

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



## CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

### 華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 127)

#### 截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一七年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零一六年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

#### 綜合全面收益報表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	3	1,516,655	3,745,148
銷售成本		(546,813)	(1,597,606)
毛利		969,842	2,147,542
其他收入	5	132,020	102,914
投資收入淨額	6	2,701,708	3,038,649
行政開支		(279,254)	(331,484)
出售設備之收益淨額		1,832	216
投資物業之公平值變動		564,502	139,216
財務費用	8	(295,173)	(176,505)
其他收益及虧損淨額	9	140,283	2,176,425
攤佔聯營公司業績		189,922	161,182
除稅前溢利		4,125,682	7,258,155
所得稅開支	10	(327,049)	(564,966)
本年度溢利	7	3,798,633	6,693,189

綜合全面收益報表 (續)  
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>其他全面收益 (支出)</b>			
<i>不會重新分類至損益之項目</i>			
通過其他全面收益以反映公平值計量之股本工具投資之 收益及虧損		<b>12,217,167</b>	(2,368,729)
攤佔聯營公司其他全面收益		<b>306</b>	91
		<b>12,217,473</b>	(2,368,638)
<i>隨後可能重新分類至損益之項目</i>			
境外業務所產生之匯兌差額		<b>405,284</b>	(570,994)
有關出售境外業務之重新分類調整		<b>409</b>	9,053
攤佔聯營公司其他全面收益 (支出)		<b>16,658</b>	(11,063)
		<b>422,351</b>	(573,004)
本年度其他全面收益 (支出) (除稅後)		<b>12,639,824</b>	(2,941,642)
本年度全面收益總額		<b>16,438,457</b>	3,751,547
<b>應佔本年度溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>3,708,886</b>	6,360,312
非控股權益		<b>89,747</b>	332,877
		<b>3,798,633</b>	6,693,189
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		<b>16,348,710</b>	3,418,670
非控股權益		<b>89,747</b>	332,877
		<b>16,438,457</b>	3,751,547
<b>每股盈利 (港元)</b>			
基本及攤薄	12	<b>1.944</b>	3.334

綜合財務狀況報表  
於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		15,649,991	12,887,253
物業、廠房及設備		43,117	45,430
無形資產		-	-
商譽		322,938	322,938
聯營公司權益		2,115,228	1,955,120
墊付聯營公司款項		49,199	49,485
通過損益以反映公平值計量之金融資產	13	2,049,276	373,050
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	14	24,141,960	5,442,591
墊付接受投資公司款項		605,204	596,354
墊付一間非控股股東款項		14,908	14,908
其他應收賬項	15	-	1,102,338
遞延稅項資產		2,419	2,692
抵押存款		90,541	13,884
		<b>45,084,781</b>	<b>22,806,043</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		296,513	1,273,474
通過損益以反映公平值計量之金融資產	13	8,759,356	14,642,623
存貨		2,660	2,860
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	15	916,113	4,722,891
應收證券交易賬項及存款		112,611	27,327
可收回稅款		2,155	3,991
抵押存款		172,972	929,879
定期存款、銀行結餘及現金		659,402	1,070,471
保管人所持銷售所得款項		56,792	296,176
		<b>10,978,574</b>	<b>22,969,692</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計款項	16	345,201	408,702
應付證券交易賬項及保證金		116,983	9,245
按金及預收款項		241,168	252,132
稅項負債		316,502	294,511
借貸		12,763,546	10,797,503
		<b>13,783,400</b>	<b>11,762,093</b>
<b>流動（負債）資產淨值</b>		<b>(2,804,826)</b>	<b>11,207,599</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>42,279,955</b>	<b>34,013,642</b>

綜合財務狀況報表 (續)  
於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>本公司擁有人應佔股本權益</b>			
股本		190,762	190,762
物業重估儲備		-	18,632
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備		10,204,417	(2,255,201)
法定儲備		668	668
其他儲備		-	(2,378)
特別儲備		2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備		138,062	138,062
匯兌儲備		(308,253)	(728,226)
保留溢利			
— 擬派末期股息		190,762	19,076
— 已宣派特別中期股息		-	3,815,238
— 其他		23,469,813	26,107,898
		<b>36,385,916</b>	<b>29,804,216</b>
<b>非控股權益</b>		<b>107,086</b>	<b>95,639</b>
<b>股本權益總額</b>		<b>36,493,002</b>	<b>29,899,855</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸		3,709,467	3,793,891
董事貸款	17	1,835,500	-
欠負聯營公司款項		142,419	110,269
欠負非控股股東款項		49,202	84,761
遞延稅項負債		50,365	124,866
		<b>5,786,953</b>	<b>4,113,787</b>
		<b>42,279,955</b>	<b>34,013,642</b>

## 1. 編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。此外，本綜合財務報表包括上市規則所要求之適用披露及香港公司條例（第 622 章）之披露要求。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動負債超逾其流動資產約 2,804,826,000 港元。儘管以上所述，本綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

管理層密切監察本集團之財務表現及流動資金狀況。持續經營基準之有效性取決於本集團未來營運之成果、其產生足夠現金流量以履行其到期財務責任之能力，以及其再融資或重組其借貸之能力，以滿足本集團對未來營運資金及融資之需要。

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有未動用之銀行信貸額。根據與銀行近期溝通，本公司之董事（「董事」）並無知悉主要銀行有任何意向撤回彼等之銀行信貸額或要求提早償還借貸。董事相信，以本集團良好的過往記錄及與銀行之關係，現有銀行信貸額將於彼等現有條款期滿時獲續期或滾存。此外，本集團擁有未動用之董事貸款額。另外，於二零一七年十二月三十一日，本集團持有呈列為非流動資產之上市證券投資及財務產品組合共約為 25,090,117,000 港元，可於需要時變現為現金。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自二零一七年十二月三十一日起不少於十二個月之期間。根據該等現金流量預測，本集團將具備足夠財務資源以履行其自二零一七年十二月三十一日起十二個月內到期之財務責任。管理層就有關本集團營運所得預計現金流量、資本開支及持續可動用之銀行信貸額於預測中作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於能否持續取得銀行授予可動用之銀行信貸額。

鑑於上文所述，董事認為本集團將具備足夠財務資源以償還其到期負債，而本集團亦能繼續持續經營。據此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干物業及金融工具除外。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除下述者外，本年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒布並於本集團現行財政年度生效之對現有香港財務報告準則之修訂（「修訂」）。本集團於本綜合財務報表所採納之修訂載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	2014 年至 2016 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進有關香港財務報告準則第 12 號之修訂—披露於其他實體之權益
香港會計準則第 7 號（修訂本）	披露措施
香港會計準則第 12 號（修訂本）	未變現虧損之遞延稅項資產之確認

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### 香港會計準則第7號之修訂—披露措施

該等修訂引入額外披露，以使財務報表使用者可評估融資業務所產生之負債變動。

應用該等修訂不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響，故毋須作出過往期間調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂香港財務報告準則、新訂詮釋及對現有香港財務報告準則之修訂（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	2014年至2016年週期頒布之香港財務報告準則年度改進（香港財務報告準則第12號（修訂本）除外） <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本） 香港財務報告準則第2號 （修訂本）	2015年至2017年週期頒布之香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup> 股份付款交易分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號 （修訂本）	與香港財務報告準則第4號—保險合同—併應用香港財務報告準則第9號—金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號 （修訂本）	釐清香港財務報告準則第9號 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（2011年） （修訂本）	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號 香港財務報告準則第15號（修訂本）	與客戶合約之收入 <sup>1</sup> 釐清香港財務報告準則第15號 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合同 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號（2011年） （修訂本）	於聯營公司及合資公司之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

### 香港財務報告準則第15號—與客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號訂立新五步驟模式，按將來自客戶合約之收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取之代價金額而確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供更有條理之方法。該準則亦引入大量定性及定量披露要求，包括分拆總收入、有關履約責任之資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間之變動以及主要判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則之所有現行收入確認要求。於二零一五年九月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第15號之修訂，將香港財務報告準則第15號之強制性生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。於二零一六年六月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第15號之修訂以闡述該準則的實施問題，包括識別履約責任、委託人與代理人及知識產權許可之應用指引，以及採納準則之過渡。該等修訂亦旨在協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及減低應用該準則之成本及複雜性。

董事現正評估應用香港財務報告準則第15號之影響，於現階段，董事預計應用香港財務報告準則第15號將不會對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### 香港財務報告準則第 16 號 – 租賃

香港財務報告準則第 16 號為出租人及承租人識別其租賃安排及會計處理引入一個全面的模式。該模式乃根據客戶對已識別資產控制權來分辨租約或服務合約。除短期租約及低價值資產之有限例外情況下，承租人之會計處理將剔除營業租賃與融資租賃之分辨，並以承租人對所有租約確認使用權資產及相關負債的模式取代。然而，該準則對出租人之會計處理並無重大改變。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之不可撤銷營業租約承擔款額約 41,812,000 港元。按初步評估顯示該等租賃安排將符合香港財務報告準則第 16 號中租賃之定義，故本集團將對所有該等租約確認使用權資產及相關負債，惟該等租約於應用香港財務報告準則第 16 號時符合低價值或短期租約除外。此外，應用新規定或會導致如上述所示計量、呈列方式及披露出現變動。然而，董事目前尚未能對財務影響作出合理估計直至其完成詳細審閱。

除以上所述，董事現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

## 3. 收入

收入指已收及應收之物業租金收入、持作出售物業之銷售、出售持作買賣之投資收益／虧損、經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售以及貸款融資利息收入之合計金額，分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業租金收入	505,743	823,856
持作出售物業之銷售	990,106	2,943,434
出售持作買賣之投資虧損淨額	-	(37,434)
經紀服務及化妝品銷售收入	20,748	15,240
貸款融資利息收入	58	52
	<b>1,516,655</b>	<b>3,745,148</b>

#### 4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告以釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類—(i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)通過其他全面收益以反映公平值（「通過其他全面收益以反映公平值」）之上市股本投資、(v)通過損益以反映公平值（「通過損益以反映公平值」）之上市投資及財資產品及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於本集團之營運資料以供本集團管理層作出決策之用。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	— 物業發展及買賣物業銷售
物業租賃	
— 零售	— 來自零售物業租賃
— 非零售	— 來自非零售物業租賃
通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資	— 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本證券
通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品	— 於持作買賣之上市證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	— 非上市證券投資、買賣及經紀服務

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後來自經營之損益（惟不包括主要非現金項目）為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業及其他物業之未變現公平值變動連同其相關之遞延稅項（如適用）。由於分類間之收入主要為就行政目的之租金收入，因此並無將分類間之收入入賬。

未分攤之公司資產主要包括自用之租賃土地及樓宇、墊付一間非控股股東款項、遞延稅項資產及可收回稅款（二零一六年：且包括有關出售附屬公司之應收遞延代價及有關物業已付之按金）。

未分攤之公司負債主要包括稅項負債、銀行借貸、董事貸款、欠負聯營公司款項、欠負非控股股東款項及遞延稅項負債。

本集團用作釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式與二零一六年維持不變。

本集團可呈報分類為營運不同活動之策略業務單元。由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略，故彼等受個別管理。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業或資產所在地為基準。

三位主要客戶（二零一六年：一位）之個別收入佔本集團收入之 10% 或以上。由兩位來自香港物業發展及買賣分類之客戶各自所產生之收入約為 321,160,000 港元及 186,620,000 港元，以及由一位來自香港以外非零售物業租賃之客戶所產生之收入約為 175,744,000 港元（二零一六年：由一位來自香港物業發展及買賣分類之客戶所產生之收入約為 377,836,000 港元）。

