

2. 分部資料

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產:

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
發展物業	<u>3,293</u>	<u>3,225</u>

c. 其它分部資料

	資本性支出	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
投資物業	1,279	7,770
酒店	1,630	989
集團總額	<u>2,909</u>	<u>8,759</u>

	折舊及攤銷	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
投資物業	20	21
酒店	121	152
分部總額	<u>141</u>	<u>173</u>
投資及其他	3	3
集團總額	<u>144</u>	<u>176</u>

除折舊及攤銷外，本集團無重大非現金支出。

2. 分部資料

d. 經營地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
香港	14,843	14,200	11,756	11,328
中國內地	6,016	2,606	3,641	451
新加坡	45	45	45	45
集團總額	20,904	16,851	15,442	11,824

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
香港	257,839	247,844	258,387	248,319
中國內地	7,830	6,756	8,119	9,245
集團總額	265,669	254,600	266,506	257,564

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、股本投資及其他非流動資產。

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，是按照營業的實際地域分析。

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
- 酒店及會所物業、廠房及設備	136	168
- 租賃土地	8	8
總折舊及攤銷	144	176
應收貿易賬項減值	4	-
員工成本 (附註(i))	833	779
核數師酬金		
— 核數服務	16	8
— 其它服務	2	-
確認買賣物業的成本	2,182	1,968
投資物業租金收入總額 (附註(ii))	(13,334)	(12,775)
投資物業直接營運支出	1,509	1,494
利息收入 (附註(iii))	(44)	(69)
股本投資股息收入	(78)	(76)
來自同系附屬公司的公司費用	213	189

附註：

- i. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣四千一百萬元 (二〇一六年：港幣三千八百萬元)。
- ii. 租金收入包括或有租金港幣七億三千八百萬元 (二〇一六年：港幣七億零七百萬元)。
- iii. 由財務資產所得的利息收入港幣四千四百萬元 (二〇一六年：港幣六千九百萬元) 主要為銀行存款，並以攤銷成本入賬。

4. 其它(支出)/收入淨額

其它(支出)/收入淨額主要來自淨匯兌虧損港幣二億六千四百萬元(二〇一六年：淨匯兌盈餘港幣二億三千一百萬元)。

5. 財務支出

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
利息支出：		
-銀行借款	89	92
-同系附屬公司借款	848	1,112
總利息支出	<u>937</u>	<u>1,204</u>
其它財務支出	96	162
減：撥作資產成本	(4)	(15)
總額	<u>1,029</u>	<u>1,351</u>

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本年度稅項準備	1,670	1,536
— 以往年度稅項準備之低估	2	1
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	939	215
— 以往年度稅項準備之高估	-	(2)
	<u>2,611</u>	<u>1,750</u>
中國土地增值稅	<u>1,568</u>	<u>9</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	88	136
總額	<u>4,267</u>	<u>1,895</u>

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一六年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅按照 25%（二〇一六年：25%）稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10%稅率計算。
- c. 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。
- d. 截至二〇一七年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣一千八百萬元(二〇一六年：港幣一億五千三百萬元)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一百七十二億一千八百萬元（二〇一六年：港幣九十九億一千七百萬元）及年內之普通股加權平均數三十億三千六百萬股而計算。發行股份數目乃根據本公司以實物方式分派三十億三千六百二十二萬七千三百二十七股普通股，猶如於二〇一六年一月一日生效。

截至二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日止年度沒有潛在攤薄普通股。

8. 股東應佔股息

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，本公司自其註冊成立以來並無派付或擬派股息。

於結算日後宣布派發之中期股息港幣二十八億八千四百萬每股港幣 0.95 元是根據三十億三千六百萬股普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。

9. 應收貿易及其它賬項

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

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	254	244
三十一日至六十日	27	24
六十一日至九十日	3	4
九十日以上	7	16
	<u>291</u>	<u>288</u>
其它應收賬項及預付	344	530
	<u>635</u>	<u>818</u>

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

10. 應付貿易及其它賬項

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

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	107	111
三十一日至六十日	16	31
六十一日至九十日	2	7
九十日以上	5	6
	<u>130</u>	<u>155</u>
租金及客戶按金	3,393	3,306
建築成本應付賬項	1,310	1,189
應付聯營公司款項	-	14
應付合營公司款項	1,514	1,422
其它應付賬項	2,458	1,846
	<u>8,805</u>	<u>7,932</u>

11. 業績評議

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

企業管治守則

自本公司股份於二〇一七年十一月二十三日在香港聯合交易所有限公司主板上市至二〇一七年十二月三十一日期間內，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。

中期股息及股東週年大會相關日期

中期股息

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

凡欲獲派中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一八年四月九日（星期一）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳證券登記有限公司，以辦理有關過戶手續。

股東週年大會

除權基準日	二〇一八年四月三十日（星期一）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇一八年五月二日（星期三）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇一八年五月三日（星期四） 至二〇一八年五月九日（星期三） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇一八年五月三日（星期四）
股東週年大會日期及時間	二〇一八年五月九日（星期三）上午十時三十分

凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須於二〇一八年五月二日（星期三）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓的卓佳證券登記有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇一八年三月五日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、李玉芳女士、凌緣庭女士和梁啟亨先生，以及四位獨立非執行董事歐肇基先生、奚安竹先生、韋理信先生和楊永強教授。