

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

網址: www.kerryprops.com

(股份代號: 683)

截至二零一八年十二月三十一日止年度全年業績

本公司董事會（「董事會」）公布本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績及財務報表。

業績總覽

截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔溢利為 74.99 億港元，較二零一七年之 92.42 億港元下跌 19%。

本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為 41.54 億港元（二零一七年：25.91 億港元）。截至二零一八年十二月三十一日止年度，在未計入上述公允價值之增加所產生的影響前，本集團錄得股東應佔溢利減少 50% 至 33.45 億港元（二零一七年：66.51 億港元）。減少主要因為自二零一八年一月一日起採納新會計準則（附註 2），為澳門發展中物業作出 11.75 億港元（二零一七年：零）之減值虧損撥備（附註 4）及以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產錄得公允價值淨減少共 14.61 億港元（二零一七年：增加 2 百萬港元）（附註 5）。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股盈利為 5.16 港元，較二零一七年錄得之每股 6.40 港元下跌 19%。

* 僅供識別

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響對本集團股東應佔溢利的影響如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	3,345	6,651	-50%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>4,154</u>	<u>2,591</u>	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	<u><u>7,499</u></u>	<u><u>9,242</u></u>	-19%

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股 0.95 港元（「末期股息」）。連同中期股息每股 0.40 港元，截至二零一八年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股 1.35 港元（二零一七年：每股 1.50 港元，包括中期股息每股 0.45 港元、末期股息每股 0.90 港元及特別股息每股 0.15 港元）。

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	3	21,433,216	35,548,123
銷售成本及直接費用		(12,430,013)	(25,802,623)
毛利	3	9,003,203	9,745,500
其他收入及收益淨額		673,010	882,195
發展中物業之減值虧損撥備	4	(1,175,281)	-
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產公允價值 (減少)/增加淨額	5	(1,461,152)	1,997
行政及其他經營費用		(1,140,217)	(997,524)
投資物業公允價值之增加		4,457,289	1,933,747
除融資費用前經營溢利		10,356,852	11,565,915
融資費用	6	(584,501)	(628,209)
經營溢利	6	9,772,351	10,937,706
應佔聯營公司及合營公司業績		2,141,846	2,060,052
除稅前溢利		11,914,197	12,997,758
稅項	7	(3,178,019)	(2,787,026)
年度溢利		8,736,178	10,210,732
應佔溢利：			
公司股東		7,499,295	9,242,116
非控制性權益		1,236,883	968,616
		8,736,178	10,210,732
每股盈利	8		
- 基本		5.16港元	6.40港元
- 攤薄		5.16港元	6.40港元

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度溢利	8,736,178	10,210,732
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	(57,059)	(131,745)
可供出售投資公允價值之增加	-	225,273
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	122,121	311,482
境外業務的匯兌差異淨額	(3,348,023)	4,592,089
不會重新分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益之金融資產公允價值之增加	61,511	-
年度其他全面收益總額 (已扣除稅項)	(3,221,450)	4,997,099
年度全面收益總額	<u>5,514,728</u>	<u>15,207,831</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	5,025,143	13,215,789
非控制性權益	489,585	1,992,042
	<u>5,514,728</u>	<u>15,207,831</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		5,693,610	6,109,169
投資物業		74,228,117	64,340,586
租賃土地及土地使用權		1,940,187	2,114,323
發展中物業		12,621,212	20,545,581
土地訂金		10,105,186	1,803,074
聯營公司及合營公司		23,032,323	23,832,979
衍生金融工具		24,877	37,342
可供出售投資		-	5,344,294
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		1,326,271	-
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		2,448,729	-
應收按揭貸款		3,969,991	3,641,905
無形資產		122,504	122,504
		135,513,007	127,891,757
流動資產			
發展中物業		8,408,933	6,849,586
已落成之待售物業		10,151,508	16,871,931
應收賬項、預付款項及訂金	9	1,277,878	7,566,211
應收按揭貸款之本期部分		35,905	30,025
可收回稅項		217,190	145,952
儲稅券		189,598	189,347
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		7,145	7,732
衍生金融工具		-	3,645
受限制之銀行存款		522,698	595,906
現金及銀行結存		13,860,952	13,151,714
		34,671,807	45,412,049
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	10	6,908,110	7,630,548
合約負債		6,499,300	-
出售物業所收訂金		-	8,133,574
稅項		2,254,966	2,093,149
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	11	8,141,552	8,903,148
		23,803,928	26,760,419
流動資產淨值		10,867,879	18,651,630
總資產減流動負債		146,380,886	146,543,387
非流動負債			
長期銀行貸款	11	22,625,008	26,781,716
定息債券		2,344,683	2,336,901
非控制性權益貸款		2,131,319	2,106,291
衍生金融工具		62,581	-
遞延稅項		8,275,622	7,606,669
		35,439,213	38,831,577
總資產減負債		110,941,673	107,711,810
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,455,208	1,446,538
股份溢價		13,019,604	12,515,673
其他儲備		9,192,306	12,294,722
保留溢利		73,873,846	68,092,523
		97,540,964	94,349,456
非控制性權益		13,400,709	13,362,354
總權益		110,941,673	107,711,810

財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

此財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務準則」）而編製。此財務報表亦已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露條文而編製。

除以下描述外，本集團之會計政策與截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

以下為已公布準則、對現有準則的修訂本及詮釋，並已於本集團二零一八年一月一日開始的會計期間生效：

香港財務準則 9，「金融工具」

香港財務準則 15，「基於客戶合約的收入確認」

香港財務準則 1 修訂本，「取消首次採納者之短期豁免」

香港財務準則 2 修訂本，「以股份為基礎的支付交易之分類及計量」

香港財務準則 4 修訂本，「應用香港財務準則 9「金融工具」於香港財務準則 4「保險合約」

香港財務準則 15 修訂本，「香港財務準則 15 的澄清」

香港會計準則 28 修訂本，「以公允價值計量聯營公司或合營公司」

香港會計準則 40 修訂本，「投資物業之轉撥」

香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 22，「外幣交易與預付代價」

除以下變更外，以上準則、對現有準則的修訂本及詮釋對本集團之綜合財務報表並沒有重大的影響。

香港財務準則 9「金融工具」

香港財務準則 9 主要針對金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，為對沖會計引進了新規則，並且為金融資產提供了一個新的減值模型。

香港財務準則 15「基於客戶合約的收入確認」

香港財務準則 15 利用五個步驟，釐定確認收入時間及金額之全面框架：(i)辨別客戶合約；(ii)辨別合約中之個別履約責任；(iii)釐定交易價格；(iv)將交易價格分配至履約責任；及(v)於完成履約責任時確認收入。

1. 編製基準及會計政策（續）

自二零一八年一月一日起，本集團對收入採納下列會計政策。

收入是於貨品或服務的控制權轉移給客戶時確認。貨品或服務的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。

倘若本集團在履約過程中符合下列條件時，貨品或服務的控制權便是在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的利益；
- 創建或強化由客戶控制的資產；或
- 沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部份的款項。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按在整個合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權的該時點確認。

履約責任完成進度的計量基於下列能夠最佳描述本集團完成履約責任表現的其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 按本集團為完成履約責任的付出或投放（相對於預期總付出或投放）。

以上會計政策的改變所造成的影響詳見附註 2。

1. 編製基準及會計政策（續）

以下為與本集團營運相關的已公布的準則、對現有準則的修訂本及詮釋，而本集團必須在二零一九年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並無提早採納：

