

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



恒基兆業地產有限公司 HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：12)

二零一七年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔盈利

集團截至二零一七年十二月三十一日止年度股東應佔盈利為港幣三百零四億三千三百萬元，較去年度之港幣二百一十九億一千六百萬元，增加港幣八十五億一千七百萬元或 39%。每股盈利為港幣 7.61 元(二零一六年：因應二零一七年派發紅股調整為港幣 5.48 元)。

若撇除投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(已扣減非控股權益及稅項)，集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為港幣一百九十五億五千七百萬元，較去年度之港幣一百四十一億六千九百萬元，增加港幣五十三億八千八百萬元或 38%。每股基礎盈利為港幣 4.89 元 (二零一六年：因應二零一七年派發紅股調整為港幣 3.54 元)。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一元二角三仙予於二零一八年六月十一日(星期一)登記在公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣四角八仙，截至二零一七年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣一元七角一仙(二零一六年：每股港幣一元五角五仙)。

建議派發之末期股息將以現金支付，並預期於二零一八年六月二十一日(星期四)派發給各股東。

派送紅股

董事局建議配發紅股予於二零一八年六月十一日(星期一)登記在公司股東名冊內之股東，分配率為每持有十股股份可獲派送一股新股(二零一六年：每持有十股股份可獲派送一股紅股)。有關議案將於本屆股東週年大會上提出，如議案獲得通過，以及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准該等新股上市及買賣，獲派送之紅股股票將於二零一八年六月二十一日(星期四)寄出。

業務回顧

受本港物業銷售成績理想所帶動，集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度股東應佔基礎盈利大幅增長38%，至港幣一百九十五億五千七百萬元。當中物業銷售之應佔稅前基礎盈利，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，較去年之港幣四十一億一千五百萬元，增加44%至港幣五十九億零八百萬元。而雖然於期內沽出若干收租物業，應佔稅前租金收入淨額，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，仍較去年上升3%至港幣六十六億四千九百萬元。此外，出售本港及內地數項酒店物業、非核心投資物業及待發展地盤共錄得應佔稅後基礎盈利港幣七十四億八千五百萬元。

香港

物業銷售

美國聯邦儲備局於二零一七年三度加息。然而，本港經濟保持穩健，吸引資金持續流入，令按揭息率繼續處於低水平。加上用家置業需求依然殷切，帶動本港樓市持續向好，地價及樓價屢創新高。

集團於本年度推售四個住宅樓盤 — 計有位於粉嶺「香港哥爾夫球會」旁之「高爾夫·御苑」、西營盤「翰林峰」、鯽魚涌「君豪峰」及元朗「尚悅·方」，及兩個活化工廈之寫字樓項目 — 九龍灣「創豪坊」及長沙灣「創匯國際中心」，各項目均受買家歡迎。就以年底開售之元朗「尚悅·方」為例，住宅單位於開售當日全數售出。銷售中之其他項目，如半山「天匯」、馬鞍山「迎海」（第一至五期）及多個市區重建精品住宅「The H Collection」，銷情亦相當理想。其中半山「天匯」之頂層特色單位，以實用面積計算，平均每平方呎售價超過港幣十萬元，創出同區新高。集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度，自佔之香港住宅及寫字樓物業銷售總額達港幣一百二十六億元。

此外，集團分別以港幣二十二億四千八百萬元及港幣十億元，出讓持有兩個酒店物業 — 「觀塘麗東酒店」及北角「麗東軒」之公司權益，另簽訂協議以港幣六十六億元出讓一項位於屯門管翠路，可建樓面面積約七十八萬五千平方呎之住宅發展項目之公司權益。連同售出半山「輝煌臺」、馬頭角「迎豐」及筲箕灣「柏匯」若干商舖、其他工商物業及車位，自佔銷售收入合共約港幣一百一十五億七千二百萬元。加上上述之住宅及寫字樓銷售總額，集團於本年度在本港自佔總銷售收入達港幣二百四十一億七千二百萬元，較上年度之港幣一百四十八億九千三百萬元增加 62%，創出歷來新高。

本年度結束後，集團於二零一八年一月以港幣九十九億五千萬元，出讓持有位於北角京華道 18 號，坐擁約三十三萬平方呎之臨海甲級商廈之公司權益。

物業發展

集團於二零一七年五月以港幣二百三十二億八千萬港元，從政府公開招標中投得一幅位於中環美利道，連接港鐵站兼可飽覽鄰近遮打花園、終審法院以至皇后像廣場開揚景觀之珍貴商業用地。此項目將發展成為樓高三十五層，總樓面面積約四十六萬五千平方呎之甲級商廈。項目將由著名之「扎哈·哈迪德建築事務所」設計，預計於二零二二年落成時將繼國際金融中心後，成為本港商業核心地段另一矚目新地標。

此外，兩幅分別位於粉嶺北及古洞新發展區之土地，集團於二零一七年十二月與政府達成協議，分別以約港幣二十五億三千二百萬元及港幣十二億三千五百萬元作為補價，更改土地之發展用途。兩幅土地面積分別約十七萬四千平方呎及五萬六千平方呎，預計可提供之自佔樓面面積分別約為六十一萬平方呎及二十七萬平方呎。

本年度結束後，集團於二零一八年二月以合共約港幣一百五十九億五千九百萬元購入兩幅位於啟德發展區之毗鄰住宅用地之權益，此項目將發展成為總樓面面積逾一百萬平方呎之時尚豪華住宅。

至於集團已購入八成以至全部權益之「市區舊樓重建」項目則增加至五十一個，此等項目自佔樓面面積合共約四百二十萬平方呎。

集團透過不同途徑擴充在本港之土地儲備，除有少量作出租用途外，在未來數年將為集團提供充足之銷售樓面，資料詳列如下：

進行發展中物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

	項目 數目	集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零一八年銷售之樓面：			
1. 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位 (表一)	24	1.1	
2. 擬於二零一八年開售之項目 (表二)	6	0.6	
	小計：	1.7	其中約八十四萬平方呎自佔樓面來自舊樓重建項目
(乙) 市區項目：			
3. 舊有市區地盤發展中項目 (表三)	4	1.1	暫未定開售日期，其中一個仍有待與政府達成補地價協議
4. 新收購市區舊樓重建項目 – 已購全部業權 (表四)	26	2.3	預計大部份可於二零一九年至二零二零年開售或出租
5. 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成或以上業權 (表五)	25	1.9	預計大部份可於二零二零年至二零二二年開售
6. 新收購市區舊樓重建項目 – 已購二成以上至八成以下業權 (表六)	31	0.8	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建
7. 尖沙咀中間道 15 號 (透過公開招標購入)	1	0.3	擬完成發展後持作收租物業
8. 中環美利道 (透過公開招標購入)	1	0.5	擬完成發展後持作收租物業
9. 啟德發展區 (於本年度結束後購入)	2	1.1	
	小計：	8.0	
	以上(甲)及(乙)類項目之總計：	9.7	

(丙) 新界主要發展中項目：

- 粉嶺北	3.5	(註二)
- 和生圍	0.9	(註二)
- 粉嶺北粉嶺上水市地段 262 號	0.6	
- 古洞粉嶺上水市地段 263 號	0.3	
- 其他	0.3	
	小計：	
	5.6	
	(甲)至(丙)項之總計：	
	15.3	

註一：樓面面積乃根據目前屋宇署批則或政府之城市規劃，以及本公司之發展計劃而計算，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動。

註二：有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之主要發展項目有二十四個：

項目名稱及位置	地盤 面積 (平方呎)	樓面 面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔 權益 (%)	於二零一七年 十二月三十一日	
					尚餘住宅 單位數目	尚餘實用 面積 (平方呎)
1. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段 88 號	154,280	555,399	住宅	100.00	395	401,095
2. 迎海 (第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	1,042,397	2,950,640	商住	59.00	116	211,263
3. 君豪峰 鯽魚涌英皇道 856 號	17,720	177,817	商住	100.00	409	116,757*
4. 翰林峰 西營盤皇后大道西 460 號	28,027	272,439	商住	100.00	350	113,045*
5. 帝滙豪庭 半山羅便臣道 23 號	31,380	156,900	住宅	50.00 (註一)	28	47,195*
6. 曉珀·御 旺角界限街 68 號	6,750	60,750	商住	100.00	21	23,173*
7. 加多利軒 何文田勝利道7號	9,865	83,245	商住	100.00	56	19,087*
8. 南昌一號 長沙灣南昌街1,3號及 通州街180號	8,559	77,029	商住	100.00	41	18,295*
9. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	4	11,742
10. 尚悅 元朗十八鄉路11號	371,358	1,299,744	住宅	79.03	9	10,923
11. 翠峰 唐人新村 孖峰嶺路23號	78,781	78,781	住宅	100.00	2	6,617
12. 倚南 鴨脷洲大街 68 號	7,953	65,761	商住	100.00	5	3,062*

13.	逸峯 粉嶺馬適路1號	95,800	538,723	商住	33.41	2	2,403
14.	柏匯 筲箕灣成安街 33 號	7,513	80,090	商住	100.00	4	2,269*
15.	利奧坊•曉岸 旺角利得街 11 號	19,600	176,353	商住	100.00	3	1,626*
16.	曉盈 長沙灣福榮街 188 號	7,350	62,858	商住	100.00	2	1,615*
17.	曉悅 長沙灣福華街 571 號	7,560	63,788	商住	100.00	3	1,491*
18.	雋琚 銅鑼灣重士街 8 號	6,529	65,267	住宅	79.762	4	1,332*
19.	海柏匯 長沙灣通州街 208 號	6,528	55,077	商住	33.41	4	1,113*
20.	曉尚 長沙灣大埔道188號	8,324	70,340	商住	100.00	2	1,095*
21.	Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	28,004	336,052	工業	100.00	不適用	88,981* (註二)
22.	創匯國際中心 長沙灣永康街 79 號	14,343	172,113	寫字樓	100.00	不適用	67,039 (註二)
23.	東貿廣場 柴灣利眾街24號	11,590	173,850	寫字樓	100.00	不適用	60,359 (註二)
24.	創豪坊 九龍灣宏光道 8 號	21,528	171,194	寫字樓	100.00	不適用	52,835 (註二)

小計：1,460 1,264,412

集團自佔面積：1,149,295

註一：此乃本集團根據「互換契諾公契及管理協議」與參與之發展商按比例分別分配有關住宅單位後所佔之權益。

註二：為寫字樓、工業或商舖面積。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供尚餘自佔面積約四十二萬平方呎。

(表二) 擬於二零一八年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列六個項目將於二零一八年發售：

項目名稱及位置	地盤 面積 (平方呎)	樓面 面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔 權益 (%)	住宅 單位 數目	住宅 樓面面積 (平方呎)
1. 南津·迎岸 香港仔田灣街 12 號	4,060	37,550	商住	100.00	142	35,025*
2. 大角咀嘉善街 8-30A 號	19,610	176,315	商住	100.00	514	155,174*
3. 元朗唐人新村丈量約份第 122 約地段第 1752 號 (註一)	27,864	27,864	住宅	100.00	16	27,864
4. 元朗市地段第 524 號 (註一)	48,933	171,266	住宅	79.03	504	171,266
5. 土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、 庇利街 2-20 號及 崇志街 18A-30 號	23,031	207,256	商住	100.00	551	172,722*
6. 長沙灣元州街 342-354 號	8,013	67,847	商住	100.00	176	59,757*
				小計：	1,903	621,808
				集團自佔面積：		585,894

註一：尚待取得預售樓花同意書。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供自佔面積約四十二萬平方呎。

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有四項舊有物業正在策劃重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約一百一十萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
1. 香港中環砵甸乍街 45 號 (註一)	9,067	135,995	19.10	25,975
2. 香港北角電氣道 218 號 (註一)	9,600	143,997	100.00	143,997
3. 香港山頂盧吉道 29A 號	23,649	11,824	100.00	11,824
4. 九龍油塘灣 (註二)	810,454	3,991,981	22.80	910,172
合共：	<u>852,770</u>	<u>4,283,797</u>		<u>1,091,968</u>

註一：收租項目。

註二：經修訂之發展大綱圖已於二零一五年二月獲批，現時有待與政府達成補地價協議方可落實。

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購全部業權

新收購市區重建項目，有二十六個已購入全部業權，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下。如無不可預見之阻延，預計大部份出售項目可於二零一九年至二零二零年開售或出租：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
香港		
1. 上環忠正街 1-19 號及奇靈里 21 號	7,858	90,048
2. 上環樓梯臺 1-4 號	2,860	14,300
3. 灣仔莊士敦道 206-212 號	4,339	65,083 (註一)
4. 灣仔活道 17 號	2,015	17,128 (a)
5. 香港仔石排灣道 85-95 號	4,950	47,025 (b)
6. 半山羅便臣道 62C 號及西摩臺 6 號	3,855	33,760
7. 半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65%權益)	52,466	306,921
8. 半山堅道 73-73E 號	6,781	60,659
9. 半山羅便臣道 98-100 號	5,594	23,576 (c)
10. 西灣河太祥街 2 號	13,713	123,417
11. 鴨脷洲大街 65-71 號	4,800	40,800
小計：	109,231	822,717
九龍		
12. 佐敦德成街 2A-2F 號	10,614	89,229
13. 大角咀角祥街 25-29 號	26,953	227,411
14. 大角咀利得街 35-47 號、角祥街 2-16 號 及福澤街 32-44 號	20,114	181,025
15. 長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,300 (註二)
16. 深水埗西洋菜北街 456-466 號及 黃竹街 50-56 號	22,966	194,397 (註二)
17. 石硤尾巴域街 1-15 號及南昌街 202-220 號	20,288	162,304 (d)
18. 石硤尾耀東街 3-8 號	7,313	58,504 (d)
19. 紅磡黃埔街 15-17A 號	4,000	36,000 (e)
20. 紅磡黃埔街 31-33 號	3,000	27,000 (f)

21.	紅磡黃埔街 39-41 號及 寶其利街 12A-12B 號及 22-22A 號	4,900	44,100 (g)
22.	紅磡機利士南路 14-16 號及 26-28 號及 必嘉街 76-78 號	6,375	57,375 (h)
23.	土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、庇利街 2-20 號 及崇志街 18A-30 號	23,031	207,256
24.	九龍城福佬村道 67-83 號	10,954	93,109 (註二)
25.	九龍城南角道 4-6 號	2,817	23,945 (i)
26.	何文田窩打老道 74-74C 號及 祐滿街 15-25 號 (集團佔該項目 49%權益)	10,677	39,240
	小計：	<u>180,512</u>	<u>1,499,195</u>
	合共：	<u>289,743</u>	<u>2,321,912</u>

