

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



**恒隆集團有限公司**  
**HANG LUNG GROUP LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00010)

**2018 年度全年業績**

## 目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	19
綜合財務報表附註	22
其他資料	37
詞彙	39

## 財務摘要

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

### 業績

	2018 年	2017 年	變幅
<b>收入</b>	<b>10,015</b>	11,774	-15%
物業租賃	<b>8,784</b>	8,354	5%
物業銷售	<b>1,231</b>	3,420	-64%
<b>營業溢利</b>	<b>7,249</b>	8,312	-13%
物業租賃	<b>6,484</b>	6,074	7%
物業銷售	<b>765</b>	2,238	-66%
<b>股東應佔純利</b>	<b>5,285</b>	5,314	-1%
<b>每股盈利 (港元)</b>	<b>\$3.88</b>	\$3.90	-1%
<b>每股股息 (港元)</b>	<b>\$0.80</b>	\$0.80	-
中期 (已派發)	<b>\$0.19</b>	\$0.19	-
末期 (建議)	<b>\$0.61</b>	\$0.61	-

### 基本業績

	2018 年	2017 年	變幅
<b>股東應佔基本純利</b>	<b>2,631</b>	3,314	-21%
<b>每股基本盈利 (港元)</b>	<b>\$1.93</b>	\$2.43	-21%

### 財務狀況

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	變幅
<b>股東權益</b>	<b>86,447</b>	83,137	4%
<b>資產淨值</b>	<b>150,736</b>	149,556	1%
<b>淨債項</b>	<b>18,142</b>	5,816	212%
<b>財務比率</b>			
淨債項股權比率	<b>12.0%</b>	3.9%	8.1 個百分點
債項股權比率	<b>20.3%</b>	18.7%	1.6 個百分點
<b>每股股東權益 (港元)</b>	<b>\$63.5</b>	\$61.0	4%
<b>每股資產淨值 (港元)</b>	<b>\$110.7</b>	\$109.8	1%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度，由於本年度出售較少住宅單位，恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（本集團）的總收入減少 15% 至港幣 100.15 億元。物業租賃收入增加 5% 至港幣 87.84 億元。物業銷售收入減少 64% 至港幣 12.31 億元。總營業溢利減少 13% 至港幣 72.49 億元。

股東應佔基本純利減少 21% 至港幣 26.31 億元。計入物業重估收益後，股東應佔純利下跌 1% 至港幣 52.85 億元。每股盈利減少至港幣 3.88 元。

### 收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2018年	2017年	變幅	2018年	2017年	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	<b>8,784</b>	8,354	5%	<b>6,484</b>	6,074	7%
內地	<b>4,686</b>	4,372	7%	<b>3,034</b>	2,734	11%
香港	<b>4,098</b>	3,982	3%	<b>3,450</b>	3,340	3%
物業銷售	<b>1,231</b>	3,420	-64%	<b>765</b>	2,238	-66%
總計	<b>10,015</b>	11,774	-15%	<b>7,249</b>	8,312	-13%

### 股息

董事局建議以現金方式派發 2018 年度末期股息，每股港幣 6 角 1 仙（2017 年度：港幣 6 角 1 仙）。末期股息將於 2019 年 5 月 21 日派發予於 2019 年 5 月 7 日名列本公司股東名冊的股東。連同中期股息每股港幣 1 角 9 仙（2017 年度：港幣 1 角 9 仙），2018 年度的全年股息為每股港幣 8 角（2017 年度：港幣 8 角）。

## 物業租賃

在中美貿易戰(貿易戰)及存在其他環球不確定因素的影響下,我們的物業租賃表現穩健,收入及溢利增長良好。物業租賃的總收入增加 5%至港幣 87.84 億元。香港租賃物業組合的收入增加 3%,而內地物業收入則增加 7%。

2018 年首三個季度,香港本地生產總值增長為 3.7%。繼 2018 年 2 月份以來連續五個月錄得雙位數增長後,零售市場於 2018 年 11 月按年增長減慢至 1.4%。該指標顯著受高端消費品所影響。由於我們在香港的物業組合並非以高端消費品牌品為主,年內的零售額及收入錄得穩定增長。

2018 年內地的國內生產總值增長為 6.6%。儘管高端市場受貿易戰影響而表現波動,但在「大型」品牌的帶動下,高端消費品行業表現強勁,自 2017 年下半年起維持穩健增長。這增長乃基於多項因素所支持,如人民幣貶值帶動更多國內消費、加強對未申報進口商品的邊境管制,以及電子商務法出台打擊進口商品的「代購」行為。

## 內地

2018 年,內地租賃物業組合的表現令人欣喜,收入上升 4%至人民幣 39.50 億元,倘撇除上海的港匯恒隆廣場因翻新而暫時關閉的部分面積則增加 7%。年內,一股強勁的增長勢頭已形成。內地物業以人民幣計值的收入於 2018 年下半年及上半年按年分別錄得 6%及 2%的增長。當中,上海以外的內地物業收入全年上升 7%,而下半年更錄得 9%的增幅。營業溢利增加 8%至人民幣 25.54 億元。平均邊際利潤率上升兩個百分點至 65%。

我們在內地的八個商場的收入增長 3%至人民幣 27.55 億元,倘撇除港匯恒隆廣場翻新期間的影響則上升 6%。上海的恒隆廣場的資產優化計劃已自 2017 年 1 月起分期完成,這不僅增加了資產的價值,更能提升未來租金收入的增長潛力,從而帶動 2018 年收入及零售額的強勁增長。上海的恒隆廣場的收入增長足以彌補港匯恒隆廣場因優化工程對短期收入的影響。上海以外地區的所有物業(除瀋陽的市府恒隆廣場及天津的恒隆廣場外)在租賃收入方面均取得良好進展。

我們在內地的辦公樓組合的收入增加 8% 至人民幣 10.58 億元。由於我們一直致力保留優質租戶，並能以高於市場平均租金水平招攬新租戶，縱然市場競爭激烈，上海的恒隆廣場辦公樓的收入仍錄得增長。上海的港匯恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場在租金及平均租出率方面均持續上升。所有辦公樓的收入佔我們內地物業租賃收入總額的 27%。