	以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務準則 16，「租賃」	二零一九年一月一日
香港財務準則 9 修訂本，「具有負補償的提前還款特性」	二零一九年一月一日
香港會計準則 19 修訂本，「計劃修改、削減或結算」	二零一九年一月一日
香港會計準則 28 修訂本，「於聯營公司或合營公司的長期權益」	二零一九年一月一日
香港財務準則二零一五年至二零一七年週期年度改進	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 23，「所得稅處理之不確定性」	二零一九年一月一日
香港財務準則 3 修訂本，「業務的定義」	二零二零年一月一日
香港會計準則 1 及香港會計準則 8 的修訂本，「重大的定義」	二零二零年一月一日
香港財務準則 17，「保險合約」	二零二一年一月一日
香港財務準則 10 及香港會計準則 28 的修訂本，「投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資」	有待確定

香港財務準則 16 主要對本集團的營運租賃會計政策有影響。在此新準則的影響下，一項資產(租賃項目的使用權)及一項用於支付租金的財務負債將在綜合財務狀況表內確認。

當以上準則、對現有準則的修訂本及詮釋生效時，本集團將會予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響，惟在現階段並未能確定其對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

2. 會計政策的改變

如附註 1 的解釋，本集團自二零一八年一月一日採納了香港財務準則 9 及香港財務準則 15，導致了會計政策的改變和於此綜合財務報表確認金額的調整。本集團以修正式追溯法應用香港財務準則 9 及香港財務準則 15，比較數字不作重列。

香港財務準則 9 取代了香港會計準則 39「金融工具」中涉及金融資產和金融負債的確認、分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產的減值和對沖會計的條款。香港財務準則 9 對其他與金融工具相關的準則如香港財務準則 7「金融工具 - 披露」也進行了重大的修訂。

香港財務準則 15 取代了香港會計準則 18「收入」和香港會計準則 11「建造合約」及其關於收入及成本之確認、分類和計量相關的詮釋。

採納香港財務準則 9 及香港財務準則 15 的影響如下：

(i) 對財務報表的影響

(a) 本集團於二零一八年一月一日的財務狀況因採納香港財務準則 9 及香港財務準則 15 而受到的影響如下：

	於二零一八年一月一日			
	以往呈列	採納香港財務 準則9的影響 (附註 2(ii))	採納香港財務 準則15的影響 (附註 2(iii))	經重列
	千港元	千港元	千港元	千港元
綜合財務狀況表 (摘錄)				
可供出售投資	5,344,294	(5,344,294)	-	-
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	1,264,760	-	1,264,760
以公允價值計量且其變動計入損 益之金融資產 - 非本期部分	-	4,079,534	-	4,079,534
出售物業所收訂金	8,133,574	-	(8,133,574)	-
合約負債	-	-	8,133,574	8,133,574
其他儲備	12,294,722	(580,277)	-	11,714,445
保留溢利	68,092,523	580,277	-	68,672,800

2. 會計政策的改變 (續)

(i) 對財務報表的影響 (續)

(b) 本集團當期及至結算日的財務報表之個別項目因採納香港財務準則 9 及香港財務準則 15 而受到的影響如下：

	於二零一八年十二月三十一日			
	沒有採納 香港財務準則 9 及 香港財務準則 15 千港元	採納香港財務 準則 9 的影響 千港元	採納香港財務 準則 15 的影響 千港元	現呈報 千港元
綜合財務狀況表 (摘錄)				
聯營公司及合營公司	22,954,299	-	78,024	23,032,323
可供出售投資	3,705,677	(3,775,000)	69,323	-
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	1,326,271	-	1,326,271
以公允價值計量且其變動計入損 益之金融資產-非本期部分	-	2,448,729	-	2,448,729
已落成之待售物業	9,323,170	-	828,338	10,151,508
應收賬項、預付款項及訂金	2,975,521	-	(1,697,643)	1,277,878
應付賬項、已收訂金及應計項目	7,033,847	-	(125,737)	6,908,110
合約負債	-	-	6,499,300	6,499,300
出售物業所收訂金	6,318,847	-	(6,318,847)	-
稅項	2,407,429	-	(152,463)	2,254,966
其他儲備	9,744,783	(619,707)	67,230	9,192,306
保留溢利	73,945,580	619,707	(691,441)	73,873,846
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
	沒有採納 香港財務準則 9 及 香港財務準則 15 千港元	採納香港財務 準則 9 的影響 千港元	採納香港財務 準則 15 的影響 千港元	現呈報 千港元
綜合收益表 (摘錄)				
營業額	23,287,784	-	(1,854,568)	21,433,216
銷售成本及直接費用	(13,360,560)	-	930,547	(12,430,013)
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產公允價值 (減少)/增加淨額	(1,500,582)	39,430	-	(1,461,152)
應佔聯營公司及合營公司業績	2,061,729	-	80,117	2,141,846
稅項	(3,330,482)	-	152,463	(3,178,019)
應佔溢利：				
公司股東	8,151,306	39,430	(691,441)	7,499,295
每股盈利	港元	港元	港元	港元
- 基本	5.61	0.03	(0.48)	5.16
- 攤薄	5.61	0.03	(0.48)	5.16

採納香港財務準則 9 及香港財務準則 15 對綜合現金流動表並無影響。

2. 會計政策的改變（續）

(ii) 香港財務準則 9 - 採納的影響

(a) 金融工具的分類和計量

管理層對本集團於香港財務準則 9 初始採用日（即二零一八年一月一日）所持有金融資產的商業模式和現金流合約條款進行評估，並且將金融工具分類為香港財務準則 9 規定中的相應類型，即以公允價值（變動計入其他全面收益或計入損益）及以攤銷成本計量。

重新分類的主要影響如下：

	可供 出售投資 千港元	以公允價值 計量且其 變動計入 其他全面收益 之金融資產 千港元	以公允價值 計量且其 變動計入損益 之金融資產 (非本期部分) 千港元
期初結餘 - 香港會計準則39	5,344,294	-	-
重新分類	(5,344,294)	1,264,760	4,079,534
期初結餘 - 香港財務準則9	<u>-</u>	<u>1,264,760</u>	<u>4,079,534</u>

此重新分類對本集團權益的主要影響如下：

	可供出售投資 重估儲備 千港元	以公允價值 計量且其 變動計入 其他全面收益 之金融資產儲備 千港元	保留溢利 千港元
期初結餘 - 香港會計準則39	1,521,613	-	68,092,523
投資自可供出售投資重新分類至 以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	(580,277)	-	580,277
投資自可供出售投資重新分類至 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	(941,336)	941,336	-
期初結餘 - 香港財務準則9	<u>-</u>	<u>941,336</u>	<u>68,672,800</u>

於二零一八年一月一日，若干投資之累計公允價值增值共 580,277,000 港元由可供出售投資重估儲備重新分類至保留溢利。

本集團選擇將若干過往分類為可供出售投資以公允價值變動計入其他全面收益列賬，原因為此類投資乃作長期戰略性投資。故於二零一八年一月一日，此等資產的累計公允價值增值共 941,336,000 港元由可供出售投資重估儲備重新分類至公允價值變動計入其他全面收益儲備。

2. 會計政策的改變（續）

(ii) 香港財務準則 9 - 採納的影響（續）

(b) 金融資產減值

新減值模型規定以預期信用損失（而非根據香港會計準則 39 僅以已產生信用損失）確認減值撥備。本集團有兩種以攤銷成本計量的金融資產適用於香港財務準則 9 中最新的預期信用損失模型：

