

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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。



CK ASSET HOLDINGS LIMITED 長江實業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1113)

2017 年度董事會主席業務報告

業務摘要

	2017	2016	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
收入 ^{附註}	63,780	69,910	-9%
投資物業重估前之溢利	20,320	18,032	+13%
投資物業重估（稅後淨額）	9,805	1,383	
股東應佔溢利	30,125	19,415	+55%
每股溢利 - 投資物業重估前之溢利	港幣 5.44 元	港幣 4.69 元	+16%
- 股東應佔溢利	港幣 8.07 元	港幣 5.05 元	+60%
每股末期股息	港幣 1.28 元	港幣 1.15 元	+11%
每股全年股息	港幣 1.70 元	港幣 1.53 元	+11%

附註：收入包括集團收入港幣 575 億 4,600 萬元及集團攤佔合營企業之收入港幣 62 億 3,400 萬元。

全年盈利

本集團截至 2017 年 12 月 31 日止年度經審核股東應佔溢利為港幣 301 億 2,500 萬元（2016 – 港幣 194 億 1,500 萬元）。每股溢利為港幣 8 元 7 分（2016 – 港幣 5 元 5 分）。

股息

董事會現建議開派 2017 年度末期股息每股港幣 1 元 2 角 8 分，給予 2018 年 5 月 16 日（星期三）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。上述股息連同於 2017 年 9 月 14 日已派發之中期股息每股港幣 4 角 2 分，2017 年全年合共派息每股為港幣 1 元 7 角（2016 年全年每股派息港幣 1 元 5 角 3 分）。上述 2017 年度末期股息，如獲 2018 年度股東週年大會通過，將於 2018 年 5 月 31 日（星期四）派發。

業務展望

優化資產 持續增值

業務回顧

2017 年標誌長江實業集團有限公司（前稱「長江實業地產有限公司」）邁進新發展里程的重要一年，集團於年內確切落實 2016 年年報內所述放眼全球投資機遇、積極發展固定收入業務之策略，為股東謀求最佳利益，一年多以還相繼完成多項優質業務發展及投資，進一步強化多元化資產組合及溢利基礎，使整體發展根基及增長潛力更趨雄厚。集團現有公司名稱，充分反映集團現有業務及投資政策與發展定位，亦為未來發展奠定決定性之一頁。

於回顧年度內，集團按預設目標穩步經營及發展，整體包括既有業務及新增業務均錄得令人滿意之業績表現。集團截至 2017 年 12 月 31 日止年度經審核股東應佔溢利為港幣 301 億 2,500 萬元，較去年增加 55%，投資物業重估前之溢利則為港幣 203 億 2,000 萬元，較去年增加 13%，而投資物業之公平值錄得稅後公平值增加港幣 98 億 500 萬元，主要由於中區優質寫字樓物業價值上升所致。而集團新增之基建及實用資產與飛機租賃業務於年內提供固定收入及溢利貢獻。

地產業務

集團之地產業務於回顧年度內發展良好，整體業績穩健：

物業發展

去年本港樓市主要由一手住宅物業交投帶動，全年計算之成交量及金額均錄得穩健升幅，而內地因城施策的房地產調控政策持續發揮作用，主要城市的房地產市場繼續保持穩定。年內集團於香港、內地、英國及新加坡之銷售進度理想，銷售總額累計超過港幣 780 億元，集團將繼續以穩健經營方針從事物業發展。

物業投資

本地零售市道經過近兩年調整，自去年 3 月起呈回升趨勢，對集團商舖租賃業務帶來正面影響，而於年內購入之荃灣新商場項目，落成後將有助進一步鞏固商舖租金收入。集團 2017 年物業租務收益較 2016 年上升，由於香港與海外優質商廈及零售物業提供理想租務收益所致。集團於去年 11 月就出售中環中心物業達成協議，是項交易仍有待完成買賣協議下之若干條件，方可作實。

酒店及服務套房業務

去年訪港旅客人次回復增長，內地以至國際旅客均有升幅，帶動本地酒店需求，酒店房間平均入住率及實際平均房租皆有回升跡象，惟經營成本亦有所增加。年內集團酒店業務表現符合預期，服務套房業務則維持穩定，而集團將所持有兩所位於重慶及成都酒店之權益轉讓予匯賢產業信託帶來一次性特殊收益。隨著兩所香港酒店項目將新增合共約 1,200 間客房，預料集團酒店業務規模將顯著擴展及加強。

投資業務

過去一年，集團沉著發展的固定收入業務大幅增長，成為整個集團極為重要的部分。自 2016 年年底以還先後落實數項重要新業務投資，包括 2016 年 12 月向長江和記實業有限公司收購飛機租賃公司 CK Capital Limited 及 Harrier Global Limited 全部股權；於 2017 年 5 月與長江基建集團有限公司（「長江基建」）及電能實業有限公司合組各佔 40%、40% 及 20% 之合營企業收購澳洲、美國、加拿大及英國多項能源資產擁有人及營運商 DUET 集團；於 7 月完成收購於加拿大以「Reliance Home Comfort」消費者品牌經營之建築設備服務業務（提供熱水爐及相關服務），並於 9 月轉售有關項目 25% 股權予長江基建；另集團於 10 月與長江基建成立各佔 65% 及 35% 的合營企業收購以德國為主要市場之能源管理綜合服務供應商 ista Luxemburg GmbH 全部股權。上述各項交易已相繼順利落實，該等投資已於回顧年度提供溢利貢獻，進一步強化集團優質溢利基礎。

