

# 財務報表

135	綜合損益表
136	綜合損益及其他全面收入表
137	綜合財務狀況表
138	綜合權益變動表
140	綜合現金流量表
141	財務報表附註
141	1. 重大會計政策
155	2. 會計政策之變動
158	3. 收入及分部資料
160	4. 其他收入淨額
161	5. 利息支出淨額
161	6. 除稅前溢利
162	7. 董事及高級管理人員之酬金
163	8. 綜合損益及其他全面收入表內之稅項
164	9. 股息
165	10. 每股盈利
166	11. 物業、廠房及設備
170	12. 合營企業權益
170	13. 其他資產
171	14. 現金及銀行存款
172	15. 應收賬款及其他應收款
172	16. 待售物業
173	17. 待出售之資產
174	18. 銀行貸款及其他借貸
175	19. 應付賬款及其他應付款
175	20. 融資租賃承擔
176	21. 於綜合財務狀況表上之稅項
177	22. 股本
178	23. 儲備
180	24. 來自經營業務之現金
181	25. 收購附屬公司
181	26. 來自融資活動之負債之調節
182	27. 承擔
182	28. 僱員福利
187	29. 重大關連人士交易
187	30. 財務風險管理目標及政策
192	31. 重要會計估計及判斷
193	32. 財務狀況表(公司)
194	33. 附屬公司權益
195	34. 截至2018年12月31日止年度已頒布但尚未正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響
195	35. 比較數字
195	36. 核准財務報表
196	37. 主要附屬公司
201	38. 主要合營企業

# 綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	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
收入	3(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	4	<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	11	<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	5	<b>(715)</b>	(727)	<b>(606)</b>	(629)
應佔合營企業溢利	12	<b>435</b>	221	<b>366</b>	190
除稅前溢利	3(b) & 6	<b>10,660</b>	10,785	<b>8,987</b>	9,297
稅項	8(a)	<b>(1,364)</b>	(1,447)	<b>(1,145)</b>	(1,259)
年度溢利		<b>9,296</b>	9,338	<b>7,842</b>	8,038
應佔年度溢利					
股東	23	<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	10(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

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

# 綜合損益及其他全面收入表

截至2018年12月31日止年度

	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	8(d)				
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		<b>(3,864)</b>	5,505	<b>2,873</b>	(3,868)
對沖儲備之變動：					
公平值變動之有效部分		<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：					
權益投資之公平值變動淨額		<b>3</b>	1	<b>3</b>	1
		<b>(3,870)</b>	5,372	<b>2,868</b>	(3,986)
<b>年度全面收入總額</b>		<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

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

# 綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	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
資料僅供參考					
		2018		2017	
		港幣百萬元		人民幣百萬元	
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業		<b>144,572</b>	142,406	<b>126,818</b>	119,030
發展中投資物業		<b>31,186</b>	21,592	<b>27,325</b>	18,049
其他物業、廠房及設備		<b>213</b>	218	<b>187</b>	182
	11	<b>175,971</b>	164,216	<b>154,330</b>	137,261
合營企業權益	12	<b>4,040</b>	3,650	<b>3,548</b>	3,051
其他資產	13	<b>1,449</b>	1,445	<b>1,273</b>	1,208
銀行存款	14	<b>1,853</b>	3,705	<b>1,628</b>	3,097
遞延稅項資產	21(b)	<b>3</b>	2	<b>3</b>	2
		<b>183,316</b>	173,018	<b>160,782</b>	144,619
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款	14	<b>10,656</b>	18,518	<b>9,350</b>	15,477
應收賬款及其他應收款	15	<b>2,061</b>	2,078	<b>1,807</b>	1,737
待售物業	16	<b>2,463</b>	1,634	<b>2,163</b>	1,366
待出售之資產	17	<b>101</b>	540	<b>89</b>	451
		<b>15,281</b>	22,770	<b>13,409</b>	19,031
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸	18	<b>3,360</b>	3,017	<b>2,947</b>	2,522
應付賬款及其他應付款	19	<b>6,411</b>	7,169	<b>5,623</b>	5,992
融資租賃承擔	20	<b>22</b>	19	<b>19</b>	16
應付稅項	21(a)	<b>581</b>	511	<b>509</b>	427
與待出售之資產直接相關之負債	17	<b>3</b>	2	<b>3</b>	2
		<b>10,377</b>	10,718	<b>9,101</b>	8,959
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,904</b>	12,052	<b>4,308</b>	10,072
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>188,220</b>	185,070	<b>165,090</b>	154,691
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸	18	<b>27,291</b>	25,022	<b>23,946</b>	20,914
融資租賃承擔	20	<b>298</b>	319	<b>261</b>	267
遞延稅項負債	21(b)	<b>9,895</b>	10,173	<b>8,671</b>	8,504
		<b>37,484</b>	35,514	<b>32,878</b>	29,685
<b>資產淨值</b>		<b>150,736</b>	149,556	<b>132,212</b>	125,006
<b>資本及儲備</b>					
股本	22	<b>4,065</b>	4,065	<b>3,164</b>	3,164
儲備	23	<b>82,382</b>	79,072	<b>72,662</b>	66,326
股東權益		<b>86,447</b>	83,137	<b>75,826</b>	69,490
非控股權益		<b>64,289</b>	66,419	<b>56,386</b>	55,516
<b>總權益</b>		<b>150,736</b>	149,556	<b>132,212</b>	125,006

