



# 九龍倉

---

始創於一八八六年

## 九龍倉集團有限公司

二〇一七年年報

股份代號：0004

## 公司簡介

九龍倉集團有限公司（「九龍倉」，股份代號：0004）始創於一八八六年，歷史悠久，是香港第十七間成立的公司，扎根香港，實力雄厚。恒生指數在五十年前成立時，九龍倉已是首批被納入成份股的三十間公司之一，至今仍是交投最活躍及最多人持有的本地藍籌股之一。集團憑藉「創建明天」這理念，以及卓越的管理及執行力，多年來表現穩健及具高效益。

為提供選擇予投資者，九龍倉集團在二〇一七年十一月分拆香港的投資物業，由姊妹公司主理並獨立上市，冀讓集團業務更聚焦。今天，九龍倉集團有限公司的業務以香港及中國物業為主，輔以九龍倉酒店及其在亞洲經營擴充中的酒店組合、主力營運香港物流業務的九龍倉物流分部，及剛開始投資在中國新經濟的CME2。

九龍倉的山頂物業組合重新定義奢華生活的概念，呈獻一系列位於山頂顯赫地段的尊貴豪華住宅，充分體現在城中最叫人夢寐以求的優越地段的尊尚生活品味。其中，Mount Nicholson的銷售紀錄屢創新高，令其多次成為媒體頭條。其它山頂物業組合中的重建項目包括種植道1號、種植道11號及山頂道77號。

集團另一聚焦地產項目為「九龍東海旁物業組合」，該組合位於政府「起動九龍東」計劃內所屬的第二個富吸引力的香港核心商業區內，前臨全長五百米的海岸線，盡享維港景緻。8 Bay East 已於二〇一七年出售；此外，集團正在評估各種重建九龍貨倉的方案。

集團的內地投資物業以國際金融中心系列為主導，各項目均座落所在城市的中央商務區或新中央商務區的核心地帶。憑藉其優越位置、卓越規劃及設計、零售商及消費者的群聚效應以及頂尖的管理，各國際金融中心項目均定位為當地市場的潮流指標式地標。成都國際金融中心（二〇一四年開業）及長沙國金中心（二〇一八年年中分階段開業）在規模及重要性上均足以媲美香港的海港城。規模較小的重慶國金中心則已於二〇一七年開業。

集團內地發展物業的土地儲備現時維持在三百九十萬平方米，主要聚焦六個城市，並以北京、上海、蘇州及杭州牽頭。以集團應佔份額計算，二〇一七年已簽約出售的總樓面面積為九十萬平方米，同年新購入的土地總樓面面積為七十萬平方米，二〇一八年截至目前新購入的土地總樓面面積為六十萬平方米。年終未確認銷售額所佔的總樓面面積為八十萬平方米（價值約人民幣一百九十二億元）。

九龍倉酒店在亞洲經營及管理的酒店網絡已逐步擴展至十六間。這一系列酒店包括三間極富現代都會時尚觸覺的尼依格羅酒店（包括剛開業的The Murray, Hong Kong）以及十三間分佈在中國、香港和菲律賓的馬哥孛羅酒店。未來兩年，將有兩間新的尼依格羅酒店開業。

物流分部由現代貨箱碼頭及香港空運貨站組成，兩者皆是香港成功作為國際貿易及交通樞紐多年來不可或缺的一環。

CME2乃一項具策略性兼長遠發展的投資，屬新興經濟下的基礎建設項目。自二〇一六及二〇一七年分別通過撤出九倉電訊及有線寬頻所得的資金，現已再投資在先進的CME2領域中，將覆蓋一個更遼闊及更具增長潛力的市場。

九龍倉「創建明天」理念也伸延至「社、企共勉」方面。除了旗艦學校優化項目「學校起動」計劃外，集團的「建築設計實習計劃」過去多年亦備受注目。在企業義工的鼎力支持下，集團更支持一系列「社、企共勉」的關心社群項目，並與不同非牟利機構合作，惠及社會不同階層的人士。

# 目錄

---

1	公司簡介	46	獎項及殊榮
4	公司資料	48	企業社會責任
5	股東資料	60	財務評議
6	集團業務架構	69	企業管治報告
7	主席報告書	85	董事會報告
14	財務撮要	106	獨立核數師報告
16	業務評議	112	綜合收益表
18	香港物業	113	綜合全面收益表
24	中國發展物業	114	綜合財務狀況表
28	中國投資物業	115	綜合權益變動表
38	九龍倉酒店	116	綜合現金流量表
42	物流	118	財務報表附註
		165	主要會計政策
		185	主要附屬公司、聯營公司及合營公司
		192	主要物業撮要表
		202	十年財務摘要

---

## 公司資料

### 董事會

吳天海先生 (主席兼常務董事)  
周安橋先生 (第一副主席)  
李玉芳女士 (副主席)  
徐耀祥先生 (副主席兼集團財務總監)  
陳國邦先生

### 獨立非執行董事

陳坤耀教授  
方剛先生  
捷成漢先生  
羅君美女士  
唐寶麟先生

### 公司秘書

許仲瑛先生

### 核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

### 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓  
電話：(852) 2118 8118  
傳真：(852) 2118 8018  
網址：www.wharfholdings.com

# 股東資料

## 上市

普通股  
香港聯合交易所有限公司  
股份代號：4

於二〇一七年十二月三十一日  
已發行之股數 3,036,627,327  
市值（約計） 港幣1,580億元

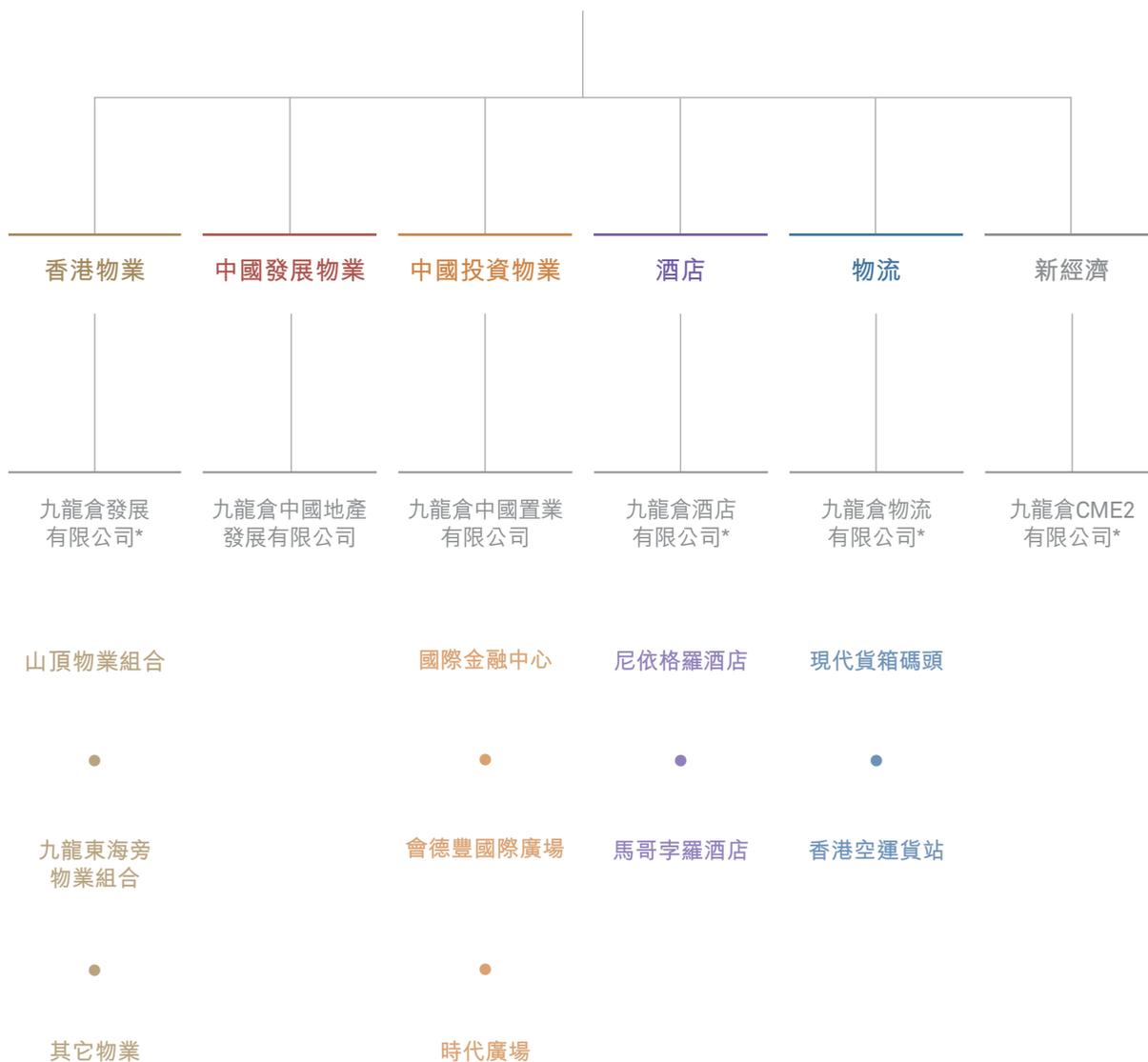
## 財務日程表

派發二〇一七年第一次中期現金股息	二〇一七年九月十二日
二〇一七年全年業績公告	二〇一八年三月八日
第二次中期現金股息記錄日期及時間	二〇一八年四月九日下午六時正
派發二〇一七年第二次中期現金股息	二〇一八年四月二十四日
暫停辦理股份過戶登記手續 (股東出席股東週年大會及 於會上投票之權利)	二〇一八年五月四日至 二〇一八年五月十日 (首尾兩天包括在內)
股東週年大會日期及時間	二〇一八年五月十日上午十時三十分

## 查詢

投資者查詢：ir@wharfholdings.com  
股東查詢：sh@wharfholdings.com  
傳媒查詢：pr@wharfholdings.com

## 九龍倉集團有限公司



\* 中文譯名謹供參考

# 主席報告書



# 主席報告書

## 各位股東：

二〇一七年是九龍倉歷史上一個重要里程碑。為向投資者提供更清晰的策略投資選擇，以及增加營運和財務方面的透明度，本公司分拆成兩間上市姊妹公司，並已於十一月完成分拆。投資者現在可以選擇直接投資於九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）持有的香港優質投資物業組合，或者投資於分拆後保留在本集團的其它業務。

## 均衡資產組合

若不計入已分拆的投資物業業務，二〇一七年的集團核心盈利較二〇一六年增加36%至港幣七十一億元。

當中88%來自發展物業的貢獻。若計入其它物業，物業權益銷售所實現的淨盈利合共超過港幣一百二十億元，當中68%來自香港、32%來自內地。自二〇一七年下半年起，本集團再投資超過港幣五百億元於發展物業土地儲備或相關物業權益。

集團核心盈利另外10%來自內地投資物業的貢獻。除物業外，本集團亦透過九龍倉物流在華南經營物流業務、透過九龍倉酒店在亞洲經營及管理酒店業務，以及透過九龍倉CME2開始投資於主要市場內具可觀增長潛力的新興經濟。

在可見未來，香港和內地的物業仍然是集團盈利的最大來源。

## 香港物業

為補充土地儲備，集團於二〇一八年一月在政府招標中以港幣一百二十五億元投得一幅位於九龍塘龍翔道的優質住宅用地，並將發展為九龍半島的理想居停。集團亦會發掘其他投資機會。

香港物業亦包括珍貴的山頂物業組合及九龍東海旁物業組合。現時，集團土地儲備的總樓面面積為三百萬平方呎。

## 內地物業

集團繼續在內地審慎選擇新投資項目。

發展物業方面，主要聚焦北京、上海、蘇州、杭州、深圳及廣州。若計入合營公司（按應佔份額計算），集團在二〇一七年購入合共九幅土地，代價為人民幣一百五十七億元，總樓面面積達七十萬一千三百平方米，而二〇一八年迄今已購入十幅土地，代價為人民幣一百二十二億元，總樓面面積達五十九萬九千一百平方米。

投資物業方面，一系列位於各市核心的代表性投資物業「國際金融中心」將擴大集團的經常性收入基礎。集團計劃以其營運具效益的混合式發展項目的專長，將成都國際金融中心的成功經驗，複製至新近開幕的重慶國金中心和即將開業的長沙國金中心。

## 物流

現代貨箱碼頭和香港空運貨站有限公司（「香港空運貨站」）憑藉數十年營運經驗及創新技術，繼續名列世界前茅。憑藉罕有的群聚效應及鞏固根基，現代貨箱碼頭及香港空運貨站為集團提供穩定的收入基礎。

## 經濟概況

二〇一七年全球經濟好轉、通脹率偏低及寬鬆貨幣政策。先進和新興經濟體一系列主要指標均顯示經濟有輕微而穩健的增長。美國及歐盟經濟凝聚更大動力；而中國的增長則加速至高於平均水平，達6.9%。不過，市場依然充斥各種風險及不明朗因素，假若有關風險和因素成為事實，環球經濟動力或會減弱。世界貿易保護主義情緒的影響、英國脫歐的蔓延效應、美國即將加息、地緣政治緊張局勢升級及信貸市場財務失衡，均令全球經濟前景蒙上陰影。

中國自一九七八年開放以來取得長足進步，成為全球第二大經濟體，惟近年進行轉向國內消費和服務的結構性調整，令中國經濟增長放緩。中國把經濟引向更可持續發展及高質量增長的途徑，同時通過「一帶一路」倡議等鴻圖大計，朝著在世界舞台上發揮更大影響力的方向邁進。

房地產投資是推動經濟的關鍵原素。雖然政府推行降溫措施，內地房地產市場仍加快步伐，需求也保持穩定。隨著政府繼續收緊樓市，房地產市場、物業銷售及房價均可能於二〇一八年放緩，促進市場健康發展。

## 主席報告書

投資物業方面，內地寫字樓及商場面對新供應過剩、各品牌猛力擴張及電子商貿迅速掘起等各項挑戰。網上零售高速擴張，令中國成為全球最大及增長最快的電子商貿市場之一。縱然中國整體零售市場競爭激烈，但線上線下購物的無縫整合可能締造出新的零售模式。集團的零售及時尚生活購物商場預計將順應此整合趨勢，與我們的頂級租戶達到互惠作用。

在外圍及本地需求復甦帶動下，香港經濟有3.8%的理想增長。雖然政府繼續推行降溫措施，物業市場在量及樓價方面仍然高企。在資金大量湧入及股市暢旺所創造的本地財富效應持續推動下，而新供應又非常有限，市場對豪宅物業需求尤其強勁。

受惠於環球經濟普遍好轉，停滯的環球貿易在需求復甦下也見逆轉。中美貿易關係緊張的風險雖仍迫在眉睫，但中國的貿易增長堅實。一帶一路倡議及大灣區發展計劃將深化中國與其他國家的合作及交流。作為內地市場的重要門戶，香港將可因而得益。

### 業務表現

於香港，雄踞山頂顯赫地段的尊貴豪宅Mount Nicholson於二〇一七年錄得大額成交，售出五幢洋房及十四個分層單位，所得款項合計超過港幣九十四億元。於二〇一八年一月，兩個分層單位合共以港幣十一億元售出，平均售價為每平方呎港幣十二萬八千四百元。

九龍東方面，集團以港幣九十億元出售正在發展8 Bay East寫字樓項目的全資附屬公司，創下九龍區歷來整幢寫字樓交易的新紀錄。除過往年度錄得為數港幣十三億元的重估盈餘得以變現外，港幣四十五億元的收益亦確認入賬。

內地方面，若按應佔份額計入合營公司及聯營公司，發展物業收入增加11%至港幣三百四十億元，營業盈利增加99%至港幣一百零二億元，已確認入賬的總樓面面積為一百二十三萬平方米。年杪時，應佔已簽約銷售額權益減少19%至人民幣二百五十三億元，尚未確認入賬已簽約銷售額（涉及八十萬平方米）減少至人民幣一百九十二億元。

投資物業方面，雖然不論線上或線下零售競爭均愈加激烈，但集團於業界的專業知識使我們在市場中處於優勢。成都國際金融中心的零售額和人流傲視同儕，其二〇一七年零售銷售額增長高達30%，增至人民幣五十億元。首間尼依格羅酒店兼成都國金中心的重要組成部分成都尼依格羅酒店，以客房收入計算，迅速在市內穩佔首位。該混合式發展項目獲得多個獎項，成為其它國金中心混合式發展項目的典範。

位於重慶國金中心的商場及尼依格羅酒店於二〇一七年九月開業。商場面積高達十萬九千平方米，其上建有三百米高的標誌性塔樓以及另外四座大樓。商場雲集逾一百五十間名店，包括八十個全球知名的品牌，其中二十個品牌更屬首次進駐重慶。當代都市時尚酒店重慶尼依格羅酒店為市內最高的天際酒店，並為業界訂下新標準。

長沙國金中心內佔地二十四萬六千平方米大型商場計劃於今年五月開幕。長沙國金中心雄踞市中心，94%商場樓面已出租及正洽租，足證零售商對集團的零售專業能力信心十足。

## 財務業績

綜合九龍倉置業至十一月分拆完成為止，集團核心盈利增加14%至港幣一百五十七億元。連同投資物業重估盈餘淨額及其他特殊項目，股東應佔盈利為港幣二百一十九億元，每股盈利為港幣7.21元。總資產為港幣二千二百二十六億元。資產賬面淨值為港幣一千四百二十億元，相當於每股港幣46.75元。

集團於年底維持淨現金港幣九十三億元，如不計九龍倉的無追索權負債，則為港幣一百六十一億元。

第二次中期股息每股港幣0.95元將予派發，以代替派發末期股息，令全年股息總額達每股現金港幣1.59元，再加上以實物分派方式派發九龍倉置業及有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）股份為股息，每股港幣65.33元。

# 主席報告書

## 「社、企共勉」

集團支持一系列「社、企共勉」項目，同事義工在項目中擔當重要角色。我們為社區帶來積極動力及恒久價值的努力獲得肯定。

旗艦青少年發展計劃「學校起動」提供一個平台讓企業及社區夥伴為條件稍遜的學校提供財政及義工支援。計劃自二〇一一年推出以來，為來自五十三間學校逾五萬名學習條件稍遜的學生全年提供活動以增加他們在課室以外的學校機會。

每年舉行的「九龍倉建築設計實習計劃」繼續培育本地年輕人才。自二〇一一年至今合共有二十四名優秀的建築系研究生受惠於「九龍倉建築設計實習計劃」，遠赴法國、德國、日本、瑞士及英國等地的著名建築事務所實習。

## 展望

雖然二〇一八年開展理想，但仍潛藏不少風險及不明朗因素。環球主要經濟體幾近全部處於擴張階段，未解決的地緣政治問題仍有可能打亂步伐，有關問題包括去全球化浪潮及保護主義情緒、迫在眉睫的貿易戰、英國脫歐、即將加息，以及南海、朝鮮半島和中東的緊張局勢。這些衝突如處理不當即有可能觸發改寫環球經濟形勢。

一般預計，中國穩定及均衡的經濟增長，將繼續使大部分主要經濟體瞠乎其後。雖然持續緊張的貿易關係及地緣政治風險均可能會拖慢中國的經濟增長，但中國依然致力實現直至二〇二〇年每年國內生產總值增長至少6.5%的目標，而距離二〇二〇年實現居民人均收入比二〇一〇年翻一番的宏大目標更進一步。此外，在快速城市化和財富積累的情況下，消費能力不斷上升預示未來對高質量消費和房屋將有殷切需求。

香港經濟預計於二〇一八年至二〇二一年期間每年增長3%。受到有利的就業情況和收入上升帶動的正面消費情緒支持，本地需求將可保持穩定。而在供需平衡緊張的情況下，物業市場可能會繼續獲得動力。殷切的需求和良好的基本因素預計可支持市場，特別是供應依然非常短缺的優質房地產市場。

旨在聯繫香港與華南其他地區的三大跨境交通基建項目，即港珠澳大橋、廣深港高速鐵路和蓮塘連接路訂於本年稍後時間落成。在一帶一路和大灣區計劃下，啟用後不單可加強香港與內地在社會和經濟方面的聯繫，亦能提高本港作為連接內地與環球市場之間的「超級聯繫人」角色之競爭力。香港佔盡優勢，定能把握即將湧現的商機。

集團擁有超過一百三十年的歷史，一直以優質地產業務為策略重點，實力雄厚。憑藉「創建明天」的理念，集團以在地產業界的核心實力，多年來取得豐碩成果。CME2是一項策略性項目，為新興經濟中的基礎建設。集團在二〇一六年及二〇一七年撤出九倉電訊及有線寬頻釋出的資金已再投資於先進的CME2領域，覆蓋一個具有更大發展潛力、更遼闊市場。

我謹代表所有股東和董事仝人，向年內一直鼎力支持集團的所有客戶及業務夥伴，以及發揮專業精神及專心致志為集團服務的全體員工表示衷心謝意。

集團以在管理和執行方面的卓越往績為業務增長奠下穩固基礎，並使九龍倉過去數十載安然渡過經濟跌宕起伏。我們有信心領導集團渡過新世代的挑戰。

**吳天海**

主席兼常務董事

香港

二〇一八年三月八日

## 財務撮要

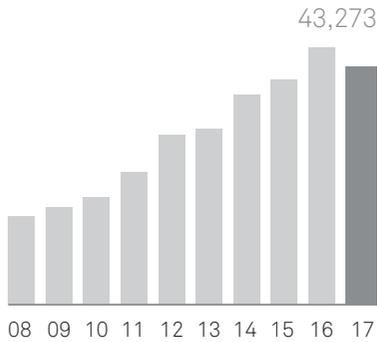
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	變動
<b>業績</b>			
收入	<b>43,273</b>	46,627	-7%
營業盈利	<b>20,622</b>	17,065	+21%
核心盈利(附註b)	<b>15,718</b>	13,754	+14%
未計入物業重估盈餘前的盈利	<b>20,143</b>	20,534	-2%
股東應佔盈利	<b>21,876</b>	21,440	+2%
全年現金股息(附註f)	<b>4,830</b>	6,520	-26%
<b>每股盈利</b>			
核心盈利	<b>港幣5.18元</b>	港幣4.54元	+14%
未計入物業重估盈餘	<b>港幣6.64元</b>	港幣6.77元	-2%
股東應佔盈利	<b>港幣7.21元</b>	港幣7.07元	+2%
<b>每股現金股息</b>			
首次中期股息	<b>港幣0.64元</b>	港幣0.58元	+10%
第二次中期股息	<b>港幣0.95元</b>	港幣1.57元	-39%
全年總數(附註f)	<b>港幣1.59元</b>	港幣2.15元	-26%
<b>以實物方式分派(附註c):</b>			
— 有線寬頻股份	<b>港幣0.19元</b>	—	不適用
— 九龍倉置業股份	<b>港幣65.14元</b>	—	不適用
<b>財務狀況</b>			
資產總額	<b>222,647</b>	443,827	-50%
營業資產總額(附註d)	<b>161,684</b>	403,000	-60%
投資物業總額	<b>82,128</b>	319,298	-74%
現金/(負債)淨額	<b>9,288</b>	(23,837)	-139%
股東權益(附註e)	<b>141,974</b>	316,794	-55%
總權益	<b>145,471</b>	325,406	-55%
已發行之股數(百萬股)	<b>3,037</b>	3,032	—
每股資產淨值(附註e)	<b>港幣46.75元</b>	港幣104.48元	-55%
負債淨額與總權益比率	<b>不適用</b>	7.3%	不適用

附註：

- (a) 集團二〇一七年業績包括九龍倉置業地產投資有限公司「九龍倉置業」於二〇一七年十一月二十三日分拆日期前為止的九龍倉置業業績。
- (b) 核心盈利不包括投資物業重估盈餘，若干金融工具按市價入賬的差異，及非經常性項目（包括於二〇一七年出售投資物業的收益，及於二〇一六年出售九倉電訊的收益）。
- (c) 於二〇一七年，本公司已經以實物分派全部集團所持有的有線寬頻通訊有限公司股份及九龍倉置業股份予股東作為特別中期股息，股息分別為每股港幣0.19元及每股港幣65.14元。連同兩次中期現金股息每股合共港幣1.59元，全年每股合共派發股息為每股港幣66.92元。
- (d) 營業資產不包括企業資產，當中主要由金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金所組成。

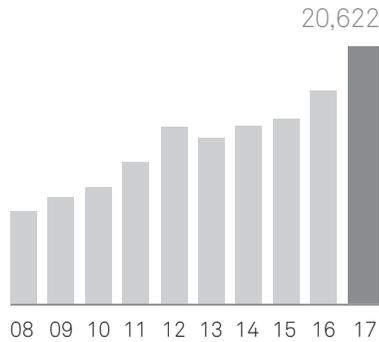
### 收入

(港幣百萬元)



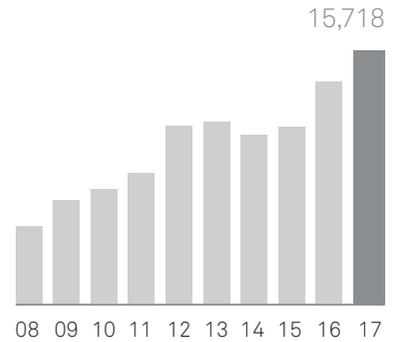
### 營業盈利

(港幣百萬元)



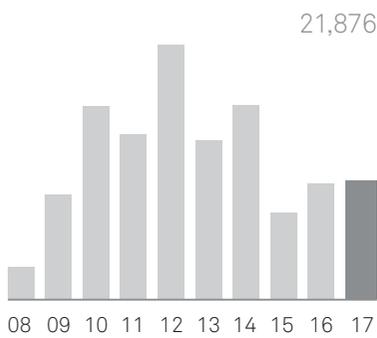
### 核心盈利

(港幣百萬元)



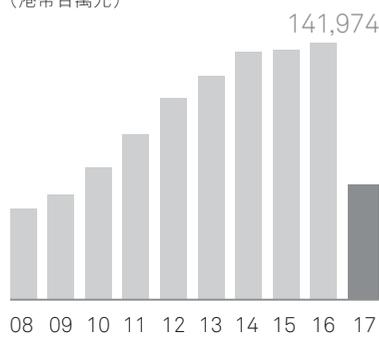
### 股東應佔盈利

(港幣百萬元)



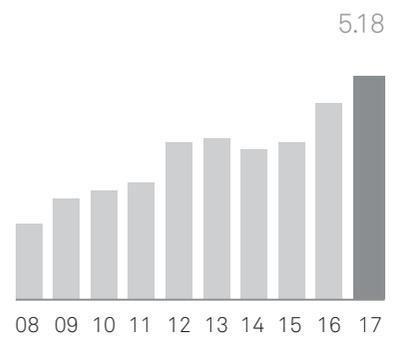
### 股東權益

(附註e)  
(港幣百萬元)



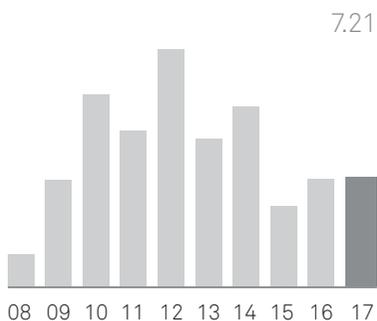
### 每股核心盈利

(港幣元)



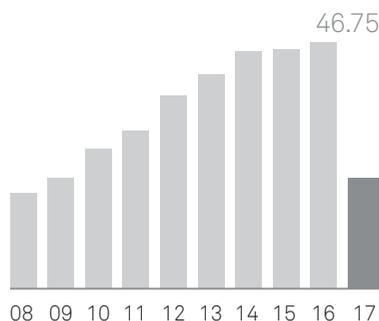
### 每股股東應佔盈利

(港幣元)



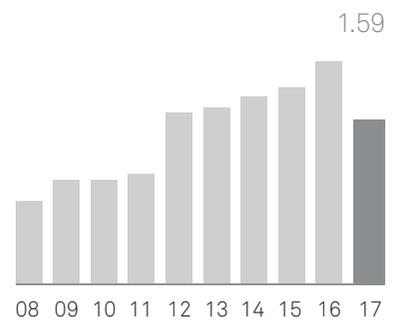
### 每股資產淨值

(附註e)  
(港幣元)



### 每股股息

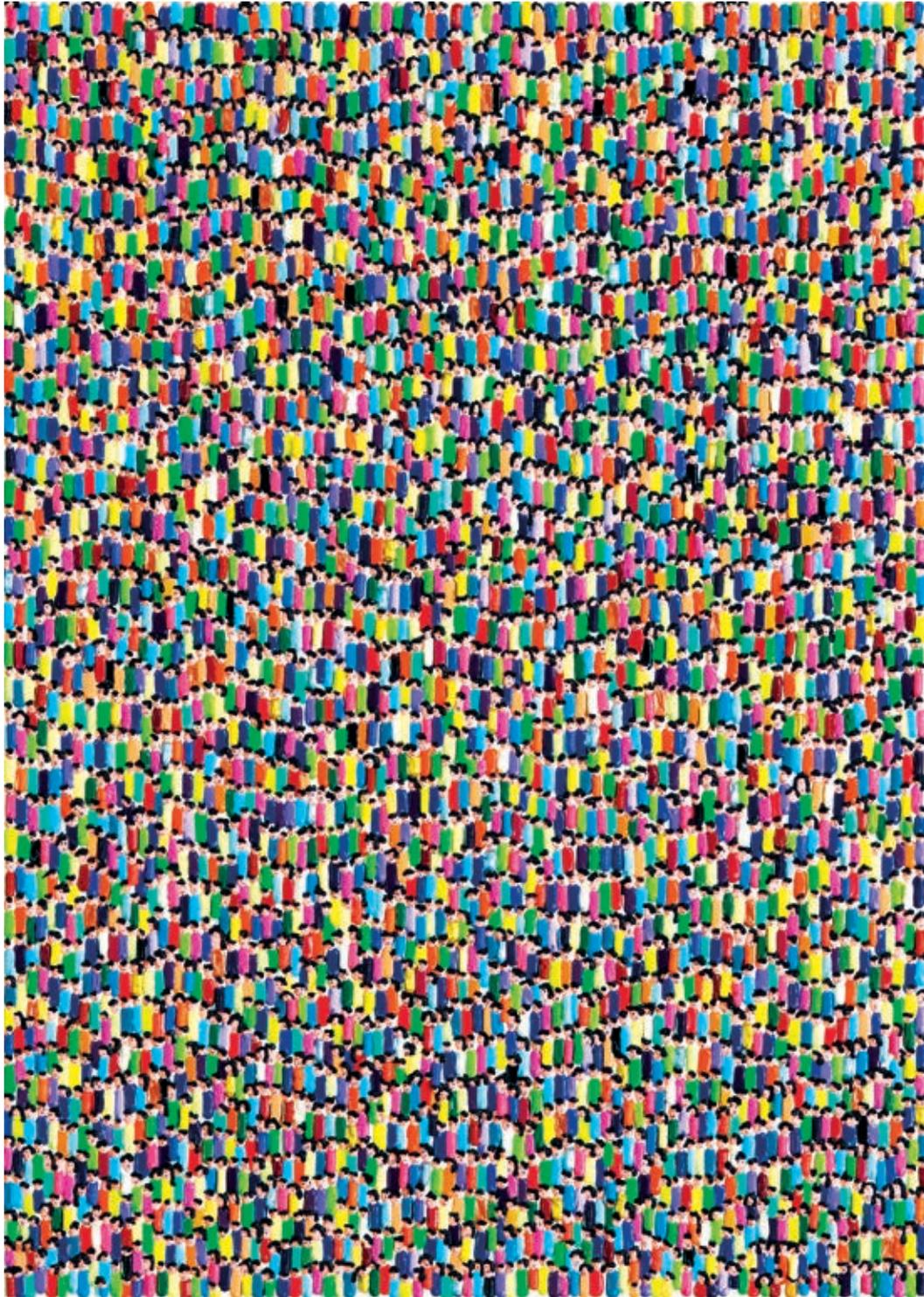
(附註f)  
(港幣元)



附註 (續上頁) :

(e) 於二〇一七年十二月三十一日，集團股東權益及每股資產淨值比二〇一六年減少55%，主要因為動用港幣一千九百七十八億元可供分派儲備作分派特別中期股息以進行分拆九龍倉置業。

(f) 連同九龍倉置業中期股息每股港幣0.95元（相等於港幣二十九億元），二〇一七年合共派發股息每股港幣2.54元（相等於港幣七十七億元），比二〇一六年增加18%。



集團已於二〇一七年十一月完成將香港投資物業（「投資物業」）組合分拆成九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」；股份代號：1997），此舉可向投資者提供更清晰的策略投資選擇，以及增加營運和財務方面的透明度。

於分拆之後，集團的主要業務為香港及中國物業、酒店管理及物流。此外，CME2是一項具策略性和長遠的投資項目，屬新興經濟中的基礎建設。

本年報集中陳述分拆完成後保留在本集團的業務。請參閱九龍倉置業地產的年報，以了解已分拆之業務的業績表現。

## 業務評議

18 香港物業

24 中國發展物業

28 中國投資物業

38 九龍倉酒店

42 物流



MOUNT NICHOLSON

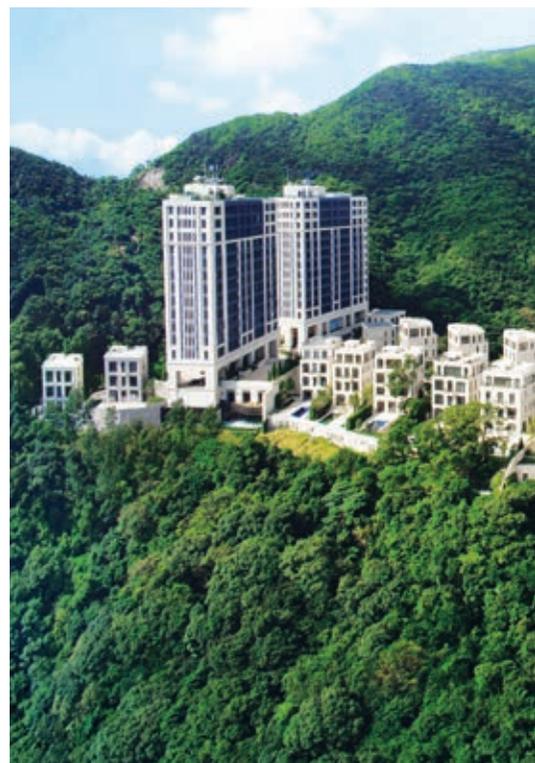
# 香港物業



業務評議

# 香港物業

## 山頂物業組合



### 香港物業

按應佔分額計，分部收入減少18%至港幣五十二億七千九百萬元，但營業盈利則因合營項目Mount Nicholson新增出售單位帶來較高利潤而上升21%至港幣二十九億零七百萬元。

### 香港物業營業資產

截至十二月三十一日	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	變動
物業	<b>19,659</b>	32,325	-39%
於聯營公司及合營公司權益	<b>5,055</b>	5,713	-12%
物業存貨及發展中物業	<b>5</b>	6	-17%
其它資產	<b>2,522</b>	414	+509%
總營業資產	<b>27,241</b>	38,458	-29%



## 山頂物業 組合

應佔總樓面面積

# 297,500

平方呎

### 山頂物業組合

九龍倉山頂物業組合展現一系列位於山頂顯赫地段的尊貴豪華住宅，為尊尚生活立下新標準。山頂物業充份體現奢華、自成一角和罕有的特性，堪稱豪宅物業新典範，是具備高尚品味的住客夢寐以求的居所。

Mount Nicholson是集團的合營發展項目，所有單位均可飽覽維港景致，是精益求精的超級豪宅華邸。年內，共售出五幢洋房及十四個公寓單位，合計所得款項超過港幣九十四億元。項目中兩個相連的公寓單位一併售出，作價港幣十二億元，創下平均每平方呎售價港幣十三萬二千元的新高；另外，3號洋房以港幣十二億元售出，平均每平方呎售價為港幣十二萬六千八百元，成為了亞洲地區售價最高的豪宅。於二〇一八年一月，兩個公寓單位以總作價港幣十一億元售出，平均每平方呎售價為港幣十二萬八千四百元。

種植道11號（七間洋房）及山頂道77號（八間洋房）重建項目的上蓋工程已於二〇一七年完成，而種植道1號（二十間洋房）重建項目的上蓋工程則進行中。Chelsea Court和Strawberry Hill租賃情況維持理想。

#### MOUNT NICHOLSON

# 62,000

平方呎  
(應佔總樓面面積)

#### 種植道1號

# 91,000

平方呎

#### 種植道11號

# 46,300

平方呎

#### 山頂道77號

# 42,200

平方呎

#### CHELSEA COURT

# 43,000

平方呎

#### STRAWBERRY HILL

# 13,000

平方呎

# 香港物業

## 九龍東海旁物業組合和其它物業



### 九龍東海旁物業組合

政府「起動九龍東」計劃下動力十足的第二個核心商業區九龍東正蓄勢待發。集團旗下發展項目「九龍東海旁物業組合」包括：九龍貨倉（重建計劃有待進行）、8 Bay East（發展中的優質寫字樓）及母公司會德豐旗下的One Bay East；該組合前臨全長五百米的海岸線，盡享維港景致。

於二〇一七年年杪，集團出售擁有8 Bay East項目的全資附屬公司，作價港幣九十億元，屬九龍區歷來最大宗的整幢寫字樓交易，出售帶來港幣四十五億元的收益，並已於二〇一七年入賬，並將過往年度港幣十三億元的重估盈餘變現。8 Bay East是一座樓高25層的甲級寫字樓大廈，設計流麗簡約，總樓面面積達五十九萬六千方呎，低層並設有零售商舖。該大廈將綠色概念付諸實行，充份利用天台、外牆和平台，盡用綠化面積逾20%，榮獲美國LEED®前期認證鉑金級證書（最高級別）及香港綠建環評暫定金級認證，足證8 Bay East在可持續發展方面的貢獻。



## 九龍東

海旁物業組合  
應佔總樓面面積

# 1,675,600

平方呎

九龍貨倉包括一個貨倉和一個露天理貨場，現行的營運總樓面面積約一百萬平方呎。現正評估不同的重建方案，露天理貨場的整體建築圖則已獲批，至於露天理貨場和九龍貨倉地塊的商用規劃涉及的契約修訂，則已於二〇一七年提交。另一方面，有關貨倉活化計劃的整體建築圖則亦已於二〇一七年提交。

集團擁有油塘灣合營項目15%權益，該項目位處優越地段，迷人的維港景致一覽無遺，港鐵車站更信步可達。項目總樓面面積達四百萬平方呎，提供六千三百個住宅單位。整體建築圖則已獲批，現正進行契約修訂。

### 九龍塘新地塊

集團於二〇一八年一月在公開招標中投得一幅位於九龍塘的住宅發展用地，作價港幣一百二十五億元。該項目的總樓面面積達四十三萬六千平方呎，位於獅子山隧道公路與龍翔道交界，與傳統的筆架山豪宅區近在咫尺，兼享優越校網，預計可成為九龍半島另一令人夢寐以求的理想居停。

應佔總樓面面積 (平方呎)

九龍東海旁組合	
九龍貨倉	1,032,000
油塘灣合營項目 (集團佔15%權益)	601,000
Peninsula East	42,600
非核心物業	
有線電視大樓之部分單位	566,000
九龍塘物業組合	
九龍塘住宅項目	436,000

# 中國發展物業



上海濱江壹十八



為提升集團土地儲備的質素和回報，集團在購地時將繼續採取審慎態度，主要聚焦北京、上海、蘇州、杭州、深圳和廣州。

於二〇一七年，集團在北京、佛山、杭州和蘇州合共購入九幅土地，按應佔份額計算，代價為人民幣一百五十七億元，總樓面面積達七十萬一千三百平方米。此外，集團並於二〇一八年一月和二月在蘇州、杭州和廣州購入十幅土地，按應佔份額計算，代價為人民幣一百二十二億元，總樓面面積達五十九萬九千一百平方米。目前，發展物業的土地儲備維持於三百九十萬平方米的水平。

如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，收入增加11%至港幣三百三十九億五千九百萬元，而年內落成和確認的總樓面面積則為一百二十三萬二千平方米（二〇一六年：一百六十九萬七千平方米）。由於蘇州時代上城全面落成，帶來可觀利潤，營業盈利急升99%至港幣一百零二億零七百萬元。