展望未來

展望來年，環球經濟可望延續 2017 年平穩較快的增長步伐，英國脫歐尚未達至最終談判結果，而國際貨幣政策將主導環球資金流向，加上貿易競爭在所不免，市場仍需保持審慎方針，惟全球經濟發展前景仍維持樂觀。

2017 年內地經濟維持中高速增長，國內生產總值按年增長 6.9%。中央政府來年以防控金融風險及推動高質量經濟發展為核心基調，明確保持穩健中性貨幣政策及積極財政政策，預期經濟將可延續穩中向好趨勢，長遠將持續健康發展。

儘管 2018 年美國加息步伐及幅度料將增加，惟因全球經濟普遍轉強，內地經濟穩定向上，預料香港來年經濟仍將維持審慎樂觀。國家注重經濟建設，「一帶一路」、「大灣區」策略有利於香港長遠經濟前景。本港置業需求穩固，預料今年樓市將持續安穩發展，惟市況將繼續受相關房屋政策所主導。

由 2016 年底開始至 2017 年內，集團相繼投資於香港及外地地產業務，如購入荃灣海之戀商場及投資兩所香港酒店新增合共約 1,200 間客房；並購入於歐洲、澳洲、加拿大及英國之基建及實用資產項目；以及飛機租賃業務，投資總額超逾港幣 800 億元，將為集團帶來大量固定收入及提高溢利收益，預計 2018 年之固定溢利收益將較 2016 年之水平增加逾 50%。而儘管年內作出連串收購，集團 2017 年度負債比率仍維持低於 6% 的健康水平，營運及財務狀況均十分強健。

展望未來，集團計劃持續推行上述投資策略，積極增加固定收入，預料在未來一年，將進一步鞏固集團固定收入基礎，如無特別意外，其所帶來的新增固定收益將可以抵銷因土地發展收益減少之影響，提供進退自如之彈性，充分體現集團發展中不忘穩健之基本政策，同時建立關鍵性策略平台，為集團邁向另一台階奠定有利之長遠發展基礎。

自 2016 年以來，集團動用合共港幣 87 億元先後多次回購公司股份，以反映公司之潛在價值，並印證集團對其長遠前景之肯定。集團具備業務多元化之根基及財務政策嚴謹，加上固定收益基礎將日趨穩固，有利繼續把握環球優質投資機遇，以長期增加穩固收益及短中期內提供收入，並增強派息能力，推動集團跨向更壯闊發展前景，為股東締造長遠價值增長。

本人決定於應屆股東週年大會後退下公司主席之位，並辭任公司執行董事。

回望過去，本人由 1950 年創業開始，1972 年長江實業（集團）有限公司上市，於過去 68 年間，一直帶領長江集團穩步發展，經內部增長及收購合併，積極拓展業務及收益多元化與全球化，並適時作策略性檢視以及重組，盡心盡力為股東爭取最佳利益及回報增值，本人衷心感謝各股東多年來對本人的支持及信任。

往後，應董事會要求，本人同意出任公司資深顧問，冀為集團繼續作出貢獻，就重大事項提供意見。

董事會亦建議並推選於長江集團與本人並肩服務 33 年之李澤鉅先生出任公司主席，並續任董事總經理，而一眾高層行政人員全體將繼續與李澤鉅先生共同推動集團邁向嶄新業務里程。本人希望各股東能對李澤鉅先生的領導繼續給予全力支持。集團對前景充滿信心。

處身充滿競爭及挑戰的全球化年代，具智慧、創意澎湃、經驗豐富及勤奮忠誠的員工，是集團最寶貴的資產。謹藉此機會，對董事會同仁及本集團各部門忠心員工年內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席
李嘉誠

香港，2018 年 3 月 16 日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 於 2017 年內完成之物業包括：

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
90 Repulse Bay Road	鄉郊建屋地段 177 號 之餘段	71,182	100%
譽天下 第 3 及 4 期	北京順義區	2,743,499	100%
湖畔名邸 911 南地塊	上海嘉定區	750,973	100%
御峰 11A 號地塊	重慶楊家山	381,871	95%
御南灣 第 5B 期	大連金州新區	618,332	100%
海逸豪庭 第 D2a、H 及 G1b/G2a 期第一區	東莞環崗湖	2,216,696	99.8%
珊瑚灣畔 第 4B 期	廣州番禺區	1,051,127	100%
漣城 第 1B 及 1C 期	南京建鄴區	330,452	100%
曉港名城 7 號地塊	青島市北區	861,306	90%
逸翠園 第 4B 期	西安高新技術產業 開發區	568,463	100%
Chelsea Waterfront Claydon House	倫敦切爾西/富勒姆	64,776	95%