### 內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	收入 (人民幣百萬元)			租出率*	
	2018 年	2017 年	變幅	商場	辦公樓
恒隆廣場·上海	<b>1,554</b>	1,409	10%	99%	95%
港匯恒隆廣場·上海	<b>1,176</b>	1,241	-5% <sup>#</sup>	79% <sup>#</sup>	94%
皇城恒隆廣場·瀋陽	<b>162</b>	155	5%	88%	不適用
市府恒隆廣場·瀋陽	<b>216</b>	213	1%	93%	88%
恒隆廣場·濟南	<b>292</b>	271	8%	96%	不適用
恒隆廣場·無錫	<b>252</b>	219	15%	89%	86%
恒隆廣場·天津	<b>179</b>	181	-1%	90%	不適用
恒隆廣場·大連	<b>119</b>	99	20%	79%	不適用
<b>總計</b>	<b>3,950</b>	3,788	4%		
<i>總計等值港幣百萬元</i>	<b>4,686</b>	4,372	7%		

# 約 19% 的可租賃面積因大型資產優化計劃而暫時關閉。

\* 租出率皆為於 2018 年 12 月 31 日。

#### ● 恒隆廣場·上海

上海的恒隆廣場商場及辦公樓表現強勁，總收入增加 10% 至人民幣 15.54 億元。

年內，上海的恒隆廣場商場的收入增加 12%。於 2017 年完成資產優化計劃後，商場成功確立其作為 Home to Luxury 的領先市場地位，抓緊高端消費品銷售的上升勢頭，推動其收入及零售額的強勁增長。2018 年 9 月，上海的恒隆廣場推出全新會員計劃「恒隆會」。「恒隆會」致力為顧客提供專屬及個人化的服務體驗，讓我們與忠實顧客建立更密切及更持久的關係。因此，商場的零售額按年上升 13%，而租出率上升三個百分點至 99%。

由於新增租賃及現有租戶擴張，上海的恒隆廣場兩座辦公樓的收入增加 7% 至人民幣 6.22 億元。辦公樓二座的優化工程已於年內完成，從而帶動整體租出率上升六個百分點至 95%。

- 港匯恒隆廣場·上海

受 2017 年啟動的三年資產優化計劃影響，2018 年上海的港匯恒隆廣場的總收入下降 5% 至人民幣 11.76 億元。儘管如此，倘撇除優化計劃對租金的影響，總收入上升 1%。

上海的港匯恒隆廣場商場的收入減少 9% 至人民幣 8.03 億元，倘撇除翻新工程的影響，則保持平穩。涵蓋整個北座的一期優化工程已經完成，北座已於 2018 年 9 月以煥然一新的面貌重新開業。翻新部分成功招攬超過 80 個品牌，包括時尚與配飾、餐飲、生活及娛樂等類型的租戶；而當中 18 個品牌更是首次在上海，甚至是在內地登場。經過翻新的電影院已重新開業，共設有 11 個影廳，提供約 1,500 個座位，並配備世界領先的視聽技術，為觀眾帶來極至的觀賞體驗。涵蓋南座主體部分的第二期優化計劃已於 2018 年 7 月動工，包括改造商場的正門、地庫及連接地鐵九號線的通道。該等工程預期將於 2019 年底起分期完成。

在翻新期間，商場推出創新型推廣計劃及顧客體驗活動，並引入多家專營的期間限定店，以維持商場的氛圍及主要租戶業務的持續性。倘撇除翻新工程的影響，就可同比基準而言，零售額按年下跌 3%。

上海的港匯恒隆廣場辦公樓收入大增 6%，主要由於租出率上升四個百分點至 94% 所致。辦公樓的大部分優化工程已於年內完成。

上海的港匯恒隆廣場住宅及服務式寓所的收入增加 1%。儘管受商場的優化工程及附近的施工工程所影響，租出率仍上升四個百分點至 90%。

- 皇城恒隆廣場·瀋陽

瀋陽的皇城恒隆廣場的收入穩定增加 5% 至人民幣 1.62 億元。於 2018 年底之租出率為 88%。零售額增加 7%。年內，商場招攬多個運動及潮流生活時尚品牌，其中不少引領潮流的新興生活品牌首次在商場亮相。

- 市府恒隆廣場·瀋陽

由於商場的收入減少抵銷部分辦公樓收入的強勁增加，瀋陽的市府恒隆廣場的總收入增加 1% 至人民幣 2.16 億元。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓收入增加 15% 至人民幣 1.17 億元，租出率上升八個百分點至 88%。佔可租賃面積 14% 的辦公樓高區的六個樓層自 2018 年 7 月起可供出租。辦公樓的最頂 19 層正在改建成康萊德酒店，預計將於 2019 年下半年開業。康萊德酒店將會成為瀋陽的商業及社交聚會場所的熱點。

於我們仍在持續優化租戶組合期間，商場的收入減少 11%，而零售額則減少 1%。為滿足本地市場的需求，我們於年內引入了更多生活及家庭相關元素。因此，租出率大幅上升 10 個百分點至 93%。

- 恒隆廣場·濟南

年內，濟南的恒隆廣場商場錄得穩健增長，收入增加 8% 至人民幣 2.92 億元，租出率上升兩個百分點至 96%，零售額大增 18%。年內，商場進一步優化租戶組合，其中多個更是首次亮相的品牌。此外，商場加入更多非傳統購物、娛樂及生活元素，並提升餐飲品牌。繼上海的恒隆廣場成功推出後，全新會員計劃「恒隆會」亦於 2018 年 12 月在濟南的恒隆廣場正式推出。



- 恒隆廣場·無錫

儘管商場 9%的可租賃面積因興建第二座辦公樓而需暫時封閉，但無錫的恒隆廣場於年內的表現毫不遜色，收入增加 15%至人民幣 2.52 億元。

由於租金調升及租出率上升，商場的收入大增 19%，零售額則增加 20%，租出率上升兩個百分點至 89%。商場因興建第二座辦公樓而關閉的 9%的面積將於 2019 年中重開，並將成為第二座辦公樓的平台，可容納一間全新的電影院以及更多的高端品牌及優質餐飲租戶。

由於平均租出率按年上升，辦公樓的收入增加 8%至人民幣 8,300 萬元。辦公樓深受跨國公司及國有企業（包括知名金融機構）的青睞，在租出率及實際租金方面均超越無錫其他甲級辦公樓。第二座辦公樓已展開招租，其進度良好，並預計可於 2019 年下半年交付予租戶。

- 恒隆廣場·天津

由於商場一直在進行自其於 2014 年開業以來，首個租賃期結束後的租戶重組，天津的恒隆廣場的收入減少 1%至人民幣 1.79 億元。於 2018 年底之租出率上升一個百分點至 90%。商場於年內引入更多生活及娛樂元素的租戶，其中包括一間提供 570 個座位的全新電影院，為客戶帶來更全面的體驗。由於年內來自市內新開業商場的競爭更加激烈，零售額減少 8%。