盧韋柏  
行政總裁

何孝昌  
首席財務總監

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

# 綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

港幣百萬元

	股東權益				非控股 權益	總權益
	股本 (附註22)	其他儲備 (附註23)	保留溢利 (附註23)	總額		
於2017年1月1日	4,065	2,002	69,658	75,725	62,393	138,118
年度溢利	-	-	5,314	5,314	4,024	9,338
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	2,958	-	2,958	2,547	5,505
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(75)	-	(75)	(59)	(134)
權益投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	-	1
年度全面收入總額	-	2,884	5,314	8,198	6,512	14,710
上年度末期股息	-	-	(831)	(831)	-	(831)
本年度中期股息	-	-	(258)	(258)	-	(258)
僱員股權費用	-	(37)	85	48	30	78
因本集團在一間附屬公司之股權增加 而產生非控股權益變動	-	255	-	255	(709)	(454)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,807)	(1,807)
於2017年12月31日及2018年1月1日	4,065	5,104	73,968	83,137	66,419	149,556
年度溢利	-	-	5,285	5,285	4,011	9,296
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(2,105)	-	(2,105)	(1,759)	(3,864)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(5)	-	(5)	(4)	(9)
權益投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	2	3
年度全面收入總額	-	(2,109)	5,285	3,176	2,250	5,426
上年度末期股息	-	-	(831)	(831)	-	(831)
本年度中期股息	-	-	(258)	(258)	-	(258)
僱員股權費用	-	18	37	55	16	71
因本集團在一間附屬公司之股權增加 而產生非控股權益變動	-	1,168	-	1,168	(2,610)	(1,442)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,786)	(1,786)
<b>於2018年12月31日</b>	<b>4,065</b>	<b>4,181</b>	<b>78,201</b>	<b>86,447</b>	<b>64,289</b>	<b>150,736</b>