2. 年內各項建築工程積極進行，預期 2018 年完成物業有：

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
海之戀發展項目 海之戀及 海之戀·愛炫美 海之戀商場	荃灣市地段 401 號	1,798,648	合作發展
		436,476	100%*
維港頌及 酒店項目	內地地段 8920 號	755,628	100%
星漣海	沙田市地段 574 號	562,171	100%
波老道項目	內地地段 8949 號	435,296	100%
My Central	內地地段 9038 號	159,414	合作發展
湖畔名邸 905 地塊	上海嘉定區	1,633,820	100%
御湖名邸 第 2 (一) 及 3 期	廣州黃埔區	862,589	80%
高逸尚城 第 2 期標段 1 及 2、 第 3 期標段 1、 第 4 期標段 1 及 2 及第 5 期	上海普陀區	6,765,277	60%
盈峰翠邸 第 4A、4B 及 5B 期	長沙望城區	1,678,221	100%
南城都匯 第 6C 及 7B 期	成都高新區	2,668,285	100%
御峰 13A 及 13B 號地塊	重慶楊家山	2,305,896	95%
海逸豪庭 第 G1b/G2a 期第二區	東莞環崗湖	687,878	99.8%
逸翠莊園 第 2A 及 2B 期	廣州增城	1,077,972	100%
世紀盛薈廣場	上海靜安區	726,757	60%
瀧珀花園	中山五桂山	687,802	100%
Chelsea Waterfront Chartwell House、 Compton House 及 West Tower	倫敦切爾西/富勒姆	160,113	95%

* 作為於 2017 年 5 月 24 日訂立之買賣協議下之買方，相關買賣有待完成。

3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

- (1) 2017 年 1 月：本公司、長江基建集團有限公司（「長江基建」）及電能實業有限公司（「電能實業」）分別以 40%、40% 及 20% 的比例成立合營企業，以收購 DUET 集團全部已發行合訂證券。DUET 集團為澳洲、美國、加拿大及英國多項能源資產的擁有人及營運商。在所有必需條件獲符合後，上述收購已於 2017 年 5 月完成。
- (2) 2017 年 3 月：本集團一全資附屬公司就元朗洪水橋丈量約份 124 地段第 4328 號土地與政府達成換地協議。該地盤面積約 110,222 平方呎，可建樓宇面積約 138,876 平方呎，並將發展為住宅物業。
- (3) 2017 年 3 月：本集團一全資附屬公司（「項目公司」）就收購於加拿大以「Reliance Home Comfort」消費者品牌經營之建築設備服務業務（提供熱水爐及相關服務）訂立協議，成交代價約為加幣 28 億元（約港幣 171 億 6,000 萬元），而本公司為擔保人。收購事項於 2017 年 7 月中完成。另於 2017 年 7 月中，本集團一全資附屬公司（「賣方」）與長江基建一全資附屬公司（「買方」）訂立買賣協議，據此，賣方已於 2017 年 9 月售予買方項目公司 25% 的股權。
- (4) 2017 年 5 月：本集團一全資附屬公司發行本金總額 15 億美元、年度派息率為 4.60% 之有擔保優先永久資本證券（「該等證券」），由本公司作保證。該等證券只售予專業投資者，並在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。
- (5) 2017 年 1 月至 6 月：本公司於 2017 年 1 月、3 月、4 月、5 月及 6 月以總代價（未計費用）港幣 6,981,950,600 元於聯交所合共回購 126,501,000 股本公司股本中每股面值港幣 1 元之本公司股份（「股份」）。所回購之股份其後已全數予以註銷。

- (6) 2017年7月：本集團與長江基建分別以65%及35%的比例成立合營企業，以代價約45億歐元（約港幣414億元）收購ista Luxembourg GmbH（「ista」）全部股權。ista為世界具領導地位的能源管理綜合服務供應商之一，在歐洲（包括德國、丹麥、荷蘭、法國、意大利及西班牙）具有重要市場地位。在所有必需條件獲符合後，上述收購已於2017年10月完成。
- (7) 自2017年8月24日起，本公司英文名稱更改為「CK Asset Holdings Limited」，而本公司中文名稱則更改為「長江實業集團有限公司」。香港公司註冊處處長於2017年9月15日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證明書。自該日期起，本公司之標誌更改為，而本公司之網站則更改為www.ckah.com，以反映新名稱。自2017年9月20日（星期三）上午9時正起，本公司股份以本公司新名稱於聯交所主板買賣。本公司英文股份簡稱更改為「CK ASSET」，而本公司中文股份簡稱更改為「長實集團」。本公司股份代號仍為「1113」。
- (8) 2017年9月：本集團一全資附屬公司（「發行人」）更新現有之歐羅中期票據計劃（「該計劃」），將該計劃可發行總面值上限由30億美元增加至50億美元。根據該計劃，發行人可不時與相關證券商協定發行任何幣值之票據（「票據」）。本公司將就所有票據到期應付款項作出擔保。該計劃訂明，與相關證券商協定後，票據可於聯交所或於其他交易所上市。截至2017年12月31日，根據該計劃已發行而未到期之票據總面值約10億3,800萬美元。
- (9) 2017年11月：本集團一全資附屬公司與中國港澳台僑和平發展亞洲地產有限公司 C.H.M.T. Peaceful Development Asia Property Limited（「CHMT」）訂立買賣協議，出售The Center (Holdings) Limited（「目標公司」）全部已發行股本及所欠之債項予CHMT，總代價為港幣402億元（須作調整）。目標公司為擁有香港皇后大道中99號「THE CENTER（中環中心）」多個商業及辦公室物業及泊車位之多間全資附屬公司的控股公司。

