

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

二〇一七年度全年業績公告

核心業務維持穩健

香港物業摘要

- 香港物業總成交額增加 18% 至港幣二百六十一億元紀錄新高。
- **8 Bay East** 以港幣九十億元成交，證明持續需求帶動九龍東發展。
- 住宅物業銷售維持動力，達港幣一百七十一億元：
 - **MONTEREY** 預售 657 個單位，銷售所得為港幣五十九億元
 - **OASIS KAI TAK** 預售 306 個單位，銷售所得為港幣三十億元
 - **MOUNT NICHOLSON** 再售出五幢洋房及 14 個分層單位，銷售所得為港幣九十四億元，集團應佔港幣四十七億元
- 確認入賬住宅物業銷售額增加至港幣二百四十二億元，由在年內落成的五個項目及 MOUNT NICHOLSON 帶動。
- 土地儲備面積達七百一十萬平方呎，遍布香港關鍵策略性地區兼類型多元化。
- 已預售但尚未確認入賬的銷售額為港幣八十八億元，貢獻包括來自銷情理想的 MONTEREY 和 OASIS KAI TAK。
- 在二〇一七年十二月三十一日之後：
 - 二〇一八年一月透過公開投標，以港幣一百二十五億元增購一幅九龍塘住宅用地。
 - 訂立具約束力要約，以港幣六十四億元購入啟德一幅住宅用地。

會德豐集團財務狀況

- 集團核心盈利增加 2%至港幣一百二十億元。
- 集團應佔九龍倉核心盈利增加 18%至港幣九十八億元。
- 財務狀況審慎兼持貨力強，綜合前的會德豐淨負債比率為 12%。

集團業績

若不計入投資物業重估收益及特殊項目，核心盈利為港幣一百一十九億八千九百萬元（二〇一六年：港幣一百一十八億一千一百萬元）。

股東應佔集團盈利為港幣二百零五億七千萬元（二〇一六年：港幣一百六十二億九千四百萬元），每股盈利為港幣 10.09 元（二〇一六年：港幣 8.02 元）。

股息

第一次中期股息每股 47.5 仙已於二〇一七年九月十八日派發。第二次中期股息（「第二次中期股息」）每股 95.0 仙，將於二〇一八年四月二十七日派發予在二〇一八年四月十三日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一七年度合共派發股息每股港幣 1.425 元（二〇一六年：港幣 1.300 元）。

業務評議

香港物業

香港物業總成交額增加 18%至港幣二百六十一億元紀錄新高。

商業物業銷售方面，8 Bay East 全幢以港幣九十億元售出。正在興建中的 8 Bay East 是甲級商業大廈，位於香港新核心商業區九龍東的中心地帶，眺望維多利亞港。交易於二〇一七年十二月二十九日完成，再次證明市場對九龍東的優質寫字樓物業需求甚殷，將推動該區未來發展。8 Bay East 是自二〇一〇年以來售出的第八幢寫字樓物業，延續 One Bay East 及 One HarbourGate 成功全幢售出的佳績。該等寫字樓交易合共為集團帶來港幣三百七十億元的銷售額。

住宅物業銷售在年內維持動力，達港幣一百七十一億元，證明集團品牌聲譽日隆、銷售能力無庸置疑。已出售或預售的住宅單位合共 1,325 個，推售單位的銷售率逾 95%。

澳南組合壓軸項目 **MONTEREY** 自二〇一七年三月開售以來已預售 657 個單位，銷售所得為**港幣五十九億元**。項目是低密度住宅，綠地環抱兼坐擁海港景觀，其 40,000 平方呎尊貴會所及完善的交通網絡更凸顯其與眾不同。**MONTEREY** 連同早前的澳南組合項目 **THE PARKSIDE**、**CAPRI** 和 **SAVANNAH** 合共帶來港幣二百一十億元的銷售額，佔該區銷售額約三分之一。坐向及海港景觀最佳的其餘 269 個單位統一命名為 **GRAND MONTEREY**，集團將挑選其中的單位於二〇一八年推售。

河畔住宅項目 **OASIS KAI TAK** 距離未來港鐵啟德站僅一分鐘步程，是政府於二〇一四年招標的六幅啟德住宅用地中最後一個項目。其於二〇一七年九月開售，市場反應熱烈，獲超額認購逾十倍。年內推出的 306 個住宅單位已全部預售，銷售所得為**港幣三十億元**。項目位於啟德新發展區中心，坐擁啟德河景。豪華會所 **Club Oasis** 及由世界級園境團隊設計的中央園林 **Oasis Garden** 進一步提升綠色生活空間。

山頂超級豪宅 **MOUNT NICHOLSON** 自二〇一六年二月開售以來已成功帶來港幣一百九十一億元的銷售額。年內售出 14 個分層單位及五幢洋房，銷售所得為**港幣九十四億元**，當中集團應佔港幣四十七億元。3 號洋房以港幣十二億元售出，兩個相連分層單位 12 樓 C 室及 D 室以破紀錄呎價港幣 132,000 元售出。項目銷情理想，再次反映市場對山頂尊尚府第需求持續。二〇一八年，集團將挑選其餘分層單位及洋房推售，預期市場對顯赫地段尊貴居所的需求持續。

ONE HOMANTIN 年內再預售 109 個住宅單位，銷售所得為**港幣十四億元**。項目自二〇一六年三月開售以來已累計預售 471 個單位，銷售所得為港幣五十七億元。**ONE HOMANTIN** 位於九龍傳統豪宅區兼名校網，鄰近港鐵何文田站。區內綠意環抱，康樂設施林立，進一步提升項目吸引力和市場需求。