- 恒隆廣場·大連

2018 年，大連的恒隆廣場商場的租金收入連續第二年錄得雙位數增長。由於在提升租出率及客流量方面均取得良好進展，收入大增 20% 至人民幣 1.19 億元。租出率上升八個百分點至 79%。受惠於時尚及餐飲租戶的業務增長，零售額大增 36%。

## 香港

我們的香港租賃物業組合的總收入及營業溢利於高基數下均溫和增加 3%，分別至港幣 40.98 億元及港幣 34.50 億元。整體租賃邊際利潤率為 84%。我們近年來在資產優化及租戶組合提升方面作出不懈努力，為未來幾年的可持續增長奠定了穩固的基礎。

### 香港物業租賃組合

	收入 (港幣百萬元)			租出率*
	2018 年	2017 年	變幅	
商舖	2,344	2,283	3%	95%
辦公樓及工業 / 辦公樓	1,429	1,396	2%	95%
住宅及服務式寓所	325	303	7%	85%
<b>總計</b>	<b>4,098</b>	<b>3,982</b>	<b>3%</b>	

\* 租出率皆為於 2018 年 12 月 31 日。

- 商舖

由於近年對主要租戶的租金調升，香港商舖組合的收入增加 3% 至港幣 23.44 億元。整體租出率因山頂廣場的翻新計劃而輕微下跌兩個百分點至 95%，但就可同比基準而言，則上升兩個百分點。受惠於零售市場的正面發展，總零售額按年大增 8%。

銅鑼灣商舖組合的收入增加 4% 至港幣 6.34 億元。零售額按年增長 9%。年內，佔銅鑼灣商舖組合 25% 零售面積的京士頓街 9 號已於第一季度全面重開。這標誌着 Fashion Walk 為期三年的大型資產優化項目竣工。此物業已成為區內富有特色的時尚生活品味購物區，眾多精品名店雲集於此，從運動潮牌、時尚現代家具店以至各式餐廳選擇，可謂一應俱全。

港島東的康怡廣場的收入因租戶組合優化而上升 6%。物業已悉數租出。由於主要租戶（包括 AEON STYLE 和康怡戲院）表現良好，零售額增加 5%。

旺角雅蘭中心及家樂坊的收入增加 2%。兩項物業均悉數租出。租戶組合優化持續進行，引入全新的保健及生活品味類型的租戶，以滿足追求時尚生活的客戶及年輕一代的需求。同時，更多全新的餐飲品牌進駐。此等舉措有助這兩項物業吸引本地顧客及旅客。總零售額增加 24%。

由於租金調升及於 2018 年 8 月一間新電影院 UA Amoy 開業，九龍東的淘大商場的收入增加 5%。此電影院設有三個影廳，提供 600 多個座位。新影院設計時尚、具備 4D 技術並提供餐飲服務，為觀眾帶來獨一無二的娛樂體驗。為了持續優化租戶，商場提供各式各樣的餐飲選擇，以滿足客戶追求新奇及多元化的需求。

山頂廣場於 2018 年繼續進行其大型優化計劃。該計劃旨在提升商場的整體氛圍，並提供全新的購物、娛樂及餐飲選擇以滿足追求品味的顧客及旅客。為加快翻新進度，山頂廣場自 2018 年 10 月起全面關閉。第一期翻新區域預計將於 2019 年夏季完成工程並重新開業，而部分餐廳更計劃於 2019 年第一季度開始營業。

#### ● 辦公樓

我們香港的辦公樓組合的收入增加 2% 至港幣 14.29 億元，主要由於租金持續調升所致。整體租出率持平於 95%。我們位於中環及旺角的辦公樓的收入分別上升 4% 及 7%，但位於銅鑼灣的辦公樓的收入則下滑 3%。香港辦公樓租金佔香港總租賃收入的 35%。

為維持物業的競爭力，旺角家樂坊的翻新工程已於 2018 年展開，包括其外觀、電梯大堂及停車場。預計整項工程將於 2019 年完成，其對收入的影響輕微。

- 住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所的收入增加 7% 至港幣 3.25 億元，主要由於康蘭居及御峰的租出率上升所致。

## 物業銷售

由於上半年香港住宅市場仍然活躍，價格不斷上漲，我們於 2018 年繼續出售剩餘庫存。年內，我們出售三間位於藍塘道 23-39 號的半獨立式大宅（2017 年：1 間）、九個浪澄灣單位（2017 年：226 間），以及名賢居及恒麗園的六個停車位（2017 年：無）。由於出售的住宅物業單位數目較去年為少，令銷售收入減少 64% 至港幣 12.31 億元。物業銷售溢利下降 66% 至港幣 7.65 億元。整體邊際利潤率為 62%。

此外，我們於年內出售了持作投資物業的 39 個位於浪澄灣的停車位。總出售收益為港幣 7,100 萬元並已計入截至 2018 年 12 月 31 日止年度損益表其他收入項下。

除位於浪澄灣的停車位外，我們亦通過兩項交易出售了花園臺的剩餘物業單位及停車位。其中一項交易於 2018 年 4 月進行及於 2018 年 7 月完成；而另一項交易則於 2018 年 12 月進行及將於 2019 年 4 月完成。按照會計規則，該等物業分別於中期及財政年度結算日被重新分類為待出售之資產，而有關估值乃參考售價釐定。在 2018 年投資物業公平值收益之中，已包括該等物業與 2017 年 12 月 31 日比較的估值增幅港幣 8,200 萬元。

## 物業重估

於 2018 年 12 月 31 日，我們投資物業的總值為港幣 1,445.72 億元。香港物業組合及內地物業組合的價值分別為港幣 683.44 億元及港幣 762.28 億元。投資物業組合於 2018 年 12 月 31 日的價值由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。

2018 年錄得重估收益總額港幣 42.98 億元（2017 年：港幣 30.85 億元），按年增長 3%。香港的物業錄得重估收益港幣 39.93 億元，而內地物業組合則為港幣 3.05 億元。

## 物業發展及資本承擔

發展中投資物業的總值為港幣 311.86 億元，而這些物業指位於內地的昆明、武漢及杭州項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下發展期數。這些項目涵蓋商場、辦公樓、酒店和服務式寓所。

昆明的恒隆廣場的建築工程順利進行。昆明的恒隆廣場位處市中心商業區的心臟地帶，是昆明唯一一座連接地鐵轉乘站的大型項目。昆明的恒隆廣場是一個綜合發展項目，總樓面面積達 432,000 平方米，包括一座大型購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車場。商場及辦公樓已於 2018 年 9 月平頂。商場招租活動已經展開，其反應令人欣喜。超過 70% 的可租賃面積已訂約，當中包括一些主要租戶。商場及辦公樓均計劃於 2019 年下半年開業。