- (10) 2017年12月：鑑於本公司與長江和記實業有限公司（「長和」）訂立之兩份日期為2015年5月5日的主協議於2017年12月31日屆滿，本公司與長和已於2017年12月15日訂立兩份新主協議，分別載列框架條款以規管2018年1月1日至2020年12月31日期間有關(i)長和及其附屬公司（「長和集團」）就本集團擁有之物業（包括辦公室空間、停車場及樓宇範圍，惟不包括酒店物業）訂立之租契、租約或許可，及(ii)本集團向長和集團成員公司購買貨物（如冷氣機及其他電器及禮券/現金券）及服務（如印刷銷售冊子及廣告物料）以供本集團物業發展項目使用。

物業銷售

本年度已確認之物業銷售收入（包括攤佔合營企業）為港幣428億5,100萬元（2016 — 港幣568億400萬元），主要包括（一）本港項目的住宅及商業單位銷售 — 維港•星岸、世宙和君柏；（二）內地項目的住宅及商業單位銷售 — 北京譽天下、廣州珊瑚灣畔、青島曉港名城、武漢世紀江尚中心、東莞海逸豪庭、上海湖畔名邸和西安逸翠園；及（三）英國Chelsea Waterfront的住宅單位銷售，並以地區概括如下：

地區	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港	12,792	20,882
內地	29,555	35,914
海外	504	8
	42,851	56,804

本年度物業銷售收益（包括攤佔合營企業）為港幣162億5,100萬元（2016 — 港幣176億6,700萬元），並來自以下地區：

地區	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港	4,889	7,108
內地	11,106	10,635
海外	256	(76)
	16,251	17,667

年度內，集團推出多個住宅項目的單位預售，包括本港星漣海、維港頌、海之戀和 My Central、新加坡 Stars of Kovan、及內地重慶御峰、東莞海逸豪庭和成都南城都匯等，均廣受歡迎。預期於各項目竣工及物業銷售入賬時帶來溢利貢獻。

此外，本集團於 2018 年 1 月已完成出售發展上海世紀匯廣場之合營企業的 50% 權益，而所得溢利將於 2018 年上半年確認入賬。

於年終結算日，本集團擁有可開發土地儲備（包括發展商於合作發展項目之權益，但不包括農地及已完成物業）約 1 億 1,700 萬平方呎，其中 600 萬平方呎、1 億 700 萬平方呎及 400 萬平方呎分別位於香港、內地及海外；而已簽訂合約但尚未確認之物業銷售（包括攤佔合營企業）如下：

地區	合約銷售 港幣百萬元
香港	48,427
內地	21,028
海外	3,306
	72,761

物業租務

本年度物業租務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 78 億 3,000 萬元（2016 — 港幣 74 億 3,000 萬元），包括出租寫字樓、零售、工業及其他物業的租金收入如下：

物業用途	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
寫字樓	3,223	3,164
零售	3,354	3,023
工業	785	791
其他	468	452
	7,830	7,430

集團投資物業大多數位於香港，包括中環的中環中心、長江集團中心、華人行及和記大廈、尖沙咀的 1881 Heritage、紅磡的黃埔花園、葵涌的和黃物流中心及其他物業。

本年度物業租務收益（包括攤佔合營企業）為港幣 71 億 3,000 萬元（2016 — 港幣 67 億 8,400 萬元），較去年增加港幣 3 億 4,600 萬元，並來自以下地區：

地區	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港	6,304	6,290
內地	503	398
海外	323	96
	7,130	6,784

於年終結算日，本集團持有約 1,700 萬平方呎之投資物業組合（包括攤佔合營企業，但不包括車位）如下：

地區	寫字樓 百萬平方呎	零售 百萬平方呎	工業 百萬平方呎	總額 百萬平方呎
香港	4	3	7	14
內地	1	1	-	2
海外	-	1	-	1
	5	5	7	17

投資物業按專業估值，採用介乎約 4% 至 8% 的資本化比率計算，於年終結算日錄得公平值增加港幣 95 億 2,500 萬元（2016 — 港幣 12 億 6,200 萬元），主要因為香港寫字樓物業的公平值上升。本集團亦攤佔合營企業之投資物業公平值增加港幣 1,400 萬元（2016 — 港幣 300 萬元）。

本集團已訂立買賣協議以港幣 402 億元作價出售中環中心，如條件達成，交易將於 2018 年內完成。以中環中心於年終結算日的賬面值計算，若交易完成，本集團可獲利約港幣 116 億元。

酒店及服務套房業務

本年度酒店及服務套房業務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 47 億 9,800 萬元（2016 — 港幣 48 億 5,000 萬元），主要包括集團在香港經營之海逸君綽酒店、海逸酒店及 Horizon Hotels & Suites 的營運收入。

扣除物業折舊港幣 3 億 9,500 萬元後的收益（包括攤佔合營企業）為港幣 15 億 7,200 萬元（2016 — 港幣 15 億 900 萬元），較去年增加港幣 6,300 萬元，並來自以下地區：

地區	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港	1,745	1,619
內地	(71)	(24)
海外	(102)	(86)
	1,572	1,509