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

# 綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

資料僅供參考

人民幣百萬元

	股東權益				非控股 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留溢利	總額		
於2017年1月1日	3,164	6,862	57,849	67,875	55,923	123,798
年度溢利	-	-	4,571	4,571	3,467	8,038
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(2,195)	-	(2,195)	(1,673)	(3,868)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(66)	-	(66)	(53)	(119)
權益投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	-	1
年度全面收入總額	-	(2,260)	4,571	2,311	1,741	4,052
上年度末期股息	-	-	(734)	(734)	-	(734)
本年度中期股息	-	-	(218)	(218)	-	(218)
僱員股權費用	-	(32)	72	40	28	68
因本集團在一間附屬公司之股權增加 而產生非控股權益變動	-	216	-	216	(599)	(383)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,577)	(1,577)
於2017年12月31日及2018年1月1日	3,164	4,786	61,540	69,490	55,516	125,006
年度溢利	-	-	4,459	4,459	3,383	7,842
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	1,733	-	1,733	1,140	2,873
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(4)	-	(4)	(4)	(8)
權益投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	2	3
年度全面收入總額	-	1,730	4,459	6,189	4,521	10,710
上年度末期股息	-	-	(673)	(673)	-	(673)
本年度中期股息	-	-	(226)	(226)	-	(226)
僱員股權費用	-	14	32	46	14	60
因本集團在一間附屬公司之股權增加 而產生非控股權益變動	-	1,000	-	1,000	(2,192)	(1,192)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,473)	(1,473)
<b>於2018年12月31日</b>	<b>3,164</b>	<b>7,530</b>	<b>65,132</b>	<b>75,826</b>	<b>56,386</b>	<b>132,212</b>

# 綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	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
資料僅供參考					
		2018	2017	2018	2017
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>經營活動</b>					
來自經營業務之現金	24	<b>7,224</b>	10,694	<b>6,104</b>	9,245
已付稅項					
已付香港利得稅		<b>(498)</b>	(1,089)	<b>(420)</b>	(943)
已付內地所得稅		<b>(622)</b>	(768)	<b>(517)</b>	(670)
<b>來自經營活動之現金淨額</b>		<b>6,104</b>	8,837	<b>5,167</b>	7,632
<b>投資活動</b>					
購買物業、廠房及設備款項		<b>(13,014)</b>	(4,251)	<b>(11,091)</b>	(3,633)
收購附屬公司	25	<b>(1,200)</b>	(391)	<b>(1,054)</b>	(346)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		<b>161</b>	560	<b>137</b>	485
出售待出售之資產所得款項淨額		<b>565</b>	-	<b>459</b>	-
已收利息		<b>482</b>	533	<b>403</b>	460
已收合營企業股息		<b>45</b>	51	<b>38</b>	44
合營企業還款		-	60	-	52
非上市投資公司(借款)/償還貸款額		<b>(1)</b>	2	<b>(1)</b>	2
已收非上市投資項目股息		<b>4</b>	-	<b>3</b>	-
存款期大於3個月的銀行存款之減少/(增加)		<b>7,905</b>	(10,677)	<b>6,665</b>	(9,249)
<b>用於投資活動之現金淨額</b>		<b>(5,053)</b>	(14,113)	<b>(4,441)</b>	(12,185)
<b>融資活動</b>					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	26	<b>11,505</b>	1,744	<b>9,790</b>	1,511
償還銀行貸款及其他借貸	26	<b>(8,294)</b>	(5,829)	<b>(6,992)</b>	(5,049)
融資租約租金之資本部分	26	<b>(3)</b>	-	<b>(3)</b>	-
已付利息及其他借貸費用		<b>(1,340)</b>	(1,227)	<b>(1,132)</b>	(1,063)
融資租約租金之利息部分	26	<b>(16)</b>	-	<b>(14)</b>	-
已付股息		<b>(1,089)</b>	(1,089)	<b>(899)</b>	(952)
已付非控股權益股息		<b>(1,786)</b>	(1,807)	<b>(1,473)</b>	(1,577)
附屬公司非控股權益減少		<b>(1,442)</b>	(454)	<b>(1,192)</b>	(383)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>		<b>(2,465)</b>	(8,662)	<b>(1,915)</b>	(7,513)
<b>現金及現金等價物之減少</b>		<b>(1,414)</b>	(13,938)	<b>(1,189)</b>	(12,066)
<b>匯率變動之影響</b>		<b>(374)</b>	850	<b>56</b>	(330)
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>		<b>10,490</b>	23,578	<b>8,768</b>	21,164
<b>於12月31日之現金及現金等價物</b>	14	<b>8,702</b>	10,490	<b>7,635</b>	8,768