#### 4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

##### 綜合全面收益報表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
<b>收入以外之主要現金項目</b>								
— 香港	-	-	-	-	9,150,032	-	-	9,150,032
— 其他國家	-	-	-	-	1,172,645	-	-	1,172,645
	-	-	-	-	10,322,677	-	-	10,322,677
<b>收入</b>								
來自外部客戶之收入								
— 香港	990,106	49,293	132,878	-	-	10,516	10,290	1,193,083
— 英國	-	35,053	285,597	-	-	-	-	320,650
— 中國大陸	-	2,922	-	-	-	-	-	2,922
	990,106	87,268	418,475	-	-	10,516	10,290	1,516,655
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	752,590	86,474	418,162	-	-	10,516	10,290	1,278,032
應佔聯營公司／接受投資公司物業銷售								
— 香港	134,637	-	-	-	-	-	-	134,637
應佔聯營公司／接受投資公司租金收入								
— 香港	-	19,996	33,868	-	-	-	-	53,864
— 中國大陸	-	78,969	9,626	-	-	-	-	88,595
	887,227	185,439	461,656	-	-	10,516	10,290	1,555,128
<b>業績</b>								
分類業績								
— 香港	467,611	44,043	130,819	164,110	1,567,666	18,221	21,151	2,413,621
— 英國	-	34,031	280,018	-	-	41	-	314,090
— 中國大陸	-	2,630	-	-	-	1,958	-	4,588
— 其他國家	-	-	-	-	183,850	792	-	184,642
	467,611	80,704	410,837	164,110	1,751,516	21,012	21,151	2,916,941
攤佔聯營公司業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	87,736	-	-	-	-	-	-	87,736
— 應佔收入總額								
— 香港	-	19,184	32,636	-	-	-	2,276	54,096
— 中國大陸	-	78,969	9,626	-	-	-	-	88,595
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(917)	(7,641)	-	-	-	-	(8,558)
— 中國大陸	-	(31,382)	(2,781)	-	-	-	-	(34,163)
非控股權益	(101,129)	(640)	(256)	-	-	-	-	(102,025)
	454,218	145,918	442,421	164,110	1,751,516	21,012	23,427	3,002,622
其他收入	14,725	-	-	-	-	-	-	14,725
財務費用	-	-	-	(86,287)	(104,358)	-	-	(190,645)
其他收益及虧損淨額	(3,830)	-	-	-	-	-	-	(3,830)
攤佔聯營公司業績								
— 所得稅及其他	(9,238)	(40,709)	(31,311)	-	-	-	(477)	(81,735)
所得稅開支	-	-	-	(16,302)	-	-	-	(16,302)
	455,875	105,209	411,110	61,521	1,647,158	21,012	22,950	2,724,835
<b>未分攤項目</b>								
未分攤之公司開支淨額								(178,115)
未分攤之財務費用								(104,528)
應收遞延代價所產生之名義利息收入								772,584
出售附屬公司之收益								144,126
未分攤之所得稅開支								(308,640)
未分攤之非控股權益								12,278
<b>本公司擁有人應佔本年度之經營溢利</b>								3,062,540
<b>主要非現金項目</b>								
— 未變現之投資物業之公平值變動 (包括攤佔聯營公司業績)								648,453
— 遞延稅項開支								(2,107)
<b>本公司擁有人應佔本年度之溢利</b>								3,708,886
<b>核心溢利 (不包括主要非現金項目)</b>								
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								3,062,540
於本年度出售投資物業及物業存貨之主要累積已變現公平值變動連同其相關之遞延稅項 (包括確認於物業重估儲備之 公平值變動) 並扣除非控股權益後								336,182
— 於過往年度確認								336,182
<b>本公司擁有人應佔本年度之核心溢利</b>								3,398,722

4. 營運分類 (續)  
 綜合財務狀況報表  
 於二零一七年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 上市投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
<b>資產</b>								
分類資產								
— 香港	1,527,289	2,113,870	4,765,842	23,110,731	8,683,598	489,120	67,742	40,758,192
— 英國	-	1,684,765	8,174,205	-	-	-	-	9,858,970
— 中國大陸	216,054	-	29,510	-	-	2,967	6,023	254,554
— 其他國家	-	-	-	-	2,286,336	690,927	-	2,977,263
聯營公司權益								
— 香港	100,367	396,709	1,408,461	-	-	2,322	7,404	1,915,263
— 中國大陸	-	140,367	59,598	-	-	-	-	199,965
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,047	-	77	-	-	2	1,151	2,277
— 中國大陸	-	32,937	13,985	-	-	-	-	46,922
可呈報分類資產	<u>1,844,757</u>	<u>4,368,648</u>	<u>14,451,678</u>	<u>23,110,731</u>	<u>10,969,934</u>	<u>1,185,338</u>	<u>82,320</u>	<u>56,013,406</u>
未分攤之公司資產								<u>49,949</u>
綜合資產總額								<u>56,063,355</u>
<b>負債</b>								
分類負債								
— 香港	266,001	21,705	74,995	4,604,773	4,602,587	119,839	6,552	9,696,452
— 英國	-	15,759	194,798	-	-	-	-	210,557
— 中國大陸	407	-	17	-	-	5	80	509
— 其他國家	-	-	14	-	669,469	11	-	669,494
可呈報分類負債	<u>266,408</u>	<u>37,464</u>	<u>269,824</u>	<u>4,604,773</u>	<u>5,272,056</u>	<u>119,855</u>	<u>6,632</u>	<u>10,577,012</u>
未分攤之公司負債								<u>8,993,341</u>
綜合負債總額								<u>19,570,353</u>
<b>非流動資產添置</b> (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	1,424	1,783,806	-	-	30	855	

其他重大項目

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	919,110	772,584	-	1,691,694
財務費用	(190,645)	(104,528)	-	(295,173)
收入淨額	728,465	668,056	-	1,396,521
折舊	-	(8,680)	-	(8,680)
投資物業之公平值變動	-	-	564,502	564,502
物業存貨之減值	(3,830)	-	-	(3,830)
攤佔聯營公司業績	105,971	-	83,951	189,922
所得稅開支	(16,302)	(308,640)	(2,107)	(327,049)
非控股權益	(102,025)	12,278	-	(89,747)

#### 4. 營運分類 (續)

##### 綜合全面收益報表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 上市投資及 財務產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
<b>收入以外之主要現金項目</b>								
— 香港	-	-	-	-	10,001,356	-	-	10,001,356
— 其他國家	-	-	-	-	2,087,530	-	-	2,087,530
	-	-	-	-	12,088,886	-	-	12,088,886
<b>收入</b>								
來自外部客戶之收入								
— 香港	2,943,434	236,492	269,787	-	(37,434)	4,191	11,101	3,427,571
— 英國	-	23,654	236,356	-	-	-	-	260,010
— 中國大陸	-	38,531	19,036	-	-	-	-	57,567
	2,943,434	298,677	525,179	-	(37,434)	4,191	11,101	3,745,148
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	2,209,162	297,498	524,759	-	(37,434)	4,191	11,101	3,009,277
應佔聯營公司物業銷售								
— 香港	89,713	-	-	-	-	-	-	89,713
應佔聯營公司／接受投資公司租金收入								
— 香港	-	20,433	39,281	-	-	-	-	59,714
— 中國大陸	-	67,308	8,112	-	-	-	-	75,420
	2,298,875	385,239	572,152	-	(37,434)	4,191	11,101	3,234,124
<b>業績</b>								
分類業績								
— 香港	1,402,255	228,673	272,961	189,653	704,720	26,083	23,368	2,847,713
— 英國	-	22,906	230,691	-	-	304	-	253,901
— 中國大陸	-	35,519	16,637	-	-	4,053	-	56,209
— 其他國家	-	-	-	-	216,385	-	-	216,385
	1,402,255	287,098	520,289	189,653	921,105	30,440	23,368	3,374,208
攤佔聯營公司業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	5,119	-	-	-	-	-	-	5,119
— 應佔收入總額								
— 香港	-	19,507	38,078	-	-	-	2,330	59,915
— 中國大陸	-	67,308	8,112	-	-	-	-	75,420
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(793)	(6,557)	-	-	-	-	(7,350)
— 中國大陸	-	(28,135)	(2,597)	-	-	-	-	(30,732)
非控股權益	(392,395)	(1,057)	(376)	-	-	-	-	(393,828)
	1,014,979	343,928	556,949	189,653	921,105	30,440	25,698	3,082,752
財務費用	-	(1,658)	(70,241)	-	(16,123)	-	-	(88,022)
其他收益及虧損淨額	(134,542)	(160)	-	-	-	-	-	(134,702)
攤佔聯營公司業績								
— 所得稅及其他	(28)	(31,549)	(5,644)	-	-	-	(465)	(37,686)
所得稅開支	-	-	-	(19,117)	(117)	-	-	(19,234)
	880,409	310,561	481,064	170,536	904,865	30,440	25,233	2,803,108
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(248,247)
未分攤之財務費用								(88,483)
應收遞延代價所產生之名義利息收入								1,831,876
出售附屬公司之收益								2,311,127
未分攤之所得稅開支								(514,832)
未分攤之非控股權益								60,951
<b>本公司擁有人應佔本年度之經營溢利</b>								6,155,500
出售投資物業之已變現公平值變動 (包括攤佔聯營公司業績)								
— 於本年度確認								(372,677)
主要非現金項目								
— 未變現之投資物業之公平值變動 (包括攤佔聯營公司業績)								608,389
— 遞延稅項開支								(30,900)
<b>本公司擁有人應佔本年度之溢利</b>								6,360,312
<b>核心溢利 (不包括主要非現金項目)</b>								
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								6,155,500
於本年度出售投資物業及物業存貨之主要累積已變現公平值變動連同其相關之遞延稅項 (包括確認於 物業重估儲備之公平值變動及攤佔聯營公司業績) 並扣除非控股權益後								
— 於本年度確認								(372,677)
— 於過往年度確認								17,248,651
<b>本公司擁有人應佔本年度之核心溢利</b>								23,031,474

#### 4. 營運分類 (續)

##### 綜合財務狀況報表

於二零一六年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他	通過損益	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合
		零售 千港元	非零售 千港元	全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	以反映 公平值之 上市投資及 財資產品 千港元			
<b>資產</b>								
分類資產								
— 香港	2,322,983	3,635,368	4,037,319	4,559,729	13,695,381	364,102	56,246	28,671,128
— 英國	-	1,508,649	5,551,717	-	-	-	-	7,060,366
— 中國大陸	-	388,955	27,045	-	-	-	6,133	422,133
— 其他國家	-	11	-	-	1,577,011	693,763	-	2,270,785
聯營公司權益								
— 香港	81,330	373,778	1,318,165	-	-	2,368	5,637	1,781,278
— 中國大陸	-	120,649	53,193	-	-	-	-	173,842
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,139	-	210	-	-	5	1,145	2,499
— 中國大陸	-	32,611	14,375	-	-	-	-	46,986
可呈報分類資產	<u>2,405,452</u>	<u>6,060,021</u>	<u>11,002,024</u>	<u>4,559,729</u>	<u>15,272,392</u>	<u>1,060,238</u>	<u>69,161</u>	<u>40,429,017</u>
未分攤之公司資產								<u>5,346,718</u>
綜合資產總額								<u>45,775,735</u>
<b>負債</b>								
分類負債								
— 香港	430,034	23,413	62,451	44	7,193,900	11,895	12,480	7,734,217
— 英國	-	13,399	103,813	-	-	-	-	117,212
— 中國大陸	-	11,611	25	-	-	-	80	11,716
— 其他國家	-	1	15	-	2,700,203	7	-	2,700,226
可呈報分類負債	<u>430,034</u>	<u>48,424</u>	<u>166,304</u>	<u>44</u>	<u>9,894,103</u>	<u>11,902</u>	<u>12,560</u>	<u>10,563,371</u>
未分攤之公司負債								<u>5,312,509</u>
綜合負債總額								<u>15,875,880</u>
<b>非流動資產添置</b>								
<b>(金融工具及遞延稅項</b>								
<b>資產除外)</b>								
	328	1,592,723	1,998,998	-	-	15	738	

#### 其他重大項目

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	已變現 公平值變動 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	934,720	1,831,876	-	-	2,766,596
財務費用	(88,022)	(88,483)	-	-	(176,505)
收入淨額	846,698	1,743,393	-	-	2,590,091
折舊	-	(10,304)	-	-	(10,304)
投資物業之公平值變動	-	-	(415,763)	554,979	139,216
物業存貨之減值	(128,457)	-	-	-	(128,457)
攤佔聯營公司業績	64,686	-	43,086	53,410	161,182
所得稅開支	(19,234)	(514,832)	-	(30,900)	(564,966)
非控股權益	(393,828)	60,951	-	-	(332,877)