集團的應佔已簽約銷售額下跌19%至人民幣二百五十三億元。年杪的未確認銷售額降至人民幣一百九十二億元，涉及的面積達八十萬平方米。二〇一八年的市況或仍然充滿挑戰。

集團多個項目均獲市場熱烈追捧，包括上海浦東濱江壹十八、蘇州碧堤半島、杭州綠城·之江一號、無錫的碧璽和時代上城、北京中國璽和天津雍景灣。



## 中國發展物業

## 國內主要發展物業項目表

應佔總樓面面積(平方米)

華東		
杭州	九龍倉·君廷	94,000
	瓏璽(拱墅區申花單元GS05-R21-A01及14地塊項目)	68,000
上海	靜安花園	71,000
	上海濱江壹十八	42,000
蘇州	蘇州相城區陽澄湖地塊27號項目	203,000
	碧堤半島	184,000
	蘇州相城區元和路項目	91,000
	蘇州相城區黃橋地塊25號項目	60,000
無錫	時代上河	141,000
	碧璽	131,000
	時代上城	88,000
華西		
成都	時代小鎮	381,000
	成都環貿廣場	332,000
	時代上城	116,000
重慶	國際社區	195,000
	重慶紫御江山	144,000
華南		
佛山	悅府	116,000
	曦岸	66,000
深圳	深圳市前海公寓項目	26,000



### 國內主要發展物業項目表

應佔總樓面面積(平方米)

華北及其它地區		
北京	北京豐台區西局項目	103,000
	北京朝陽區酒仙橋亮馬K項目	47,000
	昆崙域	45,000
	中國壘	40,000
大連	大連桃源里	95,000

以上項目的落成年份，可參考編列於第192至201頁的主要物業撮要表。

# 中國投資物業

集團在管理購物商場方面的領導地位，為旗下各個位於內地的購物商場帶來出色的業務表現，其中屢獲殊榮的成都國際金融中心尤甚。最新開幕的重慶國金中心和快將登場的長沙國金中心皆借鏡集團在成都的成功經驗，具有優厚的長期增長潛力。集團將本身定位為全球頂尖零售商最理想的合作夥伴，創造獨一無二的生活時尚平台，提供前所未有的「購物娛樂」體驗。以上種種都是零售商對集團執行政策和創優增值兩方面能力的信任及信心的最佳例證。集團旗下國際金融中心系列將於往後數年進一步鞏固集團的經常性收入基礎。

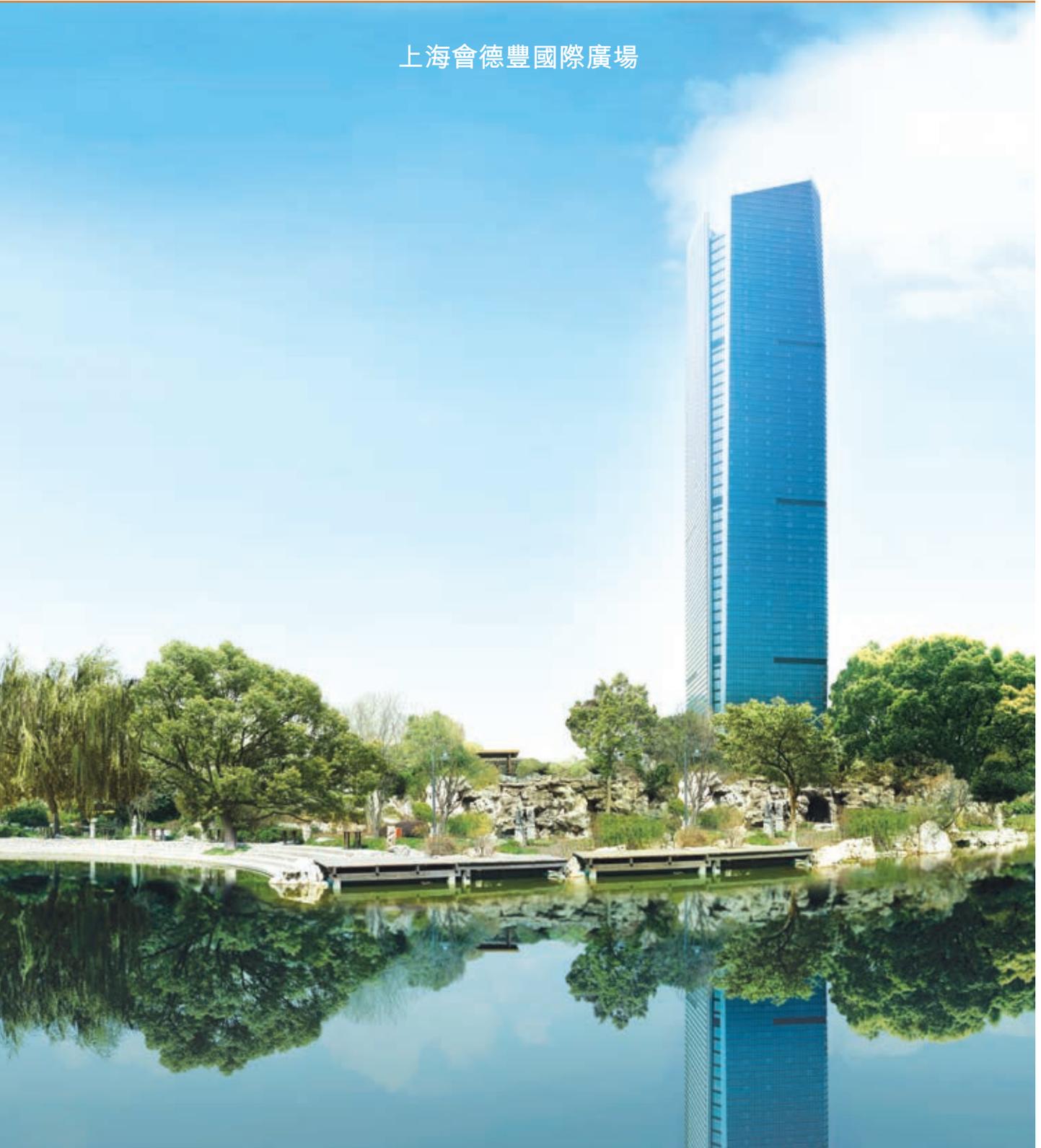
自九十年代起，集團已開始在充滿活力的內地城市發展其首個優質投資物業系列－時代廣場系列。該系列包括兩項上海優質商用物業（分別為大上海時代廣場和會德豐國際廣場），以及重慶時代廣場、大連時代廣場、武漢時代廣場和北京首都時代廣場（已出售）。

大上海時代廣場是購物熱點，位置得天獨厚，位於淮海中路的購物、娛樂及商業中心區，租戶包括內地最大的連卡佛百貨和大型生活時尚專門店city'super，為顧客帶來精彩絕倫的購物體驗。年杪的出租率為100%，寫字樓已租出98%，續租率為70%。

上海會德豐國際廣場樓高二百七十米，是浦西最高的摩天大廈之一，目前仍為跨國公司及大型企業首選的營運地點。該項目位置優越，交通便利，位處靜安寺地鐵站對面，有班次頻密的列車直達浦東國際機場，並毗鄰延安高架路。上海會德豐國際廣場揉合了環保概念和現代化設施，體現先進時尚的建築美學。上海會德豐國際廣場以世界級的管理能力見稱，屢獲殊榮，傲視同儕。二〇一七年的新承租總樓面面積達二萬一千二百平方米，年杪的出租率為93%。續租率維持在71%，續租租金水平穩健。



上海會德豐國際廣場



# 中國投資物業

## 國際金融中心

集團首個國際金融中心項目於二〇一四年在成都落成，標誌著集團向商業投資物業的下一階段邁進。屢獲殊榮的成都國際金融中心毋庸置疑是空前成功的例子，更成為其它國際金融中心混合式發展項目的楷模。重慶國金中心於二〇一七年九月隆重開幕，旋即成為重慶市購買奢侈品、餐飲、娛樂和生活時尚的新地標，為顧客提供無可替代的時尚生活體驗。長沙國金中心商場可望於二〇一八年五月開業。

## 成都國際金融中心

整體收入增長23%至港幣十億九千萬，而營業盈利則增加32%至港幣五億零七百萬元。

## 商場

成都國際金融中心已成為華西地區大都會別具特色的生活時尚地標，為多姿多彩的「購物娛樂」體驗譜下新定義。成都國際金融中心位於市內最繁盛的行人專用購物區，是潮流指標的象徵，銷售生產力在成都芸芸大型購物商場中脫穎而出。憑藉優越地利、群聚效應及卓越管理，成都國際金融中心的營運表現強勁。年杪的出租率為99%。租戶銷售額激增30%，人流則上升18%。

購物商場匯聚近三百個國際頂級品牌，陣容一时无兩，當中逾一百個品牌更是首次進駐中國，足證集團對全球最頂尖的零售品牌有莫大吸引力。設在戶外的十五米高巨型熊貓藝術裝置深受市民喜愛，而佔地七千七百平方米的雕塑庭園更成為訪客市內消閒的好去處。另外，IMAX電影院及真雪溜冰場等娛樂設施均大受歡迎，讓顧客在商場內有更富豐的體驗，令人樂而忘返。

成都國際金融中心的租戶組合精益求精，新增租戶包括ARC、DSquare2、Dyson、ENZO、Fjällräven、Moleskine、Moynat、Nike Jordan、Onitsuka Tiger和Vacheron Constantin。成都國際金融中心更與巴黎左岸聖日耳曼德佩委員會(Le Comité Saint Germain des Prés of Paris)宣佈簽訂史無前例的友好合作協定，正式設立「國際友好街區」，以促進中法兩國在藝術、文化、商業及旅遊等領域的交流合作。至於其它別出心裁的市場推廣活動，包括全球首創、長達一百八十米的聲光藝術大道、迪士尼「美女與野獸」電影展和We're All Smurfs藍精靈火辣辣放暑假，成功吸引大量人流。

成都國際金融中心



# 中國投資物業

成都國際金融中心在推動成都市國際化的進程不遺餘力，更以創新的方式與國內外的夥伴攜手合作。成都國際金融中心更榮獲二〇一七年國際購物中心協會(ICSC)亞太購物中心大獎－營銷定位和品牌認知組別，以肯定他們的傑出表現。

## 寫字樓及國金豪庭

成都國際金融中心設有樓高九層的零售和生活時尚平台，其上則有三幢優質甲級寫字樓、國金豪庭和成都尼依格羅酒店。寫字樓租務情況理想，超過十六萬三千平方米（佔總樓面面積60%）的面積已獲優質租戶承租，為租戶創造了理想的商務平台，供其進行緊密無縫的商務活動。成都國際金融中心的寫字樓是華西地區跨國公司、金融機構和其它大型企業最夢寐以求的營運地點，租金屬市內最高水平。

國金豪庭共有一百五十間豪華公寓，已於二〇一六年年杪開業，被頂尖的企業家及跨國公司的外駐人員視為最令人嚮往及獨特的服務式住宅之一。





# 中國投資物業



## 重慶國金中心



### 重慶國金中心

重慶國金中心於二〇一七年九月開業，座落重慶市新興的中央商務區江北嘴中心地帶，位處長江與嘉陵江的交匯處，可飽覽迷人的江景全貌。重慶國金中心盡享地利，附近匯聚了知名的金融機構，更有通道直達輕軌6號線和9號線車站，交通四通八達，附近地區車水馬龍，更成為中心的腹地。

三百米高的標誌性塔樓以及另外四座大樓（包括建於一個面積達十萬零九千平方米的世界級商場平台上的甲級寫字樓和重慶尼依格羅酒店），充份體現了「城中城」的概念，總樓面面積達五十四萬一千平方米，是該區規模最大的混合式發展項目。重慶國金中心締造了一個獨一無二的綜合發展項目，是區內的品質指標。

重慶國金中心的優質購物商場是重慶市的新地標，為重慶市和華西地區帶來卓越的一站式生活時尚體驗，更成為全球各大名店必爭之地，故匯聚了多間一線名店。由租戶組合可見，重慶國金中心實至名歸，逾一百五十間名店（包括八十個全球知名的品牌）雲集於此，其中二十個品牌更屬首次在重慶開店。佳餚美饌琳瑯滿目，包括ABC Cooking Studio、北山懷石、NY Night Market和 Vinoteka，定能令食客大快朵頤。加上The Rink和百麗宮電影院等多姿多采的娛樂設施和包羅萬有的租戶組合，重慶國金中心為顧客帶來前所未有的體驗，而作為標誌性的購物、餐飲、娛樂和生活時尚潮流熱點的地位更不可動搖。目前，超過95%的零售面積已租予主要租戶或正與主要租戶洽商租約。

重慶尼依格羅酒店是市內最高的天際酒店，重慶市的怡人景致可盡收眼底，酒店已於九月與商場同步開業。

# 中國投資物業



## 時代·奧特萊斯

名牌折扣購物中心是中國商用物業中增長最快的類別。新興中產階級迅速崛起，繼而帶動強勁內需，集團已分別在成都和長沙發展兩個世界級的名牌折扣購物中心，以把握龐大的增長潛力。

時代·奧特萊斯·成都佔地六萬三千平方米，零售銷售額錄得12%穩健增長。購物中心匯聚超過二百五十個蜚聲國際的品牌，提供價格具吸引力的各種商品，位居全中國客流量最高的名牌折扣購物中心前列，更成為於二〇一六年下半年開業的同系購物中心時代·奧特萊斯·長沙的楷模。



時代·奧特萊斯·長沙交通網絡極為便捷，可直達多條連接長沙與多個國家級熱門旅遊景點（例如張家界和洞庭湖）的公路幹線（包括地鐵和高速公路），故可招徠來自長沙及其它城市的旅客。時代·奧特萊斯·長沙定位為區內的一站式綜合購物的休閒地標，匯聚了眾多國際和本地頂級服飾及生活時尚品牌及食肆，應有盡有。年杪的出租率為82%。

## 長沙國金中心



### 即將登場 — 長沙國金中心

長沙國金中心設有佔地二十四萬六千平方米的大型商場，雄踞長沙市的黃金地段，位於黃興路（其中一條最熙來攘往的步行街）和解放路（金融街）交匯處，有地底通道直達五一廣場站（地鐵1號線和2號線的轉車站）。該大型商場預計於二〇一八年五月開幕，勢必成為湖南省最熱門的購物、餐飲、生活時尚及休閒熱點。商場的租務情況令人鼓舞，已出租或正向租戶招租的商場總面積逾94%，足證零售商對集團的管理能力信心十足。長沙國金中心以零售為主導，將受惠於這個強勁的華中地區大都會市場。

長沙國金中心的優質寫字樓為未來的寫字樓物業訂下新標準，更將成為區內金融機構及大型企業最理想的營運據點。長沙國金中心內的長沙尼依格羅酒店，是內地第三間尼依格羅酒店，計劃於二〇一八年第三季開幕。

項目預計於二〇一九年全面落成。

# 九龍倉酒店

重慶尼依格羅酒店和旗下The Murray, Hong Kong開業後，九龍倉酒店在中國、香港及菲律賓管理的酒店增至十六間。當中包括十三間馬哥孛羅酒店及三間尼依格羅酒店。全新奢華品牌尼依格羅酒店揉合了低調奢華、匠心獨運的設計及細意殷勤的款待，為一系列極富現代都會時尚觸覺的酒店。

NICCOLO

THE MURRAY  
HONG KONG

  
MARCO POLO  
HOTELS  
馬哥孛羅酒店集團

武漢馬哥孛羅酒店、成都尼依格羅酒店和即將開業的長沙尼依格羅酒店（均設於該市的國際金融中心內）均由集團全資擁有，而重慶尼依格羅酒店則由集團擁有一半權益。

重慶尼依格羅酒店位於重慶國金中心之內，借鏡屢獲殊榮的同系酒店成都尼依格羅酒店，已於二〇一七年九月隆重開幕。酒店座落中央商務區江北嘴中心地帶，是市內最高的天際酒店，設有二百五十二間客房，可飽覽長江和嘉陵江的迷人江景，為區內酒店訂立新標準。

以客房收入計算，成都尼依格羅酒店一直領先市內同業，並獲多個獎項，包括二〇一七年悅遊金榜「最佳商務酒店」獎。

長沙國金中心內的長沙尼依格羅酒店，是內地第三間尼依格羅酒店，計劃於二〇一八年第三季開幕。至於另一間發展中的蘇州尼依格羅酒店則由集團的同系公司九龍倉置業擁有，計劃於二〇一九年開幕。如計入以上兩間即將開業的尼依格羅酒店，集團的酒店管理組合將於兩年內增至十八間。



管理

16 間酒店

重慶尼依格羅酒店

業務評議

# 九龍倉酒店



## 尼依格羅酒店

The Murray, Hong Kong • 成都尼依格羅酒店 • 重慶尼依格羅酒店 •  
長沙尼依格羅酒店 (2018) • 蘇州尼依格羅酒店 (2019)



廈門馬哥孛羅東方大酒店



馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店

### 馬哥孛羅酒店

香港：馬哥孛羅香港酒店 · 香港港威酒店 · 香港太子酒店  
 中國：北京中奧馬哥孛羅大酒店 · 常州馬哥孛羅酒店 · 佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店 · 晉江馬哥孛羅酒店 ·  
 深圳馬哥孛羅好日子酒店 · 武漢馬哥孛羅酒店 · 廈門馬哥孛羅東方大酒店  
 菲律賓：宿霧馬哥孛羅酒店 · 達沃馬哥孛羅酒店 · 馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店



# 物流

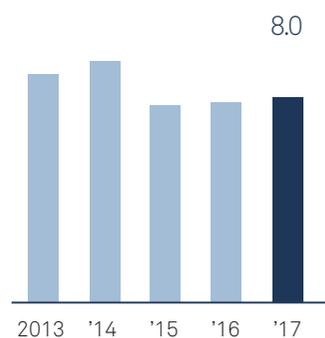


# 業務評議

## 物流



### 吞吐量 (應佔總額) (百萬個標準箱)



集團的物流分部由現代貨箱碼頭和香港空運貨站有限公司(「香港空運貨站」)組成，為集團帶來穩定的現金流。分部收入增加3%至港幣二十八億一千七百萬元，營業盈利則下跌7%至港幣六億六千七百萬元。大灣區的整合宏圖蘊藏龐大潛力，預計可為分部帶來裨益。

### 現代貨箱碼頭

隨著全球貿易形勢穩步復甦，華南地區的貨櫃吞吐量上升6%，而深圳及葵青貨櫃碼頭的吞吐量則分別增加5%及7%，深圳和葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為60%和40%。

## 現代貨箱碼頭營業資產

截至十二月三十一日	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	變動
固定資產	<b>11,505</b>	11,134	+3%
於聯營公司／合營公司權益	<b>3,742</b>	4,995	-25%
商譽	<b>297</b>	297	-
其它資產	<b>321</b>	301	+7%
總營業資產	<b>15,865</b>	16,727	-5%

現代貨箱碼頭在香港的吞吐量上升12%至五百二十萬個標準箱。在深圳，大鏟灣碼頭的吞吐量保持平穩，達一百三十萬個標準箱，主要是新的海運聯盟的重組所致。蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有20%權益）的吞吐量上升4%至五百三十萬個標準箱，而赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有8%應佔權益）則處理了二百二十萬個標準箱。

隨著香港業務量增加，綜合收入升至港幣二十七億零三百萬元（二〇一六年：港幣二十六億三千五百萬元），惟營業盈利下降至港幣六億四千九百萬元（二〇一六年：港幣七億一千萬元），主因是重組業務組合。太倉集裝箱碼頭業務餘下的間接權益已於二〇一七年售予寧波港股份有限公司。

全球航運聯盟的重組及加快應用大型船舶正為碼頭運營商帶來巨大的結構性壓力，更削弱了它們於商業及金融界的地位，其營運現金流及資本開支亦會隨之受壓。此外，地緣政治不確定性正逐漸擴大，全面的貿易戰或隨時爆發。現代貨箱碼頭將採取一切可行措施以迎接挑戰。

## 香港空運貨站

香港空運貨站是集團擁有20.8%權益的聯營公司，經營逾四十載，是香港空運貨運業內首屈一指的營運者。憑藉獨一無二的世界級設施、優良的營運效率和創新的科技，香港空運貨站有能力每年處理最高可達三百五十萬噸的貨物，並志切在香港和珠江三角洲地區的物流業務中擔當不可或缺的角色。香港空運貨站於二〇一七年處理了一百八十萬噸貨物。

## 獎項及殊榮



### 8 BAY EAST

- ◆ 《資本雜誌》及《資本壹週》大獎 — 臨海甲級商業地標建築
- ◆ 美國LEED®前期認證白金級證書（最高級別）
- ◆ 香港綠建環評暫定金級認證

### 成都國際金融中心

- ◆ 2017年ICSC中國購物中心&零售大獎 — 營銷類銀獎
- ◆ 「成都IFS功夫熊貓3」於國際授權業協會的2016 LIMA亞洲授權業卓越大獎 — 年度最佳主題性娛樂體驗項目

### 北京中國靈

- ◆ 網易網站頒發「2017年度市場突破大獎」
- ◆ 新浪樂居網站頒發的「年度品味大宅」
- ◆ 今日頭條頒發的「2017年度地產行業最具價值豪宅」

### 國金豪庭

- ◆ 中國旅遊與酒店風雲榜中榮獲中國最佳奢華服務式公寓大獎



#### 上海會德豐國際廣場

- ◆ 獲金鑰匙國際聯盟頒發「6S管理創新獎」、「聯盟5C品質獎」、「聯盟品味•品位服務獎」和「聯盟中國服務貢獻獎」
- ◆ 於英國皇家特許測量師學會首次在中國內地推出的 RICS Awards中勇奪「年度辦公樓團隊優秀獎」

#### 現代貨箱碼頭

- ◆ 獲商界環保協會頒發「支持可持續消費行為企業」證書

#### 九龍倉酒店

- ◆ 九龍倉酒店 — 「BMW 2017酒店人獎」
  - 大中華區人力資源酒店人獎 — 成都尼依格羅人力資源總監鄧旭川
  - 亞洲銷售及市場酒店人獎 — 菲律賓達沃馬哥孛羅酒店銷售及市場總監 Pearl P. Maclang
- ◆ 成都尼依格羅酒店 — 二〇一七年《悅遊》金榜「最佳商務酒店」獎
- ◆ 馬尼拉奧迪加斯馬哥孛羅酒店 — 《福布斯旅遊指南》五星級評定

#### 香港空運貨站

- ◆ Air Cargo News年度最佳貨運航空 — 創新科技獎
- ◆ Air Cargo Week世界航空貨運大獎 — 年度最佳航空貨運代理





# 企業 社會責任

為未來建設可持續發展社區

# 企業社會責任

## 可持續發展

### 我們的可持續發展方針

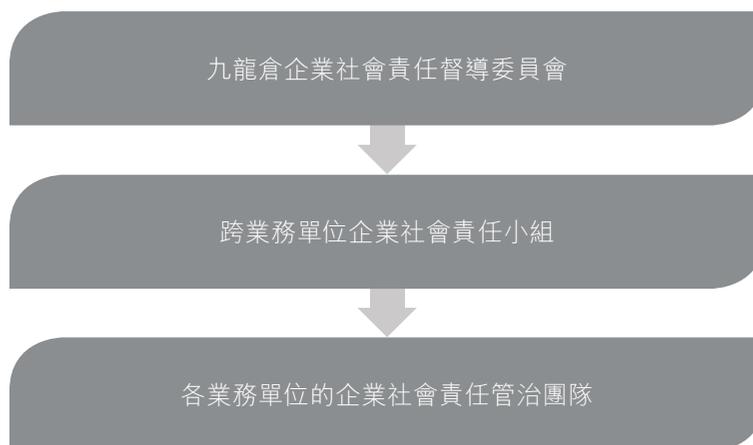
秉承我們由來已久的理念—「創建明天」，加上業務管理與執行上的良好往績，本集團多年來一直保持高效卓越的業績，於促進經濟增長及社區發展的同時，以創新方式持續改善我們的項目工作，從而減少集團在營運上對環境的影響。經過策略性檢討後，本集團分拆公司的香港投資物業業務，成立九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」），作為會德豐有限公司的附屬公司，於二〇一七年十一月二十三日在香港聯合交易所有限公司的主板上市。我們的業務重組為投資者提供了更清晰的投資選擇，亦提高了兩間公司在營運及財政方面的透明度。本集團有信心，繼續透過我們多元化的業務組合，發揮正面的影響及促進可持續發展。

本部分涵蓋九龍倉及九龍倉置業在可持續發展方向的管理方法和部分措施；相關的績效數據可分別參考九龍倉及九龍倉置業的獨立的可持續發展報告。

### 企業社會責任架構

九龍倉企業社會責任督導委員會，乃由集團主席領導，制定整體的企業社會責任策略，與業務發展更緊扣。各業務單位的行政人員負責企業社會責任項目的日常管理及定期舉辦會議以分享心得及最佳實踐方案。

本集團投放資源培育人才，並透過一系列的企業社會責任的計劃，提升人們的生活質素及為新一代建設可持續發展的社區。



\* 各業務單位的職責及責任會因應其業務性質而有所不同



恒生可持續發展企業  
指數系列 2017 - 2018成份股



# 企業社會責任

## 業務發展

本集團業務的成功建基於高尚的道德和誠信、強而有力的領導、以及一個健全的管治架構和監控系統上，為員工就符合嚴謹的規定提供指引。有關這些議題的詳情可參閱第69至84頁。

## 保護環境

作為一個負責任的企業，我們致力於各業務單位以日趨成熟的科技改善能源效益、減少廢物及管理資源的運用。我們致力符合並超越法定要求。各業務單位均落實與其規模和營運相稱的環境措施，包括照明和冷氣系統升級、採用節約用水或循環再用措施、使用環保物料、推行廢物回收計劃以及提高環保意識促使員工改變習慣。我們對於所達到的成果引以為傲，如：

- 現代貨箱碼頭一直優化能源的使用，除獲得ISO14001: 2015的環境管理系統認證外，同時亦簽署了香港特別行政區環境局推出的節能約章及4Ts約章。現代貨箱碼頭以無油磁浮式製冷機組取代了六台傳統製冷機組，預計節省能耗達29%<sup>1</sup>。
- 會德豐國際廣場完成了空調系統升級，及於空調水泵、空調水塔和其他系統增設變頻器等工程，同時引入智能控制系統以達到節能目標。於二〇一七年共節省用電量達1,238,395千瓦時。我們預期將大堂、電梯及停車場內的光管及金屬鹵化物燈更換成LED燈後，每年能額外節省一百零九萬元人民幣<sup>2</sup>。

## 培育人才

員工對於集團的發展至關重要。為了維持一個穩定的工作團隊及吸引人才，本集團採用公平和具透明度的招聘程序，按照員工的學歷和經驗給予福利和報酬，為他們提供發展事業的機會，並提倡一個和諧及安全的工作環境。

## 培訓和發展

我們的業務單位提供主題廣泛的培訓課程，包括企業文化、技能提升、專業發展、職業安全與健康、環境保護、反貪污和其他相關法例。今年，本集團為員工提供的總培訓時數為十四萬六千一百多個小時<sup>3</sup>。

1 根據香港特別行政區機電工程署。

2 數據是基於照明時間不變的假設進行計算。

3 報告之培訓時數包含集團指定之香港業務：九龍倉有限公司、九龍倉中國地產發展有限公司及九龍倉酒店之企業辦公室、現代貨箱碼頭、海港城、時代廣場、荷里活廣場、太子酒店、港威酒店、馬哥孛羅香港酒店、太平洋會所、港威豪庭及天星小輪有限公司；以及中國內地業務：九龍倉中國置業有限公司、杭州及上海之指定發展物業、成都尼依格羅酒店、重慶尼依格羅酒店、武漢馬哥孛羅酒店及常州馬哥孛羅酒店。



## 企業社會責任

### 共融工作環境

我們重視員工的意見和建議，因此會通過內部通訊、員工意見調查、午餐會、全體會議和內聯網平台收集他們關於業務營運及其他具體問題上的建議。高級管理層會定期審核他們的建議及就問題提出解決方案。我們為員工提供平等機會，並確保他們清楚了解集團對於反歧視的指引。為了打造一個共融的工作環境，我們會透過研討會和內部通訊向員工灌輸相關知識。

為了促進員工的工作與生活平衡和身心健康，各業務單位會為員工舉辦一些康樂活動、郊遊、興趣班及團隊合作訓練活動。

### 職業安全及健康

我們遵從政府於職業安全及健康上所建議的標準，各業務單位亦根據其業務性質制定合適的安全手冊及管理系統。我們深信加強員工對職業安全及健康的知識，可使因工受傷的個案數目減至最少。此外，我們的業務單位採取積極的措施辨別潛在的職業安全及健康風險，並展開周詳的評估以了解問題根源，及提出解決方案以避免意外發生。在二〇一七年，我們沒有錄得任何因工死亡個案<sup>4</sup>。我們將繼續努力，為員工和承包商創造零傷害的工作環境。

### 「社、企共勉」

關懷社區已成為我們的核心公司文化。我們於創造就業機會的同時，亦提供財政與人力上的支援予多項社區計劃，著重推廣藝術及文化、經濟發展和社會福利。

### 「學校起動」計劃



<sup>4</sup> 數據包含集團指定之香港業務：九龍倉有限公司、九龍倉中國地產發展有限公司及九龍倉酒店之企業辦公室、現代貨箱碼頭、海港城、時代廣場、荷里活廣場、太子酒店、港威酒店、馬哥孛羅香港酒店、太平洋會所、港威豪庭及天星小輪有限公司；以及中國內地業務：九龍倉中國置業有限公司、杭州、成都及上海之發展物業、成都尼依格羅酒店、重慶尼依格羅酒店、武漢馬哥孛羅酒店及常州馬哥孛羅酒店。



## 企業社會責任

本集團於二〇一一年推出「學校起動」計劃，體現「社、企共勉」精神，旨在為學習條件稍遜的中學生提供各種學習機會與關懷，協助他們為日後升學及就業作好準備。

計劃屬公開平台，為每間參與學校配對一間企業或機構，透過跨年緊密合作，為學校提供財政和義工的重點支援。為了促進學校之間互相學習和交流，「學校起動」計劃的參與學校均獲邀參加各種聯校活動，包括「趁墟做老闆」、「生涯規劃日」、「職場體驗計劃」和「聯校教師專業發展日」等。

「學校起動」計劃獎學金於二〇一五年成立。目前為止，共有二百三十位來自「學校起動」計劃中學的畢業生獲發獎學金，於政府資助的大專院校修讀四年制的學士學位課程。

### 青年發展

我們支持青年發展工作，使他們能各展所長。九龍倉建築設計資源基金於二〇一一年設立了「建築設計實習計劃」，旨在推動建築設計的卓越發展及栽培業界的明日之星。至今，已有二十四名傑出的建築系碩士畢業生獲資助到世界著名的建築公司實習。

### 義工服務

我們一直致力在員工中建立義工文化並與我們的持份者合作，竭力幫助有需要的社群。我們的員工透過參與不同的活動，幫助有需要的人士及保護環境。現代貨箱碼頭的員工義務為低收入家庭送上膳食、移除米埔自然保護區的入侵物種、植樹及為「現代貨箱碼頭夏日運動站」的活動提供現場協助。「現代貨箱碼頭夏日運動站」是個全新的社區參與活動與香港中華基督教青年會新界會合作舉辦，為低收入家庭的兒童提供運動訓練及個人成長的活動。

### 關懷社區

集團為超過二百二十三個公益項目和活動<sup>5</sup>提供免費場地、後勤支援、義工服務和捐款。大上海時代廣場支持每年一度的上海旅遊節，免費提供露天廣場供沿淮海中路的花車巡遊之用，場地贊助逾人民幣十二萬元。現代貨箱碼頭免費為護苗基金提供面積達三千四百平方尺的倉庫作存放宣傳物料之用，相當於年租金總值超過港幣五十萬元。

5 為公益項目和活動貢獻場地、提供義工服務及捐款之業務單位包括集團之香港業務：海港城、時代廣場、荷里活廣場、太子酒店、港威酒店、馬哥孛羅香港酒店、太平洋會所、港威家庭、天星小輪有限公司和現代貨箱碼頭；以及中國內地業務：九龍倉中國置業有限公司、成都尼依格羅酒店、重慶尼依格羅酒店及常州馬哥孛羅酒店。



# 企業社會責任

## 優質產品及服務

集團致力在以下範疇維持並進一步提升我們的產品及服務質素：

- 九龍倉酒店提供包括酒店服務標準、銷售技巧、酒店產品知識、英語及儀容等在內的不同主題的入職培訓，以確保我們的員工有相關的知識和技巧為我們尊貴的顧客提供最高品質的服務。
- 顧客的健康及安全一向是我們的優先事項。酒店業務方面，佳餚美食的質量及衛生由全面的食品安全管理指引進行有效管理。
- 本集團於計劃及落實營銷和通訊項目時嚴格遵循香港及中國內地<sup>6</sup>的法例。所有市場推廣資料在發布前都必須經過管理人員或法律部門的審核及批准，以確保所有資料準確、公平和透明。
- 為保護客戶的個人資料，集團均遵循一套標準程序來處理客戶資料。客戶的資料保存於我們的內聯網或一個集中位置，並只能由獲授權人士取得。獲授權的員工更須要簽署保密協議，以進一步保護客戶資料。當客戶資料數據已不再需要用於最初收集該數據的目的時，我們會採取所有合理的步驟予以銷毀。

## 供應商管理

集團會優先考慮對環境管理和社會風險關注的供應商。我們運用供應商管理系統以評估供應商於處理社會、環境與技術問題的能力。供應商亦須簽署商業誠信聲明作為承諾，以維護商業道德和誠信。我們與承辦商密切合作，定期進行社會和環境審核和檢測，以檢查業務是否符合我們集團的要求以及勞工和環保法規。

## 企業社會責任報告

我們根據全球報告倡議組織之可持續發展報告指引的「核心」報告框架編撰了一份獨立的可持續發展報告，並符合香港聯合交易所有限公司發布的附錄27之《環境、社會及管治報告指引》。報告範圍涵蓋由二〇一七年一月一日至十二月三十一日期間指定的香港及中國內地業務<sup>7</sup>的運作。

6 中華人民共和國之《反不正當競爭法》和《電信條例》；香港特別行政區之《商品說明條例》(第362章)；消費者權益保障法例及商標指引。

7 香港業務包括九龍倉有限公司、九龍倉中國地產發展有限公司及九龍倉酒店之企業辦公室、現代貨箱碼頭、海港城、時代廣場、荷里活廣場、卡佛大廈、會德豐大廈、太子酒店、港威酒店、馬哥孛羅香港酒店、太平洋會所、港威豪庭及天星小輪有限公司；以及中國內地業務的九龍倉中國置業有限公司、杭州、成都及上海之指定發展物業、成都尼依格羅酒店、重慶尼依格羅酒店、武漢馬哥孛羅酒店及常州馬哥孛羅酒店。



## 財務評議

### (I) 二〇一七年度業績評議

雖然已於二〇一七年十一月分拆九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」），集團核心盈利仍上升14%至港幣一百五十七億一千八百萬元（二〇一六年：港幣一百三十七億五千四百萬元）。如分拆沒有發生，集團二〇一七年的核心盈利則應為港幣一百六十六億二千二百萬元，較二〇一六年增加21%。

分拆後，投資物業核心盈利減少3%至港幣八十五億六千八百萬元。九龍倉置業已於較早前宣布二〇一七全年度的投資物業核心盈利為港幣八十六億七千一百萬元，較二〇一六年增加8%。

發展物業核心盈利錄得港幣六十八億二千萬元的紀錄新高（二〇一六年：港幣三十八億二千二百萬元）。

股東應佔集團盈利增加2%至港幣二百一十八億七千六百萬元（二〇一六年：港幣二百一十四億四千萬元），已計入較去年為高的投資物業重估盈餘港幣十七億三千三百萬元（二〇一六年：港幣九億零六百萬元）及出售8 Bay East的收益港幣四十四億九千九百萬元（二〇一六年：出售附屬公司九倉電訊有限公司收益港幣七十二億六千萬元）。

由於集團自二〇一六年起分階段撤出通訊、媒體及娛樂分部及於二〇一七年分拆九龍倉置業，將二〇一七年業績與二〇一六年作直接比較的意義較低。

#### 收入及營業盈利

發展物業附屬公司確認入賬的收入減少3%至港幣二百二十六億零八百萬元（二〇一六年：港幣二百三十二億七千五百萬元），營業盈利則增加112%至港幣七十七億五千三百萬元（二〇一六年：港幣三十六億五千萬元），主要因為二〇一七年落成的內地項目利潤較高。計入合營項目應佔權益（特別是香港Mount Nicholson）後，發展物業核心盈利增加至港幣六十八億二千萬元（二〇一六年：港幣三十八億二千二百萬元）。

投資物業收入減少5%至港幣一百四十五億九千九百萬元（二〇一六年：港幣一百五十二億八千九百萬元），營業盈利減少4%至港幣一百二十億二千九百萬元（二〇一六年：港幣一百二十五億四千一百萬元）。因分拆九龍倉置業的原故，香港收入減少8%及營業盈利減少6%。內地收入上升12%及營業盈利上升16%，由成都國際金融中心帶動。

酒店收入下跌6%至港幣十四億八千七百萬元（二〇一六年：港幣十五億八千七百萬元），營業盈利則上升13%至港幣三億二千八百萬元（二〇一六年：港幣二億八千九百萬元）。同樣因分拆九龍倉置業的原故，香港收入減少11%及營業盈利減少2%。內地的成都尼依格羅酒店及常州馬哥孛羅酒店則開始作出貢獻。

物流收入增加3%至港幣二十八億一千七百萬元（二〇一六年：港幣二十七億四千八百萬元），惟因營運成本增加，營業盈利下跌7%至港幣六億六千七百萬元（二〇一六年：港幣七億一千九百萬元）。

繼二〇一六年十一月出售九倉電訊及於二〇一七年九月向公司股東以實物分派方式派出有線寬頻股份，集團已完成撤出通訊、媒體及娛樂分部。二〇一七年通訊、媒體及娛樂分部收入大幅下跌至港幣八億七千四百萬元（二〇一六年：港幣三十一億四千五百萬元）及錄得營業虧損港幣二億九千四百萬元（二〇一六年：盈利港幣五千九百萬元）。

投資及其它收入上升19%至港幣十億四千四百萬元（二〇一六年：港幣八億七千八百萬元），營業盈利上升27%至港幣五億七千九百萬元（二〇一六年：港幣四億五千五百萬元），受惠於利息收入及股息收入增加。

綜合計算，集團收入減少7%至港幣四百三十二億七千三百萬元（二〇一六年：港幣四百六十六億二千七百萬元），營業盈利則增加21%至港幣二百零六億二千二百萬元（二〇一六年：港幣一百七十億六千五百萬元）。

## 發展物業銷售額

已簽約發展物業銷售額（計入應佔合營公司項目）下跌13%至港幣三百五十億四千五百萬元（二〇一六年：港幣四百零一億零四百萬元）。

內地已簽約銷售額下跌19%至人民幣二百五十三億三千八百萬元（二〇一六年：人民幣三百一十四億二千萬元），確認入賬收入則上升11%至港幣三百三十九億五千九百萬元（二〇一六年：港幣三百零六億七千六百萬元），營業盈利則升近一倍至港幣一百零二億零七百萬元（二〇一六年：港幣五十一億三千三百萬元）。尚未確認入賬的銷售額下跌至人民幣一百九十一億九千六百萬元（二〇一六年十二月：人民幣二百七十四億三千六百萬元）。

香港已簽約銷售額（主要來自Mount Nicholson）為港幣四十七億三千三百萬元（二〇一六年：港幣四十九億八千萬元）。確認入賬收入減少至港幣五十二億七千九百萬元（二〇一六年：港幣六十四億一千九百萬元），作出港幣二十九億零七百萬元（二〇一六年：港幣二十四億元）的營業盈利貢獻。另外，位於觀塘的發展中投資物業8 Bay East以港幣九十億元售出，所得收益港幣四十四億九千九百萬元已計入其它收入淨額。

## 投資物業之公允價值收益

分拆九龍倉置業後，集團的投資物業組合於二〇一七年十二月三十一日的賬面值大幅下降至港幣八百二十一億元（二〇一六年：港幣三千一百九十三億元），其中包括按獨立估值以公允價值報值的投資物業港幣六百五十五億元，產生重估收益港幣二十三億一千萬元（二〇一六年：港幣九億一千萬元）。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估收益淨額港幣十七億三千三百萬元（二〇一六年：港幣九億零六百萬元）已計入綜合收益表內。

發展中投資物業為數港幣一百六十六億元（二〇一六年：港幣一百六十七億元）以成本列報，直至其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日（以較早者為準），方以公允價值予以列報。