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

# 財務報表附註

## 1 重大會計政策

### (a) 遵例聲明

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》(HKFRSs) 編製，而該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，以及根據香港公認會計原則和香港《公司條例》之規定編製，本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(上市規則) 之適用披露規定。本集團採用之重大會計政策概述如下。

香港會計師公會頒布多項新訂及經修訂之 HKFRSs。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效或可供提前採用。首次採用此等變動所引致本集團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2。

### (b) 財務報表編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於合營企業之權益。

除下文所載之會計政策另有所指外，財務報表均以歷史成本作為編製基準。

為編製符合 HKFRSs 之財務報表，管理層須對影響政策之應用、資產負債及收支列報作出判斷、估計及假設。有關估計及相關之假設乃根據過往經驗，以及多項在當時情況下相信屬合理之其他因素而作出，有關結果構成在未能依循其他途徑即時確切得知資產與負債賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與此等估計或有不同。

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。

管理層在應用 HKFRSs 時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性的主要原因於附註31 論述。

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有關財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，按照附註1(v) 而編製。



## 1 重大會計政策 (續)

### (c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團為其參與該實體業務而需要承擔或享有不定額回報之權利、及能對該實體行使權力以影響回報金額時，本集團則已控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利(由本集團及其他人士持有)。

附屬公司之投資自開始控制之日起至失去控制權當日包括於綜合財務報表內。集團內部往來之結餘、交易及現金流量、以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，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之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之部分。

非控股權益為非本公司直接或透過附屬公司間接擁有權益所佔之附屬公司的資產淨值部分。就此而言，本集團並未向該等權益持有人同意任何附加條款致使本集團整體須就此等權益承擔按財務負債定義的合約責任。於綜合財務狀況表內，非控股權益與本公司股東權益分別於權益內呈列。非控股權益應佔本集團年內業績按非控股權益及股東權益應佔年內損益總額及全面收入總額的分配於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表內呈列。

當本集團於附屬公司的權益變動而不對控制權有所改變時，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平值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產的公平值，或(如適用)按成本初始確認為聯營公司或合營企業投資。

在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬(附註1(k))。

## 1 重大會計政策 (續)

### (d) 合營企業

合營企業為本集團及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

本集團於合營企業之權益乃以權益法在綜合財務報表內列賬，初步以成本入賬，其後按本集團應佔合營企業之淨資產於收購後之改變作出調整。投資成本包括買價，直接歸屬於收購該項投資的其他成本，以及對構成本集團股權投資一部分對合營企業任何的直接投資。綜合損益表包括本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之本期業績，而本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之其他全面收益於綜合損益及其他全面收入表內確認。

當本集團對合營企業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，並且不須再確認往後的虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團在合營企業所佔權益為按照權益法計算之投資賬面價值，以及實質上構成本集團對合營企業投資淨額一部分之長期權益。

當本集團喪失對合營企業之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控股權日仍保留該前度投資之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的公平值。

本集團與其合營企業之間交易所產生之未變現溢利或虧損，均按本集團於合營企業所佔之權益比例抵銷；但如未變現虧損證明所轉讓資產已出現減值，則會即時在損益中確認該虧損。

### (e) 商譽

商譽是指企業合併之成本超過本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債於收購日之公平值中所佔部分之差額。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬，並須定期接受減值測試(附註1(k))。

本集團在被收購方之應佔可辨別資產、負債和或然負債於收購日的公平值，超過企業合併之成本部分，會當作為議價收購即時在損益中確認。

當出售一間公司時，任何應佔購入商譽均包括於出售盈虧之計算內。

## 1 重大會計政策 (續)

### (f) 物業

#### 1. 投資物業及發展中投資物業

投資物業是根據租賃權益擁有或持有，用作賺取租金收入及/或資本增值之土地及/或樓宇。當中包括現時持有但未確定將來用途之土地及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業之物業。

投資物業以公平值入賬，除非物業於結算日仍在興建或發展而物業的公平值在當時不能可靠計量。因公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損將確認為損益。投資物業之租金收入如附註1(t)所述入賬。