年度內，集團酒店及服務套房之平均入住率為 89.0%（2016 — 84.2%），而平均酒店經營溢利為每月每平方呎港幣 20 元，若以集團已落成酒店及服務套房物業於年終結算日的賬面值計算，年收益率達 18.8%。

於 2017 年上半年，本集團將內地重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店兩間酒店的權益售予匯賢產業信託，並獲利港幣 3 億 6,300 萬元。

於年終結算日，集團已落成酒店及服務套房組合包括 16 間位於香港的酒店及服務套房（已計入集團自 2017 年中起於 1881 Heritage 經營之海利公館）、2 間位於內地的酒店、1 間位於巴哈馬群島的酒店，共有超過 15,000 間房間。

物業及項目管理

本年度物業及項目管理收入（包括攤佔合營企業）為港幣 6 億 2,600 萬元（2016 — 港幣 6 億 2,000 萬元），主要包括為集團所發展及售出之物業項目提供物業管理及相關服務所收的管理費。

本年度物業及項目管理收益（包括攤佔合營企業）為港幣 2 億 7,500 萬元（2016 — 港幣 2 億 6,700 萬元），較去年增加港幣 800 萬元，並來自以下地區：

地區	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港	210	209
內地	39	35
海外	26	23
	275	267

於年終結算日，集團所管理之物業樓面總面積約 2 億 6,900 萬平方呎，預期該面積會隨着集團物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。本集團會致力為所管理之物業提供優質服務。

飛機租賃

本年度飛機租賃收入（包括攤佔合營企業）為港幣 21 億 9,200 萬元（2016 — 港幣 2 億 600 萬元），較去年飛機租賃（於接近年底時才開始營運）增加港幣 19 億 8,600 萬元，並包括出租窄體飛機及寬體飛機予航空公司之租賃收入。

扣除飛機折舊港幣 10 億 8,900 萬元後的收益（包括攤佔合營企業）為港幣 9 億 8,400 萬元（2016 — 港幣 8,400 萬元），較去年營運增加港幣 9 億元，並按承租人之經營地點以地區劃分如下：

地區	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
亞洲	373	15
歐洲	256	6
北美洲	224	43
拉丁美洲	131	20
	984	84

於年終結算日，本集團（包括合營企業權益）共擁有 81 架窄體飛機及 5 架寬體飛機，平均機齡為 5.1 年，而平均餘下租賃期為 5.6 年，本集團亦已承諾以總代價約港幣 129 億元增購 59 架飛機。

基建及實用資產業務

於 2017 年 5 月，本集團透過與長江基建及電能實業各佔 40/40/20 之合營企業成功收購 DUET 集團，該集團為澳洲、美國、加拿大及英國多項能源資產的擁有人及營運商。

於 2017 年下半年，本集團完成收購一組主要從事房屋設備業務的加拿大集團公司（「Reliance 集團」），其主要業務是以消費者品牌「Reliance Home Comfort」向加拿大住戶提供熱水爐、HVAC 設備（暖氣、通風及空調）、家用舒適設備的保養計劃及其他服務，並與長江基建組成一間 75/25 的合營企業，共同擁有及經營 Reliance 集團。

本集團亦與長江基建組成一間 65/35 的合營企業，並完成收購 ista 集團。該集團於歐洲是一家具領導地位的能源管理綜合服務供應商，於創建其能源輔助計量平台已作出重大投資，在供熱和用水輔助計量和管理上提供一個全面性服務。

本集團自各項收購完成日起攤佔各合營企業之業績，而本年度集團攤佔之收入如下：

	2017 港幣百萬元
合營企業	
DUET 集團	2,823
Reliance 集團	1,565
ista 集團	1,095
	5,483

本年度集團攤佔收益達港幣 19 億 6,900 萬元，並來自以下地區：

	澳洲 港幣百萬元	歐洲 港幣百萬元	北美洲 港幣百萬元	其他地區 港幣百萬元	2017 總額 港幣百萬元
合營企業					
DUET 集團	1,238	23	3	-	1,264
Reliance 集團	-	-	440	-	440
ista 集團	-	262	-	3	265
	1,238	285	443	3	1,969

房地產投資信託之權益

於年終結算日，本集團持有本港上市房地產投資信託（「產業信託」）之實際權益如下：

	主要業務	實際權益
匯賢產業信託	投資內地酒店及服務套房、辦公室及零售物業	32.1%
置富產業信託	投資香港零售物業	27.5%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	18.7%

年度內，本集團攤佔聯營公司匯賢產業信託之溢利為港幣 5 億 4,900 萬元（2016—港幣 4,400 萬元），而收取之現金分派為港幣 5 億 5,100 萬元（2016 — 港幣 5 億 6,800 萬元）。攤佔匯賢產業信託之溢利增加，主要因為銀行借款於年終結算日產生伸算匯兌得益。

本年度置富產業信託及泓富產業信託之收益貢獻達港幣 8 億 4,100 萬元（2016 — 港幣 3 億 300 萬元），包括（一）現金分派收入港幣 3 億 1,200 萬元（2016 — 港幣 3 億 300 萬元）及（二）公平值增加港幣 5 億 2,900 萬元（2016 — 公平值增加於儲備入賬）。