註一：擬完成發展後持作收租物業。

註二：有關發展面積可能需要有待達成補地價協議方可落實。

* 本表四在自佔樓面面積註有英文字母之項目，將可與以下表五在自佔樓面面積註有相同英文字母之項目（如能完成收購全部業權）合併發展。

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成或以上業權

新收購市區重建項目，有二十五個已購入八成以上業權，須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。如法庭程序順利及無不可預見之阻延，預計以下大部份項目可於二零二零年至二零二二年開售。以目前政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
香港		
1. 灣仔活道 13-15 號	3,993	33,941 (a)
2. 香港仔石排灣道 83 號	1,128	10,716 (b)
3. 香港仔田灣街 4-6 號	1,740	14,790
4. 大坑新村街 9-13 號	2,019	18,171
5. 大坑新村街 17-25 號	4,497	40,473
6. 鰂魚涌英皇道 983-987A 號及 濱海街 16-94 號 (集團佔該項目 50%權益)	43,882	176,760
7. 半山羅便臣道 88 號	10,361	51,805 (c)
8. 半山羅便臣道 94-96 號	6,362	31,810 (c)
9. 半山羅便臣道 105 號	27,530	126,638
小計：	101,512	505,104
九龍		
10. 大角咀嘉善街 1 號、大角咀道 39-53 號及 博文街 2 號	9,642	86,778
11. 大角咀大角咀道 177-183 號	4,500	36,000
12. 大角咀大角咀道 189-199 號	6,745	60,705
13. 大角咀萬安街 16-30 號	6,418	57,762
14. 石硤尾巴域街 17-27 號	7,725	61,800 (d)
15. 石硤尾耀東街 1-2 號及 9-12 號	7,350	58,800 (d)
16. 紅磡黃埔街 1-11C 號及 19-21C 號及 必嘉街 80-86 號	15,725	141,525 (e)
17. 紅磡黃埔街 23-29 號及 35-37 號及 必嘉街 79-81 號	8,625	77,625 (f)
18. 紅磡寶其利街 14-20 號及機利士南路 46-50 號	7,000	63,000 (g)
19. 紅磡機利士南路 2-12 號及 18-24 號	17,000	153,000 (h)
20. 紅磡黃埔街 2-16A 號	14,400	129,600

21. 紅磡黃埔街 22-24 號及必嘉街 88-90A 號	4,675	42,075
22. 紅磡機利士南路 30-44 號及必嘉街 75-77 號	13,175	118,575
23. 紅磡黃埔街 26-40A 號及必嘉街 83-85 號	13,175	118,575
24. 土瓜灣土瓜灣道 68A-70C 號、 下鄉道 14-16 號、麗華街 1-7 號及 美華街 2-8 號	22,023	149,141
25. 九龍城南角道 8-22 號	7,360	62,560 (i)
小計：	<u>165,538</u>	<u>1,417,521</u>
合共：	<u>267,050</u>	<u>1,922,625</u>

* 本表五在自估樓面面積註有英文字母之項目（如能完成收購全部業權），將可與以上表四在自估樓面面積註有相同英文字母之項目合併發展。

(表六) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購二成以上至八成以下業權

集團另有三十一個遍佈港九市區各交通樞紐之項目正在進行收購，共有自佔土地面積約二十三萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為二百萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為八十四萬平方呎。

以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

土地儲備

集團於二零一七年五月以港幣二百三十二億八千萬元，從政府公開招標中投得以下一幅位於中環美利道，連接港鐵站兼可飽覽鄰近遮打花園、終審法院以至皇后像廣場開揚景觀之珍貴商業用地。將發展成為寫字樓及商業項目：

地點	地契 屆滿年期	地盤面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)
香港中環美利道，內地段第 9051 號	二零六七年	31,000	100.00	465,000 (註)

註：包括一個設有 102 個私家車位及 69 個電單車位之公眾停車場

此外，集團於二零一七年十二月亦就以下兩幅分別位於粉嶺北及古洞新發展區之土地，完成補地價及換地手續，以作住宅項目發展之用：

地點	地契 屆滿年期	地盤面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)	補地價 (港幣百萬元)
1. 粉嶺北粉嶺上水市地段 262 號	二零六七年	174,235	100.00	609,817	2,531.68
2. 古洞粉嶺上水市地段 263 號	二零六七年	56,510	80.00	271,248	1,235.38

本年度結束後，集團於二零一八年二月以合共約港幣一百五十九億五千九百萬元購入以下兩幅位於啟德發展區之毗鄰住宅用地之權益，此項目鄰近日後之啟德港鐵站，將發展成為總樓面面積逾一百萬平方呎之時尚豪華住宅：

地點	地契 屆滿年期	地盤面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 啟德新九龍內地段 6562 號	二零六六年	94,755	100.00	397,967
2. 啟德新九龍內地段 6565 號	二零六六年	121,224	100.00	674,602

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百七十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
進行發展中物業樓面 (註)	14.2
主要已開售項目可售尚餘樓面	1.1
	小計：
	15.3
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	9.4
	合共：
	24.7

註：當中包括粉嶺北及和生圍之項目，其自佔可發展面積合共約四百四十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團擁有五十一個已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，估計可於二零一九年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約四百二十萬平方呎，總地價成本估計約港幣三百四十六億元，即使其中包括收購高價之地下舖位及位處半山西摩道珍貴地段之項目成本在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣八千二百元。

集團本年度內完成統一收購五個項目(分別位於半山堅道 73-73E 號、半山羅便臣道 98-100 號、西灣河太祥街 2 號、九龍城南角道 4-6 號，以及大角咀利得街 35-47 號、角祥街 2-16 號及福澤街 32-44 號)之全部業權。此外，透過收購毗鄰物業，令現有多個地盤面積擴大。油塘灣商住項目亦已進行申請換地。

新界土地

於二零一七年十二月三十一日，集團持有約四千四百九十萬平方呎新界土地儲備，為本港擁有最多新界土地之發展商。

政府於二零一三年七月公佈《新界東北新發展區規劃及工程研究》結果，確認古洞北及粉嶺北作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分。政府同時採取加強版「傳統新市鎮發展模式」，在符合發展條件下，容許原址換地，令私人土地業權人可發展個別私人項目。古洞北及粉嶺北之分區計劃大綱草圖已獲得行政長官會同行政會議批准。集團於粉嶺北新發展區內共擁有二百四十萬平方呎土地，估計約有逾八十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團早前已就其中五幅位於粉嶺北及古洞北之土地向政府申請換地，當中兩幅如上文所述已於二零一七年十二月完成補地價及換地手續，另外三幅則已獲政府同意進一步處理。該三幅位於粉嶺北之土地分別約為二十二萬八千平方呎、二十四萬一千平方呎及二十四萬平方呎，預計可為集團提供共約四十四萬平方呎之商場樓面面積及三百萬平方呎住宅樓面面積，有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

根據上述《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輦/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輦之新鐵路方案初步概念。集團在原來之《新界東北新發展區規劃及工程研究》內之坪輦/打鼓嶺藍圖內，擁有約一百三十六萬平方呎之土地，並在旁邊擁有約一百零九萬平方呎之土地，合共約二百四十五萬平方呎擴大範圍之土地。此外，政府為增加房屋土地供應，亦先後公佈《元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究》初步發展大綱圖及第二階段社區參與；以及《錦田南及八鄉土地用途檢討》。本集團在該研究範圍內亦擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，洪水橋新發展區面積達七百一十四公頃，集團於區內擁有約六百四十七萬平方呎土地。根據「洪水橋及廈村分區計劃大綱圖草圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬五千人新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。有關建議對本集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

此外，位於元朗和生圍別墅發展及濕地保育項目，已獲城市規劃委員會批准。該項目佔地約二百二十三萬平方呎，可提供約八十九萬平方呎之住宅樓面，興建約四百幢獨立屋。補地價手續正在進行中，有待與政府就補地價達成協議後，項目方能落實。

政府於二零一四年十月推出之「補地價仲裁先導計劃」試行兩年，目標乃促使補地價協議早日達成，以便加快房屋和其他土地用途之供應。政府已延長此先導計劃兩年，至二零一八年十月。集團因此日後如有需要，仍可就換地或地契修訂考慮提出仲裁申請。

收租物業

集團於本年度在本港之應佔租金總收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司貢獻，較去年增加 3% 至港幣六十七億四千六百萬元，而應佔稅前租金淨收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，亦較去年上升 3% 至港幣五十三億零五百萬元。其中單就集團擁有 40.77% 應佔權益之國際金融中心項目，於本年度所貢獻之自佔租金總收入達港幣十九億八千五百萬元（二零一六年：港幣十九億一千八百萬元）。集團主要出租物業於二零一七年十二月底之出租率為 97%。此外，集團持有約九千個泊車位為另一租金收入來源。

位於山林道之銀座式商業項目、京華道之甲級商廈，以及「利奧坊·曉岸」之零售商場於本年度相繼落成。集團於二零一七年十二月底，在本港之已建成自佔收租物業組合擴展至八百九十萬平方呎（不包括已於二零一八年一月售出之北角京華道商廈），當中明細如下：

以類別劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	4.7	53
寫字樓	3.3	37
工業	0.45	5
住宅及套房酒店	0.45	5
總計：	8.9	100

以區域劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.2	24
九龍	2.9	33
新界	3.8	43
總計：	8.9	100

零售物業組合

集團旗下各主要購物商場（除部份正進行翻新或租戶組合重整外）於二零一七年十二月底近乎全部租出，且租金穩定上升。租務表現理想乃由於各商場之位置均交通方便、顧客服務周全，兼且租戶配搭得宜所致。此外，各商場除經常進行設施提升以維持競爭優勢外，集團亦緊貼市場潮流，推出多項具創意之推廣活動以吸引更多人流。例如，集團早前提供多個場地（即將軍澳「新都城中心」、「荃灣千色匯」及「元朗千色匯」）予本港一間電視機構拍攝全港首部 4K 全實景製作之電視劇；劇集大結局則於馬鞍山「新港城」現場播出。該劇集深受觀眾歡迎，令集團多個商場之知名度進一步提升。至於「荃灣千色匯」則透過推出微電影推廣裝修新貌，以及虛擬實境(VR)及擴增實境(AR)互動遊戲作節日推廣，成功吸引年輕新世代匯聚而成為區內之時尚熱點。此外，將軍澳「新都城中心(二期)及(三期)」邀得日本著名漫畫家鳥山明先生，於商場內首次展出「小雲及悟空」聯乘之立體角色裝置。各項推動活動均創意非凡，備受業界讚賞，令集團在香港經濟日報舉辦之「我最喜愛商場大獎」中屢獲殊榮，而將軍澳「新都城中心」更被選為「全港十大我最喜愛商場」之一。

此外，新近落成之山林道商業項目，以及「利奧坊·曉岸」之零售商場，招租反應均甚為理想。至於其他在建物業（例如位於中環砵甸乍街，以及尖沙咀中間道之商業項目）亦進展順利。當中位於尖東港鐵站上蓋，與日後高鐵西九龍站僅一站之隔之中間道項目，將發展成為一幢匯集醫療、餐飲、零售及停車場設施之銀座式商業物業。該項目由專業醫療設計顧問團隊策劃之醫務專用樓層，備有多項先進設施(如空氣淨化系統、後備電源等)以切合各項醫療需要。基座所設有之停車位，可直達各商場樓層，方便顧客輕鬆購物。至於最高樓層則匯集尊尚食府，讓顧客品嚐美食之餘，亦可盡享醉人維港景緻。整個項目樓面面積約三十四萬平方呎，預計可於二零一九年落成，現正進行前期推廣。

寫字樓物業組合

由於本港經濟動力持續向上，加上新供應有限，令本港寫字樓之租賃需求保持殷切。本年度集團位於核心商業區之優質寫字樓物業，如中環「國際金融中心」、北角「友邦廣場」以及上環「富衛金融中心」，出租率保持高企，租金收入亦有所提升。至於集團位於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合 — 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道 78 號」及「鴻圖道 52 號」，租務表現同樣理想。

集團另有多個優質寫字樓項目正在興建（例如中環美利道項目，以及北角電氣道及灣仔莊士敦道重建項目），將額外提供樓面面積合共約六十七萬平方呎，令物業組合規模進一步壯大。

酒店

向為本港酒店業界翹楚之「香港四季酒店」，其入住率及平均房價於本年度均有所提升，並且取得多項國際獎項，當中包括被《福布斯旅遊指南2017》評為「四重五星級」酒店，而中菜廳龍景軒及法國餐廳Caprice則分別獲《香港及澳門米芝蓮指南2017》選為三星及兩星食府。

此外，為提升集團之資產回報，集團於年內分別以港幣二十二億四千八百萬元及港幣十億元，完成出讓餘下兩間麗東酒店 — 即「觀塘麗東酒店」及北角「麗東軒」之公司權益。

建築

集團開發各類物業，均追求盡善盡美。當中馬鞍山「迎海•御峰」及銅鑼灣「雋琚」，獲香港專業驗樓學會評為「2017年度五星級屋苑」。至於北角「京華道18號」甲級寫字樓，以及尖沙咀「中間道15號」銀座式商業項目，則取得國際WELL健康建築研究院(International WELL Building Institute)金級別前期認證。而「中間道15號」項目更於「2017年亞洲國際商業地產投資交易會大獎」獲頒最佳未來發展項目銅獎，又於「2017年亞洲卓越大獎」中，奪得「最佳綜合用途發展項目(亞洲)」殊榮。

集團取得如此佳績，實有賴各部門群策群力，細心規劃每項建築環節。例如，集團廣泛採納領先能源與環境設計(LEED)及建築環境評估方法升級版(BEAM Plus)所提倡之節能環保元素。除研發並採用預制組件外，集團亦自行承辦各發展項目之地基工程，並參與生產玻璃幕牆，務求加快工程進度，減少對地盤周邊人口稠密之社區造成滋擾。以上措施既有助減省人手及材料損耗，亦令品質及成本效益有所提升。此外，因應集團現有多個在建項目，集團因此透過大量採購合適建材及機電設備，並招攬更多優質承判商，以規模優勢進一步削減建築成本開支。

集團對建造團隊身處地盤之工業安全，至為關注。由於集團推動地盤工業安全不遺餘力，令建築工程之意外事故率遠低於同業，因此獲得「積極推動安全獎」及「安全嘉許獎」等多項嘉獎。

本年度內在香港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔權益 (%)	自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 傲形 紅磡馬頭圍道 200 號	4,905	41,314	商住	100.00	41,314
2. 柏匯 筲箕灣成安街 33 號	7,513	80,090	商住	100.00	80,090
3. 迎豐 馬頭角馬頭角道 50 號	11,400	102,570	商住	100.00	102,570
4. 利奧坊•曉岸 旺角利得街 11 號	19,600	176,353	商住	100.00	176,353
5. 北角京華道18號	52,689	329,752	寫字樓	100.00	329,752
6. 尖沙咀山林道38號	4,586	55,031	商業	100.00	55,031
				合共：	785,110

內地方面，集團建築部對所有項目之投標評審、合約履行、開發進度以至產品質素等關鍵範疇，均設有既定標準，且全程監控並作定期意見回饋，確保各項目之建築質素貫徹如一，同樣超卓。

物業管理

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港及內地合共管理逾八萬個住宅及工商業單位、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及二萬個車位。

秉承集團一向以客為尊之理念，物業管理成員公司不斷精益求精，以滿足顧客要求。所獲得之多項專業認證，包括 ISO 9001 品質管理體系、ISO 10002 投訴處理管理體系、ISO 14001 環境管理體系、OHSAS 18001 職業安全健康管理體系，以及香港 Q 嘜優質服務計劃標誌，充份反映集團致力為客戶提供既優質又稱心之服務。當中，恒益物業管理有限公司轄下之「尊家管業有限公司」，為集團一系列位於市區之「The H Collection」精品住宅，提供一站式優質服務。該公司成立不久亦同樣獲得上述多項認證，表現卓越。