倘本集團根據營業租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及/或作資本增值，該權益則按不同的物業而分類及入賬為投資物業。任何此等已分類為投資物業的物業權益之列賬方式猶如根據融資租賃持有的權益，相同於根據融資租賃持有的其他投資物業的權益的會計政策亦適用。租金付款如附註1(g)所述入賬。

#### 2. 待售持作開發物業

待售持作開發物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地購買成本、發展成本、資本化之借貸成本(附註1(q))及其他直接開支之總和。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價扣除估計落成成本及出售物業涉及之費用。

#### 3. 待售已建成物業

待售已建成物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本乃按未出售單位應佔之比例攤分總發展成本，包括資本化借貸成本(附註1(q))而釐定。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價扣除出售物業涉及之費用。

## 1 重大會計政策 (續)

### (g) 其他物業、廠房及設備

1. 其他物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬(附註1(k))。報廢或處置其他物業、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損益中確認。

### 2. 租賃資產

本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用某一特定資產或多項資產之權利，則該項安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據該項安排之實質內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

#### (i) 租予本集團之資產分類

由承租人承擔資產擁有權之絕大部分風險及利益之資產租約均列為融資租賃，而租賃人未有把資產擁有權之絕大部分風險及利益轉移之資產租約則列為營業租賃，但下列情況除外：

- 以營業租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業會逐項劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一致；及
- 以營業租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上之建築物之公平值分開計量之土地，是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以營業租賃持有之建築物除外。就此而言，租賃之開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收建築物時。

#### (ii) 根據融資租賃購入之資產

如本集團根據融資租賃購入資產之使用權，則所承租資產之公平值或有關資產之最少應付租金之現值兩者之較低者計入物業、廠房及設備，而相應之負債在扣除融資費用後，列作融資租賃承擔入賬。包含在租金內之融資費用於租約期內在損益內扣除，使每個會計期間之融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

## 1 重大會計政策 (續)

### (g) 其他物業、廠房及設備 (續)

#### 2. 租賃資產 (續)

##### (iii) 營業租賃費用

當本集團是以營業租賃獲得資產之使用，則根據租約作出之付款在租約期內所涵蓋之會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲之租金優惠在損益中確認為淨租金總額之不可分割組成部分。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

### (h) 折舊

#### 1. 投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊撥備。

#### 2. 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備之折舊乃將成本值減其估計剩餘價值(如有)，按下列預計可使用年期以直線法撇銷：

樓宇	50年或地契尚餘年期(取較短者)
傢俬及設備	4至20年
車輛	5年

### (i) 權益工具之投資

權益工具之投資按公平值計入損益(即FVTPL)分類及計量，惟非持作買賣及被選擇在其他全面收入中呈列公平值變動(即FVTOCI)之權益投資除外。此選擇於初始確認時作出，是以每項投資為基礎並且不可撤銷。FVTPL的投資之其後計量及終止確認而產生的收益或虧損均於損益中確認。倘若權益投資指定為FVTOCI，所有收益或虧損均於其他全面收入確認，其後不可重新分類至損益，惟根據列於附註1(t)(5)的政策確認之股息收入除外。

在本集團承諾購買/出售投資當日確認/終止確認有關的投資。

## 1 重大會計政策 (續)

### (j) 衍生金融工具及對沖會計

衍生金融工具以公平值初始確認。本集團會於報告期末重新計量公平值，除符合現金流量對沖會計條件的衍生工具外，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。

如某項衍生金融工具已被指定用作對沖已確認資產或負債、或極可能發生的預期交易的現金流量變動，對沖工具的公平值變動的有效部分於其他全面收入確認，及於權益中另設的對沖儲備中累計。對沖工具的公平值變動的無效部分即時於損益內確認。累計於對沖儲備的金額會於被對沖的預期交易影響損益的期間，由權益重新分類至損益。