## 5. 其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入	34,675	80,252
樓宇管理費開支	(16,700)	(60,359)
	17,975	19,893
租賃服務收入	11,681	21,275
物業管理服務、租務行政服務及 物業行政服務收入	52,208	40,371
資產管理及保養服務收入	973	2,354
諮詢及顧問服務收入	46	306
顧問費收入	12,073	225
匯兌收益淨額	11,847	-
撥回其他應收賬項之減值及相關利息	4,687	3,494
沒收銷售物業存貨按金	14,725	460

## 6. 投資收入淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
通過損益以反映公平值計量之金融資產：		
債券之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）	600,296	(126,183)
債券之公平值變動而產生之已變現收益		
— 公平值變動	179,505	139,965
— 匯兌部分變動	47,488	2,999
債券之公平值變動而產生之收益淨額	827,289	16,781
會籍債券之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）淨額	7,082	(269)
出售會籍債券之虧損	-	(53)
其他投資收入淨額	14,370	15,520
股息收入來自：		
上市投資	163,018	192,335
非上市投資	1,092	50,502
利息收入	1,688,857	2,763,833
	<b>2,701,708</b>	<b>3,038,649</b>

利息收入中主要包括債券利息收入約為 910,949,000 港元（二零一六年：923,556,000 港元）及應收遞延代價所產生之名義利息收入約為 772,584,000 港元（二零一六年：1,831,876,000 港元），當中約 631,402,000 港元（二零一六年：1,126,565,000 港元）乃因應收遞延代價於彼等各自之到期日前償還而產生。

## 7. 本年度溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度溢利已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(170,862)	(185,798)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 213,000 港元 （二零一六年：297,000 港元）	(9,817)	(9,502)
	(180,679)	(195,300)
核數師酬金：		
本公司核數師		
－本年度	(2,050)	(2,306)
其他核數師		
－本年度	(467)	(581)
－過往年度超額撥備（撥備不足）	122	(150)
折舊	(8,680)	(10,304)
匯兌虧損淨額	-	(25,493)
買賣物業成本確認	(420,044)	(1,296,535)
化妝品成本確認	(3,625)	(3,717)
攤佔聯營公司稅項（已計入攤佔聯營公司業績）	(49,600)	(11,070)
出售持作買賣之投資之所得款項總額	-	608,587
出售持作買賣之投資之賬面值	-	(644,717)
出售持作買賣之投資之交易成本	-	(1,304)
計入收入內之出售持作買賣之投資之虧損淨額	-	(37,434)
投資物業租金收入總額	505,743	823,856
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(11,182)	(42,112)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(3,020)	(4,357)
	<b>491,541</b>	<b>777,387</b>

## 8. 財務費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息：		
銀行借貸	96,362	152,644
其他借貸	138,409	77,347
利息總額	234,771	229,991
外幣其他借貸之匯兌虧損（收益）淨額	52,236	(61,224)
其他財務費用	8,306	10,251
	295,313	179,018
減：撥充持作出售之發展中物業存貨資本化之利息	(140)	(2,513)
	<b>295,173</b>	<b>176,505</b>

於本年度，本集團已按年利率 2.58 厘（二零一六年：2.28 厘）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 140,000 港元（二零一六年：2,513,000 港元）。

## 9. 其他收益及虧損淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他收益及虧損淨額包括：		
出售附屬公司之收益－Pinecrest 集團（附註(i)）	114,368	-
出售附屬公司之收益－Win Kings 集團（附註(ii)）	28,958	-
出售一間附屬公司之收益－遠榮（附註(iii)）	800	-
物業存貨之減值	(3,830)	(128,457)
出售一間附屬公司之收益－Pioneer Time（附註(iv)）	-	1,276,903
出售一間附屬公司之收益－愛美高上海（附註(v)）	-	721,294
出售附屬公司之收益－Windsor 集團（附註(vi)）	-	312,930
就一間聯營公司權益及墊付該聯營公司款項確認之減值虧損淨額	-	(6,083)
租金擔保撥備不足（附註(vii)）	-	(160)
	<b>114,368</b>	<b>(160)</b>

### 附註：

- (i) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一七年二月十日出售本集團於 Pinecrest International Limited（「Pinecrest」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本及其附屬公司（統稱「Pinecrest 集團」）（「Pinecrest 出售」）。於出售時，Pinecrest 集團持有位於中華人民共和國（「中國」）深圳市羅湖商業城若干商舖。Pinecrest 出售之詳情載列於附註 18(a)。
- (ii) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一七年二月十日出售本集團於 Win Kings Holding Ltd.（「Win Kings」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本及其附屬公司（統稱「Win Kings 集團」）（「Win Kings 出售」）。於出售時，Win Kings 集團持有位於香港半山區東部肇輝臺 12 號之物業發展項目。Win Kings 出售之詳情載列於附註 18(b)。
- (iii) 出售一間附屬公司之收益乃來自於二零一七年七月二十四日出售本集團於遠榮投資有限公司（「遠榮」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本（「遠榮出售」）。於出售時，遠榮持有一個於香港登記之車輛登記號碼。遠榮出售之詳情載列於附註 18(d)。
- (iv) 出售一間附屬公司之收益乃來自於二零一六年一月十五日出售本集團於 Pioneer Time Investment Limited（「Pioneer Time」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本（「Pioneer Time 出售」）。於出售時，Pioneer Time 持有位於香港名為美國萬通大廈（現稱為中國恆大中心）之物業。
- (v) 出售一間附屬公司之收益乃來自於二零一六年六月二十二日出售本集團於愛美高房地產（上海）有限公司（「愛美高上海」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本（「愛美高上海出售」）。於出售時，愛美高上海持有位於中國上海市名為愛美高大廈之物業。
- (vi) 出售附屬公司之收益乃來自於二零一六年九月一日出售本集團於 Keep Speed Company Limited 及 Jumbo Grace Limited（「Jumbo Grace」）（彼等均為本公司之間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本及 Jumbo Grace 之附屬公司（統稱「Windsor 集團」）（「皇室大廈出售」）。於出售時，Windsor 集團持有位於香港名為皇室大廈之物業。
- (vii) 款項乃指於過往年度為出售一項位於香港之投資物業之若干店舖或單位向買家所提供租金擔保之撥備不足。

## 10. 所得稅開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	234,131	325,491
香港以外地區	73,382	178,395
	<b>307,513</b>	<b>503,886</b>
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	(288)	(700)
香港以外地區	6,774	28,212
	<b>6,486</b>	<b>27,512</b>
遞延稅項：		
本年度支出	13,050	33,568
	<b>327,049</b>	<b>564,966</b>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一六年：16.5%）計算。中國附屬公司之中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零一六年：25%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

## 11. 股息

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
(a) 於二零一七年六月十二日已派付之二零一六年末期股息 每股 1 港仙 (二零一五年：每股 1 港仙)	19,076	19,076
(b) 於二零一七年九月十三日已派付之二零一七年年中期股息 每股 20 港仙 (二零一六年：每股 1 港仙)	381,524	19,076
(c) 於二零一七年二月十日已派付之二零一六年特別中期股息 (每股 1.36 港元) 及二零一七年特別中期股息 (每股 0.64 港元) 每股合共 2 港元	3,815,238	-
(d) 於二零一七年六月二十三日已派付之二零一七年特別中期股息 每股 2.91 港元	5,551,172	-
(e) 於二零一五年十二月二十一日宣派並於二零一六年一月二十日 已派付之二零一六年附有條件之特別中期股息每股 2 港元	-	3,815,238
(f) 於二零一六年八月十一日已派付之二零一六年特別中期股息 每股 2.1 港元	-	4,006,000
(g) 於二零一六年九月一日已派付之二零一六年特別中期股息 每股 3.23 港元	-	6,161,610
已派付股息總額	<b>9,767,010</b>	<b>14,021,000</b>

董事會建議宣派本年度之末期股息每股 10 港仙 (二零一六年：每股 1 港仙)，有待股東於本公司之應屆股東週年大會上批准。

## 12. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利 本公司擁有人應佔本年度之溢利	<b>3,708,886</b>	<b>6,360,312</b>
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>1,907,619,079</b>	<b>1,907,619,079</b>

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，由於並無攤薄事項，故上述兩個年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 13. 通過損益以反映公平值計量之金融資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
債券	10,738,743	14,952,866
會籍債券	69,889	62,807
	<b>10,808,632</b>	<b>15,015,673</b>
作報告用途之分析：		
非流動性質	2,049,276	373,050
流動性質	8,759,356	14,642,623
	<b>10,808,632</b>	<b>15,015,673</b>

### 13. 通過損益以反映公平值計量之金融資產 (續)

以美元(「美元」)、歐元(「歐元」)及英鎊(「英鎊」)計值之債券之主要內容如下：

名義金額	到期日
33,500,000 美元	二零一八年
1,682,000 美元	二零一九年
5,000,000 美元	二零二零年
22,800,000 美元	二零二一年
28,000,000 美元	二零二三年
237,000,000 美元	二零二四年
133,000,000 美元	二零二五年
9,000,000 美元	二零三六年
21,000,000 美元	二零四六年
749,460,000 美元	永久
2,000,000 歐元	永久
41,000,000 英鎊	永久

### 14. 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上市投資：		
— 於香港上市股本證券 (附註(i)及(ii))	23,110,730	4,559,726
非上市股本證券：		
— 於香港註冊成立	344,263	195,790
— 於其他地區註冊成立 (附註(iii))	686,967	687,075
	<b>24,141,960</b>	<b>5,442,591</b>

附註：

- (i) 於本年度，本集團出售一間附屬公司，其主要資產為持有一批盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」) 577,180,500 股 H 股股份(股份代號：2066)(「盛京銀行股份」)(於出售日期佔盛京銀行之全部已發行股本約 9.96%或盛京銀行之全部已發行 H 股股份約 37.5%)。出售附屬公司之詳情載列於附註 18(c)。於出售完成日，盛京銀行股份按出售交易代價而釐定其公平值列賬。於本年度，盛京銀行股份之公平值變動而產生之收益金額約為 2,125,982,000 港元以及出售交易成本約為 1,687,000 港元並於本集團之其他全面收益中確認(二零一六年：賬面值約 4,559,726,000 港元，乃指盛京銀行股份收購代價約 6,926,166,000 港元，經扣除於截至二零一六年十二月三十一日止年度根據於活躍市場之報價而釐定之公平值變動之未變現虧損約 2,366,440,000 港元)。
- (ii) 於本年度，本集團以總代價約 13,182,428,000 港元(包括交易成本)購買中國恆大集團(股份代號：3333)(「中國恆大」) 857,541,000 股股份(「恆大股份」)。於本年度，根據於活躍市場之報價而釐定恆大股份之公平值變動之未變現收益約 9,928,302,000 港元已於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內入賬。於二零一七年十二月三十一日，恆大股份之賬面值約為 23,110,730,000 港元。
- (iii) 於二零一七年十二月三十一日，賬面值主要為投資於一間按開曼群島獲豁免有限合夥企業法(經修訂)成立之獲豁免有限合夥企業(「開曼群島合夥企業」)約 578,244,000 港元(二零一六年：584,510,000 港元)。

### 15. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括應收貿易賬項約 5,487,000 港元(二零一六年：5,894,000 港元)，包括預先開單而預期租戶會於收到租單後支付之應收租金，以及來自化妝品業務之應收款項。

## 15. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項 (續)

根據各項收入之確認日期呈列之應收貿易賬項(扣除呆帳撥備)於報告期末之賬齡分析如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
零至三十日	2,505	2,371
三十一日至六十日	998	794
六十一日至九十日	391	693
九十日以上	1,593	2,036
	<b>5,487</b>	<b>5,894</b>

於二零一六年十二月三十一日,應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括有關成都項目出售(定義見下文)、重慶項目出售(定義見下文)及 Pioneer Time 出售合共約 5,100,696,000 港元,當中約 3,998,358,000 港元將於一年內收取並列作流動性質及 1,102,338,000 港元將於一年後收取而列作非流動性質。該應收遞延代價初步按公平值確認並其後按攤銷成本計量,列入其他應收賬項。