至於在公益服務方面，物業管理成員公司亦不甘後人。繼早前成功創辦《關愛年》及《耆樂年》之後，近年再以《菁英年》為主題推動社會大眾關注年青新一代全人發展。至於其義工服務團隊除獲香港義工聯盟頒授「傑出義工隊 — 銀獎」外，亦十二度贏得社會福利署「全港最高義工服務時數獎 — 冠軍」。

中國內地

本年度內地延續房地產調控政策，推行因城施策，分類調控之措施。在一、二線熱點城市，為免房價上漲過速，中央推行限價、限購、限貸及限售之「四限」政策以抑制投資投機需求。在嚴格規範信貸條件及用途之餘，同時亦增加住宅用地供應。熱點城市住宅交投價量均見穩定，其他城市則維持去庫存政策。及後於黨第十九次全國代表大會中，中央定下「房子是用來住的，不是用來炒的定位。加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度」之重要基調。

本年度內建成以下主要項目：

項目名稱	發展類別	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 蘇州「水漾花城」G3期1及2號棟	住宅/商業	70	0.69
2. 上海「恒基旭輝中心」四期	辦公樓	50	0.18
3. 南京「玲瓏翠谷」二期	住宅	100	0.04
4. 西安「恒基·碧翠錦華」3A期	住宅	100	0.54
5. 蘇州「水漾花城」F1F2地塊2期			
- 24及30號棟	住宅	70	0.13
- 其他	住宅	100	1.26
6. 蘇州「恒基·旭輝城」1及2期	住宅	50	1.14
7. 西安「御錦城」2R4期	住宅	50	0.93
		總計：	4.91

集團早前因應市場基本環境變化而作出以下策略：

「物業投資」：集團於主要城市之核心地段，積極物色具潛質之地塊，並發展成為商辦項目作長期收租之用。當中由於內地對優質寫字樓需求殷切，而零售商場則整體受網上購物所衝擊，集團日後將主力發展甲級寫字樓商業項目，而購物商場佔整體投資物業組合之比重將相應減低。

「物業發展」：集團將加強與內地房地產開發商合作，開發一線及具經濟增長潛力之二線城市之住宅項目。以集團品牌信譽、管理經驗及財務實力，結合當地發展商之市場資訊、開發效率及成本優勢，令發展項目之回報進一步提升。

就上述策略方針，集團於本年度內轉讓持有非核心收租物業及待發展地塊之公司權益：

- (一) 於二零一七年二月，以約港幣三十二億六千一百萬元(將須予以調整)完成轉讓持有北京「恒基中心」商場連車位等之投資公司權益。
- (二) 於二零一七年三月，完成轉讓持有位於廣州芳村尚待拆遷及清理之地塊之投資公司權益予碧桂園控股有限公司(「碧桂園」，為本港上市之房地產開發商)，總代價合共約港幣二十億一千七百萬元(包括清還關聯人士貸款)。該項目原可建樓面面積逾一千二百萬平方呎。
- (三) 於二零一七年七月，完成轉讓若干公司之權益予廣州富力地產股份有限公司(為本港上市之房地產開發商)，該等公司分別持有集團九個位於瀋陽、鞍山、鐵嶺、大連及廣州之項目，總代價(包括清還關聯人士貸款)合共約港幣八十五億四千四百萬元(將須予以調整)。項目原可建樓面面積合共約三千九百萬平方呎。

集團亦於本年度內補充主要城市核心地段之商業地塊，以及在一線及主要二線城市之住宅發展項目：

- (一) 於二零一七年一月，集團以約人民幣二十三億三千萬元，投得一幅位於上海市徐匯區黃浦江之南延伸段，可建樓面面積共約九十六萬平方呎之商辦用地。連同於二零一五年七月購入之另一鄰近地塊，將發展成為樓面面積近三百萬平方呎之大型綜合項目。
- (二) 於二零一七年六月，集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」，為本港上市之房地產開發商)訂立合作協議，共同開發蘇州市吳中區兩幅分別位於甪直鎮及胥口鎮之住宅用地。當中佔地三十一萬平方呎之甪直地塊，以約人民幣五億四千六百萬元購入，可建樓面面積逾四十六萬平方呎，集團擁有該項目 50%權益。至於佔地五十二萬平方呎之胥口地塊，以約人民幣十四億四千二百萬元購入，可建樓面面積逾一百三十萬平方呎，集團擁有該項目 50%權益。

- (三) 於二零一七年七月，集團與綠地控股集團股份有限公司（「綠地」，為內地上市之房地產開發商）及招商局蛇口工業區控股股份有限公司（「招商」，為內地上市之房地產開發商）各自屬下之子公司訂立合作協議，共同開發一幅位於上海浦東臨港新城之住宅用地。該幅面積約六十六萬平方呎之土地，以約人民幣十五億六千萬元購入，可建樓面面積約七十九萬三千平方呎。集團擁有該項目 32%權益。
- (四) 於二零一七年八月，集團與碧桂園、招商及萬科企業股份有限公司（「萬科」，為內地上市之房地產開發商）各自屬下之子公司訂立合作協議，共同開發兩幅同位於上海浦東臨港新城之住宅用地。該兩幅相連土地面積合共約六十九萬平方呎，以合共約人民幣十六億三千萬元購入，總可建樓面面積約八十三萬平方呎，集團擁有該項目 25%權益。
- (五) 於二零一七年九月，集團與旭輝訂立另一合作協議，以各佔一半權益共同開發一幅位於上海黃浦區淮海中路街道 45 街坊 17/2 宗之商辦用地。該幅面積約九萬三千平方呎之土地以約人民幣十三億三千萬元購入，項目建成後可提供總樓面面積約二十八萬平方呎。

集團於二零一七年十二月三十一日，除有自佔樓面面積約一百萬平方呎之存貨外，於十一個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約三千五百五十萬平方呎，當中約 74%可發展為住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

集團自佔
可建樓面面積*
(百萬平方呎)

主要城市	
上海	3.5
廣州	1.8
小計：	5.3
二線城市	
長沙	6.2
成都	3.6
大連	0.3
南京	0.1
瀋陽	4.5
蘇州	3.0
西安	9.3
徐州	0.6
宜興	2.6
小計：	30.2
總計：	35.5

* 不包括地庫及停車場面積

土地儲備之用途

	估計可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	26.1	74
寫字樓	4.9	14
商業	3.9	11
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.6	1
總計：	35.5	100

物業銷售

本年度內，集團從各發展項目錄得自佔合約銷售總額約港幣八十一億八千九百萬元，而售出自佔樓面面積則為六百三十萬平方呎，其中蘇州「水漾花城」及「恒基旭輝城」、西安「御錦城」、上海「恒基旭輝中心」、長沙「恒基·凱旋門」及宜興「譽瓏湖濱」等為銷售主要項目。

收租物業

於二零一七年十二月三十一日，集團在內地擁有約六百四十萬平方呎已建成投資物業。本年度內，由於北京「恒基中心」自二零一七年二月完成出售商場及車位後已不再有租金貢獻，集團應佔租金總收入僅升 1%至港幣十七億一千三百萬元，至於應佔稅前租金淨收入則減少 0.4%至港幣十三億四千四百萬元。

在北京市，「環球金融中心」於本年度成功吸引「史賓沙職業顧問」、「美國美富律師事務所」、「信誠基金」及「絡威爾軟體」等多家知名企業進駐，令該項座落於朝陽商務中心區之國際甲級寫字樓，於二零一七年十二月底出租率高達 98%。

在上海市，鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，一直致力為消費者及遊客引入創意獨特之設計及生活體驗。當中「星巴克」咖啡店於本年度已完成翻新並擴充成為雙層店，而另一知名零售品牌「PUMA」亦將於二零一八年年初擴展為複式旗艦店。集團將繼續為該商場引進更多運動主題商戶及知名食肆，務求以多元化特色吸引顧客舉家前來購物體驗，從而提升商戶之營業額。位處南京西路之「六八八廣場」，以及徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，憑藉優越位置吸引多家知名跨國集團及當地企業前來進駐，令租務表現保持理想，該兩項物業將進行裝修及調整租戶組合，以進一步提升其租值。至於上海火車站附近之「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」，本年度租金收入穩步上升，而出租率亦超過 95%，項目所處之位置現已被納入更尊貴之靜安區，隨著鄰近之蘇州河一帶持續發展，將可帶動該等項目進一步受惠。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，以匯集潮流服飾及各式美食而享譽全城。商場翻新工程將於二零一八年上半年逐步完成，當新引入之日式精品超市「美思佰樂」投入服務，顧客將享有煥然一新之購物體驗。

集團另有兩項全資擁有之大型項目正在興建，將進一步壯大集團在內地之收租物業組合：

在上海市徐匯濱江發展區，兩幅分別於二零一五年七月及二零一七年一月投得之商辦用地，現正計劃綜合發展成為一項坐擁約二百六十七萬平方呎之甲級寫字樓，兼配有約三十五萬平方呎商場之地標式建築。整個項目預計將於二零一九年及二零二零年分兩期建成。

此外，座落廣州市越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連之「海珠廣場站項目」，為集團另一地標式綜合發展項目。該大型項目地下空間之佔地面積，於二零一七年六月以約人民幣六億四千萬元的地價，增加約三十四萬平方呎，而可作商業用途之建築面積增加約四十三萬平方呎。開放式活動空間由商場延伸至擴大之地下廣場，將進一步提升協同效應，突顯多層次之購物消閑及娛樂體驗。樓面面積約一百八十萬平方呎之商場及兩幢辦公大樓，預計可於二零一九年年底落成。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零一七年十二月三十一日止年度股東應佔盈利為港幣一億一千一百萬元，較去年度之港幣一億元，增加港幣一千一百萬元或 11%。此淨增長乃主要由已終止營運之內地基建業務於本年度完成清盤程序，所錄得港幣三千三百萬元淨收益，以及「千色 Citistore」盈利貢獻減少港幣二千三百萬元對沖所致。

恒發現時在六個人口稠密之住宅社區，設有名為「千色 Citistore」之百貨公司，致力以具競爭力之價格，為顧客提供種類繁多兼品質可靠之貨品，從而享受一站式之購物樂趣。

恒發於本年度推出以下多項新猷以提升「千色 Citistore」之競爭優勢：

- 馬鞍山店於二零一七年一月遷往同一商場另一地點繼續經營，而將軍澳店亦於本年度擴充規模並完成翻新。憑藉更寬敞之樓面，兼且引進更多獨特品牌，該兩間門店令顧客享有更佳之購物體驗而備受歡迎。就以首次引入該兩間門店之「CITIZEN'S EDIT」時裝概念店及「CTBeatZ」活動平台為例，「CITIZEN'S EDIT」搜羅各地潮流服飾精品品牌，並作限量發售，完全切合都市年輕人注重獨特個人風格之要求。至於「CTBeatZ」則舉辦多項創意活動及工作坊，令顧客對產品資訊及生活體驗更添充實。
- 「千色 Citistore」繼續運用科技，加強與顧客溝通聯系。其中於二零一七年四月推出之手機應用程式「Citi-Fun」，網羅所有購物折扣優惠之最新資訊，並且透過全新之積分獎賞計劃及提供特價貨品優惠予「Citi-Fun」會員，鼓勵顧客再次光顧並增加消費。顧客對積分獎賞計劃反應理想，截至二零一七年十二月底，「千色 Citistore」已招攬逾十六萬名「Citi-Fun」會員。
- 「千色 Citistore」於二零一七年九月推出四隻以小鳥為造型之吉祥物（分別名為「卡卡」、「娜娜」、「虎虎」及「露露」，結合起來與「色彩繽紛」(Colourful)之日文拼音相近，同時亦與「千色 Citistore」為生活添千色之使命相呼應），以別具創意之宣傳手法，吸引更多顧客。由於「千色 Citistore」之服務表現持續良好，因此在香港旅遊發展局主辦之「2017 年傑出優質商戶獎」，在百貨公司類別中榮獲金獎。

由於二零一七年一月及二月天氣異常和暖，影響冬季貨品之銷情，「千色 Citistore」於截至二零一七年十二月三十一日止年度，其自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年下跌 4%。

本年度內，「千色 Citistore」銷售自營貨品之收入較去年下跌 6%至港幣四億一千萬元，惟毛利率仍保持平穩為 35%。當中家居用品及玩具類別佔期內銷貨收入總額約 53%，而時裝類別則佔約 31%，餘下約 16%則來自食品及美容化妝類別。

「千色 Citistore」之特許銷售乃透過授權予特許經營商，將部份店舖位置供其設立自身特許專櫃以銷售其自身產品；而寄售則指於指定貨架、區域或位置銷售寄售商自有商品。各特許及寄售專櫃均以銷售分成，或基本租金(如有)，並以兩者較高者收取成為「千色 Citistore」之租金收入。本年度內，此等特許及寄售專櫃之銷售總額較去年下跌 3%至港幣十四億元，因此所提供之租金總收入亦相應減少 3%至港幣四億一千七百萬元。

由於銷售自營貨品之毛利減少港幣九百萬元，加上特許及寄售專櫃之租金總收入亦減少港幣一千三百萬元，儘管「千色 Citistore」已不斷提升效率並控制經營開支，惟其截至二零一七年十二月三十一日止年度之稅後盈利貢獻仍較去年減少港幣二千三百萬元或 24%，至港幣七千四百萬元。

整體而言，計及已終止營運之內地基建業務完成清盤程序所帶來之淨收益港幣三千三百萬元後，恒發於本年度之股東應佔盈利為港幣一億一千一百萬元，較去年度之港幣一億元，增加港幣一千一百萬元或 11%。

本地居民消費意欲自二零一七年第四季有所回升，而訪港旅客人數亦持續增加，恒發因此對二零一八年之經營前景審慎樂觀。由於「Citi-Fun」積分獎賞計劃反應理想，「千色 Citistore」將鼓勵會員多加光顧，並增加消費數額。此外，「千色 Citistore」將繼續推出多項具創意之推廣活動，並嚴格控制成本，以提升整體業績。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

二零一七年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣八十二億二千五百萬元，較上年度增加港幣八億八千四百萬元。未計其所佔國際金融中心之重估增值，香港中華煤氣稅後溢利為港幣七十億零八百萬元，較上年度上升約14%。

香港中華煤氣本年度投資港幣六十一億四千一百萬元於生產設施、管道、廠房和其他固定資產，以拓展及配合本港和內地各項現有及新增業務之持續發展。

本港煤氣業務

受惠於工商業煤氣銷售量上升，二零一七年本港煤氣銷售量較上年度上升0.8%，達29,049百萬兆焦耳；而全年爐具銷售量逾二十七萬五千台，與上年度相若。截至二零一七年年底，客戶數目達1,883,407戶，較上年度增加23,993戶，輕微上升1.3%。二零一七年八月一日生效之煤氣標準收費上調有助該集團抵銷部分增加之成本。

中國內地公用事業業務

於二零一七年十二月底，香港中華煤氣持有港華燃氣有限公司（「港華燃氣」；股份代號：1083）已發行股份總數約67.1%。港華燃氣於二零一七年度之業務增長理想，股東應佔稅後溢利為港幣十三億六千五百萬元，較上年度增加約40%。

港華燃氣在項目開發方面亦有理想發展，二零一七年新增湖北省鍾祥市胡集鎮城市燃氣項目、內蒙古自治區包頭市固陽縣天然氣中游管網項目和遼寧省瀋陽市瀋陽經濟技術開發區分佈式能源項目。