## 其它收入淨額

其它收入淨額港幣四十三億六千二百萬元（二〇一六年：港幣六十二億五千二百萬元）主要包括出售8 Bay East所得收益港幣四十四億九千九百萬元。

二〇一六年其它收入淨額包括出售九倉電訊全部股權所得收益港幣七十二億六千萬元。

## 財務支出

從綜合收益表內扣除的財務支出為港幣十億一千三百萬元（二〇一六年：港幣十三億六千一百萬元），當中包括按照現行會計準則計入跨貨幣及利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣二億九千二百萬元（二〇一六年：港幣二億三千七百萬元）。

二〇一七年實際借貸利率為3.5%（二〇一六年：3.2%）。若不計入按市價入賬未變現收益及未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣十六億七千四百萬元（二〇一六年：港幣二十一億六千三百萬元），減少23%。扣除資產成本後的財務支出為港幣十三億零五百萬元（二〇一六年：港幣十五億九千八百萬元），減少18%。

## 所佔聯營公司及合營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利增加44%至港幣十三億三千一百萬元（二〇一六年：港幣九億二千三百萬元），主要因為中國發展物業的盈利貢獻增加。

合營公司盈利亦增加49%至港幣二十九億五千八百萬元（二〇一六年：港幣十九億八千三百萬元），受惠於香港Mount Nicholson及多個中國發展物業項目。

### 所得稅

是年稅項支出大幅增加94%至港幣七十九億六千七百萬元（二〇一六年：港幣四十一億零七百萬元），包括涉及本年度內地投資物業重估收益的遞延稅項港幣五億七千二百萬元（二〇一六年：港幣二千三百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則增加81%至港幣七十三億九千五百萬元（二〇一六年：港幣四十億八千四百萬元），主要因為投資物業及中國發展物業分部的盈利增加，以及出售若干內地發展物業項目獲較高利潤導致土地增值稅增加。

### 非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利增加至港幣七億二千七百萬元（二〇一六年：港幣二億二千五百萬元）。

### 股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利微升2%至港幣二百一十八億七千六百萬元（二〇一六年：港幣二百一十四億四千萬元）。按三十億三千四百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣7.21元（二〇一六年：按三十億三千一百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣7.07元）。

若不計入投資物業重估收益淨額港幣十七億三千三百萬元（二〇一六年：港幣九億零六百萬元），股東應佔集團盈利則減少2%至港幣二百零一億四千三百萬元（二〇一六年：港幣二百零五億三千四百萬元），當中包括出售8 Bay East所得收益港幣四十四億九千九百萬元（二〇一六年：出售九倉電訊所得收益港幣七十二億六千萬元）。

集團核心盈利上升14%至港幣一百五十七億一千八百萬元（二〇一六年：港幣一百三十七億五千四百萬元），當中55%來自投資物業，43%來自發展物業。每股核心盈利為港幣5.18元（二〇一六年：港幣4.54元）。

核心盈利是集團主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估收益淨額港幣十七億三千三百萬元（二〇一六年：港幣九億零六百萬元）、若干金融工具按市價入賬及匯兌收益港幣六千二百萬元（二〇一六年：港幣三億二千一百萬元）、出售8 Bay East所得收益港幣四十四億九千九百萬元及其它非經常性虧損港幣一億三千六百萬元（二〇一六年：出售九倉電訊所得收益港幣七十二億六千萬元）。

## 分拆九龍倉置業

集團於二〇一七年十一月透過分派九龍倉置業及將其獨立上市，基本上將集團全部香港投資物業（包括海港城、時代廣場、荷里活廣場、會德豐大廈、卡佛大廈）及海港企業有限公司（「海港企業」）分拆，集團業績因而受到影響。

如上文報告，集團核心盈利上升14%至港幣一百五十七億一千八百萬元。就分拆作出調整（撇除九龍倉置業業績），集團核心盈利較二〇一六年上升36%至港幣七十一億二千二百萬元（二〇一六年：港幣五十二億三千八百萬元），當中88%來自發展物業。內地發展物業核心盈利大增145%至港幣三十八億四千萬元（二〇一六年：港幣十五億六千八百萬元），香港發展物業增加22%至港幣二十三億九千九百萬元（二〇一六年：港幣十九億七千萬元），分別佔集團核心盈利54%及34%。

如分拆沒有發生，集團核心盈利則應增加21%至港幣一百六十六億二千二百萬元。分拆令集團核心盈利減少港幣九億零四百萬元。

上述影響按分部摘要如下：

核心盈利 (港幣百萬元)	二〇一七年				二〇一六年	
	集團 (附註) (a)	集團 (不包括 九龍倉置業) (b)	九龍倉置業 (c)	九龍倉與 九龍倉置業 合併計算 (b)+(c)	集團	集團 (不包括 九龍倉置業)
投資物業	8,568	747	8,671	9,418	8,839	807
發展物業	6,820	6,239	683	6,922	3,822	3,538
— 香港	2,399	2,399	—	2,399	1,970	1,970
— 內地	4,421	3,840	683	4,523	1,852	1,568
其它	330	136	146	282	1,093	893
總額	15,718	7,122	9,500	16,622	13,754	5,238

附註：集團二〇一七年錄得的核心盈利包括九龍倉置業於分拆日期前為止的九龍倉置業盈利。

## 財務評議

### (II) 流動資金、財務資源與資本承擔

#### 股東權益及總權益

於二〇一七年十二月三十一日，股東權益減少港幣一千七百四十八億元至港幣一千四百二十億元（二〇一六年：港幣三千一百六十八億元），相等於按三十億三千七百萬股已發行股份計算每股為港幣46.75元（二〇一六年：按三十億三千二百萬股股份計算每股為港幣104.48元），主要因為動用港幣一千九百七十八億元可供分派儲備作分派特別中期股息以進行分拆九龍倉置業，其又因二〇一七年人民幣升值7%導致折算人民幣淨資產時產生匯兌收益淨額港幣五十一億元而被局部抵銷。

若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣一千七百九十九億元至港幣一千四百五十五億元（二〇一六年：港幣三千二百五十四億元）。

#### 資產

分拆九龍倉置業後，截至二〇一七年十二月三十一日止的總資產減半至港幣二千二百二十六億元（二〇一六年：港幣四千四百三十八億元）。總營業資產（不包括銀行存款及現金，金融及遞延稅項資產）減少至港幣一千六百一十七億元（二〇一六年：港幣四千零三十億元）。

以地區劃分而言，內地營業資產（以物業及碼頭項目為主）為港幣一千二百七十五億元（二〇一六年：港幣一千二百一十億元），佔總營業資產79%（二〇一六年：30%）。

#### 投資物業

總資產包括為數港幣八百二十一億元（二〇一六年：港幣三千一百九十三億元）的投資物業組合，該組合佔總營業資產51%（二〇一六年：79%），當中主要包括以成都國際金融中心及上海會德豐國際廣場為首的內地投資物業，估值為港幣六百二十五億元（二〇一六年：港幣五百八十五億元），及以成本報值港幣一百六十六億元的物業（發展中長沙國金中心）。

#### 待沽物業

發展物業資產增加至港幣二百五十二億元（二〇一六年：港幣二百三十九億元），反映產生的建築費用被出售內地發展物業組合所抵銷。

#### 聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益為港幣三百零五億元（二〇一六年：港幣三百一十一億元），主要是香港和內地的發展物業項目。

#### 股本投資

股本投資為港幣一百九十一億元（二〇一六年：港幣五十七億元），是一個主要由藍籌股組成的組合，具長線增長潛力及提供與整體市場相符的合理股息回報。於該組合內，相對集團總資產而言每項個別投資並不重大。是年該組合之重估產生港幣二十七億元的盈餘淨額（二〇一六年：虧損港幣八億元）於其它全面收益內。

#### 銷售物業按金

銷售物業按金為港幣九十一億元（二〇一六年：港幣一百八十九億元），反映內地可在未來數年確認入賬的已簽約銷售額。

## 現金／(負債) 淨額及負債比率

於二〇一七年十二月三十一日的現金淨額為港幣九十三億元(二〇一六年：負債淨額港幣二百三十八億元)，主要因為收訖九龍倉置業港幣四百二十億元以結清集團內部往來結餘。現金淨額由港幣四百五十七億元的銀行存款和現金及港幣三百六十四億元的債務所組成。當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣六十八億元(二〇一六年：港幣八十五億元)，而該負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權。若不計入這些無追索權負債，集團的現金淨額則為港幣一百六十一億元(二〇一六年：負債淨額港幣一百六十七億元)。茲將現金／(負債) 淨額分析如下：

現金／(負債) 淨額	二〇一七年	二〇一六年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣十億元	港幣十億元
九龍倉(不包括下列附屬公司)	16.1	(16.7)
現代貨箱碼頭	(6.8)	(8.5)
海港企業(已售予九龍倉置業)	-	1.9
有線寬頻(已於二〇一七年九月出售)	-	(0.5)
	<b>9.3</b>	<b>(23.8)</b>

## 財務及備用信貸額

於二〇一七年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債務證券合共港幣四百三十億元，當中港幣三百六十四億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一七年十二月三十一日		
	可用信貸	總負債	未提取信貸
	港幣十億元	港幣十億元	港幣十億元
<b>本公司／全資附屬公司</b>			
承諾及非承諾銀行信貸	7.9	5.4	2.5
債務證券	23.2	23.2	-
	<b>31.1</b>	<b>28.6</b>	<b>2.5</b>
<b>非全資附屬公司</b>			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	11.9	7.8	4.1
	<b>43.0</b>	<b>36.4</b>	<b>6.6</b>

上述負債中有為數港幣四十八億元(二〇一六年：港幣六十七億元)的按揭乃以賬面值合共港幣一百八十六億元(二〇一六年：港幣一百七十七億元)的若干投資物業、發展物業和物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務組合分散為不同貨幣，主要包括美元、港元和人民幣。相關債務組合主要為投資物業、發展物業及港口投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，所購入的大部分衍生金融工具均主要用以管理集團所面對的利率及貨幣風險。

為有利於進行業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，以促進營商及投資活動。此外，集團亦持有一個流通性股本投資組合，市值合共為港幣一百九十一億元(二〇一六年：港幣五十七億元)，該投資組合可在有需要時使用。

## 集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣二百一十億元（二〇一六年：港幣一百八十億元）的營運資金變動前淨現金流入。營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入減少至港幣五十二億元（二〇一六年：港幣二百九十一億元），因為銷售物業按金減少及發展中物業增加。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣三百六十七億元（二〇一六年：流出港幣二十五億元），主要來自收訖九龍倉置業港幣四百二十億元淨額及出售8 Bay East所得款項，而淨現金流入又因購入股本投資而被局部抵銷。

## 主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一七年的主要開支分析如下：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>物業</b>			
投資物業	1,716	2,515	4,231
發展物業	207	26,003	26,210
	<b>1,923</b>	<b>28,518</b>	<b>30,441</b>
<b>其它</b>			
酒店	994	—	994
現代貨箱碼頭	394	12	406
有線寬頻	135	—	135
	<b>1,523</b>	<b>12</b>	<b>1,535</b>
<b>集團總額</b>	<b>3,446</b>	<b>28,530</b>	<b>31,976</b>

- i. 投資物業開支主要是內地國際金融中心項目的建築費用。
- ii. 發展物業及投資物業開支包括聯營公司和合營公司進行的港幣九十四億元的物業項目。
- iii. 酒店開支主要涉及分拆九龍倉置業前The Murray的改建，而現代貨箱碼頭的開支主要涉及碼頭設備。

於二〇一七年十二月三十一日，未來數年的主要開支估計為港幣二百六十億元，當中已承擔港幣八十億元，茲按分部分析如下：

	於二〇一七年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>投資物業</b>			
香港	748	—	748
中國內地	2,512	5,409	7,921
	<b>3,260</b>	<b>5,409</b>	<b>8,669</b>
<b>發展物業</b>			
中國內地	4,641	12,517	17,158
<b>其它</b>			
現代貨箱碼頭	113	26	139
<b>集團總額</b>	<b>8,014</b>	<b>17,952</b>	<b>25,966</b>

物業承擔主要是分階段支付的地價及建築費用（應佔聯營公司及合營公司的承擔包括在內）。

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

### (III) 人力資源

於二〇一七年十二月三十一日，集團旗下僱員約有8,800人，其中包括約2,300名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

### (IV) 業務模式

二〇一七年十一月將九龍倉置業旗下的優質香港投資物業完全分拆，為投資者提供投資選擇。

在分拆之後，集團的主要業務為香港及中國物業，亦經營酒店及物流。此外，CME2為新興經濟中的基礎建設，是一項長期策略性投資。

發展物業佔二〇一七年集團核心盈利88%。按應佔份額計算，香港及內地的發展物業銷售額合共超過港幣三百五十億元，確認入賬收入超過港幣三百九十億元。包括非發展物業在內的物業權益銷售合共獲超過港幣一百二十億元的淨盈利。

自二〇一七年下半年起，集團再投資超過港幣五百億元補充發展物業土地儲備或相關物業權益。目前的土地儲備有三百萬平方呎位於香港，另三百九十萬平方米位於內地。

香港旗艦項目Mount Nicholson是與同系附屬公司會德豐地產共同牽頭的合營豪宅項目，屢次締造新紀錄。以Mount Nicholson為首的珍貴山頂組合還包括非發展物業項目。其它項目包括九龍東的重建項目及新購入的九龍塘龍翔道地塊。

內地方面，發展物業聚焦於六個關鍵城市（先前為十六個城市），全部業務單位皆受惠。目前有數個項目透過合營公司進行，以集合資金。

內地投資物業佔二〇一七年集團核心盈利另外10%。近期新增的物業有坐落成都及重慶市中心的混合式項目國際金融中心，而位於長沙的國際金融中心則於今年稍後分階段開業。成都國際金融中心及長沙國金中心在其各自所在市場的群眾效應及主導地位更可媲美香港的海港城。

展望未來，集團力求平衡不同業務，將不多於50%總權益撥予內地物業。

### (V) 業務策略

集團透過下列策略，致力不斷提升競爭力，並推動業務持續增長：

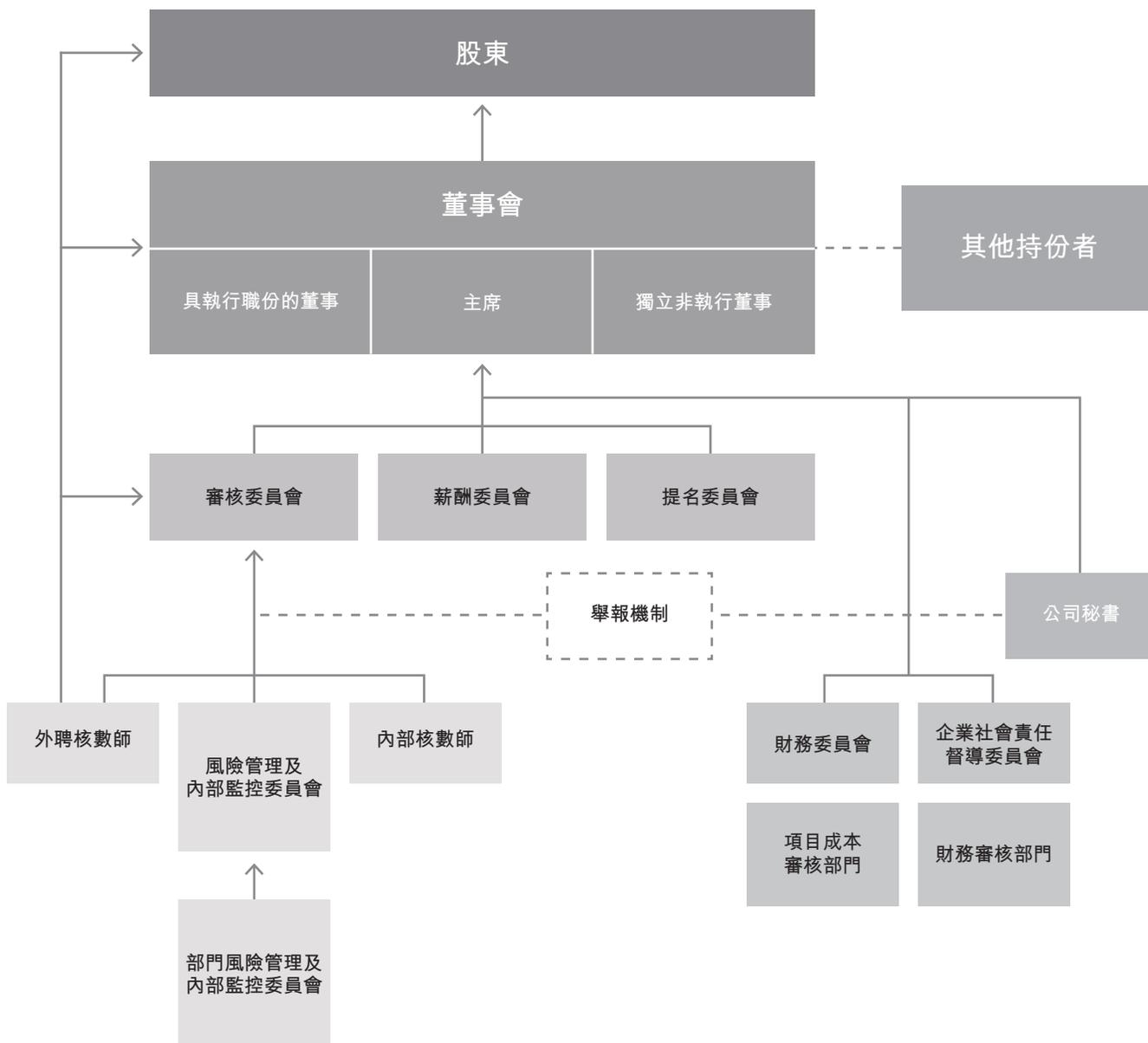
1. 發展物業方面，藉選址和購地、產品規劃和設計、建築管理、打造優質品牌及市場推廣各方面的核心競爭力，以實現最佳的銷售業績及利潤；
2. 投資物業方面，藉管理的領導地位及與主要租戶的穩固專業關係，在內地營運領先市場的商廈，以創造新價值及長期增長潛力；
3. 發掘新興經濟的投資機會，以獲取直接回報及提升「舊經濟」資產的表現；
4. 繼續善用在當地市場的專業知識、國際標準及執行專才，建立可持續的本地化業務架構；及
5. 實行審慎嚴格的財務管理，確保時刻維持可持續發展。

# 企業管治報告

## 企業管治原則及架構

本集團努力維持高水平的企業管治，全因我們認為良好的企業管治對可持續發展至關重要。

董事會是支持整個集團企業管治架構的核心，而該架構乃建基於有效率的問責框架，承諾促進本集團的可持續發展，以履行保障本集團、股東以及所有其他持份者（包括公眾投資者、監管者、銀行、債券持有人、債權人、顧客及僱員）利益的責任。本集團的企業管治架構如下圖所示：



# 企業管治報告

## 遵守企業管治守則

於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載的《企業管治守則》內所有守則條文，惟以下所述者除外。

### 守則條文第A.2.1條（區分主席及行政總裁的角色）

吳天海先生擔任本公司的主席兼常務董事。此偏離被視為恰當，原因是由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為於計劃及執行長遠策略時較具效益。董事會相信由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中半數乃獨立非執行董事）的運作及管治下，足以確保權力和授權分布均衡。

本公司承諾維持優質的企業管治，有關水平更優於《上市規則》的規定及守則條文，並在適當情況下採納建議的最佳常規。有關常規於本企業管治報告進一步闡釋。

## 董事會

### 角色和職責

本公司的業務皆由董事會管理，而本公司董事（「董事」）共同負責促進本公司的業務邁向成功。董事會直接及透過轄下委員會間接就本集團的策略及事務提供有效監督及策略指導，達成提高股東價值的策略計劃。

### 企業管治及社會責任

- 制定企業社會責任的目標及承諾
- 制定企業管治政策並監督有關遵守事宜

### 策略規劃

- 檢討業務策略
- 審視宏觀經營環境的最新發展趨勢
- 檢討主要開支計劃

### 風險管理

- 審視主要風險及不明朗因素
- 負責整體風險管理及內部監控系統

### 表現檢討

- 年度、中期及季度業績
- 每月管理報告
- 季度業務檢討

## 董事會組成及多元化政策

截至本報告日期，董事會由十位董事組成，包括五位具執行職能的董事及五位獨立非執行董事。

董事的個人簡介載於第88頁至92頁之「(A)董事及高級管理人員個人簡介」。至於列明董事及彼等角色及職能的名單已分別載於本公司網站及聯交所網站。全體董事（包括獨立非執行董事）的身份亦於所有披露董事名稱之企業通訊中臚列。

董事會自二〇一四年採納了《董事會成員多元化政策》。根據該政策，本公司明白並深信一個成員多元化的董事會對提升公司的整體表現裨益良多。為達致可持續及均衡發展，本公司認為董事會層面日益多元化是策略目標的關鍵元素。董事的委任均以用人唯才為原則，並已充分考慮董事會成員多元化的裨益，其中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務年資、對本集團業務的認識以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。董事會相信，目前的成員組合為本公司提供了切合本公司業務所需的均衡及多元化技能和經驗。

下表顯示於二〇一七年十二月三十一日的董事會成員的多元化情況：



# 企業管治報告

## 董事委任及選舉

根據本公司的組織章程細則，所有董事須至少每三年於股東週年大會上輪值卸任。任何由董事會委任以填補臨時空缺或屬增添董事會成員的新董事，須於下屆本公司股東大會上經本公司股東（「股東」）重選。於每屆股東週年大會上，至少三分之一之董事須卸任，惟卸任董事須符合資格膺選連任。

在提名委員會的協助下，董事會負責訂立及制定提名及委任董事的相關程序、監察董事的委任及評估獨立非執行董事的獨立性。

周安橋先生、徐耀祥先生、陳國邦先生、陳坤耀教授及羅君美女士將於二〇一八年五月十日舉行的股東週年大會上卸任。卸任董事皆符合資格，並願意膺選連任。董事選舉概無累積投票。每名候選人的選舉均以一項獨立決議案進行。參選董事之候選人詳情載於向股東發出之股東週年大會通函內。

## 獨立董事

在十名董事中，五名為獨立非執行董事，人數足以確保其意見具影響力，並為董事會注入穩固的獨立性元素。

根據《上市規則》第3.13條，本公司已收悉每名獨立非執行董事彼等獨立性的週年確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，符合《上市規則》所載獨立性指引之規定。

所有獨立非執行董事的任期一般在獲委任為董事或最後一次獲重選為董事起計三年後屆滿。任何已任職董事會超過九年的獨立非執行董事的重選：(1)須以獨立決議案形式由股東批准；及(2)於向股東發出的通函內載列董事會對有關董事仍屬獨立人士及應獲重選之理由的進一步資料。

陳坤耀教授、方剛先生及捷成漢先生擔任獨立非執行董事超過九年。董事會認為，彼等服務年資雖長，但仍保持獨立身份。彼等均已確認符合《上市規則》第3.13條獨立性指引所載的標準，並會繼續展現獨立非執行董事的特質，而目前概無證據證明彼等的任期對其獨立性有任何影響。董事會相信，彼等對本集團業務的豐富知識及經驗，以及彼等在本公司以外的經驗，仍然對本公司有重大裨益，且彼等仍保持獨立。

## 董事及高級管理人員的薪酬

支付予董事及本公司高級管理人員的薪酬乃參考彼等的能力、經驗、職責、本集團的表現及盈利，以及香港及海外上市公司一般支付的薪酬基準而釐定，以確保薪酬待遇公平合理及具有市場競爭力。於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內支付予董事會的酬金的釐定基準如下：

支付予以下人士的酬金：	支付率為每年港幣千元
董事會主席	250
董事（主席除外）	200
審核委員會成員	100
薪酬委員會成員	50

支付予董事及本公司高級管理人員的酬金詳情載於第123頁及124頁的財務報表附註2(b)及2(c)。

## 董事培訓

新委任的董事獲安排就職簡報，聽取有關作為一名董事的法律責任以及董事會角色的介紹。公司秘書亦會適時向各董事提供業務發展、市場變化，以及《上市規則》及相關法律和監管規定的最新資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下及時作出決策，並履行作為董事的職務及責任。

此外，本公司已安排董事參與培訓課程及論壇，相關培訓課程及論壇着重上市公司董事的角色、職能及責任，以及規例更新及發展事宜。全體董事須提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。

於本財政年度內，所有現任董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料載列如下：

董事	培訓類別 (見註解)
<b>執行董事</b>	
吳天海先生 (主席兼常務董事)	A, B
周安橋先生 (第一副主席)	A, B
李玉芳女士 (副主席)	A, B
徐耀祥先生 (副主席兼集團財務總監)	A, B
<b>董事</b>	
陳國邦先生	A, B
<b>獨立非執行董事</b>	
陳坤耀教授	A, B
方剛先生	A, B
捷成漢先生	A, B
羅君美女士 (委任自二〇一七年八月一日起生效)	A, B
唐寶麟先生	B

註解：

A：出席研討會及／或會議及／或論壇

B：閱讀期刊、最新資訊、文章及／或資料等

## 董事進行證券交易

本公司已自行採納一套董事證券交易操守守則（「《公司守則》」），其條款不遜於《上市規則》附錄十《標準守則》規定的所須標準。事實上，《公司守則》的標準高於《標準守則》；《標準守則》第A.1及A.3段訂明的絕對禁止規則（即禁止董事於擁有內幕消息的任何時間及於公布財務業績前的有關禁制期內買賣證券），不僅適用於本公司本身的上市證券，亦適用於其附屬公司及聯營公司的上市證券。

本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事在本財政年度內均已遵守《標準守則》及／或《公司守則》載列的所須標準。

# 企業管治報告

## 董事會效能

### 責任分工

董事會與管理層的責任清楚區分，決定重要事宜的責任保留予董事會，而決定集團一般營運的責任則轉授予管理層，重要事宜包括影響集團的策略性政策、重大投資和融資決定的事宜，以及與本集團營運有關的重大承擔。

#### 主席兼常務董事

##### 吳天海先生

- 負責集團策略及董事會事宜
- 領導董事會及管理董事會事務，以確保董事會有效運作
- 促成和鼓勵董事積極參與，充分發揮他們的技能、經驗和知識
- 確保董事會成員及管理層之間保持緊密的工作關係
- 承擔企業管治常規及程序的整體責任
- 以常務董事的身份直接承擔集團的若干主要業務及企業單位的行政責任

#### 具執行職份的董事

##### 中國發展物業

周安橋先生 (第一副主席)

陳國邦先生

##### 中國投資物業

李玉芳女士 (副主席)

##### 集團財務

徐耀祥先生 (副主席兼集團財政總監)

- 對其管理的業務單位及企業部門的業務方向及營運效率承擔全部行政責任

#### 獨立非執行董事

陳坤耀教授

方剛先生

捷成漢先生

羅君美女士

唐寶麟先生

- 在董事會決策過程中提供多元化意見及作出獨立判斷
- 擔當制衡角色，特別是在可能出現潛在利益衝突的情況下

## 公司秘書

公司秘書許仲瑛先生乃本公司的資深員工，非常熟悉本公司事務狀況，並直接向主席及董事會匯報。公司秘書的主要職責為監督本公司遵守各項法律及規例的情況，如《上市規則》、香港法例第571章《證券及期貨條例》、香港法例第622章《公司條例》及《公司收購、合併及股份回購守則》。

全體董事均可向公司秘書尋求意見及服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及法規均獲得遵守。公司秘書亦擔任安排董事參與由外聘核數師籌辦之培訓課程的統籌者。

公司秘書確認彼於本財政年度內曾接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 董事於二〇一七年的會議出席記錄

截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、其轄下委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

	二〇一七年出席／舉行的會議			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>				
吳天海先生 (主席兼常務董事)	4/4	不適用	3/3	1/1
周安橋先生 (第一副主席)	4/4	不適用	不適用	1/1
李玉芳女士 (副主席)	4/4	不適用	不適用	1/1
徐耀祥先生 (副主席兼集團財務總監)	4/4	不適用	不適用	1/1
<b>董事</b>				
凌緣庭女士 (辭任自二〇一七年十一月二十三日起生效)	4/4	不適用	不適用	1/1
陳國邦先生	4/4	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>				
歐肇基先生 (辭任自二〇一七年十一月二十三日起生效)	4/4	4/4	不適用	1/1
陳坤耀教授	4/4	不適用	不適用	1/1
方剛先生	4/4	4/4	不適用	0/1
捷成漢先生	3/4	2/4	3/3	1/1
羅君美女士 (委任自二〇一七年八月一日起生效)	2/2	不適用	不適用	不適用
唐寶麟先生	3/4	不適用	3/3	0/1
楊永強教授 (辭任自二〇一七年十一月二十三日起生效)	4/4	4/4	不適用	1/1
<b>會議數目總計</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

附註：本公司主席、董事會轄下委員會主席及大部分獨立非執行董事均出席了二〇一七年股東週年大會，惟於大會當日方剛先生因有其他重要事務及唐寶麟先生因身體不適而缺席。審核委員會主席方剛先生由另外三名審核委員會成員代表出席股東週年大會回答股東問題。

# 企業管治報告

## 董事會操作常規

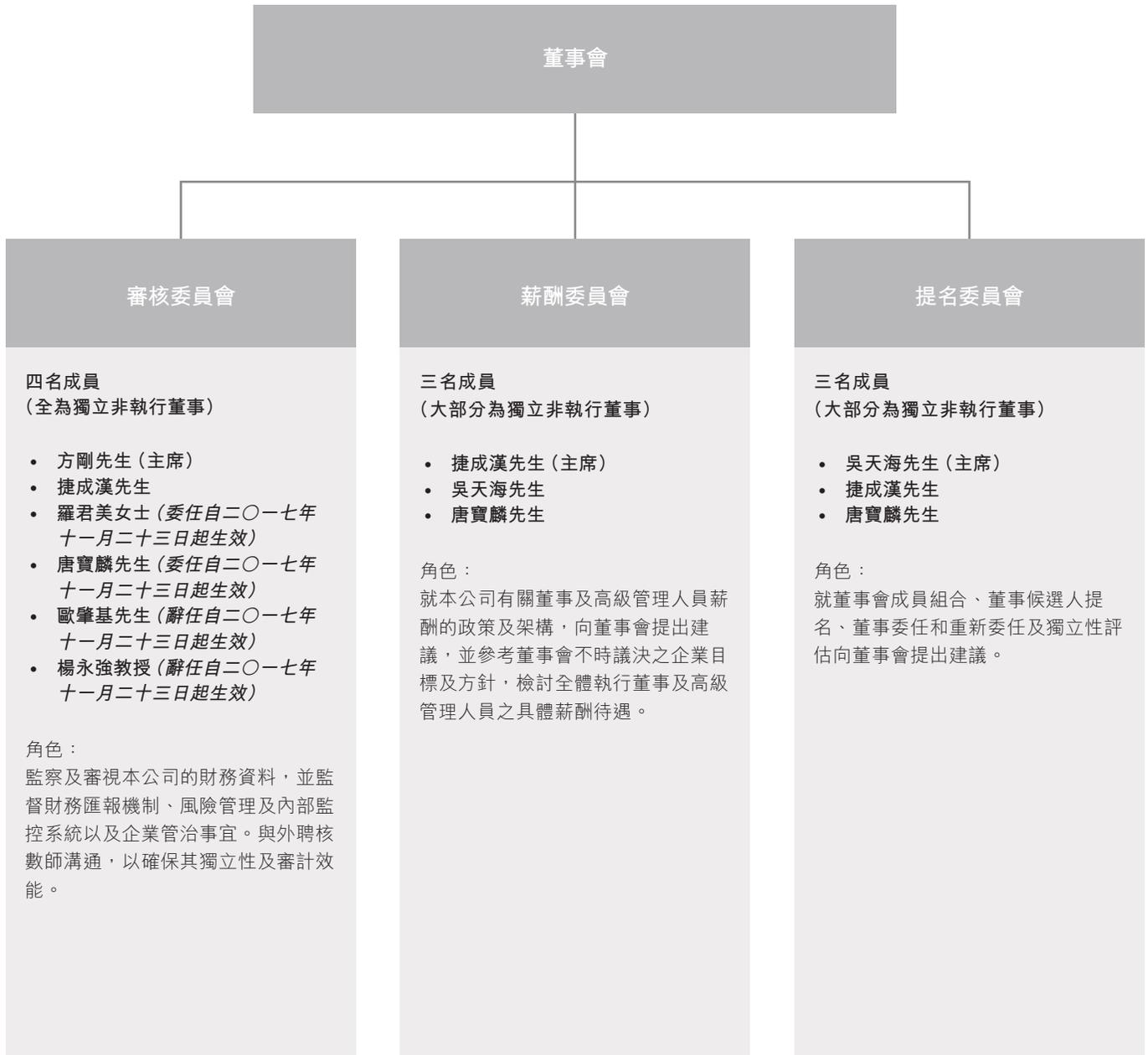
### 二〇一七年董事會操作常規的主要特點

定期會議	<ul style="list-style-type: none"><li>董事會於二〇一七年舉行四次定期會議，董事的出席記錄載於本報告第75頁。</li><li>根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或其他電子通訊方式出席會議。</li></ul>
會議通告	<ul style="list-style-type: none"><li>於每次召開定期會議前一個月發出正式通知，而其他臨時召開的會議則全部給予合理的通知期。</li></ul>
會議議程	<ul style="list-style-type: none"><li>於各董事會會議前，所有董事均被諮詢是否有意提出任何商討事項以列入會議議程。</li><li>為確保董事可就董事會會議上提出之討論事項掌握充份資料以及時作出決定，會議文件均於董事會會議召開前不少於三天送交董事。</li></ul>
重要決定	<ul style="list-style-type: none"><li>重要事項由董事在董事會會議上作出決定，或在若干特殊情況下，以書面決議案方式處理，以便全體董事（包括獨立非執行董事）在知悉有關事項，並就其發表意見後，方批准該事項。</li></ul>
董事會及其轄下委員會會議記錄／書面決議案	<ul style="list-style-type: none"><li>公司秘書擬備會議記錄及書面決議案，並記錄董事會及其轄下委員會討論的事宜及議決的決定。</li><li>董事會及其轄下委員會會議記錄分別發送予所有董事及其轄下委員會成員，以取得彼等的意見及作記錄之用。各董事會及其轄下委員會會議結束後，於合理時間內作最終定稿並保存會議記錄。</li><li>董事會及其轄下委員會會議記錄及決議案可供所有董事／其轄下委員會成員查閱。</li><li>會議記錄對董事會／其轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作充份的詳細記錄。</li></ul>
資料提供及使用	<ul style="list-style-type: none"><li>公司秘書及集團財務監督均出席所有董事會定期會議，以在適當情況下，就企業管治、遵守法規及會計與財務等事宜向董事會提供意見。</li><li>董事與集團各業務部門之間的溝通，由公司秘書協調。在該互動過程中，確保董事可就其提問及要求澄清之事項獲得回應，並在適當情況下獲提供進一步佐證資料。</li></ul>
獨立專業意見	<ul style="list-style-type: none"><li>若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。</li></ul>
利益衝突	<ul style="list-style-type: none"><li>根據香港法例第622章《公司條例》及本公司組織章程細則，董事須就其於建議交易、安排或合約中的任何直接／間接權益（如有）作出聲明以供董事會斟酌，而在適當情況下，擁有權益的董事須就建議交易、安排或合約放棄投票。</li></ul>
彌償及保險	<ul style="list-style-type: none"><li>本公司已為董事及高級管理人員購買合適的責任保險。</li></ul>

## 董事委員會

本公司已成立三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司定期檢討及更新董事委員會的職權範圍，以確保其符合現行的管治常規。所有董事委員會的職權範圍及成員於本公司網站及聯交所網站全面披露。

董事委員會就各自獲轉授責任下的特定範疇，向董事會報告其決定及建議。



董事委員會的角色、權限及程序載於各自的職權範圍內，並可於本公司網站及聯交所網站查閱。

# 企業管治報告

## 各董事委員會於二〇一七年的工作摘要

### 審核委員會

- 於二〇一七年舉行四次審核委員會會議，出席記錄載於本報告第75頁
- 檢討外聘核數師的年度審核計劃
- 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款
- 按適用的準則審視外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效
- 在向董事會提交季度、中期及年度財務報表前作出審閱，並特別針對審核委員會的各項職責
- 檢討內部核數師的審核程序及所完成的工作
- 在風險管理及內部監控委員會和內部核數師的支援下，檢討本集團在財務監控、風險管理及內部監控系統方面的效能
- 在董事會執行成員或管理層不在場的情況下與外聘核數師會面
- 審查舉報個案及相關調查結果
- 檢討本集團的企業管治事宜及相關報告
- 檢討及監察本集團遵守法律及監管規定的情況
- 就續聘外聘核數師向董事會提出建議

### 薪酬委員會

- 於二〇一七年舉行三次薪酬委員會會議，出席記錄載於本報告第75頁
- 薪酬委員會獲以下授權及責任：
- 檢討本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構
- 考慮及批准全體董事及高級管理人員的酬金
- 檢討董事及各董事委員會成員的袍金水平
- 審閱將會於年報內披露的董事酬金清單

### 提名委員會

- 二〇一七年並無舉行提名委員會會議
- 提名委員會以書面決議案方式建議委任羅君美女士為董事並由二〇一七年八月一日起生效

## 問責及核數

### 財務匯報

董事會承認本身有責任監督本集團編製本財政年度之財務報表，以真實公平地反映本集團於有關期間之財務狀況、財務表現及現金流量，以及遵守所有相關法定規定、《上市規則》規定及適用會計準則。董事會致力在集團所有財務匯報中，對集團之表現及財務狀況作出清晰、平衡及容易理解的評審，並確保適時刊發有關資料。

本集團於編製財務報表時嚴守以下原則：

- 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合《香港財務報告準則》；
- 作出適當及合理的判斷及估計；及
- 明確列出任何顯著偏離適用會計準則情況（如有）的原因。

董事概不知悉任何按《企業管治守則》第C.1.3條所指可能會嚴重影響本公司持續經營能力的重大不明朗事件或情況。

基於本公司一直以來均自行創造或保留價值，並透過其業務模式（按第68頁之財務評議所述）實現本公司的目標，董事滿意本集團的表現。

### 外聘核數師

本公司委聘畢馬威會計師事務所為本財政年度的核數師。審核委員會按適用標準，審視及監察核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效。畢馬威會計師事務所經考慮其政策、專業規則及相關法規後，確認其作為本公司核數師的獨立性。

審核委員會與核數師舉行會議檢討審核計劃，以於財政年度核數工作開始前先討論審核性質和範疇及有關申報責任，並經審核委員會批准。

根據本財政年度的委聘函，畢馬威會計師事務所提供以下服務：

1. 向本公司及其附屬公司（於香港及其他司法管轄區註冊成立）提供核數服務；
2. 查核初步公布年度業績所摘取的財務資料是否準確；
3. 出席二〇一八年股東週年大會；及
4. 匯報持續關連交易。

本公司就核數師於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度提供的核數服務及非核數服務已付／須付的酬金載列如下：

服務類別：	已付／須付酬金 (港幣百萬元)	
	二〇一七年	二〇一六年
核數服務	20	24
非核數服務	1	1
合計	21	25

審核委員會對畢馬威會計師事務所的工作滿意，並向董事會建議續聘其出任本公司二〇一八年度的核數師，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

核數師就集團財務報表所作之申報責任聲明載於第106至111頁之獨立核數師報告內。

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控系統

### 風險管治架構

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統承擔全部責任，以保障本公司及其股東的整體利益。為此，董事會監督及審批本集團的風險管理及內部監控策略與政策，相關策略與政策旨在評估及釐定風險性質及程度符合本集團的策略目標及風險承受能力，主要目的是合理地保證不會出現嚴重誤述或損失，而非杜絕未能達成業務目標的風險。

負責向董事會匯報的審核委員會獲授權責，在風險管理及內部監控委員會的協助下，持續監察及評估相關系統是否有效。

### 風險管理及內部監控委員會

風險管理及內部監控委員會在本集團的風險管理及內部監控系統中的持續管理發揮重要作用，其特點如下：

目的	協助審核委員會履行監督本集團風險管理及內部監控系統的責任
組成	由副主席兼集團財務總監擔任主席 其餘三名成員包括兩名具執行職能的董事及公司秘書
架構	就所有涉及風險管理及內部監控的事宜向審核委員會負責 監督部門風險管理及內部監控委員會（主要負責識別及匯報職能上的風險），以及持續監督及監察本集團所有不同業務單位及企業部門的風險管理及內部監控系統
範疇及職責	根據下文進一步闡述的認證程序，協助審核委員會定期檢討本集團的風險管理及內部監控系統的成效 向審核委員會匯報已識別風險、相關評估及風險管理策略 指導及監察部門風險管理及內部監控委員會是否妥善運作，以及不時向審核委員會匯報重大的內部監控問題 就設定目標、制定內部監控框架、政策及程序擔當諮詢角色