NAPA 年內再預售 190 個住宅單位，銷售所得為**港幣十三億元**。截至二〇一七年十二月，400 個分層單位已預售超過 80%，銷售所得為港幣二十三億元。提供 60 幢洋房的 **GRAND NAPA** 被翠綠山巒環抱，將按計劃推售。項目鄰近香港國際機場及快將落成的港珠澳大橋，盡享地利。

確認入賬銷售額增加至港幣三百三十二億元。住宅物業方面，**CAPRI**、**ONE HOMANTIN**、**SAVANNAH**、**NAPA** 及 **ISLAND RESIDENCE** 五個項目於年內取得入伙紙。連同 **MOUNT NICHOLSON**，住宅物業合共有為數港幣二百四十二億元的銷售額確認入賬。商業物業方面，以港幣九十億元出售 **8 Bay East** 的交易於年內完成。已預售但尚未落成的已簽約銷售額，即已預售但尚未確認入賬銷售額為港幣八十八億元，主要受 **MONTEREY** 和 **OASIS KAI TAK** 的理想銷情所帶動。

於二〇一七年十二月三十一日，旗下管理的土地儲備達七百一十萬平方呎，足夠應付未來數年發展需要，其類型包括山頂豪宅、港鐵屋苑、海濱住宅、市郊洋房及商業物業。二〇一七年十一月，集團與信和置業、嘉華國際、爪哇控股及世茂房地產組成財團，購入西九龍一幅毗鄰港鐵南昌轉車站的臨海住宅用地。增購該地塊後，集團以市區為主的土地儲備遍布香港的關鍵策略性地區，包括山頂、核心商業區、澳南及O'EASt。土地儲備中有相當部分位於九龍東。雖然目前沒有寫字樓項目在興建中，但從跨國企業爭相於該區設立區域辦事處可見，該區將匯集國際金融機構，為觀塘市中心重新注入動力，加上交通網絡改善（包括已規劃的跨灣連接路及將軍澳－藍田隧道至日出康城），集團的土地儲備勢必受惠。

在二〇一七年十二月三十一日之後，九龍倉於二〇一八年一月透過公開投標，購入九龍塘一幅住宅用地，其總樓面面積為 436,000 平方呎。該地塊位於獅子山隧道公路與龍翔道交界，鄰近畢架山傳統豪宅地段兼坐擁名校網。本集團於二〇一八年三月八日訂立具約束力要約，購入啟德一幅住宅用地，可建總樓面面積 425,361 平方呎。該交易為本集團提供機會擴大其於啟德區的發展物業組合，該組合目前包括 OASIS KAI TAK。

企業社會責任與「社、企共勉」

持續發展方面，會德豐及其主管香港地產業務的分支會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）聯合出版二〇一六年的企業社會責任報告。該份報告一如以往按照「全球報告倡議組織」G4報告框架編撰，並經獨立審核。項目8 Bay East充分利用天台、垂直外牆及平台，憑達至20%最大程度綠化面積作為其特色，其對可持續發展所作出的貢獻，獲美國LEED前期認證鉑金級（最高級別標準）及香港綠建環評（BEAM Plus）金級前期認證表彰。此外，本公司自二〇一七年九月起獲納入恒生可持續發展企業基準指數成份股，反映集團在企業可持續發展方面的努力獲得認同。

會德豐地產不但連續四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」，亦連續六年入選BCI Asia「十大地產發展商」。集團取得的傑出成就再次證明業界對集團的產品質素有信心，並肯定我們對綠色可持續發展的堅持。

「學校起動」計劃依然是集團的「社、企共勉」重點項目，為學習條件稍遜的學生提供各種機會，協助他們為日後升學及就業作好準備。計劃獲眾多企業及義工支持，目前有 53 間中學參與，惠及香港 50,000 名學生。第五屆「趁墟做老闆」展銷會於二〇一七年二月舉行，讓 1,000 名學生學習制定可行的業務計劃，採購產品在展銷會售賣，親嚐做老闆的滋味。今屆展銷會首度與香港科技大學環球商業管理課程合作，組成大學生導師義工團隊支援學生為展銷會做籌備工作。由本公司及會德豐地產支援的兩間中學，鳳溪第一中學及五育中學共贏得「我最喜愛的攤位」及「最具團隊精神」等七個獎項。

Wheelock Internship Program 將參與的本地教育機構由一間增至四間，為更多有潛質的室內設計畢業生提供機會。此項實習計劃由會德豐地產於二〇一六年設立，旨在資助出色的室內設計畢業生到海外專業室內設計工作室實習，學習及應用行內所需技巧，成為全面的專業人才。

藝術文化方面，會德豐地產的第五屆攝影比賽與國家地理合辦，提供一個國際級平台讓新一代攝影師展示他們的優秀作品。Facebook 活動「你眼中的啟德－分享 Moments in Kai Tak」舉行作品義賣支持本地藝術發展，收益將全數捐予香港浸會大學「啟德」視覺藝術研究與發展中心，支持他們對藝術連繫社區的研究。金鐘廊 Wheelock Gallery 於二〇一七年七月為 Find Arts Studio 和 iCare Edutainment 智研德育合辦的「2017 where to find heART 慈善藝術展」提供展覽及活動場地，展出超過 200 位小畫家們的畫作，捐款全部用作支持 i-Care 為低收入特殊教育需要學童提供服務。

社區服務方面，會德豐地產再次與匡智會合辦「電子聖誕卡設計比賽」，讓匡智會屬校智障學生展現創意和藝術才能。年內職員義工參與匡智會賣旗日及月餅和曲奇義賣，此外亦積極參與其它社區及慈善活動，包括「為食跑2017」及「登山善行」，與社區夥伴攜手建設一個充滿關懷的香港。

會德豐有限公司是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）有限公司的主要股東。以下匯報該三間公司二〇一七年的業務及業績。