武漢的恒隆廣場是一個優越的綜合商業項目，總樓面面積達 460,000 平方米，包括一座 177,000 平方米的商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車場。辦公樓已於 2018 年 6 月平頂。項目將於 2020 年起分期完成，商場的招租活動已經展開。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的最頂 19 層正在改建成康萊德酒店。這家五星級酒店將提供 315 間客房和一個容納超過 500 名賓客的宴會廳。酒店大堂將置於頂層，顧客可飽覽 360 度的瀋陽全景。隨着該酒店的進駐，瀋陽的市府恒隆廣場將成為顧客追求一站式高端購物、娛樂、商業及住宿體驗的最佳選擇。該酒店預計將於 2019 年下半年開業。

無錫的恒隆廣場的第二座辦公樓已於 2018 年 6 月平頂，而室內裝修工程正在如期進行。該幢甲級辦公樓位於商場之東南方，總樓面面積達 52,000 平方米。商場與新辦公樓之間將建設一條通道，並引入一家知名電影院，進一步豐富租戶組合，以增加客流量。新辦公樓現已開始招租活動，並計劃於 2019 年下半年交付予租戶。

無錫二期開發的總體規劃已提交政府審批。項目包括豪華服務式寓所及一間精品酒店。

2018 年 5 月，本公司的上市附屬公司恒隆地產有限公司（恒隆地產）以人民幣 107 億元成功購入杭州一幅黃金地塊。該地塊位於杭州核心商業區，配備完善的道路、其他基礎設施，人流暢旺。這購置標誌着我們內地業務發展的一個新里程碑，與我們位於長三角的上海及無錫的旗艦項目產生強大的協同效應。我們將在這幅優質地塊發展大型高端綜合商業項目，包括世界級商場及辦公樓，地面以上之樓面面積最高達約 194,100 平方米。整個項目的建築設計正在進行中。在注重建築美學特徵的同時，我們將繼續堅持應用促進環境可持續發展的最高標準，實踐「建造可恒久持有的建築物」的使命。項目計劃於 2024 年起分階段落成。

於報告日，本集團的資本承擔總額為港幣 350 億元，主要用於上述項目。這些項目將於數年時間分期完成。本集團擁有經常性收入的穩固基礎以及充裕的財務資源，能夠滿足該等項目的資金需求以及把握進一步增長的機遇。

香港方面，我們計劃重建牛頭角淘大工業村。恒隆地產持有該物業接近 85% 的權益。我們已於 2017 年 12 月向土地審裁處遞交強制拍賣該物業餘下權益的申請。

## 流動資金及財務資源

我們財務管理的主要目標是保持適度的資本結構及高度的靈活性，以確保本集團將有充足的財務資源，能夠履行其所有責任及承諾，以及把握投資機會，實現長期發展。我們亦已建立多元化的融資渠道，以降低財務風險。所有相關風險管理包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，於企業層面集中統籌管理和監控。

### ● 流動資金及財務管理

我們密切檢視及監察現金流量狀況和資金需求，以確保本集團擁有高度的財務靈活性和流動性。我們藉着持有充足的現金資源及在香港和內地維持多元化融資渠道，從而達致此等目標。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行存款結餘總額為港幣 125.09 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 222.23 億元）。所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

債務組合管理方面，本集團致力透過保持合適的定息／浮息債項組合、分布合適的償還期及多元化的融資渠道，以降低再融資及利率風險。

2018 年 2 月，恒隆地產成為首家取得中國銀行間市場交易商協會(NAFMII)批准的香港地產發展商，可在內地成立在岸綠色債券發行平台（綠色熊貓債券）。總融資額度為人民幣 100 億元。我們已於 2018 年 7 月發行為期三年、人民幣 10 億元的綠色熊貓債券。所得款項將用於支付部分內地發展中項目的工程費用。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團的債項總額為港幣 306.51 億元，其中約 48% 以人民幣計值。債項結餘較去年底增加乃由於支付內地各項發展中項目的款項所致，當中包括新購杭州地塊的部分地價。下表列示我們債務組合的構成：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
港幣浮息銀行貸款	<b>3,653</b>	11.9%	3,515	12.5%
人民幣浮息銀行貸款	<b>13,490</b>	44.0%	11,814	42.1%
固定利率債券	<b>13,508</b>	44.1%	12,710	45.4%
以美元計值	<b>7,832</b>	25.6%	7,816	27.9%
以港幣計值	<b>4,540</b>	14.8%	4,894	17.5%
以人民幣計值	<b>1,136</b>	3.7%	-	-
債項總額	<b>30,651</b>	100%	28,039	100%

於報告日，整體債項組合的加權平均償還年期為 3.3 年（2017 年 12 月 31 日：3.2 年）。債項組合的償還期分佈得宜，於七年期間償還。約 76% 的貸款於兩年後償還。

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1 年內	<b>3,360</b>	11.0%	3,017	10.8%
1 年後但 2 年內	<b>4,057</b>	13.2%	4,845	17.3%
2 年後但 5 年內	<b>19,809</b>	64.6%	17,055	60.8%
5 年後	<b>3,425</b>	11.2%	3,122	11.1%
債項總額	<b>30,651</b>	100%	28,039	100%

於 2018 年 12 月 31 日，本集團備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 209.84 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 150.09 億元）。30 億美元中期票據計劃及人民幣 100 億元綠色熊貓債券計劃的未提取結餘分別為 14.11 億美元及人民幣 90 億元，合共等值港幣 212.97 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 106.45 億元）。



- 負債率及利息保障倍數

於 2018 年 12 月 31 日，本集團的淨債項結餘為港幣 181.42 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 58.16 億元）。淨債項股權比率為 12.0%（2017 年 12 月 31 日：3.9%），債項股權比率為 20.3%（2017 年 12 月 31 日：18.7%）。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，總利息支出與去年相若，為港幣 14.31 億元（2017 年：港幣 13.50 億元）。由於用於發展中項目的利息資本化金額增加，以致 2018 年計入損益表的財務費用減少港幣 1.14 億元至港幣 11.80 億元。

年內利息收入為港幣 4.65 億元（2017 年：港幣 5.67 億元）。利息收入減少主要由於平均存款結餘下降所致。

2018 年利息支出淨額（即財務費用高於利息收入的部分）減少至港幣 7.15 億元（2017 年：港幣 7.27 億元）。年內平均借貸利率為 4.8%（2017 年：4.8%），債務組合包括 44% 人民幣銀行貸款、4% 人民幣債券、40% 港幣及美元債券以及 12% 港幣銀行貸款。