## 內部監控職能

集團組織各層級均設有內部監控職能，以免出現重大錯誤及缺失。集團內負責監察主要業務的監控職能主要由以下單位組成：

部門風險管理及 內部監控委員會	<ul style="list-style-type: none"><li>• 設於業務單位及企業部門層面，作為部門諮詢組織，由各部門的主要管理人員及負責內部監控職能的人員組成</li><li>• 負責識別及匯報職能上的風險，以及持續監督及監察風險管理及內部監控系統</li><li>• 負責實施本集團的監控政策及持續評估相關業務單位的監控活動</li></ul>
財務委員會	經參考外部及內部制定的風險評估、現金流配置及中央財資功能，訂立財務策略及政策
內部審核部門	監察集團遵守政策及準則的情況，以及檢討業務單位及企業部門內部監控措施的成效
財務審核部門	審查租賃活動及開支建議
項目成本審核部門	審核有關建築工程的招標及合約
企業社會責任督導委員會	確保業務發展與企業社會責任的目標及承諾一致

## 常規及程序

作為一個業務多元化的企業集團，在瞬息萬變的經營環境中，不同的業務單位及企業部門需要面對各種風險。本集團的風險管理及內部監控不僅是一連串程序，更與日常運作互動，首要自主權屬於各業務單位及企業部門，董事會則負責監管。

每個運作單位的責任範圍及權力限制均有明確界定，以確保有效地互相制衡。本集團已設計了若干程序，以保障資產不會在未經授權的情況下被挪用或出售、會計記錄獲妥善保存、保證供內部使用或向外公布的財務資料均屬可靠，以及符合有關法例及規例。風險管理系統、內部監控措施及程序會持續予以檢討，有需要時會作出改善，以配合業務、經營及監管環境的變更。

## 舉報機制

本集團已按最佳常規之建議設立舉報機制作為公開渠道，讓僱員及其他與本集團有往來者（如客戶及供應商）當遇到任何懷疑不當或不法行為於集團內發生時，可在保密的情況下提出彼等關注的事宜，而毋需擔心受到報復。《舉報政策及程序》於本公司企業網站的企業管治一欄可供下載。集團並已就獨立調查及跟進行動制定明確程序。審核委員會獲轉授權力及責任，就內部審核部門提交的舉報個案報告進行定期檢討。

# 企業管治報告

## 定期檢討

在風險管理及內部監控委員會的領導下，集團會以COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 框架為基準，最少每年全面檢討一次整個集團內的系統。每個業務單位在部門風險管理及內部監控委員會協調下作自我評估，程序如下圖所示。



部門風險管理及內部監控委員會匯報檢討及結果，並對各個別業務單位的風險管理及監控活動是否有效作出結論；風險管理及內部監控委員會則作整體檢討及結論，並向審核委員會及董事會匯報。這類檢討會定期進行，讓集團有機會識別風險並釐定風險的先後次序，制定和管理適當措施以將風險監控在可接受水平內，重點加強防止欺詐措施。

## 年度確認

於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會在風險管理及內部監控委員會和部門風險管理及內部監控委員會的協助下，已對本集團的風險管理及內部監控系統與程序是否有效作出檢討，檢討範圍涵蓋各方面的監控，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，另外亦會檢討本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的（其中包括）資源、員工資歷及經驗是否足夠及員工所接受的培訓是否充足。業務單位及企業部門主管向風險管理及內部監控委員會呈交以核證方式作出的確認，當中指出風險管理及內部監控程序行之有效，符合財務匯報、營運及合規需要，以供風險管理及內部監控委員會整合並向審核委員會匯報。

根據審核委員會呈報的檢討結果，董事認為本集團截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統與程序有效及足夠，以及本集團已妥為遵守《企業管治守則》內有關風險管理及內部監控的規定。

本集團遇到的主要風險及不明朗因素的討論載於第102至104頁的董事會報告內。

## 內幕消息政策

本公司認同在公平披露方面採納一致常規的重要性，目標是適時及準確披露內幕消息。

本公司訂有有關處理及傳播公司內幕消息的原則及程序之政策，以符合香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部及《上市規則》的規定。有關政策已向本集團相關高級管理人員傳達。公司秘書與高級管理人員緊密合作，以識別潛在的內幕消息及評估其重要性；在適當情況下，會將該等消息傳達至董事會以議決遵守適用法律及規例所需的進一步行動。

為預防過早洩漏內幕消息，本公司已不時採取所有合理措施，以確保內幕消息在向公眾披露前妥為保密，其中包括：

- 按「有需要知情」基準，將得知內幕消息的人數限制於少數僱員
- 於進行任何重大談判前訂立適當的保密協議
- 於《僱員操守準則》內訂明嚴禁未經授權使用或披露內幕消息
- 每年向全體僱員發出《內幕交易通告》，提醒彼等買賣本公司及其附屬公司及相聯法團之上市證券時應有的職責及責任

## 與股東的溝通

本公司認同與股東及投資者進行有建設性及高透明度溝通之重要性，並認為可藉與持份者進行持續及有效的對話提升股東的價值。本公司致力公平及適時地向股東及公眾投資者披露本集團重要資料，以便彼等作出投資決定。

企業資料包括但不限於年報及中期報告、公告、演示材料、簡報會資料及新聞稿，全部均會載於聯交所及／或本公司網站。

本公司已採納《股東通訊政策》，以確保股東可方便地取得不偏不倚而容易理解的本公司資料，包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況。



## 二〇一七年股東週年大會

二〇一七年股東週年大會於二〇一七年五月十日假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行，大部分董事均出席了大會，詳情見載於第75頁的董事會議出席記錄。本公司核數師畢馬威會計師事務所出席了二〇一七年股東週年大會，其代表於會上接受股東提問。表決結果詳情刊載於本公司日期為二〇一七年五月十日之公告並於聯交所及本公司網站發布。

## 二〇一八年股東週年大會

應屆股東週年大會將於二〇一八年五月十日舉行。本公司鼓勵全部股東出席及就大會上提呈的所有決議案投票。於二〇一八年股東週年大會上提呈的決議案的詳情載於與本年報同時發出的通函內。相關股東週年大會通告及代表委任表格將載於聯交所及本公司網站。

## 表決

本公司就股東以書面點票方式表決沿用以下程序：

- 於股東大會上向股東提呈的所有決議案，在大會開始時由主席要求以書面點票方式進行表決。股東大會的通函及通告內表述了主席要求以書面點票方式進行表決的意向。
- 在要求於大會進行書面點票前，主席或公司秘書向股東解釋以書面點票方式進行表決的程序，並解答股東任何疑問。
- 本公司確保會恰當地點算及記錄所作出的投票，以及委任獨立監票員（本公司的股份過戶登記處）於股東大會上點算票數。
- 投票結果於同一日公布，以及在不遲於股東大會之後的營業日於本公司網站發布。

# 企業管治報告

## 股東的權利

### (a) 召開股東特別大會

根據香港法例第622章《公司條例》第566條，在佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東提出書面要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

### (b) 向董事會提出查詢

股東可隨時經本公司電郵地址（僅供查詢用途）、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼（載於本年報第4至5頁及本公司的企業網站(www.wharfholdings.com)），向本公司董事會提出查詢。

### (c) 於股東大會上提呈建議

(i) 股東建議候選人在股東週年大會上參選董事的程序，載於本公司企業網站的企業管治一欄內。

(ii) 股東在本公司股東週年大會上提呈動議決議案的程序如下：

根據《公司條例》第615條，股東在符合下列條件的情況下，可提出書面要求，以在本公司股東週年大會上動議決議案：

- 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議案表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- 最少五十名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議案表決的股東。

相關書面要求必須：

- (a) 指明有待發出通知所關乎的決議案；
- (b) 經所有提出該要求的股東認證；及
- (c) 於該要求所關乎的股東週年大會舉行前六個星期送抵本公司；或（如在上述時間之後送抵本公司的話）該股東週年大會的通告發出之時。

股東根據《公司條例》第566條及第615條向本公司提出的任何書面要求必須送達本公司註冊辦事處，地址為香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓。

## 憲章文件

股東的權利亦載於本公司的組織章程細則（可於本公司網站查閱）。於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度，本公司的組織章程細則概無重大改動。

# 董事會報告

董事會謹將截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

## 主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第185至191頁。

本集團於二〇一七年九月完成撤出通訊、媒體及娛樂分部及於二〇一七年十一月二十三日將九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）獨立上市以分拆香港投資物業組合（「分拆」）後，其主要業務為香港發展物業、香港物流業務及內地投資物業和發展物業。

## 業務審視

本集團業務的討論及分析按照香港法例第622章《公司條例》附表五載於下列本年報內不同分部，該等分部是本董事會報告的組成部分：

- 「公司簡介」(第1至2頁)
- 「主席報告書」(第7至13頁)
- 「業務評議」(第16至45頁)
- 「財務撮要」(第14至15頁)及「財務評議」(第60至68頁)
- 「主要風險及不明朗因素」(第102至104頁)
- 「結算日後事項」(第164頁財務報表附註第31條)

此外，本集團在環境、社會及管治方面的政策及表現，以及相關法律及規例的遵守情況，於第104至105頁的「(L)環境、社會及管治」分節有詳細討論。

## 業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第112頁的綜合收益表及第113頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動編列於第115頁的綜合權益變動表及第156至157頁的財務報表附註第24條內。

## 股息

於本財政年度內，除於二〇一七年九月十二日派發的第一次中期現金股息每股港幣0.64元之外，本公司已經以實物分派全部集團所持有的有線寬頻通訊有限公司股份（「有線寬頻股份」）及九龍倉置業股份予股東作為特別中期股息，股息為(i)每股港幣0.09元（按二〇一七年九月七日完成每100股股份獲派48.91791股有線寬頻股份為基準）；(ii)每股港幣0.1元（按二〇一七年十月十日完成每100股股份獲派27.73135股有線寬頻股份為基準）；及(iii)每股港幣65.14元（按二〇一七年十一月二十三日完成每1股股份獲派1股九龍倉置業股份為基準）。

第二次中期現金股息每股港幣0.95元將於二〇一八年四月二十四日派發予在二〇一八年四月九日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一七年財政年度每股合共派發現金股息港幣1.59元。全年每股合共派發股息（包括上述三項特別中期股息每股合共港幣65.33元）為每股港幣66.92元（二〇一六年：港幣2.15元）。

## 董事會報告

### 捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣三千萬元。

### 股本

由於較早前根據本公司的股份認購權計劃（「股份認購權計劃」）授出的認股權被行使，本公司於本財政年度內配發及發行合共4,500,000股普通股（入賬列作繳足），代價總額為港幣二億二千五百一十二萬二千元。

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第156至157頁的財務報表附註第24條內。

### 股票掛鈎協議

除於第97至98頁所披露的股份認購權計劃及據該計劃而授出的任何尚未行使的認股權外，本公司於本財政年度內概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

### 董事

於本財政年度內及截至本報告日期，本公司的董事會成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士（辭任於二〇一七年十一月二十三日起生效）、陳國邦先生、歐肇基先生（辭任於二〇一七年十一月二十三日起生效）、陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士（於二〇一七年八月一日獲委任）、唐寶麟先生和楊永強教授（辭任於二〇一七年十一月二十三日起生效）。

在二〇一七年股東週年大會後獲委任為董事的羅君美女士將依據本公司組織章程細則第97條，於應屆股東週年大會上卸任董事之職，而周安橋先生、徐耀祥先生、陳國邦先生和陳坤耀教授亦將依據本公司組織章程細則第106(A)條，於應屆股東週年大會上輪值卸任董事之職。所有卸任董事皆符合資格，並願意應選連任。於應屆股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主在一年內不可在無須賠償（法定賠償除外）的情況下終止的服務合約。

於本財政年度內及截至本報告日期，於本公司之附屬公司擔任董事之人士的名單編列於第105頁「(M)附屬公司董事」分節。

### 交易、安排或合約利益

於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，本公司任何附屬公司、本公司的最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司概無與董事或任何與其有直接或間接佔有重大利益的關連實體，訂立任何與本公司的業務有關的重要交易、安排及合約。

### 管理合約

於本財政年度內，本公司並無訂立或存在與本公司的全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

## 購買股份或債券安排

於本財政年度內任何時間，除按照本公司的股份認購權計劃及按照會德豐有限公司（「會德豐」）的股份認購權計劃分別授予本集團旗下公司的若干僱員／董事（其中若干人士在本財政年度內為本公司董事）有關認購本公司普通股及會德豐普通股的若干尚未行使的認股權外，本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司概無參與任何安排，致令董事因取得本公司或其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據該兩項計劃的規例（該等規例在任何時間須受當時適用的相關法律及規則所制約），發行本公司及／或會德豐股份各自的認購價及可行使相關認股權的期限皆分別由本公司及／或會德豐的董事會決定，惟有關的認購價須不少於下列三者中的最高者：(a)書面要約內所列的指示價格；(b)在認股權授予日期在聯交所的收市價；及(c)在授予日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；而相關認股權的行使期限則不得超出由授出相關認股權要約當日起計十年。

在本財政年度內，在吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、陳國邦先生（彼等皆為本公司現任董事）及凌緣庭女士（辭任於二〇一七年十一月二十三日生效）根據本公司股份認購權計劃行使認股權時，本公司向彼等配發及發行合共4,500,000股普通股，而在徐耀祥先生根據會德豐的股份認購權計劃行使認股權時，會德豐向彼配發及發行1,800,000股普通股。有關本公司及會德豐股份認購權計劃的進一步資料載於第97至98頁。

## 獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，在法律容許的範圍內，各董事就其執行／履行職務或與此有關之情況下而可能蒙受或招至之一切成本、費用、損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償。

本公司已聯同控股公司（會德豐）及兩間同系上市附屬公司（九龍倉置業及海港企業有限公司（「海港企業」）），為董事續投責任保險，相關保險在本財政年度全年直至本報告日期仍然生效，為各集團公司的董事（包括本公司董事）提供適當保障。

## 購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 核數師

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

## 其它公司資料

本董事會報告的其它公司補充資料載於第88至105頁。

承董事會命  
公司秘書  
許仲瑛

香港，二〇一八年三月八日

# 董事會報告

## 其它公司資料

### (A) 董事及高級管理人員個人簡介

#### (i) 董事

**吳天海先生** 主席兼常務董事 (年齡：65)

吳先生於一九八一年加入本集團，自一九八九年起出任常務董事，二〇一五年成為主席。他亦擔任提名委員會主席及薪酬委員會成員。

吳先生是本公司的公眾上市控股公司會德豐的副主席，以及九龍倉置業的主席兼常務董事及海港企業和會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產（新加坡）」）的主席（以上三間公司皆於香港或新加坡公眾上市的本公司同系附屬公司）。他亦是公眾上市的Joyce Boutique Holdings Limited（「JBHL」）的非執行主席，以及會德豐的公眾上市聯營公司Hotel Properties Limited的非執行董事。他曾任有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）的主席兼行政總裁至二〇一七年九月辭任及綠城中國控股有限公司（「綠城」）的非執行董事至二〇一五年三月辭任（該兩間公司皆於香港公眾上市）。

吳先生於一九五二年在香港出生，並在香港成長。他於一九七一年至一九七五年期間就讀於美國威斯康辛州瑞盆城的瑞益學院及德國波恩大學，畢業於數學系。他現任「學校起動」計劃委員會主席、香港總商會主席、香港僱主聯合會諮議會成員及香港貿易發展局理事會成員。

根據本集團目前與吳先生之間的服務合約，在不計入由九龍倉置業及／或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，吳先生於二〇一八年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百零三萬元（二〇一七年：港幣七百七十二萬元）。

**周安橋先生** 第一副主席 (年齡：67)

周先生自二〇一一年七月起出任本公司董事，二〇一五年五月成為第一副主席。在他出任董事的多間本公司附屬公司當中，他是九龍倉中國地產發展有限公司的主席，負責監督本集團於中國內地的發展物業業務。他於二〇〇六年加入本集團。

周先生亦是於香港公眾上市的香港經濟日報集團有限公司之獨立非執行董事。他於二〇一五年三月至二〇一五年七月出任綠城的非執行董事及副主席。

周先生在香港和中國內地的金融及地產行業有豐富經驗，曾於天安中國投資有限公司及壹傳媒有限公司出任高級行政職位。他畢業於香港大學，取得社會科學文學士學位。

根據本集團目前與周先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，周先生於二〇一八年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣五百六十七萬元（二〇一七年：港幣五百六十七萬元）。

**李玉芳女士 副主席** (年齡：61)

李女士自二〇〇三年起出任本公司董事，二〇一五年五月成為副主席。她亦是九龍倉中國置業有限公司的主席兼高級常務董事，主要負責監督本集團於中國內地的投資物業組合。她是九龍倉置業（於香港公眾上市的本公司同系附屬公司）的副主席兼執行董事及JBHL的非執行董事。她於二〇一〇年七月至二〇一二年七月出任海港企業的非執行董事。

李女士畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。

根據本集團目前與李女士之間的服務合約，在不計入由九龍倉置業及／或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，李女士於二〇一八年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣一百六十萬元（二〇一七年：港幣五百六十六萬元）。

**徐耀祥先生 副主席兼集團財務總監** (年齡：71)

徐先生FCCA, FCPA, FCMA, CGMA, CPA, CGA是本公司副主席兼集團財務總監，亦是會德豐的執行董事兼集團財務總監。他於一九九六年加入會德豐／九龍倉集團，並於一九九八年出任會德豐董事。

徐先生亦是JBHL的非執行董事及會德豐的全資附屬公司會德豐地產有限公司的副主席。他曾任海港企業和會德豐地產（新加坡）的董事至二〇一五年八月辭任。他亦曾任有線寬頻及綠城的非執行董事，分別於二〇一七年九月及二〇一五年七月辭任。

他現任香港僱主聯合會理事會成員並擔任「地產及建造業組」行業組別主席。

根據本集團目前與徐先生之間的服務合約，在不計入由會德豐及／或其全資附屬公司承擔的金額的基準下並折算為整年基準計算，徐先生於二〇一八年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣四百三十七萬元（二〇一七年：港幣四百二十萬元）。

**陳國邦先生 董事** (年齡：57)

陳先生於一九九三年加入本集團，自二〇一五年五月起出任本公司董事。他一直參與本集團於中國及香港的多項地產發展項目。在他出任董事的多間本公司附屬公司當中，他是九龍倉中國地產發展有限公司和九龍倉中國置業有限公司的執行董事，負責制定本集團的中國發展物業策略，以及監督本集團在中國的大型投資物業建築項目。他於二〇一三年四月至二〇一五年五月出任海港企業的執行董事。

陳先生畢業於香港理工大學，是土木及結構工程會士。他是香港工程師學會及英國土木工程師學會會員，以及英國工程協會的特許工程師。

根據本集團目前與陳先生之間的服務合約，折算為整年基準計算，陳先生於二〇一八年的基本薪金及各項津貼約為每年港幣三百六十三萬元（二〇一七年：港幣三百四十九萬元）。

**陳坤耀教授** *GBS, CBE, JP* 董事 (年齡：73)

陳教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他亦是第一太平有限公司 (在香港公眾上市) 及恆生前海基金管理有限公司的獨立非執行董事。他曾任公眾上市的亞洲衛星控股有限公司的獨立非執行董事。

陳教授是香港公開大學榮譽教授和香港大學香港人文社會研究所傑出院士，現任香港大學專業進修學院主席及香港金融管理局香港金融研究中心董事。他在一九九五年九月至二〇〇七年八月出任香港嶺南大學校長，一九九一年至一九九二年出任香港立法局議員，一九九二年至一九九七年出任香港行政局成員。

陳教授為香港大學文學士和社會科學碩士，以及牛津大學哲學博士。他於一九九三年獲委任為太平紳士，一九九五年獲頒授大英帝國司令勳章，二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

**方剛先生** *GBS, JP* 董事 (年齡：74)

方先生自一九九三年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會主席。他為陶比 (香港) 有限公司行政總裁及志豐製衣廠有限公司常務董事。

方先生現任自由黨榮譽主席及香港製衣業總商會會董。他曾任中央政策組策略發展委員會和房屋署商業樓宇小組委員會的非官方委員。他自二〇〇四年起代表批發及零售功能組別出任立法會議員，直至二〇一六年九月退休。他亦曾任瑪嘉烈醫院和葵涌醫院的醫院管治委員會主席、優質旅遊服務協會顧問、香港零售管理協會零售及批發界功能組別代表，以及香港機場管理局、香港旅遊發展局、醫院管理局及廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會成員。

方先生於北卡羅萊納州大學畢業，取得紡織工程科學學士及碩士學位。方先生獲香港特別行政區政府於二〇〇八年頒授銀紫荊星章及於二〇一六年頒授金紫荊星章，他亦為太平紳士。

**捷成漢先生BBS 董事** (年齡：61)

捷成漢先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會和提名委員會成員及薪酬委員會主席。

捷成漢先生為捷成洋行有限公司主席及公眾上市的希慎興業有限公司非執行董事。他現任多項公職，包括香港亞洲文化協會主席及董事局成員、香港科技大學商學院顧問委員會主席、世界自然基金會香港分會理事、亞洲協會香港中心理事會成員、香港貿易發展局香港／歐盟商業委員會成員及香港紅十字會顧問團成員。自二〇一五年起，他亦擔任廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員。

捷成漢先生在德國及丹麥接受教育，繼而在德國及英國修讀了兩年銀行業，並於一九七八年至一九八一年在瑞士St. Gallen大學修讀工商管理。

捷成漢先生於二〇〇一年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，二〇〇六年獲丹麥女王頒授Dannebrog銀十字勳章，獲授予「Dannebrog騎士」稱號，二〇〇八年獲德國政府頒授十字功勞勳章，二〇一一年一月獲丹麥女王頒授「Hofjægermester」銜頭，二〇一四年再獲丹麥封為「Dannebrog一等騎士」。捷成漢先生於二〇一五年獲香港科技大學商學院頒授工商管理榮譽博士。

**羅君美女士MH, JP 董事** (年齡：63)

羅女士自二〇一七年八月起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會成員。

羅女士是兩間香港公眾上市公司祈福生活服務控股有限公司及新華匯富金融控股有限公司的獨立非執行董事，亦是於多倫多證券交易所公眾上市的新華國際有限公司的獨立非執行董事。

羅女士在一九七六年畢業於加拿大麥基爾大學。她現任羅思雲羅君美會計師事務所有限公司的董事總經理及羅思雲會計師行的東主。她是香港執業資深會計師、加拿大特許專業會計師協會會員、英國及威爾斯特許會計師公會資深會員、澳洲會計師公會資深會員及香港註冊稅務師。

羅女士亦是僱員補償援助基金管理局成員及平等機會委員會行政及財務專責小組副召集人。她於二〇〇九年獲委任為太平紳士。

羅女士曾任香港華人會計師公會會長和香港會計師公會理事，並為香港女會計師協會創始會長。她自二〇一二年出任香港公眾上市公司萬科企業股份有限公司的獨立非執行董事，直至二〇一七年六月退休。

## 董事會報告

### 唐寶麟先生 董事（年齡：62）

唐寶麟先生自二〇一三年十一月起出任本公司獨立非執行董事，亦擔任審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

唐寶麟先生現任太平洋航運集團有限公司（在香港公眾上市）的主席及執行董事。他亦是G3 Exploration Limited（前稱「Green Dragon Gas Limited」）（在倫敦證券交易所公眾上市）的非執行董事。

唐寶麟先生在一九七六年畢業於劍橋大學，獲頒授經濟學文學學士學位，其後取得文學碩士學位。他畢業後隨即加入太古集團，為該集團效力的三十年間曾出任多個高級管理層職位，負責國際性業務，範疇涵蓋航空、航運及地產。他於一九九四年獲委任為國泰航空有限公司的董事，同年出任副董事總經理，一九九六年出任董事總經理，一九九八年出任副主席兼行政總裁，二〇〇五年獲委任為主席。他於二〇〇五年一月至二〇〇六年一月出任太古股份有限公司的主席，一九九五年三月至二〇〇六年八月出任香港飛機工程有限公司的主席，二〇〇九年十月至二〇一六年三月出任金沙中國有限公司的獨立非執行董事，二〇一一年二月至二〇一七年十月出任Greka Drilling Limited的非執行董事。

附註：會德豐（吳天海先生及徐耀祥先生為該公司的董事）擁有按《證券及期貨條例》第十五部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。

### (ii) 高級管理人員

本集團各項業務分別由名列於上文A(i)項內的首五名董事直接負責，並由主席兼常務董事領導，僅該五名董事被視為本集團的高級管理人員。

(B) 董事的證券權益

(i) 股份及債權證權益

茲將本公司董事於二〇一七年十二月三十一日佔有本公司、會德豐（本公司的母公司）、本公司一間同系附屬公司九龍倉置業、本公司旗下一間附屬公司現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」），及本公司一間相聯法團（本公司佔其超過20%已發行股份權益）綠城的股份及／或債權證實質權益（全部皆為好倉），以及涉及的股份分別佔該五間公司已發行股份數目的百分比（在適用情況下）臚列如下：

	所持數量 (在適用情況下之百分比)	權益性質
<b>本公司</b>		
吳天海	9,445 (0.0003%)	個人權益
周安橋	490,000 (0.0161%)	個人權益
陳國邦	230,000 (0.0076%)	個人權益
方剛	100,000 (0.0033%)	個人權益
<b>會德豐</b>		
吳天海	176,000 (0.0086%)	個人權益
徐耀祥	300,000 (0.0147%)	個人權益
<b>九龍倉置業</b>		
吳天海	1,009,445 (0.0332%)	個人權益
周安橋	10,000 (0.0003%)	個人權益
陳國邦	230,000 (0.0076%)	個人權益
方剛	100,000 (0.0033%)	個人權益
<b>現代貨箱碼頭</b>		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
<b>綠城</b>		
周安橋	260,000 (0.01%)	個人權益

附註：

- (1) 上文披露的股份權益不包括董事於二〇一七年十二月三十一日持有的本公司及／或相聯法團的認股權權益。相關認股權權益的詳情另載於下文「(ii)本公司認股權權益」及「(iii)會德豐認股權權益」分節內。
- (2) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使（或根據《證券及期貨條例》第十五部被視為有權行使）或控制行使三分之一或以上投票權的該法團所佔有的權益。

## 董事會報告

### (ii) 本公司認股權權益

茲將按照本公司股份認購權計劃授出／可行使及由本公司董事（及／或其各自的聯繫人）於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內持有可認購本公司普通股的認股權權益（全部皆為個人權益）的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一七年十二月三十一日的總數 (佔已發行股份 數目百分比)	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目			每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
			於二〇一七年一月一日	年內行使	於二〇一七年十二月三十一日		
吳天海	5,000,000 (0.16%)	05/06/2013	400,000	(400,000) <sup>(1)</sup>	-	23.83 <sup>(6)</sup>	06/06/2013 - 05/06/2018
			400,000	(400,000) <sup>(1)</sup>	-		06/06/2014 - 05/06/2018
			400,000	(200,000) <sup>(1)</sup>	200,000		06/06/2015 - 05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2016 - 05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2017 - 05/06/2018
	小計		2,000,000	(1,000,000) <sup>(1)</sup>	1,000,000		
		07/07/2016	1,000,000	(1,000,000) <sup>(1)</sup>	-	15.92 <sup>(6)</sup>	08/07/2016 - 07/07/2021
			1,000,000	-	1,000,000		08/07/2017 - 07/07/2021
			1,000,000	-	1,000,000		08/07/2018 - 07/07/2021
			1,000,000	-	1,000,000		08/07/2019 - 07/07/2021
			1,000,000	-	1,000,000		08/07/2020 - 07/07/2021
	小計		5,000,000	(1,000,000) <sup>(1)</sup>	4,000,000		
周安橋	4,000,000 (0.13%)	05/06/2013	400,000	(400,000) <sup>(2)</sup>	-	23.83 <sup>(6)</sup>	06/06/2013 - 05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2014 - 05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2015 - 05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2016 - 05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2017 - 05/06/2018
	小計		2,000,000	(400,000) <sup>(2)</sup>	1,600,000		
		07/07/2016	600,000	(600,000) <sup>(2)</sup>	-	15.92 <sup>(6)</sup>	08/07/2016 - 07/07/2021
			600,000	-	600,000		08/07/2017 - 07/07/2021
			600,000	-	600,000		08/07/2018 - 07/07/2021
			600,000	-	600,000		08/07/2019 - 07/07/2021
			600,000	-	600,000		08/07/2020 - 07/07/2021
	小計		3,000,000	(600,000) <sup>(2)</sup>	2,400,000		
李玉芳	3,800,000 (0.13%)	05/06/2013	400,000	-	400,000	23.83 <sup>(6)</sup>	06/06/2013 - 05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2014 - 05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2015 - 05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2016 - 05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2017 - 05/06/2018
	小計		2,000,000	-	2,000,000		
		07/07/2016	600,000	(600,000) <sup>(3)</sup>	-	15.92 <sup>(6)</sup>	08/07/2017 - 07/07/2021
			600,000	-	600,000		08/07/2018 - 07/07/2021
			600,000	-	600,000		08/07/2019 - 07/07/2021
			600,000	-	600,000		08/07/2020 - 07/07/2021
			600,000	-	600,000		08/07/2020 - 07/07/2021
	小計		2,400,000	(600,000) <sup>(3)</sup>	1,800,000		

董事姓名	於二〇一七年 十二月三十一日的總數 (佔已發行股份 數目百分比)	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目			每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
			於二〇一七年 一月一日	年內行使	於二〇一七年 十二月三十一日		
徐耀祥	1,900,000 (0.06%)	05/06/2013	200,000	-	200,000	23.83 <sup>(6)</sup>	06/06/2013 - 05/06/2018
			200,000	-	200,000		06/06/2014 - 05/06/2018
			200,000	-	200,000		06/06/2015 - 05/06/2018
			200,000	-	200,000		06/06/2016 - 05/06/2018
			200,000	-	200,000		06/06/2017 - 05/06/2018
		小計	1,000,000	-	1,000,000		
		07/07/2016	300,000	(300,000) <sup>(4)</sup>	-	15.92 <sup>(6)</sup>	08/07/2017 - 07/07/2021
			300,000	-	300,000		08/07/2018 - 07/07/2021
			300,000	-	300,000		08/07/2019 - 07/07/2021
			300,000	-	300,000		08/07/2020 - 07/07/2021
					小計		1,200,000
陳國邦	1,350,000 (0.04%)	05/06/2013	150,000	-	150,000	23.83 <sup>(6)</sup>	06/06/2013 - 05/06/2018
			150,000	-	150,000		06/06/2014 - 05/06/2018
			150,000	-	150,000		06/06/2015 - 05/06/2018
			150,000	-	150,000		06/06/2016 - 05/06/2018
			150,000	-	150,000		06/06/2017 - 05/06/2018
		小計	750,000	-	750,000		
		07/07/2016	200,000	(200,000) <sup>(5)</sup>	-	15.92 <sup>(6)</sup>	08/07/2016 - 07/07/2021
			200,000	(200,000) <sup>(5)</sup>	-		08/07/2017 - 07/07/2021
			200,000	-	200,000		08/07/2018 - 07/07/2021
			200,000	-	200,000		08/07/2019 - 07/07/2021
			200,000	-	200,000		08/07/2020 - 07/07/2021
		小計	1,000,000	(400,000) <sup>(5)</sup>	600,000		
		<b>總數</b>	<b>20,350,000</b>	<b>(4,300,000)</b>	<b>16,050,000</b>		

附註：

- (1) 本公司股份在緊接吳天海先生的認股權於年內被行使的日期前的加權平均收市價為每股港幣68.84元。
- (2) 本公司股份在緊接周安橋先生的認股權於年內被行使的日期前的加權平均收市價為每股港幣49.97元。
- (3) 本公司股份在緊接李玉芳女士的認股權於年內被行使的日期前(全部皆在同一日被行使)的收市價為每股港幣79.65元。
- (4) 本公司股份在緊接徐耀祥先生的認股權於年內被行使的日期前(全部皆在同一日被行使)的收市價為每股港幣79.65元。
- (5) 本公司股份在緊接陳國邦先生的認股權於年內被行使的日期前的加權平均收市價為每股港幣64.63元。
- (6) 在成功分拆九龍倉置業及本公司董事以配發及發行九龍倉置業新股份的方式宣派特別中期股息(「分派」)後，於二〇一三年六月五日及二〇一六年七月七日授出的本公司認股權所適用的認購價因分派的原故已分別由港幣70.20元調整為港幣23.83元及由港幣46.90元調整為港幣15.92元，調整由二〇一七年十一月三十日起生效。
- (7) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何董事(及/或其聯繫人)所持有的本公司認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政年度內本公司並無向任何董事及/或其聯繫人授出任何本公司認股權。

## 董事會報告

### (iii) 會德豐認股權權益

茲將按照會德豐股份認購權計劃授出／可行使及由本公司董事（及／或其各自的聯繫人）於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內持有可認購會德豐普通股的認股權全部權益（全部皆為個人權益）的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一七年十二月三十一日的總數 (佔已發行股份數目百分比)	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的會德豐股份數目			每股認購價 (港幣元)	有效期／行使期 (日/月/年)
			於二〇一七年一月一日	年內行使	於二〇一七年十二月三十一日		
徐耀祥	900,000 (0.04%)	14/06/2013	1,500,000	(1,500,000)	-	39.98	15/06/2017-14/06/2018
		07/07/2016	300,000	(300,000)	-	36.60	08/07/2017-07/07/2021
			300,000	-	300,000		08/07/2018-07/07/2021
			300,000	-	300,000		08/07/2019-07/07/2021
			300,000	-	300,000		08/07/2020-07/07/2021
		<b>總數</b>	<b>2,700,000</b>	<b>(1,800,000)</b>	<b>900,000</b>		

附註：

- (1) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司董事（及／或其聯繫人）所持有的會德豐認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政年度內會德豐並無向任何本公司董事及／或其聯繫人授出任何會德豐認股權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《標準守則》（或任何其他適用守則）本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司董事或行政總裁於二〇一七年十二月三十一日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團（《證券及期貨條例》第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇一七年十二月三十一日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團的任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

### (C) 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊（「登記冊」）所載，於二〇一七年十二月三十一日直接或間接持有本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者（本公司董事除外）名稱，以及彼等於該日分別持有及／或被當作持有權益的有關股數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) 會德豐有限公司	1,882,506,608 (61.99%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	1,882,506,608 (61.99%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐被當作持有的股份權益包括透過其全資附屬公司Lynchpin Limited（「LL」）、WF Investment Partners Limited（「WIPL」）、High Fame Investments Limited（「HFIL」）及Whelock Investments Limited（「WIL」）所持有的權益，其中LL被當作持有254,929,072股股份(8.40%)的權益，WIPL被當作持有1,367,849,536股股份(45.05%)的權益，HFIL被當作持有259,728,000股股份(8.55%)的權益及WIL被當作持有1,882,506,608股股份(61.99%)的權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一七年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(D) 股份認購權計劃

(I) 計劃摘要

- (a) 計劃的目的：  
讓董事及／或僱員有機會取得本公司的股份權益，藉以推動及鼓勵彼等盡其所能為本集團持續發展及達至成功作出貢獻。
- (b) 資格：  
合資格參與人包括身為本公司、其任何附屬公司及／或其任何聯營公司（「聯營公司」包括共同發展公司、聯營公司的附屬公司及共同發展公司的附屬公司）的全職及／或兼職僱員及／或董事。
- (c) (i) 於本年報日期根據計劃可予發行的本公司股本中的普通股（「公司股份」）總數：  
276,144,732股
- (ii) 於本年報日期可予發行的公司股份佔已發行股本的百分率：  
9.09%
- (d) 根據計劃每名合資格參與人可認購公司股份的最高數量：  
除非獲本公司股東批准，否則在任何十二個月內不得超過已發行公司股份的1%
- (e) 行使認股權認購公司股份的期限：  
發出認股權要約當日起計十年內，或可由董事釐定的較短期限
- (f) 認股權行使前必須持有的最短期限：  
除非董事會作出決定，否則並無規定最短期限
- (g) (i) 申請或接納認股權所須繳付的代價：  
港幣10.00元
- (ii) 付款或通知付款的期限：  
發出認股要約後二十八天，或可由董事釐定的較短期限
- (iii) 償還作付款或通知付款用途的貸款的期限：  
不適用
- (h) 認購價的釐定基準：  
認購價由董事會在發出要約時釐定，惟不得低於下列四者中的最高者：
- (i) 根據認股權書面要約（內載向合資格參與人授出認股權的要約）內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；
- (ii) 公司股份在認股權授予日期（必須為聯交所交易日）的收市價（以聯交所日報表所載者為準）；
- (iii) 公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價（同樣以聯交所日報表所載者為準）；及
- (iv) 一股公司股份的面值（不適用，由實施香港法例第622章《公司條例》開始，票面值已被廢除）。
- (i) 計劃尚餘的有效期限：  
約三年（於二〇二一年六月八日屆滿）

## 董事會報告

### (II) 已授出的認股權的詳細資料

已授予董事的本公司認股權的詳細資料及在本財政年度內的相關變動載於「(ii)本公司認股權權益」分節。

茲將授予若干名簽訂了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員（其中五名為本公司現任董事）而尚未行使的所有本公司認股權（彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額）於本財政年度內的資料及變動（如有）臚列如下：

授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目			有效期/行使期 (日/月/年)	每股認購價 (港幣元)
	於二〇一七年 一月一日	年內行使	於二〇一七年 十二月三十一日		
05/06/2013	2,100,000	(800,000) <sup>(1)</sup>	1,300,000	06/06/2013 – 05/06/2018	23.83 <sup>(2)</sup>
	2,100,000	(400,000) <sup>(1)</sup>	1,700,000	06/06/2014 – 05/06/2018	
	2,100,000	(200,000) <sup>(1)</sup>	1,900,000	06/06/2015 – 05/06/2018	
	2,100,000	–	2,100,000	06/06/2016 – 05/06/2018	
	2,100,000	–	2,100,000	06/06/2017 – 05/06/2018	
	10,500,000	(1,400,000) <sup>(1)</sup>	9,100,000		
07/07/2016	1,800,000	(1,800,000) <sup>(1)</sup>	–	08/07/2016 – 07/07/2021	15.92 <sup>(3)</sup>
	2,900,000	(1,300,000) <sup>(1)</sup>	1,600,000	08/07/2017 – 07/07/2021	
	2,900,000	–	2,900,000	08/07/2018 – 07/07/2021	
	2,900,000	–	2,900,000	08/07/2019 – 07/07/2021	
	2,900,000	–	2,900,000	08/07/2020 – 07/07/2021	
	13,400,000	(3,100,000) <sup>(1)</sup>	10,300,000		
<b>總數：</b>	<b>23,900,000</b>	<b>(4,500,000)<sup>(1)</sup></b>	<b>19,400,000</b>		

附註：

- (1) 本公司股份在緊接認股權於本財政年度內被行使的日期前的加權平均收市價為每股港幣66.63元。
- (2) 在二〇一三年六月五日授出的本公司認股權的每股認購價已由港幣70.20元調整為港幣23.83元，乃基於分派而作出調整並由二〇一七年十一月三十日起生效。
- (3) 在二〇一六年七月七日授出的本公司認股權的每股認購價已由港幣46.90元調整為港幣15.92元，乃基於分派而作出調整並由二〇一七年十一月三十日起生效。
- (4) 除上文披露外，於本財政年度內，並無任何本公司認股權已失效或被授出、被行使或被註銷。

(E) 退休福利計劃

本集團的香港僱員退休福利計劃主要是界定供款計劃（包括強制性公積金），由獨立受託人管理，分別由本集團及僱員同時按僱員薪金的若干百分率為基準供款。本集團所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數僱主供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

本集團在中國內地附屬公司的僱員乃屬由中國政府營運的國家管理社會保險及住房公積金之成員。中國內地附屬公司須按工資支出的若干百分率作出供款注入該社保基金。就中國內地僱員的退休福利，作出指定供款予該社保基金是本集團唯一的責任。