於二零一五年七月三十日,本集團出售 Lucky Benefit Limited 及升亮有限公司(彼等均為本公司之間接全資擁有附屬公司)之全部已發行股本及彼等各自之附屬公司(「成都項目出售」)。成都項目出售之代價為 6,500,000,000 港元,於截至成都項目出售完成日止,其中 10%已從盛譽(BVI)有限公司(「盛譽」)(為恆大地產集團有限公司(現稱為中國恆大集團)之一間全資擁有附屬公司(獨立於本公司且與其概無關連))收取。根據於二零一五年七月十四日訂立成都項目出售之股權及債權轉讓協議,餘下 90%(金額為 5,850,000,000 港元)之成都項目出售之應收現金代價將從出售協議日期起二十四個月內分四期收取。於本年度,本集團已悉數收取餘額 3,250,000,000 港元(二零一六年:2,600,000,000 港元)。

於二零一五年十月二十七日,本集團出售 Million Castle Investments Limited(本公司之一間間接全資擁有附屬公司)之全部已發行股本(「重慶項目出售」)。重慶項目出售之代價為 1,750,000,000 港元,於截至重慶項目出售完成日止,其中 15%已從盛譽收取。根據於二零一五年十月十九日訂立重慶項目出售之股權及應收債權轉讓協議,餘下 85%(金額為 1,487,500,000 港元)之重慶項目出售之應收現金代價將從出售協議日期起二十四個月內分四期收取。於本年度,本集團已悉數收取餘額 875,000,000 港元(二零一六年:612,500,000 港元)。

Pioneer Time 出售之代價約為 12,448,280,000 港元(經調整後),於截至 Pioneer Time 出售完成日止,其中 5,000,000,000 港元已從盛譽收取。根據於二零一五年十一月十二日訂立 Pioneer Time 出售之股權及債權轉讓協議,餘下金額約 7,448,280,000 港元之 Pioneer Time 出售之應收現金代價將從 Pioneer Time 出售完成日起六年內分六期收取。於本年度,本集團已悉數收取餘額約 1,748,280,000 港元(二零一六年:5,700,000,000 港元)。

## 16. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 2,549,000 港元(二零一六年:24,879,000 港元)。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
零至九十日	2,539	965
九十日以上	10	23,914
	<b>2,549</b>	<b>24,879</b>

## 17. 董事貸款

董事貸款乃無抵押及免息。該貸款須於一年後償還，故該款項列作非流動性質。於報告期末後，該貸款已悉數償還。

## 18. 出售附屬公司

### (a) Pinecrest 出售

於二零一六年十二月五日，(i) New Silver Limited (「New Silver」) (本公司之一間間接全資擁有附屬公司)；(ii)本公司，作為 New Silver 擔保人；(iii) Strong Point Ventures Limited (「Strong Point Ventures」) (一間由非執行董事劉鳴煒先生(「劉鳴煒先生」)全資及實益擁有之公司)；及(iv)劉鳴煒先生，作為 Strong Point Ventures 擔保人，訂立一項買賣協議。據此，New Silver 同意出售及 Strong Point Ventures 同意購買 Pinecrest 之全部已發行股本。

Pinecrest 出售於二零一七年二月十日完成，代價約為 352,221,000 港元。於完成後，Pinecrest 集團不再為本公司之附屬公司，其綜合業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

Pinecrest 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一六年十二月五日、二零一七年一月十三日及二零一七年二月十日之公布以及二零一六年十二月二十八日之通函內。

	二零一七年 千港元
Pinecrest 集團於出售日期之綜合資產淨值如下：	
投資物業	347,162
設備	22
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	681
銀行結餘及現金	5,805
本集團欠負款項	289,856
應付賬項及應計款項	(613)
按金及預收款項	(13,392)
稅項負債	(281)
遞延稅項負債	(104,419)
出售綜合資產淨值	524,821
於出售時撥回之匯兌儲備	409
承擔本集團欠負款項	(289,856)
出售附屬公司之收益	114,368
	<b>349,742</b>
以下列方式支付：	
現金代價	352,221
出售所產生之開支	(2,479)
	<b>349,742</b>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	352,221
以特別中期股息支付 (附註)	(240,786)
已收現金代價淨額	111,435
出售所產生之開支	(2,479)
已出售之銀行結餘及現金	(5,805)
	<b>103,151</b>

Pinecrest 出售之收益已計入綜合全面收益報表之其他收益及虧損淨額 (附註 9(i)) 內。

附註：Strong Point Ventures 選擇以 Global King (PTC) Ltd. (「Global King」) 及 Joseph Lau Luen Hung Investments Limited (「JLLHIL」) (彼等均為本公司之股東) 各自之特別中期股息權利 (附註 11(c)) 用作支付代價，金額約為 240,786,000 港元。

## 18. 出售附屬公司 (續)

### (b) Win Kings 出售

於二零一六年十二月五日，(i) Paul Y. Holdings Company Limited (「Paul Y.」) (本公司之一間直接全資擁有附屬公司)；(ii) 本公司，作為 Paul Y. 擔保人；(iii) Creative Dragon Ventures Limited (「Creative Dragon Ventures」) (一間由陳凱韻女士(「陳女士」)(彼於訂立該協議時為三位董事(即陳詩韻女士、陳諾韻女士及劉鳴煒先生)之聯繫人及劉鑾雄先生(「劉鑾雄先生」)(本公司當時之主要股東及控股股東)之聯繫人)全資及實益擁有之公司)；及(iv) 陳女士，作為 Creative Dragon Ventures 擔保人，訂立一項買賣協議。據此，Paul Y. 同意出售及 Creative Dragon Ventures 同意購買 Win Kings 之全部已發行股本。

Win Kings 出售於二零一七年二月十日完成，代價約為 889,554,000 港元。於完成後，Win Kings 集團不再為本公司之附屬公司，其綜合業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

Win Kings 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一六年十二月五日、二零一七年一月十三日及二零一七年二月十日之公布以及二零一六年十二月二十八日之通函內。

	二零一七年 千港元
Win Kings 集團於出售日期之綜合資產淨值如下：	
物業存貨	859,061
按金及預付款項	1,048
銀行結餘	1,291
應付賬項及應計款項	(2,434)
欠負本集團款項	(624,967)
出售綜合資產淨值	233,999
銷售欠負本集團款項	624,967
出售附屬公司之收益	28,958
	<u>887,924</u>
以下列方式支付：	
現金代價	889,554
出售所產生之開支	(1,630)
	<u>887,924</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	889,554
以特別中期股息支付 (附註)	(615,342)
已收現金代價淨額	274,212
出售所產生之開支	(1,630)
已出售之銀行結餘	(1,291)
	<u>271,291</u>

Win Kings 出售之收益已計入綜合全面收益報表之其他收益及虧損淨額 (附註 9(ii)) 內。

附註：Creative Dragon Ventures 選擇以 Global King 及 JLLHIL 各自之特別中期股息權利 (附註 11(c)) 用作支付代價，金額約為 615,342,000 港元。

## 18. 出售附屬公司 (續)

### (c) Great Captain 出售

於二零一七年三月十五日，(i)中華娛樂置業有限公司(「中娛置業」)(本公司之一間直接全資擁有附屬公司)；(ii)本公司，作為中娛置業擔保人；(iii) Perfect Sign Investments Limited(「Perfect Sign」)(一間由陳女士(為執行董事且為本公司之主要股東(作為其兩位未成年子女之信託人))全資及實益擁有之公司)；及(iv)陳女士，作為 Perfect Sign 擔保人，訂立一項買賣協議。據此，中娛置業同意出售及 Perfect Sign 同意購買 Great Captain Limited(「Great Captain」)(本公司之一間間接全資擁有附屬公司)之全部已發行股本(「Great Captain 出售」)。

Great Captain 出售於二零一七年六月二十三日完成，代價約為 5,567,687,000 港元。於完成後，Great Captain 不再為本公司之一間附屬公司，其業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

Great Captain 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一七年三月十五日、二零一七年五月四日及二零一七年六月二十三日之公布以及二零一七年四月十三日之通函內。

	二零一七年 千港元
Great Captain 於出售日期之資產淨值如下：	
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	6,685,708
其他應收賬項	146,696
借貸	(1,264,717)
欠負本集團款項	(5,501,013)
出售資產淨值	66,674
銷售欠負本集團款項	5,501,013
	<u>5,567,687</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>5,567,687</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	5,567,687
以特別中期股息支付(附註)	(4,163,339)
已收現金代價淨額	1,404,348
出售所產生之開支	(1,687)
	<u>1,402,661</u>

附註：Perfect Sign 選擇以 Solar Bright Ltd.、JLLHIL 及 Century Frontier Limited(彼等均為本公司之股東)各自之特別中期股息權利(附註 11(d))用作支付代價，金額約為 4,163,339,000 港元。

### (d) 遠榮出售

於二零一七年七月二十四日，本集團向獨立第三方出售其於遠榮之全部已發行股本及欠負本集團款項。

遠榮出售於二零一七年七月二十四日完成，代價為 800,000 港元。於完成後，遠榮不再為本公司之一間附屬公司，其業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

	二零一七年 千港元
遠榮於出售日期之負債淨值如下：	
欠負本集團款項	(721)
出售負債淨值	(721)
銷售欠負本集團款項	721
出售一間附屬公司之收益	800
	<u>800</u>

## 18. 出售附屬公司 (續)

### (d) 遠榮出售 (續)

二零一七年  
千港元

以下列方式支付：

現金代價

**800**

出售時產生之現金流入淨額：

已收現金代價

**800**

遠榮出售之收益已計入綜合全面收益報表之其他收益及虧損淨額 (附註 9(iii)) 內。

## 19. 透過收購一間附屬公司收購資產

於二零一七年五月五日 (倫敦時間)，本集團透過收購 Knightlights Property International S.A. (「KPI」) 之全部已發行股本收購一項位於英國之物業及其相關資產及負債 (「收購事項」)。收購事項於二零一七年五月五日 (倫敦時間) 完成，現金代價約為 96,830,000 英鎊 (相當於約 965,984,000 港元) 及代表 KPI 償還欠負前股東貸款約為 77,049,000 英鎊 (相當於約 773,106,000 港元)。KPI 持有一幢位於英國倫敦 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之綜合用途永久業權樓宇。收購事項之詳情已載列於本公司日期為二零一七年五月七日之公布內。

根據香港財務報告準則，由於本集團收購 KPI 並不構成一項業務收購，故收購事項以收購資產及負債入賬。本集團識別及確認個別可識別之收購資產及承擔負債。收購事項之成本分配至個別可識別資產及負債，按其於收購日期相關公平值為基準。此項交易並無產生商譽。

二零一七年  
千港元

KPI 於收購日期之資產淨值如下：

投資物業

**1,779,563**

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

**22,108**

銀行結餘

**65,619**

應付賬項及應計款項

**(8,565)**

按金及預收款項

**(86,761)**

稅項負債

**(273)**

欠負前股東貸款

**(773,106)**

遞延稅項負債

**(16,253)**

收購資產淨值

**982,332**

償還欠負前股東貸款

**773,106**

**1,755,438**

收購代價：

現金代價

**965,984**

償還欠負前股東貸款

**773,106**

收購所產生之開支

**16,348**

**1,755,438**

收購時產生之現金流出淨額：

已付現金代價

**965,984**

償還欠負前股東貸款

**773,106**

收購所產生之開支

**16,348**

已收購之銀行結餘

**(65,619)**

**1,689,819**

## 20. 資本承擔

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已批准及已簽約：		
翻新物業	2,111	5,656
有限合夥企業之資本投資（附註）	119,224	125,434
香港物業發展開支	-	15,026
	<b>121,335</b>	<b>146,116</b>

附註：本集團就開曼群島合夥企業承諾作出 100,000,000 美元（相當於約 781,680,000 港元）之資本注資。於報告期末，本集團已注資約 84,748,000 美元（相當於約 656,936,000 港元）（二零一六年：83,825,000 美元（相當於約 649,768,000 港元））資本承擔金額。未注資之金額約為 15,252,000 美元（相當於約 119,224,000 港元（經匯兌調整後））（二零一六年：16,175,000 美元（相當於約 125,434,000 港元（經匯兌調整後）））。

## 21. 或然負債及資產

### 或然負債

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
為附屬公司獲授銀行共用之銀行信貸額以取替現金公用事務存款而向一間銀行提供之擔保	15,000	15,000
為一間接受投資公司動用銀行信貸額而向一間銀行提供之擔保	5,025	-
	<b>20,025</b>	<b>15,000</b>