財務概覽

資金流動性及融資

本集團監控流動資金需求以中短期為基礎，並相應地安排銀行及其他借款。年度內，本集團以歐羅中期票據發行計劃發行為期 5 年及 10 年之票據，總金額達港幣 34 億元。於 2017 年 5 月，本集團亦發行 15 億美元之永久資本證券，年度派息率為 4.60%。該永久資本證券沒有固定到期日，故以長期權益入賬，而集團可選擇於 2020 年 5 月 18 日或以後贖回。

於年終結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 720 億元，較去年增加港幣 18 億元。還款期攤分 10 年：於 1 年內到期借款為港幣 143 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 477 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 100 億元。

集團於年終結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為 5.2%。負債淨額以銀行及其他借款減銀行結存及定期存款港幣 549 億元計算，而總資本淨額則為權益總額及負債淨額之和。

本集團擁有大量現金，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及流動資本需求。

理財政策

本集團對外匯風險管理持審慎態度，而借款主要以浮息為基礎。本集團定期管理及檢討其面對之匯率及利率風險。投資海外及於匯率及利率不明朗或變化大時，集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以抵銷匯率及利率波動之風險。

於年終結算日，集團借款主要為港幣及美元，亦為內地物業發展項目借入人民幣銀行借款，及為澳洲基建及實用資產之投資借入澳元銀行借款。本集團物業銷售及租務收入以港幣及人民幣為主，而持有現金結存大部分為港幣及人民幣。集團海外項目及投資會產生其他外幣收入，亦就營運需要持有該等外幣現金。

資產抵押

於年終結算日，(一) 物業總額達港幣 155 億 1,200 萬元 (2016 — 港幣 150 億 8,900 萬元) 已為內地物業項目而安排之銀行借款作抵押；及 (二) 飛機總額達港幣 120 億 7,500 萬元 (2016 — 港幣 127 億 3,300 萬元) 已為飛機收購而安排之銀行借款作抵押。

或有負債

於年終結算日，本集團提供擔保予 (一) 酒店項目之地主就其可攤佔之收入達港幣 5 億 5,200 萬元 (2016 — 港幣 5 億 6,400 萬元)；及 (二) 銀行所借出之抵押貸款予購買本集團於內地發展及銷售之物業的人士達港幣 41 億 300 萬元 (2016 — 港幣 53 億 8,500 萬元)。

僱員

於年終結算日，本集團 (包括其附屬公司) 僱用約 20,200 名員工，年度內薪酬 (不包括董事酬金) 約為港幣 58 億 6,000 萬元。本集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現、集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團並無僱員認購股權計劃。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至 2017 年 12 月 31 日止年度內，本公司以總代價 (未計費用) 港幣 6,981,950,600 元於聯交所合共回購 126,501,000 股股份。所回購之股份其後於年度內已全數註銷。於 2017 年 12 月 31 日，已發行股份總數為 3,697,498,500 股。

於年度內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	購買價格 (每股股份)		總代價 (未計費用) (港幣)
		最高價 (港幣)	最低價 (港幣)	
2017 年 1 月	23,805,000	52.40	49.15	1,218,199,525
2017 年 3 月	23,749,500	54.50	52.80	1,281,750,825
2017 年 4 月	33,925,500	55.45	52.35	1,818,529,225
2017 年 5 月	20,806,000	58.10	55.70	1,182,354,750
2017 年 6 月	24,215,000	61.85	59.10	1,481,116,275
	<u>126,501,000</u>			<u>6,981,950,600</u>

除上文所披露者外，於截至 2017 年 12 月 31 日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則

本公司董事會（「董事會」）及管理層致力維持良好的企業管治常規及程序。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。

除下文所披露者外，於截至 2017 年 12 月 31 日止年度內，本公司已應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 之企業管治守則（「企業管治守則」）所載原則，並已遵守所有守則條文及（如適用）建議最佳常規。就企業管治守則第 A.5.1 至 A.5.4 條守則條文而言，本公司並未設立提名委員會。目前，董事會負責不時審閱董事會之架構、人數及組成，並委任新董事，以確保董事會由具備配合本公司業務所需才識及經驗之人士組成，董事會亦全體共同負責審訂董事（尤其是董事會主席（「主席」）及董事總經理）之繼任計劃。就企業管治守則第 A.6.7 條守則條文而言，兩位獨立非執行董事分別因於海外處理事務及抱恙未克出席於 2017 年 3 月 14 日舉行之本公司股東特別大會；兩位獨立非執行董事因抱恙未克出席於 2017 年 5 月 11 日舉行之本公司股東週年大會；三位獨立非執行董事分別因於海外處理事務及抱恙未克出席於 2017 年 8 月 24 日舉行之本公司股東特別大會；以及一位獨立非執行董事因抱恙未克出席於 2017 年 10 月 11 日舉行之本公司股東特別大會（「10 月股東特別大會」），另有一位獨立非執行董事則透過電話會議參與 10 月股東特別大會。

集團致力達致並維持開放性、廉潔度及問責性。為貫徹履行此方針及符合企業管治守則，本公司已制訂「處理舉報有關財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當行為之程序」。此外，本公司亦已制訂「處理機密資料、消息披露，以及買賣證券之政策」，供本公司僱員遵從。

審核委員會

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。本公司已於 2015 年 2 月 26 日成立審核委員會（「審核委員會」），並根據企業管治守則當時條文制訂其書面職權範圍及不時因應現行相關條文作出修訂。