港華燃氣之聯營公司佛山市燃氣集團股份有限公司於二零一七年十一月在深圳證券交易所上市。該公司主要經營城市管道燃氣業務。

包括旗下之港華燃氣在內，香港中華煤氣截至二零一七年年底在內地之城市燃氣項目總數已達一百三十一個，遍佈二十三個省、自治區和直轄市，全年總售氣量約為一百九十五億立方米，較上年度增長14%，燃氣客戶則增加至約二千五百三十八萬戶，增長10%。

該集團在江蘇省常州市金壇區利用地下鹽穴建設之儲氣庫正在興建中，是內地首個由城市燃氣企業組建之天然氣地下儲氣庫，總儲量約為四億四千萬標準立方米，項目將分期建設。第一期工程建設約一億四千萬標準立方米儲量，已於今年一月竣工並通過驗收；第二期工程將於今年三月下旬開始啓動，將建設約三億標準立方米儲量。

香港中華煤氣以「港華」為品牌之天然氣汽車加氣站分佈於全國不同省份，至今已建成一百二十二座，業務進展良好。該集團除了繼續在內地投資於新能源汽車加氣業務外，亦積極開發水上加氣業務。

香港中華煤氣以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場已逾十二年，至今共投資和營運六個水務項目，分別為江蘇省蘇州市吳江區和安徽省蕪湖市之供水合資項目、安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區和蕪湖市江北新區供水獨資項目、江蘇省蘇州市蘇州工業園區之供水和污水處理合資項目和特殊工業污水綜合處理合資項目。此外，「華衍水務」在蘇州工業園區正在興建一座每日處理五百噸廚餘、綠化廢棄物及垃圾滲濾液並將其轉化成天然氣、油品、固體燃料及肥田料之廠房，為香港中華煤氣首個此類型之變廢為寶項目，預計將於今年第四季投產。

香港中華煤氣於今年初參與投資發展河北省滄州市黃驊港之液化天然氣接收站及配套碼頭項目，該項國家規劃能源項目將分期興建四座液化天然氣儲罐，設計規模合共為年接收二百六十萬噸液化天然氣，其中一半預計於二零二一年建成投產；另將建設一個十萬噸級接卸碼頭。目前項目處於前期籌建階段，預計建成後將成為河北省進口液化天然氣之主要通道。

截至二零一七年年底，連同其附屬公司港華燃氣之項目，該集團已於內地二十六個省、自治區和直轄市取得合共二百四十五個項目，較上年度增加四個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、能源高效應用、新興環保能源開發和利用，以及電訊等。

新興環保能源業務

香港中華煤氣透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其屬下企業(統稱「易高」)致力開拓之新興環保能源業務在內地之發展亦穩步向前。

易高在本港之主要業務包括航空燃油儲存庫設施、專用液化石油氣汽車加氣站及垃圾堆填區沼氣應用等在二零一七年皆運作良好，為易高提供穩步增長之收益。二零一七年易高航空燃油儲存庫之周轉量約為六百五十五萬噸，為香港國際機場提供安全可靠之燃料供應。易高五座液化石油氣汽車加氣站年內運作順暢，繼續為本港的士及小巴業界提供優質可靠之燃料供應。易高之沼氣應用項目環保效益明顯，除了已經營多年之東北新界堆填區沼氣項目外，東南新界堆填區沼氣應用項目亦於二零一七年十一月正式投產，進一步提升該集團沼氣利用之比例。

中國政府於二零一七年加大力度推行「煤改氣」，以天然氣替代煤之直接燃燒使用，導致冬季之液化天然氣價格飆升，易高位於山西省晉城市之煤層氣液化項目之經營收入亦獲裨益，生產量亦較二零一六年上升11%，項目盈利也錄得理想之增長。此外，易高積極建立天然氣加氣站網絡，該網絡正逐步成形及有所拓展。

易高在江蘇省張家港市應用自主研發技術發展之非食用油脂原料綜合加工項目已完成建設並進入試生產之階段，成功產出首批三千噸綠色再生之生物柴油出口銷售至歐洲市場。此項目已取得「國際可持續發展與碳認證」。

易高之科研團隊成功開發世界領先之熱解及水解新技術，可把農林廢物之半纖維素、纖維素及木質素有效分解並加以利用，為實現農耕廢物變廢為寶探索出創新之路線。易高計劃在內地秸稈資源豐富之地區推行首個試點項目，率先利用水解技術把秸稈之半纖維素及纖維素分別轉化為糠醛及纖維紙漿，兩者皆是經濟及環保效益顯著之化工原料及基礎物料。

易高在內蒙古自治區鄂爾多斯市之清潔煤化工項目於二零一七年之經營環境得到大幅改善，甲醇銷售價較二零一六年全面上升，全年銷售額增加26%。此外，易高利用部分煤制合成氣年產十二萬噸乙二醇之項目建設工作已完成，預計可於今年首季啟動試投產。

易高針對從高溫煤焦油之瀝青組分提取高質碳素材料之科研工作取得可喜之成果，成功製備符合商業產品規格之中間相碳微球及高質活性碳，前者是鋰離子電池理想之負極材料，後者可用作生產超級電容器。易高計劃在內蒙古自治區鄂爾多斯市投資首個試點項目，並已啟動相關之項目籌備工作，預計二零一九年年初可開始逐步投產。

電訊業務

該集團透過全資附屬公司名氣通電訊有限公司及其屬下公司(統稱「名氣通」)在本港及內地發展電訊業務，為國際及本地電訊營運商和大型企業等客戶提供網絡連接、數據中心及雲端服務，業務持續穩健發展。名氣通利用現有之煤氣網絡鋪設光纖，可產生協同效應，並憑藉歐洲先進之「煤氣管道光纖技術」和「同溝共建技術」作為優勢，於內地遼寧省、山東省、江蘇省、深圳市等地鋪設電訊管道。

名氣通亦投資發展數據中心，至今已在本港及內地營運七座數據中心，分別位於香港、東莞市、濟南市、大連市、北京市及哈爾濱市，可容納高達一萬六千個機櫃。憑藉專業可靠之基建設施為基礎，名氣通亦構建了高靈活性及安全性之雲端空間，切合廣大客戶之需要。

融資計劃

香港中華煤氣自二零零九年設立中期票據發行計劃，於二零一七年發行中期票據合共港幣十四億三千八百萬元，年期為十年。截至二零一七年十二月三十一日止，此中期票據發行金額達港幣一百三十四億元，年期由十年至四十年，息率平均為定息3.5%，年期平均為十五年。

香港中華煤氣於二零一七年十一月首次發行綠色債券，此綠色債券利用該集團之中期票據發行計劃，發行額達港幣六億元及日圓二十億元，年期為十年。籌得之款項將為該集團旗下之「轉廢為能」項目提供資金，包括位於香港新界東南堆填區之沼氣應用及於內地之其他合資格綠色投資項目。香港中華煤氣是本港首家發行綠色債券之能源公用事業企業。透過發行綠色債券，可增加新的綠色債券投資者，以此作為額外融資渠道，並利用融資所得資金投資於《煤氣綠色債券框架》下之環保項目。

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

香港小輪截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務之收益約為港幣四億九千四百萬元，較去年錄得之收益減少2%。收益減少主要由於出售「亮賢居」住宅單位減少所致。本年度香港小輪除稅後綜合溢利約為港幣三億四千六百萬元，比對二零一六年之除稅後綜合溢利港幣二億三千七百萬元，增加46%。

於回顧年內，香港小輪之溢利主要來自出售「逸峯」及「嘉賢居」之住宅單位以及「亮賢居」之車位。

於二零一七年，香港小輪出售「逸峯」、「嘉賢居」及「城中匯」之住宅單位以及「亮賢居」之車位之溢利合共港幣一億二千九百萬元。「海柏匯」之預售情況理想，已售出逾97%之住宅單位。該項目入伙紙已於二零一八年一月發出，單位將會於二零一八年上半年交付業主使用。

香港小輪商舖毛租金收入約港幣九千五百萬元。於二零一七年年底，「亮賢居」、「嘉賢居」及「城中匯」之商舖已全部租出，「港灣豪庭」商舖及「逸峯廣場」之出租率分別為99%及94%。

香港小輪與帝國集團控股有限公司各佔50%股份之合營公司位於新界屯門48區青山公路—青山灣段之屯門市地段第547號興建中的項目，目前發展進度良好。此項目由六幢住宅大樓組成，提供約一千六百六十三伙可眺望海景或園景之單位，預期於二零二二年初建成，總樓面面積約六十六萬三千平方呎。項目優點眾多，包括戶外多元化會所設施及大型園林，毗鄰遊艇會及知名國際學校，交通四通八達，可經西部通道逕往深圳，經高速公路往返九龍，經西區海底隧道往返港島中環區，及經未來屯門隧道往返赤鱗角機場。

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務之經營溢利錄得港幣三千萬元，與去年同期相比，增加120%。船廠業務之收益及盈利皆有所增加。

年內，證券投資錄得溢利港幣八千九百萬元，主要由於出售可供出售證券所致。

香港小輪的「海柏匯」物業已於二零一八年一月份取得入伙紙，已預售的97%住宅單位溢利將會於二零一八年度入賬，連同其他商場的租金，將為該集團來年度的主要收入。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

美麗華於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的收入約為港幣三十一億八千六百萬元，較去年上升2%（二零一六年：港幣三十一億一千八百萬元）。

本年度股東應佔溢利約為港幣十五億一千九百萬元（二零一六年：港幣十二億七千七百萬元），按年上升19%。增長除了是由於本年度收租業務和酒店及服務式公寓業務均取得理想表現外，亦包括出售中環物業之一次性淨收益，投資物業公允價值淨增加及出售證券的淨收益等。

若扣除投資物業公允價值淨增加港幣七億二千三百萬元及於本年度出售中環物業之一次性淨收益約港幣三千二百萬元後，股東應佔基本溢利則按年上升32%至約港幣七億六千四百萬元（二零一六年：港幣五億八千萬萬元）。

該集團旗下的酒店及服務式公寓業務於本年度受惠於訪港旅客及過夜旅客回復增長，錄得收入約為港幣六億六千二百萬元，較去年上升約4%。除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利 (EBITDA) 約為港幣二億四千八百萬元，按年上升約11%。旗下的 The Mira Hong Kong 及問月酒店的出租率及平均房價於年內均錄得理想增長，兩間酒店之出租率的升幅約7%，均比同區酒店之增長為高。

美麗華的收租業務於二零一七年表現穩步上揚，租金收入錄得港幣八億五千九百萬元，EBITDA則錄得港幣七億五千四百萬元，兩者均較與去年度上升4%。

美麗華完成了旗下四大物業—美麗華商場、Mira Mall、美麗華大廈及 The Mira Hong Kong 的軟硬件優化及策略性整合，並於二零一七年六月二日起命名為 Mira Place 美麗華廣場，於尖沙咀黃金購物消費區建立了一百二十萬平方呎的地標。年內美麗華廣場繼續推行資產優化計劃，積極翻新和美化環境，保持商場的新鮮感和吸引力。於管理層積極推出各項商場活動下，美麗華廣場全年平均人流較去年上升6%，帶動租戶提升銷售額約13%。美麗華廣場為該集團之主要投資物業。因從美麗華廣場所得的收入於持續資產優化計劃下穩步上升，美麗華的投資物業公允價值亦於年內增加港幣七億二千三百萬元，增幅與去年相約，整體投資物業帳面值達港幣一百四十一億元。

其餐飲業務收入錄得約港幣三億九千四百萬元，而EBITDA錄得約港幣二千三萬元，按年分別下跌12%及34%，主要受調整旗下部份品牌的店舖地點及數目的影響。國金軒、翠亨邨等中菜餐飲業務表現理想，為該集團提供穩定收益。由二零一三年開始，尖沙咀翠亨邨連續六年榮獲《米芝蓮指南香港澳門》推介。

旅遊業務本年度收入為港幣十二億七千二百萬元，較去年上升6%，主要由於日本及歐洲團收入增加，EBITDA 錄得則約港幣二千九百萬元。

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則。於二零一七年十二月三十一日，淨借貸(包括股東貸款港幣十七億五千四百萬元 (二零一六年十二月三十一日：港幣三億一千六百萬元)) 為港幣五百五十六億三千一百萬元 (二零一六年十二月三十一日：港幣三百三十四億三千四百萬元)，而借貸比率為 19.0% (二零一六年十二月三十一日：12.7%)。

為分散資金來源及延長債務償還期限，集團自二零一七年以來，已發行七年期、十年期、十二年期及十五年期之中期票據，總額合共為港幣二十七億一千五百萬元。此外，集團本年度內亦發行十五年期合共二十億日元之無評級債券，顯示集團優良信貸質素獲得投資界之普遍確認。

集團內部資金持續保持充裕。自二零一七年以來，集團已分別提早全數清還及取消將分別於二零一八年一月及二零一九年一月到期之四年期及五年期定期貸款及銀團循環貸款額，總額為港幣一百三十八億元。本年度內，集團另已運用內部資源全數清還五年期之債券合共七億美元、十年期票據合共四千三百萬美元，以及一百億日元之五年期貸款。

鑑於過往數年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂若干中期及長期之利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份借貸，由浮息轉為以固定利息計算，相信此財資管理策略長遠將令集團受惠。

展望

隨著多項大型跨境基建項目(例如港珠澳大橋，以及廣深港高速鐵路)可望如期落成，本港將更受惠於國家大灣區之發展，而香港作為國際金融及商貿中心之地位將更為鞏固。集團因此對本港樓市長遠前景感到樂觀。

集團繼續透過不同方式補充在本港之土地儲備，至今已取得良好進展：(一)於二零一七年五月以港幣二百三十二億八千萬港元，投得一幅位於中環美利道，可建樓面面積約四十六萬五千平方呎之珍貴商業用地；(二)購入八成以至全部權益之市區舊樓重建項目已增至五十一個，自佔樓面面積合共約四百二十萬平方呎；(三)於二零一七年十二月與政府達成協議，以約港幣二十五億三千二百萬元及港幣十二億三千五百萬元作補價，更改兩幅分別位於粉嶺北及古洞新發展區之土地之發展用途，將可合共提供自佔樓面面積約九十萬平方呎。集團於年終之新界土地儲備，按地盤面積計算，增至四千四百九十萬平方呎，為全港擁有最多新界土地之發展商；以及(四)於二零一八年二月以合共約港幣一百五十九億五千九百萬元，增添兩幅位於啟德發展區，總樓面面積逾一百萬平方呎之住宅用地。

「銷售」－ 集團計劃於今年推售六個發展項目。連同尚餘存貨，在本港有約三千三百個住宅單位及二十七萬平方呎優質辦公或工業樓面於二零一八年可供銷售。此外，集團於二零一八年年初分別以港幣九十九億五千萬元及港幣六十六億元，完成出讓持有位於北角京華道 18 號之甲級商廈及屯門管翠路住宅發展項目之公司權益，所產生之有關利潤可於二零一八年入賬。其中北角京華道之甲級商廈，折合平均每平方呎樓面售價逾港幣三萬元，創出同區新高。

內地方面，中央於二零一八年將著力增加土地供應，並擴大租賃以及保障房用地之規模，令房地產市場邁向多元化平穩發展。此外，因應個別城市仍有庫存壓力，預計「化解房地產庫存，促進房地產持續健康發展」兩個基本點將維持不變。集團將繼續於一線及極具經濟增長潛力之二線城市物色項目，務求擴大土地儲備。同時亦會加強與內地發展商合作，以推動業務發展。