### 或然資產

#### 於 Moon Ocean 案例完成後開發分佔增值或補償分佔增值

於二零一四年九月一日，(i) Data Dynasty Limited（「Data Dynasty」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）；(ii) 本公司，作為 Data Dynasty 擔保人；(iii) One Midland Limited（「One Midland」）（一間由劉鑾雄先生全資擁有之公司）；及(iv) 劉鑾雄先生，作為 One Midland 擔保人，訂立一項買賣協議（名為「Moon Ocean 買賣協議」）。據此，Data Dynasty 同意出售及 One Midland 同意購買 Value Eight Limited（「Value Eight」）之全部已發行股本，Value Eight 透過 Moon Ocean Ltd.（「Moon Ocean」）持有有關澳門土地（定義見下文）之投資（「Moon Ocean 出售」）。

於二零一四年十月三十一日完成 Moon Ocean 出售的前提下，(a) 倘 Moon Ocean 向中國澳門特別行政區（「澳門」）提出上訴（「上訴」）之裁決有利於 Moon Ocean，並成為最終裁決，而 Moon Ocean 原有之澳門土地（「澳門土地」）之業權再次歸屬於 Moon Ocean，則 One Midland 須根據 Moon Ocean 買賣協議向 Data Dynasty 支付開發分佔增值；或(b) 倘上訴之裁決不利於 Moon Ocean，並成為最終裁決，則 One Midland 須根據 Moon Ocean 買賣協議向 Data Dynasty 支付補償分佔增值。

上訴包括(i) 就澳門行政長官宣告澳門行政長官早前於二零零六年三月確認同意將澳門土地之土地批給衍生權利轉讓予 Moon Ocean 以及相關土地批給合同之修改的行為無效提出上訴（「第一次決定上訴」）；及(ii) 就澳門土地工務運輸局發出之通知，有關澳門行政長官宣告早前於二零一一年三月確認批准增加澳門土地之住宅總樓面面積及土地交換的行為無效提出上訴（「第二次決定上訴」）。

開發分佔增值或補償分佔增值（視情況而定）之安排讓本集團可於 Moon Ocean 買賣協議完成後分佔就澳門土地及御海·南灣項目可能出現之增值或補償。

One Midland 應付 Data Dynasty 之所有開發分佔增值或補償分佔增值（視情況而定）總額之最高金額為 12,500,000,000 港元。

## 21. 或然負債及資產 (續)

### 或然資產 (續)

#### 於 Moon Ocean 案例完成後開發分佔增值或補償分佔增值 (續)

董事認為 One Midland 應付予 Data Dynasty 之所有開發分佔增值或補償分佔增值 (視情況而定) 總額以及開發分佔增值或補償分佔增值 (視情況而定) 之最高金額 12,500,000,000 港元屬公平合理, 並符合本公司及本公司股東之整體利益。

澳門終審法院於二零一六年六月二十二日的判決中駁回第一次決定上訴。截至本公布日期, 第二次決定上訴仍在進行當中。

Moon Ocean 出售、開發分佔增值及補償分佔增值之詳情已載列於本公司日期為二零一四年九月二日之公布及二零一四年九月二十三日之通函內。

## 22. 通過損益以反映公平值計量之金融資產及通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

非流動資產中包括通過損益以反映公平值計量之金融資產及通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產分別約 2,049,276,000 港元及約 24,141,960,000 港元。根據彼等之擬定持有期而計入非流動資產。儘管上述資產呈列為非流動資產, 該等金融資產之金額約 25,090,117,000 港元為上市證券投資及財資產品, 可於報告期末起十二個月內任何時間於市場上變現。

## 股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股10港仙（二零一六年：每股1港仙）（「末期股息」）。

本集團錄得本公司擁有人應佔本年度之全面收益總額約16,348,700,000港元（二零一六年：約3,418,700,000港元），當中於中國恆大集團（股份代號：3333）之上市股本投資之公平值變動之未變現收益約為9,928,300,000港元（詳情載於本公布綜合財務報表附註14（ii）項內），然而，該收益屬未變現及非現金項目，董事會暫時無意就該未變現收益宣派或建議派發任何股息。

於本年度內，本公司已合共支付每股5.12港元總額約9,767,000,000港元之股息予股東，當中包括（a）二零一六年末期股息每股1港仙（派息日：二零一七年六月十二日）（二零一五年末期股息：每股1港仙）、（b）特別中期股息（i）每股1.36港元總額約2,594,300,000港元（派息日：二零一七年二月十日）、（ii）每股64港仙總額約1,220,900,000港元（派息日：二零一七年二月十日）（有關完成Win Kings出售及Pinecrest出售（定義均見本公布「其他資料及報告期末後事項」內），本集團錄得出售附屬公司之收益合共約143,300,000港元）及（iii）每股2.91港元總額約5,551,200,000港元（派息日：二零一七年六月二十三日）（有關完成Great Captain出售（定義見本公布「其他資料及報告期末後事項」內），本集團錄得來自其主要資產 - 盛京銀行股份有限公司577,180,500股H股股份（股份代號：2066）（透過Great Captain出售）之顯著已變現收益約2,100,000,000港元（錄入為其他全面收益））（二零一六年特別中期股息：合共每股7.33港元）及（c）二零一七年年中期股息每股20港仙（派息日：二零一七年九月十三日）（二零一六年年中期股息：每股1港仙）。為保留更多現金作本集團把握日後財務、物業投資或證券投資機遇之需要，董事會建議派發末期股息每股10港仙（二零一六年：每股1港仙）。

有關本集團於中國恆大集團之上市股本投資，董事會意識到香港股市潛在波動之可能性。當中國恆大集團之股價達到滿意及吸引水平，本集團可能考慮變現其於中國恆大集團之部份上市股本投資。視乎本集團當時之業務、財務及現金流量狀況，於適時變現其通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資（包括中國恆大集團之股份擬變現的所得款項淨額（成本及利潤（如有））後，董事會可能進一步考慮宣派或建議派發股息，以回饋股東支持。本公司將就建議分派任何有關股息（如有），另行根據上市規則發出公布。

待股東於本公司將於二零一八年五月十八日舉行之應屆股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）上批准，末期股息之股息單將於二零一八年六月六日或前後寄發予於二零一八年五月二十八日名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席二零一八年股東週年大會並於會上投票的資格，及獲派建議末期股息的權利，本公司將分別於下列期間暫停辦理股東登記手續：

(1) **為確定出席二零一八年股東週年大會並於會上投票的資格：**

交回股份過戶文件以作登記的最後時限

二零一八年五月十四日  
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續

二零一八年五月十五日  
至二零一八年五月十八日  
(包括首尾兩天)

(2) **為確定獲派建議末期股息的權利：**

交回股份過戶文件以作登記的最後時限

二零一八年五月二十四日  
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續

二零一八年五月二十五日  
至二零一八年五月二十八日  
(包括首尾兩天)

記錄日期

二零一八年五月二十八日

為符合資格出席二零一八年股東週年大會並於會上投票，及獲派建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於上述分別指明的最後時限前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

## 財務業務回顧

### 業績

#### 收入

本年度之收入為 1,516,700,000 港元(二零一六年：3,745,100,000 港元)，較去年減少 59.5%，當中包括租金收入總額 505,800,000 港元(二零一六年：823,900,000 港元)、物業銷售 990,100,000 港元(二零一六年：2,943,400,000 港元)、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資為零(二零一六年：虧損 37,400,000 港元)及其他收入為 20,800,000 港元(二零一六年：15,200,000 港元)。該收入顯著下降主要由於買賣物業之銷售及租金收入總額減少。

#### 毛利

本年度之毛利為 969,800,000 港元(二零一六年：2,147,500,000 港元)，較去年減少 54.8%，該減少主要由於物業銷售之溢利及租金收入淨額分別減少 934,600,000 港元及 285,800,000 港元。

#### 物業租賃

在物業租賃方面，於本年度零售部分及非零售部分之租金收入分別大幅下降 70.8% 至 87,300,000 港元及 20.3% 至 418,500,000 港元。於本年度之收入錄得之租金收入總額較去年之 823,900,000 港元減少 38.6% 至 505,800,000 港元。

連同應佔聯營公司及接受投資公司租金收入 142,500,000 港元(二零一六年：135,100,000 港元)，本集團扣除非控股權益後應佔租金收入總額 647,100,000 港元(二零一六年：957,400,000 港元)，相對去年跌幅為 32.4%。

本年度之應佔租金收入淨額為 588,300,000 港元，較去年之 900,900,000 港元減少 34.7%。

儘管收購位於英國倫敦之物業（包括於二零一七年五月收購一幢位於 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之綜合用途永久業權樓宇、於二零一六年五月收購位於 Oxford Street 61 至 67 號（單號）及 Soho Street 11 至 14 號之綜合用途永久業權樓宇以及於二零一六年四月收購位於 St George Street 14 號之永久業權寫字樓）於本年度所帶來之租金收入及租金收入淨額分別為 140,000,000 港元（二零一六年：60,000,000 港元）及 137,900,000 港元（二零一六年：58,300,000 港元），隨著於二零一七年二月完成出售持有位於中國深圳市羅湖商業城若干商舖之附屬公司、於二零一六年九月完成出售持有位於銅鑼灣之皇室大廈之附屬公司及於二零一六年六月完成出售持有位於中國上海市於出售時物業名為愛美高大廈之附屬公司後，導致應佔租金收入及租金收入淨額下降。

### 物業發展及買賣

於本年度，本集團、其聯營公司及接受投資公司之應佔物業銷售收入錄得減少 61.4% 至 887,200,000 港元（二零一六年：本集團及其聯營公司帶來 2,298,900,000 港元）以及本集團及其聯營公司之相關應佔溢利錄得減少 55.2% 至 454,200,000 港元（二零一六年：1,015,000,000 港元），接受投資公司之應佔溢利將於收取股息收入後確認為投資收入。

銷售位於西區之南里壹號（佔 100% 權益）帶來溢利 48,600,000 港元（二零一六年：53,200,000 港元），並列入毛利內。

銷售位於半山區西部之琥珀（佔 70% 權益）以及位於灣仔之尚翹峰商業部分及單位、時租車位及車位（佔 87.5% 權益）分別為本集團帶來應佔溢利 108,000,000 港元（二零一六年：954,400,000 港元（包括銷售一個單位及一個車位予一位關連人士））及 239,400,000 港元（二零一六年：2,700,000 港元）。

至於由聯營公司所持有之物業，銷售位於元朗之逸翠軒車位（佔 50% 權益）及位於九龍塘之畢架山峰車位（佔 33.33% 權益）分別帶來溢利 1,100,000 港元及 57,100,000 港元（二零一六年：銷售逸翠軒車位及位於西九龍之帝峯·皇殿車位（佔 25% 權益）分別帶來溢利 500,000 港元及 4,200,000 港元），該溢利已列入攤佔聯營公司業績。

於本年度，其他收入包括沒收琥珀之已收取按金為 14,700,000 港元（二零一六年：南里壹號之已收取按金 500,000 港元）。

總括而言，本集團於本年度連同其聯營公司及接受投資公司已簽訂物業銷售協議（包括與第三者簽訂之已訂約銷售協議）之應佔訂約銷售額為 181,400,000 港元（扣除現金回贈後）（二零一六年：本集團連同其聯營公司 1,608,100,000 港元（扣除現金回贈或折扣後））。於本年度已確認之應佔物業銷售溢利總額為 454,200,000 港元（二零一六年：1,015,000,000 港元）。

### 證券投資

本集團在一般及正常業務過程中進行證券投資活動，於二零一七年十二月三十一日包括債券及上市股本投資。於本年度，上市證券投資及財資產品確認之收益為 1,708,700,000 港元（二零一六年：1,075,400,000 港元），包括來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之收益為 61,500,000 港元（二零一六年：170,500,000 港元）及通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品之收益為 1,647,200,000 港元（二零一六年：904,900,000 港元）。