審核委員會由五位獨立非執行董事張英潮先生（審核委員會主席）、周年茂先生、洪小蓮女士、羅時樂先生及羅弼士先生組成。審核委員會之主要職責包括審查及監察本集團之財務匯報制度、風險管理及內部監控系統，審閱本集團之財務資料，檢閱本公司與外聘核數師之關係，以及履行由董事會轉授之企業管治職能。

本集團截至 2017 年 12 月 31 日止之年度業績已由審核委員會審閱，並由本公司之獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行所審核。

薪酬委員會

為符合企業管治守則，本公司已於 2015 年 2 月 26 日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），其大部分成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員包括主席李嘉誠先生，以及兩位獨立非執行董事洪小蓮女士（薪酬委員會主席）及張英潮先生。

股東週年大會

本公司 2018 年度股東週年大會訂於 2018 年 5 月 10 日（星期四）下午 2 時 45 分假座香港九龍紅磡德豐街 20 號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行。股東週年大會通告將按上市規則之規定在適當時間刊登及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由 2018 年 5 月 7 日（星期一）至 2018 年 5 月 10 日（星期四），包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席 2018 年度股東週年大會並於會上投票之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於 2018 年 5 月 4 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

末期股息將派發予於 2018 年 5 月 16 日（星期三）（即確定收取末期股息權利之記錄日期）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。為確保收取建議末期股息之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於 2018 年 5 月 16 日（星期三）下午 4 時 30 分前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

於本文件日期，本公司之董事為執行董事李嘉誠先生（主席）、李澤鉅先生（董事總經理兼副主席）、甘慶林先生（副董事總經理）、葉德銓先生（副董事總經理）、鍾慎強先生、趙國雄先生、周偉淦先生、鮑綺雲小姐及吳佳慶小姐，以及獨立非執行董事張英潮先生、周年茂先生、洪小蓮女士、葉元章先生、羅時樂先生及羅弼士先生。

綜合收益表
截至2017年12月31日止年度

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
集團收入	57,546	69,300
攤佔合營企業之收入	6,234	610
總額	<u>63,780</u>	<u>69,910</u>
集團收入	57,546	69,300
投資及其他收益	2,962	720
營運成本		
物業及有關成本	(26,503)	(38,301)
薪金及有關支出	(3,807)	(3,990)
利息及其他融資成本	(1,222)	(645)
折舊	(1,573)	(779)
其他支出	(543)	(530)
	<u>(33,648)</u>	<u>(44,245)</u>
投資物業之公平值增加	9,525	1,262
證券投資之公平值增加	591	-
售出酒店物業之溢利	363	-
攤佔合營企業之溢利	239	93
攤佔聯營公司之溢利	549	44
除稅前溢利	<u>38,127</u>	<u>27,174</u>
稅項	(7,239)	(7,365)
除稅後溢利	<u>30,888</u>	<u>19,809</u>
應佔溢利		
股東	30,125	19,415
非控股股東及永久資本證券持有人	763	394
	<u>30,888</u>	<u>19,809</u>
每股溢利	港幣8.07元	港幣5.05元

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
股息		
已派發中期股息	1,553	1,461
擬派末期股息	4,733	4,291
	<u>6,286</u>	<u>5,752</u>
每股股息		
中期股息	港幣0.42元	港幣0.38元
末期股息	港幣1.28元	港幣1.15元

綜合全面收益表
截至2017年12月31日止年度

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
除稅後溢利	<u>30,888</u>	<u>19,809</u>
可轉入損益之其他全面收益(虧損)		
伸算香港以外業務財務報表		
匯兌得益(虧損)	5,494	(5,982)
匯兌虧損轉入損益	166	-
作對沖用銀行借款之伸算匯兌虧損	(48)	-
衍生金融工具之公平值得益(虧損)		
淨投資對沖	(2,075)	125
現金流對沖	18	(21)
可出售投資之公平值得益	-	713
證券投資之公平值得益	1	-
攤佔合營企業之其他全面收益(虧損)	730	(227)
不可轉入損益之其他全面收益(虧損)		
重新計量界定福利責任之得益	75	22
攤佔合營企業之其他全面虧損	(12)	-
其他全面收益(虧損)	<u>4,349</u>	<u>(5,370)</u>
全面收益總額	<u>35,237</u>	<u>14,439</u>
應佔全面收益總額		
股東	34,291	14,374
非控股股東及永久資本證券持有人	946	65
	<u>35,237</u>	<u>14,439</u>

綜合財務狀況表
2017年12月31日結算

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	35,337	33,695
投資物業	135,998	125,306
合營企業	65,293	7,907
聯營公司	7,402	7,333
證券投資	6,706	6,233
長期應收款及其他	2,905	1,715
遞延稅項資產	2,720	1,843
	<u>256,361</u>	<u>184,032</u>
流動資產		
物業存貨	135,589	137,548
應收賬款、預付款項及其他	4,979	12,655
約定出售合營企業	1,493	-
銀行結存及定期存款	54,917	62,601
	<u>196,978</u>	<u>212,804</u>
流動負債		
銀行及其他借款	14,342	4,378
應付賬款、應付費用及其他	19,958	17,396
客戶訂金	35,680	19,527
稅項準備	3,426	2,456
	<u>73,406</u>	<u>43,757</u>
流動資產淨值	<u>123,572</u>	<u>169,047</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	57,650	65,798
遞延稅項負債	11,655	10,824
退休金責任	131	183
衍生金融工具	1,317	-
	<u>70,753</u>	<u>76,805</u>
資產淨值	<u>309,180</u>	<u>276,274</u>
上列項目代表：		
股本	3,698	3,824
股本溢價	242,177	249,179
儲備	45,677	17,196
股東權益	<u>291,552</u>	<u>270,199</u>
永久資本證券	11,670	-
非控股股東權益	5,958	6,075
權益總額	<u>309,180</u>	<u>276,274</u>