- 應收第二按揭貸款
- 貿易及其他應收賬項（不包括預付款項和應收第二按揭貸款）

本集團對此兩類資產按照香港財務準則 9 修改其評估減值的方法。

(I) 應收第二按揭貸款

對於於二零一八年一月一日已經存在的應收第二按揭貸款，本集團認為在每項應收第二按揭貸款的初始確認時作可靠地評估壞賬發生的機會將產生過度的成本及工序。香港財務準則 9 准許貸款呆壞賬撥備可於每個報告日評估信貸風險高低決定，直至該貸款終止確認。本集團使用預期信用損失模型評估應收第二按揭貸款的信貸風險，當中被評估為不低者而需作的減值撥備對本集團於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日的財務狀況並沒有重大影響。

(II) 貿易及其他應收賬項（不包括預付款項和應收第二按揭貸款）

對於貿易及其他應收賬項（不包括預付款項和應收第二按揭貸款），本集團應用香港財務準則 9 規定的預期信用損失簡化版模型，所有貿易及其他應收賬項（不包括預付款項和應收第二按揭貸款）均以整個存續期內的預期信用損失作撥備。本集團使用預期信用損失模型評估貿易及其他應收賬項（不包括預付款項和應收第二按揭貸款）的信貸風險，當中被評估為不低者而需作的減值撥備對本集團於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日的財務狀況並沒有重大影響。

(iii) 香港財務準則 15 - 採納的影響

物業發展活動的會計處理

在以往的報告期間，當物業擁有權的重大風險及回報全部轉移給予客戶時，本集團確認物業發展活動產生的收入。

2. 會計政策的改變 (續)

(iii) 香港財務準則 15 - 採納的影響 (續)

根據香港財務準則 15，當客戶取得物業的控制權時，方可確認預售物業收入。視乎合約條款及相關法律，發展中物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。如本集團在履約過程中物業並沒有替代用途，而本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團即符合在一段時間內履行責任的條件，並按投入法計量的履約進度確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已落成物業的控制權的時點確認。

出售若干已落成物業的收入確認時間，以往基於物業轉讓所有權的重大風險及回報時予以確認。根據現行控制權轉移的模式，收入將會在較後期當物業合法轉讓或實際轉移至客戶的時點確認。

本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大融資成份時，將會對出售物業的交易價格及收入金額的確認作出調整。

本集團為簽訂物業買賣合約的客戶提供不同優惠。若干優惠代表合約中個別的履約責任。該等履約責任將會成為合約代價的一部分，並於履約責任達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付的任何現金付款，因這並不代表客戶提供商品或服務的公允價值。

為取得預售物業合約所產生的若干成本，以往直接於損益中支銷，採納香港財務準則 15 後，將會可以作資本化處理，並與相關合約於未來確認收入的模式一致。

計入損益的累計確認收入超過客戶累計支付的款項的差額確認為合約資產。客戶累計支付的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。與物業發展活動有關的合約負債在以往呈列為出售物業所收訂金（二零一八年一月一日：8,133,574,000 港元）。

除了合約負債的呈列，採納香港財務準則 15 對本集團於二零一八年一月一日之綜合財務報表並無重大影響。

3. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團年內之營業額及毛利按主要業務及市場分析如下：

	營業額		毛利	
	截至十二月三十一日止年度 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
- 中華人民共和國(「中國」)物業	3,685,853	3,443,835	2,905,140	2,713,551
- 香港物業	1,164,338	1,097,098	926,071	873,773
	4,850,191	4,540,933	3,831,211	3,587,324
物業銷售				
- 中國物業(附註)	7,515,833	8,463,435	2,381,200	2,659,034
- 香港物業	6,959,118	20,626,040	2,398,477	3,090,394
	14,474,951	29,089,475	4,779,677	5,749,428
酒店營運 - 中國物業	2,108,074	1,917,715	392,315	408,748
	21,433,216	35,548,123	9,003,203	9,745,500
主要市場：				
- 中國	13,309,760	13,824,985	5,678,655	5,781,333
- 香港	8,123,456	21,723,138	3,324,548	3,964,167
	21,433,216	35,548,123	9,003,203	9,745,500

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售投資物業為數共 90,902,000 港元（二零一七年：94,013,000 港元），並不包括於營業額內。

3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	截至二零一八年十二月三十一日止年度				
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運分部 總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入					
營業額	13,309,760	8,123,456	21,433,216	-	21,433,216
業績					
分部業績 - 毛利	5,678,655	3,324,548	9,003,203	-	9,003,203
其他收入及收益淨額					673,010
發展中物業之減值虧損撥備					(1,175,281)
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產公允價值 減少淨額					(1,461,152)
行政及其他經營費用					(1,140,217)
投資物業公允價值之增加					4,457,289
除融資費用前經營溢利					10,356,852
融資費用					(584,501)
經營溢利					9,772,351
應佔聯營公司及合營公司業績					2,141,846
除稅前溢利					11,914,197
稅項					(3,178,019)
年度溢利					8,736,178
應佔溢利：					
公司股東					7,499,295
非控制性權益					1,236,883
					8,736,178
折舊及攤銷	490,022	16,114	506,136	3,148	509,284

3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

	截至二零一七年十二月三十一日止年度				
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運分部 總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入					
營業額	<u>13,824,985</u>	<u>21,723,138</u>	<u>35,548,123</u>	-	<u>35,548,123</u>
業績					
分部業績 - 毛利	5,781,333	3,964,167	9,745,500	-	9,745,500
其他收入及收益淨額					882,195
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產公允價值 增加淨額					1,997
行政及其他經營費用					(997,524)
投資物業公允價值之增加					1,933,747
除融資費用前經營溢利					<u>11,565,915</u>
融資費用					(628,209)
經營溢利					<u>10,937,706</u>
應佔聯營公司及合營公司業績					<u>2,060,052</u>
除稅前溢利					<u>12,997,758</u>
稅項					<u>(2,787,026)</u>
年度溢利					<u><u>10,210,732</u></u>
應佔溢利：					
公司股東					9,242,116
非控制性權益					<u>968,616</u>
					<u><u>10,210,732</u></u>
折舊及攤銷	<u>445,797</u>	<u>18,920</u>	<u>464,717</u>	<u>3,040</u>	<u>467,757</u>

4. 發展中物業之減值虧損撥備

本集團於二零零七年通過收購土地擁有公司（該公司現為本集團的全資附屬公司），取得位於澳門南灣湖區 C12 地段項目（「南灣湖區項目」）的全資權益。南灣湖區項目的土地批給有效期至二零一六年七月三十日。儘管本集團不斷提交各種申請和發展方案以使項目得以進行，但項目在完成地基及地盤平整工程後，因澳門特區政府暫停審批本集團所提交的建築圖則，工程被迫停工。直至二零一二年，本集團方獲澳門特區政府正式通知，鑒於澳門歷史城區被納入世界遺產名錄，澳門特區政府正重新考慮南灣湖 C 及 D 區的總體規劃。多年來，本集團不斷地催促澳門特區政府儘速完成南灣湖 C 及 D 區的總體規劃，及處理本集團所提交建築圖則，可惜並無結果。

本集團於二零一六年六月，向澳門特區政府提交土地批給續期的請求，並於同年七月獲澳門特區政府通知，《土地法》不容許為未發展的土地批給續期。土地批給期於二零一六年七月三十日屆滿。在土地批給期屆滿前，澳門特區政府曾公佈一份土地名單，說明土地尚未發展，責任不在承批人，而南灣湖區 C12 地段亦在此名單上。儘管如此，澳門特區政府於二零一八年五月刊登憲報宣告，並通過函件正式通知本集團，南灣湖項目土地批給因未發展而屆滿失效。