九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）62.5%權益的投資

香港物業年內業績穩健，營業盈利增加 21%至港幣二十九億零七百萬元。九龍倉的山頂組合囊括了山頂顯赫地段最尊貴的地標式豪宅，為奢華生活訂下新標準。MOUNT NICHOLSON 銷情理想，其它山頂重建項目包括山頂道 77 號、種植道 1 號及種植道 11 號均按計劃進行。九龍倉的「九龍東海旁組合」勢必把握第二個核心商業區所帶來的契機。其中九龍貨倉的重建計劃有待進行，其露天理貨場的建築圖則已於二〇一六年獲批，活化計劃的建築圖則亦已於二〇一七年九月提交。

中國投資物業績受惠於國際金融中心項目的穩定貢獻。重慶國金中心的商場於年內開幕，勢必把握區內以消費體驗為主導的龐大零售消費市場，並將購物體驗提升至新層次。長沙國金中心及其內面積達 246,000 平方米的超大型商場計劃於二〇一八年年中開幕。中國發展物業方面，應佔已簽約銷售額下跌 19%至人民幣二百五十三億元，主要因為中國持續實施一系列降溫措施。惟營業盈利大增 99%至港幣一百零二億零七百萬元，有賴利潤可觀的蘇州時代上城全面落成。發展物業土地儲蓄維持於三百九十萬平方米。

物流分部構成穩定的現金流來源。九龍倉以馬哥孛羅酒店品牌和尼依格羅酒店品牌在中國、香港和菲律賓經營十六間酒店。

九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）61.7%權益的投資

零售環境改善，海港城的業績繼續超越市場，營業盈利增加 6%至港幣八十三億一千一百萬元。時代廣場的營業盈利下跌 1%至港幣二十五億一千八百萬元。荷里活廣場不斷加強零售組合，加上強勢的市場推廣策略，持續帶動業績表現，營業盈利增加 6%至港幣四億三千九百萬元。寫字樓方面，收入反映續租租金及新租約租金穩定。

中環組合中的會德豐大廈及卡佛大廈表現穩健，營業盈利增加 15%，續租租金有所上調。

The Murray, Hong Kong, 一間尼依格羅酒店於二〇一八年一月開始營業。該酒店是「保育中環」計劃的重要部分，於二〇一七年十二月二十日舉行落成揭匾儀式，由香港特別行政區行政長官林鄭月娥女士擔任主禮嘉賓，慶祝完成 The Murray 的保育工程，並紀念香港特別行政區成立二十週年。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）76.2%權益的投資

會德豐地產新加坡持續錄得穩定表現。發展物業方面，售出 233 個住宅單位，銷售所得為四億六千零一十萬新加坡元。投資物業方面，於二〇一七年十二月三十一日，會德豐廣場的寫字樓及商場租出 97%，Scotts Square 商場則租出 98%。

財務評議

(I) 二〇一七年度業績評議

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）

會德豐的核心盈利減少64%至港幣十一億零九百萬元（二〇一六年：港幣三十億八千五百萬元），主要因為One HarbourGate的盈利在二〇一六年確認入賬。

會德豐集團

集團的核心盈利增加 2%至港幣一百一十九億八千九百萬元（二〇一六年：港幣一百一十八億一千一百萬元）。

股東應佔集團盈利增加 26%至港幣二百零五億七千萬元（二〇一六年：港幣一百六十二億九千四百萬元），主要因為二〇一七年投資物業重估盈餘較高。

收入及營業盈利

集團收入增加 17%至港幣七百零九億五千三百萬元（二〇一六年：港幣六百零五億七千九百萬元），營業盈利增加 13%至港幣二百三十八億五千七百萬元（二〇一六年：港幣二百一十一億三千五百萬元）。

投資物業

收入增加 5%至港幣一百六十五億二千九百萬元（二〇一六年：港幣一百五十七億三千六百萬元），營業盈利同樣增加 5%至港幣一百三十五億二千萬元（二〇一六年：港幣一百二十八億三千七百萬元）。香港的收入及營業盈利皆增加 4%。海港城的收入及營業盈利分別增加 5%及 6%。中國內地的收入及營業盈利分別上升 12%及 16%，尤其受到成都國際金融中心所支持。

發展物業

收入增加31%至港幣四百七十八億三千六百萬元（二〇一六年：港幣三百六十五億三千九百萬元），營業盈利增加28%至港幣九十三億一千二百萬元（二〇一六年：港幣七十二億五千三百萬元）。

香港方面，確認入賬的物業銷售額增加 40%至港幣一百八十九億零八百萬元（二〇一六年：港幣一百三十四億九千七百萬元），營業盈利減少 70%至港幣十一億四千二百萬元（二〇一六年：港幣三十七億七千二百萬元）。CAPRI、ONE HOMANTIN、SAVANNAH、NAPA 及 Island Residence 於二〇一七年落成，得以分別確認港幣四十億七千七百萬元、港幣五十七億六千七百萬元、港幣五十五億二千七百萬元、港幣二十三億三千七百萬元及港幣十億八千八百萬元的收入。

中國內地方面，由於利潤較高的項目落成，確認入賬的物業銷售額增加至港幣二百三十三億九千六百萬元（二〇一六年：港幣二百一十六億七千萬元），營業盈利增加 142%至港幣七十八億四千一百萬元（二〇一六年：港幣三十二億三千四百萬元）。

酒店

收入增加 6%至港幣十六億八千六百萬元（二〇一六年：港幣十五億八千七百萬元），營業盈利增加 32%至港幣三億八千一百萬元（二〇一六年：港幣二億八千九百萬元）。香港收入因入住率上升而增加，中國內地新開的酒店則開始作出貢獻。

物流

物流收入增加 3%至港幣二十八億一千七百萬元（二〇一六年：港幣二十七億四千八百萬元），營業盈利減少 7%至港幣六億六千七百萬元（二〇一六年：港幣七億一千九百萬元），主要因為現代貨箱碼頭的營運成本增加。