2018 年的利息保障倍數為 7 倍（2017 年：10 倍）。

- 外匯管理

本集團的業務所面對的外匯風險，主要源於內地業務及持有和內地業務相關的若干人民幣銀行存款。此外，亦因兩次發行各 5 億美元債券而面對美元匯率風險。我們已採取適當的措施以減低外匯風險。

現金及銀行存款結餘於報告日的貨幣種類分布如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	<b>4,737</b>	37.9%	12,805	57.6%
人民幣	<b>7,757</b>	62.0%	9,408	42.3%
美元	<b>15</b>	0.1%	10	0.1%
現金及銀行存款結餘總額	<b>12,509</b>	100%	22,223	100%

(a) 人民幣外匯風險

本集團的人民幣外匯風險主要來自兩方面。其一，來自內地附屬公司的淨資產所產生的貨幣換算風險。此外，主要為支付未來工程款項而由內地主體持有的人民幣銀行存款。

於 2018 年 12 月 31 日，以人民幣計值的資產淨值約佔本集團資產淨值總額 57%。由於人民幣兌港元較 2017 年 12 月 31 日減值約 4.6%，故按報告日的匯率將該等資產淨值由人民幣重新換算為港幣而產生的換算虧損為港幣 38.64 億元（2017 年：收益港幣 55.05 億元）。重新換算虧損已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

本集團以內地營運所得的現金流入及人民幣借貸提供資金予其在內地的業務及發展中項目，這可作為降低匯率波動風險的天然對沖。我們已採用企業風險管理方法來降低貨幣風險，並嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港元之走勢採取任何投機行為。考慮到法規規限、項目發展進度及營商環境等多項因素後，我們會定期進行業務檢討以評估內地項目的資金需求。我們亦會根據定期評估的結果，對貨幣對沖的安排作出適當的調整。

(b) 美元外匯風險

於報告日，美元外匯風險為兩張已發行各 5 億美元的固定利率債券(等值港幣 78.32 億元)。相關的外匯風險以兩份同等值的美元／港元貨幣掉期合約對沖。訂立貨幣掉期合約旨在有效固定其後支付利息和償還本金的美元匯率。

由於以現金流量對沖會計處理，因此兩份掉期合約的公平值變動並沒有對現金流量及損益有重大的影響。

- 資產抵押

於 2018 年 12 月 31 日，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於 2018 年 12 月 31 日，本集團並無任何重大的或然負債。

## 展望

考慮到貿易戰的情況，我們對香港及內地物業租賃市場抱持審慎樂觀的態度。我們在推動香港和內地現有物業組合可持續增長的同時，上海的恒隆廣場將繼續錄得穩健的租金增長。上海的港匯恒隆廣場逐步完成優化，加上我們位於內地昆明（零售商舖及辦公樓）、無錫（第二座辦公樓）及瀋陽（酒店）等新物業開業，將推動收入增加。

2019 年，我們將更加注重以客為本的經營理念，透過策略租賃並將在投資組合中有序推出全新會員計劃「恒隆會」。上海的恒隆廣場於 2018 年 9 月成功推出「恒隆會」，濟南的恒隆廣場亦緊隨其後於 2018 年 12 月推出。其租戶對計劃反應熱烈，入會人數及會員消費均有所增加。

我們將繼續關注、緊貼或引領客戶趨勢，在體驗內容及傳統零售之間取得平衡，以提升客流量及零售額，從而優化收入來源。我們將在不斷完善客戶服務的基礎上運用更多新技術（如手機應用程式、流動支付及智能泊車等），致力為客戶帶來獨一無二的恒隆品牌體驗。

為保持競爭優勢並於適當時機進一步建立我們的土地儲備的同時，我們將在充分考慮我們財務實力的基礎上繼續在香港及內地進行資產優化計劃。視乎市況而定，我們可能會繼續出售餘下的住宅單位。與此同時，我們也按計劃推進我們在內地的發展中項目。

**綜合損益表**
**截至 2018 年 12 月 31 日止年度 (經審核)**

	附註	2018		2017	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬	人民幣百萬
				資料僅供參考	
				2018	2017
				人民幣百萬	人民幣百萬
收入	2(a)	<b>10,015</b>	11,774	<b>8,426</b>	10,233
直接成本及營業費用		<b>(2,766)</b>	(3,462)	<b>(2,324)</b>	(3,006)
毛利		<b>7,249</b>	8,312	<b>6,102</b>	7,227
其他收入淨額	3	<b>100</b>	550	<b>83</b>	472
行政費用		<b>(707)</b>	(656)	<b>(597)</b>	(569)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		<b>6,642</b>	8,206	<b>5,588</b>	7,130
物業之公平值淨增加		<b>4,298</b>	3,085	<b>3,639</b>	2,606
已計入物業之公平值變動的營業溢利		<b>10,940</b>	11,291	<b>9,227</b>	9,736
利息收入		<b>465</b>	567	<b>390</b>	494
財務費用		<b>(1,180)</b>	(1,294)	<b>(996)</b>	(1,123)
利息支出淨額	4	<b>(715)</b>	(727)	<b>(606)</b>	(629)
應佔合營企業溢利		<b>435</b>	221	<b>366</b>	190
除稅前溢利	2(b) & 5	<b>10,660</b>	10,785	<b>8,987</b>	9,297
稅項	6(a)	<b>(1,364)</b>	(1,447)	<b>(1,145)</b>	(1,259)
<b>年度溢利</b>		<b>9,296</b>	9,338	<b>7,842</b>	8,038
應佔年度溢利：					
股東		<b>5,285</b>	5,314	<b>4,459</b>	4,571
非控股權益		<b>4,011</b>	4,024	<b>3,383</b>	3,467
		<b>9,296</b>	9,338	<b>7,842</b>	8,038
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣3.88元</b>	港幣3.90元	<b>人民幣3.27元</b>	人民幣3.36元
攤薄		<b>港幣3.88元</b>	港幣3.90元	<b>人民幣3.27元</b>	人民幣3.36元