於二零一八年六月，本集團向澳門特區中級法院（「法院」）提出上訴，反對澳門特區行政長官宣告土地批給屆滿失效的決定。預計法院會於二零一九年內就該上訴頒令最終決定。

由於澳門特區政府已正式宣佈土地批給屆滿失效，故南灣湖區項目已作全數共約 1,175,000,000 港元之減值撥備。

5. 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值（減少）／增加淨額

截至二零一八年十二月三十一日止年度金融資產公允價值之變化包括投資於上海克虜伯不鏽鋼有限公司（「上海克虜伯」）公允價值之減少 1,500,000,000 港元。

本集團於二零一六年購入上海克虜伯約 24.4% 股權，該公司擁有一幅位於上海市浦東新區的地塊。於二零一八年一月一日前，由於本集團對上海克虜伯的財務及經營政策並沒有重大影響力，本集團將此項投資列為可供出售投資。於二零一八年一月一日採納香港財務準則 9 後，該投資重新分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。

5. 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值（減少）／增加淨額（續）

二零一六年五月，上海市政府發出關於將該專案地塊更改為商業發展用途之新規劃和批覆（「五月批覆」）。其後於二零一七年八月，上海市政府發出另一份批覆，將該專案地塊納入新規劃的世博文化公園的建設範圍。

本集團於二零一六年下半年作出的投資乃基於該五月批覆。項目的各投資方中，一間通過不同投資工具持有該項目的國有企業為當中最大的投資方。

於二零一八年第二季，上海市有關部門曾接觸項目公司並告知其欲將該專案地塊納入世博文化公園建設範圍的意向。雙方自此展開討論及協商，以期達成雙方接受的解決方案，以使本集團能退出該項目，惟並未就徵收補償款項達成結論。預計於二零一九年內可達成最終雙方同意之條款。截至本公告日，項目公司仍為該專案地塊的法定及註冊持有者，享有原土地授予的所有權利。

管理層已聘請持有認可相關專業資格的獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就上海克虜伯於二零一八年十二月三十一日的公允價值作出評估。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用以資產為本的評估方法估算公允價值，該方法是根據個別商業資產的市場價值減去負債以估算該商業的價值，過程需應用判斷來確定公允價值。

6. 經營溢利

截至十二月三十一日止年度
二零一八年 二零一七年
千港元 千港元

經營溢利已計入／扣除下列各項：

計入

股息收入	70,101	77,904
利息收入	676,569	540,392
出售投資物業所得溢利淨額	37,924	18,707

扣除

物業、機器及設備之折舊及租賃土地 及土地使用權之攤銷	509,284	467,757
融資成本總額	949,602	1,347,197
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本	(386,733)	(493,494)
	562,869	853,703
衍生金融工具之公允價值之減少／（增加）	21,632	(225,494)
年內融資費用總額	584,501	628,209

7. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
中國稅項		
本期	(1,474,115)	(1,740,557)
往年之多提／（不足）撥備	903	(7,712)
遞延	(1,199,041)	(385,973)
	(2,672,253)	(2,134,242)
香港利得稅		
本期	(469,618)	(553,379)
往年之多提／（不足）撥備	2,630	(51,268)
遞延	(22,255)	(24,361)
	(489,243)	(629,008)
海外稅項		
本期	(9,037)	(10,158)
往年之不足撥備	(1,905)	-
遞延	(5,581)	(13,618)
	(16,523)	(23,776)
	<u>(3,178,019)</u>	<u>(2,787,026)</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一七年：16.5%）之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照本年度估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之中國及海外國家之現行稅率計算。

中國之土地增值稅乃就出售本集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率 30% 至 60% 徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本）計算。

本年本集團應佔聯營公司及合營公司稅項為 483,954,000 港元（二零一七年：559,266,000 港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

8. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,452,417,742</u>	<u>1,443,939,549</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>7,499,295</u>	<u>9,242,116</u>
每股基本盈利	<u>5.16港元</u>	<u>6.40港元</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
已發行普通股股份加權平均數	1,452,417,742	1,443,939,549
購股權之調整	<u>1,621,526</u>	<u>1,075,525</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,454,039,268</u>	<u>1,445,015,074</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>7,499,295</u>	<u>9,242,116</u>
每股攤薄盈利	<u>5.16港元</u>	<u>6.40港元</u>

9. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零一八年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	120,826	1,905,122
一個月至三個月	16,544	427,595
超過三個月	26,094	1,999,300
	<u>163,464</u>	<u>4,332,017</u>

10. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零一八年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	334,407	669,119
一個月至三個月	22,732	29,869
超過三個月	9,631	15,079
	<u>366,770</u>	<u>714,067</u>

11. 銀行貸款

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	28,378,777	32,439,379
銀行貸款 - 有抵押	2,387,783	3,245,485
銀行貸款總額（附註(i)）	30,766,560	35,684,864
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之 本期部分	(8,141,552)	(8,903,148)
	<u>22,625,008</u>	<u>26,781,716</u>

11. 銀行貸款（續）

(i) 於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
1年內	8,141,552	8,903,148
在第2至第5年內		
- 在第2年內	8,731,082	8,263,691
- 在第3年內	6,908,349	8,665,414
- 在第4年內	5,684,072	5,702,611
- 在第5年內	1,301,505	4,150,000
	22,625,008	26,781,716
於5年內償還	30,766,560	35,684,864

12. 承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團就物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權、發展中物業、合營公司權益及其他（已於年底簽訂合約但未於此財務報表內作出撥備）之資本及其他承擔如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
物業、機器及設備	-	5,189
投資物業	920,725	48,191
租賃土地及土地使用權	4,005,274	342,636
發展中物業	4,237,180	3,789,833
合營公司權益	126,251	1,092,326
其他	297,635	313,205
	9,587,065	5,591,380

13. 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
- 關於若干聯營公司之銀行信貸之擔保 (附註 (i))	2,680,659	1,313,629
- 關於若干銀行批授按揭信貸予中國 若干物業一手買家之擔保 (附註 (ii))	<u>2,296,125</u>	<u>4,242,516</u>
	<u>4,976,784</u>	<u>5,556,145</u>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一八年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 2,680,659,000 港元（二零一七年：1,313,629,000 港元）。由本集團於二零一八年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 2,680,659,000 港元（二零一七年：1,313,629,000 港元）。
- (ii) 本集團就若干位於中國之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一八年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 2,296,125,000 港元（二零一七年：4,242,516,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零一七年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

14. 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為 30,766,560,000 港元（二零一七年：35,684,864,000 港元），其中包括無抵押之總額 28,378,777,000 港元（二零一七年：32,439,379,000 港元）及有抵押之總額 2,387,783,000 港元（二零一七年：3,245,485,000 港元）。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 若干物業之法定抵押，其總賬面淨值合共 16,408,731,000 港元（二零一七年：16,585,886,000 港元）；及
- (ii) 轉讓若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

物業業務回顧

綜覽

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，宏觀環境的不確定性增大，面對的挑戰更形複雜。儘管存在外部阻力，本集團仍能按計劃發展，業績表現正面。在本報告年度後期，銷售略有放緩，年內租賃及酒店業務表現則保持強健。

本集團於二零一八年十二月三十一日所持物業組合（以樓面面積計算），包括發展中物業共2,536萬平方呎（二零一七年：1,896萬平方呎）、已落成之投資物業共1,310萬平方呎（二零一七年：1,204萬平方呎）、酒店物業共467萬平方呎（二零一七年：459萬平方呎）及持有作出售用途之物業共232萬平方呎（二零一七年：351萬平方呎）。優質資產為集團的長遠發展奠定穩固基礎。