(F) 董事的競爭業務權益

茲將根據《上市規則》第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司五位董事吳天海先生、周安橋先生、徐耀祥先生、陳國邦先生和李玉芳女士亦為會德豐、九龍倉置業，及／或會德豐及／或九龍倉置業旗下若干附屬公司及／或聯營公司的董事，因此根據聯交所《上市規則》第8.10(2)條被視為在會德豐及／或九龍倉置業佔有權益。

會德豐及九龍倉置業對物業資產及酒店業務的發展及／或投資，被視為本集團的競爭業務。然而，由於本集團在地產及酒店業務有豐富經驗，因此能獨立於會德豐及九龍倉置業經營業務。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保（其中包括）本集團現時與會德豐及九龍倉置業是基於各自利益來經營(i)作出售及／或作投資用途的物業發展；(ii)物業租賃業務；及(iii)酒店業務，並會繼續保持。

(G) 主要客戶及供應商

在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內：

- (i) 本集團的五個最大供應商所佔的購買總額（不包括購買資本項目）佔本集團購買總額不足30%；及
- (ii) 本集團的五個最大客戶所佔的營業總額佔本集團營業總額不足30%。

(H) 債權證、銀行貸款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇一七年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內的債權證、銀行貸款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第145至146頁的財務報表附註第20條內，而還款期限逾一年者則編列於第145至146頁的財務報表附註第20條內。

(I) 公眾持股量

根據本公司於本報告日期可以得悉、而本公司董事亦知悉的公開資料，本公司於截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內全年皆維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

## (J) 關連交易的披露

### 在分拆之前

#### (i) 概括租賃協議

九龍倉置業旗下若干附屬公司（「九龍倉置業集團」，在分拆之前為本公司的全資附屬公司）作為業主，於本財政年度內訂有多項存在而具有效力的租約，業主藉這些租約將由九龍倉置業集團所擁有的若干商用物業租予會德豐及其附屬公司、聯營公司（「會德豐集團租戶」）。

於二〇一四年九月二十六日，本公司與Wisdom Gateway Limited（「WGL」）訂立了概括租賃協議（「概括租賃協議」），有效期為三年，由二〇一五年一月一日起至二〇一七年十二月三十一日止。概括租賃協議旨在（其中包括）規管三年有效期內本集團成員公司將所擁有的物業租予現在／以前根據《上市規則》被視為本公司關連人士的WGL附屬公司、聯營公司及／或聯號公司所涉及的多項持續關連交易，以及規定（其中包括）上述三年有效期內所涉及的租金的全年上限總額，該金額訂定為每年港幣十五億八千萬元。

會德豐集團租戶為WGL的聯號公司，由於會德豐是本公司的主要股東，故根據《上市規則》會德豐集團租戶被視為本公司的關連人士。因此，直至二〇一七年十一月二十三日（「分拆日期」）完成分拆九龍倉置業及將其獨立上市之前，根據《上市規則》，與會德豐集團租戶訂立的租約及據此進行的多項交易構成本公司的持續關連交易，並受概括租賃協議規管。

於概括租賃協議下截至分拆日期止期間本集團收取會德豐集團租戶的全年租金總額（不得超逾較早前於二〇一四年九月二十六日的公告內予以披露的相關全年上限金額）為港幣七千三百萬元。

### 在分拆之後

在分拆之前，本公司及／或其附屬公司（統稱為「本集團」）與在分拆日期成為本公司關連人士的九龍倉置業及／或其附屬公司訂立了若干交易。根據《上市規則》，該等之前已存在的交易在分拆完成後已成為本公司的持續關連交易。為規管該等之前已存在的交易及本集團與九龍倉置業集團不時新訂的任何持續關連交易，本公司訂立了概括酒店服務協議及九龍倉租賃框架協議，其詳情於本公司日期為二〇一七年十一月八日的公告內已作出披露。

茲將有關本集團持續關連交易的資料臚列如下，該等資料按《上市規則》規定須於本公司年報及財務報表內予以披露：

(ii) 概括酒店服務協議

於二〇一七年十一月八日，本公司與九龍倉置業訂立了一項概括酒店服務協議（「概括酒店服務協議」），有效期由分拆日期二〇一七年十一月二十三日開始，並於二〇一九年十二月三十一日屆滿，旨在（其中包括）對本集團不時向九龍倉置業集團就九龍倉置業集團所擁有的酒店提供酒店管理服務（包括管理、市場推廣、技術服務及／或與酒店及／或服務式住宅物業之發展及／或營運相關之任何其它服務）作出規管，以及規定（其中包括）本集團就此應向九龍倉置業集團收取的酬金的全年上限金額，相關金額就截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月及截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止兩個財政年度分別訂定為港幣三千萬元、港幣一億三千五百萬元及港幣一億六千萬元。

概括酒店服務協議下由分拆日期至二〇一七年十二月三十一日期間本集團應收的全年酬金總額（不得超逾上述相關全年上限金額）為港幣一千五百萬元。

(iii) 九龍倉租賃框架協議

於二〇一七年十一月八日，本公司與九龍倉置業訂立了九龍倉租賃框架協議（「九龍倉租賃框架協議」），有效期由分拆日期二〇一七年十一月二十三日開始，並於二〇一九年十二月三十一日屆滿，旨在（其中包括）對九龍倉置業集團不時向本集團就九龍倉置業集團所擁有的物業（包括寫字樓物業、泊車位及樓宇面積，但不包括酒店物業）提供租賃服務（即租賃、出租或許可使用）作出規管，以及規定（其中包括）本集團就此應向九龍倉置業集團支付的全年上限金額，相關金額就截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月及截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止兩個財政年度分別訂定為港幣八百萬元、港幣四千四百萬元及港幣四千四百萬元。

九龍倉租賃框架協議下由分拆日期至二〇一七年十二月三十一日期間本集團應付的總金額（不得超逾上述相關全年上限金額）為港幣四百萬元。

於分拆日期，九龍倉置業已不再為本公司的附屬公司，但仍然是會德豐的附屬公司，而會德豐是本公司的主要股東，故根據《上市規則》，九龍倉置業被視為本公司的關連人士，而上文J(ii)及J(iii)段內所述的交易構成本公司的持續關連交易。

(iv) 董事及核數師的確認

(a) 本公司董事（包括獨立非執行董事）已審閱上述J(i)至J(iii)段內的持續關連交易（「該等交易」），並確認該等交易：

- (1) 由本集團在其日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據該等交易的相關協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

## 董事會報告

- (b) 董事會已根據《上市規則》第14A.56條，委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則》第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為：

- (1) 該等交易並未獲本公司董事會批准；
  - (2) 該等交易在各重大方面沒有根據該等交易的相關協議的條款進行；
  - (3) 在截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度內超逾有關上限金額（如適用）；及
  - (4) 若任何交易涉及由本集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行。
- (v) 於第159頁的財務報表附註第26條內予以披露的與連繫人士的交易，(a)(ii)段及(b)段中所述的交易構成本公司的關連交易（根據《上市規則》的定義），而(b)段中所述的交易則構成本公司的全面豁免關連交易，上述所有交易已遵守適用的《上市規則》規定。

### (K) 主要風險及不明朗因素

以下是被認為有可能對本集團業務、經營業績及財務狀況有重大影響的主要風險及不明朗因素。惟以下清單並非詳盡無遺，經濟及其它狀況隨時間改變均有可能產生其它風險及不明朗因素。本集團採用風險管理及內部監控框架來識別機構內不同層面目前及可預見的風險，採取防範措施以避免或減輕風險帶來的不利影響。

#### 發展物業涉及的風險

發展物業分部是本集團主要的業務，尤其在中國內地。因此，發展物業分部可能受中國內地的經濟、政治與法律方面的發展情況及周邊地區經濟體影響。近年，中國內地的發展物業市場變動一直同時受國內經濟趨勢及政府政策影響，包括但不限於在房地產市場採納分類調控措施及雙方調控措施、有關發出預售許可證、允許售價、按揭水平及擁有權的政策改變、利率變動、供求狀況及整體經濟波動。本集團的發展物業分部預期將繼續面對這些風險，這有可能影響本集團的投資策略和業務模式，以及發展物業的表現。

為此，本集團積極評估香港和其它中國內地省份的整體經濟、政治與法律方面的發展情況及物業市場，以決定可行的收購及銷售策略。在收購每個潛在項目前，均會就所有方面進行詳盡的可行性研究及壓力測試，將商業及法律風險減至最低。

### 投資物業涉及的風險

投資物業分部是本集團的另一核心業務，投資物業資產佔本集團總資產37%。大部分投資物業位於中國內地，故中國內地的整體經濟氣候、監管規例變動、政府政策及政治環境均可能對本集團整體財務業績及狀況有重大影響。本集團的租金收入有可能由於商場及寫字樓供應過剩造成競爭而較常出現調整。租金水平亦有可能受外圍經濟及市場狀況（包括但不限於整體供求波動、股票市場表現及金融動盪）影響，繼而間接影響本集團的投資物業表現。

投資物業是按《香港財務報告準則》於每個報告期以公允價值列報於財務狀況表。公允價值由獨立專業測量師提供，以收入資本化方法將物業收入淨額予以資本化，並考慮約滿後新訂租約的風險對收益率作出重大調整，在綜合收益表中確認公允價值的變動。基於本集團投資物業組合的規模，投資物業價值的任何顯著變動均有可能強烈影響本集團業績，而在這種情況下有可能未能反映本集團的營運及現金流表現。

為此，本集團定期評估經濟環境的轉變，並對市場需要及競爭對手的行動保持警覺以維持競爭力。時刻保持資產於最佳質素及建立多元化的優質租戶組合亦有助本集團增加收入。本集團規劃長期的策略性宣傳推廣，維持投資物業的品牌知名度及價值。

### 物流分部涉及的風險

本集團在香港及中國內地經營貨櫃碼頭。全球貿易流量緩慢復甦，而新組成的聯盟讓新船分階段投入運作，遂出現暫時性調整。但由於二〇一七年增長強勁，二〇一八年首數個月會是一大挑戰。不過我們預期全球貿易會有穩健增長，這將有助帶動吞吐量增長，與市場保持一致。

現代貨箱碼頭繼續尋求提高吞吐量的同時，將專注改善營運表現及履行客戶要求，把現金流提升至最高水平及鞏固財務狀況。我們已實行多年期計劃，以增加營運效率及基建能力，於二〇一八年續見帶來的裨益。

### 酒店分部涉及的風險

本集團在亞太地區經營十六間酒店，當中三間乃本集團持有。酒店表現通常受制於可預測及不可預測的因素（包括季節性、社會穩定性、傳染病及經濟狀況轉變）所導致的高度波動。例如中央政府近期於中國內地推行反貪腐運動，深圳居民一簽多行政策改變，加上周邊地區外幣匯率變動，已改變了非常倚賴訪港內地旅客增長的旅遊業及酒店業的發展模式。

為此，酒店分部密切評估地緣政治前景及不同國家的經濟發展，以建立符合本集團風險承受能力的酒店組合。同時亦會持續檢討競爭、法律和政治上的轉變及市場趨勢，制定業務策略（包括市場推廣及定價），以保障及提升盈利能力。

### 股本投資涉及的風險

本集團持有一個股本投資組合，佔集團總資產約9%。該組合具長線增長潛力及與整體市場相符的合理回報。該多元化組合主要為藍籌股，每項投資個別而言相對集團總資產並不重大。由於股票市場不穩定，該組合會受市場波動影響，這或會影響集團的資產淨值，惟對集團業績影響應只屬輕微。最高管理層會定期評估及監察該組合的表現。

# 董事會報告

## 法律及監管合規風險

本集團在香港、多個內地城市及多個亞太地區有多元化業務組合，如未能預測監管變動的走勢或應對相關規例，則有可能導致違反當地法律或規例，屆時不單蒙受經濟損失，亦會損害本集團聲譽。為降低相關風險，本集團積極評估有關方面的發展情況所產生的影響，並就新法律及規例以及立法趨勢與監管機構及外聘顧問保持緊密聯繫，確保有效地妥為遵守相關法規。

## 財務風險

本集團日常業務中面對的財務風險包括利率風險、外幣風險、權益價格風險及信貸風險。這些風險的詳情及相關管理政策見第150至156頁財務報表附註第23條。

## (L) 環境、社會及管治

本集團致力將公司營運過程對社會及環境的影響納入業務的考慮因素，並積極參與社區投資項目。本集團的企業社會責任管治架構分為三層，分別為集團層面的企業社會責任督導委員會、跨業務單位企業社會責任小組及各業務單位的企業社會責任管治團隊，負責制定整體的企業社會責任策略及檢討企業社會責任指引，以確保與集團的目標與承諾一致及改善整體表現。各業務單位的行政人員負責企業社會責任項目的日常管理及定期舉辦會議以分享心得及最佳實踐方案。

集團的環境指引於二〇一六年開始實施，對多方面進行規管，包括防止污染及廢物管理、可持續使用資源、碳排放、環保、生物多樣性和修復自然棲息地。本集團利用科技提高能源效益、減少浪費和管理資源使用，並已實施與各業務單位規模、業務性質和其所在地點相稱的環保措施。

本集團的《商業道德準則》及《行為守則》明確闡述我們對員工和其他持份者的道德行為的期望，並嚴格禁止任何形式的賄賂和腐敗行為。舉報政策及程序令所有員工和業務合作夥伴能夠以保密的方式就任何不當及舞弊行為作出舉報。本集團遵守香港法例第619章《競爭條例》，並已向員工提供指引及培訓，以防止出現反競爭行為。

本集團致力進一步改善客戶的生活質素。員工透過培訓掌握必要的知識和技能，為我們尊貴的客戶提供最高質素的服務。針對業務性質而制定的各種保障客戶健康及安全的措施均已實施。本集團於計劃及落實營銷和通訊項目時嚴格遵守香港及中國內地的法例<sup>(1)</sup>並確保所載資料均為準確、公正及透明。為保障客戶的個人資料，本集團根據香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》並遵循一套標準程序來處理客戶資料。為了更有效地管理集團的供應鏈，我們建立了供應商管理系統以評估供應商於處理社會、環境與技術問題的能力。

本集團的發展歸功於我們忠誠和有才幹的員工。本集團秉承公平和具透明度的招聘程序，按照員工的學歷和經驗給予福利及報酬，為他們提供發展事業的機會，並提倡一個和諧及安全的工作環境。本集團的公司政策及常規均符合所屬司法管轄區的相關法定要求。我們遵從政府於職業安全及健康上所建議的標準，並制定了切合各業務單位的安全手冊及管理系統。

本集團相信企業的責任不只局限於對經濟增長作出貢獻。我們透過集團多元化的業務為多項社區計劃提供財政與人力上的支援，著重推廣藝術及文化、經濟發展及社會福利。我們亦鼓勵員工參與這些活動，幫助有需要人士。

本集團的環境政策及與客戶、供應商、僱員和其他主要持份者的關係之詳細討論載於本年報第48至59頁。進一步詳情亦可參閱本集團獨立成刊的《可持續發展報告》，該報告可於公司的企業網站下載 (<http://www.wharfholdings.com>)。

附註：

- (1) 《中華人民共和國反不正當競爭法》及《中華人民共和國電信條例》；香港特別行政區之《商品說明條例》(第362章)；保護消費者權益的法律法規及商標指引。

#### (M) 附屬公司董事

於本財政年度內及截至二〇一八年三月八日(本公司董事會報告日期)，在本公司截至二〇一七年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表列為附屬公司的全部該等公司擔任董事的全部人士之姓名臚列如下：

翟凱傑	李永前*	易志明
陳國邦	李玉彬	嚴剛
陳錫華	凌妙顏	楊應元
陳永生	盧偉民	張路
Chavalit Uttasart	吳天海	張媛媛
張孟坤	溫福娘	張一
周安橋	包靜國	毛立鵬*
符偉雄	邵永官	王佳宏
郭光輝	邵友松	王玲
郭勇	孫力幹	周建罡
海寧	陳金美	郭志成
許仲瑛	鄧思翠*	陸美麗*
李玉芳	曹學昭	凌學風
凌緣庭	徐耀祥	陳小平
梁錦祥*	魏青山	陳信霖
李國維	黃光耀	劉鳴
李駿	黃依律	聶煥新
李雷	吳宗權	
李青岸	吳冠	

- \* 於二〇一八年三月八日或之前已辭任本集團附屬公司董事。  
(上述姓名排列次序與本年報英文版本一致)

# 獨立核數師報告



致九龍倉集團有限公司成員  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第112至191頁的九龍倉集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於二〇一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》(「財報準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二〇一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，因此我們不會對這些事項提供單獨的意見。

### 已完工投資物業（「投資物業」）和發展中投資物業（「發展中投資物業」）的估值

請參閱綜合財務報表附註8及會計政策d

#### 關鍵審計事項

截至二〇一七年十二月三十一日，貴集團在香港及中國內地主要城市持有投資物業組合（主要為零售店及辦公室），佔本集團總資產的37%。

二〇一七年十二月三十一日，貴集團根據合資格的外部物業估值公司編制的獨立估值報告，評估投資物業的公允價值，外部估值公司考慮每項物業的淨收入，並計及歸復潛力及重新開發潛力（如適用）。

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，計入綜合損益表的投資物業公允價值淨變動佔本集團稅前溢利的8%。

我們把投資物業及發展中投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為該等物業代表了貴集團大部分總資產，並且用於計算個別物業估值的假設和數據中的小幅調整或變動（匯總起來），可能對本集團的盈利產生重大影響，亦因為投資物業及發展中投資物業的估值存在主觀成分，需要重大的判斷和估計，特別是在確定市場租金和資本化率時，增加了錯誤或潛在管理層偏向的風險。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業及發展中投資物業的估值的審計程序包括以下程序：

- 取得並檢查 貴集團聘用的外部估值公司編制的估值報告；
- 外部物業估值公司面談，討論並且對估值中採用的關鍵估計和假設提出疑問，包括現行市場租金、市場收益率和可比市場交易，並且評估外部物業估值公司在物業估值中的獨立性、客觀性、專業資格和專業技能；
- 在我們的內部物業估值專業人員協助下，評估外部物業估值公司採用的估值方法，並比較每項投資物業（包括市場租金和市場收益、可用的市場數據和政府統計資料）估值中採用的主要估計和假設；及
- 對投資物業進行現場考察並在樣本基礎上，將租賃信息（包括市場租金和外部物業估值公司採用的住用率）與相關合同和相關文件進行比較。

我們就發展中投資物業的審計程序包括以下程序：

- 評估關鍵內部控制的設計、實施和操作對每項物業開發的預算工程及其他成本的準備、監察和管理的有效性；
- 將單位工程成本與國際物業及工程顧問出具的研究報告以及其他可用市場數據進行比較；及
- 在樣本基礎上，對發展中投資物業進行現場考察，與管理層討論每項物業開發的進度，並將觀察到的進度與管理層提供的最新開發預算進行比較。

## 評估在中國內地銷售的發展中物業（「發展中物業」）的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註14及會計政策(iii)

### 關鍵審計事項

截至二〇一七年十二月三十一日，貴集團在中國內地的主要城市擁有許多物業開發項目，按成本及可變現淨值兩者之間的較低者入賬，總金額為港幣252億元。

於財務報告日，每項物業開發項目的可變現淨值是由貴集團的內部物業估值人員進行計算。

發展中物業的可變現淨值計算需要管理層在編制和更新項目可行性研究時行使重大判斷和估計，估計每項物業開發項目完工成本，評估每項物業的預期售價（參考附近物業的最新銷售交易和新物業的銷售率）以及估計未來銷售成本，並且需要應用風險調整折現率來估計每項物業開發項目的未來貼現現金流量。

中國內地各地城市的地方政府推行房地產市場降溫措施（包括增加房屋按揭供款百分比和購房限制），可能導致這些城市房價發生波動。

我們把評估中國內地發展中物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為估計每項物業開發項目的完工成本及每項物業開發項目的未來售價存在風險（特別是在中國內地目前的經濟環境下），以及計算可變現淨值使用的估計和判斷中存在管理層偏向的風險。

### 我們的審計如何處理該事項

我們就評估中國內地發展中物業的可變現淨值的審計程序包括以下程序：

- 評估關鍵內部控制的設計、實施和操作對每項物業開發的預算工程及其他成本的準備、監察和管理的有效性；
- 在樣本基礎上，對發展中物業進行現場考察，與貴集團的內部物業估值人員討論每項物業開發的進度，並將觀察到的進度與管理層提供的最新開發預算進行比較；
- 評估內部物業估價人員在物業估值中的獨立性、客觀性、專業資格和專業技能；
- 評估內部物業估值人員的估值方法以及評估他們在估值中採用的關鍵估計、數據輸入值和假設（包括將預期未來平均售價與現有市場數據（例如各項物業開發項目附近物業的最新交易價格）進行比較，將每項物業開發項目的完工成本與相似物業的公開可用工程成本資料（考慮物業類別及地點）及本集團的銷售預算計劃進行比較；
- 在樣本基礎上，對可變現淨值進行年終評估時，重新執行內部物業估值人員進行的計算，並將完成每項開發項目的預估成本與貴集團的最新預算進行比較；及
- 執行敏感性分析，以確定該等估計的變動（單獨或匯總起來）是否會導致對發展中物業的重大錯報，並考慮關鍵估計中出現此類變動的可能性以及是否存在任何有關管理層偏向的證據。

## 投資物業（「投資物業」）及開發物業（「開發物業」）的收入確認

請參閱綜合財務報表附註1及會計政策p

### 關鍵審計事項

截至二〇一七年十二月三十一日止年度，來自投資物業及開發物業業務的收入佔 貴集團收入的86%。

二〇一七年十二月三十一日，物業預售押金總額為港幣91億元。

來自投資物業的收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認，包括根據若干零售店舖以營業額確定的或有租金。

來自開發物業的收入按正式買賣協議執行日及相關政府部門發佈估用許可證／完工證明書兩者中的較後者確認。

我們把投資物業和開發物業的收入確認列為關鍵審計事項，因為其對 貴集團的重要性，而且每項物業開發項目收入確認的微小錯誤（單獨或匯總起來），可能對 貴集團本年度盈利帶來重大影響。

### 我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業和開發物業收入確認的審計程序包括以下程序：

- 評估關鍵內部控制的設計、實施和操作對投資物業和發展物業業務收入確認的有效性；
- 在樣本的基礎上，將已收及應收固定租金收入與相關租賃信息（包括已簽署租賃協議列出的每月租金和租賃期）進行比較，並評估固定租金收入是否已計入適當的會計期間；
- 在樣本的基礎上，參考相關零售店提交的營業額報告，重新執行已收和應收或有租金的計算，並且評估或有租金是否已計入適當的會計期間並已進行核算；及
- 檢查相關政府部門就每項開發物業項目的銷售和售前樣本出具的估用許可證或完工證明書，並通過比較已收金額與銀行對賬單，來評估所選樣本中是否已收到現金，以及評估收入應否計入當前會計期間或延遲入賬為預售物業的押金。

### 綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們就在核數師報告日前對已取得的其他信息執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

# 獨立核數師報告

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《財報準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，總能發現某一重大錯誤陳述存在。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當修改所發表的無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張穎嫻。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二〇一八年三月八日

# 綜合收益表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
<b>收入</b>	1	<b>43,273</b>	46,627
直接成本及營業費用		<b>(19,403)</b>	(25,145)
銷售及推銷費用		<b>(929)</b>	(1,485)
行政及公司費用		<b>(1,381)</b>	(1,526)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>21,560</b>	18,471
折舊及攤銷	2	<b>(938)</b>	(1,406)
<b>營業盈利</b>	2	<b>20,622</b>	17,065
投資物業之公允價值增加		<b>2,310</b>	910
其它收入淨額	3	<b>4,362</b>	6,252
		<b>27,294</b>	24,227
財務支出	4	<b>(1,013)</b>	(1,361)
除稅後所佔業績：			
聯營公司	10	<b>1,331</b>	923
合營公司	11	<b>2,958</b>	1,983
除稅前盈利		<b>30,570</b>	25,772
所得稅	5	<b>(7,967)</b>	(4,107)
<b>是年盈利</b>		<b>22,603</b>	21,665
<b>應佔盈利</b>			
公司股東		<b>21,876</b>	21,440
非控股股東權益		<b>727</b>	225
		<b>22,603</b>	21,665
<b>每股盈利</b>	7		
基本		<b>港幣7.21元</b>	港幣7.07元
攤薄後		<b>港幣7.21元</b>	港幣7.07元

在第118頁至191頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註6。

## 綜合全面收益表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
<b>是年盈利</b>	<b>22,603</b>	21,665
<b>其它全面收益</b>		
不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資的公允價值變動	<b>2,660</b>	(827)
其它物業重新歸類重估	<b>1,427</b>	-
	<b>4,087</b>	(827)
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算海外業務的匯兌差額	<b>4,290</b>	(5,139)
所佔聯營公司／合營公司其它全面收益	<b>1,054</b>	(1,088)
其它	<b>(1)</b>	14
<b>是年其它全面收益</b>	<b>9,430</b>	(7,040)
<b>是年全面收益總額</b>	<b>32,033</b>	14,625
<b>應佔全面收益總額：</b>		
公司股東	<b>30,896</b>	14,813
非控股股東權益	<b>1,137</b>	(188)
	<b>32,033</b>	14,625

在第118頁至191頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

# 綜合財務狀況表

二〇一七年十二月三十一日

	附註	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	<b>82,128</b>	319,298
物業、廠房及設備	9	<b>13,201</b>	20,735
聯營公司權益	10	<b>16,608</b>	14,437
合營公司權益	11	<b>13,837</b>	16,710
股本投資	12	<b>19,109</b>	5,723
商譽及其它無形資產	13	<b>298</b>	298
遞延稅項資產	22	<b>954</b>	654
衍生金融工具資產	16	<b>180</b>	247
其它非流動資產		<b>134</b>	252
		<b>146,449</b>	378,354
<b>流動資產</b>			
待沽物業	14	<b>25,200</b>	23,874
存貨		<b>-</b>	29
應收貿易及其它賬項	15	<b>5,192</b>	4,281
衍生金融工具資產	16	<b>109</b>	332
銀行存款及現金	17	<b>45,697</b>	36,957
		<b>76,198</b>	65,473
<b>總資產</b>		<b>222,647</b>	443,827
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債	16	<b>(578)</b>	(1,539)
遞延稅項負債	22	<b>(11,252)</b>	(10,633)
其它遞延負債		<b>-</b>	(305)
銀行借款及其它借款	20	<b>(26,267)</b>	(45,616)
		<b>(38,097)</b>	(58,093)
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	18	<b>(16,982)</b>	(24,245)
銷售物業按金	19	<b>(9,083)</b>	(18,937)
衍生金融工具負債	16	<b>(343)</b>	(685)
應付稅項	5(d)	<b>(2,529)</b>	(1,283)
銀行借款及其它借款	20	<b>(10,142)</b>	(15,178)
		<b>(39,079)</b>	(60,328)
<b>總負債</b>		<b>(77,176)</b>	(118,421)
<b>淨資產</b>		<b>145,471</b>	325,406
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	<b>29,760</b>	29,497
儲備		<b>112,214</b>	287,297
<b>股東權益</b>		<b>141,974</b>	316,794
<b>非控股股東權益</b>		<b>3,497</b>	8,612
<b>總權益</b>		<b>145,471</b>	325,406

在第118頁至191頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海  
主席兼常務董事

徐耀祥  
副主席兼集團財務總監

# 綜合權益變動表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	股東權益						
	投資重估及				總股東權益	非控股	
	股本	其它儲備	匯兌儲備	盈餘儲備		股東權益	總權益
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
二〇一六年一月一日	29,441	(1,118)	2,322	277,083	307,728	9,452	317,180
於二〇一六年之權益變動：							
盈利	-	-	-	21,440	21,440	225	21,665
其它全面收益	-	(784)	(5,853)	10	(6,627)	(413)	(7,040)
全面收益總額	-	(784)	(5,853)	21,450	14,813	(188)	14,625
認股權計劃下發行股票	56	(4)	-	-	52	-	52
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(14)	-	14	-	-	-
以股份為基礎作支付之費用	-	51	-	-	51	-	51
購入附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	(14)	(14)
認股權失效	-	(155)	-	155	-	-	-
已付二〇一五年第二次中期股息	-	-	-	(4,092)	(4,092)	-	(4,092)
已付二〇一六年第一次中期股息	-	-	-	(1,758)	(1,758)	-	(1,758)
附屬公司非控股股東減資淨額	-	-	-	-	-	(48)	(48)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(590)	(590)
二〇一六年十二月三十一日及 二〇一七年一月一日	<b>29,497</b>	<b>(2,024)</b>	<b>(3,531)</b>	<b>292,852</b>	<b>316,794</b>	<b>8,612</b>	<b>325,406</b>
於二〇一七年之權益變動：							
盈利	-	-	-	21,876	21,876	727	22,603
其它全面收益	-	3,952	5,064	4	9,020	410	9,430
全面收益總額	-	3,952	5,064	21,880	30,896	1,137	32,033
認股權計劃下發行股票	263	(38)	-	-	225	-	225
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(14)	-	14	-	-	-
以股份為基礎作支付之費用	-	40	-	-	40	-	40
出售附屬公司	-	(590)	(345)	-	(935)	(5,618)	(6,553)
已付二〇一六年第二次中期股息	-	-	-	(4,762)	(4,762)	-	(4,762)
已付二〇一七年第一次中期股息	-	-	-	(1,943)	(1,943)	-	(1,943)
附屬公司非控股股東減資淨額	-	-	-	-	-	(344)	(344)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(290)	(290)
實物方式分派股息	-	-	-	(198,341)	(198,341)	-	(198,341)
二〇一七年十二月三十一日	<b>29,760</b>	<b>1,326</b>	<b>1,188</b>	<b>109,700</b>	<b>141,974</b>	<b>3,497</b>	<b>145,471</b>

在第118頁至191頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

# 綜合現金流量表

截至二〇一七年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	<b>20,968</b>	17,965
營運資本變動	(a)	<b>(12,754)</b>	14,406
<b>來自營業的現金</b>	(a)	<b>8,214</b>	32,371
已付利息淨額		<b>(1,245)</b>	(1,497)
已付利息		<b>(1,702)</b>	(1,939)
已收利息		<b>457</b>	442
已收聯營公司／合營公司股息		<b>1,140</b>	1,572
已收股本投資股息		<b>151</b>	102
已付香港利得稅		<b>(1,774)</b>	(1,631)
已付香港以外地區稅項		<b>(1,278)</b>	(1,833)
營業業務所得的現金淨額		<b>5,208</b>	29,084
<b>投資活動</b>			
增加投資物業		<b>(3,720)</b>	(11,871)
增加物業、廠房及設備		<b>(1,576)</b>	(2,084)
增加備用節目		<b>(72)</b>	(122)
(增加)／減少聯營公司淨額		<b>(3,524)</b>	2,828
減少合營公司淨額		<b>5,994</b>	1,451
出售物業、廠房及設備所得		<b>2</b>	44
購入股本投資		<b>(13,775)</b>	(371)
購入附屬公司權益		<b>(50)</b>	(49)
出售附屬公司所得	(d)	<b>824</b>	9,388
出售一間聯營公司所得		<b>850</b>	-
出售投資物業所得		<b>5,525</b>	711
淨收分拆同系集團公司結餘	6(d)	<b>41,953</b>	-
出售股本投資所得		<b>514</b>	1,923
增加到期日多於三個月銀行存款		<b>3,725</b>	(4,326)
投資活動所得／(所用)的現金淨額		<b>36,670</b>	(2,478)
<b>融資活動</b>			
於認股權計劃下發行股票		<b>225</b>	52
新增銀行及其它借款	(c)	<b>4,748</b>	16,234
償還銀行及其它借款	(c)	<b>(28,449)</b>	(25,839)
附屬公司非控股股東減資		<b>(344)</b>	(48)
已付公司股東股息		<b>(6,705)</b>	(5,850)
已付非控股股東股息		<b>(290)</b>	(590)
融資活動所用的現金淨額		<b>(30,815)</b>	(16,041)
<b>現金及現金等價項目增加</b>		<b>11,063</b>	10,565
於一月一日現金及現金等價項目結存		<b>32,530</b>	23,409
匯率轉變的影響		<b>1,402</b>	(1,444)
<b>於十二月三十一日現金及現金等價項目結存</b>		<b>44,995</b>	32,530
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(b)	<b>44,995</b>	32,530

在第118頁至191頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

## 綜合現金流量表附註

### a. 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
營業盈利	20,622	17,065
調整：		
利息收入	(489)	(460)
股本投資應收股息	(151)	(102)
折舊及攤銷	938	1,406
出售物業、廠房及設備之虧損	8	5
以股份為基礎作支付之費用	40	51
營業現金流入	20,968	17,965
增加待沽發展中物業	(16,891)	(6,210)
減少待沽物業	13,422	18,703
減少存貨	3	7
增加應收貿易及其它賬項	(611)	(789)
增加應付貿易及其它賬項	2,009	1,993
(減少)/增加出售物業按金	(9,854)	83
(減少)/增加衍生金融工具	(858)	598
其它非現金項目	26	21
營運資本變動	(12,754)	14,406
來自營業的現金	8,214	32,371

### b. 現金及現金等價項目

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金(附註17)	45,697	36,957
減：到期日多於三個月銀行存款	(702)	(4,427)
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	44,995	32,530

### c. 負債與來自融資活動對賬

	銀行借款及其它借款	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
於一月一日	60,794	70,707
融資的現金變動：		
新增銀行借款及其他借款	4,748	16,234
償還銀行借款及其他借款	(28,449)	(25,839)
由融資活動的總變動	(23,701)	(9,605)
匯率轉變的影響	1,055	(190)
其它變動：		
出售附屬公司	(1,945)	-
公允價值盈餘/(虧損)	206	(118)
於十二月三十一日	36,409	60,794

- d. 此額包括於截至二〇一七年十二月三十一日止年度銀行存款及現金淨流入，由(i)出售附屬公司現金流入，減去(ii)以實物分派方式分派有線寬頻(附註6(c))的銀行存款及現金的淨流出所得。

## 財務報表附註

### 1. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店、物流和通訊、媒體及娛樂。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

於二〇一七年十一月，本集團將六項包括海港城、時代廣場、荷里活廣場、會德豐大廈、卡佛大廈及The Murray作投資的優質物業以實物分派方式分拆予九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）獨立上市。

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃。分拆九龍倉置業後，本集團之地產組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於中國內地。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港及中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括酒店在亞太地區的業務，分拆九龍倉置業後，本集團現在亞太地區經營十六間酒店（其中五間為九龍倉置業擁有），其中三間為本集團擁有。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務及香港空運貨站有限公司。

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

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、若干金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

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

a. 分部收入及收益之分析

二〇一七年度全年	投資物業之		其它收入		財務支出	聯營公司	合營公司	除稅前盈利
	收入	營業盈利	公允價值	淨額				
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	14,599	12,029	2,310	(10)	(1,104)	-	-	13,225
香港	11,964	10,571	1,199	-	(944)	-	-	10,826
中國內地	2,635	1,458	1,111	(10)	(160)	-	-	2,399
發展物業	22,608	7,753	-	602	(25)	1,053	2,948	12,331
香港	18	9	-	-	-	2	2,389	2,400
中國內地	22,590	7,744	-	602	(25)	1,051	559	9,931
酒店	1,487	328	-	-	(3)	-	-	325
物流	2,817	667	-	104	(184)	278	12	877
碼頭	2,703	649	-	145	(184)	170	12	792
其它	114	18	-	(41)	-	108	-	85
通訊、媒體及娛樂	874	(294)	-	86	(7)	-	-	(215)
內部分部收入	(156)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	42,229	20,483	2,310	782	(1,323)	1,331	2,960	26,543
投資及其它	1,044	579	-	3,580	310	-	(2)	4,467
企業支出	-	(440)	-	-	-	-	-	(440)
集團總額	43,273	20,622	2,310	4,362	(1,013)	1,331	2,958	30,570
二〇一六年度全年								
投資物業	15,289	12,541	910	(55)	(1,378)	-	-	12,018
香港	12,939	11,288	1,286	48	(1,333)	-	-	11,289
中國內地	2,350	1,253	(376)	(103)	(45)	-	-	729
發展物業	23,275	3,650	-	(457)	(52)	679	1,972	5,792
香港	1,985	387	-	-	-	5	1,633	2,025
中國內地	21,290	3,263	-	(457)	(52)	674	339	3,767
酒店	1,587	289	-	-	(4)	-	-	285
物流	2,748	719	-	(161)	(152)	244	11	661
碼頭	2,635	710	-	(120)	(152)	166	11	615
其它	113	9	-	(41)	-	78	-	46
通訊、媒體及娛樂	3,145	59	-	-	(29)	-	-	30
有線寬頻	1,406	(313)	-	1	(6)	-	-	(318)
電訊	1,739	372	-	(1)	(23)	-	-	348
內部分部收入	(295)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	45,749	17,258	910	(673)	(1,615)	923	1,983	18,786
投資及其它	878	455	-	6,925	254	-	-	7,634
企業支出	-	(648)	-	-	-	-	-	(648)
集團總額	46,627	17,065	910	6,252	(1,361)	923	1,983	25,772

## 財務報表附註

### b. 內部分部收入之分析

	二〇一七年			二〇一六年		
	收入總額 港幣百萬元	內部分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	收入總額 港幣百萬元	內部分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	14,599	(126)	14,473	15,289	(168)	15,121
發展物業	22,608	–	22,608	23,275	–	23,275
酒店	1,487	–	1,487	1,587	–	1,587
物流	2,817	–	2,817	2,748	–	2,748
通訊、媒體及娛樂	874	(2)	872	3,145	(63)	3,082
投資及其它	1,044	(28)	1,016	878	(64)	814
	<b>43,429</b>	<b>(156)</b>	<b>43,273</b>	46,922	(295)	46,627

### c. 分部營業資產之分析

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
投資物業	86,613	320,570
香港	22,165	261,459
中國內地	64,448	59,111
發展物業	56,810	55,144
香港	5,076	6,040
中國內地	51,734	49,104
酒店	1,458	8,361
物流	16,803	17,732
碼頭	15,865	16,727
其它	938	1,005
通訊、媒體及娛樂	–	1,193
分部營業資產總額	161,684	403,000
未能分部企業資產	60,963	40,827
資產總額	222,647	443,827

未能分部企業資產主要包括若干金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
發展物業	25,764	25,000
物流	4,681	5,974
集團總額	30,445	30,974

d. 其它分部資料

	資本性支出		聯營公司及合營 公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
投資物業	<b>4,231</b>	12,407	–	–	<b>117</b>	106
香港	<b>1,716</b>	7,942	–	–	<b>22</b>	32
中國內地	<b>2,515</b>	4,465	–	–	<b>95</b>	74
發展物業	–	–	<b>6,332</b>	1,130	–	–
香港	–	–	<b>4</b>	243	–	–
中國內地	–	–	<b>6,328</b>	887	–	–
酒店	<b>994</b>	1,021	–	–	<b>140</b>	206
物流	<b>406</b>	431	<b>1</b>	–	<b>456</b>	421
碼頭	<b>406</b>	431	<b>1</b>	–	<b>454</b>	418
其它	–	–	–	–	<b>2</b>	3
通訊、媒體及娛樂	<b>135</b>	497	–	–	<b>225</b>	673
有線寬頻	<b>135</b>	238	–	–	<b>222</b>	324
電訊	–	259	–	–	<b>3</b>	349
集團總額	<b>5,766</b>	14,356	<b>6,333</b>	1,130	<b>938</b>	1,406

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣七千四百萬元（二〇一六年：港幣一億二千二百萬元）。除了(i)為在內地若干發展物業作出回撥撥備港幣十一億零四百萬元（二〇一六年：減值撥備港幣十二億九千六百萬元）和(ii)折舊及攤銷，本集團並無重大非現金支出。

e. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
香港	<b>16,685</b>	21,716	<b>11,447</b>	12,780
中國內地	<b>26,537</b>	24,860	<b>9,124</b>	4,234
新加坡	<b>51</b>	51	<b>51</b>	51
集團總額	<b>43,273</b>	46,627	<b>20,622</b>	17,065

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
香港	<b>31,569</b>	280,834	<b>34,221</b>	282,028
中國內地	<b>94,618</b>	94,239	<b>127,463</b>	120,972
集團總額	<b>126,187</b>	375,073	<b>161,684</b>	403,000

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干金融投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