### (k) 資產減值

- 對於投資物業和發展中投資物業外之物業、廠房及設備、對合營企業之投資、商譽及本公司財務狀況表中對附屬公司之投資，本集團於每個結算日均進行評估，決定是否有任何客觀證據顯示減值跡象。如有任何此類證據存在，則會估算該資產之可收回金額。商譽於每年進行減值測試。可收回金額為其公平值扣除處置成本與使用價值兩者中較高之金額。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。如賬面值高於可收回金額，減值虧損於損益中扣除。倘用作釐定可收回金額之預計數據有任何有利變動時，減值虧損即予撥回。所撥回的減值虧損以在過往年度沒有確認任何減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。減值虧損之撥回乃於確認撥回金額之年度計入損益。有關商譽之減值虧損將不予撥回。
- 就以應收賬款及其他應收款和其他按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及銀行存款)而言，本集團確認虧損撥備相等於12個月預期信用損失，除非該結餘為應收賬款或該金融資產自初始確認以來的信用風險已顯著增加，在這種情況下，損失準備的金額等於存續期內的預期信用損失。

預期信用損失是一個信用損失的概率加權估計。信用損失按所有現金短缺額的現值計量(即根據合約應歸還予本集團的現金流量與本集團預計收到的現金流量之差額)。當該結餘於結算日出現信用減值，預期信用損失則以資產之賬面總值與預計未來現金流量現值之差額計量。

本集團於每個結算日均對此等結餘進行評估是否出現信用減值(即發生一個或多個對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件，例如債務人之重大財政困難)。

## 1 重大會計政策 (續)

### (k) 資產減值 (續)

預期信用損失準備於財務狀況表內呈列為從資產的賬面總額中扣除。預期信用損失準備的調整於損益內確認為減值或減值之撥回。

收回的可能性極低的賬面總值，予以沖銷。先前已沖銷但後收回的情況，於回收期間在損益中確認為減值撥回。

### (l) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認，其後按實際利率法以攤銷成本減去信用損失準備入賬(附註1(k))；但如應收款為沒有固定償還條款的免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去信用損失準備入賬(附註1(k))。

### (m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭之現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，及短期而高流動性之投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額之現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括即期償還及構成本集團現金管理之不可分割組成部分之銀行透支。現金及現金等價物按照附註1(k)所載政策評估預期信用損失。

### (n) 待出售之資產

倘若非流動資產或包含資產及負債之出售組合極可能主要通過出售而非通過持續使用而收回的話，則會歸類為待出售類別。

除金融資產、遞延稅項資產及投資物業繼續按照本集團之其他會計政策計量外，該資產或出售組合則按其賬面值與公平值減去銷售成本之較低者計量。

### (o) 應付賬款及其他應付款(包括合約負債)

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，除財務擔保負債按附註1(r)所載政策計量外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本入賬。

在確認HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，範疇內的收入前，客戶所支付的不可退還的代價列為合約負債。如本集團於確認有關收入前有權無條件地收取不可退還的代價，合約負債也會被確認，在這情況下，相應的應收款也會被確認。

## 1 重大會計政策 (續)

### (p) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減交易成本確認。初次確認後，計息借貸以實際利率法按攤銷成本列賬。利息費用根據本集團借貸成本的會計政策確認（見附註 1(q)）。

### (q) 借貸成本

收購、興建或製造之資產因需較長時間方可用作擬定用途或可供出售之直接相關借貸成本資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

在合資格資產之開支及借貸成本開始產生時，以及將該資產投入擬定用途或出售所需之籌備工作正在進行，即開始將借貸成本資本化，作為合資格資產的成本之一部分。當將合資格資產投入擬定用途或出售所需之大部分籌備工作被中斷或完成時，借貸成本資本化則被暫停或終止。

### (r) 已發出財務擔保

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，而向持有人支付款項的合約。

已發出財務擔保，最初以公平價值確認為應付賬款及其他應付款。此公平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集團政策而予確認。倘沒有收取或應予收取之相關代價，即時於損益內確認開支。