「租務」方面，集團在本港及內地分別持有自佔八百九十萬平方呎以及六百四十萬平方呎之已建成收租物業，並於本年度合共帶來港幣八十四億五千九百萬元應佔租金總收入(包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻)。

集團在本港及內地另有多項大型收租物業正在興建(包括本港之中間道商業項目及美利道寫字樓項目，以及內地上海徐匯濱江項目及廣州海珠廣場站項目)，工程皆進展順暢。在投資物業組合不斷擴展下，集團經常性租金收入將持續增加。

「聯營公司」—香港中華煤氣、美麗華及香港小輪，為集團經常性收入另一穩定來源。其中香港中華煤氣為本港首家公用事業機構，現已發展成為跨行業集團，於內地所經營之二百四十五個項目遍及二十六個省、自治區及直轄市。憑藉在香港及內地合共擁有逾二千七百萬戶管道燃氣客戶，以及不斷擴展其他業務範疇，該公司定能為集團帶來可觀收益。

集團經多年努力「播種」，現已進入「豐收期」，本年度之業績大幅增長，創出歷年之最佳紀錄。透過大量收集新界土地及積極併購舊樓以作重建，在本港擁有可觀之土地儲備，供未來數年業務發展之用。加上不斷擴大之收租物業組合以及於聯營公司之投資收益，集團三大主要盈利支柱(即「銷售」、「租務」及「聯營公司」)均為集團奠定穩固盈利根基。另一方面，集團之資金極為充裕，加上極具豐富經驗之專業團隊，定能充分掌握市場機遇，務使集團之資產價值得以充分實現，為股東創造更佳業績。如無不可預見之情況，預計下年度之業績會有理想表現。

致謝

本人謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，表示衷心謝意。

主席
李兆基

香港，二零一八年三月二十一日

業績

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
收入	三	24,453	25,568
直接成本		(12,726)	(14,702)
		11,727	10,866
其他收益	四	166	169
其他收入淨額	五	5,038	2,283
分銷及推廣費用		(1,077)	(1,212)
行政費用		(1,969)	(1,903)
未計入投資物業及發展中投資物業 公允價值變動之經營盈利		13,885	10,203
投資物業及發展中投資物業之公允 價值增加	六	9,911	7,013
已計入投資物業及發展中投資物業 公允價值變動之經營盈利		23,796	17,216
融資成本	七(a)	(837)	(882)
銀行利息收入		633	327
融資成本淨額		(204)	(555)
應佔聯營公司盈利減虧損		4,966	3,891
應佔合營企業盈利減虧損		4,378	3,889
除稅前盈利	七	32,936	24,441
所得稅	八	(2,115)	(2,255)
本年度盈利		30,821	22,186

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度 (續)

	附註	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		30,433	21,916
非控股權益		388	270
本年度盈利		30,821	22,186
<i>按本公司股東應佔盈利計算之</i>			
<i>每股盈利</i>			
<i>(賬目所示每股盈利)</i>			
基本及攤薄	十(a)	港幣7.61元	港幣5.48元*
<i>按不包括投資物業及發展中投資</i>			
<i>物業公允價值變動扣除遞延</i>			
<i>稅項後)之影響之每股盈利</i>			
<i>(每股基礎盈利)</i>			
基本及攤薄	十(b)	港幣4.89元	港幣3.54元*

* 就二零一七年派發之紅股作出調整。

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註九。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
本年度盈利	30,821	22,186
本年度其他全面收益(除稅及重新分類 調整後)：		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面 收益	53	3
其後可能被重新分類至損益之項目：		
— 匯兌差額：匯兌儲備之變動淨額	3,221	(3,577)
— 現金流量對沖：對沖儲備之變動淨額	156	45
— 可供出售證券：公允價值儲備之變動淨額	245	68
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	1,524	(1,089)
本年度其他全面收益	5,199	(4,550)
本年度全面收益總額	36,020	17,636
應佔：		
本公司股東	35,627	17,386
非控股權益	393	250
本年度全面收益總額	36,020	17,636

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

		於二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		172,673	131,850
其他物業、廠房及設備		350	1,419
聯營公司權益		59,506	53,936
合營企業權益		44,865	38,728
衍生金融工具		111	358
其他金融資產		11,937	10,854
遞延稅項資產		424	377
		289,866	237,522
流動資產			
購買物業訂金	十二	1,666	4,608
存貨	十三	73,602	75,242
應收賬款及其他應收款	十四	19,452	10,651
保管賬存款		2,333	1,289
現金及銀行結餘		24,673	22,966
		121,726	114,756
分類為尚待完成之交易資產		-	3,220
		121,726	117,976
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十五	23,355	21,223
銀行借款		23,506	14,392
擔保票據		1,169	5,760
應付稅項		1,968	1,054
		49,998	42,429
分類為尚待完成之交易資產之相關負債		-	32
		49,998	42,461
流動資產淨值		71,728	75,515
總資產減流動負債		361,594	313,037

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日 (續)

	於二零一七年 十二月三十一日 附註 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債		
銀行借款	45,671	28,086
擔保票據	8,204	7,846
同母系附屬公司借款	1,754	316
衍生金融工具	746	906
遞延稅項負債	6,607	6,582
	<u>62,982</u>	<u>43,736</u>
資產淨值	<u>298,612</u>	<u>269,301</u>
資本及儲備		
股本	52,345	52,345
其他儲備	240,780	211,189
本公司股東應佔權益總額	<u>293,125</u>	<u>263,534</u>
非控股權益	5,487	5,767
權益總額	<u>298,612</u>	<u>269,301</u>

附註：

一 編製基準

二零一七年度初步全年業績公佈所載列截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》（第622章）第436條所載有關該等法定財務報表需作出之披露進一步資料如下：

按香港《公司條例》（第622章）第662(3)條及附表6第3部分之要求，本公司已將截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表呈交予公司註冊處處長，並將在適當時候呈交截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該兩年之財務報表發表報告。核數師報告均為無保留意見，沒有包括提及核數師在無作出保留意見之情況下，以強調事項的方式提請垂注參考之任何事項；及沒有包括按香港《公司條例》（第622章）第406(2)條、第407(2)條或(3)條所載而作出之聲明。

法定財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》（此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋）及香港公認會計原則之規定而編製。法定財務報表亦符合香港《公司條例》（第622章）適用的有關編製財務報表之規定。法定財務報表同時符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用之披露規定。

除以下資產及負債是按公允價值列賬外，編製法定財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 被劃歸為可供出售證券之金融工具；
- 衍生金融工具；及
- 投資物業及發展中投資物業。

分類為待出售之非流動資產及尚待完成之交易會以賬面值及公允價值減出售成本後之較低者列值。

二 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之下列《香港財務報告準則》修訂，並與本會計期間本集團之綜合財務報表有關：

- 《香港會計準則》第七號「現金流量表：披露計劃」之修訂
- 《香港會計準則》第十二號「所得稅：確認來自未實現虧損的遞延稅項資產」之修訂

在《香港會計準則》第七號之修訂下，實體需提供披露以便財務報表使用者對與融資活動有關之項目之賬面值於本財政期間/年度之變動作出評估。除上述外，以上之發展並未對本集團於本期間或以前期間業績及財務狀況之編製或呈報構成重大影響。

本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效，亦並沒有在本財務報表內採納之數項新準則，當中包括以下可能與本集團相關者：

	於以下日期或其後 開始之會計期間生效
《香港財務報告準則》第九號「金融工具」	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第十六號「租賃」	二零一九年一月一日

儘管《香港財務報告準則》第九號及《香港財務報告準則》第十五號之評估已大致上完成，但由於迄今已完成之評估乃基於本集團目前可獲得之資料，因此對首次採納該等準則之實際影響可能有所不同，待該等準則初步應用於本集團截至二零一八年六月三十日止六個月期間之中期財務報告之前，亦可能會釐清進一步之影響。本集團亦可能會改變對會計政策之選擇，包括過渡方案，直至該等準則首次應用於財務報告內。

二 會計政策變動 (續)

《香港財務報告準則》第九號基於本集團管理金融資產業務模式及金融資產合約現金流量特徵之基礎上，引入金融資產之新分類及計量規定及新的預期信貸虧損模式，以取代《香港會計準則》第三十九號「*金融工具：確認及計量*」(「《香港會計準則》第三十九號」)所採用之已產生減值模式，及對沖比率須與實體之管理層就風險管理所使用之對沖比率相同之一個新對沖會計模式。根據管理層之初步評估：

- 按照《香港財務報告準則》第九號之規定，對其金融資產進行分類不會對本集團之綜合財務狀況表之資產淨值產生重大影響；
- 本集團計劃採用《香港會計準則》第三十九號之對沖會計做法；及
- 根據本集團應收租金、應收分期款及應收貿易賬款之預期信貸虧損模式所計提之減值，並無重大財務影響。

根據《香港財務報告準則》第十五號，當客戶取得根據合約訂明之產品或服務之控制權時，方會確認出售產品或提供服務之收入。管理層已初步評估採納《香港財務報告準則》第十五號之影響，並基於其評估，此將導致銷售物業收入及相關直接成本比較本集團目前所確認之時間為遲。

根據《香港財務報告準則》第十六號，承租人需於租賃合約開始時於財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債，並於損益表中確認使用權資產之折舊支出及租賃負債相關之利息支出。管理層已初步評估採納《香港財務報告準則》第十六號將預期影響現時分類為經營租賃之物業租賃承租人，導致資產及負債均會增加並影響於租賃期間內在損益表中確認之時間性。本集團根據不可解除之經營租賃在日後應付之最低租賃付款，其中部分須於報告期末後之一年至五年期間內支付。因此，一旦採納《香港財務報告準則》第十六號，其中部分金額可能需要確認為租賃負債及相關之使用權資產。本集團將進行更詳細之分析，同時考慮實際操作之適用性，並調整由現在至採納《香港財務報告準則》第十六號之期間內所訂立或終止之任何租賃合約。

三 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、百貨公司經營及管理和其他業務(主要包括產生自酒店經營及管理、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務,以及建築材料貿易及出售租賃土地之收入)。

主要項目分析如下:

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銷售物業	16,522	17,679
租金收入	5,678	5,559
百貨業務	834	871
其他業務	1,419	1,459
總額(附註十一(b))	24,453	25,568

四 其他收益

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
其他利息收入	10	9
其他	156	160
	166	169

五 其他收入淨額

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
轉讓附屬公司權益之收益/(虧損)		
淨額並關於 (註(i))		
— 投資物業(註(i)(a))	159	1,956
— 待發展物業(註(i)(b))	1,490	(5)
— 酒店物業(註(i)(c))	2,188	-
— 其他	-	8
	<u>3,837</u>	<u>1,959</u>
出售投資物業收益/(虧損)淨額	1,211	(32)
(附註十一(a))	5,048	1,927
清算附屬公司之收益淨額(註(ii))	33	-
衍生金融工具公允價值收益/(虧損)		
淨額:		
— 利率掉期合約(註(iii))	21	597
— 其他衍生金融工具	(35)	78
現金流量對沖:由對沖儲備重新分類		
至損益 (註(iv))	(371)	(12)
出售可供出售證券收益淨額	336	2
應收貿易賬款之減值虧損撥回/(減值虧損) (附		
註十一(c))	2	(11)
存貨撥備撥回/(撥備)淨額	25	(332)
外幣兌換收益淨額	79	108
其他	(100)	(74)
	<u>5,038</u>	<u>2,283</u>

五 其他收入淨額 (續)

註：

(i) 轉讓附屬公司權益之收益(虧損)淨額包括：

- (a) 一項為數港幣 160,000,000 元有關於轉讓擁有北京恒基中心之附屬公司權益之收益及一項為數港幣 1,000,000 元有關於轉讓合共擁有香港半山輝煌臺之若干零售商舖之附屬公司權益之虧損 (二零一六年：一項為數港幣 1,956,000,000 元有關於轉讓擁有位於香港之金龍中心之附屬公司權益之收益)；
- (b) 一項為數港幣 1,146,000,000 元有關於轉讓擁有中國內地廣州市芳村之一個地塊項目之附屬公司權益之收益及一項為數港幣 344,000,000 元有關轉讓合共擁有位於中國內地鞍山市、大連市、廣州市、鐵嶺市及瀋陽市之若干物業發展項目之附屬公司權益之收益(二零一六年：一項為數港幣 5,000,000 元有關於轉讓合共擁有中國內地長沙市四塊土地之兩間全資附屬公司 50% 股權權益之虧損)；及
- (c) 一項為數港幣 697,000,000 元有關於轉讓擁有北角麗東軒物業之附屬公司權益予一名被視為關連人士之收益及一項為數港幣 1,491,000,000 元有關於轉讓擁有觀塘麗東酒店物業之附屬公司權益之收益 (二零一六年：無)。
- (ii) 此金額為於兩間附屬公司，即天津津寧路橋建設發展有限公司及天津萬橋工程發展有限公司，於二零一七年十一月十六日完成清算工作，本集團應佔之清算附屬公司之收益淨額。
- (iii) 此金額代表於本年度若干現金流量對沖非有效部分之公允價值變動。
- (iv) 此金額包括(1)由權益重新分類至損益之累計虧損淨額(除稅前)港幣 351,000,000 元(二零一六年：港幣 12,000,000 元)，乃由於本公司之全資附屬公司之若干銀行貸款及擔保票據(為對沖項目)及其相關利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約(為對沖工具)之間的對沖關係於截至二零一七年十二月三十一日止年度內撤銷；及(2)其他由權益重新分類至損益之項目之金額港幣 20,000,000 元 (二零一六年：無)。

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一七年十二月三十一日由獨立專業測量師行戴德梁行有限公司(其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)以市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由獨立測量師執行之估值結果作財務報告用途，並核實所有主要輸入數據及假設，及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度報告日期進行，並由高層管理人員審閱及批准。

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法，即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業，其估值乃以重新發展基準釐定並考慮到該物業於已建成為投資物業後之公允價值，並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

據此，公允價值淨收益為港幣 9,911,000,000 元(二零一六年：港幣 7,013,000,000 元)及其就中國內地投資物業公允價值變動而產生之遞延稅項支出為港幣 238,000,000 元(二零一六年：港幣 445,000,000 元)已在本年度之綜合損益表內確認。

包括由本集團之聯營公司及合營企業所持有之投資物業於截至二零一七年十二月三十一日止年度公允價值淨收益，本集團應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零一七年十二月三十一日止年度公允價值淨收益總額(扣除遞延稅項後)為港幣 13,501,000,000 元(二零一六年：港幣 9,866,000,000 元)，其中(i)金額為港幣 12,564,000,000 元(二零一六年：港幣 8,446,000,000 元)與位於香港之投資物業及發展中投資物業有關；及(ii)金額為港幣 937,000,000 元(二零一六年：港幣 1,420,000,000 元)與位於中國內地之投資物業有關。

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加 (續)

誠如上文所述，上述之本集團之附屬公司所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值收益港幣 9,911,000,000 元(二零一六年：港幣 7,013,000,000 元) (扣除遞延稅項及非控股權益應佔金額前)對賬如下：-

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值收益來自				
- 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前)	8,775	1,136	9,911	(附註十(b))
減：				
遞延稅項	-	(238)	(238)	(附註十(b))
非控股權益應佔公允價值收益(扣除遞延稅項後)	(51)	-	(51)	
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)	8,724	898	9,622	
- 聯營公司 (本集團應佔)	950	-	950	(附註十(b))
- 合營企業 (本集團應佔)	2,890	39	2,929	(附註十(b))
	12,564	937	13,501	