通訊、媒體及娛樂

通訊、媒體及娛樂分部於二〇一七年九月出售有線寬頻及於二〇一六年十一月出售九倉電訊，集團已撤出通訊、媒體及娛樂分部，並將再投資於 CME2。這導致收入大幅下跌至港幣八億七千四百萬元（二〇一六年：港幣三十一億四千五百萬元），並錄得營業虧損港幣二億九千四百萬元（二〇一六年：盈利港幣五千九百萬元）。

投資及其它

投資及其它營業盈利增加 13%至港幣八億一千一百萬元（二〇一六年：港幣七億一千九百萬元），部分貢獻來自集團股本及債券投資。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一七年十二月三十一日的賬面值上升 5%至港幣三千四百六十四億元（二〇一六年：港幣三千二百九十一億元），其中包括按當日獨立估值並以公允價值報值的投資物業港幣三千二百四十七億元，是年產生重估收益港幣九十八億六千萬萬元（二〇一六年：港幣五億九千七百萬元），已計入綜合收益表內。

以成本列報的發展中投資物業為數港幣二百一十七億元，直至在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。

其它收入淨額

其它收入淨額為港幣四十四億七千八百萬元（二〇一六年：港幣六十三億四千一百萬元），主要包括九龍倉出售 8 Bay East 所得收益港幣四十四億九千九百萬元（二〇一六年：主要包括九龍倉出售其全部九倉電訊股份權益所得收益港幣七十二億六千萬元）。

財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十一億五千四百萬元（二〇一六年：港幣十四億八千四百萬元）。若不計入掉期合約的按市價入賬收益港幣三億元（二〇一六年：港幣二億六千一百萬元），未扣除撥作資產成本港幣十億九千三百萬元（二〇一六年：港幣十五億一千七百萬元）前的財務支出減少 22%至港幣二十五億四千七百萬元（二〇一六年：港幣三十二億六千二百萬元），而在扣除撥作資產成本後的財務支出則為港幣十四億五千四百萬元（二〇一六年：港幣十七億四千五百萬元）。集團是年實際借貸年息率為 3.2%（二〇一六年：3.2%）。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利增加 24%至港幣十四億七千一百萬元（二〇一六年：港幣十一億九千萬元），主要因為中國內地發展物業的盈利貢獻增加。

所佔合營公司盈利增加至港幣二十九億五千四百萬元（二〇一六年：港幣十九億八千四百萬元），主要來自香港 MOUNT NICHOLSON 及中國內地發展物業較高的盈利貢獻。

所得稅

稅項支出為港幣八十四億三千五百萬元（二〇一六年：港幣四十六億九千一百萬元），包括為中國內地投資物業重估收益作出的遞延稅項撥備港幣五億七千二百萬元（二〇一六年：港幣二千三百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加 68%至港幣七十八億六千三百萬元（二〇一六年：港幣四十六億六千八百萬元），主要因為中國內地發展物業分部盈利增加，以及出售若干中國內地發展物業項目獲較高利潤導致土地增值稅增加和投資物業分部的盈利增加所致。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利增加 42%至港幣一百二十四億六千一百萬元（二〇一六年：港幣八十七億七千八百萬元），主要因為九龍倉及九龍倉置業的淨盈利增加。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加 26%至港幣二百零五億七千萬元（二〇一六年：港幣一百六十二億九千四百萬元）。按二十億三千九百萬股已發行股份加權平均數計算，每股盈利為港幣 10.09 元（二〇一六年：按二十億三千三百萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 8.02 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）港幣五十七億三千一百萬元（二〇一六年：港幣三億零七百萬元），股東應佔集團盈利則減少 7%至港幣一百四十八億三千九百萬元（二〇一六年：港幣一百五十九億八千七百萬萬元）。

若進一步扣除特殊項目，核心盈利則增加 2%至港幣一百一十九億八千九百萬元（二〇一六年：港幣一百一十八億一千一百萬元）。每股核心盈利為港幣 5.88 元（二〇一六年：港幣 5.81 元）。

茲將來自會德豐、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：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
盈利來自		
會德豐	1,109	3,085
九龍倉集團	9,809	8,298
九龍倉置業集團	606	—
會德豐地產新加坡集團	465	428
核心盈利	11,989	11,811
應佔出售 8 Bay East 所得收益	2,775	—
應佔出售九倉電訊所得收益	—	4,416
其它	75	(240)
未計入投資物業重估收益前盈利	14,839	15,987
投資物業重估收益（扣除遞延稅項後）	5,731	307
股東應佔盈利	20,570	16,294

九龍倉於截至二〇一七年十二月三十一日止年度的盈利增加至港幣二百一十八億七千六百萬元（二〇一六年：港幣二百一十四億四千萬元）。若不計入特殊項目，九龍倉的核心盈利增加 14%至港幣一百五十七億一千八百萬元（二〇一六年：港幣一百三十七億五千四百萬元）。

九龍倉置業截至二〇一七年十二月三十一日止年度的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，九龍倉置業的核心盈利為港幣九十五億元。

按照新加坡公認會計準則，會德豐地產新加坡於截至二〇一七年十二月三十一日止年度的盈利為一億一千五百二十萬新加坡元（二〇一六年：五千八百三十萬新加坡元）。按照《香港財務報告準則》，會德豐地產新加坡對集團作出的盈利貢獻為港幣六億八千六百萬元（二〇一六年：港幣二億九千六百萬元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

股東權益與總權益

於二〇一七年十二月三十一日，股東權益增加 12%至港幣二千四百一十七億元（二〇一六年：港幣二千一百五十四億元），或按二十億四千二百萬股已發行股份計算，每股港幣 118.37 元（二〇一六年：按二十億三千五百萬股已發行股份計算，每股港幣 105.85 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 11%至港幣三千八百七十八億元（二〇一六年：港幣三千四百九十五億元）。