## 財務報表附註

### 2. 營業盈利

#### a. 營業盈利的計算：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
— 用作經營租賃的資產	167	161
— 其它物業、廠房及設備	627	1,075
— 租賃土地	63	60
— 備用節目	81	110
總折舊及攤銷	938	1,406
應收貿易賬項減值	—	1
員工成本(附註(i))	2,797	3,545
核數師酬金		
— 核數服務	20	24
— 其它服務	1	1
是年確認買賣物業之成本	14,203	18,634
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	—	71
投資物業租金收入(附註(ii))	(14,599)	(15,289)
投資物業直接營運支出	2,268	2,626
機器及設備之經營租賃的租金收入	(28)	(34)
利息收入(附註(iii))	(489)	(460)
股本投資之股息收入	(151)	(102)
出售物業、廠房及設備之虧損	8	5

#### 附註：

- i. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二億五千九百萬元(二〇一六年：港幣二億九千一百萬元)並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣零元(二〇一六年：港幣一百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣四千萬元(二〇一六年：港幣五千一百萬元)。
- ii. 租金收入包括或有租金港幣十一億四千八百萬元(二〇一六年：港幣十一億一千三百萬元)。
- iii. 由財務資產所得的利息收入港幣四億八千九百萬元(二〇一六年：港幣四億六千萬)主要為銀行存款，並以攤銷成本入賬。

b. 董事酬金

根據新香港公司條例（第383章）附表1節規定，及公司（披露董事利益資料）規例第二部披露的年度董事酬金披露如下：

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼、及 實物福利 港幣千元	非硬性 花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	二〇一七年 酬金總額 港幣千元	二〇一六年 酬金總額 港幣千元
<b>董事會</b>						
吳天海（附註iii、vi及vii）	300	7,721	84,100	12	92,133	19,570
周安橋	200	5,668	8,000	—	13,868	13,814
李玉芳（附註vi）	200	5,659	8,000	17	13,876	13,917
徐耀祥	200	5,254	6,500	—	11,954	11,744
凌緣庭（附註iv）	179	3,584	6,000	354	10,117	8,419
陳國邦	200	3,490	4,000	519	8,209	8,044
<b>獨立非執行董事</b>						
歐肇基（附註ii及iv）	268	—	—	—	268	225
陳坤耀	200	—	—	—	200	150
方剛（附註ii）	300	—	—	—	300	225
捷成漢（附註ii及iii）	350	—	—	—	350	225
羅君美（附註ii及v）	94	—	—	—	94	—
唐寶麟（附註ii及iii）	261	—	—	—	261	150
楊永強（附註ii及iv）	268	—	—	—	268	225
	<b>3,020</b>	<b>31,376</b>	<b>116,600</b>	<b>902</b>	<b>151,898</b>	76,708
二〇一六年總額	<b>2,175</b>	<b>31,826</b>	<b>41,500</b>	<b>1,207</b>	<b>—</b>	76,708

- i. 截至二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的款項已付／須付予本公司的董事。
- ii. 包括截至二〇一七年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的審核委員會成員酬金港幣十萬元（二〇一六年：港幣七萬五千元）。
- iii. 包括截至二〇一七年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的薪酬委員會成員酬金港幣五萬元（二〇一六年：無）。
- iv. 由二〇一七年十一月二十三日起凌緣庭女士、歐肇基先生及楊永強教授已退任本公司董事的職位。
- v. 由二〇一七年八月一日起羅君美女士已獲委任為本公司的獨立非執行董事的職位。
- vi. 自九龍倉置業分拆後，上述吳天海先生及李玉芳女士作為本公司和九龍倉置業董事及職員的基本薪酬並不包括根據本公司與九龍倉置業所訂下的框架協議下按預定比例由九龍倉置業償付的金額。
- vii. 包括一項港幣七千二百六十萬元的酌情及一次性性質的特別企業功績獎金，以嘉許吳天海先生自一九九五年以來，成立、創建和管理九倉電訊，以及於二〇一六年在出售九倉電訊時實現可觀的投資價值所作出的貢獻。
- viii. 除以上酬金之外，本公司按採納的股份認購計劃授予本公司或其附屬公司之若干董事及僱員認股權。有關本公司授予股份認股權詳列於附註21(d)。

## 財務報表附註

### c. 最高薪僱員的酬金

在截至二〇一七年十二月三十一日止年度，本集團所聘五位最高薪人士（包括本公司董事及集團其它僱員）之內而非為本公司董事的二位（二〇一六年：二位）僱員的酬金相關資料分析如下：

酬金總額	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	13	15
以股份為基礎作支付之費用（附註）	2	4
退休金計劃的供款	1	4
酌情花紅	20	17
總額	36	40

附註：以股份為基礎作支付之費用是指在股份認購權計劃下以公允價值計量的認股權費用於綜合收益表內入賬。

級別（以港幣計算）	二〇一七年 人數	二〇一六年 人數
16,500,001元至17,000,000元	1	-
18,500,001元至19,000,000元	1	1
20,000,001元至21,000,000元	-	1
	2	2

### 3. 其它收入淨額

其它收入淨額港幣四十三億六千二百萬元（二〇一六年：港幣六十二億五千二百萬元）主要包括：

- 出售投資物業而產生的收益港幣四十四億九千九百萬元。
- 淨匯兌虧損港幣七億零六百萬元（二〇一六年：盈餘港幣三億零一百萬元）當中包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣三億四千五百萬元（二〇一六年：盈餘港幣八千三百萬元）。
- 為內地若干發展物業及資產撥回準備港幣十一億零四百萬元（二〇一六年：減值撥備港幣十二億九千六百萬元）。
- 二〇一六年包括出售九倉電訊有限公司的全部權益而產生的收益港幣七十二億六千萬元。

#### 4. 財務支出

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	907	858
其它借款	635	1,036
總利息支出	1,542	1,894
其它財務支出	132	269
減：撥作資產成本	(369)	(565)
	1,305	1,598
公允價值(盈餘)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(433)	72
利率掉期合約	141	(309)
	(292)	(237)
總額	1,013	1,361

- a. 利息資本化的平均年息率約為2.3% (二〇一六年：2.1%)。
- b. 總利息支出包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出為港幣十一億六千七百萬元 (二〇一六年：港幣十五億二千七百萬元)。
- c. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

## 財務報表附註

### 5. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港		
— 本年度稅項準備	<b>1,676</b>	1,748
— 以往年度稅項準備之高估	<b>(10)</b>	(7)
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	<b>2,608</b>	1,133
— 以往年度稅項準備之(高估)/低估	<b>(36)</b>	9
	<b>4,238</b>	2,883
<b>中國土地增值稅(附註c)</b>	<b>2,431</b>	718
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之公允價值變動	<b>572</b>	23
源自及撥回暫時差異	<b>726</b>	537
以往未確認稅項虧損現在確認	<b>-</b>	(54)
	<b>1,298</b>	506
<b>總額</b>	<b>7,967</b>	4,107

- 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%（二〇一六年：16.5%）稅率計算。
- 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅按照25%（二〇一六年：25%）稅率計算及中國預提所得稅按照最多10%稅率計算。
- 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- 於財務狀況表內的應收／應付稅項預期於一年內收回／繳納。
- 截至二〇一七年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十四億二千萬元（二〇一六年：港幣十一億七千萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。
- 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業自二〇〇八年一月一日起產生之盈利而派發股息均按照10%稅率計算預提所得稅（除了受協議所減免）。於二〇〇八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。截至二〇一七年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國附屬公司之累計盈利作出稅項準備港幣十三億八千七百萬元（二〇一六年：港幣一億五千九百萬元）是由於該盈利於可見之未來會派發股息至其境外直接控股公司。

g. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
除稅前盈利	30,570	25,772
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	5,309	4,129
非扣減支出的稅項影響	428	959
非應課稅收入的稅項影響	(1,690)	(1,763)
投資物業之公允價值轉變的稅項影響	(198)	(212)
以往年度稅項準備的(高估)/低估淨額	(46)	2
未予以確認的稅項虧損額	171	374
未確認的稅項虧損額抵銷	(68)	(191)
以往未確認稅項虧損現在確認為遞延稅項資產的影響	-	(54)
未確認暫時差異的影響	(52)	-
買賣物業的土地增值稅	2,431	718
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	295	(14)
已派發/可能派發股息預提所得稅	1,387	159
實際的總稅項支出	7,967	4,107

6. 股東應佔股息

	二〇一七年 每股港幣元	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 每股港幣元	二〇一六年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之首次中期股息	0.64	1,943	0.58	1,758
結算日後宣布派發之第二次中期股息(附註b)	0.95	2,887	1.57	4,762
	1.59	4,830	2.15	6,520
以實物方式分派有線寬頻股份(附註c)	0.19	562	-	-
以實物方式分派九龍倉置業股份(附註d)	65.14	197,779	-	-
	65.33	198,341	-	-
總額	66.92	203,171	2.15	6,520

- 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億三千九百萬股(二〇一六年：三十億三千二百萬股)普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- 二〇一六年第二次中期股息港幣四十七億六千二百萬元已於二〇一七年批准及派發。
- 實物分派方式組成自(i)向公司股東初步分派持有全部有線寬頻十四億八千五百三十萬股股份(應佔賬面值港幣二億六千二百萬元)，及(ii)由予有線寬頻港幣三億元的貸款資本化為八億四千二百萬股股份，以進一步實物分派方式派發。

## 財務報表附註

- d. 於二〇一七年十一月二十日，公司按每持有一股本公司股份獲發一股九龍倉置業股份的基準，向本公司合資格股東配發及發行九龍倉置業股份，以實物分派方式分拆九龍倉置業。完成分拆九龍倉置業後，本公司不會保留任何九龍倉置業已發行股本權益；及九龍倉置業不再是本公司的附屬公司。九龍倉置業於分拆完成日期的資產淨值臚列如下。

	港幣百萬元
投資物業	245,801
物業、廠房及設備	7,916
銀行存款及現金	2,964
其它資產	6,964
負債	(60,332)
於分拆完成日期的資產淨值	203,313
非控股股東權益	(5,534)
分派資產淨值	197,779

	港幣百萬元
收分拆同系集團公司結餘	44,917
減：銀行存款及現金	(2,964)
淨收分拆同系集團公司結餘	41,953

## 7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣二百一十八億七千六百萬元（二〇一六年：港幣二百一十四億四千萬）及年內已發行之普通股加權平均數三十億三千四百萬股（二〇一六年：三十億三千一百萬股）而計算。

每股攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣二百一十八億七千六百萬元（二〇一六年：港幣二百一十四億四千萬）及年內已發行之普通股加權平均數三十億三千六百萬股（二〇一六年：三十億三千一百萬股）而計算在本公司股份認購權計劃下認股權被視為發行股份之影響。

## 8. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a. 成本值或估值			
二〇一六年一月一日	280,113	30,064	310,177
匯率調整	(2,517)	(1,060)	(3,577)
增添	7,156	5,129	12,285
出售	(662)	–	(662)
轉撥	4,110	(3,945)	165
重估盈餘	841	69	910
二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年一月一日	<b>289,041</b>	<b>30,257</b>	<b>319,298</b>
匯率調整	<b>2,895</b>	<b>1,091</b>	<b>3,986</b>
增添	<b>366</b>	<b>3,723</b>	<b>4,089</b>
出售	–	<b>(3,293)</b>	<b>(3,293)</b>
出售附屬公司	<b>(242,282)</b>	<b>(3,519)</b>	<b>(245,801)</b>
轉撥	<b>1,539</b>	–	<b>1,539</b>
重估盈餘	<b>1,711</b>	<b>599</b>	<b>2,310</b>
二〇一七年十二月三十一日	<b>53,270</b>	<b>28,858</b>	<b>82,128</b>
b. 上列資產之成本值或估值分析如下：			
二〇一七年估值	<b>53,270</b>	<b>12,187</b>	<b>65,457</b>
成本值	–	<b>16,671</b>	<b>16,671</b>
	<b>53,270</b>	<b>28,858</b>	<b>82,128</b>
二〇一六年估值	289,041	13,556	302,597
成本值	–	16,701	16,701
	289,041	30,257	319,298

於年內，以成本值入賬的興建中投資物業增添數額為港幣二十三億九千八百萬元（二〇一六年：港幣四十三億八千二百萬元）。

## 財務報表附註

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
c. 業權：			
二〇一七年十二月三十一日			
位於香港			
中期契約	7,449	12,210	19,659
	7,449	12,210	19,659
位於香港以外			
中期契約	45,821	16,648	62,469
	53,270	28,858	82,128
二〇一六年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	219,202	–	219,202
中期契約	28,017	13,579	41,596
	247,219	13,579	260,798
位於香港以外			
中期契約	41,822	16,678	58,500
	289,041	30,257	319,298

#### d. 投資物業重估

本集團興建中的投資物業在公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者會以公允價值計量。

於二〇一七年十二月三十一日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司－萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力（如有），按市值對投資物業作出估值。

投資物業重估時產生之盈餘或虧損，已於綜合收益表中以「投資物業之公允價值增加」一項列賬。

下表呈列於結算日按公允價值計量的投資物業，並根據《財報準則》第13號公允價值計算所界定估值方法採用的輸入元素分為三個級別。級別分類的說明如下：

第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

本集團以公允價值計量的投資物業並沒有歸類為第一級及第二級。本集團投資物業歸類為第三級估值的分析如下：

	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	第三級 住宅 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>經常性以公允價值計量</b>					
於二〇一七年十二月三十一日					
香港	305	—	14,686	4,645	19,636
中國內地	20,305	21,438	4,078	—	45,821
	20,610	21,438	18,764	4,645	65,457
於二〇一六年十二月三十一日					
香港	150,165	84,198	26,001	411	260,775
中國內地	18,245	19,816	3,761	—	41,822
	168,410	104,014	29,762	411	302,597

## 財務報表附註

年內該等第三級公允價值計量金額的變動情況如下：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二〇一六年一月一日	280,113	12,740	292,853
匯率調整	(2,517)	–	(2,517)
增添	7,156	747	7,903
出售	(662)	–	(662)
轉撥	4,110	–	4,110
重估盈餘	841	69	910
於二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年一月一日	<b>289,041</b>	<b>13,556</b>	<b>302,597</b>
匯率調整	<b>2,895</b>	–	<b>2,895</b>
增添	<b>366</b>	<b>1,325</b>	<b>1,691</b>
出售	–	<b>(3,293)</b>	<b>(3,293)</b>
出售附屬公司	<b>(242,282)</b>	–	<b>(242,282)</b>
轉撥	<b>1,539</b>	–	<b>1,539</b>
重估盈餘	<b>1,711</b>	<b>599</b>	<b>2,310</b>
於二〇一七年十二月三十一日	<b>53,270</b>	<b>12,187</b>	<b>65,457</b>

截至二〇一六及二〇一七年十二月三十一日止年度並沒有於第一級及第二級之間調動、或於第三級轉入或轉出。

按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

### 估值過程

本集團由獨立估值師進行估值評估，透過查證所有主要數據及評估物業估值的合理性以作財務報告之目的。於每個中期及年度報告日，估值報告包括分析公允價值計量的變動並由高級管理人員作出審閱及批准。

### 估值方法

在香港及中國內地已落成的寫字樓及商場物業之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額予以資本化並考慮其收益率的重大調整的風險。

若干位於香港仍在發展／重新發展中的寫字樓及住宅物業，其估值乃按重新發展為基準，以發展／重新發展的物業假設於評估日落成時之公允價值減去預計建築成本、財務成本及盈利和風險系數。

### 第三級的估值方法

#### 已落成投資物業

重大不可觀察輸入元素列表如下：

	加權平均值			
	資本化比率		市場租金	
	二〇一七年	二〇一六年	二〇一七年	二〇一六年
香港			每平方呎港幣	每平方呎港幣
— 商場	<b>5.0%</b>	5.1%	<b>40元</b>	287元
— 寫字樓	不適用	4.2%	不適用	51元
— 住宅	<b>1.8%</b>	4.0%	<b>60元</b>	58元
中國內地			每平方米人民幣	每平方米人民幣
— 商場	<b>7.0%</b>	7.1%	<b>350元</b>	346元
— 寫字樓	<b>6.5%</b>	6.4%	<b>180元</b>	171元
— 住宅	<b>4.3%</b>	6.4%	<b>144元</b>	305元

落成的投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性及與市場租金呈正面相關性。

估值師按興建中投資物業於結算日的市場狀況估算物業直至完成期間的成本及盈利和風險系數。該些估算大致上與本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識所製作的發展預算一致。興建中投資物業的公允價值與成本及盈利率呈負面相關性。

- e. 本集團以經營租賃出租物業，租約期一般為兩年至五年。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額按不同的百分率計算的或有租金。
- f. 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低未來可收的租約收入摘要如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
於一年內	<b>2,506</b>	11,553
於一年後但五年內	<b>4,755</b>	16,171
於五年後	<b>135</b>	1,347
	<b>7,396</b>	29,071

## 財務報表附註

### 9. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	通訊媒體及 娛樂設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>a. 成本值</b>						
二〇一六年一月一日	4,148	8,634	2,023	16,011	12,532	43,348
匯率調整	(164)	(176)	(123)	(225)	-	(688)
增添	1	1,000	68	537	465	2,071
出售	-	-	-	(122)	(105)	(227)
出售一間附屬公司	-	-	-	(1,367)	(6,960)	(8,327)
重新分類	-	-	(21)	(150)	234	63
二〇一六年十二月三十一日及 二〇一七年一月一日	<b>3,985</b>	<b>9,458</b>	<b>1,947</b>	<b>14,684</b>	<b>6,166</b>	<b>36,240</b>
匯率調整	<b>169</b>	<b>166</b>	<b>131</b>	<b>236</b>	-	<b>702</b>
增添	-	<b>974</b>	<b>12</b>	<b>561</b>	<b>130</b>	<b>1,677</b>
出售	-	-	-	<b>(449)</b>	<b>(107)</b>	<b>(556)</b>
出售附屬公司	<b>(235)</b>	<b>(8,888)</b>	-	<b>(2,386)</b>	<b>(6,189)</b>	<b>(17,698)</b>
重估盈餘轉撥至儲備	-	-	-	<b>1,427</b>	-	<b>1,427</b>
重新分類	-	-	<b>(480)</b>	<b>(1,206)</b>	-	<b>(1,686)</b>
二〇一七年十二月三十一日	<b>3,919</b>	<b>1,710</b>	<b>1,610</b>	<b>12,867</b>	-	<b>20,106</b>
<b>累積折舊及減值</b>						
二〇一六年一月一日	915	1,478	-	8,204	9,972	20,569
匯率調整	(21)	(51)	-	(69)	-	(141)
本年折舊	60	101	-	652	483	1,296
出售時撥回	-	-	-	(74)	(104)	(178)
出售附屬公司	-	-	-	(1,172)	(5,044)	(6,216)
重新分類	-	-	-	128	47	175
二〇一六年十二月三十一日及 二〇一七年一月一日	<b>954</b>	<b>1,528</b>	-	<b>7,669</b>	<b>5,354</b>	<b>15,505</b>
匯率調整	<b>24</b>	<b>48</b>	-	<b>77</b>	-	<b>149</b>
本年折舊	<b>63</b>	<b>83</b>	-	<b>580</b>	<b>131</b>	<b>857</b>
出售時撥回	-	-	-	<b>(439)</b>	<b>(107)</b>	<b>(546)</b>
出售附屬公司	<b>(80)</b>	<b>(1,331)</b>	-	<b>(2,115)</b>	<b>(5,378)</b>	<b>(8,904)</b>
重新分類	-	-	-	<b>(156)</b>	-	<b>(156)</b>
二〇一七年十二月三十一日	<b>961</b>	<b>328</b>	-	<b>5,616</b>	-	<b>6,905</b>
<b>賬面淨值</b>						
二〇一七年十二月三十一日	<b>2,958</b>	<b>1,382</b>	<b>1,610</b>	<b>7,251</b>	-	<b>13,201</b>
二〇一六年十二月三十一日	3,031	7,930	1,947	7,015	812	20,735

二〇一六年，興建中的酒店物業包括美利大廈因其應佔土地及建築成本不能可靠地分配，其總額港幣五十八億六千八百萬元已包括在酒店及會所物業內。此額不需作出折舊。

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業、 廠房及設備 港幣百萬元	通訊媒體 及娛樂設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>b. 業權</b>						
二〇一七年十二月三十一日						
位於香港 中期契約	792	-	-	2,651	-	3,443
位於香港以外 中期契約	2,166	1,382	1,610	1,917	-	7,075
	<b>2,958</b>	<b>1,382</b>	<b>1,610</b>	<b>4,568</b>	-	<b>10,518</b>
二〇一六年十二月三十一日						
位於香港 長期契約	81	139	-	6	-	226
位於香港 中期契約	853	5,934	-	2,769	-	9,556
位於香港以外 中期契約	2,097	1,857	1,947	1,493	-	7,394
	934	6,073	-	2,775	-	9,782
	3,031	7,930	1,947	4,268	-	17,176

**c. 物業、廠房及設備減值**

於每個結算日管理層會對物業、廠房及設備的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。該評估會以每個資產的使用價值或其公允價值減銷售成本（以較高者）的可收回數額來進行評估。

## 財務報表附註

### 10. 聯營公司權益

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應佔資產淨值	<b>7,396</b>	6,627
商譽	<b>1,853</b>	1,961
	<b>9,249</b>	8,588
應收聯營公司款項	<b>7,359</b>	5,849
	<b>16,608</b>	14,437
應付聯營公司款項(附註18)	<b>(2,933)</b>	(3,390)
	<b>13,675</b>	11,047

- a. 於二〇一七年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第189頁。
- b. 在應收聯營公司款項中包括借給若干聯營公司的貸款合共港幣三億七千一百萬元(二〇一六年：港幣三億七千一百萬元)，為無抵押及附帶利息貸款。應收聯營公司款項為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月內收回。款項並沒有逾期或出現減值。

應付聯營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。

- c. 聯營公司包括總額港幣十八億五千三百萬元(二〇一六年：港幣十九億六千一百萬元)的商譽，其中主要為本集團持有67.6%權益的附屬公司－現代貨箱碼頭購入Mega Shekou Container Terminals Limited時所產生。該交易是根據於二〇〇七年簽訂的有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議。
- d. 上述所有聯營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。
- e. 於二〇一七年十二月三十一日，本集團沒有個別重要聯營公司。

個別非重要聯營公司總計資料如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
個別非重要聯營公司於綜合財務報表中的總賬面值	<b>9,249</b>	8,588
本集團應佔聯營公司總額		
是年盈利	<b>1,331</b>	923
是年其它全面收益	<b>507</b>	(503)
是年全面收益總額	<b>1,838</b>	420

## 11. 合營公司權益

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應佔資產淨值	<b>8,970</b>	7,812
應收合營公司款項	<b>4,867</b>	8,898
應付合營公司款項(附註18)	<b>13,837</b> <b>(592)</b>	16,710 (1,875)
	<b>13,245</b>	14,835

- a. 於二〇一七年十二月三十一日各主要合營公司之有關資料已詳列於第190頁。
- b. 本集團主要合營公司採用權益法於綜合財務報表內入賬。
- c. 在應收合營公司款項中包括借給合營公司的貸款港幣三億一千五百萬元(二〇一六年：港幣三十三億六千三百萬元)，為附帶利息貸款。應收合營公司款項為無抵押及無限定還款期及預期不會於未來十二個月收回。該等應收款項並沒有逾期或出現減值。
- 應付合營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及無限定還款期。
- d. 於二〇一七年十二月三十一日，本集團沒有個別重要的合營公司。個別非重要合營公司總計資料如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
個別非重要合營公司於綜合財務報表中的總賬面值	<b>8,970</b>	7,812
本集團應佔合營公司總額		
是年盈利	<b>2,958</b>	1,983
是年其它全面收益	<b>547</b>	(585)
是年全面收益總額	<b>3,505</b>	1,398

## 財務報表附註

### 12. 股本投資

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
上市投資		
— 香港上市	<b>14,763</b>	4,265
— 香港以外上市	<b>4,262</b>	1,432
非上市投資	<b>84</b>	26
	<b>19,109</b>	5,723

股本投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，代表一個由藍籌股組成具長線增長潛力及提供與整體市場相符的合理股息回報的組合，於該組合內每項個別投資相對集團總資產而言並不重大。

### 13. 商譽及其它無形資產

	商譽 港幣百萬元	其它無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>成本值</b>			
於二〇一六年一月一日、二〇一六年十二月三十一日、 二〇一七年一月一日及二〇一七年十二月三十一日	<b>298</b>	<b>12</b>	<b>310</b>
<b>累計攤銷</b>			
於二〇一六年一月一日、二〇一六年十二月三十一日、 二〇一七年一月一日及二〇一七年十二月三十一日	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>賬面淨值</b>			
於二〇一七年十二月三十一日	<b>298</b>	<b>-</b>	<b>298</b>
於二〇一六年十二月三十一日	298	-	298

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇一七年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以使用價值計算。經測試後並不需作出減值。

## 14. 待沽物業

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
待沽發展中物業	<b>19,210</b>	20,365
待沽物業	<b>5,990</b>	3,509
	<b>25,200</b>	23,874

- a. 於二〇一七年十二月三十一日，預期港幣一百五十六億六千萬元（二〇一六年：港幣一百零一億八千四百萬元）之待沽發展中物業，需在一年後才可完成工程。
- b. 待沽發展中物業包括購買位於中國內地的若干土地／物業的訂金港幣一百一十八億六千七百萬元（二〇一六年：港幣二億九千六百萬萬元）。
- c. 待沽發展中物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中較低數額報值。於二〇一七年十二月三十一日，按可變現淨值報值的物業總面賬為港幣五億八千三百萬元（二〇一六年：港幣三十億三千七百萬元）。
- d. 於二〇一七年十二月三十一日，包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
位於香港 中期契約	<b>1</b>	2
位於香港以外 長期契約	<b>19,294</b>	15,788
中期契約	<b>215</b>	221
	<b>19,510</b>	16,011

## 財務報表附註

### 15. 應收貿易及其它賬項

#### a. 賬齡分析

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

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	177	411
三十一日至六十日	37	70
六十一日至九十日	14	31
九十日以上	108	143
	336	655
其它應收賬項及預付	4,856	3,626
	5,192	4,281

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

#### b. 應收貿易賬項減值

應收貿易賬項的減值虧損是在準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關的數額的可能性極低時，則減值虧損會直接在應收貿易賬項內撇銷。

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成部分如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
於一月一日	23	86
減值撥備	-	1
撇銷未能收回款項	-	(1)
出售附屬公司	(9)	(63)
於十二月三十一日	14	23

#### c. 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇一七年十二月三十一日，98%（二〇一六年：95%）的集團應收貿易賬項並沒有減值，而當中的66%（二〇一六年：78%）為沒有逾期或逾期少於兩個月。

本集團考慮歷史及前瞻性因素後，由於顧客的信貸質素沒有重大改變，已過期結餘被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。本集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

## 16. 衍生金融工具

	二〇一七年		二〇一六年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
<b>於收益表按公允價值處理</b>				
定息至浮息利率掉期合約	132	39	264	73
浮息至定息利率掉期合約	–	176	9	168
跨貨幣利率掉期合約	80	706	152	1,479
遠期外匯合約	77	–	154	504
<b>總額</b>	<b>289</b>	<b>921</b>	579	2,224
<b>分析</b>				
流動	109	343	332	685
非流動	180	578	247	1,539
<b>總額</b>	<b>289</b>	<b>921</b>	579	2,224

於結算日，以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇一七年		二〇一六年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
<b>定息至浮息利率掉期合約</b>				
到期日少於一年	1	7	76	2
到期日在一至五年	46	3	60	23
到期日多於五年	85	29	128	48
	132	39	264	73
<b>浮息至定息利率掉期合約</b>				
到期日少於一年	–	26	–	–
到期日在一至五年	–	78	3	131
到期日多於五年	–	72	6	37
	–	176	9	168
<b>跨貨幣利率掉期合約</b>				
到期日少於一年	12	207	107	3
到期日在一至五年	49	362	33	1,152
到期日多於五年	19	137	12	324
	80	706	152	1,479
<b>遠期外匯合約</b>				
到期日少於一年	21	–	5	504
到期日在一至五年	56	–	149	–
	77	–	154	504
<b>總額</b>	<b>289</b>	<b>921</b>	579	2,224

## 財務報表附註

- a. 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	<b>10,151</b>	17,671
浮息至定息利率掉期合約	<b>8,230</b>	8,230
跨貨幣利率掉期合約	<b>24,343</b>	29,247
遠期外匯合約	<b>13,848</b>	30,233

- b. 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具的公允價值轉變於綜合收益表確認。
- c. 於年內遠期外匯合約的虧損為港幣三億四千五百萬元（二〇一六年：盈餘港幣八千三百萬元），於綜合收益表內確認。
- d. 於年內跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約的公允價值分別為盈餘港幣四億三千三百萬元（二〇一六年：虧損港幣七千二百萬元）及虧損港幣一億四千一百萬元（二〇一六年：盈餘港幣三億零九百萬元），於綜合收益表內的財務支出確認。
- e. 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議在若干情況可供抵銷的機制下進行衍生工具交易。因沒有參與方行使其權利去抵銷於財務報表已確認的數額，於二〇一七年十二月三十一日，本集團沒有抵銷任何金融工具。

## 17. 銀行存款及現金

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
銀行存款及現金	<b>45,697</b>	36,957

於二〇一七年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

- 存放在中國內地的銀行存款相等於港幣一百三十四億七千三百萬元（二〇一六年：港幣一百九十六億零八百萬元）。該匯款是受中華人民共和國外匯條例管制。
- 人民幣十七億三千五百萬元折合港幣二十億七千六百萬元（二〇一六年：人民幣十一億八千四百萬元折合港幣十三億二千四百萬元）是只用於若干指定中國內地地產發展項目之銀行存款。

銀行存款年實際利率為1.4%（二〇一六年：1.9%）。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
人民幣	<b>13,674</b>	19,988
港幣	<b>31,159</b>	15,560
美元	<b>851</b>	1,399
新加坡幣	<b>11</b>	8
其它貨幣	<b>2</b>	2
	<b>45,697</b>	36,957

18. 應付貿易及其它賬項

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

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	313	349
三十一日至六十日	187	261
六十一日至九十日	33	39
九十日以上	108	188
	<b>641</b>	837
租金及客戶按金	1,017	4,129
建築成本應付賬項	7,113	8,112
應付聯營公司款項	2,933	3,390
應付合營公司款項	592	1,875
其它應付賬項	4,686	5,902
	<b>16,982</b>	24,245

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣十九億七千八百萬元（二〇一六年：港幣四十四億二千六百萬元），主要為租金及客戶按金。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付、確認收入或須於收到通知時償還。

19. 出售物業按金

出售物業按金為港幣十一億八千萬元（二〇一六年：三十四億五千一百萬元）預期多於一年後於綜合收益表確認收入。

## 20. 銀行借款及其它借款

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
<b>債券及票據（無抵押）</b>		
攤還年期少於一年	4,289	10,254
攤還年期在一至二年	9,168	4,081
攤還年期在二至五年	6,070	12,788
攤還年期多於五年	3,680	5,474
	<b>23,207</b>	<b>32,597</b>
<b>銀行借款（有抵押）</b>		
攤還年期少於一年	3,494	985
攤還年期在一至二年	195	3,408
攤還年期在二至五年	818	1,965
攤還年期多於五年	335	335
	<b>4,842</b>	<b>6,693</b>
<b>銀行借款（無抵押）</b>		
攤還年期少於一年	2,359	3,939
攤還年期在一至二年	712	2,606
攤還年期在二至五年	5,289	14,959
	<b>8,360</b>	<b>21,504</b>
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>36,409</b>	<b>60,794</b>
以上借貸按剩餘年期分析：		
<b>流動借貸</b>		
攤還年期少於一年	10,142	15,178
<b>非流動借貸</b>		
攤還年期在一至五年	22,252	39,807
攤還年期多於五年	4,015	5,809
	<b>26,267</b>	<b>45,616</b>
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>36,409</b>	<b>60,794</b>

a. 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位（包括詳列於附註23(b)的跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約之影響）：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
港幣	26,109	50,121
人民幣	10,300	10,673
	<b>36,409</b>	<b>60,794</b>

## 財務報表附註

- b. 集團借貸利率（包括詳列於附註23(a)及(b)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響）如下：

	二〇一七年		二〇一六年	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
<b>定息借貸</b>				
債券及票據	3.1	5,270	3.0	8,060
銀行借款	2.6	8,831	2.6	8,230
		<b>14,101</b>		16,290
<b>浮息借貸</b>				
債券及票據	3.2	17,937	3.5	24,537
銀行借款	3.4	4,371	2.6	19,967
		<b>22,308</b>		44,504
<b>借貸總額</b>		<b>36,409</b>		60,794

- c. 除了合共港幣一百二十一億三千八百萬元（二〇一六年：港幣一百一十九億七千八百萬元）的貸款是以公允價值列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內清償。
- d. 本集團的借貸總額包括若干於中國內地的附屬公司及現代貨箱碼頭的銀行借款合共港幣八十一億五千一百萬元（二〇一六年：港幣一百二十五億五千二百萬元）。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- e. 於二〇一七年十二月三十一日，本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣一百八十六億零一百萬元（二〇一六年：港幣一百七十七億零五百萬元）的若干發展中物業、投資物業和物業、廠房及設備以作擔保。
- f. 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候有關集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

## 21. 以股份為基礎作支付的交易

本公司於二〇一一年六月採納股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事向合資格參與人以代價港幣十元購入認股權以認購本公司之股份，認股權行使價不得低於以下的最高者：(i)根據認股權書面要約（內載向合資格參與人授出認股權的要約）內所列的有關認購公司股份的每股指示價格；(ii)公司股份在認股權授予日期的收市價（以聯交所日報表所載者為準）；(iii)公司股份在認股權授予日期前五個聯交所交易日的平均收市價（同樣以聯交所日報表所載者為準）；及(iv)一股公司股份的面值（於二〇一四年三月三日生效之新香港《公司條例》（第622章）已廢除票面價，此項並不適用）。已授予認股權分為五部份，當中第一部份已於授予日歸屬，餘下四部份於授予日後一至四年間歸屬。

### a. 授予認股權詳情如下：

	認股權數目	剩餘合約期
授予董事認股權：		
— 於二〇一一年七月四日（於二〇一六年期滿失效）	9,000,000	
— 於二〇一三年六月五日	11,750,000	認股權授予
— 於二〇一六年七月七日	14,500,000	日後五年
授予其它僱員認股權：		
— 於二〇一一年七月四日（於二〇一六年期滿失效）	3,100,000	認股權授予
— 於二〇一三年六月五日	1,500,000	日後五年
已授予認股權總額	39,850,000	

### b. 認股權之公允價值及假設

授予認股權所換取勞務之公允價值按「Binomial Model」於授予日認股權之公允價值計量，並計及認股權授予條款及條件。於截至二〇一七年十二月三十一日止年度，沒有授予新認股權。

### c. 認股權的變動及其加權平均行使價如下：

二〇一七年調整前	授予日	行使價 (港幣元)	行使期	認股權數目		
				於二〇一七年 一月一日	期內行使	於二〇一七年 十一月二十九日
	二〇一三年 六月五日	70.20	二〇一三年六月六日至 二〇一八年六月五日	10,500,000	(1,000,000)	9,500,000
	二〇一六年 七月七日	46.90	二〇一六年七月八日至 二〇二一年七月七日	13,400,000	(3,100,000)	10,300,000
				23,900,000	(4,100,000)	19,800,000
加權平均行使價 (港幣元)				57.14	52.58	58.08

## 財務報表附註

由於分拆九龍倉置業，於二〇一七年十一月二十日（即分派九龍倉置業的記錄日期）尚未行使的19,800,000認股權的認購價已作出調整，自二〇一七年十一月三十日起生效。

二〇一七年調整後	認股權數目							
	授予日	行使價 (港幣元)	行使期	於二〇一七年 十一月三十日	期內行使	於二〇一七年 十二月三十一日	二〇一七年 十二月三十一日 可供行使	剩餘 合約期
	二〇一三年 六月五日	23.83	二〇一三年六月六日至 二〇一八年六月五日	9,500,000	(400,000)	9,100,000	9,100,000	0.5年
	二〇一六年 七月七日	15.92	二〇一六年七月八日至 二〇二一年七月七日	10,300,000	-	10,300,000	1,600,000	3.5年
				19,800,000	(400,000)	19,400,000	10,700,000	
加權平均行使價 (港幣元)				19.72	23.83	19.63	22.65	

二〇一六年	認股權數目									
	授予日	行使價 (港幣元)	行使期	於二〇一六年 一月一日	年度內授予	年度內行使	年度內失效	於二〇一六年 十二月三十一日	二〇一六年 十二月三十一日 可供行使	剩餘 合約期
	二〇一一年 七月四日	55.15	二〇一一年七月五日至 二〇一六年七月四日	9,620,000	-	-	(9,620,000)	-	-	-
	二〇一三年 六月五日	70.20	二〇一三年六月六日至 二〇一八年六月五日	10,500,000	-	-	-	10,500,000	8,400,000	1.5年
	二〇一六年 七月七日	46.90	二〇一六年七月八日至 二〇二一年七月七日	-	14,500,000	(1,100,000)	-	13,400,000	1,800,000	4.5年
				20,120,000	14,500,000	(1,100,000)	(9,620,000)	23,900,000	10,200,000	
加權平均行使價(港幣元)				63.00	46.90	46.90	55.15	57.14	66.09	

年內，於當日行使認股權的加權平均股價為港幣65.24元（二〇一六年：港幣55.63元）。

- d. 就本公司授予公司董事之認股權，依據本集團會計政策附註(v)(i)估計，於截至二〇一六及二〇一七年十二月三十一日止期間確認於綜合收益表內之相關支出如下：

	二〇一七年 港幣千元	二〇一六年 港幣千元
吳天海	12,657	14,857
周安橋	8,205	10,319
李玉芳	8,205	10,319
徐耀祥	4,102	5,160
凌緣庭(由二〇一七年十一月二十三日起退任)	2,500	3,586
陳國邦	2,799	3,586
	38,468	47,827

## 22. 遞延稅項

a. 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
遞延稅項負債	11,252	10,633
遞延稅項資產	(954)	(654)
遞延稅項負債淨額	10,298	9,979

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於年內之變動如下：

	超逾有關折舊 之折舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 重估盈餘 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一六年一月一日	3,133	7,530	(117)	(498)	10,048
於綜合收益表扣除	341	23	48	94	506
購入附屬公司	20	-	-	(8)	12
出售附屬公司	(148)	-	9	58	(81)
匯兌調整	(49)	(478)	20	1	(506)
二〇一六年十二月三十一日 及二〇一七年一月一日	3,297	7,075	(40)	(353)	9,979
於綜合收益表扣除	313	572	416	(3)	1,298
出售附屬公司	(1,885)	-	(15)	356	(1,544)
匯兌調整	66	515	(16)	-	565
二〇一七年十二月三十一日	1,791	8,162	345	-	10,298

b. 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	二〇一七年		二〇一六年	
	可扣稅之 暫時差異/ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅務資產 港幣百萬元	可扣稅之 暫時差異/ 稅務虧損 港幣百萬元	遞延 稅務資產 港幣百萬元
可扣稅之暫時性差異	-	-	479	120
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
— 香港	1,307	216	4,529	747
— 香港以外	3,413	853	3,446	862
	4,720	1,069	7,975	1,609
	4,720	1,069	8,454	1,729

於二〇一七年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以本集團沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損不會有期限。香港以外的稅務虧損（主要來自中國內地）則可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

### 23. 財務風險管理及公允價值

集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。集團財務委員會負責制定、維繫及監察集團的財務管理政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動的影響。集團的庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務的形式運作與集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予集團。

在視為合適時，集團運用衍生工具（主要為遠期外匯合約、利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約），作為融資、對沖及管理集團資產及負債有關的風險。集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大損杆效益的金融產品。

#### a. 利率風險

集團的利率風險主要來自集團借款，浮息借貸使集團承擔現金流量利率風險，定息借貸則使集團承擔公允價值利率風險。為了管理利率風險，集團透過界定政策及以減低集團的資金成本為重點作出定期檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

為配合集團現有的策略，集團簽訂了若干名義數額為港幣九十五億二千九百萬元（二〇一六年：港幣九十五億二千九百萬元）的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，該等合約實際將等同數額的定息票據轉變成浮息借貸。集團簽訂的每一張利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，其現金流量時間與借款的利息支出時間相同。

為了保證未來數年部分的確實的資金成本，集團簽訂了若干名義數額為港幣八十二億三千萬元的十至十五年浮息至定息利率掉期合約，同時亦簽定了兩年同等名義數額的定息至浮息利率掉期合約。該等安排由二〇一一年至二〇一二年往後的八至十三年，有效地將集團部份的浮息借貸鎖定範圍由2.1%至3.6%的固定利率。