附註：

- (1) 本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、飛機租賃和基建及實用資產合營業務。

各主要業務年度內之收入如下：

	集團		合營企業		總額	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
物業銷售	42,825	56,475	26	329	42,851	56,804
物業租務	7,689	7,316	141	114	7,830	7,430
酒店及服務套房業務	4,774	4,823	24	27	4,798	4,850
物業及項目管理	511	500	115	120	626	620
飛機租賃	1,747	186	445	20	2,192	206
基建及實用資產業務	-	-	5,483	-	5,483	-
	57,546	69,300	6,234	610	63,780	69,910

及來自以下地區：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港	24,576	32,305
內地	30,917	37,065
海外	8,287	540
	63,780	69,910

各主要業務年度內經分配營運成本及其他收益後之收益貢獻如下：

	集團		合營企業		總額	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
物業銷售	16,235	17,490	16	177	16,251	17,667
物業租務	7,010	6,761	120	23	7,130	6,784
酒店及服務套房業務	1,588	1,521	(16)	(12)	1,572	1,509
物業及項目管理	232	223	43	44	275	267
飛機租賃	704	78	280	6	984	84
基建及實用資產業務	-	-	1,969	-	1,969	-
	25,769	26,073	2,412	238	28,181	26,311
利息及其他融資成本	(1,222)	(645)	(804)	(37)	(2,026)	(682)
	24,547	25,428	1,608	201	26,155	25,629
房地產投資信託權益					1,390	347
投資物業之公平值增加						
集團					9,525	1,262
合營企業					14	3
售出酒店物業之溢利					363	-
其他					933	9
稅項						
集團					(7,239)	(7,365)
合營企業					(253)	(76)
非控股股東及永久資本證券持有人應佔溢利					(763)	(394)
股東應佔溢利					30,125	19,415

- (2) 除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他借款	1,894	1,326
減：資本化金額	(672)	(681)
	1,222	645
已售物業成本	23,324	34,797
售出投資物業之得益	(114)	-

- (3) 稅項

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
本期稅項		
香港	1,694	2,024
香港以外	5,962	3,841
遞延稅項	(417)	1,500
	7,239	7,365

- (4) 年度內，本公司以總代價（包括費用）港幣7,002,000,000元於香港聯合交易所有限公司回購126,501,000股本公司已發行股份，及將該等已回購股份全數註銷。

每股溢利乃根據股東應佔溢利，以年度內已發行股份之加權平均數3,732,203,704股（2016—3,847,159,309股）計算。

- (5) 應收貿易賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
一個月內	502	9,057
二至三個月	48	46
三個月以上	50	44
	<u>600</u>	<u>9,147</u>

應付貿易賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
一個月內	4,852	5,814
二至三個月	54	36
三個月以上	18	15
	<u>4,924</u>	<u>5,865</u>

- (6) 國際會計準則委員會已頒佈多項全新及經修訂之國際財務報告準則（「IFRSs」）。採納於集團2017年1月1日起會計年度生效之IFRSs對集團業績及財務狀況無重大影響。

本集團於編製截至2017年12月31日止年度之綜合財務報表時已提早採納於2018年生效之IFRS 9「金融工具」。採納IFRS 9對證券投資之會計政策產生以下變化：

- 於過往年度，證券投資被分類為可出售投資或交易用投資，公平值變化分別於其他全面收益及損益確認。

採納IFRS 9後，證券投資按其性質及特性被分類為按公平值計入其他全面收益投資或按公平值計入損益投資，公平值變化分別於其他全面收益及損益確認。

以上會計政策之變更已被追溯應用，而比對數字按IFRS 9過渡性條款無需重列；

及對集團業績及財務狀況影響如下：

- 過往被分類為可出售投資之證券投資港幣6,169,000,000元已被重新分類為按公平值計入損益投資，其累積於投資重估儲備內之公平值得益港幣2,929,000,000元已於2017年1月1日被重新分類至保留溢利；
- 過往被分類為可出售投資之證券投資港幣64,000,000元已被重新分類為按公平值計入其他全面收益投資；及
- 截至2017年12月31日止年度之股東應佔溢利及每股溢利增加如下：

	港幣百萬元
證券投資之公平值變化於損益確認	591
股東應佔溢利增加	<u>591</u>
每股溢利增加	<u>港幣0.16元</u>

本集團已評估其他於2018年生效之IFRSs，它們於生效時對集團業績及財務狀況無重大影響。至於在2019年1月1日會計年度或以後生效之IFRSs，本集團現正評估其對集團業績及財務狀況之影響。

- (7) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。