資產及負債

集團的總資產為港幣五千六百九十七億元（二〇一六年：港幣五千二百零四億元）。總營業資產（即不包括銀行存款及現金、金融及遞延稅項資產）微跌至港幣四千八百七十三億元（二〇一六年：港幣四千六百八十一億元）。

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）增加至港幣一千三百六十九億元（二〇一六年：港幣一千二百二十六億元），佔集團總營業資產 28%（二〇一六年：26%）。

投資物業

集團的投資物業組合（包括在集團總營業資產內）增加 5%至港幣三千四百六十四億元（二〇一六年：港幣三千二百九十一億元），佔總營業資產 71%。香港的海港城（不包括三間酒店）及時代廣場合共價值港幣二千二百六十九億元，佔投資物業組合價值 66%。

擬作出售的物業

於二〇一七年十二月三十一日持有擬作出售的發展物業為港幣五百八十五億元（二〇一六年：港幣七百零一億元），主要包括香港物業港幣三百一十五億元、中國內地物業港幣二百六十六億元及新加坡物業港幣四億元。

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四百一十九億元（二〇一六年：港幣三百五十一億元），主要是於中國內地和香港進行的多個合營發展物業項目。

出售物業定金

出售物業定金為港幣一百四十九億元（二〇一六年：港幣三百零六億元），乃中國內地、香港及新加坡待確認為收入的已簽約銷售額。

負債及負債比率

集團於二〇一七年十二月三十一日的負債淨額增加 13%或港幣六十七億元至港幣五百七十七億元（二〇一六年：港幣五百一十億元）。負債淨額是由港幣一千一百四十二億元的債務減港幣五百六十五億元的銀行存款及現金所得（包括九龍倉及九龍倉置業存於內地銀行的存款及現金分別為數港幣一百三十五億元及港幣二十六億元，及會德豐存於香港銀行的存款為數港幣四億元，存款期超過三個月）。若不計入九龍倉的現金淨額港幣九十三億元、九龍倉置業的負債淨額港幣四百二十五億元及會德豐地產新加坡的現金淨額港幣四十五億元（該等淨額對本公司及其旗下全資附屬公司皆無追索權），會德豐的負債淨額減少港幣七億元至港幣二百九十億元（二〇一六年：港幣二百九十七億元）。茲將各集團的負債淨額分析如下：

負債／（現金）淨額	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
會德豐	29,012	29,674
九龍倉集團	(9,288)	23,837
九龍倉置業集團	42,476	—
會德豐地產新加坡集團	(4,483)	(2,534)
集團	<u>57,717</u>	<u>50,977</u>

於二〇一七年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率（綜合計算）上升至 14.9%（二〇一六年：14.6%）。若不計入九龍倉及九龍倉置業的負債淨額及會德豐地產新加坡的現金淨額，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）則下降至 12.0%（二〇一六年：13.8%）。

財務及備用信貸額

集團於二〇一七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一千五百七十七億元（二〇一六年：港幣一千四百六十五億元），當中港幣一千一百四十二億元已被提取。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	60.3	32.2	28.1
九龍倉集團	43.0	36.4	6.6
九龍倉置業集團	54.4	45.6	8.8
會德豐地產新加坡集團	—	—	—
集團	<u>157.7</u>	<u>114.2</u>	<u>43.5</u>

上述負債中，為數港幣一百二十一億元（二〇一六年：港幣一百三十六億元）的負債以賬面值合共港幣四百二十三億元（二〇一六年：港幣四百三十五億元）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。集團亦持有一個股本及債券投資組合，於二〇一七年十二月三十一日的總市值為港幣二百九十億元（二〇一六年：港幣九十五億元），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二百三十九億元（二〇一六年：港幣二百一十八億元）。為數港幣六十七億元（二〇一六年：港幣九十八億元）的營運資金及其它變動，令營業業務淨現金流入減少至港幣一百七十二億元（二〇一六年：增加至港幣三百一十六億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百五十七億元（二〇一六年：港幣五十九億元），主要因為購入股本及債券投資。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一七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	548	—	548
發展物業	7,397	—	7,397
	<u>7,945</u>	<u>—</u>	<u>7,945</u>
九龍倉集團			
投資物業	1,716	2,515	4,231
發展物業	207	26,003	26,210
非物業及其它	1,523	12	1,535
	<u>3,446</u>	<u>28,530</u>	<u>31,976</u>
九龍倉置業集團			
投資物業	111	342	453
發展物業	—	1	1
非物業及其它	635	1	636
	<u>746</u>	<u>344</u>	<u>1,090</u>
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	5	—	5
發展物業	124	237	361
	<u>129</u>	<u>237</u>	<u>366</u>
按分部分析：			
投資物業	2,380	2,857	5,237
發展物業	7,728	26,241	33,969
非物業及其它	2,158	13	2,171
集團總額	<u>12,266</u>	<u>29,111</u>	<u>41,377</u>

- i. 會德豐投資物業及發展物業的開支為港幣七十九億元，主要涉及支付香港發展物業項目的建築費用。
- ii. 九龍倉的開支合共為港幣三百二十億元，包括投資物業開支港幣四十二億元（主要是中國內地國際金融中心項目的建築費用）、發展物業開支港幣二百六十二億元及酒店、現代貨箱碼頭和有線寬頻開支港幣十六億元。

- iii. 九龍倉置業在二〇一七年十一月二十一日（自九龍倉分拆日期）至二〇一七年十二月三十一日期間的開支合共為港幣十一億元，包括投資物業開支港幣五億元（主要是蘇州國際金融中心項目的建築費用）及酒店開支港幣六億元。
- iv. 會德豐地產新加坡為數港幣四億元的開支主要涉及支付其新加坡及中國發展物業項目的建築費用。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一七年十二月三十一日，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五百三十三億元，當中港幣二百二十一億元已承擔。茲將承擔按分部分分析如下：