物業組合之組成

於二零一八年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積				總計
	中國	香港	澳門 ⁽¹⁾ (千平方呎)	海外	
已落成之投資物業	8,445	2,863	-	1,792	13,100
酒店物業	4,126	38	-	504	4,668
發展中物業	20,887	818	1,988	1,670	25,363
持有作出售用途物業	1,915	400	-	7	2,322
總樓面面積	35,373	4,119	1,988	3,973	45,453

備註：

(1) 澳門物業組合之可發展樓面面積包括一幅已於二零零九年九月交還予澳門特區政府之地塊。根據一份於二零零九年十月十四日刊憲之澳門特區政府公告，將批出另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

中國物業部

中國物業部營業額減少4%至133.10億港元（二零一七年：138.25億港元），降幅反映已落成物業銷售收入下跌11%，儘管租金收入增長7%。毛利亦下降2%至56.78億港元（二零一七年：57.81億港元）。

本部門因應市場需求改變，及配合中央政府的房屋政策，繼續規劃及調整銷售步伐。隨著內地新綜合發展項目啟用，投資物業組合產生的收入及盈利維持穩定增長。

投資物業

本年度內，本集團來自中國已落成投資物業貢獻包括租金和其他費用的營業額為36.86億港元（二零一七年：34.44億港元），毛利按年增加7%至29.05億港元（二零一七年：27.13億港元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團在內地之公寓、商用及辦公室投資物業組合總樓面面積合共845萬平方呎（二零一七年：739萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一八年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積							總計	出租率
	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	濟南		
	(千平方呎)								
辦公室	711	1,429	1,552	102	354	-	195	4,343	88%
商用	98	1,096	104	798	486	435	34	3,051	88%
公寓	277	774	-	-	-	-	-	1,051	89% [#]
	1,086	3,299	1,656	900	840	435	229	8,445	

於二零一七年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積					總計	出租率
	北京	上海	深圳	杭州	天津		
	(千平方呎)						
辦公室	711	1,436	1,552	100	-	3,799	97%
商用	98	1,096	104	812	428	2,538	95%
公寓	277	774	-	-	-	1,051	91% [#]
	1,086	3,306	1,656	912	428	7,388	

上海嘉里華庭二期一幢由二零一七年第四季開始進行裝修之公寓大樓除外。

主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一八年 十二月三十一日之出租率	於二零一七年 十二月三十一日之出租率
靜安嘉里中心一期	96%	95%
靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	98%	98%
浦東嘉里城 ⁽¹⁾	97%	97%
北京嘉里中心 ⁽¹⁾	96%	97%
深圳嘉里建設廣場一期	97%	94%
深圳嘉里建設廣場二期	97%	94%
杭州嘉里中心 ⁽¹⁾	92%	95%
瀋陽嘉里中心 ⁽¹⁾	39%	不適用

備註：

(1) 酒店部分除外。

上海 — 靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海市南京路商業中心區，為本集團地標式綜合發展項目。集團分別持有此中心一期及二期項目之74.25%及51%權益。此項目匯集酒店、商場、辦公室及住宅，並設景致優美的中庭廣場，總樓面面積合共374萬平方呎。靜安嘉里中心為城中優越購物點及罕貴辦公室地段，而另一亮點為品味高尚的香格里拉大酒店。於二零一八年十二月三十一日，辦公室面積99%（二零一七年：98%）及零售面積97%（二零一七年：99%）已租出。靜安香格里拉大酒店於年度內的平均入住率為78%（二零一七年：80%）。

上海 — 浦東嘉里城

本集團在上海浦東區持有40.8%權益之綜合用途物業浦東嘉里城，包括酒店、辦公室、服務式公寓、商場及相關配套設施。於二零一八年十二月三十一日，零售及辦公室面積均100%租出（二零一七年：均為100%），服務式公寓之出租率則為85%（二零一七年：85%）。上海浦東嘉里大酒店於年內之平均入住率為74%（二零一七年：77%）。

北京嘉里中心

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括優質辦公室、購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓。本集團持有北京嘉里中心71.25%權益。於二零一八年十二月三十一日，零售面積的出租率為85%（二零一七年：94%），辦公室面積則租出99%（二零一七年：98%）。於二零一八年十二月三十一日，服務式公寓亦已租出93%（二零一七年：96%）。北京嘉里大酒店於年內的平均入住率為85%（二零一七年：85%）。

深圳嘉里建設廣場

由本集團全資擁有的深圳嘉里建設廣場共有三幢甲級辦公室大樓，坐落於深圳福田商業中心區，連接廣深港客運高速鐵路福田站，交通便捷。於二零一八年十二月三十一日，一期及二期項目出租率均為97%（二零一七年：均為94%）。

瀋陽嘉里中心

新落成的瀋陽嘉里中心位於遼寧省瀋陽市，坐落青年大街東側，為本集團租賃物業組合增添辦公室及商場面積。於二零一八年十二月三十一日，辦公室大樓出租率為19%（二零一七年：不適用），商場出租率為68%（二零一七年：不適用）。瀋陽香格里拉大酒店於年內錄得平均入住率68%（二零一七年：71%）。本集團持有該項目之60%權益。

杭州嘉里中心

杭州嘉里中心位於延安路與慶春路交匯處，毗鄰西湖。此綜合發展項目包括豪華酒店、甲級辦公室、優質公寓及零售商場，總樓面面積共220萬平方呎。於二零一八年十二月三十一日，辦公室大樓出租率為82%（二零一七年：97%），而商場出租率為94%（二零一七年：94%）。杭州城中香格里拉大酒店於年內錄得平均入住率77%（二零一七年：76%）。本集團持有該項目之75%權益。

天津嘉里中心

天津嘉里中心位處河東區海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷。本集團佔此綜合發展項目49%權益，第一期包括酒店、優質住宅及商場，總樓面面積約360萬平方呎。第二期發展正在規劃中。於二零一八年十二月三十一日，商場嘉里匯已租出74%（二零一七年：76%）。天津香格里拉大酒店於年度內之平均入住率為73%（二零一七年：71%）。

濟南祥恒廣場

濟南祥恒廣場位於山東省濟南市歷下區。於二零一八年十二月三十一日，辦公室面積已租出76%（二零一七年：不適用），商場部分則租出37%（二零一七年：不適用）。濟南香格里拉大酒店於年度內之平均入住率為58%（二零一七年：31%）。本集團佔此項目55%權益。

物業銷售

本集團於中國內地已落成物業之銷售錄得營業額 75.16 億港元（二零一七年：84.63 億港元），產生毛利 23.81 億港元（二零一七年：26.59 億港元）。銷售營業額主要來自杭州雲荷廷、南京金陵雅頌居、瀋陽雅頌大苑、成都都城樂頌居、秦皇島海碧台及杭州逸廬之確認銷售。

寧波泊璟廷的銷售亦為部門帶來理想利潤。

杭州 — 雲荷廷

本集團全資持有之住宅及商用發展項目位於杭州之江國家旅遊度假區核心地段，總地塊面積約為 153 萬平方呎，住宅物業雲荷廷的總樓面面積約 227 萬平方呎，商用面積則約 250,000 平方呎。於二零一八年十二月三十一日，一期 408 個單位及二期 550 個單位已悉數售出。三期建設工程正在進行中。於二零一八年十二月三十一日，三期全部 725 個單位的 98%已預售。