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值收益來自				
- 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前)	5,169	1,844	7,013	(附註十(b))
減：				
遞延稅項	-	(445)	(445)	(附註十(b))
非控股權益應佔公允價值收益(扣除遞延稅項後)	(5)	-	(5)	
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)	5,164	1,399	6,563	
- 聯營公司 (本集團應佔)	867	-	867	(附註十(b))
- 合營企業 (本集團應佔)	2,415	21	2,436	(附註十(b))
	<u>8,446</u>	<u>1,420</u>	<u>9,866</u>	

七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	841	751
須於五年內全部償還之借款之利息	511	786
須於五年後償還之借款之利息	22	27
其他借貸成本	160	176
	<u>1,534</u>	<u>1,740</u>
減：資本化之金額(註)	(697)	(858)
融資成本	<u>837</u>	<u>882</u>

註：借貸成本乃根據加權平均年利率(此乃根據於利息資本化適用期間之本集團銀行借款、擔保票據及同母系附屬公司借款之本金)介乎2.18%至4.91%之間(二零一六年：介乎2.97%至4.70%之間)之息率資本化。

七 除稅前盈利 (續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：(續)

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	<u>177</u>	<u>177</u>
(c) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	2,048	1,952
界定供款退休計劃之供款	<u>87</u>	<u>88</u>
	<u>2,135</u>	<u>2,040</u>
(d) 其他項目：		
外幣兌換虧損/(收益)淨額	416	(210)
現金流量對沖：外幣兌換(收益)/虧損 淨額由權益重新分類	<u>(495)</u>	<u>102</u>
	<u>(79)</u>	<u>(108)</u>
銷售成本		
— 待銷售之物業	10,337	12,206
— 存貨	281	293
核數師酬金		
— 審核服務	18	18
— 非審核服務	11	10
折舊(附註十一(c))	94	106
經營租賃費用：租賃物業之最低 租賃支付款項	235	220
扣除直接支銷港幣 1,378,000,000 元 (二零一六年：港幣 1,319,000,000 元)	(4,140)	(4,084)
扣除直接支銷港幣 280,000,000 元 (二零一六年：港幣 263,000,000 元)	(356)	(384)
可供出售證券投資之股息收入		
— 上市	(206)	(164)
— 非上市	<u>(8)</u>	<u>(99)</u>

註：

- (i) 投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣32,000,000元(二零一六年：港幣37,000,000元)。
- (ii) 其他租金收入包括或然租金收入港幣182,000,000元(二零一六年：港幣188,000,000元)。
- (iii) 其他除稅前淨租金收入包括關於百貨業務分部之除稅前淨租金收入港幣209,000,000元(二零一六年：港幣235,000,000元)。

八 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
本期稅項 — 香港利得稅撥備		
本年度撥備	923	756
以往年度撥備多計	(2)	(9)
	<u>921</u>	<u>747</u>
本期稅項 — 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	1,166	471
以往年度撥備多計	(43)	(37)
	<u>1,123</u>	<u>434</u>
本期稅項 — 土地增值稅撥備		
本年度撥備	389	263
以往年度撥備少計/(多計)	5	(5)
	<u>394</u>	<u>258</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	(323)	816
	<u>(323)</u>	<u>816</u>
	<u>2,115</u>	<u>2,255</u>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以 16.5%(二零一六年：16.5%)稅率計算(經計入由香港特別行政區政府允許於二零一六年/二零一七年課稅年度應付稅款一次性寬減 75% (每項業務上限為港幣 20,000 元(二零一五年/二零一六年課稅年度：港幣 20,000 元))後)。

香港以外稅項撥備乃就本年度內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支)而釐定。

九 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣 4 角 8 仙 (二零一六年：每股港幣 4 角 2 仙)	1,921	1,528
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股港幣 1 元 2 角 3 仙(二零一六年：每股港幣 1 元 1 角 3 仙)	<u>4,921</u>	<u>4,110</u>
	<u>6,842</u>	<u>5,638</u>

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度 批准及支付末期股息每股港幣 1 元 1 角 3 仙 (二零一六年：每股港幣 1 元 7 仙)	<u>4,110</u>	<u>3,538</u>

十 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣30,433,000,000元(二零一六年：港幣21,916,000,000元)及本年度內已發行普通股之加權平均股數4,001,000,000股普通股(二零一六年：4,001,000,000股普通股*)，計算如下：

	二零一七年 百萬股	二零一六年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	3,637	3,306
就二零一六年派發之紅股而發行之普通股股份 之加權平均股數	-	331
就二零一七年派發之紅股而發行之普通股股份 之加權平均股數	<u>364</u>	<u>364</u>
本年度普通股之加權平均股數 (二零一六年：經調整)	<u>4,001</u>	<u>4,001</u>

於本年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於兩年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

* 就二零一七年派發之紅股作出調整。

十 每股盈利 (續)

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)港幣19,557,000,000元(二零一六年：港幣14,169,000,000元)額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	30,433	21,916
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動(附註六)	(9,911)	(7,013)
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響(附註六)	238	445
本年度內應佔投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後)：		
— 聯營公司	(950)	(867)
— 合營企業	(2,929)	(2,436)
本年度內出售投資物業及發展中投資物業之累計公允價值變動(扣除稅項後)(註)：		
— 附屬公司	3,054	2,257
— 聯營公司及合營企業	28	-
非控股權益之影響	(406)	(133)
基礎盈利	<u>19,557</u>	<u>14,169</u>
每股基礎盈利(按本年度普通股之加權平均股數計算(附註十(a)))	<u>港幣4.89元</u>	<u>港幣3.54元*</u>

* 就二零一七年派發之紅股作出調整。

註： 為使本集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本年度內出售之投資物業及發展中投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業及發展中投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之本公司股東應佔盈利之內)港幣2,625,000,000元(二零一六年：港幣2,119,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

十一 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
百貨業務	:	百貨公司經營及管理
其他業務	:	酒店經營及管理、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地
公用事業及能源	:	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之相關業績。

收入與支出乃參考產生自各個須報告分部之收入及各個須報告分部之支出，而分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及存貨撥備撥回/(撥備)淨額、出售物業權益、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、融資成本淨額、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日年度，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i)) 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	應佔 收入 港幣 百萬元	應佔 分部業績 港幣 百萬元			收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元
截至二零一七年十二月三十一日止年度										
物業發展										
香港	9,555	3,373	408	143	9,963	3,516	(524)	(235)	9,439	3,281
中國內地	6,967	1,442	3,442	1,097	10,409	2,539	-	(2)	10,409	2,537
	<u>16,522</u>	<u>4,815</u>	<u>3,850</u>	<u>1,240</u>	<u>20,372</u>	<u>6,055</u>	<u>(524)</u>	<u>(237)</u>	<u>19,848</u>	<u>5,818</u>
物業租賃										
香港	3,979	2,955	2,776	2,353	6,755	5,308	(9)	(3)	6,746	5,305
中國內地	1,699	1,332	14	12	1,713	1,344	-	-	1,713	1,344
	(註(ii)) <u>5,678</u>	<u>4,287</u>	<u>2,790</u>	<u>2,365</u>	<u>8,468</u>	<u>6,652</u>	<u>(9)</u>	<u>(3)</u>	<u>8,459</u>	<u>6,649</u>
百貨業務	834	265		-		265		(27)		238
其他業務	1,419	1,004		462		1,466		-		1,466
	<u>24,453</u>	<u>10,371</u>		<u>4,067</u>		<u>14,438</u>		<u>(267)</u>		<u>14,171</u>
公用事業及能源	-	-		3,782		3,782		-		3,782
	<u>24,453</u>	<u>10,371</u>		<u>7,849</u>		<u>18,220</u>		<u>(267)</u>		<u>17,953</u>
存貨撥備撥回/(撥備)淨額		25		(1)		24		-		24
出售物業權益(註(iv))	(附註五)	5,048		15		5,063		(99)		4,964
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(1,559)		(239)		(1,798)		(7)		(1,805)
經營盈利		<u>13,885</u>		<u>7,624</u>		<u>21,509</u>		<u>(373)</u>		<u>21,136</u>
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		9,911		3,893		13,804		(51)		13,753
融資成本		(837)		(662)		(1,499)		12		(1,487)
銀行利息收入		633		121		754		(5)		749
融資成本淨額		(204)		(541)		(745)		7		(738)
除稅前盈利		<u>23,592</u>		<u>10,976</u>		<u>34,568</u>		<u>(417)</u>		<u>34,151</u>
所得稅		(2,115)		(1,632)		(3,747)		29		(3,718)
本年度盈利		<u>21,477</u>		<u>9,344</u>		<u>30,821</u>		<u>(388)</u>		<u>30,433</u>

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(v))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	744	(271)	473	2,942	3,415
美麗華酒店企業有限公司	-	639	60	699	-	699
香港小輪(集團)有限公司	34	39	38	111	-	111
— 非上市聯營公司	547	140	54	741	-	741
	581	1,562	(119)	2,024	2,942	4,966
應佔合營企業盈利減虧損(註(vi))	111	4,112	155	4,378	-	4,378
	692	5,674	36	6,402	2,942	9,344

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		綜合		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入	分部業績	應佔	應佔	合併	綜合	收入	分部業績	合併	綜合	收入	分部業績
	(註(i)) 港幣 百萬元	港幣 百萬元	收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元
截至二零一六年十二月三十一日止年度												
物業發展												
香港	9,951	2,752	115	76	10,066	2,828	(960)	(286)	9,106	2,542		
中國內地	7,728	1,085	2,740	369	10,468	1,454	(5)	(9)	10,463	1,445		
	<u>17,679</u>	<u>3,837</u>	<u>2,855</u>	<u>445</u>	<u>20,534</u>	<u>4,282</u>	<u>(965)</u>	<u>(295)</u>	<u>19,569</u>	<u>3,987</u>		
物業租賃												
香港	3,871	2,894	2,684	2,244	6,555	5,138	(15)	(6)	6,540	5,132		
中國內地	1,688	1,339	12	10	1,700	1,349	-	-	1,700	1,349		
	(註(ii)) <u>5,559</u>	<u>4,233</u>	<u>2,696</u>	<u>2,254</u>	<u>8,255</u>	<u>6,487</u>	<u>(15)</u>	<u>(6)</u>	<u>8,240</u>	<u>6,481</u>		
百貨業務	871	298		-		298		(36)		262		
其他業務	1,459	696		175		871		(19)		852		
	<u>25,568</u>	<u>9,064</u>		<u>2,874</u>		<u>11,938</u>		<u>(356)</u>		<u>11,582</u>		
公用事業及能源	-	-		3,596		3,596		-		3,596		
	<u>25,568</u>	<u>9,064</u>		<u>6,470</u>		<u>15,534</u>		<u>(356)</u>		<u>15,178</u>		
存貨撥備淨額		(332)		(1)		(333)		-		(333)		
出售物業權益(註(iv))	(附註五)	1,927		1		1,928		11		1,939		
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(456)		(307)		(763)		13		(750)		
經營盈利		10,203		6,163		16,366		(332)		16,034		
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		7,013		3,316		10,329		(5)		10,324		
融資成本		(882)		(679)		(1,561)		17		(1,544)		
銀行利息收入		327		100		427		(5)		422		
融資成本淨額		(555)		(579)		(1,134)		12		(1,122)		
除稅前盈利		16,661		8,900		25,561		(325)		25,236		
所得稅		(2,255)		(1,120)		(3,375)		55		(3,320)		
本年度盈利		<u>14,406</u>		<u>7,780</u>		<u>22,186</u>		<u>(270)</u>		<u>21,916</u>		

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(v))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	713	(386)	327	2,721	3,048
美麗華酒店企業有限公司	-	613	14	627	-	627
香港小輪(集團)有限公司	37	38	5	80	-	80
— 非上市聯營公司	33	99	4	136	-	136
	70	1,463	(363)	1,170	2,721	3,891
應佔合營企業盈利減虧損(註(vi))						
	171	3,584	134	3,889	-	3,889
	241	5,047	(229)	5,059	2,721	7,780

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

註：

- (i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示，該分部間收入有關「物業租賃」之須報告分部為港幣315,000,000元(二零一六年：港幣327,000,000元)及有關「其他」之須報告分部為港幣1,206,000,000元(二零一六年：港幣2,368,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣5,125,000,000元(二零一六年：港幣5,022,000,000元)及與租金相關之收入港幣553,000,000元(二零一六年：港幣537,000,000元)，本年度合共為港幣5,678,000,000元(二零一六年：港幣5,559,000,000元)。
- (iii) 本年度未分配之總公司及企業費用淨額港幣1,559,000,000元(二零一六年：港幣456,000,000元)已扣除本年度利率掉期合約公允價值收益淨額港幣21,000,000元(二零一六年：港幣597,000,000元)(見附註五)，及由於本集團之若干銀行貸款及擔保票據及其相關利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約之間的對沖關係於本年度內撤銷及其他重新分類項目以致由對沖儲備重新分類至損益之虧損港幣371,000,000元(二零一六年：港幣12,000,000元)。撇除上述收益/虧損後，本集團未分配之總公司及企業費用淨額為港幣1,209,000,000元(二零一六年：港幣1,041,000,000元)。
- (iv) 出售物業權益之收益總額包括港幣1,385,000,000元(二零一六年：港幣1,925,000,000元)，為本集團加總(1)轉讓持有投資物業之附屬公司權益之收益淨額港幣159,000,000元(二零一六年：港幣1,956,000,000元)(見附註五)；(2)轉讓投資物業之收益淨額港幣1,211,000,000元(二零一六年：虧損淨額港幣32,000,000元)(見附註五)(在扣減/加回非控股權益應佔該等收益(虧損)淨額之前)；及(3)應佔一間聯營公司出售投資物業收益港幣15,000,000元(二零一六年：港幣1,000,000元)，在扣減非控股權益應佔該等收益淨額之金額港幣99,000,000元(二零一六年：加回非控股權益應佔該等虧損淨額之金額港幣14,000,000元)，並於加回本集團應佔其出售投資物業並累計至出售時之公允價值收益港幣2,712,000,000元(二零一六年：港幣1,991,000,000元)之後，出售投資物業之收益總額為港幣3,998,000,000元(二零一六年：港幣3,930,000,000元)並確認列入本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度內之基礎盈利。

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

註：(續)

- (v) 本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣1,562,000,000元(二零一六年：港幣1,463,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)港幣950,000,000元(二零一六年：港幣867,000,000元)。

本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣119,000,000元(二零一六年：港幣363,000,000元)，已包括本年度本集團應佔酒店經營及管理之除稅後盈利貢獻港幣93,000,000元(二零一六年：港幣73,000,000元)。

- (vi) 本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣4,112,000,000元(二零一六年：港幣3,584,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)港幣2,929,000,000元(二零一六年：港幣2,436,000,000元)。

本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣155,000,000元(二零一六年：港幣134,000,000元)，已包括本年度本集團應佔酒店經營及管理之除稅後盈利貢獻港幣138,000,000元(二零一六年：港幣130,000,000元)。

十一 分部報告 (續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、聯營公司權益及合營企業權益（統稱為「特定非流動資產」）之地區位置分部。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。就特定非流動資產之地區位置而言，投資物業及其他物業、廠房及設備乃根據該資產之實物之所在地，而聯營公司權益及合營企業權益則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	15,760	16,114	223,952	187,715
中國內地	8,693	9,454	53,442	38,218
	24,453	25,568	277,394	225,933
	(附註三)	(附註三)		