	於二〇一七年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐			
投資物業	—	—	—
發展物業	12,372	6,022	18,394
	<u>12,372</u>	<u>6,022</u>	<u>18,394</u>
九龍倉集團			
投資物業	3,260	5,409	8,669
發展物業	4,641	12,517	17,158
非物業及其它	113	26	139
	<u>8,014</u>	<u>17,952</u>	<u>25,966</u>
九龍倉置業集團			
投資物業	1,557	3,371	4,928
發展物業	119	2,113	2,232
非物業及其它	16	120	136
	<u>1,692</u>	<u>5,604</u>	<u>7,296</u>
會德豐地產新加坡集團			
投資物業	2	—	2
發展物業	64	1,577	1,641
	<u>66</u>	<u>1,577</u>	<u>1,643</u>
按分部分分析：			
投資物業	4,819	8,780	13,599
發展物業	17,196	22,229	39,425
非物業及其它	129	146	275
集團總額	<u>22,144</u>	<u>31,155</u>	<u>53,299</u>
香港投資物業	1,091	468	1,559
香港發展物業	12,372	6,022	18,394
中國投資物業	3,726	8,312	12,038
中國發展物業	4,824	16,207	21,031
新加坡	2	—	2
物業總額	<u>22,015</u>	<u>31,009</u>	<u>53,024</u>
非物業及其它	129	146	275
集團總額	<u>22,144</u>	<u>31,155</u>	<u>53,299</u>

- i. 會德豐為數港幣一百八十四億元的承擔主要涉及香港發展物業的建築費用。
- ii. 九龍倉為數港幣二百六十億元的承擔主要包括投資物業的開支港幣八十七億元、發展物業的建築費用港幣一百七十二億元及現代貨箱碼頭的開支港幣一億元。
- iii. 九龍倉置業為數港幣七十三億元的承擔主要包括投資物業的開支港幣四十九億元、發展物業的建築費用港幣二十三億元及酒店的開支港幣一億元。
- iv. 會德豐地產新加坡為數港幣十六億元的承擔主要涉及中國內地發展物業的建築費用港幣十六億元。
- 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股本及債券投資。

(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 12,600 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	70,953	60,579
直接成本及營業費用		(42,264)	(34,447)
銷售及推銷費用		(2,198)	(1,956)
行政及公司費用		(1,650)	(1,629)
未扣除折舊、攤銷、 利息及稅項前的營業盈利		24,841	22,547
折舊及攤銷	3	(984)	(1,412)
營業盈利	2 及 3	23,857	21,135
投資物業之公允價值增加		9,860	597
其它收入淨額	4	4,478	6,341
		38,195	28,073
財務支出	5	(1,154)	(1,484)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		1,471	1,190
合營公司		2,954	1,984
除稅前盈利		41,466	29,763
所得稅	6	(8,435)	(4,691)
是年盈利		33,031	25,072
應佔盈利：			
股東		20,570	16,294
非控股股東權益		12,461	8,778
		33,031	25,072
每股盈利	7		
基本		港幣 10.09 元	港幣 8.02 元
攤薄		港幣 10.06 元	港幣 8.01 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>33,031</u>	<u>25,072</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：		
匯兌收益／(虧損)：	5,448	(5,652)
折算海外業務	<u>5,448</u>	<u>(5,652)</u>
債券投資之虧損淨額：	(2)	(28)
重估虧損	—	(9)
出售轉撥至損益內	<u>(2)</u>	<u>(19)</u>
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	1,075	(1,099)
其它	5	14
不會重新分類為盈利或虧損的項目：		
股本投資之公允價值變動	4,090	(747)
重新分類其它物業之重估	1,427	—
是年其它全面收益	<u>12,043</u>	<u>(7,512)</u>
是年全面收益總額	<u>45,074</u>	<u>17,560</u>
應佔全面收益總額：		
股東	28,425	11,911
非控股股東權益	<u>16,649</u>	<u>5,649</u>
	<u>45,074</u>	<u>17,560</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 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		346,442	329,057
物業、廠房及設備		21,772	20,756
聯營公司權益		25,533	17,539
合營公司權益		16,390	17,578
股本及債券投資		29,001	9,530
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		1,336	705
衍生金融工具資產		204	324
其它非流動資產		1,158	609
		442,134	396,396
流動資產			
擬作出售的物業		58,518	70,050
存貨		12	29
貿易及其它應收賬項	9	12,359	9,567
衍生金融工具資產		175	429
銀行存款及現金		56,474	43,964
		127,538	124,039
總資產			
		569,672	520,435
非流動負債			
衍生金融工具負債		(814)	(2,073)
遞延稅項負債		(13,535)	(10,700)
其它遞延負債		(314)	(305)
銀行借款及其它借款		(79,021)	(69,055)
		(93,684)	(82,133)
流動負債			
貿易及其它應付賬項	10	(32,314)	(28,881)
出售物業定金		(14,861)	(30,599)
衍生金融工具負債		(347)	(777)
應付稅項		(5,473)	(2,639)
銀行借款及其它借款		(35,170)	(25,886)
		(88,165)	(88,782)
總負債			
		(181,849)	(170,915)
資產淨額			
		387,823	349,520
資本及儲備			
股本	11	3,418	3,075
儲備		238,266	212,290
股東權益		241,684	215,365
非控股股東權益		146,139	134,155
權益總額		387,823	349,520

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二〇一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒布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或財務狀況並無重大影響。

本集團自截至二〇一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中提前採用《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。