於二〇一七年十二月三十一日，在計入上述的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，大約61%（二〇一六年：73%）集團的借貸為浮息，餘下39%（二〇一六年：27%）則為定息（見附註20(b)）。

根據於二〇一七年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%（二〇一六年：1%）及其它可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額增加／減少約港幣二億四千五百萬元（二〇一六年：減少／增加港幣一億四千一百萬元）。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於結算日利率產生變動導致本集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被運用於重估本集團於結算日持有的金融工具令集團承擔公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於結算日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度化影響作估算，預計對本集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇一六年相同的基準進行。

b. 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營首要在香港及次要在中國內地，現金流亦大部份以港幣及人民幣為本位，集團因此承擔中國內地的物業發展及有關港口營運投資人民幣的外幣風險。

本集團也需要就以美元、日元及新加坡幣為單位的借款承擔外幣風險。預計的外幣支出主要與利息支出、本金還款和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，本集團可簽訂遠期外匯合約及掉期合約，以管理上述有關實體的非功能貨幣為本位的預期交易的外幣風險。

本集團的大部分借款均以個別公司的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，借款以港幣或美元為單位。為了管理中國內地投資項目現有及將來資本性開支的財務成本，集團採用一分散融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約。按照現有的會計準則，掉期合約及遠期外匯合約以市值列報及市值變動於綜合收益表確認。

下表詳載了本集團於結算日因並非以集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險承擔。因海外業務之財務報表換算為集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的往來結餘，均不會計入貨幣風險。

	二〇一七年					二〇一六年				
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元	澳元 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元	澳元 百萬元
<b>本集團</b>										
銀行存款及現金	89	304	-	1	-	155	517	-	-	-
股本投資	-	-	-	-	-	184	-	-	-	-
應收貿易及其它賬項	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-
應付貿易及其它賬項	(8)	-	(3)	-	(2)	(31)	(8)	(28)	(1)	(2)
銀行借款及其它借貸	(617)	(5,800)	(11,962)	(260)	(110)	(1,895)	(5,800)	(11,958)	(260)	(110)
公司間結存	25	4,259	-	(250)	-	24	4,331	-	(250)	-
已確認資產及負債產生 的風險總額	(511)	(1,237)	(11,965)	(509)	(112)	(1,560)	(960)	(11,986)	(511)	(112)
遠期外匯合約名義數額										
— 於收益表按公允價值處理	1,670	-	7,000	-	-	2,870	-	52,764	-	-
跨貨幣利率掉期 合約名義數額	(1,008)	1,800	5,000	510	110	(838)	1,800	(40,764)	510	110
機會極高的預測採購	-	-	-	-	-	(53)	-	-	-	-
整體風險淨額	151	563	35	1	(2)	419	840	14	(1)	(2)

此外，於二〇一七年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司以人民幣為功能貨幣，持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金、應付貿易及其它賬項、銀行借款及公司間借款而分別承擔港幣一億六千三百萬元、港幣六百萬元、港幣五億二千四百萬元及港幣三億四千二百萬元（二〇一六年：港幣二億二千五百萬元、港幣六百萬元、港幣五億二千六百萬元及港幣三億三千四百萬元）的外幣風險。

根據於二〇一七年十二月三十一日進行的敏感度分析，預期導致本集團需承擔風險的貨幣匯率可能出現的變動對本集團稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步對中國內地業務的換算進行敏感度分析，人民幣匯兌港元匯率上升／下降1%（二〇一六年：1%），本集團權益總額將增加／減少港幣九億七千萬元（二〇一六年：港幣八億四千三百萬元）。

### c. 權益價格風險

本集團需要承擔股本投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選股本投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團股本投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一七年十二月三十一日進行敏感度分析，本集團的上市股本投資市值每增加／減少10%（所有其它可變因素維持不變）不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。本集團的權益總額則會增加／減少港幣十九億零三百萬元（二〇一六年：五億七千萬元）。分析是以與二〇一六年相同的基準進行。

### d. 流動性風險

集團有一保守流動性風險管理政策，確保有充足儲備的現金和隨時可銷售變現的證券及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及滿足短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理是由集團庫務部門中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

若干非全資附屬公司須按照公司已制定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及借入貸款以滿足預期現金需求。

下表詳載了本集團的衍生及非衍生金融負債於結算日以合約來貼現現金流量（包括按合約利率，或如屬浮息按結算日當時利率及匯率計算的利息支出）和本集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後 但兩年內 港幣百萬元	兩年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
二〇一七年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(36,409)	(40,136)	(9,424)	(12,196)	(13,783)	(4,733)
應付貿易及其它賬項	(16,982)	(16,982)	(15,004)	(1,154)	(794)	(30)
遠期外匯合約	77	77	21	20	29	7
跨貨幣利率掉期合約	(626)	(527)	(148)	(162)	(140)	(77)
利率掉期合約	(83)	(68)	(73)	(1)	26	(20)
	(54,023)	(57,636)	(24,628)	(13,493)	(14,662)	(4,853)
二〇一六年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(60,794)	(65,379)	(16,892)	(11,958)	(29,188)	(7,341)
應付貿易及其它賬項	(24,245)	(24,245)	(19,819)	(2,919)	(1,273)	(234)
遠期外匯合約	(350)	(350)	(499)	12	72	65
跨貨幣利率掉期合約	(1,327)	(967)	63	(357)	(579)	(94)
利率掉期合約	32	45	28	(48)	46	19
	(86,684)	(90,896)	(37,119)	(15,270)	(30,922)	(7,585)

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還，而於二〇一七年十二月三十一日，該擔保最高金額為港幣二百九十三億元（二〇一六年：港幣五百三十四億元）。

#### e. 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等價項目及場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務既定的信貸政策和程序，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。此外，本集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營環境而作出評估。

存放於金融機構的銀行存款及現金及涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信用風險出現。

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註27列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

## 財務報表附註

### f. 資產及負債的公允價值

#### i. 以公允價值例報的資產及負債

下表載列本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性詳述附註8(d)。

#### 以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	公允價值計量於二〇一七年 十二月三十一日歸類為		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>資產</b>			
股本投資：			
— 上市投資	19,025	—	19,025
— 非上市投資	—	84	84
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	77	77
— 利率掉期合約	—	132	132
— 跨貨幣利率掉期合約	—	80	80
	19,025	373	19,398
<b>負債</b>			
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	215	215
— 跨貨幣利率掉期合約	—	706	706
銀行借款及其它借款			
— 債券及票據	—	12,138	12,138
	—	13,059	13,059

	公允價值計量於二〇一六年 十二月三十一日歸類為		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>資產</b>			
可供出售投資：			
— 上市投資	5,697	—	5,697
— 非上市投資	—	26	26
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	154	154
— 利率掉期合約	—	273	273
— 跨貨幣利率掉期合約	—	152	152
	5,697	605	6,302
<b>負債</b>			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	504	504
— 利率掉期合約	—	241	241
— 跨貨幣利率掉期合約	—	1,479	1,479
銀行借款及其它借款			
— 債券及票據	—	11,978	11,978
	—	14,202	14,202

於二〇一六年及二〇一七年十二月三十一日年度，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

遠期外匯合約的公允價值（第二級）是根據比較結算日當時遠期匯率及合約匯率計算。

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值（第二級）是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計本集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

銀行借款及其它借款之公允價值（第二級）乃根據現金流量貼現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率作參考去折現到期日與該等正評值債務一致的相若類型借款。

## ii. 非以公允值列報的資產及負債

本集團以成本或攤銷成本報值的金融資產及負債對於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

## 財務報表附註

### g. 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，也為其它利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，旨在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點兩者之間取得平衡，並因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱負債淨額與權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定負債淨額為貸款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和公司股東應佔儲備。總權益則包括股東權益及非控股股東權益。

於二〇一七年及二〇一六年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款(附註20)	<b>36,409</b>	60,794
減：銀行存款及現金(附註17)	<b>(45,697)</b>	(36,957)
(現金)/負債淨額	<b>(9,288)</b>	23,837
股東權益	<b>141,974</b>	316,794
總權益	<b>145,471</b>	325,406
負債淨額與股東權益比率	不適用	7.5%
負債淨額與總權益比率	不適用	7.3%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

## 24. 股本及儲備

### a. 股本

	二〇一七年 股數(百萬)	二〇一六年 股數(百萬)	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
一月一日	<b>3,032</b>	3,031	<b>29,497</b>	29,441
認股權計劃下發行股票	<b>5</b>	1	<b>263</b>	56
十二月三十一日	<b>3,037</b>	3,032	<b>29,760</b>	29,497

根據香港公司條例第135條，公司普通股並無票面值。

普通股持有人擁有不時收取已宣佈之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於所有普通股均同等享有本公司的剩餘資產。

- b. 除了股本及其它法定資本儲備外，本集團權益包括處理重估股本投資之變動投資重估儲備、根據會計政策附註(v)(i)處理未行使已授予認股權於授予日之公允價值的其它儲備、根據會計政策附註(d)(iv)處理重估持作自用物業之變動的物業重估盈餘及根據會計政策附註(o)處理折算海外業務的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

本集團於二〇一七年十二月三十一日的盈餘儲備包括港幣二十億八千八百萬元（二〇一六年：港幣十七億一千萬元）的中國內地附屬公司之公積盈餘。

集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。

公司的每一項權益於年內的變動顯列如下：

	股本 港幣百萬元	其它儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>公司</b>				
二〇一六年一月一日	29,441	315	41,567	71,323
盈利	-	-	26,473	26,473
認股權計劃下發行股票	56	(4)	-	52
以股份為基礎作支付之費用	-	51	-	51
認股權失效	-	(155)	-	(155)
已付二〇一五年第二次中期股息	-	-	(4,092)	(4,092)
已付二〇一六年第一次中期股息	-	-	(1,758)	(1,758)
二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年一月一日	<b>29,497</b>	<b>207</b>	<b>62,190</b>	<b>91,894</b>
盈利	-	-	13,054	13,054
認股權計劃下發行股票	263	(38)	-	225
以股份為基礎作支付之費用	-	40	-	40
已付二〇一六年第二次中期股息	-	-	(4,762)	(4,762)
已付二〇一七年第一次中期股息	-	-	(1,943)	(1,943)
實物方式分派股息	-	-	(1,562)	(1,562)
二〇一七年十二月三十一日	<b>29,760</b>	<b>209</b>	<b>66,977</b>	<b>96,946</b>

- c. 於二〇一七年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣六百六十九億七千七百萬元（二〇一六年：港幣六百二十一億九千萬元）。
- d. 於結算日後董事會宣佈派發第二次中期現金股息每股港幣0.95元（二〇一六年：第二次中期現金股息：每股港幣1.57元），派息總額港幣二十八億八千七百萬元按三十億三千九百萬股股份計算（二〇一六年：港幣四十七億六千二百萬元按三十億三千二百萬股股份計算）。該項股息於結算日並未確認為負債。

## 財務報表附註

### 25. 公司財務狀況表

	附註	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司		<b>119,681</b>	107,548
應收附屬公司借款		<b>4,785</b>	4,472
應收聯營公司款項		<b>371</b>	371
		<b>124,837</b>	112,391
<b>流動資產</b>			
應收賬項		<b>22</b>	13
銀行存款及現金		<b>34</b>	5
		<b>56</b>	18
<b>總資產</b>		<b>124,893</b>	112,409
<b>非流動負債</b>			
銀行借款及其它借款		<b>(4,785)</b>	(4,472)
		<b>(4,785)</b>	(4,472)
<b>流動負債</b>			
應付賬項		<b>(98)</b>	(87)
應付附屬公司款項		<b>(22,531)</b>	(15,423)
應付聯營公司款項		<b>(533)</b>	(533)
		<b>(23,162)</b>	(16,043)
<b>總負債</b>		<b>(27,947)</b>	(20,515)
<b>淨資產</b>		<b>96,946</b>	91,894
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	<b>29,760</b>	29,497
儲備		<b>67,186</b>	62,397
<b>總權益</b>		<b>96,946</b>	91,894

吳天海  
主席兼常務董事

徐耀祥  
副主席兼集團財務總監

## 26. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一七年十二月三十一日止年度，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- a. 在截至二〇一七年十二月三十一日止年度，本集團所得的租金收入為港幣十億一千萬元（二〇一六年：港幣十一億五千萬元）包括如下：
  - (i) 港幣九億三千七百萬元（二〇一六年：港幣七億零六百萬元）由各個相關的租戶（該等租戶為本公司的最終控股公司主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼等之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部份持有權益之公司）所得。
  - (ii) 港幣七千三百萬元（二〇一六年：港幣四億四千四百萬元）由各個相關的租戶（該等租戶為本公司的最終控股公司之子公司）所得。由於該等交易被視為與連繫人士之交易，根據上市規則亦構成關連交易。
- b. 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及5位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

除以上交易，本集團與連繫人士的應收及應付款項於附註10及11內披露。

## 27. 或然負債

於二〇一七年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣三百五十三億二千四百萬元（二〇一六年：港幣六百四十四億三千八百萬元）。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣二十六億六千四百萬元（二〇一六年：港幣四十二億三千三百萬元）其中港幣八億九千二百萬元（二〇一六年：港幣三十億九千五百萬元）已提取。

於二〇一七年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣五十二億八千五百萬元（二〇一六年：港幣八十八億一千一百萬元）。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣三十四億六千八百萬元（二〇一六年：港幣三十二億零二百萬元）。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

## 財務報表附註

### 28. 承擔

於二〇一七年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

#### a. 計劃開支

	二〇一七年			二〇一六年		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>(I) 物業</b>						
<b>投資物業</b>						
香港	748	—	748	990	429	1,419
中國內地	2,512	5,409	7,921	4,035	6,301	10,336
	<b>3,260</b>	<b>5,409</b>	<b>8,669</b>	5,025	6,730	11,755
<b>發展物業</b>						
中國內地	4,641	12,517	17,158	7,959	12,729	20,688
	<b>4,641</b>	<b>12,517</b>	<b>17,158</b>	7,959	12,729	20,688
<b>物業總額</b>						
香港	748	—	748	990	429	1,419
中國內地	7,153	17,926	25,079	11,994	19,030	31,024
	<b>7,901</b>	<b>17,926</b>	<b>25,827</b>	12,984	19,459	32,443
<b>(II) 非物業</b>						
酒店	—	—	—	1,379	412	1,791
現代貨箱碼頭	113	26	139	247	126	373
有線寬頻	—	—	—	18	211	229
	<b>113</b>	<b>26</b>	<b>139</b>	1,644	749	2,393
<b>集團總額</b>	<b>8,014</b>	<b>17,952</b>	<b>25,966</b>	14,628	20,208	34,836

- i. 物業承擔主要為未來幾年的建築成本包括應佔地價款項港幣二十億元（二〇一六年：港幣十七億元）。
- ii. 發展物業的開支承擔包括於內地的合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣七十二億一千一百萬元（二〇一六年：港幣九十六億六千九百萬元）。

- b. 本集團以經營租賃租用多項物業。這些租賃一般的初始期限為三年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新釐定。租賃費用通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。總經營租賃支出承擔分析如下：

	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
<b>經營租賃支出</b>		
於一年以內	<b>23</b>	7
於一年後而在五年內	<b>5</b>	24
於五年後	<b>-</b>	7
	<b>28</b>	38

## 29. 會計政策變動

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

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

本集團採用這些與本集團有關的政策後的會計政策已詳載於第165頁至184頁的主要會計政策內。

## 30. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項經修訂及新準則，因在二〇一七年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後開始的會計期間適用
《財報準則》第15號 – 來自客戶合約收入	二〇一八年一月一日
《財報準則》第2號（修訂）以股份支付：以股份支付的交易的分類與計量	二〇一八年一月一日
《會計準則》第40號（修訂）轉移投資物業	二〇一八年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號外幣交易及預付代價	二〇一八年一月一日
《財報準則》第16號租賃	二〇一九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）第23號 – 所得稅處理的不確定性	二〇一九年一月一日
《財報準則》第10號及《會計準則》第28號（修訂） – 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	日期有待香港會計師公會釐定

本集團正在評估初始應用期間該等修訂和新準則的預期影響。目前為止，本集團已識別了新準則於若干方面可能對綜合財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情於下文論述。雖然《財報準則》第15號的評估已基本完成，但對於初步採納該準則的實際影響可能會與評估有所不同，因迄今為止所完成的評估是基於本集團目前可獲得的信息，進一步影響可能會於該準則被初始應用在本集團之截至二〇一八年六月三十日止六個月的中期財務報告前被識別。本集團亦可能會改變其會計政策選擇，包括過渡期選擇，直到該準則被初始應用於該財務報告中。

## 財務報表附註

### 《財報準則》第15號 – 來自客戶合約收入

《財報準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第15號將取代現有的收入準則：《會計準則》第18號 – 收入（此涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入）和《會計準則》第11號 – 建造合約（此規定建造合約收入的會計核算）。

本集團正在評估於二〇一八年採用《財報準則》第15號對其綜合財務報表的影響。根據初步評估，本集團已識別了以下方面可能會受到影響：

#### (a) 收入確認的時點

本集團的收入確認政策披露於附註(p)。目前，租金收入於租賃期所涵蓋的會計期間內確認，物流及酒店經營所產生的收入在提供服務時確認，而物業銷售產生的收入通常在所有權風險及回報轉移至客戶時確認。

根據《財報準則》第15號，收入於客戶獲得合約中承諾商品和服務的控制權時確認。《財報準則》第15號確定了對承諾商品或服務的控制權被視為隨時間轉移的三種情況：

- (i) 當客戶同時取得及消耗實體履約所提供的利益時；
- (ii) 當資產被創造或改良時（如在建工程）實體的履約行為創造或改良了客戶所控制的資產；
- (iii) 實體的履約行為並未創造一項可被實體用於替代用途的資產，並且就迄今為止已完成的履約部分實體具有獲得客戶付款的可執行權利。

如果合約條款及實體履約行為並不屬於任何該等三種情況，根據《財報準則》第15號，實體於某一時間點（即控制權轉移時）就銷售商品或服務確認收入。所有權的風險及回報的轉移僅為於釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

本集團對新收入準則如何確認來自投資物業租金收入及物流和酒店業務收入已作評估，並認為不太可能有重大影響。然而，出售發展物業之收入確認預期會受到影響。目前，本集團的物業發展活動在香港和中國內地進行。考慮到合約條款、本集團之業務慣例以及香港和中國內地的法律及監管環境，本集團已評定物業出售合約將不符合收入於一段時間內確認的準則，因此來自出售物業之收入將繼續確認於某個時點。目前，本集團於簽署買賣協議或完成物業發展後（以較後者為準）確認來自出售物業之收入，於這個時點該物業之所有權的風險及回報已轉移至客戶。按新準則的轉移控制權法，本集團已評定出售物業之收入一般於法定轉讓完成時（當客戶有能力直接管理物業使用並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點時）確認。這可能導致收入比現在較遲確認。

## (b) 重大融資部分

《財報準則》第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將大部分提前或延後收取。目前，本集團僅於付款大幅延期時（目前本集團與其客戶間的安排並不常見）採用此政策。

目前，本集團並無於提前收取付款時（目前本集團與其客戶間的安排並不常見）採用此政策。

本集團計劃選擇使用累積效應過渡方法來採納《財報準則》第15號，並將初次應用的累積效應確認為於二〇一八年一月一日期初權益的調整。按《財報準則》第15號之允許，本集團計劃只將新規定應用於二〇一八年一月一日前尚未完成的合同。因為於二〇一七年十二月三十一日尚未完成之發展物業銷售合約的數目有限，本集團預期過渡調整於首次採納《財報準則》第15號將不重大。然而，上述會計政策的預期改變可能會對本集團自二〇一八年起的財務業績造成重大影響。

### 《財報準則》第16號 – 租賃

如主要會計政策(i)所披露，本集團現時將租賃分類為融資租賃和經營租賃，並且根據租賃的分類對租賃安排進行不同的會計核算。本集團作為出租人訂立某些租約，作為承租人訂立其它租約。

預期《財報準則》第16號將不會大幅影響出租人根據租約核算其權利及義務的方式。然而，採用《財報準則》第16號後，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方法核算所有租約，即於租約開始日期，承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計算租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租期為12個月或以下）及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

《財報準則》第16號將主要影響本集團作為租約承租人就物業、廠房及設備（現時分類為經營租賃）的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於綜合損益表內確認開支的時間。如附註28(b)所披露，於二〇一七年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃項下就物業的日後最低租賃付款達港幣二千八百萬元，其中一部分須於報告日期後一至五年內支付。因此，採用《財報準則》第16號後，若干該等款項可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採用《財報準則》第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採用《財報準則》第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

鑑於本集團作為承租人並無重大經營租賃，本集團認為採納《財報準則》第16號將不可能對本集團的綜合財務報表造成重大財務影響。

《財報準則》第16號於二〇一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

## 財務報表附註

### 31. 結算日後事項

董事已於結算日後宣佈派發第二次中期股息。詳情已於附註6披露。

### 32. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇一七年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立及上市的會德豐有限公司。會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

### 33. 財務報表通過

財務報表於二〇一八年三月八日經董事會通過及授權頒佈。

## 主要會計政策

### a. 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》(「會計準則」)及《詮釋》)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。本集團所採用的主要會計政策詳列如下。

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註30。

### b. 財務報表的編製基準

截至二〇一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(w)。

### c. 綜合基準

#### i. 附屬公司和非控股股東權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團參與該實體業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對該實體行使權力以影響回報金額時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利(由本集團及其它人士持有)。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的結餘、交易和現金流，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

## 主要會計政策

非控股股東權益指無論是直接或間接並不歸屬於公司之附屬公司的權益部份，及本集團並未與該等權益持有者達成附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定義務。就每一業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表內的股東權益列示，但與公司股東應佔權益分開。非控股股東權益佔本集團之業績，在綜合收益表內以分配年度溢利之形式列示，而在綜合全面收益表則以分配年度全面收益總額予非控股股東權益與及公司股東應佔權益之形式列示。非控股股東提供借款及其它有契約的義務，將根據附註(f)所載有關的情況，於綜合財務狀況表列示為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動不對控制權有所改變，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

當本集團失去對一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產（附註(f)）的公允價值，或（如適用）按成本初始確認為聯營公司或合營公司投資（附註(c)(ii)）。

本公司財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬（見附註(k)(ii)）。

### ii. 聯營公司和合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不是控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營公司為本集團或本公司及其它人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

除聯營公司或合營公司的投資被界定為可銷售外（或包括在被界定為可銷售的出售組合），於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，另調整本集團於購入後應佔該投資的可辨別淨資產所超出成本之任何金額。往後，需調整在收購後本集團應佔該投資淨資產之變動及在附註(c)(iii)及(k)(ii)所載有關該投資的減值損失。任何超出收購日之成本、本集團應佔該投資收購後和已除稅的業績及年度內的任何減值損失均在綜合收益表內確認，而本集團應佔該投資收購後和已除稅之其它全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。聯營公司和合營公司的會計政策會在需要時作出變更以確保與本集團採取的會計政策保持一致。

當本集團對聯營公司或合營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司或合營公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或合營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和合營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司或合營公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合收益表中確認。

如一間聯營公司轉變為一間合營公司或反之亦然，其保留的權益不用重新計量，而該投資將繼續採用權益法入賬。

在其它情況，當本集團喪失對聯營公司之重大影響或合營公司的共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認於損益內。在喪失重大影響力或共同控制權時，保留於前度投資的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產（附註(f)）的公允價值。

在個別公司財務狀況表所示於聯營公司或合營公司的投資是按成本減去減值虧損報值（見附註(k)(ii)）。

### iii. 商譽

商譽指

- (a) 對轉讓價的公允價值之總和、任何被購入者的非控股股東權益金額及本集團以往曾經持有該被購入者的股東權益；超出
- (b) 本集團在收購日計量應佔該被購入者之可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(b)是大於(a)時，此超出金額當作一議價收購並立即確認為損益。

商譽按成本減除累計減值損失列賬。因業務合併而產生的商譽被分配予每一現金生產單位，或一組合之現金生產單位，而預計該現金生產單位是可從業務合併中獲得協同效應，以及須每年接受減值測試（附註(k)(ii)）。

年內出售的現金產出單位、任何應佔購入商譽均包括在計算出售項目的損益內。

### d. 投資物業和物業、廠房及設備

#### i. 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物（見附註(i)），當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及現正興建或發展中的物業作為未來投資物業用途。

除了投資物業於結算日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入財務狀況表中。如興建中投資物業的公允價值不可可靠地計量，則以成本值減累計折舊及減值虧損報值（見附註(k)(ii)）。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合收益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(p)(i)所述方式入賬。

## 主要會計政策

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣（見附註(i)），而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(i)。

如物業在以往持作自用，此物業計量為物業、廠房及設備直至轉換用途之日。根據附註(d)(iv)，於轉換用途該日物業的賬面值及其公允價值的差額會確認為物業、廠房及設備的重估盈餘，儘管該物業以往以成本入賬。任何現在或過往於轉換用途或於報廢或處置物業該日確認於綜合全面收益表的重估盈餘將不會轉出至綜合收益表。但是日後報廢或處置物業時，任何自應用重估模式所確認的重估盈餘會轉至綜合收益表內。

### ii. 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值（見附註(k)(ii)）。興建中的酒店物業則按成本減去減值虧損報值（見附註(k)(ii)）。

### iii. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值（見附註(k)(ii)）。成本值包括物料、直接勞工、合適比例的運作費用及收購、建設或生產需要相當時間才投入擬定用途的設備的直接借貸成本（見附註(q)）。

### iv. 持作自用的其它物業、廠房及設備

持作自用的其它物業、廠房及設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值（見附註(k)(ii)）。

於公允計量模式下持作自用物業重估的變動一般於綜合全面收益表中確認，並分別於權益中累計為物業重估儲備。下列情況下除外：

- 當重估出現減值，減值金額會在綜合收益表內確認，但只限於減值超出該等物業在重估前於重估儲備結餘的金額，及
  - 當重估出現盈餘，盈餘金額會在綜合收益表內確認，但只限於該等物業以往出現減值時於綜合收益表內確認減值的金額。
- v. 報廢或處置物業、廠房及設備所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在綜合收益表中確認。

e. 物業、廠房及設備折舊

折舊乃將物業、廠房及設備成本值減其估計剩餘價值（如有），在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算：

i. 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

ii. 酒店與會所物業

酒店與會所物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過40年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

興建中酒店物業按可使用時始計算折舊。

iii. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備是根據由2年至20年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

iv. 持作自用的其它物業、廠房及設備

所有其它持作自用的物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。這些土地上的建築物的建築成本及根據地契剩餘年期內及預計可用年限之較短者釐定的比率，以直線法計算折舊。

其它持作自用的物業、廠房及設備是根據由3年至25年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

當一項物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（若有）於每年進行檢討。

f. 金融工具

如果本集團成為金融工具的合約其中一方，則在綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始按公允價值計量。

金融資產或金融負債（沒有重大融資部分的應收賬款除外）初始按公允價值加上與其收購或事項直接相關的交易成本計量（對不是按公允價值計量且其變動計入損益的部分）。沒有重大融資部分的應收賬款初始按交易價格計量。

## 主要會計政策

### (i) 金融資產的分類及計量

初始確認時，金融資產被分類為：以攤銷成本計量；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益－債務工具；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益－權益工具；或以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產其後不重新分類至其初始確認，除非本集團改變管理金融資產的業務模式。

如果金融資產符合以下條件，並且不是指定以公允價值計量且其變動計入損益，則該金融資產以攤銷成本計量：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條件在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

在初始確認並非持作買賣用途的股權投資時，本集團可以不可撤回地選擇於其它全面收益中列報投資的公允價值後續變動。該選擇是按投資逐一作出。

未按如上所述分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的所有金融資產應以公允價值計量且其變動計入損益。在初始確認時，本集團可以不可撤回地指定金融資產（在其它方面符合按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其它全面收益）按公允價值計量且其變動計入損益（如果有關的指定可消除或大幅減少會計錯配的發生）。

#### 債務和權益證券投資

除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資，本集團及本公司的債務和權益證券投資政策如下：

綜合財務狀況表中的「股本投資」包括：

- 強制以公允價值計量且其變動計入損益或指定以公允價值計量且其變動計入損益的股本投資證券；該等證券是以公允價值計量且其變動立即於損益中確認；及
- 指定以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的股本投資證券。

本集團選擇在其它全面收益中列報並非持作買賣用途的權益工具投資的公允價值變動。

該選擇是在初始確認時按投資逐一進行並且不可撤回。該等權益工具的收益及虧損概不會重新分類至損益，亦不會於損益中確認減值。股息在損益中被確認為收入，股息明確是指投資成本的部分收回金額（在這種情況下於損益中確認）除外。於其它全面收益中確認的累積損益在處置投資時被轉移至留存收益。

權益證券（除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資）投資初始以公允價值入賬，即交易價值初始列賬，除非於初始確認時的公允價值有別於交易價值，該公允價值是以一個資產或負債相類似的活躍市場報價或按使用來自可觀察的市場數據的估值方法。

#### 金融資產：業務模式評估

本集團評估在於組合層面持有的資產的業務模式目標，因為這最能反映管理業務及向管理層提供信息的方式。考慮的信息包括：

- 組合的既定政策和目標以及該等政策的實際操作。這包括管理層關注獲得合約利息收入的政策、維持特定的利率曲線、將金融資產的期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量的期限相匹配；
- 如何評估組合的表現並向本集團的管理層報告；
- 影響業務模式（及該業務模式下持有的金融資產）表現的風險以及如何管理該等風險；
- 業務經理如何得到補償 — 例如，補償是否根據所管理資產的公允價值或所收取的合約現金流量決定；及
- 過往期間金融資產的銷售頻率、銷量和銷售時點，銷售原因以及未來銷售活動的期望。

在不符合終止確認條件的交易中，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，與本集團對資產的持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公允價值為基準評估和管理的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益。

#### 金融資產：評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息

就評估的目的而言，「本金」的定義是金融資產在初始確認時的公允價值。「利息」的定義是貨幣的時間價值以及與特定時段內未償還本金有關的信用風險以及其它基本貸款風險和成本（如流動性風險和管理費用）和利潤率的代價。

在評估合約現金流量是否僅為支付本金和利息時，本集團考慮工具的合約條款。這包括評估金融資產是否包含可能改變合約現金流量的時點或金額，致使其不符合該項條件的合約條款。在評估時，本集團考慮：

- 將會改變現金流量金額或時點的或有事件；
- 可調整合約票面利率的條款，包括可變利率特徵；
- 提前還款和延期特徵；及
- 限制本集團要求取得指定資產（如無追索權條款）的現金流量的條款。

如果提前償還金額實質上是指未償還本金的未支付本金和利息（可能包括提前終止合約的合理額外補償），則提前償還特征與僅支付本金和利息的標準一致。此外，對於以合約面值金額的重大折扣或溢價收購的金融資產，如果提前償還特征的公允價值在初始確認時並不重大，則允許或要求以合約面值金額加上應計（但尚未支付）合約利息（可能包括提前終止合約的合理額外補償）的金額償還的特征被視為與該標準一致。

## 主要會計政策

### 金融資產：後續計量和損益

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 該等資產隨後以公允價值計量。淨損益，包括任何利息或股息收入，均在損益中確認。

以攤銷成本計量的金融資產 該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。攤銷成本因其減值虧損而直接。利息收入、外匯損益和減值於損益中確認。終止確認的任何收益或損失於損益中確認。

以公允價值計量且其損益計入其它全面收益的權益工具 該等資產隨後按公允價值計量。股息在損益中被確認為收入，除非股息明確是指投資成本的部分收回金額。其它淨損益在其它全面收益中確認，並且從未重分類至損益。

本集團已指定從採用《財報準則》第9號後並非持作買賣用途的權益工具（上市或非上市）的所有投資為按公允價值計量且其變動計入其它全面收益。

### (ii) 終止確認金融資產

本集團僅於自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。本集團並無轉移亦無保留所有的絕大部分風險及回報，並且無保留對金融資產的控制權。

本集團訂立交易，轉移於其財務狀況表上確認的資產，但保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報。在這種情況下，已轉讓資產不會被終止確認。

於終止確認按公允價值計量且其變動計入其它全面收益的金融資產時，以往於投資重估儲備中累計之損益不再重新分類至綜合收益表，而轉入盈餘儲備。

### (iii) 金融負債的分類及計量

金融負債被分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入損益。如果金融負債被列為持作買賣用途，或是衍生工具或在初始確認時被指定為衍生工具，則該金融負債以公允價值計量且其變動計入損益。以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債和淨損益（包括任何利息費用）於損益中確認。其它金融負債後續以實際利息法按攤銷成本計量。利息支出和外匯損益於損益中確認。終止確認的任何利得或損失亦於損益中確認。

### (iv) 終止確認金融負債

本集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

如果金融負債的條款被修訂及經修訂條款的現金流量大部分不同，則本集團亦終止確認該金融負債。在這種情況下，經修訂條款下的新金融負債按公允價值確認。原有金融負債與經修訂條款下新的金融負債的賬面金額差額在損益中確認。

(v) 抵銷

如果本集團只有現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產與金融負債可予抵銷，且其淨額列入財務狀況表內。

收入和費用僅在香港財務報告準則允許的情況下或就一組相似交易（如本集團的交易）所產生的利得和損失按淨額基準列報。

g. 衍生金融工具

衍生金融工具初始以公允價值確認。於每個結算日，公允價值被重新計量。重新計量公允價值產生的利得或虧損即時於損益中確認，如符合現金流量對沖會計或對境外經營淨投資對沖條件的衍生工具，則所產生的任何利得或虧損須依據對沖項目的性質確認（附註(h)）則除外。

在指定對沖關係開始時，本集團記錄風險管理目標和開展對沖的策略。本集團還記錄被套期項目與套期工具之間的經濟關係，包括被套期項目和套期工具的現金流量變動是否應相互抵銷。

h. 對沖

i. 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認肯定承擔，或該資產、負債或肯定承擔所應佔的特定風險並可能影響綜合損益表的已識別部分的公允價值變動的風險的對沖。公允價值對沖按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖風險應佔對沖項目的損益均記入綜合損益表中。

ii. 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作已確認資產或負債的現金流量變動、或很可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會於其它全面收益確認及獨立累計於權益表中。當中任何收益或虧損的無效部分則即時確認於損益內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認金融資產或金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所收購資產或所承擔負債對損益造成影響（例如確認利息收入或支出時）的期間內確認於綜合收益表內。

至於上述兩項會計政策沒有覆蓋的現金流量對沖，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所對沖預期交易對損益造成影響的期間內在綜合收益表中確認。

## 主要會計政策

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計會進行對沖預期交易時，截至當時為止的累計收益或虧損會留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如果預計不會進行對沖交易，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合收益表中確認。

### iii. 對境外經營淨投資的對沖

對於用作對境外經營淨投資的對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在其它全面收益中確認並獨立累計在權益中的匯兌儲備內，直至處置該境外經營時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合收益表中確認。當中的無效部分則即時確認於損益內。確認於其它收益表內的數額會轉撥至損益內之出售海外業務的轉撥調整。

### i. 租賃資產

本集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

#### i. 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣（見附註(d)(i)）；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

#### ii. 以經營租賃方式持有的資產

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表中列支；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益表中列支。

以經營租賃方式購入的土地成本價，按其租賃年期（分類為投資物業（見附註(d)(i)）或持作銷售發展（見附註(l)）除外）以直線法攤銷。

### iii. 以融資租賃方式持有的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）記入物業、廠房及設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如本公司或本集團很可能取得資產的所有權）內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(e)。減值虧損按照附註(k)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益表中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間於損益表中扣除。

### j. 備用節目

備用節目包括於本集團電視頻道播放的代製節目及就特許協議購得的節目的播放權，以及用於特許協議的代製節目及電影。

播放權按成本減累計攤銷（當可用年限並非為無限）及減值損失在財務狀況表報值（見附註(k)(ii)）；攤銷則根據特許期或日後估計播放次數，按加速法計入損益。節目採購後的有關支出在發生時確認為費用。自製節目的成本在發生時撇銷。

用於特許協議的代製節目及電影的成本包括直接及間接製作費用，並以攤銷後成本或可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據每齣節目／電影當年總收入與管理層預測該節目從各方面最終能產生的所有收入的比率攤銷。

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

### k. 資產減值

#### i. 金融資產減值

本集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信用損失（「預期信用損失」）的損失準備。

本集團以相等於整個存續期內的預期信用損失的金額計量損失準備。應收賬款的損失準備一般以相等於整個存續期內的預期信用損失的金額計量。

當確定金融資產的信用風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信用損失時，本集團考慮無須付出過多成本及努力後即可獲得及相關的合理及可靠資料。這包括定量和定性信息以及根據本集團的歷史經驗和知情信用評估的信息，包括未來預測資料。

整個存續期預期的信用損失是因金融工具整個預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信用損失。

12個月的預期信用損失是指因報告日期後12個月內（如果該工具的預計存續期少於12個月，則為較短期間）可能發生的金融工具違約事件而導致的部分預期信用損失。

在所有情況下，在估計預期信用損失時所考慮的最長期間是本集團面臨信用風險的最長合約期間。

## 主要會計政策

### 計量預期信用損失

預期信用損失是信用損失的概率加權估計。信用損失以所有現金所缺金額的現值（即根據合約應歸還予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額）計量。

### 信用減值的金融資產

在各個報告日，本集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的金融資產和以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的債務金融資產是否出現信用減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信用減值」。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 本集團根據本集團在其它情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其它財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

### 在財務狀況表中列報預期信用損失的準備

以攤銷成本計量的金融資產的損失準備從資產的賬面總額中扣除。

### 撤銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷（部分或全部）金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應扣除的金額時。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

## ii. 其它非金融資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，本集團會在每個結算日審閱非金融資產（包括於公司財務狀況表內的附屬公司投資，與及以權益法入賬的聯營公司及合營公司投資（附註(c)(ii)）的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。除此之外，對於商譽及還未可以使用和沒有確定可用年限的無形資產，其可收回數額則按年以其有否減值跡象而作出估計。

### 可收回數額的計算

資產的可收回數額是其公允值減出售成本與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別（即現金產出單元）來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當資產賬面金額或其現金產出單元高於其可收回數額時，便會在損益內確認減值虧損為開支。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元（或該組單元）的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元（或該組單元）內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用價值（如能釐定）。

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回（包括已於中期業績報告計算在內）。

所轉回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益內。

— 中期財務報告及減值

根據《上市規則》，本集團須按《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編制有關年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認及轉回標準。

於中期期間確認有關商譽的減值損失未有於下一期轉回。假設有關於中期期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。

l. 待沽物業

i. 待沽物業

待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未售出單位所分攤包括已資本化的借貸成本在內的總發展成本的比例釐定（見附註(q)）。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定（此變現淨值是指預期可沽售物業減因銷售而產生的費用）。已完成之待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。

待沽物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

## 主要會計政策

### ii. 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本及物料、工資、其它直接費用及合適比例的運作費（見附註(q)）。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用和銷售成本，再計及預期最終達致的價格後得出。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合收益表確認。

### m. 存貨

存貨是按照成本值與可變現值兩者中的較低數額報值。成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。可變現淨值是以管理層根據正常市況定出的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本後得出。

### n. 現金和現金等價項目

現金和現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其它財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

### o. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外附屬公司的財務狀況表均以結算日的兌換率折算為港幣。外幣結餘之以公平值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允值的兌換率折算。

海外業務之業績以年內的每月加權平均兌換率折算為港幣。財務狀況表項目內包括於二〇〇五年一月一日或之後購買海外業務而產生的商譽，則按結算日的兌換率折算為港幣。折算海外業務賬項時產生的差額在其它全面收益表內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在綜合收益表內。

如出售海外業務，便須在計算出售的盈利或虧損時，計及權益中所確認該海外業務的相關累積兌換差額至綜合收益表內。

p. 收入確認

倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本（如適用）能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合收益表中確認：

- i. 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。
- ii. 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙或完成證明的較後者（以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準）時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入在財務狀況表內。
- iii. 通訊、媒體與娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- iv. 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。  
  
上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- v. 利息收入按實際利率法累計確認。
- vi. 來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

q. 借貸成本

直接用於收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化。其它借貸成本於產生期間列為支出。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和在資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。當合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

r. 所得稅

- i. 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在綜合收益表中確認，但在其它收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它收益或直接在權益中確認。
- ii. 當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

## 主要會計政策

- iii. 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅務虧損及稅款抵免產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應課稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認（不包括企業合併的部分）。

當投資物業根據附註(d)(i)所載按公允價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其它情況下，確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