(c) 其他分部資料

	折舊		應收貿易賬款之(減值虧損撥回)/減值虧損	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展	7	11	-	-
物業租賃	4	6	2	(5)
百貨業務	33	25	-	-
其他業務	50	64	(4)	16
	94	106	(2)	11
	(附註七(d))	(附註七(d))	(附註五)	(附註五)

十二 購買物業訂金

本集團之購買物業訂金主要包括已支付分別港幣332,000,000元(二零一六年: 港幣3,591,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一六年: 港幣561,000,000元),有關獲得位於中國內地及澳門之若干土地/物業。

就有關位於澳門之土地所支付之訂金,預設條件尚未達成。各協議方均已同意延長達到預設條件之日期。倘若該交易不繼續進行,本集團有權收回上述已支付之訂金。

十三 存貨

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	10,577	10,334
供發展後銷售之待發展/發展中物業	57,124	54,440
待銷售之已建成物業	5,820	10,388
	73,521	75,162
其他業務		
存貨	81	80
	73,602	75,242

十四 應收賬款及其他應收款

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
應收分期款	2,430	1,561
應收貸款	866	293
應收賬款、預付費用及按金	15,926	8,686
應收客戶合約工程款	28	22
衍生金融工具	67	7
應收聯營公司款項	10	6
應收合營企業款項	125	76
	19,452	10,651

除為數港幣8,011,000,000元(二零一六年: 港幣2,866,000,000元)之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於報告期間結束日起一年後收回外,所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

十四 應收賬款及其他應收款 (續)

於二零一七年十二月三十一日，應收貸款包括(i)港幣138,000,000元為有抵押、付息且年利率為12%及於二零一八年六月三十日全數收回；(ii)港幣310,000,000元為無抵押、付息且其年利率為6%及於二零一八年五月五日全數收回；(iii)港幣146,000,000元為無抵押、付息且其年利率為6%及於二零一八年五月十二日全數收回；及(iv)港幣272,000,000元為無抵押、付息且其年利率為4.35%及於二零一八年五月二十九日全數收回(二零一六年：應收貸款包括港幣114,000,000元及港幣179,000,000元為有抵押、付息且年利率分別為香港銀行同業拆息利率加4%及12%)。此款項預期於報告期間結束日起一年內收回，及並無逾期或減值。

應收聯營公司及合營企業款項均無抵押及免息、無固定還款期及無逾期亦無減值。

於報告期間結束日，應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備後)之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	2,533	2,426
逾期一個月或以上至三個月內	23	44
逾期三個月或以上至六個月內	12	13
逾期六個月或以上	33	55
	2,601	2,538

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款及應收貸款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠之按金以減低潛在信貸風險。

至於其他應收賬款方面，所給予客戶的信貸條款乃按每一個客戶之財政實力及過往還款狀況作基準。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以使有關之信貸風險減至最低。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

十五 應付賬款及其他應付款

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用(轉撥至尚待完成之交易之項目除外)	7,606	7,748
應付客戶合約工程款	9	2
租約及其他按金(轉撥至尚待完成之交易之項目除外)	1,542	1,748
已收預售樓宇訂金	9,987	8,353
衍生金融工具	82	318
應付聯營公司款項	2,878	401
應付合營企業款項	1,251	2,653
	23,355	21,223

(a) 除為數港幣924,000,000元(二零一六年：港幣819,000,000元)之款項乃預期超過一年後償還外，集團所有之應付賬款及其他應付款均預期於報告期間結束日起一年內或於接獲通知時償還。於二零一六年十二月三十一日，上述之數額包括一筆為數港幣22,000,000元之款項乃付息且其年利率為1.75%。

(b) 於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,765	1,874
於一個月後但三個月內到期	526	508
於三個月後但六個月內到期	268	512
於六個月後到期	2,244	3,055
	4,803	5,949

(c) 除為數港幣244,000,000元(二零一六年：無)之款項乃無抵押、付息且其年利率為4%及於二零一八年十月三十一日全部償還外，應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

十六 非調整之報告期間結束日後事項

- (a) 董事於報告期間結束日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註九。
- (b) 本集團與一名獨立第三方簽署一項協議，據此本集團轉讓其於福彩發展有限公司(為一間全資附屬公司，並擁有位於香港新界屯門市地段第500號第56區管翠路之一項發展中項目)之全部股權權益及股東貸款，現金代價為港幣6,600,000,000元(可予調整)。該交易已於二零一八年一月五日完成，本集團已收取全部轉讓代價款(經調整)港幣6,611,000,000元。
- (c) 於二零一八年一月四日，本集團與一名獨立第三方簽署一項協議，據此本集團轉讓其於Trado Investment Limited(「Trado」)之全部股權權益以及Trado及其全資附屬公司遠高發展有限公司(「遠高」)之股東貸款，連同遠高(後者擁有位於香港北角京華道18號之一項投資物業)之全部權益，現金代價為港幣9,950,000,000元(可予調整)。該交易已於二零一八年二月二十八日完成，本集團已收取部分轉讓代價款港幣7,950,000,000元。
- (d) 於二零一八年二月十二日，本集團向(i)一名獨立第三方HKICIM Fund III, L.P.收購一間公司(該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6562號之一塊土地)之全部股權權益及股東貸款，總代價為港幣6,061,830,000元(可予調整)；及(ii)一名獨立第三方HKICIM Fund II, L.P.收購一間公司(該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6565號之一塊土地)之全部股權權益及股東貸款，總代價為港幣9,897,580,000元(可予調整)。該收購已於二零一八年二月十四日完成。

十七 業績之審閱

截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之數字與本集團本年度之綜合財務報表內之數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此畢馬威會計師事務所對本公佈並無提出審核驗證方面之意見。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表一併參閱。

收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻		
	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	增加/ (減少) %	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
- 物業發展	16,522	17,679	-7%	4,815	3,837	+25%
- 物業租賃	5,678	5,559	+2%	4,287	4,233	+1%
- 百貨業務	834	871	-4%	265	298	-11%
- 其他業務	1,419	1,459	-3%	1,004	696	+44%
	24,453	25,568	-4%	10,371	9,064	+14%

	截至十二月三十一日止年度		增加 %
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	
本公司股東應佔盈利			
- 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	30,433	21,916	+39%
- 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) (「基礎盈利」)(註)	19,557	14,169	+38%

註：

本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)，並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本年度內售出之投資物業及發展中投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業及發展中投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)港幣2,625,000,000元(二零一六年：港幣2,119,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

撇除對截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度基礎盈利之若干一次性收入/支出項目之影響後，兩個財政年度內之經調整基礎盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加(減少)	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
基礎盈利	19,557	14,169	5,388	+38%
加/(減)：				
一次性支出/(收入)項目 -				
由於本年度內現金流量對沖無效，				
有關利率掉期合約衍生金融				
工具之公允價值收益淨額				
(扣除稅項後)	(18)	(499)	481	
由於本年度撤銷本集團若干銀				
行貸款及擔保票據與利率掉期				
合約和跨貨幣利率掉期合約之				
間的對沖關係，將對沖儲備重				
新分類(扣除稅項後)至損益	293	10	283	
本年度內退回位於中國內地之一個				
發展地塊所引致之賬面淨值減值	-	75	(75)	
出售若干可供出售證券投資之除				
稅後出售收益	(316)	(2)	(314)	
經調整基礎盈利	19,516	13,753	5,763	+42%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

總收入 - 附屬公司

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		減少 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	9,555	9,951	(396)	-4%
中國內地	6,967	7,728	(761)	-10%
	<u>16,522</u>	<u>17,679</u>	<u>(1,157)</u>	<u>-7%</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入(乃有關本集團附屬公司持有之項目)來自「傲形」、「柏匯」、「迎豐」及「利奧坊·曉岸」(該等全部物業發展項目均於本年度內竣工完成)合計港幣 5,207,000,000 元，以及來自其他主要已完成項目(例如「迎海·星灣御」、「迎海·駿岸」、「迎海·御峰」、「雋琚」、「Global Gateway Tower」及「天匯」等項目)合計港幣 4,348,000,000 元。相比之下，相應截至二零一六年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入來自於該年度內竣工完成之物業發展項目港幣 6,812,000,000 元，以及來自其他已完成項目港幣 3,139,000,000 元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入(乃有關本集團附屬公司持有之項目)主要來自出售於本年度內竣工完成及交付單位予買家之物業發展項目，即為蘇州市「水漾花城」第 G3 期第一幢及第二幢、南京市「玲瓏翠谷」第二期剩餘部分、西安市「恒基·碧翠錦華」第 2C 期及第 3A 期、及蘇州市「水漾花城」F1F2 地塊第二期合計港幣 3,184,000,000 元，來自出售瀋陽市及鞍山市之物業發展項目港幣 2,447,000,000 元，以及來自於二零一七年一月一日以前竣工完成並出售及交付單位予買家之其他物業發展項目，即為宜興市「恒基·譽瓏湖濱」、重慶市「翔龍江畔城」、及南京市「玲瓏翠谷」第二期合計港幣 1,336,000,000 元。相比之下，相應截至二零一六年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入主要包括港幣 4,671,000,000 元來自於出售於該年度內竣工完成及交付單位予買家之物業發展項目，以及來自於二零一六年一月一日以前竣工完成並出售及交付單位予買家之其他物業發展項目港幣 1,852,000,000 元。

除稅前盈利 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	3,281	2,542	739	+29%
中國內地	2,537	1,445	1,092	+76%
	<u>5,818</u>	<u>3,987</u>	<u>1,831</u>	+46%

截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣 739,000,000 元(或 29%)，主要是由於來自「傲形」、「柏匯」、「迎豐」及「利奧坊·曉岸」(該等全部物業發展項目均於本年度內竣工完成)之除稅前盈利增加合計港幣 1,916,000,000 元，惟被來自「迎海·駿岸」、「迎海·御峰」及「曉悅」(該等全部物業發展項目均於截至二零一六年十二月三十一日止之前年度內竣工完成)之除稅前盈利減少合計港幣 1,034,000,000 元而部分抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣 1,092,000,000 元(或 76%)，主要來自附屬公司持有之項目物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 357,000,000 元(主要來自蘇州市「水漾花城」交付出售單位)及來自合營企業持有位於中國內地西安市「御錦城」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 210,000,000 元，以及本集團應佔蘇州市「恒基·旭輝城」項目(為本集團之一間聯營公司持有之中國內地項目、並於截至二零一七年十二月三十一日止年度內竣工完成)之物業銷售除稅前盈利貢獻港幣 560,000,000 元。

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
<i>按附屬公司(扣除非控股權益 後)、聯營公司及合營企 業之貢獻：</i>				
附屬公司	4,578	3,542	1,036	+29%
聯營公司	936	187	749	+401%
合營企業	304	258	46	+18%
	<u>5,818</u>	<u>3,987</u>	<u>1,831</u>	+46%

本集團應佔聯營公司截至二零一七年十二月三十一日止年度物業銷售之除稅前盈利貢獻增加，主要來自位於中國內地蘇州市「恒基·旭輝城」項目物業銷售之除稅前盈利貢獻港幣 560,000,000 元。

本集團應佔合營企業截至二零一七年十二月三十一日止年度物業銷售之除稅前盈利貢獻增加，主要乃由於本集團應佔位於中國內地西安市「御錦城」之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 210,000,000 元，惟被來自本集團應佔位於中國內地上海市「安貝爾花園」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣 169,000,000 元而部分抵銷。

物業租賃

總收入 - 附屬公司

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	3,979	3,871	108	+3%
中國內地	1,699	1,688	11	+1%
	<u>5,678</u>	<u>5,559</u>	<u>119</u>	+2%

除稅前租金淨收入 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度，本集團按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加(減少) 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	5,305	5,132	173	+3%
中國內地	1,344	1,349	(5)	-0.4%
	<u>6,649</u>	<u>6,481</u>	<u>168</u>	+3%
<i>按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	4,284	4,227	57	+1%
聯營公司	794	761	33	+4%
合營企業	1,571	1,493	78	+5%
	<u>6,649</u>	<u>6,481</u>	<u>168</u>	+3%

就香港而言，截至二零一七年十二月三十一日止年度，總收入按年增加 3% 乃由於本集團之寫字樓投資物業(其中主要包括宏利金融中心、友邦廣場及富衛金融中心)續租租金增長，以及本集團之商業投資物業(主要包括新港城中心、荃灣千色匯 I、粉嶺中心及新港城廣場)完成翻新工程後之租金收入增加。因此，除稅前租金淨收入按年增加 3%。

就中國內地而言，儘管受到人民幣匯兌港元於截至二零一七年十二月三十一日止年度內較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度下跌約 2.1%、以及「北京恒基中心」(該項目之出售已於二零一七年二月八日完成)再無提供收入貢獻之影響，按整體組合基礎上，截至二零一七年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年增加 1%，但除稅前租金淨收入則按年減少 0.4%。租金收入增加主要來自位於北京市之「環球金融中心」，但除稅前租金淨收入貢獻略有下降主要是由於(i)自二零一六年七月一日開始因房產稅之稅務政策措施有所變化，以致位於北京市之「環球金融中心」之房產稅支出有所增加；及(ii)於截至二零一七年十二月三十一日止年度內廣州市「恒寶廣場」進行翻新工程，引致淨租金收入減少。因此，按整體組合基礎上，截至二零一七年十二月三十一日止年度之除稅前租金淨收入相對租金收入之比率較截至二零一六年十二月三十一日止年度之 80%，輕微下降至 79%。

百貨業務

百貨業務是由 Citistore (Hong Kong) Limited (「香港千色店」，為本公司之附屬公司恒基兆業發展有限公司之全資附屬公司)營運。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，百貨業務之收入貢獻為港幣 834,000,000 元(二零一六年：港幣 871,000,000 元)，較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度按年減少港幣 37,000,000 元(或 4%)。此減少主要由於(i)於二零一七年一月份及二月份之農曆新年推廣期間比較相應去年同期氣溫顯著較為溫暖，導致冬季商品之銷售下降；及(ii)二零一七年度首三季度之香港零售行業市場氣氛疲弱，直至二零一七年度最尾季度才呈現復甦跡象。此收入減少亦主要引致截至二零一七年十二月三十一日止年度盈利貢獻減少 11%至港幣 265,000,000 元(二零一六年：港幣 298,000,000 元)。

其他業務

其他業務主要包括酒店經營、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，其他業務之收入較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度減少港幣 40,000,000 元(或 3%)至港幣 1,419,000,000 元，主要乃由於(i)建築材料貿易收入貢獻減少港幣 69,000,000 元；(ii)來自投資之股息收入減少港幣 76,000,000 元；惟被(iii)提供第一按揭貸款及第二按揭貸款予物業買家之利息收入增加港幣 54,000,000 元；及(iv)建築工程收入增加港幣 55,000,000 元而部分抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，其他業務之盈利貢獻較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度增加港幣 308,000,000 元(或 44%)至港幣 1,004,000,000 元，主要乃由於(i)於本年度內來自提供第一按揭貸款及第二按揭貸款予物業買家利息收入之盈利貢獻增加港幣 81,000,000 元；(ii)本集團出售若干可供出售證券投資之出售收益增加港幣 334,000,000 元；及(iii)由於「北角麗東軒」於二零一七年七月完成出售事項後停止經營業務，以致酒店業務之經營虧損減少港幣 11,000,000 元；惟被(iv)本集團持有美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」，一間上市聯營公司)於報告期間結束日仍未行使之認股權證之公允價值收益減少港幣 113,000,000 元而部分抵銷。