於本年度，本集團並無出售任何持作買賣之上市投資（二零一六年：計入於收入之已變現虧損為 37,400,000 港元），而出售債券則確認已變現收益為 227,000,000 港元（二零一六年：142,900,000 港元）。本年度已變現收益淨額為 227,000,000 港元（二零一六年：105,500,000 港元）。於本年度，本集團購入 29 隻（二零一六年：132 隻）債券總額為 5,281,300,000 港元（二零一六年：15,347,100,000 港元），及出售／贖回 75 隻（二零一六年：145 隻）債券（包括部分出售之債券）賬面值總額為 10,095,700,000 港元（二零一六年：11,337,300,000 港元）。購入之債券主要來自海外金融機構（38.3%）（二零一六年：41.1%）及中國房地產公司（60.5%）（二零一六年：15.4%）。出售／贖回債券產生之已變現收益主要來自海外金融機構（16.0%）（二零一六年：2.8%）及中國房地產公司（38.9%）（二零一六年：3.7%）。

此外，本集團錄得債券之公平值變動之未變現收益為 600,300,000 港元（二零一六年：未變現虧損為 126,200,000 港元），對本集團現金流量並無影響。本集團相信於本年度主要由海外金融機構發行之債券價格上升，乃因（其中包括）於本年度歐洲銀行業面對更穩定的政

治環境及持續經濟復甦。債券之未變現收益（二零一六年：未變現虧損）乃來自 39 隻（二零一六年：73 隻）債券，主要包括海外金融機構（93.8%）及中國房地產公司（4.3%）之未變現收益以及保險公司（1.4%）之未變現虧損（二零一六年：保險公司（135.9%）及海外金融機構（43.4%）之未變現虧損以及中國房地產公司（46.3%）之未變現收益）。

債券之利息收入為 910,900,000 港元（二零一六年：923,600,000 港元），於本年度持有債券按平均市值計算之回報為 7.71%（二零一六年：7.45%）。

總括以上及加入股息收入淨額、利息收入、其他投資收入淨額及財務費用淨額之收入淨額為 881,400,000 港元（二零一六年：1,096,100,000 港元），上市證券投資及財資產品之確認收益為 1,708,700,000 港元（二零一六年：1,075,400,000 港元）。

以下就來自不同類型之證券投資收入／開支作進一步詳述。

#### *通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資*

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資錄得溢利淨額 61,500,000 港元（二零一六年：170,500,000 港元），包括來自盛京銀行股份之股息收入 163,000,000 港元（扣除開支後）（二零一六年：189,600,000 港元）及扣除預提稅 16,300,000 港元（二零一六年：19,100,000 港元）後，所得股息收入淨額為 146,700,000 港元（二零一六年：170,500,000 港元）以及其他投資收入淨額及財務費用淨額之開支淨額為 85,200,000 港元（二零一六年：零）。

於本年度，本集團以總代價 13,182,400,000 港元（包括交易成本）購買中國恆大 857,541,000 股股份（相當於中國恆大於二零一七年十二月三十一日已發行股本總數約 6.51%）。

於本年度，通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動之收益為 12,054,300,000 港元，並於其他全面收益中確認，其中包括盛京銀行股份之公平值變動之已變現收益 2,126,000,000 港元及恆大股份之公平值變動之未變現收益 9,928,300,000 港元（二零一六年：來自盛京銀行股份之未變現虧損 2,366,500,000 港元）。已變現公平值變動之收益／虧損乃現金項目，而未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。本集團相信自二零一七年四月至十二月底，中國恆大股價上升乃由於（其中包括）令人鼓舞之營運數據，以及於本年度完成贖回其所有永續債券而意味著其盈利改善。此外，於本年度同業其他公司之股價上升亦顯示對中國房地產行業整體之樂觀展望。

#### *通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品*

通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品於本年度計入財務費用前／後分別錄得溢利 1,751,500,000 港元及 1,647,200,000 港元（二零一六年：921,000,000 港元及 904,900,000 港元）。

於本年度，反映於綜合全面收益報表內之通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品之溢利，包括債券之已變現收益 227,000,000 港元、債券之公平值變動之未變現收益 600,300,000 港元以及利息收入與其他投資收入淨額 924,200,000 港元（二零一六年：持作買賣之上市投資之已變現虧損 37,400,000 港元、債券之已變現收益 142,900,000 港元、債券之公平值變動之未變現虧損 126,200,000 港元以及股息收入淨額、利息收入與其他投資收入淨額 941,700,000 港元）。於本年度，相關財務費用淨額為 104,300,000 港元（二零一六年：16,100,000 港元），包括利息開支 60,400,000 港元及匯兌虧損 43,900,000 港元（二零一六年：包括利息開支 77,300,000 港元及匯兌收益 61,200,000 港元）。

#### 其他收入及開支

本年度之其他收入主要來自樓宇管理費收入淨額、租賃服務收入、物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入、顧問費收入、匯兌收益淨額以及沒收銷售物業存貨按金，增加至 132,000,000 港元（二零一六年：102,900,000 港元），較去年增加 28.3%。

於本年度，行政開支減少 15.8% 至 279,300,000 港元（二零一六年：331,500,000 港元）。財務費用於本年度增加 67.2% 至 295,200,000 港元（二零一六年：176,500,000 港元），當中包括外幣其他借貸用以對沖外幣計值之證券投資之匯兌虧損 52,200,000 港元（二零一六年：匯兌收益 61,200,000 港元）。行政開支之減少主要由於於本年度及二零一六年出售附屬公司以及於本年度並無匯兌虧損淨額所致。而財務費用之增加主要由於外幣其他借貸所產生之匯兌虧損（二零一六年：匯兌收益）所致。

其他收益及虧損錄得收益淨額 140,300,000 港元，主要包括 Pinecrest 出售及 Win Kings 出售之收益合共為 143,300,000 港元(二零一六年：2,176,400,000 港元，主要包括 Pioneer Time 出售、愛美高上海出售及皇室大廈出售之收益合共為 2,311,100,000 港元)以及物業存貨之減值為 3,800,000 港元(二零一六年：128,500,000 港元)。

### 出售附屬公司予關連人士

(a) Pinecrest 出售及 Win Kings 出售於二零一七年二月十日完成，代價分別為 352,200,000 港元及 889,600,000 港元。於完成後，Pinecrest 集團及 Win Kings 集團不再為本公司之附屬公司，彼等各自之綜合業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

Pinecrest 出售及 Win Kings 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一六年十二月五日、二零一七年一月十三日及二零一七年二月十日之公布以及二零一六年十二月二十八日之通函內。

(b) Great Captain 出售於二零一七年六月二十三日完成，代價為 5,567,700,000 港元。於完成後，Great Captain 不再為本公司之一間附屬公司，其業績、資產及負債已不再計入本集團之綜合業績、資產及負債內。

Great Captain 出售之詳情已載列於本公司日期為二零一七年三月十五日、二零一七年五月四日及二零一七年六月二十三日之公布以及二零一七年四月十三日之通函內。

### 聯營公司

本年度之攤佔聯營公司業績之溢利為 189,900,000 港元，相比去年為 161,200,000 港元，該增加主要由於物業銷售之溢利增加。

### 投資物業之公平值變動

保柏國際評估有限公司(「保柏國際評估」)已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行於二零一七年十二月三十一日之物業估值。至於本集團位於英國之投資物業，由滂鋒評估有限公司(「滂鋒評估」)進行物業估值。保柏國際評估及滂鋒評估均為獨立物業估值師。於本年度錄得投資物業之公平值變動之收益為 564,500,000 港元(二零一六年：139,200,000 港元)。未變現之公平值變動對本集團現金流量並無構成影響。

## 溢利、核心溢利、股息、回購、現金支出比率及全面收益總額

### 溢利

本公司擁有人應佔本年度之溢利為 3,708,900,000 港元，相比去年為 6,360,300,000 港元。本年度之溢利減少 41.7% 主要由於(i)應佔租金收入淨額減少；(ii)應佔物業銷售溢利減少；(iii)出售附屬公司之收益減少；(iv)應收遞延代價所產生之名義利息收入減少；儘管(v)投資物業之公平值收益增加；及(vi)分類為通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品之溢利淨額增加。本年度之每股盈利為 1.94 港元(二零一六年：3.33 港元)。

### 核心溢利

本集團於本年度透過出售附屬公司而出售若干投資物業(其成本以公平值列賬)。此外，本集團出售之物業存貨(於過往年度分類為投資物業及/或土地及樓宇)。於出售前，該公平值變動收益/虧損為未變現並於每個報告期末確認，但列為非現金項目並不包括在核心溢利內。於出售年度，該未變現之收益/虧損成為已變現；並於計算核心溢利時，會包括於過往年度及本年度之累積公平值收益/虧損並列為現金項目。

如撇除主要非現金項目收益淨額 646,400,000 港元(二零一六年：577,500,000 港元)，但計入本集團就出售投資物業及物業存貨於過往年度確認之主要累積已變現公平值收益連同其相關之遞延稅項之淨額為 336,200,000 港元(二零一六年：計入本集團及其聯營公司就出售投資物業及物業存貨於過往年度確認之累積已變現公平值收益連同其相關之遞延稅項為 17,248,700,000 港元)(包括其確認於物業重估儲備)，本集團將錄得本公司擁有人應佔本年度之核心溢利 3,398,700,000 港元(二零一六年：23,031,500,000 港元)及每股核心盈利

為 1.78 港元（二零一六年：12.07 港元），兩者均較二零一六年減少 85.2%。

主要非現金項目乃指來自本集團及其聯營公司之應佔投資物業之未變現公平值收益連同其相關之遞延稅項共 646,400,000 港元（二零一六年：577,500,000 港元）。

### 股息

截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股 1 港仙（截至二零一五年十二月三十一日止年度：每股 1 港仙）總額為 19,100,000 港元之末期股息，已於二零一七年六月十二日以現金派付。

截至二零一七年六月三十日止半年度之每股 20 港仙（截至二零一六年六月三十日止半年度：每股 1 港仙）總額為 381,500,000 港元之中期股息，已於二零一七年九月十三日以現金派付。

每股合共 2 港元總額為 3,815,200,000 港元及每股 2.91 港元總額為 5,551,200,000 港元之特別中期股息，已分別於二零一七年二月十日及二零一七年六月二十三日以現金派付（二零一六年：每股 2 港元總額為 3,815,200,000 港元之附有條件之特別中期股息已於二零一六年一月二十日以現金派付以及每股 2.1 港元總額為 4,006,000,000 港元及每股 3.23 港元總額為 6,161,600,000 港元之特別中期股息已分別於二零一六年八月十一日及二零一六年九月一日以現金派付）。

於本年度，以現金派付之股息總額為 9,767,000,000 港元。

### 回購

於本年度，本公司並無回購本公司之任何股份。

### 現金支出比率

根據(a)本年度之核心溢利 3,398,700,000 港元（二零一六年：23,031,500,000 港元）或每股 1.78 港元（二零一六年：12.07 港元）；(b)建議宣派以現金派付本年度之末期股息每股 10 港仙（二零一六年：1 港仙）；(c)以現金已派付二零一七年之中期股息每股 20 港仙（二零一六年：1 港仙）；以及(d)以現金已派付每股合共 64 港仙及每股 2.91 港元之特別中期股息（二零一六年：已派付每股 2 港元、2.1 港元及 3.23 港元以及已宣派每股 1.36 港元），該現金支出與核心溢利之比率為 216.3%（二零一六年：72.2%）。

### 全面收益總額

本公司擁有人應佔本年度之全面收益總額為 16,348,700,000 港元（二零一六年：3,418,700,000 港元）或每股 8.57 港元（二零一六年：1.79 港元），相比去年增加 3.8 倍，其中包括(a)本公司擁有人應佔本年度之溢利 3,708,900,000 港元（二零一六年：6,360,300,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本年度之其他全面收益 12,639,800,000 港元（二零一六年：支出 2,941,600,000 港元），主要包括通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動收益 12,054,300,000 港元（二零一六年：未變現虧損 2,366,500,000 港元），詳情已於上述「證券投資」一段中之「通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資」副段落內披露。

### 資產淨值

於二零一七年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 36,385,900,000 港元（二零一六年：29,804,200,000 港元），較二零一六年十二月三十一日增加 6,581,700,000 港元或 22.1%。根據二零一七年及二零一六年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 19.07 港元（二零一六年：15.62 港元）。資產淨值變動主要與(a)本公司擁有人應佔本年度之全面收益總額 16,348,700,000 港元；及(b)於本年度已確認派發之末期、中期及特別中期股息合共 9,767,000,000 港元有關。