本全年業績公告內所載的二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成會本公司該等年度的法定年度財務報表，惟此財務資料均摘錄自該等財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露關於該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，向香港公司註冊處遞交截至二〇一六年十二月三十一日止年度之財務報表，並會在適當時候遞交截至二〇一七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。管理層已確定五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、物流和通訊、媒體及娛樂。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。

通訊、媒體及娛樂分部包括收費電視、互聯網及多媒體服務及其它服務。隨着以實物分派方式派發有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）的股份完成後，集團於二〇一七年九月已撤出通訊、媒體及娛樂分部。

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、若干股本及債券投資、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 公允價值 港幣 百萬元	其它收入 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
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

截至二〇一六年
十二月三十一日止年度

投資物業	15,736	12,837	597	(49)	(1,394)	-	-	11,991
香港	13,035	11,356	1,286	54	(1,349)	-	-	11,347
中國內地	2,350	1,253	(376)	(103)	(45)	-	-	729
新加坡	351	228	(313)	-	-	-	-	(85)
發展物業	36,539	7,253	-	(411)	(145)	875	1,973	9,545
香港	13,497	3,772	-	-	(81)	1	1,634	5,326
中國內地	21,670	3,234	-	(457)	(52)	874	339	3,938
新加坡	1,372	247	-	46	(12)	-	-	281
酒店	1,587	289	-	-	(4)	-	-	285
物流	2,748	719	-	(161)	(152)	244	11	661
碼頭	2,635	710	-	(120)	(152)	166	11	615
其它	113	9	-	(41)	-	78	-	46
通訊、媒體及娛樂	3,145	59	-	-	(29)	-	-	30
有線寬頻	1,406	(313)	-	1	(6)	-	-	(318)
電訊	1,739	372	-	(1)	(23)	-	-	348
分部之間的收入	(430)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	59,325	21,157	597	(621)	(1,724)	1,119	1,984	22,512
投資及其它	1,254	719	-	6,962	240	71	-	7,992
公司費用	-	(741)	-	-	-	-	-	(741)
集團總額	60,579	21,135	597	6,341	(1,484)	1,190	1,984	29,763

(b) 分部之間的收入之分析

	二〇一七年			二〇一六年		
	總收入	分部之間	集團收入	總收入	分部之間	集團收入
	港幣	的	港幣	港幣	的	港幣
	百萬元	收入	百萬元	百萬元	收入	百萬元
		港幣			港幣	
		百萬元			百萬元	
投資物業	16,529	(156)	16,373	15,736	(251)	15,485
發展物業	47,836	-	47,836	36,539	-	36,539
酒店	1,686	-	1,686	1,587	-	1,587
物流	2,817	-	2,817	2,748	-	2,748
通訊、媒體及娛樂	874	-	874	3,145	(63)	3,082
投資及其它	1,481	(114)	1,367	1,254	(116)	1,138
	71,223	(270)	70,953	61,009	(430)	60,579

(c) 分部營業資產之分析

	二〇一七年		二〇一六年	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
投資物業	351,386		330,337	
香港	276,610		265,355	
中國內地	68,375		59,111	
新加坡	6,401		5,871	
發展物業	108,990		110,493	
香港	47,552		51,511	
中國內地	56,623		50,766	
新加坡	4,815		8,216	
酒店	10,118		8,361	
物流	16,803		17,732	
碼頭	15,865		16,727	
其它	938		1,005	
通訊、媒體及娛樂（有線寬頻）	-		1,193	
分部營業資產總額	487,297		468,116	
未能作出分配的公司資產	82,375		52,319	
總資產	569,672		520,435	

未能作出分配的公司資產主要包括若干股本及債券投資、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：

	二〇一七年		二〇一六年	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
發展物業	37,242		28,970	
物流	4,681		5,974	
集團總額	41,923		34,944	

(d) 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	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
投資物業	5,237	7,988	-	-	128	112
香港	2,375	3,514	-	-	32	37
中國內地	2,857	4,465	-	-	95	74
新加坡	5	9	-	-	1	1
發展物業	-	-	6,332	1,130	-	-
香港	-	-	4	243	-	-
中國內地	-	-	6,328	887	-	-
酒店	1,630	1,021	-	-	174	206
物流	406	431	-	-	456	421
碼頭	406	431	-	-	454	418
其它	-	-	-	-	2	3
通訊、媒體及娛樂	135	497	-	-	225	673
有線寬頻	135	238	-	-	222	324
電訊	-	259	-	-	3	349
分部總額	7,408	9,937	6,332	1,130	983	1,412
投資及其它	-	-	-	-	1	-
集團總額	7,408	9,937	6,332	1,130	984	1,412

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付港幣七千四百萬元（二〇一六年：港幣一億二千二百萬元）。除(i)為若干發展物業項目及資產作出港幣十一億零四百萬元的減值撥備撥回淨額（二〇一六年：港幣十二億九千六百萬元的撥備）及(ii)折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

(e) 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	37,427	33,538	13,911	16,422
中國內地	27,451	25,240	9,226	4,205
新加坡	6,075	1,801	720	508
集團總額	70,953	60,579	23,857	21,135

	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	298,298	285,975	339,174	331,395
中國內地	102,435	94,239	136,907	122,634
新加坡	9,817	8,966	11,216	14,087
集團總額	410,550	389,180	487,297	468,116

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干股本及債券投資、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，而權益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

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 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	167	161
－物業、廠房及設備	670	1,081
－租賃土地	66	60
－備用節目	81	110
總折舊及攤銷	984	1,412
職工成本(附註 a)	3,527	4,039
核數師酬金		
－核數服務	42	31
－其它服務	5	3
已售確認銷售物業的成本	36,657	27,769
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	—	71
貿易應收賬項減值	4	1
投資物業租金收入毛額(附註 b)	(16,529)	(15,736)
投資物業直接營業費用	2,535	2,743
廠房及設備之經營租賃的租金收入	(28)	(34)
利息收入(附註 c)	(638)	(575)
投資股息收入	(315)	(238)
出售物業、廠房及設備的虧損	8	5