## 綜合損益及其他全面收入表

### 截至 2018 年 12 月 31 日止年度（經審核）

	附註	2018		2017	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度溢利		<b>9,296</b>	9,338	<b>7,842</b>	8,038
其他全面收入	6(b)				
已經或其後可被重新分類至 損益之項目：					
換算至列報貨幣產生之匯兌差異 對沖儲備之變動：					
公平值變動之有效部分		<b>(3,864)</b>	5,505	<b>2,873</b>	(3,868)
轉出至損益淨額		<b>(4)</b>	(86)	<b>(7)</b>	(77)
轉出至損益淨額		<b>(5)</b>	(48)	<b>(1)</b>	(42)
不會被重新分類至損益之項目：					
股權投資公平值變動淨額		<b>3</b>	1	<b>3</b>	1
		<b>(3,870)</b>	5,372	<b>2,868</b>	(3,986)
年度全面收入總額		<b>5,426</b>	14,710	<b>10,710</b>	4,052
應佔年度全面收入總額：					
股東		<b>3,176</b>	8,198	<b>6,189</b>	2,311
非控股權益		<b>2,250</b>	6,512	<b>4,521</b>	1,741
		<b>5,426</b>	14,710	<b>10,710</b>	4,052

**綜合財務狀況表**
**於 2018 年 12 月 31 日 (經審核)**

	附註	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	資料僅供參考	
				2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	144,572	142,406	126,818	119,030
發展中投資物業	9	31,186	21,592	27,325	18,049
其他物業、廠房及設備		213	218	187	182
		<b>175,971</b>	<b>164,216</b>	<b>154,330</b>	<b>137,261</b>
合營企業權益		4,040	3,650	3,548	3,051
其他資產		1,449	1,445	1,273	1,208
銀行存款		1,853	3,705	1,628	3,097
遞延稅項資產		3	2	3	2
		<b>183,316</b>	<b>173,018</b>	<b>160,782</b>	<b>144,619</b>
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		10,656	18,518	9,350	15,477
應收賬款及其他應收款	10	2,061	2,078	1,807	1,737
待售物業		2,463	1,634	2,163	1,366
待出售之資產	12	101	540	89	451
		<b>15,281</b>	<b>22,770</b>	<b>13,409</b>	<b>19,031</b>
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		3,360	3,017	2,947	2,522
應付賬款及其他應付款	11	6,411	7,169	5,623	5,992
融資租賃承擔		22	19	19	16
應付稅項		581	511	509	427
與待出售之資產 直接相關之負債	12	3	2	3	2
		<b>10,377</b>	<b>10,718</b>	<b>9,101</b>	<b>8,959</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,904</b>	<b>12,052</b>	<b>4,308</b>	<b>10,072</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>188,220</b>	<b>185,070</b>	<b>165,090</b>	<b>154,691</b>
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		27,291	25,022	23,946	20,914
融資租賃承擔		298	319	261	267
遞延稅項負債		9,895	10,173	8,671	8,504
		<b>37,484</b>	<b>35,514</b>	<b>32,878</b>	<b>29,685</b>
<b>資產淨值</b>		<b>150,736</b>	<b>149,556</b>	<b>132,212</b>	<b>125,006</b>
<b>資本及儲備</b>					
股本		4,065	4,065	3,164	3,164
儲備		82,382	79,072	72,662	66,326
股東權益		<b>86,447</b>	<b>83,137</b>	<b>75,826</b>	<b>69,490</b>
非控股權益		64,289	66,419	56,386	55,516
<b>總權益</b>		<b>150,736</b>	<b>149,556</b>	<b>132,212</b>	<b>125,006</b>

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

公布中載有有關截至 2018 年及 2017 年 12 月 31 日止兩個年度之財務資料。按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節，此財務資料雖不構成恒隆集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已按照香港公司條例第 662(3)節及附表 6 的第 3 部遞交截至 2017 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至 2018 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第 406(2)，407(2)及 407(3)節提出其他聲明。

本財務報表已按照所有適用之《香港財務報告準則》（HKFRSs）編製，而該準則統稱涵蓋香港會計師公會頒布之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（HKASs）及詮釋，以及按照香港公認會計原則和香港公司條例之規定編製。本財務報表亦根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則作出適當披露。

香港會計師公會頒布多項新訂或經修訂之 HKFRSs，並於本集團當前之會計期間開始生效。除 HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，以外，採納此等新訂或經修訂的 HKFRSs 對本集團之財務報表並無重大影響。本集團自 2017 年 1 月 1 日提前採納 HKFRS 9，*金融工具*，全文。

除以下所述之變動，本年度財務報表所採用之會計政策與截至 2017 年 12 月 31 日止年度之本集團年度財務報表所採用的保持一致。



## 1. 編製基準 (續)

*採納 HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，之影響*

HKFRS 15 建立了一個確認客戶合約收入之綜合框架。HKFRS 15 取代現有涵蓋銷售商品及提供服務產生之收入的 HKAS 18，收入。

因應採納 HKFRS 15，本集團的物業銷售之會計政策變動如下：

HKFRS 15 載有適用於客戶合約之單一模型及確認收入之兩種方法：於一個時間點或於一段時間內。該模型之特點為以合約為基礎，對交易進行五步驟分析，以釐定是否確認收入、確認收入之金額及確認收入之時間。五個步驟如下：

1. 界定客戶合約
2. 界定合約內的履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分攤至合約內的履約責任
5. 當（或於）實體符合履約責任時確認收入

HKFRS 15 的核心原則為當（或於）符合履約責任時確認收入，即當特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

HKFRS 15 亦引入額外的定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解客戶合約產生的收入及現金流的性質、金額，時間及不確定性。

會計政策對比以前之變動的性質及影響詳述如下：

## 1. 編製基準（續）

### (i) 收入確認之時間

過往，本集團物業之銷售收入乃於簽訂買賣協議或相關政府部門發出入伙紙（以較遲者為準）時確認，其時該物業擁有權之風險及回報已轉至客戶。根據 HKFRS 15 的控制權轉讓方法，物業之銷售收入一般按業權轉讓完成時確認，其時買家有能力管理該物業的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

與原有的會計政策相比下，採納 HKFRS 15 將會推遲確認已建成物業之銷售收入之時間。

### (ii) 合約資產及負債的列報

在 HKFRS 15 的範疇內，只有當本集團有權無條件收取代價款時，才會確認應收款項。如本集團在獲得無條件收取合約中提供承諾的商品和服務的代價款的權利之前確認相關收入，該權利分類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收入前，當客戶支付代價款或合約要求支付代價款且該金額已經到期時，合約負債而非應付款項將會被確認。

先前，就已建成物業之銷售而言，本集團在獲得無條件收取代價款前按上文(i)段所述理由確認收入時，應收客戶的合約餘額以「應收賬款及其他應收款」於財務狀況表呈列，並無相關向客戶預先收取款項的合約餘額。