初始確認後，初始確認為遞延收益的金額在擔保期內在損益中攤銷，作為已發出的財務擔保收入。

本集團監察特定債務人的違約風險，並於認為財務擔保的預期信用損失高於該擔保記於應付賬款及其他應付款的賬面值（即初始確認金額減去累計攤銷）時確認撥備。



## 1 重大會計政策 (續)

### (r) 已發出財務擔保 (續)

為計算預期信用損失，本集團會考慮自發行擔保以來指定債務人違約風險的變動，以12個月預期信用損失計量，除非自發行擔保以來指定債務人違約風險大幅增加的情況下，以存續期內的預期信用損失之金額計量。

由於本集團僅在指定債務人違約的情況下按照被擔保的工具的條款進行付款，因此預期信用損失根據因償還持有人所承受的信用損失而要支付的估計款項，減去本集團預期從擔保持有人、指定債務人或任何其他方收回的金額計量，然後把此金額以其現金流量特定風險調整的當前無風險利率貼現。

### (s) 撥備及或然負債

倘若本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及付出經濟利益，並可作出可靠的估計，則須確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及付出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能性極低時則除外。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，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

### (t) 收入及其他收入

於本集團日常業務中，來自銷售物業，提供服務或以租賃形式提供本集團之資產予他人使用的所得被分類為收入。

當貨品或服務的控制權轉讓予客戶，或承租人有權使用相關資產時，收入會按本集團預期將獲得的已承諾代價確認，代第三方所收取的款項則除外。收入不包括增值稅或其他銷售稅及已扣減任何交易折扣。

本集團確認收入及其他收入的政策詳情如下：

#### 1. 銷售物業

##### 於2017年12月31日或之前適用的政策

建成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買方。

## 1 重大會計政策 (續)

### (t) 收入及其他收入 (續)

#### 1. 銷售物業 (續)

##### 於2018年1月1日起適用的政策

已建成物業之銷售收入乃於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。

#### 2. 租金收入

營業租賃所得租金收入乃按個別租約之年期以直線法確認，或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的方式予以確認。所給予之租賃獎勵按其作為組成應收租賃淨付款總額之組成部分於損益中確認。或然租金乃於賺取之會計期間內確認為收入。

#### 3. 物業管理費和其他租金相關收入

物業管理費和其他租金相關收入於提供服務時確認。

#### 4. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

#### 5. 股息

股息於收款權確立時確認。

### (u) 稅項

本年度所得稅包括本年稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在其他全面收益確認或在權益內直接確認的項目之相關的稅項亦應分別記入其他全面收益或在權益內直接確認外，其他本年度稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益確認。

本年稅項指期內就應課稅收入按結算日已生效或實質上已生效的稅率計算之預期應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時差異產生，而暫時差異乃資產及負債在財務報表上的賬面值與這些資產及負債的納稅基礎兩者之差異。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅項虧損及未使用的稅項抵免。

## 1 重大會計政策 (續)

### (u) 稅項 (續)

除若干有限的特別情況外，所有遞延稅項負債，以及未來可能有應課稅溢利可供抵免的相關遞延稅項資產均予確認。確認遞延稅項資產及負債的有限特別情況，包括不可扣稅的商譽所產生的暫時差異，以及不影響會計或應課稅溢利的資產及負債之初始確認，以及有關於附屬公司之投資之暫時差異（就可課稅差異而言，則本集團可控制撥回時間及差異於可見將來或不能撥回，或就可扣減差異而言，則除非差異可於未來撥回）。

當投資物業及發展中投資物業根據附註1(f)(1)所載按公平價值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

本集團於各結算日重新審閱遞延稅項資產的賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產予以扣減。若日後可能出現足夠的應課稅溢利時，則有關扣減予以轉回。

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

### (v) 外幣換算

在本集團各公司之財務報表中之項目乃以最能反映與該公司相關的實質經濟狀況及事務之貨幣（功能貨幣）計算。

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。匯兌收益及虧損均於損益確認。

外幣結餘之以歷史成本值列賬的非貨幣性資產及負債是按交易當日之兌換率折算。交易日期是本集團最初確認此類非貨幣性資產或負債的日期。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平值之兌換率折算。