南京 — 金陵雅頌居

本集團於南京市秦淮區大光路發展住宅項目金陵雅頌居。此全資擁有項目之地塊面積約為 396,000 平方呎，總樓面面積約 100 萬平方呎。項目工程已於二零一七年完成。於二零一八年十二月三十一日，全部 429 個單位已出售 97%。

瀋陽 — 雅頌大苑

瀋陽嘉里中心二期發展項目中，雅頌大苑其中一幢已落成入伙。於二零一八年十二月三十一日，二期全部495個住宅單位的77%已售出／預售。本集團持有此項目60%權益。

成都 — 都城項目

成都都城項目坐落於高新技術產業開發區南面。一期（都城雅頌居）住宅單位已全部售出及交付。二期（都城樂頌居）總樓面面積約210萬平方呎。於二零一八年十二月三十一日，二期住宅及商業單位已全部售出及交付。本集團佔此項目55%權益。

秦皇島 — 海碧台

本集團佔豪宅項目海碧台一期之60%權益，項目位於河北省秦皇島市中心的濱海區域，毗鄰北戴河，其建設工程已完成。於二零一八年十二月三十一日，一期全部778個住宅單位已售出82%。一期發展之總樓面面積約160萬平方呎。

杭州 — 逸廬

逸廬位於杭州嘉里中心，總樓面面積約為330,000平方呎。此項目毗鄰杭州西湖，並已於二零一七年落成。於二零一八年十二月三十一日，全部121個單位已售出23%。本集團持有此項目75%權益。

寧波 — 泊璟廷二期

泊璟廷二期位於寧波市東部新城核心區之地塊，總樓面面積約617,000平方呎，已於二零一八年落成。於二零一八年十二月三十一日，全部437個單位已售出。本集團佔此項目50%權益。

發展中物業

本集團繼續嚴選地塊以補充土地儲備，並專注在優質地段發展地標式綜合用途物業及住宅項目。

瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽市，坐落青年大街東側及青年公園南面。項目處於地標金廊的核心位置，總樓面面積約1,300萬平方呎，將發展為集酒店、辦公室、商場及住宅於一體的綜合發展項目。項目一期已落成，二期已完成其中部分，三期則處於興建階段。

武漢

於二零一八年九月二十日，本集團成功競買湖北省武漢市江漢區的地塊之土地使用權。地塊位於長江與漢水交匯的商業中心地帶，鄰近一環內的城市中心區域。此地塊將接駁計劃中的武漢地鐵13號線，地理位置優越。地塊佔地700,000平方呎，規劃總樓面面積450萬平方呎，由本集團全資擁有。本集團計劃發展包括辦公、商業、住宅及教育設施的大型綜合體。

深圳 – 前海

本集團於前海深港現代服務業合作區持有商業用地，地塊面積達350,000平方呎，坐擁一線海景，用作發展包括辦公室、公寓和商用面積的綜合發展項目，可建總樓面面積共約220萬平方呎。該項目由本集團全資擁有，為香港主要企業在前海的首項重大投資。項目預計於二零二零年落成。一幢公寓大樓於二零一八年六月推出預售，市場反應熱烈。

本集團亦持有毗鄰地塊發展中項目之25%權益。於二零一六年十二月，本公司聯同嘉里控股有限公司及東亞銀行有限公司購入此面積約為207,000平方呎的地塊，計劃中總樓面面積約130萬平方呎，將作商業用途。

於二零一八年十二月十四日，公司成功投得一幅位於前灣片區之土地，毗鄰兩項現有發展項目。此新地塊佔地約184,000平方呎，計劃中總樓面面積約886,000平方呎，將作商業用途。項目計劃包括辦公、商業及地下零售面積，以及社區配套設施。新項目將鞏固集團在前海的核心地位，並實現集團打造集辦公、商業活動及都市生活的現代化綜合樞紐之計劃。

前海經濟特區位處珠江三角洲的核心位置，三幅地塊均鄰近廣深沿江高速公路。本集團相信發展相連地塊可產生高度協同效益。

福州

二零一八年八月三十日，本集團成功投得福建省福州市倉山區的商服及住宅用地。項目地塊面積約140萬平方呎，規劃總樓面面積約370萬平方呎，由本集團全資擁有。項目位於三江口片區，坐擁一線江景資源，並與福廈高速連接線及福州地鐵6號線相連，交通便捷。集團計劃將其打造為集辦公、商業及住宅為一體的綜合項目。

鄭州

本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「**香格里拉**」）合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約210萬平方呎，將發展為包括一幢酒店、住宅、商用及辦公室物業之項目。項目預期由二零二二年起分階段落成，本集團佔其55%權益。

昆明

本集團聯同香格里拉在雲南省昆明市發展兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店及公寓物業，總樓面面積約696,000平方呎。項目計劃於二零二一年竣工，本集團佔項目55%權益。

南昌

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌市發展一項物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展包括酒店、辦公室、商舖及高級住宅。酒店及住宅部分已完成，總樓面面積約170萬平方呎。餘下之辦公室用地正處於規劃階段。

莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田市九華路之酒店物業，作為莆田發展項目其中一部分。本集團持有此項目60%權益。酒店總樓面面積約為368,000平方呎，正在建設中，計劃於二零二零年竣工。

上海

本集團於二零一六年購得一家上海項目公司約24.4%股權，該項目公司擁有一幅位於上海市浦東新區佔地約443萬平方呎之地塊，該地塊用地性質為工業用途。二零一六年五月，上海市政府發出關於將該專案地塊更改為商業發展用途之新規劃和批覆（「五月批覆」）。其後於二零一七年八月，上海市政府發出另一份批覆，將該專案地塊納入新規劃的世博文化公園的建設範圍。

本集團於二零一六年下半年作出的投資乃基於該五月批覆。項目的各投資方中，一間通過不同投資工具持有該項目的國有企業為當中最大的投資方。

於二零一八年第二季，上海市有關部門曾接觸項目公司並告知其欲將該專案地塊納入世博文化公園建設範圍的意向。雙方自此展開討論及協商，以期達成雙方接受的解決方案，以使本集團能退出該項目，惟並未就徵收補償款項達成結論。預計於二零一九年內可達成最終雙方同意之條款。

於二零一八年一月一日採納香港財務準則9後，該投資分類為金融資產。截至二零一八年十二月三十一日止年度，錄得公允價值減少15億港元。故此，於二零一八年十二月三十一日，本集團投資於此項目的賬面值約為17.54億港元。截至本公告日，項目公司仍為該專案地塊的法定及註冊持有者，享有原土地授予的所有權利。

中國發展中物業

於二零一八年十二月三十一日：

	住宅	落成後本集團所佔總樓面面積			合計
		辦公室	商用	酒店	
			(千平方呎)		
武漢	2,793	1,190	484	-	4,467
福州	1,844	1,179	678	-	3,701
瀋陽	2,424	550	438	-	3,412
深圳	646	2,230	399	108	3,383
秦皇島	1,870	-	105	-	1,975
鄭州	558	349	24	226	1,157
杭州	963	-	78	-	1,041
天津	156	422	53	-	631
南昌	-	488	29	-	517
昆明	125	-	-	258	383
莆田	-	-	21	199	220
合計	11,379	6,408	2,309	791	20,887

香港物業部

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額81.23億港元（二零一七年：217.23億港元）；毛利則為33.25億港元（二零一七年：39.64億港元）。