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款港幣二億九千四百萬元(二〇一六年：港幣三億一千五百萬元)(二〇一七年沒有沒收供款(二〇一六年：扣除沒收供款港幣二百萬元))及以股份為基礎作支付之費用港幣七千五百萬元(二〇一六年：港幣九千二百萬元)。
- (b) 租金收入包括或有租金港幣十二億七千八百萬元(二〇一六年：港幣十一億一千四百萬元)。
- (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)的利息收入港幣六億零三百萬元(二〇一六年：港幣五億二千三百萬元)。

4. 其它收入淨額

是年其它收入淨額為港幣四十四億七千八百萬元（二〇一六年：港幣六十三億四千一百萬元），主要包括：

- (a) 出售一項投資物業所得收益港幣四十四億九千九百萬元。
- (b) 為若干發展項目及資產作出的減值撥備撥回淨額港幣十一億零四百萬元（二〇一六年：撥備支出港幣十二億九千六百萬元）。
- (c) 匯兌虧損淨額港幣七億零三百萬元（二〇一六年：收益港幣三億一千萬元），已包括外匯期貨合約公允價值虧損港幣三億八千一百萬元（二〇一六年：收益港幣七千六百萬元）。

二〇一六年，九龍倉出售其全部九倉電訊股份權益而產生港幣七十二億六千萬元的收益。

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：		
銀行借款及透支	1,245	1,085
其它借款	1,037	1,641
總利息支出	<u>2,282</u>	<u>2,726</u>
其它財務支出	265	536
減：撥作資產成本	<u>(1,093)</u>	<u>(1,517)</u>
	<u>1,454</u>	<u>1,745</u>
公允價值（收益）／虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(433)	48
利率掉期合約	133	(309)
	<u>(300)</u>	<u>(261)</u>
總額	<u>1,154</u>	<u>1,484</u>

6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
—是年撥備	2,051	2,338
—以往年度撥備之高估	(8)	(7)
香港以外地區		
—是年撥備	2,669	1,215
—以往年度撥備之高估	(38)	(61)
	<u>4,674</u>	<u>3,485</u>
中國內地土地增值稅（附註 c）	<u>2,453</u>	<u>727</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	572	23
源自及撥回暫時性差額	736	518
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	—	(62)
	<u>1,308</u>	<u>479</u>
總額	<u>8,435</u>	<u>4,691</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%（二〇一六年：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%（二〇一六年：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%（二〇一六年：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) 截至二〇一七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十四億三千五百萬元（二〇一六年：港幣十一億七千八百萬元），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

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
股東應佔盈利	<u>20,570</u>	<u>16,294</u>

(b) 普通股加權平均數

	二〇一七年 股份數目	二〇一六年 股份數目
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,039,045,177	2,032,702,292
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	5,788,888	266,158
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,044,834,065</u>	<u>2,032,968,450</u>

8. 股東應佔股息

	二〇一七年 每股港幣元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 每股港幣元	二〇一六年 港幣百萬元
已宣布派發及已付第一次中期股息	0.475	969	0.450	915
結算日後宣布派發的第二次中期股息	<u>0.950</u>	<u>1,940</u>	<u>0.850</u>	<u>1,729</u>
	<u>1.425</u>	<u>2,909</u>	<u>1.300</u>	<u>2,644</u>

- (a) 按二十億四千二百萬股（二〇一六年：二十億三千五百萬股）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) 二〇一六年的第二次中期股息港幣十七億三千三百萬元已於二〇一七年批准及派發。
- (c) 實物分派包括(i)初步實物分派九億一千五百萬股有線寬頻股份權益，應佔公允價值為港幣二億三千三百萬元；及(ii)進一步實物分派五億一千九百萬股有線寬頻股份，該等股份由九龍倉給予有線寬頻的貸款資本化而成，應佔公允價值為港幣一億一千二百萬元。

9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一七年十二月三十一日，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：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	944	500
三十一日至六十日	150	132
六十一日至九十日	55	31
九十日以上	115	143
	<u>1,264</u>	<u>806</u>
應計銷售款項	4,425	252
其它應收賬項及預付賬項	6,670	8,509
	<u>12,359</u>	<u>9,567</u>

應計銷售款項主要是在結算日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按本集團的會計政策，在收到入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額（繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出）包括在應計銷售款項內。

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

於二〇一七年十二月三十一日，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：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	431	413
三十一日至六十日	204	280
六十一日至九十日	36	39
九十日以上	114	189
	<u>785</u>	<u>921</u>
租賃按金及客戶按金	4,530	4,235
應付建築費用	12,089	11,087
應付聯營公司款項	2,933	3,376
應付合營公司款項	3,209	2,587
其它應付賬項	8,768	6,675
	<u>32,314</u>	<u>28,881</u>

11. 股本

	二〇一七年	二〇一七年	二〇一六年	二〇一六年
已發行及實收普通股	股數	港幣百萬元	股數	港幣百萬元
於一月一日	2,034,699,287	3,075	2,031,849,287	2,949
股份認購權計劃下發行的股份	7,050,000	343	2,850,000	126
於十二月三十一日	2,041,749,287	3,418	2,034,699,287	3,075

12. 業績審閱

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，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二〇一七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

於截至二〇一七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、出售或贖回本公司的任何上市證券。

第二次中期股息記錄日期

第二次中期股息將於二〇一八年四月二十七日支付予在二〇一八年四月十三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，須於二〇一八年四月十三日（星期五）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二〇一八年五月十一日（星期五）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，本公司將於二〇一八年五月八日（星期二）至二〇一八年五月十一日（星期五）（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，須於二〇一八年五月七日（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 二〇一八年三月十二日

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。