於本年度，本集團分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資，其公平值變動收益為 12,054,300,000 港元(二零一六年：未變現虧損為 2,366,500,000 港元)以及 Great Captain 出售之交易成本 1,700,000 港元，並錄入為其他全面收益。於 Great Captain 出售完成後，本集團將 242,200,000 港元之負數餘額由通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備轉撥至保留溢利。於二零一七年十二月三十一日，上市股本投資之公平值變動收益之賬面值 9,928,300,000 港元(二零一六年：虧損 2,366,500,000 港元)已包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內。

除現有項目及於全年業績內所披露者外，本集團並無重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

## 流動負債淨值

於二零一七年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值 2,804,800,000 港元(二零一六年：流動資產淨值 11,207,600,000 港元)，其中流動資產為 10,978,600,000 港元及流動負債為 13,783,400,000 港元。該狀況主要由於本集團若干流動負債用作融資本集團非流動資產所致。

於二零一七年十二月三十一日綜合財務狀況報表及證券投資活動(包括債券及上市股本投資)中之賬面值總額為 33,849,500,000 港元。非流動資產當中包括呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產之部分債券 1,979,400,000 港元及呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資 23,110,700,000 港元。流動資產當中包括呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產之部分債券 8,759,400,000 港元。用作融資非流動及流動資產中之證券投資之保證金貸款合共 9,873,700,000 港元，呈列為流動負債中之借貸。

倘將保證金貸款 9,873,700,000 港元以相關呈列於非流動及流動資產中之抵押證券投資分配，5,221,000,000 港元及 4,652,700,000 港元之保證金貸款分別以非流動資產及流動資產證券投資作為抵押。

倘以非流動資產證券投資作為抵押之保證金貸款 5,221,000,000 港元被重新分類為非流動負債，本集團於二零一七年十二月三十一日之流動負債淨值狀況將變為流動資產淨值狀況 2,416,200,000 港元。

貸款價值比率乃保證金貸款除以證券投資之比率，於二零一七年十二月三十一日為 29.2%。根據本集團與金融機構之保證金貸款融資協議之條款及條件(其中包括)，只要證券投資之市值維持超過金融機構規定之貸款價值比率，到期支付利息之保證金貸款將按月滾存，本集團無需向金融機構償還保證金貸款。因此，本集團慣常將保證金貸款呈列為流動負債，然而並非流動以及將於一年後償還。倘本集團有意減少或償還部分保證金貸款，則本集團可能(其中包括)出售部分證券投資以支付貸款。

本集團之上市證券投資及財資產品經常於市場買賣，及成為本集團資金管理之一部分。上市證券投資及財資產品乃按擬定持有期呈列為非流動資產及流動資產。

倘將本集團於二零一七年十二月三十一日之全部上市證券投資及財資產品呈列為流動資產，流動資產將會增加 25,090,100,000 港元，及流動負債淨值狀況 2,804,800,000 港元將變為流動資產淨值狀況 22,285,300,000 港元。

本集團相信，於二零一七年十二月三十一日之流動負債淨值狀況將不會對本集團之流動資金或負債狀況造成不利之財務影響，且本集團能夠繼續持續經營。

## 證券投資

本集團之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之上市證券投資及財資產品，以確保長遠帶來穩定及滿意之回報。於本年度，本集團對中國恆大股份作出巨額投資，乃因其令人鼓舞之營運數據，以及於本年度完成贖回其所有永續債券而意味著其盈利改善。本集團亦購入主要由海外金融機構及中國房地產公司發行之債券。預期歐洲銀行業面對更穩定之政治環境及持續經濟復甦，以及中國房地產公司將會繼續受惠於暢旺的中國物業市場及宏觀經濟增長。與此同時，本集團出售盛京銀行股份乃由於本集團相信（其中包括）中國銀行業風險管理具挑戰之環境及當地企業貸款需求減弱以致盛京銀行股份市價下挫。

以下就不同類型之證券投資作出詳述。

### 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

於本年度，本集團透過出售一間附屬公司出售盛京銀行股份，有關 Great Captain 出售之詳情已於上述「出售附屬公司予關連人士」一段內披露。

於本年度，本集團以總代價 13,182,400,000 港元（包括交易成本）購買中國恆大 857,541,000 股股份，經計入本年度公平值收益 9,928,300,000 港元後，於二零一七年十二月三十一日分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資賬面值為 23,110,700,000 港元。中國恆大主要在中國從事大型住宅物業及綜合商用物業發展。

### 通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品

於二零一六年十二月三十一日，呈列於通過損益以反映公平值計量之金融資產之債券賬面值為 14,952,900,000 港元。於本年度，該債券組合已就出售淨額減少 4,814,400,000 港元。加上本年度公平值收益 600,300,000 港元後，本集團於二零一七年十二月三十一日債券組合為 10,738,800,000 港元，該組合為本集團資金管理活動之一部分。於二零一七年十二月三十一日，該債券組合包括 62.7% 由海外金融機構發行、30.2% 由中國房地產公司發行及 7.1% 由其他行業之公司發行之債券。該等債券以美元（95.5%）、英鎊（4.3%）及歐元（0.2%）之不同貨幣計值。以美元計值之債券固定年利率為 4.750 厘至 13.250 厘，其中名義金額為 1,181,000,000 美元之債券為可贖回、以英鎊計值之債券固定年利率為 5.875 厘至 7.250 厘為可贖回及以歐元計值之債券固定年利率為 12.500 厘為可贖回。於二零一七年十二月三十一日，該債券組合包括 39 隻（二零一六年：73 隻）債券，以信貸評級分類，10 隻、22 隻及 7 隻（二零一六年：30 隻、28 隻及 15 隻）債券分別為投資評級、非投資評級及未獲評級。以到期日分類，27 隻（二零一六年：32 隻）由海外金融機構發行之或然可換股債券中，其中 25 隻（二零一六年：28 隻）債券為永續債券，其餘 2 隻（二零一六年：4 隻）債券將於二零二三年（二零一六年：二零二二年至二零二六年）到期。12 隻（二零一六年：41 隻）由海外金融機構以外之發行人發行之債券中，其中 4 隻（二零一六年：17 隻）債券為永續債券，其餘 8 隻（二零一六年：24 隻）債券將於二零一八年至二零四六年（二零一六年：二零一八年至二零七五年）到期。

於二零一七年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品組合 33,849,500,000 港元（二零一六年：19,512,600,000 港元）中包括(a)債券（通過損益以反映公平值計量之金融資產（合共於非流動及流動資產））10,738,800,000 港元（二零一六年：14,952,900,000 港元）；及(b)上市股本投資（通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）23,110,700,000 港元（二零一六年：4,559,700,000 港元），佔資產總額 60.4%（二零一六年：42.6%）。

### 非上市證券投資

本集團就開曼群島合夥企業承諾作出 100,000,000 美元（相當於約 781,700,000 港元）之資本注資。於二零一六年十二月三十一日，賬面值為 584,500,000 港元。於本年度，本集團已注資 900,000 美元（相當於約 7,200,000 港元）（扣除可召回之分派後）減已收分派 3,000,000 美元（相當於約 23,400,000 港元）（計入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產），經計入本年度公平值收益 9,900,000 港元（於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認）後，於二零一七年十二月三十一日賬面值為 578,200,000 港元，佔資產總額 1.0%（二零一六年：1.3%）。

## 風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

## 股本

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

## 債務及資本與負債比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸(包括董事貸款)為 18,308,500,000 港元(二零一六年：14,591,400,000 港元)。現金及銀行存款為 659,400,000 港元(二零一六年：1,070,500,000 港元)，抵押存款為 263,500,000 港元(二零一六年：943,700,000 港元)，而借貸淨額為 17,385,600,000 港元(二零一六年：12,577,200,000 港元)。

債務總額與股本權益比率為 50.2%(二零一六年：48.8%)，而債務淨額與股本權益比率為 47.6%(二零一六年：42.1%)，乃分別將借貸總額及借貸淨額除以股本權益總額 36,493,000,000 港元(二零一六年：29,899,900,000 港元)得出之百分比。兩個比率增加主要由於本年度債務總額及債務淨額增加所致。

如計入上市證券投資及財資產品 33,849,500,000 港元(二零一六年：19,512,600,000 港元)，則狀況將會為現金淨額 16,463,900,000 港元(二零一六年：6,935,400,000 港元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸(包括董事貸款)18,308,500,000 港元中，69.7%、10.6%、12.9%及 6.8%須分別於一年內、一年至兩年內、兩年至五年內及五年後償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元(71.7%)、英鎊(26.4%)及美元(1.9%)計值。港元、英鎊及美元之證券投資以港元、英鎊及美元借貸對沖。本集團之港元及英鎊之銀行借貸主要分別參照香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)及倫敦銀行同業拆息計算利率；其他借貸參照資金成本及香港銀行同業拆息計算利率；以及董事貸款為免息。於二零一七年十二月三十一日，本集團所有借貸均為浮息借貸(惟董事貸款除外)。於報告期末並無就利率作出對沖。

## 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，本集團之投資物業 14,234,300,000 港元及銀行存款 209,700,000 港元(二零一六年：投資物業 10,231,400,000 港元、物業存貨 858,400,000 港元及銀行存款 77,300,000 港元)已抵押予本集團之往來銀行。
- (b) 就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，本集團之債券及通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之賬面值 33,176,600,000 港元(二零一六年：18,713,300,000 港元)及現金存款 53,800,000 港元(二零一六年：866,400,000 港元)已抵押予本集團之金融機構。而本集團於二零一七年十二月三十一日已動用融資並於一年內到期之借貸為 9,873,700,000 港元(二零一六年：9,893,300,000 港元)。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。

## 財務及利息收入／開支

收入、其他收入及投資收入包括利息收入。本年度之利息收入為 1,691,700,000 港元，較去年之 2,766,600,000 港元減少 38.9%。

財務費用包括銀行借貸及其他借貸之利息開支；外幣其他借貸所產生之匯兌差額；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本年度之利息開支為 234,600,000 港元，較去年之 227,500,000 港元增加 3.1%。本年度之資本化利息為 100,000 港元，而去年則為 2,500,000 港元。利息開支增加主要由於其他借貸平均結餘增加，儘管隨著本年度及二零一六年出售若干附屬公司後以致銀行借貸減少。於回顧年內之平均利率為 1.55%(二零一六年：1.52%)，乃以利息支付總額除以平均計息借貸總額得出之百分比。

## 酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃

於二零一七年十二月三十一日，本集團於香港共有僱員 528 人（二零一六年：552 人），包括受僱於香港之物業管理公司之員工約 254 人（二零一六年：257 人）及並無位於中國大陸辦事處之僱員（二零一六年：4 人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。本年度並無採納購股權計劃。

本公司於二零零九年採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。該股份獎勵計劃旨在向為本集團作出貢獻之若干僱員給予肯定及回報，並作為吸引其留效本集團，繼續為本集團之持續營運及發展而努力之長期獎勵。有關股份獎勵計劃之詳情已刊載於本公司日期為二零零八年十二月二十三日之通函。本年度並無就該股份獎勵計劃授出任何股份。

## 英國及中國大陸

本集團於二零一七年五月進一步購入一幢位於英國之投資物業。本集團位於英國之投資物業於二零一七年十二月三十一日之賬面值為 878,300,000 英鎊（相當於約 9,231,200,000 港元）（二零一六年：690,700,000 英鎊（相當於約 6,586,000,000 港元））並為本集團於本年度帶來溢利淨額 291,500,000 港元（二零一六年：507,600,000 港元），而該溢利主要包括毛利、投資物業之公平值變動、財務費用及稅項。境外業務之英鎊匯兌收益已計入本年度之其他全面收益為 385,600,000 港元（二零一六年：虧損為 554,000,000 港元）。於二零一七年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 5,095,200,000 港元（二零一六年：3,609,200,000 港元），佔本集團股本權益總額 14.0%（二零一六年：12.1%）。

本集團於中國大陸之投資為本年度帶來溢利（主要包括毛利、投資物業之公平值變動、出售附屬公司之收益、攤佔聯營公司業績及稅項）68,600,000 港元（二零一六年：566,400,000 港元）。境外業務之人民幣匯兌收益已計入本年度之其他全面收益（包括攤佔聯營公司）為 34,000,000 港元（二零一六年：虧損為 28,100,000 港元）。於二零一七年十二月三十一日，本集團於中國大陸之投資淨額為 533,300,000 港元（二零一六年：749,500,000 港元），佔本集團股本權益總額 1.5%（二零一六年：2.5%）。