部門年內營業額主要來自已落成住宅物業皓畋及滿名山之確認銷售。

年度內，香港投資物業組合受惠於高出租率及平穩的租金水平，繼續為集團帶來穩定的經常性收入。新增的公寓物業Resiglow租賃表現強勁，亦為收入增長引擎之一。

投資物業

本集團在香港之優質住宅、商業及辦公室物業組合於二零一八年錄得強健表現。年度內，香港已落成投資物業貢獻包括租金和其他費用的營業額為11.64億港元（二零一七年：10.97億港元），帶來毛利9.26億港元（二零一七年：8.74億港元）。

於二零一八年十二月三十一日，在香港之已落成投資物業組合之總樓面面積合共 286 萬平方呎（二零一七年：286 萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零一八年十二月三十一日		於二零一七年十二月三十一日	
	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	803	99%	803	86% [#]
商用	1,219	99%	1,219	99%
辦公室	841	97%	841	96%
	<u>2,863</u>		<u>2,863</u>	

備註：

[#] 包括由二零一七年第三季起開始出租之Resiglow。

九龍灣 — 企業廣場5期/MegaBox

設計概念嶄新的MegaBox坐落於九龍東，揉合購物、娛樂、餐飲及運動於一身，總樓面面積約110萬平方呎，為香港創新零售消閒熱點。於二零一八年十二月三十一日，MegaBox之出租率為接近100%（二零一七年：99%）。

MegaBox維持靈活的租戶組合，提供多元購物及娛樂選擇，迎合不同消閒趨勢，故能維持接近全數租出及強健的租金水平。

企業廣場5期兩幢甲級辦公室大樓，總樓面面積519,000平方呎，錄得穩定租金水平，於二零一八年十二月三十一日之出租率為97%（二零一七年：94%）。

鰂魚涌 — 嘉里中心

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓總樓面面積約511,000平方呎。嘉里中心的辦公室單位需求甚殷，於二零一八年十二月三十一日，辦公室樓面面積已租出100%（二零一七年：100%）。

跑馬地 — Resiglow

位於跑馬地山光道 7A 號的全新住宅項目 Resiglow，提供 106 個單位，包括兩個頂層特色單位，總樓面面積約 81,000 平方呎。此物業之租賃反應熱烈，於二零一八年十二月三十一日，全部單位均已租出（二零一七年：57%）。

物業銷售

本年度內，香港已落成物業銷售為本集團帶來銷售營業額69.59億港元（二零一七年：206.26億港元）。年度毛利為23.99億港元（二零一七年：30.9億港元），主要來自皓畋及滿名山之確認銷售。

何文田 — 皓畋

本集團於何文田常盛街28號發展住宅項目，實用面積共約992,000平方呎，已於二零一七年十一月獲批合約完成證明書。於二零一八年十二月三十一日，全部1,429個單位已售出91%。

掃管笏 — 滿名山

本集團於掃管笏青盈路18、28及29號發展住宅物業滿名山，實用面積共約838,000平方呎。項目已於二零一八年二月獲批合約完成證明書。於二零一八年十二月三十一日，全部1,100個單位已售出91%。

發展中物業

筆架山 — 緹山

本集團於筆架山龍駒道9號發展住宅項目緹山，實用面積共約115,000平方呎。此項低密度優質住宅物業包括兩幢住宅大廈和19座洋房，項目已於二零一九年一月獲批合約完成證明書。

西營盤 — 興漢道

本集團正於興漢道8號發展住宅項目。該項目為原有於興漢道5-6號之物業項目，連同位於7-8號之相鄰物業合併發展。整個重建項目將提供可建總樓面面積約68,000平方呎，預計於二零一九年竣工。

筆架山 — 龍駒道

本集團於二零一六年購入筆架山另一地塊。該地塊位於龍駒道3號，佔地235,000平方呎，將發展為一低密度高級住宅項目，可建總樓面面積約為343,000平方呎。此項目毗鄰緹山，計劃於二零二零年竣工。

何文田 — 喇沙利道

本集團正發展位於何文田喇沙利道10號之住宅項目。該項目為界限街168-168C號整幢物業與毗鄰之喇沙利道10號合併發展。此重建項目與傲名相鄰，可建總樓面面積合共45,000平方呎，預計於二零二零年落成。

黃竹坑 — 黃竹坑站第二期物業發展項目

本集團聯同信和置業有限公司發展黃竹坑站第二期物業發展項目。本集團佔項目50%權益。項目位於黃竹坑站物業發展項目的西南面用地，將作私人住宅發展用途。此項目將直接貫通港鐵，並享有充滿發展動力的黃竹坑地段優勢。地盤面積約92,000平方呎，可建總樓面面積約493,000平方呎。該項目預計於二零二三年落成。

香港之發展中物業

於二零一八年十二月三十一日：

集團應佔落成後樓面面積
(千平方呎)

住宅

818

818

澳門

本集團在澳門的發展項目，包括位於南灣湖區擬作豪華公寓大廈發展之地塊，以及另一正與澳門特區政府進行土地轉換洽商之住宅項目。

澳門特別行政區政府於二零一八年五月刊憲，公告基於南灣湖區項目未有發展，其土地批給期已屆滿。本集團已於二零一八年六月向澳門特區中級法院（「法院」）提出上訴，反對澳門特區行政長官宣告土地批給屆滿之決定。預計法院會於二零一九年內就該上訴頒令最終決定。本集團知悉可向澳門特區政府申索所引致的損害賠償及利潤損失，因此正與律師評估須採取的相應行動。

基於上述考慮及為審慎起見，已為南灣湖區項目之賬面淨值作出全數減值撥備。

海外物業部

菲律賓

本集團於菲律賓持有優質物業組合。海外物業部透過持有Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股票及30.75%之預託證券權益而投資於當地。SPI擁有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，以及持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及商用物業The Enterprise Center之70.04%權益。於二零一八年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為93%及95%（二零一七年：分別為90%及97%）。

SPI 持有位於 Makati 市之住宅重建項目 Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約 655,000 平方呎。於二零一八年十二月三十一日，項目共 749 個住宅單位已售出 99%。

此外，SPI持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目60%權益。此項目包括面積逾850,000平方呎的酒店、593,000平方呎的住宅和服務式公寓單位，以及總面積47,400平方呎的商用物業。於二零一八年十二月三十一日，98個可供出售單位已售出96%。本年度內，酒店錄得平均入住率63%（二零一七年：64%）；而於二零一八年十二月三十一日，服務式公寓已租出84%（二零一七年：51%）。

除上述已落成項目外，SPI 現時另有兩項主要發展中物業：

SPI 正於 Makati 市 Malugay Street 一幅逾 116,000 平方呎之地塊上發展物業。此項目 The Rise 總樓面面積約 163 萬平方呎，可提供 3,044 個住宅單位及約 96,000 平方呎之商用面積。The Rise 之銷售反應熱烈，於二零一八年十二月三十一日，項目共 3,044 個單位已售出 90%。

於二零一八年，SPI 推出位於 Mandaluyong 市全新項目 Shang Residences at Wack Wack。此項發展坐落 Wack Wack Road 高尚社區，地塊面積逾 36,000 平方呎。項目總樓面面積約 101 萬平方呎，共有 425 個住宅單位。Shang Residences at Wack Wack 於二零一八年九月開始推售；於二零一八年十二月三十一日，項目共 425 個可供出售單位已預留及售出 25%。

斯里蘭卡

本集團與 SPI 於斯里蘭卡合資成立 Shang Properties (Pvt) Ltd，攜手在當地商業首府及最大城市可倫坡核心地帶發展一綜合項目。項目位於可倫坡一幅六英畝租賃土地上，坐落 Sir James Peiris Mawatha，俯瞰貝拉湖。本集團持有合資企業 80% 股權，SPI 則持有 20%。