本集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

- iv. 本期所得稅與遞延所得稅結餘及其變動乃分別列示而不會互相抵銷。倘本集團具備合法權利將本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，且符合以下額外條件，則本期所得稅資產與本期所得稅負債抵銷，而遞延所得稅資產則與遞延所得稅負債抵銷：

- 就本期所得稅資產及負債而言，本公司或集團擬按淨額基準結算，或擬在變現資產的同時清償負債；或
- 就遞延所得稅資產及負債而言，倘其與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 於各個預期清繳或收回重大金額的遞延所得稅負債或資產的未來期間，擬按淨額基準變現本期所得稅資產及清償本期所得稅負債或同時變現本期所得稅資產及清繳本期所得稅負債的不同稅務實體。

s. 連繫人士

- i. 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：
  - (a) 控制或共同控制本集團；
  - (b) 對本集團有重大影響；或
  - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。
- ii. 在以下任何情況下一實體會視為與本集團有連繫：
  - (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫）。
  - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業（或該聯營公司或合資企業與該另一實體均屬同一集團）。
  - (c) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
  - (d) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
  - (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
  - (g) 於(i)(a)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。
  - (h) 該實體或集團內任何人員為集團或集團母公司提供主要管理人員服務。

## 主要會計政策

### t. 發出財務擔保，準備和或有負債

#### i. 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人（即擔保人）就擔保受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允價值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本公司政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收益的擔保數額會於擔保期內在綜合損益表攤銷，作為提供財務擔保的收入。此外，如發生下列兩項情形時，會按附註(t)(ii)計提撥備：(i)合約持有人很可能將會要求集團履行擔保合約；及(ii)向集團索償的款項預期超過相關擔保在應付貿易及其它應付帳項內的現有帳面價值（即最初確認的金額減累計攤銷）。

#### ii. 其它準備和或有負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

### u. 分部報告

營運分部及本財務報告附註之各分部項目之款項，於定期向本集團高級管理層提供之財務報告中識別。高級管理層依據該等報告分配資源予本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大營運分部不會累積計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部份此等準則，則該等營運分類可能會被累積計算。

v. 僱員福利

i. 以股份為基礎作支付之費用

授予僱員的認股權按其公允價值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公允價值是在授予日以「Binomial Model」計量，並會計及認股權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有認股權的權利，在考慮到認股權歸屬的可能性後，授予認股權的總估計公允價值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的認股權數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年在綜合收益表中列支／計入（除非該等員工支出符合條件確認為資產），並在以股份為基礎的資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬認股權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄認股權。權益數額在資本儲備中確認，直至認股權獲行使（轉入其他法定資本儲備）或認股權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

ii. 僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款計劃的供款和非貨幣福利成本在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

w. 重大會計估計和判斷

附註23載有與金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

— 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍處於建築或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地決定下除外。投資物業的市場價值由獨立合資格估價師經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市道，並參考當時市場售價和合適的資本化比率而達成。

## 主要會計政策

### – 評估就物業、廠房及設備折舊而進行可用年限

評估就物業、廠房及設備的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括本集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗（視乎操作因素）、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年限是基於本集團的經驗而作出的判斷。

管理層按年檢討物業、廠房及設備可用年限。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年限估計，則可用年限以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

### – 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值（採用有關比率）或淨售價（參考市價）而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的新財務預算／預測均經管理層批准。

### – 評估發展中物業和待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(i)採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(ii)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中物業的可變現淨值時，須要採用已調整風險貼現率，藉此估計待沽發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考數據所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地點最近成交個案、新物業銷售率、市場推廣費用（包括促銷的價格折讓）和物業落成預計成本、法律和監管架構以及一般市道。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

### – 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產方面，需要本集團正式評估有關業務的未來盈利能力。本集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、科技變革以及營運和融資的現金流量。

## 主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一七年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百份率	主要業務
<b>地產</b>				
* 九龍倉發展有限公司	香港	港幣7,000,000,000元分為 7,000,000,000股	100	控股公司
Wharf Peak Properties Limited	香港	港幣30,000,000元分為 3,000,000股	100	地產
康泰源有限公司	香港	港幣500,000元分為 500,000股	100	地產
New Tech Centre Limited	香港	港幣10,000元分為 10,000股	100	地產
* <b>Wharf China Holdings (0004) Limited</b>	英屬處女群島	5,129,000,000股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國置業(0004)有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
柏富企業有限公司	香港	港幣158元分為158股	100	控股公司
加道有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
Cheerwill Properties Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
成都國際金融中心發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
永尚國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
虹活有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	擁有貿易商標
明麗企業有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
悅邦(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
鑫磊環球有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
雄鋒控股有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100	控股公司
長懋控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
Singford International Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
匯勇國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	擁有貿易商標
德高企業投資有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	控股公司
寶博(0004)有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100	控股公司
九龍倉北京有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉重慶有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉大連有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉上海置業有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
邦源投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
ii 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	100	地產
ii 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	200,000,000人民幣	100	地產
ii 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	223,533,440人民幣	100	地產
i 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	144,000,000美元	98	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	221,000,000港幣	100	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	1,580,000,000美元	100	地產
ii 成都時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	170,000,000港幣	100	地產
ii 長沙時代奧特萊斯商業有限公司	中華人民共和國	40,000,000美元	100	地產
ii 九龍倉(長沙)置業有限公司	中華人民共和國	1,192,000,000美元	100	地產
iv 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	20,000,000人民幣	100	地產

## 主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一七年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百份率	主要業務
ii 九龍倉(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000美元	100	控股公司
iv 致昌(北京)企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	100	控股公司
iv 大連德高企業管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100	控股公司
iv 大連盈致企業管理有限公司	中華人民共和國	10,000,000人民幣	100	控股公司
九龍倉中國置業有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	管理服務
Wharf Estates China Limited	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
夏利文中國有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
連昇國際有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
港衡投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
i 成都夏利文物業管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100	物業管理
i 重慶時代廣場物業管理有限公司	中華人民共和國	70,000美元	100	物業管理
i 大連時代豪庭物業管理有限公司	中華人民共和國	1,000,000人民幣	100	物業管理
i 上海夏利文物業管理有限公司	中華人民共和國	500,000美元	100	物業管理
iv 北京西局置業有限公司	中華人民共和國	100,000,000人民幣	100	地產
九龍倉中國地產發展(0004)有限公司	英屬處女群島	1,000,000股每股1美元	100	控股公司
盛興控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
佳唯投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
碩凱有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
雄智控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
品富集團有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
階添有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
卓光控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
康寧控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
捷特投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
權升控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
名寶國際(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
昌智國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
博實控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
珍億有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
洋立控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
陸裕投資有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
業階有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
碩祥有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
江福控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
協慧國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
凱大控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
業鋒投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
望華有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
Onyee Properties Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
耀瑞控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
Pilot Focus International Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
眾朗投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
力麒控股有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100	控股公司
南輝(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
仁柏有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	82	控股公司
晉全有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
日濤國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
昆崙有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百份率	主要業務
伊華投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
步天(0004)有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100	控股公司
旭全有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
浩階有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
美尚投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
南誠(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
穎華控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
橋峰國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
星彩(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
堡業投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
百納投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
嘉森國際有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
通穎投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
晉程控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
領萃投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
華昇控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉成都有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉靜安有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉上海有限公司	香港	港幣10,000,000元分為 10,000,000股	100	控股公司
九龍倉武漢有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉地產中國(0004)有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
寰鑫有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
ii 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	100	地產
ii 九龍倉(武漢)置業有限公司	中華人民共和國	46,000,000美元	100	地產
i 上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	55	地產
ii 上海莉源房地產開發有限公司	中華人民共和國	745,000,000美元	100	地產
ii 上海萊源房地產開發有限公司	中華人民共和國	35,000,000美元	100	地產
ii 上海清源房地產開發有限公司	中華人民共和國	70,000,000美元	100	地產
ii 九龍倉(無錫)置業有限公司	中華人民共和國	307,580,000美元	100	地產
ii 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	26,000,000港幣	100	地產
ii 龍悅房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	3,000,000美元	100	地產
ii 龍嘉房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	275,500,000港幣	100	地產
ii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	6,800,000美元	100	地產
ii 蘇州瑞龍地產發展有限公司	中華人民共和國	63,000,000美元	100	地產
ii 蘇州銀龍地產發展有限公司	中華人民共和國	200,000,000美元	100	地產
ii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	94,900,000美元	100	地產
ii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	45,400,000美元	100	地產
ii 無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	108,600,000美元	100	地產
ii 港盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	16,990,000美元	100	地產
ii 九龍倉(杭州)置業有限公司	中華人民共和國	20,000,000美元	100	地產
ii 堡盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	20,000,000美元	100	地產
ii 錦興房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	126,000,000美元	100	地產
ii 洋立房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	418,000,000港幣	100	地產
ii 望華房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	1,080,000,000港幣	100	地產
ii 富景房地產開發(富陽)有限公司	中華人民共和國	16,000,000美元	100	地產
ii 寧波立成置業有限公司	中華人民共和國	42,000,000美元	100	地產
ii 九龍倉置業(廣州)有限公司	中華人民共和國	1,000,000港幣	100	控股公司
ii 會盈房地產(杭州)有限公司	中華人民共和國	59,930,000美元	100	控股公司

# 主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一七年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百份率	主要業務
ii 杭州杭龍置業管理有限公司	中華人民共和國	5,160,000美元	100	控股公司
iv 蘇州耀龍投資管理有限公司	中華人民共和國	5,000,000人民幣	100	控股公司
九龍倉中國地產發展有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	管理服務
展策有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
實創投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
尚添投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
晉圖控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
銀朋有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
Wharf China Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
九龍倉中國投資管理有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉寧波有限公司	香港	港幣2元分為2股	100	控股公司
九龍倉中國地產有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
浩陽投資有限公司	香港	港幣100,000,000元分為 100,000,000股	100	控股公司
華尚投資有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉中國控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	管理服務
i 九龍倉(上海)企業管理有限公司	中華人民共和國	2,000,000美元	100	管理服務
iv 杭州堡華房地產開發有限公司	中華人民共和國	500,000,000人民幣	100	地產
iv 蘇州祥龍地產發展有限公司	中華人民共和國	64,395,000人民幣	100	地產
iv 蘇州兆龍地產發展有限公司	中華人民共和國	1,823,810,000人民幣	100	地產
i 九龍倉置業(重慶)有限公司	中華人民共和國	300,000美元	100	地產
i 無錫九龍倉物業管理有限公司	中華人民共和國	1,000,000美元	100	物業管理
i 九龍倉(中國)物業管理有限公司	中華人民共和國	7,000,000人民幣	100	物業管理
i 九龍倉(中國)投資有限公司	中華人民共和國	30,000,007美元	100	控股公司
iv 大連時代廣場商業有限公司	中華人民共和國	4,500,000美元	100	地產
i 大上海時代廣場物業管理(上海)有限公司	中華人民共和國	500,000美元	100	物業管理
i 武漢時代廣場物業管理有限公司	中華人民共和國	550,000美元	100	物業管理
<b>物流</b>				
現代貨箱碼頭有限公司	香港	港幣82,049,200元分為 70,116股	68	貨櫃碼頭
i 深圳大鏟灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	4,095,195,813人民幣	44	貨櫃碼頭
<b>酒店</b>				
# Wharf Hotels Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
Chengdu Niccolo Holdings (Hong Kong) Limited	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
萃益有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉中國酒店有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	控股公司
九龍倉酒店管理有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	酒店
ii 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	100	酒店
ii 成都馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	8,000,000美元	100	酒店
<b>投資及其它</b>				
九龍倉有限公司	香港	港幣20元分為2股	100	管理服務
iv Wharf Finance Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
iv Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	融資
# Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本／ 註冊及實收資本	公司股東 應佔權益 百份率	主要業務
Wharf China Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為 5,000,000股	100	融資
iv Wharf Finance (No.1) Limited	香港	港幣2元分為2股	100	融資
Wharf Finance (BVI) No. 1 Limited	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	100	融資
iv Wharf Finance (HK) Limited	英屬處女群島／香港	10股每股1美元	100	融資
iv Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd	新加坡	2股每股1元新加坡幣	100	融資
宜盛控股有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	融資
源加有限公司	香港	港幣1元分為1股	100	融資
Wobble Company Limited	香港	港幣1元分為1股	100	融資

聯營公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	公司股東 應佔權益 百份率	主要業務
<b>地產</b>				
承啟有限公司	香港	普通股	15	地產
會鵬房地產發展有限公司	香港	普通股	50	控股公司
麒愉有限公司	香港	普通股	50	控股公司
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津港威房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
天津雍景灣房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山招商九龍倉房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲上園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲觀園房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
佛山依雲孝德房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
廣州市萬尚房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
北京廣盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
北京亞林東房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25	地產
北京亞林西房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	25	地產
北京亮馬置業有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
杭州築家房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州綠城九龍倉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
浙江綠九置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州綠九濱聞置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州綠九啟奧置業有限公司	中華人民共和國	註冊	35	地產
佛山依雲房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州臻祿投資有限公司	中華人民共和國	註冊	7	控股公司
杭州綠城桂溪房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	7	地產
蘇州孚元置業有限公司	中華人民共和國	註冊	33	地產
蘇州皓龍地產發展有限公司	中華人民共和國	註冊	60	地產
佛山招商果嶺房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
佛山招商光華房地產有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
杭州龍吳房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	22.5	地產
<b>物流</b>				
香港空運貨站有限公司	香港	普通股	21	空運貨站
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	14	控股公司

## 主要附屬公司、聯營公司及合營公司

二〇一七年十二月三十一日

合營公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	應佔權益 百份率	主要業務
<b>地產</b>				
顥領有限公司	香港	普通股	50	地產
朗光國際有限公司	香港	普通股	40	控股公司
貴恆投資有限公司	香港	普通股	50	控股公司
穎澤投資有限公司	香港	普通股	60	控股公司
祥寶投資有限公司	香港	普通股	30	控股公司
Tartar Investments Limited	英屬處女群島	普通股	30	控股公司
擎創有限公司	香港	普通股	50	控股公司
其晉有限公司	香港	普通股	50	控股公司
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	40	地產
重慶嘉益房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	註冊	30	地產
天津贏超房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波姚景房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
大連九龍倉綠城置業有限公司	中華人民共和國	註冊	60	地產
上海龍驤房地產開發有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
深圳前晉置業有限公司	中華人民共和國	註冊	50	地產
重慶尼依格羅酒店有限公司	中華人民共和國	註冊	50	酒店

# 直接持有的附屬公司

\* 上市公司

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。

iii 根據中國法律註冊為外商經營企業。

iv 根據中國法律註冊為全內資經營企業。

附註：

(甲) 於二〇一七年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有# 號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司。

(乙) 上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬、聯營公司及合營公司。

(丙) 以下債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保。

附屬／借款公司	債務證券的簡述	尚未償還的本金數額
Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	2億港元
Wharf Finance Limited	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1.6億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3.26億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一八年到期的港元浮息保證票據	1億港元
	於二〇一八年到期的日圓定息保證票據	20億日圓
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	1.5億港元
	於二〇一九年到期的美元定息保證票據	4億美元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.7億澳元
	於二〇一九年到期的澳元定息保證票據	0.25億澳元
	於二〇一九年到期的澳元浮息保證票據	0.15億澳元
	於二〇一九年到期的美元浮息保證票據	0.1億美元
	於二〇二〇年到期的美元浮息保證票據	0.2億美元
	於二〇二一年到期的美元定息保證票據	0.5億美元
	於二〇二一年到期的港元定息保證票據	3.45億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	4.24億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	0.6億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.12億港元
	於二〇二二年到期的港元定息保證票據	3.82億港元
	於二〇二二年到期的美元定息保證票據	0.6億美元
	於二〇二三年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二三年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	5億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.95億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.85億港元
	於二〇二四年到期的港元定息保證票據	1.77億港元
	於二〇二五年到期的港元定息保證票據	8億港元
	於二〇二七年到期的港元定息保證票據	2.3億港元
	於二〇四〇年到期的港元定息保證票據	2.5億港元
Wharf Finance (No.1) Limited	於二〇一八年到期的人民幣定息保證票據	8億人民幣
	於二〇一八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇一九年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇一九年到期的港元定息保證票據	2.4億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	5.5億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	1.8億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇二〇年到期的港元定息保證票據	1億港元
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	1億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇二〇年到期的人民幣定息保證票據	3億人民幣
	於二〇二一年到期的新加坡元定息保證票據	2.6億新加坡元
	於二〇二三年到期的人民幣定息保證票據	2億人民幣
	於二〇二六年到期的日圓定息保證票據	100億日圓
Wharf MTN (Singapore) Pte. Ltd	於二〇一八年到期的新加坡元定息保證票據	2.5億新加坡元
九龍倉集團有限公司	於二〇一九年到期的人民幣定息票據	40億人民幣

# 主要物業撮要表

二〇一七年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數 (平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
<b>香港</b>					
<b>物業 (投資)</b>					
<b>其它</b>					
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	-	-	-	566,000
山頂寶吉道8號& 32號種植道Strawberry Hill之部分單位	13,000	-	-	13,000	-
山頂加列山道63號Chelsea Court	43,000	-	-	43,000	-
山頂種植道11號	46,300	-	-	46,300	-
山頂種植道1號	91,000	-	-	91,000	-
山頂道77號	42,200	-	-	42,200	-
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	1,032,000	-	-	-	1,032,000
	1,833,500	-	-	235,500	1,598,000
<b>香港物業 (投資) 總面積</b>	<b>1,833,500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>235,500</b>	<b>1,598,000</b>
<b>物業 (發展)</b>					
荃灣海盛路11號One Midtown	1,900	-	-	-	1,900
油塘東源街5號Peninsula East	42,600	-	42,600	-	-
	44,500	-	42,600	-	1,900
<b>由聯營公司及合營公司發展</b>					
(所佔權益 - 附註f)					
油塘油塘灣部分地段	601,000	-	11,000	590,000	-
山頂聶歌信山道8號Mount Nicholson	62,000	-	-	62,000	-
	663,000	-	11,000	652,000	-
<b>香港物業 (發展) 總面積</b>	<b>707,500</b>	<b>-</b>	<b>53,600</b>	<b>652,000</b>	<b>1,900</b>
<b>香港總面積</b>	<b>2,541,000</b>	<b>-</b>	<b>53,600</b>	<b>887,500</b>	<b>1,599,900</b>

(備註)	地盤面積		約滿年份	落成／預計		完成階段	公司應佔 實質權益
	(平方呎)	地段編號		落成年份			
(工業)	不適用	TWTL 218	2047	1992		不適用	100%
	不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77		不適用	100%
	29,640	RBL 556 S.A.R.P. & S.B.	2035	2001		不適用	100%
	32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2017		裝修工程施工中	100%
	97,670	RBL 534 S.E., S.F. & R.P.	2028	2021		上蓋結構工程施工中	100%
	76,726	RBL 836	2029	2017		裝修工程施工中	100%
(工業)	165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	1984		重建策劃中	100%
	66,000	TWIL 36	2047	2012		不適用	100%
	42,625	YTIL 40 RP	2062	2016		不適用	100%
	816,872	YTML 22餘段及伸延部分， YTML 28及伸延部分，YTML 29 及伸延部分，及YTML 12、32 及33及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用		策劃中	14.9%
	250,930	IL9007	2060	2016		不適用	50%

# 主要物業撮要表

二〇一七年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數 (平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
<b>中國內地</b>					
<b>物業 (投資)</b>					
<b>已完成投資物業</b>					
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	-
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	188,000	-	188,000	-	-
成都市雙流縣雙楠大道中段633號時代·奧特萊斯	680,000	-	680,000	-	-
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界成都國際金融中心	6,042,000	3,092,000	2,195,000	755,000	-
無錫市南長區太湖廣場無錫國金中心	2,042,000	2,042,000	-	-	-
重慶市江北區江北城A片區重慶國金中心 (所佔權益 - 附註f)	1,748,000	1,160,000	588,000	-	-
上海市靜安區南京西路1717地塊會德豐國際廣場	1,199,000	1,149,000	50,000	-	-
湖南省長沙市金洲新區工業集中區歐洲北路168號時代·奧特萊斯	772,000	-	772,000	-	-
	14,243,800	7,787,800	5,506,000	950,000	-
<b>發展中投資物業</b>					
長沙市芙蓉區東牌樓長沙國金中心	7,535,000	3,274,000	2,649,000	753,000	859,000
	7,535,000	3,274,000	2,649,000	753,000	859,000
武漢市江安區沿江大道160號武漢馬哥孛羅酒店	405,000	-	-	-	405,000
中國四川省成都市錦江區紅星路3段1號國際金融中心成都尼依格羅酒店	448,000	-	-	-	448,000
中國重慶市江北區江北城北大街38號國金中心1號樓重慶尼依格羅酒店 (所佔權益 - 附註f)	198,000	-	-	-	198,000
	1,051,000	-	-	-	1,051,000
<b>中國內地物業 (投資) 總面積</b>	<b>22,829,800</b>	<b>11,061,800</b>	<b>8,155,000</b>	<b>1,703,000</b>	<b>1,910,000</b>

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	148,703	不適用	2043	1999	不適用	100%
	95,799	不適用	2050	2004	不適用	100%
	(a)	不適用	2053	2008	不適用	100%
	(b)	不適用	2039	2008	不適用	100%
	(c)	不適用	2047	2009	不適用	100%
	(d)	不適用	2049/79	2013/14/16	不適用	100%
	313,867	不適用	2047/57	2014	不適用	100%
	(e)	不適用	2050/60	2017	不適用	50%
	136,432	不適用	2049	2010	不適用	98%
	1,299,000	不適用	2055	2016	不適用	100%
(有兩間共500個房間 的酒店)	800,452	不適用	2051	2019	上蓋工程施工中	100%
(有356個房間的酒店)	(a)	不適用	2053	2008	不適用	100%
(有230個房間的酒店)	(d)	不適用	2049	2015	不適用	100%
(以100%公司所有權計 有252個房間的酒店)	(e)	不適用	2050/60	2017	不適用	50%

# 主要物業撮要表

二〇一七年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數 (平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
<b>物業 (發展)</b>					
杭州杭一棉杭州拱墅區杭一棉C/D地塊九龍倉·碧璽·璽悅·璞儷洋房	1,000	-	-	1,000	-
杭州文暉路FG05地塊九龍倉·君璽	130,000	-	-	130,000	-
杭州下城區三塘單元XC0502-R21-40地塊	324,000	-	-	324,000	-
杭州富陽市富春街道迎賓北路/豐收路九龍倉·世紀華府	80,000	-	78,000	2,000	-
杭州市余杭區09省道/康信路項目九龍倉·君廷	1,015,000	-	-	1,015,000	-
杭州市拱墅區申花單元GS05-R21-14地塊·瓏璽	456,000	-	-	456,000	-
杭州市拱墅區申花單元GS05-R21-A01地塊·瓏璽	281,000	-	-	281,000	-
上海市浦東黃浦江沿岸E18地塊.上海濱江壹十八	448,000	-	-	448,000	-
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園	763,000	-	-	763,000	-
上海市浦東新區周浦鎮08單元06-05地塊蘭廷	59,000	-	-	59,000	-
蘇州吳中區尹山湖望湖路郭新路碧堤半島	1,979,000	-	-	1,979,000	-
蘇州吳中區迎春路地塊24號項目	320,000	-	-	320,000	-
蘇州相城區陽澄湖地塊27號項目	2,185,000	-	12,000	2,173,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河時代上河	1,518,000	250,000	-	1,268,000	-
無錫市南長區太湖廣場時代上城	943,000	-	-	943,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫靈園	278,000	-	-	278,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河無錫碧園	1,409,000	-	-	1,409,000	-
成都市東大街·經華南路及大田坎街交界成都市錦江區雍錦匯	113,000	-	-	113,000	-
成都市錦江區東大街與府河交界成都天府時代廣場	28,000	-	28,000	-	-
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊時代小鎮	4,101,000	2,348,000	962,000	791,000	-
雙流縣華陽街道清河社區8組·公興街道藕塘村5組時代上城	1,250,000	-	88,000	1,162,000	-

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計		完成階段	公司應佔 實質權益
				落成年份			
	914,000	不適用	2080	2016		不適用	100%
	258,358	不適用	2080	2017		不適用	100%
	115,648	不適用	2087	2021		策劃中	100%
	553,442	不適用	2051/81	2015		不適用	100%
	1,315,296	不適用	2081	2019		上蓋工程施工中	100%
	211,685	不適用	2086	2019		上蓋工程施工中	100%
	198,596	不適用	2085	2017		不適用	100%
	585,723	不適用	2081	2017		不適用	100%
	170,825	不適用	2043/63	2018		上蓋工程施工中	55%
	526,905	不適用	2083	2016		不適用	100%
	2,501,747	不適用	2081	2019		上蓋工程施工中	100%
	181,643	不適用	2087	2020		策劃中	100%
	1,112,825	不適用	2057/87	2020		策劃中	100%
	1,276,142	不適用	2078	2019		上蓋工程施工中	100%
	3,314,418	不適用	2078	2018		上蓋工程施工中	100%
	1,416,822	不適用	2078	2018		上蓋工程施工中	100%
	2,121,662	不適用	2048/78	2019		上蓋工程施工中	100%
	160,000	不適用	2079	2013		不適用	100%
	761,520	不適用	2045/75	2013		不適用	100%
	(c)	不適用	2047/77	2019		上蓋工程施工中	100%
	800,882	不適用	2053/83	2020		上蓋工程施工中	100%

# 主要物業撮要表

二〇一七年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數 (平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
成都市成華區二環路東三段8號地塊御園	53,000	-	51,000	2,000	-
北京豐台區西局村(近麗澤橋西北角)	1,107,000	-	-	1,080,000	27,000
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	10,000	-	-	10,000	-
	18,851,000	2,598,000	1,219,000	15,007,000	27,000
<b>由聯營公司及合營公司發展</b>					
(所佔權益 - 附註f)					
佛山市禪城區魁奇路北項目依雲上城	2,000	-	2,000	-	-
佛山市南海區獅山辦事處農場村委會項目依雲曦城	83,000	-	-	83,000	-
佛山市南海區桂城A18街區A地塊及A21街區A地塊項目依雲天匯	1,000	-	1,000	-	-
佛山市禪城區季華大橋北側·東平河西側禪西新城南莊綠島湖地塊依雲雍景灣	214,000	-	22,000	192,000	-
佛山市南海區獅山羅村北湖一路南海區羅村孝德湖北面地塊依雲華府	468,000	-	43,000	412,000	13,000
佛山市禪城區文華路東側·彩虹路北側依雲臻園	286,000	-	12,000	274,000	-
佛山市順德區陳村鎮金鎢南路南側曦岸	709,000	-	34,000	675,000	-
佛山市南海九江鎮沙龍路西側悅府	1,251,000	-	34,000	1,186,000	31,000
廣州開發區KXCD-D1-2地塊項目東薈城	5,000	-	1,000	4,000	-
深圳市南山區前海T102-0262地塊 - 深圳市前海公寓項目	274,500	-	16,000	226,000	32,500
北京市朝陽區來廣營鄉項目北京臻園	15,000	-	11,000	4,000	-
北京市豐台區亞林東地塊項目中國疊	429,000	-	-	319,000	110,000
北京市豐台區亞林西地塊項目昆崙域	481,000	-	43,000	335,000	103,000
北京市朝陽區·北至酒仙橋南街·東至將台東路·南至亮馬河北路·西至規劃路亮馬K地塊項目	511,000	-	60,000	361,000	90,000
天津河東區河東路與崑崙路交口海河地塊天津雍景灣	182,000	-	50,000	132,000	-
杭州市西湖區轉塘鎮之江國家旅遊度假區綠城·之江1號	9,000	-	5,000	4,000	-
杭州市蕭山區金惠路綠城九龍倉·錢塘明月	11,000	-	10,000	1,000	-
杭州拱墅區申花單元項目R21-02-A和R21-01地塊雍景灣	36,500	-	20,500	8,000	8,000
杭州蕭山北干街道城北村錢塘明月·玉府	280,000	-	5,000	275,000	-

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	1,130,000	不適用	2050/80	2016	不適用	100%
	395,000	不適用	2087	2020	策劃中	100%
	(b)	不適用	2069	2009	不適用	100%
	1,155,000	不適用	2048/78	2013	不適用	50%
	1,527,000	不適用	2070	2017	不適用	50%
	604,000	不適用	2080	2014	不適用	50%
	639,000	不適用	2083	2017	不適用	50%
	1,069,000	不適用	2083	2018	上蓋工程施工中	50%
	305,722	不適用	2055/85	2019	上蓋工程施工中	40%
	740,000	不適用	2056/86	2019	上蓋工程施工中	40%
	876,000	不適用	2057/87	2020	上蓋工程施工中	50%
	1,181,000	不適用	2081	2016	不適用	33%
	80,000	不適用	2057	2020	策劃中	50%
	783,000	不適用	2082	2017	不適用	33%
	582,000	不適用	2085	2019	上蓋工程施工中	25%
	680,000	不適用	2085	2019	上蓋工程施工中	25%
	605,000	不適用	2086	2020	地基工程施工中	40%
	902,000	不適用	2083	2018	上蓋工程施工中	50%
	2,046,685	不適用	2047/77	2017	不適用	50%
	756,000	不適用	2053/83	2017	不適用	50%
	448,224	不適用	2054/84	2017	不適用	50%
	114,539	不適用	2054/84	2018	上蓋工程施工中	50%

# 主要物業撮要表

二〇一七年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數 (平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它
杭州濱江區濱江R21-6、7地塊柳岸曉風	410,000	-	-	410,000	-
杭州蕭山興議路#18地塊桂語江南	269,000	-	1,000	268,000	-
杭州蕭山博學路#16地塊天鉅府	339,000	-	1,000	338,000	-
蘇州相城區元和路項目	976,000	-	-	976,000	-
蘇州相城區黃橋地塊25號項目	642,000	-	-	642,000	-
寧波東部新城水鄉鄰里E-4#, 7#, 8#, 12# & 13#泊環廷	317,000	-	-	317,000	-
大連中山區解放路桃源區不朽巷桃源里	1,027,000	-	-	1,027,000	-
成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東、沙河以西片區成都環貿廣場	3,573,000	1,163,000	437,000	1,849,000	124,000
重慶市江北區江北城紫御江山	1,552,000	-	117,000	1,435,000	-
重慶市南岸區彈子石C片區國際社區	2,099,000	-	841,000	1,258,000	-
	16,452,000	1,163,000	1,766,500	13,011,000	511,500
<b>中國內地物業(發展)總面積</b>	<b>35,303,000</b>	<b>3,761,000</b>	<b>2,985,500</b>	<b>28,018,000</b>	<b>538,500</b>
<b>中國內地總面積</b>	<b>58,132,800</b>	<b>14,822,800</b>	<b>11,140,500</b>	<b>29,721,000</b>	<b>2,448,500</b>
<b>集團物業(投資)</b>	<b>24,663,300</b>	<b>11,061,800</b>	<b>8,155,000</b>	<b>1,938,500</b>	<b>3,508,000</b>
<b>集團物業(發展)</b>	<b>36,010,500</b>	<b>3,761,000</b>	<b>3,039,100</b>	<b>28,670,000</b>	<b>540,400</b>
<b>集團總面積(附註h)</b>	<b>60,673,800</b>	<b>14,822,800</b>	<b>11,194,100</b>	<b>30,608,500</b>	<b>4,048,400</b>

附註：

- (a) 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- (b) 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- (c) 成都市雙流發展區之部分，地盤總面積為3,900,589平方呎。
- (d) 成都國際金融中心之部分，地盤總面積為590,481平方呎。
- (e) 重慶國金中心之部分，地盤總面積為516,021平方呎。
- (f) 由聯營公司及合營公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- (g) 中國內地發展物業總面積包括8,449,000平方呎已預售但未確認之面積。
- (h) 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約二千二百萬平方呎，主要在中國內地。
- (i) 於二〇一八年一月和二月，集團在蘇州、杭州和廣州購入十幅土地，按應佔份額計算，代價為人民幣一百二十二億元，總樓面面積達五十九萬九千一百平方米。

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
	415,544	不適用	2055/85	2019	上蓋工程施工中	50%
	289,476	不適用	2057/87	2020	上蓋工程施工中	35%
	1,506,379	不適用	2057/87	2019	上蓋工程施工中	22.5%
	1,206,849	不適用	2087	2020	策劃中	33%
	724,116	不適用	2087	2020	策劃中	60%
	708,142	不適用	2080	2018	上蓋工程施工中	50%
	922,475	不適用	2083	2019	上蓋工程施工中	60%
	2,212,128	不適用	2048/78	2014及以後	上蓋工程施工中	30%
	2,335,535	不適用	2050/60	2019	上蓋工程施工中	50%
	6,080,656	不適用	2047/57	2021	上蓋工程施工中	40%

# 十年財務摘要

截至十二月三十一日	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
<b>綜合收益表</b>					
收入	<b>43,273</b>	46,627	40,875	38,136	31,887
營業盈利	<b>20,622</b>	17,065	14,853	14,283	13,280
核心盈利(附註a)	<b>15,718</b>	13,754	10,969	10,474	11,298
未計入物業重估盈餘前的盈利	<b>20,143</b>	20,534	9,793	8,247	12,206
股東應佔盈利	<b>21,876</b>	21,440	16,024	35,930	29,380
股東應佔股息(附註d)	<b>4,830</b>	6,520	5,759	5,486	5,151
<b>綜合財務狀況表</b>					
投資物業	<b>82,128</b>	319,298	310,177	301,890	261,097
物業、廠房及設備	<b>13,201</b>	20,735	22,779	25,027	24,161
聯營公司／合營公司權益	<b>30,445</b>	31,147	35,397	41,479	38,790
股本投資	<b>19,109</b>	5,723	8,102	3,740	3,744
待沽物業	<b>25,200</b>	23,874	37,768	47,543	53,764
銀行存款及現金	<b>45,697</b>	36,957	23,510	18,725	24,515
其它資產	<b>6,867</b>	6,093	6,183	6,254	8,981
資產總額	<b>222,647</b>	443,827	443,916	444,658	415,052
銀行借款及其它借款	<b>(36,409)</b>	(60,794)	(70,707)	(77,984)	(82,587)
其它負債	<b>(40,767)</b>	(57,627)	(56,029)	(52,563)	(48,210)
淨資產	<b>145,471</b>	325,406	317,180	314,111	284,255
股本及其它法定資本儲備	<b>29,760</b>	29,497	29,441	29,376	29,376
儲備	<b>112,214</b>	287,297	278,287	276,119	246,181
股東權益(附註e)	<b>141,974</b>	316,794	307,728	305,495	275,557
非控股股東權益	<b>3,497</b>	8,612	9,452	8,616	8,698
總權益	<b>145,471</b>	325,406	317,180	314,111	284,255
(現金)／負債淨額	<b>(9,288)</b>	23,837	47,197	59,259	58,072
<b>財務資料</b>					
<i>每股資料</i>					
每股盈利(港幣)					
— 核心盈利	<b>5.18</b>	4.54	3.62	3.46	3.73
— 未計入物業重估盈餘	<b>6.64</b>	6.77	3.23	2.72	4.03
— 股東應佔盈利	<b>7.21</b>	7.07	5.29	11.86	9.70
每股資產淨值(港幣)(附註e)	<b>46.75</b>	104.48	101.53	100.82	90.94
每股現金股息(港仙)(附註d)	<b>159.00</b>	215.00	190.00	181.00	170.00
<i>財務比率</i>					
淨負債佔股東權益(%)	不適用	7.5%	15.3%	19.4%	21.1%
淨負債佔總權益(%)	不適用	7.3%	14.9%	18.9%	20.4%
利息倍數(倍)(附註c)	<b>12.9</b>	8.5	7.6	6.1	5.8
股東權益回報(%) (附註b)	<b>9.5%</b>	6.9%	5.2%	12.4%	11.2%
派息率(%)					
— 核心盈利	<b>30.7%</b>	47.4%	52.5%	52.4%	45.6%
— 股東應佔盈利	<b>22.1%</b>	30.4%	35.9%	15.3%	17.5%

附註：

- (a) 核心盈利主要不包括投資物業重估盈餘、金融工具按市價入賬的變動及非經常性項目，當中包括於二〇一七年出售投資物業而產生的收益港幣四十四億九千九百萬元、於二〇一六年出售九倉電訊的收益港幣七十二億六千萬元、於二〇一五年來自重新分類綠城為金融投資而被視作出售之虧損港幣十六億二千萬元及出售太古集裝箱碼頭50%權益而產生的收益港幣六億一千三百萬元、於二〇一二年因認購綠城權益而確認一項會計收益港幣二十二億三千三百萬元、於二〇一〇年重估香港空運貨站的權益所產生的盈餘／稅項撥回合共港幣十二億四千六百萬元及於二〇〇九年出售北京首都時代廣場之盈利港幣十三億九千三百萬元。
- (b) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除以是年平均股東權益計算。
- (c) 利息倍數按照未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利除以財務成本(不扣除資本化利息及不計入公允價值盈利／虧損)。

截至十二月三十一日	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元	二〇一〇年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
<b>綜合收益表</b>					
收入	30,856	24,004	19,380	17,553	15,940
營業盈利	14,170	11,388	9,372	8,554	7,406
核心盈利(附註a)	11,040	8,083	7,088	6,420	4,796
未計入物業重估盈餘前的盈利	13,927	6,727	7,905	7,817	4,194
股東應佔盈利	47,263	30,568	35,750	19,256	5,816
股東應佔股息(附註d)	4,998	3,211	2,930	2,754	2,203
<b>綜合財務狀況表</b>					
投資物業	231,522	184,057	148,241	115,492	98,410
物業、廠房及設備	19,870	18,984	18,397	18,510	21,183
聯營公司／合營公司權益	36,203	27,132	20,860	11,789	11,998
股本投資	3,868	2,703	3,362	1,331	706
待沽物業	48,915	47,511	29,732	17,797	17,272
銀行存款及現金	18,795	32,528	16,900	18,412	15,886
其它資產	9,825	5,058	5,276	7,130	3,099
資產總額	368,998	317,973	242,768	190,461	168,554
銀行借款及其它借款	(74,420)	(75,993)	(49,589)	(39,844)	(38,009)
其它負債	(37,672)	(31,106)	(22,530)	(15,029)	(13,030)
淨資產	256,906	210,874	170,649	135,588	117,515
股本及其它法定資本儲備	29,314	29,314	19,327	19,327	19,327
儲備	219,187	173,943	143,762	109,219	91,748
股東權益(附註e)	248,501	203,257	163,089	128,546	111,075
非控股股東權益	8,405	7,617	7,560	7,042	6,440
總權益	256,906	210,874	170,649	135,588	117,515
(現金)／負債淨額	55,625	43,465	32,689	21,432	22,123
<b>財務資料</b>					
<b>每股資料</b>					
每股盈利(港幣)					
— 核心盈利	3.64	2.70	2.51	2.33	1.75
— 未計入物業重估盈餘	4.60	2.25	2.79	2.84	1.53
— 股東應佔盈利	15.60	10.22	12.64	6.99	2.12
每股資產淨值(港幣)(附註e)	82.04	67.10	59.22	46.68	40.33
每股現金股息(港仙)(附註d)	165.00	106.00	100.00	100.00	80.00
<b>財務比率</b>					
淨負債佔股東權益(%)	22.4%	21.4%	20.0%	16.7%	19.9%
淨負債佔總權益(%)	21.7%	20.6%	19.2%	15.8%	18.8%
利息倍數(倍)(附註c)	7.4	7.9	12.9	16.5	8.1
股東權益回報(%) (附註b)	20.9%	16.7%	24.5%	16.1%	5.9%
派息率(%)					
— 核心盈利	45.3%	39.7%	41.3%	42.9%	45.9%
— 股東應佔盈利	10.6%	10.5%	8.2%	14.3%	37.9%

附註(續上頁)：

- (d) 除上述現金股息外，於二〇一七年，以實物分派方式派發有線寬頻股份及九龍倉置業股份分別為港幣五億六千二百萬元(相等於每股港幣0.19元)及港幣一千九百七十七億七千九百萬元(相等於每股港幣65.14元)。
- (e) 股東權益及每股資產淨值比二〇一六年減少，主要因為動用港幣一千九百七十七億七千九百萬元可供分派儲備作分派特別中期股息以進行分拆九龍倉置業。
- (f) 若干數字已經重新分類及重新編列遵守現時財報準則。

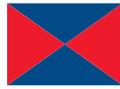
藝術作品來源：

Makoto Fujimura, *Mercy Seat Gold*, p.7

Kim So-Hyung, *The People*, p.16

Relton Marine, *Still Life with Watermelon*, p.48-49





# 九龍倉

---

始創於一八八六年