## 1. 編製基準 (續)

本集團選擇使用累計影響過渡法，把初次採納 HKFRS 15 的累計影響於 2018 年 1 月 1 日的期初權益餘額進行調整。所以，比較數據未予以重列並繼續以 HKAS 18 呈列。按 HKFRS 15 的許可，本集團將新的會計要求只應用於在 2018 年 1 月 1 日未完成的合約。

因本集團並沒持有於 2018 年 1 月 1 日能重大影響期初權益餘額但未完成的合約，2018 年 1 月 1 日的期初權益餘額並沒有就初次採納 HKFRS 15 作出調整。

下表把根據 HKFRS 15 呈列的數值及假若 HKAS 18 於 2018 年仍然生效的情況下所呈列的估算假設數值作比較，概述採納 HKFRS 15 對本集團截至 2018 年 12 月 31 日年度止的綜合財務報表的估算影響。下表只列出採納 HKFRS 15 而受影響之科目。

### (a) 綜合損益表 (摘錄)

截至 2018 年 12 月 31 日止年度	會計政策變動之影響		
	根據 HKFRS 15 呈列的數值 港幣百萬元	採納 HKFRS 15 的估算影響 港幣百萬元	按 HKAS 18 呈列的 假設數值 港幣百萬元
其他收入淨額	100	2	102
物業之公平值淨增加	4,298	(2)	4,296

**1. 編製基準 (續)**
**(b) 綜合財務狀況表 (摘錄)**

於 2018 年 12 月 31 日	會計政策變動之影響		
	根據 HKFRS 15 呈列的數值 港幣百萬元	採納 HKFRS 15 的估算影響 港幣百萬元	按 HKAS 18 呈列的 假設數值 港幣百萬元
<b>資產</b>			
應收賬款及其他應收款	<b>2,061</b>	<b>3</b>	<b>2,064</b>
待出售之資產	<b>101</b>	<b>(3)</b>	<b>98</b>

**(c) 綜合現金流量表**

採納 HKFRS 15 對綜合現金流量表所列的源自經營活動、投資活動和融資活動的現金流淨額並無影響。

此綜合財務報表乃以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報附加的財務資料。此附加資料乃按照 2017 年的相同基準編製。

## 2. 收入及分部資料

本集團按其提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部分別是內地的物業租賃，香港的物業租賃及香港的物業銷售。

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於內地及香港的商舖、寫字樓、住宅、服務式寓所及停車場。物業銷售分部包括發展及銷售本集團位於香港之銷售物業。

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產、現金及銀行存款和待出售之資產除外。分部資產包括以公平值列賬之投資物業，但分部溢利並不包括物業之公平值變動。本集團管理層以集團為基礎監控及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債。

### (a) 收入分項

本年的收入分析如下：

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
<b>在 HKAS 17，租賃，的範疇：</b>		
租金收入	<b>7,803</b>	7,454
<b>在 HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，的範疇：</b>		
已建成物業之銷售	<b>1,231</b>	3,420
物業管理費和其他租金相關收入	<b>981</b>	900
	<b>2,212</b>	4,320
	<b>10,015</b>	11,774

## 2. 收入及分部資料 (續)

## (b) 分部收入及業績

	收入		除稅前溢利	
	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
<b>分部</b>				
物業租賃				
- 內地	<b>4,686</b>	4,372	<b>3,034</b>	2,734
- 香港	<b>4,098</b>	3,982	<b>3,450</b>	3,340
	<b>8,784</b>	8,354	<b>6,484</b>	6,074
物業銷售				
- 香港	<b>1,231</b>	3,420	<b>765</b>	2,238
分部總額	<b>10,015</b>	11,774	<b>7,249</b>	8,312
其他收入淨額			<b>100</b>	550
行政費用			<b>(707)</b>	(656)
未計入物業之公平值變動的 營業溢利			<b>6,642</b>	8,206
物業之公平值淨增加			<b>4,298</b>	3,085
- 於香港之物業租賃			<b>3,993</b>	3,352
- 於內地之物業租賃			<b>305</b>	(267)
利息支出淨額			<b>(715)</b>	(727)
- 利息收入			<b>465</b>	567
- 財務費用			<b>(1,180)</b>	(1,294)
應佔合營企業溢利			<b>435</b>	221
除稅前溢利			<b>10,660</b>	10,785

## 2. 收入及分部資料 (續)

### (c) 分部總資產

分部	總資產	
	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
物業租賃		
- 內地	109,121	101,283
- 香港	68,910	64,479
	<u>178,031</u>	<u>165,762</u>
物業銷售		
- 香港	2,464	2,166
	<u>180,495</u>	<u>167,928</u>
分部總額	4,040	3,650
合營企業權益	1,449	1,445
其他資產	3	2
遞延稅項資產	12,509	22,223
現金及銀行存款	101	540
待出售之資產	<u>198,597</u>	<u>195,788</u>
總資產	<u><u>198,597</u></u>	<u><u>195,788</u></u>

## 3. 其他收入淨額

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
出售投資物業收益	71	464
出售待出售之資產收益	27	-
非上市投資項目之股息收入	4	-
現金流量對沖的無效部分	(1)	(5)
匯兌 (虧損) / 收益淨額	(1)	89
其他	-	2
	<u>100</u>	<u>550</u>
	<u><u>100</u></u>	<u><u>550</u></u>

其他主要包括沒收未被領取的股息和出售其他物業、廠房及設備的收益或虧損淨額。

**4. 利息支出淨額**

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
銀行存款利息收入	<u>465</u>	<u>567</u>
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,350	1,225
融資租賃承擔之融資費用	16	8
其他借貸成本	<u>65</u>	<u>117</u>
借貸成本總額	1,431	1,350
減：借貸成本資本化	<u>(251)</u>	<u>(56)</u>
財務費用	<u>1,180</u>	<u>1,294</u>
利息支出淨額	<u><u>(715)</u></u>	<u><u>(727)</u></u>

**5. 除稅前溢利**

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	374	938
職工成本，包括僱員股權費用港幣 7,100 萬元 (2017 年：港幣 7,800 萬元)	1,658	1,509
折舊	<u>46</u>	<u>44</u>



## 6. 稅項

- (a) 香港利得稅稅項撥備乃按年度之估計應課稅溢利以 16.5% (2017 年: 16.5%) 計算。內地所得稅主要為內地企業所得稅按 25% (2017 年: 25%) 計算及內地預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從內地之外商投資企業獲取由 2008 年 1 月 1 日起產生之盈利所派發之股息須按 5% 繳納預提所得稅。

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
本年稅項		
香港利得稅	493	723
過往年度少提撥備	8	-
	<u>501</u>	<u>723</u>
內地所得稅	698	648
本年稅項總額	<u>1,199</u>	<u>1,371</u>
遞延稅項		
物業之公平值變動	63	(4)
其他源自及撥回暫時性差額	102	80
遞延稅項總額	<u>165</u>	<u>76</u>
稅項支出總額	<u>1,364</u>	<u>1,447</u>