此項目將分兩期發展，目前正進行總體規劃。第一期之高層住宅大廈，預計將於二零一九年下半年開始興建。第二期發展包括住宅和零售部分。整個項目之建設需時八至九年。

發展項目將設有包括緩跑徑的綜合平台，另有配備游泳池及其他設施的會所，以及花園和停車場樓層。

海外物業組合

於二零一八年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積 菲律賓 (千平方呎)
投資物業	
辦公室	406
商用	1,308
公寓	78
小計	1,792
酒店物業	
酒店	335
酒店租賃	169
小計	504
發展中物業	
住宅	1,614
商用	56
小計	1,670
持有作出售用途物業	
住宅	7
小計	7
合計	3,973

展望

中國物業部

中國正面臨多項挑戰，包括中美貿易問題、企業再融資所帶來的挑戰，以及匯率波動引起的各種不確定性。面對此等複雜問題，中央政府正採取積極措施全力維持經濟穩定，並加強抗禦韌力。

二零一九年，中國在發展路上仍存在不少難題，惟本集團對內地整體經濟和房地產行業的長遠穩健前景保持信心。隨著中國積極解決經濟問題，預計將可推動集團業務進一步增長。

中國物業部將繼續配合國家住房政策而調整銷售步伐和營銷策略。各項物業銷售和預售仍按計劃進行；其中，前海公寓單位成功推售，反映市場對核心地段優質住宅需求殷切。瀋陽、秦皇島及杭州項目的銷售同樣強健。

部門在主要都會商業中心區建立了多項綜合用途地標物業，包括去年增添的瀋陽嘉里中心，進一步鞏固經常性收入基礎。投資物業組合的租賃表現是集團業績的一大亮點，將可產生穩定收入，有助集團提供平穩的長期回報。

集團將繼續謹慎選購地塊以補充土地儲備，保持增長勢頭。去年，本集團購入多幅位於深圳前海區、武漢及福州的新地塊。本集團一貫策略為在核心地段建設綜合用途項目及住宅物業，日後會繼續在主要城市及省會中心地區尋找土地競投機會。

過去數十年，集團一直恪守力臻卓越的理念，並在此基礎上建立品牌優勢，因此有信心可應對當前的不利市場現象。管理層會正視市場風險，考慮周詳，審慎推行各項業務策略。

香港物業部

過去一年，地緣政局緊張和全球經濟波動明顯加劇，整體氣氛及趨勢難以預測，香港亦承受一定風險。上半年本地樓市維持穩定，惟自第三季起，貿易紛爭及宏觀經濟不明朗為市場增添壓力。在此背景下，集團對業務管理及投資已採納更為審慎的方針。

香港物業部繼續精心打造高級居停，品位獨特，能滿足客戶對居所的嚴格要求，因而較少受大眾市場波動所影響。部門在香港發展的優質住宅物業，包括兩個筆架山住宅項目，其中首項已接近竣工。此發展項目締造華宅之珍罕典範，反映集團在香港豪宅市場的優勢。皓畋及滿名山剩餘單位之銷售亦進展順利。

部門擁有優越的投資資產基礎，支持業績表現。其中半山名宅組合、港島東和九龍東辦公室物業，以及 MegaBox 商場均錄得高出租率和穩定租金。新增的跑馬地 Resiglow 亦備受市場歡迎並已全數租出。此投資物業組合可望繼續為集團帶來貢獻，令經常性收入基礎不斷壯大。

來年，貿易爭端及中國經濟狀況勢將對經濟環境構成影響。鑑於波動加劇，集團在推展業務時會審慎行事，對財務及人才資源作出縝密部署。

除住宅用地外，集團將繼續物色工商業相關資產。對於政府的土地投標，集團會積極參與。整體發展將保持平穩步伐，集團並會採取防禦策略應對潛在動盪風險，同時主動捕捉機會增加收入。

當前的挑戰對企業帶來極大考驗，同時也是機遇湧現的時刻，準備充分、管理精良的企業將可把握機會邁上新台階。困難的局勢下，企業管理之優越更能彰顯，管理層作出明智判斷和果斷行動，可令公司脫穎而出並蓬勃發展。本集團在過去數十年，經歷多個市場週期，一直維持穩固強韌。我們有信心應對不同挑戰，長遠保持穩健表現。

財務回顧

本集團集中處理所有業務上所需的資金，此政策有助更有效控制財政及降低平均資金成本。

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零一八年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）為 33.38 億港元；而人民幣銀行貸款則相等於 55.68 億港元。故此於二零一八年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸 331.11 億港元的約 10% 及 17%。

非人民幣之外幣借貸總額 33.38 億港元，包括 3 億美元定息債券（扣除直接發行成本）及 1.8 億澳元銀行貸款。本集團已分別安排交叉貨幣掉期合約共 2.97 億美元及 1.8 億澳元，以對沖美元兌港元及澳元兌港元的外匯風險。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之貸款總額中 81.42 億港元（約佔 25%）須於一年內償還；87.31 億港元（約佔 26%）須於第二年償還；另有 162.38 億港元（約佔 49%）則須於第三至第五年內償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一八年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約 93%。本集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零一八年十二月三十一日，按本集團之負債淨額 187.27 億港元及股東權益 975.41 億港元計算，資產負債比率為 19.2%（二零一七年：25.7%）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有總額 15 億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。

有關本集團之可用財務資源，於二零一八年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款融資總額為 123.25 億港元，手頭現金則為 143.84 億港元。加上來自本集團投資物業組合及酒店業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

或然負債及資產抵押之詳情已於本公告內所載之本集團財務報表附註 13 及 14 內披露。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有 8,700 名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

購股權

於二零一一年五月五日，本公司股東（「股東」）批准採納新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）及終止於二零零二年採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），即不得再根據二零零二年購股權計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零零二年購股權計劃有效期內已授出之購股權將繼續有效及可予行使。

二零一一年購股權計劃旨在激勵行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵他們作出之貢獻。

於二零一八年十二月三十一日，總計20,706,500股購股權尚未行使，當中205,000及20,501,500股購股權分別根據二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃授出。

企業管治

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文，惟黃小抗先生由二零一八年一月一日至二零一八年一月三十一日及由二零一八年十二月三十一日起同時出任本公司主席及行政總裁，偏離了守則條文第A.2.1條要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，董事會相信由於董事會是由具有經驗及才能的人士組成，因此，有關安排並不會削弱職權及權限兩者之間之平衡。

二零一九年股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零一九年五月二十一日（星期二）下午二時三十分（「二零一九年週年大會」）假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將由二零一九年五月十六日（星期四）至二零一九年五月二十一日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理本公司股東名冊（「股東名冊」）之登記，期間將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格出席二零一九年週年大會及於會上投票之股東。為符合資格出席二零一九年週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一九年五月十五日（星期三）下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

本公司亦將於二零一九年五月二十八日（星期二）暫停辦理股東名冊之登記及當日將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格收取末期股息之股東。為符合資格獲派發末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一九年五月二十七日（星期一）下午四時三十分前，交回卓佳雅柏勤有限公司（地址同上）。末期股息將於二零一九年六月六日（星期四）派發予於二零一九年五月二十八日（星期二）名列股東名冊內之股東。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
黃小抗
主席兼行政總裁

香港，二零一九年三月十五日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事： 黃小抗先生、吳繼霖先生及王志剛先生
非執行董事： 郭孔華先生
獨立非執行董事： 古滿麟先生、黃汝璞女士，JP 及張祖同先生