## 上市附屬公司

於報告期末，本集團並無持有任何上市附屬公司。

## 物業估值

本集團位於香港及中國大陸之投資物業由獨立合資格專業估值師保柏國際評估進行於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之物業估值。至於位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師滙鋒評估進行於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之物業估值。所有評估皆採納投資法及／或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一七年全年業績。

本集團投資物業之估值為 15,650,000,000 港元（二零一六年：12,887,300,000 港元），經作出調整本年度投資物業之添置、出售及匯兌調整後，較二零一六年增加 4.2%。於本年度公平值增加 564,500,000 港元已計入綜合全面收益報表內。本集團亦於本年度攤佔聯營公司投資物業之公平值增加 84,000,000 港元（已調整遞延稅項撥回 1,800,000 港元）。

公平值增加 564,500,000 港元乃主要來自夏慤大廈之公平值增加。公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

## 財務資料

載列於本公告之財務資料並不構成本集團於本年度之綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團於本年度之全年業績已由本公司審核委員會審閱。

## 國衛會計師事務所有限公司之工作範圍

載列於本初步公告中本集團於本年度之綜合財務狀況報表、綜合全面收益報表及相關附註之數字已經由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司與本集團於本年度之經審核綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，國衛會計師事務所有限公司所進行之工作並不構成保證聘約，因此國衛會計師事務所有限公司並無對初步公告發表任何保證。

## 業務回顧

### 香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。

於本年度內，銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率約為89.66%。

奧海城三期(佔25%權益)，位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為96.43%。

中港薈(佔15%權益)，位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為70.20%。

本集團之辦公室物業 - 夏慤大廈於本年度內之平均出租率約為 91.80%。

### 香港物業發展

整體而言，本集團各個發展項目進展理想。

南里壹號位於西區毗鄰香港大學港鐵站。該項目為一座豪華住宅／零售大樓，總樓面面積合共約41,353平方呎，提供92個住宅單位。於二零一七年十二月三十一日，所有單位已售出並交付予個別買家。

琥珀(佔70%權益)為位於半山區西部的豪華住宅發展項目，總住宅樓面面積合共約87,800平方呎，提供35個住宅單位。於二零一七年十二月三十一日，已售出34個單位並交付予個別買家，相當於單位總數之97.14%。1個單位於本年度其後已訂約出售。

帝峯•皇殿(佔25%權益)為本集團其中一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由6座住宅大廈組成，提供合共964個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約1,095,980平方呎。於二零一七年十二月三十一日，已售出單位總數之99.79%。

御金•國峯(佔15%權益)為本集團另一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由6座住宅大廈組成，提供合共740個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約650,600平方呎。於二零一七年十二月三十一日，已售出單位總數之99.86%。

觀塘市中心計劃第二及第三發展區項目(佔10%權益)為本集團獲市區重建局批予發展之合營發展項目。地盤面積合共約234,160平方呎，將發展之總樓面面積合共約1,853,561平方呎。將建成4座住宅大廈，合共提供1,999個住宅單位，並將分為兩期推出。挖掘與側向承托工程及樁帽工程已完成。現正進行上蓋建築工程。於二零一七年十二月三十一日，兩期項目之預售樓花同意書正待批出。預計將於二零一八年下半年推售。整個項目將於二零二一年第一季竣工。

於二零一七年二月，本集團出售持有位於肇輝臺 12 號之物業發展項目之公司。

## 中國內地物業投資

北京希爾頓酒店（佔50%權益），為一座設有502間客房的五星級國際酒店，於本年度之平均入住率約為77.17%。

東方國際大廈（佔50%權益），為北京希爾頓酒店側的一幢樓高10層辦公樓，於本年度之平均出租率約為98.17%。

於二零一七年二月，本集團出售持有深圳市羅湖商業城 79 個零售商舖（面積合共約 29,000 平方呎）之公司。於緊接出售前之本年度內，該等零售商舖之平均出租率約為 99.02%。

## 海外物業投資

本集團於英國之所有投資物業於本年度內均獲承租。

River Court 為一幢位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號之永久業權甲級寫字樓。River Court 提供總室內淨面積約 431,324 平方呎，連同若干泊車位。

「St George Street 14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權甲級寫字樓。該物業由面積合共約 51,861 平方呎分佈於地下低層、地下及樓上四層之寫字樓樓面所組成。

「Oxford Street 61-67 號（單號）及 Soho Street 11-14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇，面積合共約 55,162 平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，面積分別為約 33,850 平方呎、13,735 平方呎及 7,577 平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。

「St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇。該物業提供約 80,000 平方呎之甲級寫字樓樓面，分佈於地下低層、地下及樓上六層。本集團於二零一七年五月收購持有該物業之公司。

## 證券投資

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理，於二零一七年十二月三十一日包括債券及上市股本投資。本集團管理資本之主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東持續提供回報。本集團之未來投資策略是投資於具吸引收益率、充分流動性及由信譽良好之發行人發行之多元化投資組合以把風險降至最低，從而保持穩健的財務狀況，抓住每一個良好的投資機會。沒有投資是作為投機之用。

本年度該等證券投資確認之收益約1,708,700,000港元。證券投資表現之詳情於本公布「財務業務回顧」內披露。

本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

## 其他資料及報告期末後事項

### 出售持有位於肇輝臺 12 號之物業發展項目及深圳市羅湖商業城若干商舖之附屬公司 - 主要及關連交易

本集團於二零一六年十二月五日訂立買賣協議，內容有關（其中包括）分別出售最終持有 (i) 位於香港半山區東部肇輝臺 12 號之物業發展項目；及 (ii) 位於中華人民共和國（「中國」）深圳市羅湖商業城若干商舖之本公司全資擁有附屬公司予 (i) 由陳凱韻女士（於訂立相關買賣協議時為劉鑾雄先生（本公司當時之主要股東及控股股東）（「劉鑾雄先生」）之聯繫人及董事之聯繫人）全資擁有之公司（「Win Kings 出售」）；及 (ii) 由劉鳴煒先生（「劉鳴煒先生」）（董事會主席及非執行董事）全資擁有之公司（「Pinecrest 出售」）。根據上市規則，Win Kings 出售及 Pinecrest 出售構成本公司之主要及關連交易，而各項交易已獲本公司獨立股東於二零一七年一月十三日舉行之本公司股東特別大會上批准。Win Kings 出售及 Pinecrest 出售於二零一七年二月十日完成，最終代價分別約 889,600,000 港元及約 352,200,000 港元。有關 Win Kings 出售及 Pinecrest 出售之詳情載列於本公司日期為二零一六年十二月五日之公布、二零一六年十二月二十八日之通函及二零一七年二月十日之公布內。

### 委任執行董事

誠如二零一七年二月十三日發出之公布，陳凱韻女士（「陳女士」）獲董事會委任為執行董事，由二零一七年二月十三日起生效。

### 股權重組

於二零一七年三月一日，劉鑾雄先生所創立之酌情信託（「股份信託」）向若干股份信託之合資格受益人分派其所有間接持有之本公司股份後，劉鳴煒先生及陳女士（作為其未成年子女之信託人）分別間接持有相當於於二零一七年三月一日本公司全部已發行股本約 24.97% 及 50.02% 之股份。有關股權重組之詳情載列於本公司日期為二零一七年三月一日之公布內。

### 出售持有盛京銀行股份有限公司股權之附屬公司 - 主要及關連交易

本集團於二零一七年三月十五日訂立一份買賣協議，內容有關出售一間持有 577,180,500 股盛京銀行股份有限公司之 H 股股份（股份代號：2066）之本公司全資擁有附屬公司予由陳女士全資擁有之公司（「Great Captain 出售」）。根據上市規則，Great Captain 出售構成本公司之主要及關連交易，並獲本公司獨立股東於二零一七年五月四日舉行之本公司股東特別大會上批准。Great Captain 出售於二零一七年六月二十三日完成，代價約為 5,567,700,000 港元。有關 Great Captain 出售之詳情載列於本公司日期為二零一七年三月十五日之公布、二零一七年四月十三日之通函及二零一七年六月二十三日之公布內。

### 收購持有英國物業之 Knightlights Property International S.A. - 須予披露交易

誠如二零一七年五月七日發出之公布，本集團與獨立第三方於二零一七年五月五日（倫敦時間）訂立一份買賣協議，內容有關（其中包括）收購持有位於英國倫敦 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之永久業權物業之 Knightlights Property International S.A.（「KPI」）全部已發行股本，現金代價約為 96,800,000 英鎊（相當於約 966,000,000 港元）及代表 KPI 償還欠負前股東貸款約 77,000,000 英鎊（相當於約 773,100,000 港元）（「收購事項」）。根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。收購事項於二零一七年五月五日（倫敦時間）完成。

### 購買中國恆大集團股份

於本年度，本集團已在公開市場以總代價約 13,200,000,000 港元（包括交易成本）購買中國恆大集團（股份代號：3333）857,541,000 股股份。有關該購買事項之最近期更新載列於本公司日期為二零一八年一月二日之公布內。

## 服務合約 - 持續關連交易

於二零一七年十月三十一日，本集團與劉鑾雄先生訂立一份服務合約（「該合約」），據此，本集團同意向劉鑾雄先生提供租務行政服務、銷售行政服務、物業管理服務、物業行政服務、資產管理及保養服務、租賃服務、諮詢及顧問服務及其他一般服務，於二零一七年十一月一日起生效，為期三年。有關公布於二零一七年十月三十一日發出。

於訂立合約時，劉鑾雄先生為陳女士（執行董事及本公司之主要股東之信託人）之配偶，並因此為彼之聯繫人。因此，劉鑾雄先生屬本公司之關連人士，而根據上市規則，該合約及據此進行之交易構成本公司之持續關連交易。

## 沒收未領取的股息

誠如二零一八年二月一日發出之公布，於二零一一年八月十七日或之前宣派並於二零一八年二月二十八日仍未領取之所有股息將予沒收及復歸本公司。

## 展望

本集團可見香港住宅物業市場前景明朗。縱面對本港政府一系列控制措施以及美國聯儲局加息，樓價於整個年度並未有下降跡象。觀望二零一八年，樓市很有可能在樓價上升的情況下繼續暢旺，而物業市場潛在加息所帶來的影響應屬溫和。

本集團對其核心業務感到樂觀。於二零一六及二零一七年，本集團透過收購英國商業大廈積極拓展其物業投資業務。本集團於英國之投資物業組合表現出色，所有物業於本年度內均獲承租。預期海外物業租賃業務於來年將繼續為本集團帶來穩定及可觀的收益。

至於證券投資業務方面，有見中國房地產行業股價於本年度節節上升，市場前景繁榮，本集團於本年度購入中資企業股份。本集團將繼續密切監察證券市場及把握每個優良投資機遇，致力創造正面回報。

儘管本集團自二零一五年起出售多項主要資產，其財務狀況依然良好穩健。在未來，本集團將繼續留意各物業市場，致力適時擴展其土地儲備及投資物業組合，以達致長遠可持續發展。

## 企業管治

於本年度全年，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治守則》之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，除了以下偏離事項：-

### 守則條文 A.6.7

#### - 獨立非執行董事及非執行董事出席股東大會

非執行董事（「非執行董事」）劉鳴煒先生因公務而未能出席本公司於二零一七年一月十三日及二零一七年五月四日舉行之股東特別大會；及二零一七年五月二十四日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。另一位非執行董事劉玉慧女士亦因舉行股東週年大會當天不在香港而未能出席股東週年大會。獨立非執行董事羅麗萍女士因公務而未能出席股東週年大會。

## 守則條文 E.1.2

### - 主席出席股東週年大會

董事會主席劉鳴煒先生因公務而未能出席股東週年大會。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為股東週年大會主席，以確保與本公司股東於股東週年大會上保持有效的溝通。雖然提名委員會主席羅麗萍女士因公務而未能出席股東週年大會，但其餘全部提名委員會成員均有出席股東週年大會。

### 證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年度內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布內幕消息之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年度內遵守前述守則所規定之標準。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會  
主席  
劉鳴煒

香港，二零一八年二月二十二日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳凱韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站(<http://www.chineseestates.com>)及「披露易」網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

業績摘要亦將於二零一八年二月二十二日於本公司網站登載。