- (b) 年內，在其他全面收入下所示的項目均無稅務影響。

## 7. 股息

### (a) 年度股息

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
已宣布及派發中期股息每股港幣 1 角 9 仙 (2017 年：港幣 1 角 9 仙)	<b>258</b>	258
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 6 角 1 仙 (2017 年：港幣 6 角 1 仙)	<b>831</b>	831
年度股息總額	<b><u>1,089</u></b>	<u>1,089</u>

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至 2017 年 12 月 31 日止年度之末期股息港幣 8.31 億元（根據每股港幣 6 角 1 仙並按派息日之已發行股份總數計算），於截至 2018 年 12 月 31 日止年度批准及派發（2017 年：港幣 8.31 億元）。

## 8. 每股盈利

### (a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (股東應佔純利)	<b><u>5,285</u></b>	<u>5,314</u>

**8. 每股盈利（續）**

## (a) （續）

	股份數目	
	2018 年 百萬股	2017 年 百萬股
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份 加權平均數（附註）	<u><b>1,362</b></u>	<u>1,362</u>

附註：由於該兩個年度內均無任何具攤薄作用之潛在股份，故每股基本盈利與其每股攤薄盈利相同。

## (b) 股東應佔基本純利（不包括物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項及非控股權益）之計算如下：

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
股東應佔純利	<u><b>5,285</b></u>	<u>5,314</u>
物業之公平值變動之影響	<b>(4,298)</b>	(3,085)
相關遞延稅項之影響	<b>63</b>	(4)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	<b>(289)</b>	(92)
	<u><b>(4,524)</b></u>	<u>(3,181)</u>
非控股權益	<b>1,870</b>	1,181
	<u><b>(2,654)</b></u>	<u>(2,000)</u>
股東應佔基本純利	<u><b>2,631</b></u>	<u>3,314</u>

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2018 年	2017 年
基本	<u><b>港幣 1.93 元</b></u>	港幣 2.43 元
攤薄	<u><b>港幣 1.93 元</b></u>	港幣 2.43 元

## 9. 投資物業與發展中投資物業

### (a) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置總計為港幣 121.87 億元 (2017 年：港幣 44.91 億元)。其中，添置包括予杭州市國土資源局的部分付款，以購入位於中國浙江省杭州市下城區的地塊。

### (b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業已於 2018 年 12 月 31 日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師 (產業測量) 陳超國先生按市場價值基準進行估值。

## 10. 應收賬款及其他應收款

(a) 已計入應收賬款及其他應收款的應收賬款賬齡分析 (以到期日為基礎) 如下：

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
未逾期或逾期少於 1 個月	14	511
逾期 1 至 3 個月	5	6
逾期 3 個月以上	2	3
	<u>21</u>	<u>520</u>

本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及需支付租賃按金的規定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。預期信用損失準備並不重大。

(b) 本集團之其他應收款包括港幣 2.85 億元 (2017 年：港幣 2.99 億元) 於內地購買土地的押金。

## 11. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款的應付賬款賬齡分析如下：

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
3 個月內到期	1,992	2,063
3 個月後到期	866	1,977
	<u>2,858</u>	<u>4,040</u>

## 12. 待出售之資產

於 2018 年 12 月 14 日，本集團與一名獨立第三方就出售其全資擁有之附屬公司連同該公司的附屬公司及相關股東貸款達成臨時出售協議。這些附屬公司所持有的資產為位於香港花園臺的一個住宅單位及多個停車位。該交易預期於 2019 年 4 月完成。

於 2018 年 12 月 28 日，本集團與一名獨立第三方就出售位於香港浪澄灣的一個停車位達成出售協議。該交易預期於 2019 年 2 月完成。

因此，以下的資產與負債呈列為待售之出售組合 / 待出售之資產：

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
投資物業	101	539
待售物業	-	1
待出售之資產	<u>101</u>	<u>540</u>
已收按金	-	2
遞延稅項負債	3	-
與待出售之資產直接相關之負債	<u>3</u>	<u>2</u>

## 12. 待出售之資產（續）

於 2017 年 12 月 31 日之結餘為以下項目：

- (a) 出售組合為已於 2018 年 1 月出售的附屬公司中所持有位於香港君逸山的商場及多個停車位；及
- (b) 投資物業為已於 2018 年 4 月出售位於香港灣景花園的商業單位、專屬幼稚園使用之物業及停車位。

投資物業以公平值入賬，此乃參考出售協議列明之商定銷售價格而釐定。

## 其他資料

### 僱員

於 2018 年 12 月 31 日，僱員人數為 4,648 人（包括香港僱員 1,199 人及內地僱員 3,449 人）。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 16.58 億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本集團設有行政人員股份期權計劃，並為所有僱員提供專業的優質培訓。

### 購回、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

### 遵守企業管治守則

年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

### 審核委員會

截至 2018 年 12 月 31 日止年度的全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。本公司之核數師畢馬威會計師事務所，已審核本集團的綜合財務報表，並無保留意見。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

### 以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期 (首尾兩天包括在內)	2019 年 4 月 25 日至 30 日
截止辦理股份過戶	2019 年 4 月 24 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2019 年 4 月 30 日
股東周年大會	2019 年 4 月 30 日

### 以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	2019 年 5 月 7 日
截止辦理股份過戶	2019 年 5 月 6 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2019 年 5 月 7 日
末期股息派發日期	2019 年 5 月 21 日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，2019 年 1 月 30 日

於本公布日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、盧韋柏先生、何孝昌先生及陳文博先生

非執行董事：陳樂宗先生、張家驥先生及陳仰宗先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、廖柏偉教授、徐立之教授及廖長江先生



## 詞彙

### 財務術語

財務費用：	借貸利息及其他借貸成本總額扣除資本化的借貸成本
債項總額：	銀行貸款及其他借貸總額扣除尚未攤銷之其他借貸成本
淨債項：	債項總額扣除現金及銀行存款
股東應佔純利：	本年溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分
股東應佔基本純利：	股東應佔純利扣除物業公平值之淨變動（包括扣減相關遞延稅項及非控股權益所佔部分）

### 財務比率

每股 基本盈利	=	$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	債項 股權比率	=	$\frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$
每股 資產淨值	=	$\frac{\text{資產淨值}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	淨債項 股權比率	=	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息 保障倍數	=	$\frac{\text{未計入物業之公平值變動的營業溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$			