聯營公司

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 4,966,000,000 元(二零一六年：港幣 3,891,000,000 元)，較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度增加港幣 1,075,000,000 元(或 28%)。撇除截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)港幣 950,000,000 元(二零一六年：港幣 867,000,000 元)(並已調整加回於該年度內售出之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動港幣 28,000,000 元(二零一六年：無)以使與以上「收入及盈利」一段中「註」項所表達之基準一致)後，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 4,044,000,000 元(二零一六年：港幣 3,024,000,000 元)，較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度增加港幣 1,020,000,000 元(或 34%)。

除稅後基礎盈利之按年增加主要是由於下列原因：

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 346,000,000 元，主要乃由於本集團應佔香港燃氣業務及位於中國內地公用燃氣及新能源業務之除稅後盈利貢獻以及投資淨收益，均有所增加；
- (ii) 本集團應佔香港小輪(集團)有限公司之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 31,000,000 元，主要乃由於本集團應佔出售投資證券之除稅後盈利貢獻增加港幣 15,000,000 元、以及本集團於截至二零一六年十二月三十一日止之上一年度確認之應佔投資證券減值虧損港幣 15,000,000 元於截至二零一七年十二月三十一日止年度內並沒有再次發生；
- (iii) 本集團應佔美麗華之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 83,000,000 元，主要乃由於本集團應佔美麗華於本年度內出售投資物業收益港幣 43,000,000 元(二零一六年：無)、本集團應佔酒店營運之除稅後盈利貢獻增加港幣 18,000,000 元、以及本集團應佔投資證券交易而產生之除稅後盈利貢獻增加港幣 19,000,000 元；及
- (iv) 本集團應佔位於香港「臻璈」項目、位於蘇州市「恒基·旭輝城」項目(該項目於截至二零一七年十二月三十一日止年度內竣工完成)及位於中國內地上海市「恒基旭輝中心」項目(均為本集團聯營公司持有之項目)物業銷售除稅後盈利貢獻合共增加港幣 514,000,000 元。

合營企業

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣 4,378,000,000 元(二零一六年：港幣 3,889,000,000 元)，較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度增加港幣 489,000,000 元(或 13%)。撇除本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)港幣 2,929,000,000 元(二零一六年：港幣 2,436,000,000 元)後，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 1,449,000,000 元(二零一六年：港幣 1,453,000,000 元)，較相應截至二零一六年十二月三十一日止年度減少港幣 4,000,000 元(或 0.3%)。

除稅後基礎盈利按年之減少主要是由於本集團應佔位於香港「Mount Parker Residences」及「半島豪庭」停車位及位於中國內地上海市「安貝爾花園」項目之物業銷售除稅後盈利貢獻總額減少港幣 162,000,000 元，惟被(i)本集團應佔合營企業之物業租賃及酒店營運(主要有關國際金融中心項目)之除稅後盈利貢獻增加淨額港幣 43,000,000 元；及(ii)本集團應佔位於香港「環匯廣場」及位於中國內地西安市「御錦城」物業銷售之除稅後盈利貢獻總額增加港幣 111,000,000 元而部分抵銷。

融資成本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本(包括利息支出及其他借貸成本)為港幣 1,534,000,000 元(二零一六年：港幣 1,740,000,000 元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，利息資本化後之融資成本為港幣 837,000,000 元(二零一六年：港幣 882,000,000 元)，並在抵消截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團之銀行利息收入港幣 633,000,000 元(二零一六年：港幣 327,000,000 元)後，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認為費用之融資成本淨額為港幣 204,000,000 元(二零一六年：港幣 555,000,000 元)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率如下：(i)有關本集團於香港之銀行及其他借款，約為 2.18%(二零一六年：約為 2.95%)；及(ii)有關本集團於中國內地之銀行及其他借款，約為 4.50%(二零一六年：約為 4.66%)。整體而言，按本集團於二零一七年十二月三十一日之債務總額港幣 80,304,000,000 元(二零一六年：港幣 56,400,000,000 元)(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及)並且其中全部(二零一六年：99.5%)為本集團於香港之銀行及其他借款，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率約為 2.19%(二零一六年：約為 2.97%)。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項及非控股權益前)為港幣 9,911,000,000 元(二零一六年：港幣 7,013,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一七年十二月三十一日，根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據發行計劃已發行及尚未償還(並由本公司擔保償還)之票據賬面總金額為港幣 4,015,000,000 元(二零一六年：港幣 8,004,000,000 元)，票據償還期限為介乎七年至二十年(二零一六年：介乎五年至二十年)之間。本集團於本年度內已發行擔保票據賬面值減少港幣 3,989,000,000 元，主要乃由於(i)於二零一七年二月償還本金額為 700,000,000 美元(相等於港幣 5,427,000,000 元)之擔保票據；及(ii)於二零一七年十一月及二零一七年十二月分別以港元及日圓發行本金額分別為港幣 1,200,000,000 元及 2,000,000,000 日圓之擔保票據(並分別於二零三二年十一月及二零三二年十二月到期)合共港幣 1,339,000,000 元。該等票據已包括在本集團於二零一七年十二月三十一日之銀行及其他借款內(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及)。

債務償還期及利息償付比率

本集團債務總額之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
- 一年內	24,675	20,152
- 一年後但兩年內	20,841	6,712
- 兩年後但五年內	27,150	28,681
- 五年後	5,884	539
同母系附屬公司借款	1,754	316
債務總額	80,304	56,400
減：		
現金及銀行結餘	(24,673)	(22,966)
債務淨額	55,631	33,434
股東權益	293,125	263,534
借貸比率(%)	19.0%	12.7%

於二零一七年十二月三十一日，經計及掉期合約之影響後，集團債務總額之 23%(二零一六年：45%)為附帶固定利率之借款。

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
經營盈利(包括銀行利息收入，但於計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前)加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	20,011	15,007
利息支出(利息資本化前)	1,374	1,564
利息償付比率(倍)	15	10

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於報告期間結束日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元、英鎊、新加坡元及日圓計值之擔保票據(「票據」)、及以美元計值之定息債券(「債券」)。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就本金總額於二零一七年十二月三十一日為 629,000,000 美元、50,000,000 英鎊、200,000,000 新加坡元及 2,000,000,000 日圓之票據和債券(二零一六年：本金總額為 672,000,000 美元、50,000,000 英鎊及 200,000,000 新加坡元之票據和債券及本金額為 10,000,000,000 日圓之借款(惟本集團已於二零一七年二月全額償還))而言，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期間及借款期間內之利率風險及外匯風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一七年十二月三十一日為港幣 11,450,000,000 元(二零一六年：港幣 11,450,000,000 元)之銀行借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期間內之利率風險。

重大收購及出售

重大收購

於二零一七年五月十六日，本公司之全資附屬公司收到中華人民共和國香港特別行政區地政總署發出之信件，確認接納其以港幣 23,280,000,000 元地價承投位於香港中環美利道之土地(於土地註冊處註冊為內地段第 9051 號)。本公司已於二零一七年六月十三日支付全部地價，並由本集團之內部資源及銀行融資支付。該地塊將發展成為一座地標商業大廈附設零售設施，並預計將約於二零二二年落成。

重大出售

於二零一七年二月一日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議，據此本集團轉讓其於朗穎發展有限公司(為一間全資附屬公司)之全部已發行股本及股東貸款，該公司持有「觀塘麗東酒店」所佔用之物業。該項交易已於二零一七年九月十五日完成。本集團收取經調整後之代價款港幣 2,244,000,000 元，並確認該項交易之收益並列為截至二零一七年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利港幣 1,491,000,000 元。

於二零一七年二月十七日，本集團與一名被視為關連人士訂立一項有條件協議，據此本集團轉讓其於 Enhance Invest Inc. 之全部已發行股本及大城市有限公司之貸款(兩間公司均為全資附屬公司)連同大城市有限公司之全部權益。大城市有限公司持有北角「麗東軒」所佔用之物業。該項交易已於二零一七年七月十二日完成。本集團收取經調整後之代價款港幣 1,000,000,000 元，並確認該項交易之收益並列為截至二零一七年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利港幣 697,000,000 元。

於二零一七年三月二十日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議，據此本集團轉讓其於興安國際有限公司(為一間全資附屬公司)之全部已發行股份及股東貸款、連同該公司於廣州芳村恒基房地產發展有限公司(為一間於中國內地成立之中外合作經營企業)之全部權益，其持有位於中國內地廣州市芳村之地塊，總現金代價款(連同償還關聯方貸款)為人民幣 1,790,000,000 元(相等於港幣 2,017,000,000 元)。該項交易已於二零一七年三月二十日完成，本集團並確認該項交易之除稅後收益並列為截至二零一七年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利港幣 1,045,000,000 元。

於二零一七年五月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立具有法律約束力之備忘錄，有關本集團轉讓其於若干全資附屬公司之全部權益，並通過該等附屬公司持有其位於中國內地之附屬公司合共持有位於中國內地鞍山市、大連市、廣州市、鐵嶺市及瀋陽市之九個物業發展項目。總現金代價款(連同償還關聯方貸款)約為港幣 8,544,000,000 元(可予調整)。該項交易於二零一七年七月五日簽訂有關協議並已完成，代價餘額為分期支付。本集團確認該項交易之除稅後收益並列為截至二零一七年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利分別為港幣 280,000,000 元(可予調整)及港幣 275,000,000 元(可予調整)。

於二零一七年十一月二十八日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議，據此本集團轉讓其於福彩發展有限公司(為一間全資附屬公司)之全部已發行股本及股東貸款，該公司持有香港新界屯門市地段 500 號第 56 區管翠路發展中項目，現金代價款為港幣 6,600,000,000 元(可予調整)。於二零一七年十二月三十一日，該項交易尚未完成。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團出售其於若干可供出售證券之全部投資，總代價款為港幣 1,833,000,000 元，因此本集團確認除稅後出售收益總額港幣 316,000,000 元。

除上述之交易外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關附屬公司之任何其他重大收購或任何其他重大出售。

完成尚待完成之交易

引述本集團與一名獨立第三方於二零一六年十二月八日訂立之協議，本集團透過轉讓其一間全資附屬公司之全部已發行股份及相關股東貸款，連同該附屬公司所持有的一間於中國內地之中外合作經營企業之全部權益(而後者持有位於中國內地北京市之「北京恒基中心」)，總代價為港幣 3,261,000,000 元(可予調整)。相關資產及負債已於二零一六年十二月三十一日被分類為尚待完成之交易。

該交易已於二零一七年二月八日完成，除稅後收益並列為本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之賬目所示盈利及基礎盈利之金額分別為港幣 441,000,000 元及港幣 1,014,000,000 元。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方(二零一六年：除若干可供出售證券及持有至期滿日之債務證券之合計賬面值港幣 411,000,000 元乃抵押予若干財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度外，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方)。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 27,548,000,000 元(二零一六年：港幣 27,493,000,000 元)。此外，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 6,222,000,000 元(二零一六年：港幣 2,122,000,000 元)。

本集團計劃以本集團內部產生之現金流、銀行存款、及於過往年度從資本市場募集之銀行融資及資金等方式，對截至二零一八年十二月三十一日止年度之資本性支出需求提供資金。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 2,115,000,000 元(二零一六年：港幣 2,130,000,000 元)，其中：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書及保證書金額為港幣 1,237,000,000 元(二零一六年：港幣 40,000,000 元)，其大幅增加乃由於截至二零一七年十二月三十一日止年度內「高爾夫·御苑」項目正在進行項目發展；及
- (ii) 本集團代於中國內地物業單位之買家(相關之房產證於二零一七年十二月三十一日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 837,000,000 元(二零一六年：港幣 2,077,000,000 元)，該等擔保於房產證發出後將被解除。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有 8,590 名全職僱員，其中包括本集團保安服務業務之 996 名全職僱員及本集團其他業務之 7,594 名全職僱員(二零一六年：8,914 名全職僱員，其中包括本集團保安服務業務之 882 名全職僱員及本集團其他業務之 8,032 名全職僱員)。本集團之員工人數減少，主要乃由於截至二零一七年十二月三十一日止年度減少 432 名全職僱員，原因為：(i)出售「北京恒基中心」，及位於中國內地鞍山市、大連市、廣州市、鐵嶺市及瀋陽市之九個物業發展項目已經完成，以及由於中國內地若干項目已達到發展最後階段及中國內地若干項目公司之營運及管理已委託予本地經營者處理，以致精簡人力需求；(ii)於本年度內香港物業管理服務人員之空缺過渡期較長；(iii)於本年度內終止中國內地兩個地區之物業管理業務；(iv)出售本集團兩間酒店物業引致縮減酒店營運規模；及(v)於本年內完成出售位於中國內地廣州市芳村之發展地塊項目及重整位於中國內地其他業務之若干員工安排。

僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣 2,284,000,000 元(二零一六年：港幣 2,190,000,000 元)，其中包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣 149,000,000 元(二零一六年：港幣 150,000,000 元)；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣 2,135,000,000 元(二零一六年：港幣 2,040,000,000 元)。

於報告期間結束日後之非調整事項

於二零一八年一月五日，本集團已完成其於福彩發展有限公司全部已發行股本及股東貸款（誠如上文「重大收購及出售」一段所述）之權益轉讓。本集團已收取全部轉讓代價款(經調整)港幣 6,611,000,000 元。

於二零一八年一月四日，本集團與一名獨立第三方簽署一項協議，據此本集團轉讓其於 Trado Investment Limited(「Trado」)之全部股權權益以及 Trado 及其全資附屬公司遠高發展有限公司(「遠高」)之股東貸款，連同遠高(後者擁有位於香港北角京華道 18 號之一項投資物業)之全部權益，現金代價為港幣 9,950,000,000 元(可予調整)。該交易已於二零一八年二月二十八日完成。本集團已收取部分轉讓代價款港幣 7,950,000,000 元。

於二零一八年二月十二日，本集團向(i)一名獨立第三方 HKICIM Fund III, L.P.收購一間公司(該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6562 號之一塊土地)之全部股權權益及股東貸款，總代價為港幣 6,061,830,000 元(可予調整)；及(ii)一名獨立第三方 HKICIM Fund II, L.P.收購一間公司(該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6565 號之一塊土地)之全部股權權益及股東貸款，總代價為港幣 9,897,580,000 元(可予調整)。該收購已於二零一八年二月十四日完成。

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會並於會上投票之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零一八年五月二十九日(星期二)至二零一八年六月一日(星期五)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年五月二十八日(星期一)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息及紅股之權利

本公司將於二零一八年六月七日(星期四)至二零一八年六月十一日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息及紅股之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一八年六月六日(星期三)下午四時三十分前，送達位於上述地址本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除就二零一七年六月二十一日派送紅股所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於二零一八年三月舉行會議，審閱風險管理及內部監控系統及截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據《企業管治守則》第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。董事局認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則標準守則為其本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他超越本公司可控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一八年三月二十一日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、葉盈枝、孫國林、馮李煥琮、劉玉泉、郭炳濠及黃浩明；(2)非執行董事：李王佩玲及李達民；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驍、梁希文及潘宗光。