## 1 重大會計政策 (續)

### (v) 外幣換算 (續)

所有業務之業績和財務狀況的功能貨幣若與列報貨幣不同，會以下列方式換算為列報貨幣：

1. 資產及負債按結算日之匯率換算；
2. 收入及費用按與交易日匯率相若之匯率換算；及
3. 所有產生之匯兌差額於其他全面收入確認，以及於權益中之匯兌儲備累計。

於出售海外業務時，當出售損益確認時，該海外業務有關之累計匯兌差額將由權益項下重新分類至損益。

### (w) 關連人士

1. 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有關連：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。
2. 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
  - (vi) 該實體受於(1)所述的人士控制或受共同控制。
  - (vii) 於(1)(i)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。
  - (viii) 向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務的實體或作為其一部分的任何集團成員公司。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

## 1 重大會計政策 (續)

### (x) 分部報告

經營分部的呈報形式與提供予本集團的最高執行管理層供其分配資源、評估本集團不同業務或地域分布的表現而作出的內部財務報告一致。就披露資料而言，可呈報分部可由一個或多個經營分部（該等分部因具備相類似的經濟特點及規管環境的性質而可予合併），或單一經營分部（因不能合併或超逾數量限額而單獨披露）組成。

### (y) 僱員福利

#### 1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、非貨幣性福利成本及對界定供款退休計劃之供款（包括於內地及香港根據有關法例應付之款項）乃於本集團僱員提供有關服務之期內計提。

#### 2. 股權支付

授予僱員之股份期權之公平值乃計及授出期權之條款及條件於授出日期計算，並依據期權將歸屬的可能性根據歸屬期按直線法列作開支，相應增加乃於權益（僱員股份補償儲備）中予以確認。

本公司在歸屬期內檢討預期歸屬之股份期權數目。已於以往年度確認之累計公平價值之任何所產生調整會在檢討當年在損益中列支/計入（若原來之僱員支出符合確認為資產的資格除外），並在僱員股份補償儲備作出相應調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權之實際數目（同時對僱員股份補償儲備作出相應調整）。

倘股份期權獲行使，則相關僱員股份補償儲備轉撥至股本。倘期權到期或於歸屬期後失效，則相關僱員股份補償儲備直接轉撥至保留溢利。

## 2 會計政策之變動

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。

本集團並無採納尚未於本會計期間生效之新準則或詮釋。

本集團因採納HKFRS 15而產生之重大會計政策變動概述如下。

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*。

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。

## 2 會計政策之變動 (續)

會計政策對比以前之變動的性質及影響詳述如下：

### (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。

### 過渡

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。

## 2 會計政策之變動 (續)

### 對綜合財務報表的影響

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。

#### (i) 綜合損益表 (摘錄)

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

#### (ii) 綜合財務狀況表 (摘錄)

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

#### (iii) 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。



### 3 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香港及內地的商舖、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：

港幣百萬元	2018	2017
<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

本集團按有權開具發票的金額確認收入，這與本集團至今為止對客戶所履行的價值直接對應。所以，本集團對物業管理費和其他租金相關收入採用 HKFRS 15 第 121 段提供的實務中的簡易處理方法，豁免披露於報告日與客戶已訂立的合約所產生的預期未來將會確認的收入。

就本集團已建成物業之銷售而言，因為包含履約責任的合約於初始時預計持續期為一年或以下，本集團亦已應用 HKFRS 15 號第 121 段提供的實務中的簡易處理方法，豁免披露於報告日與客戶已訂立的此等合約所產生的預期未來將會確認的收入。

### 3 收入及分部資料(續)

#### (b) 分部收入及業績

港幣百萬元	收入		除稅前溢利	
	2018	2017	2018	2017
<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
<b>分部總額</b>	<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
<b>除稅前溢利</b>			<b>10,660</b>	10,785

財務報表附註

3 收入及分部資料(續)

(c) 分部總資產

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

4 其他收入淨額

港幣百萬元	2018	2017
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
	<b>100</b>	550

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。

## 5 利息支出淨額

港幣百萬元	2018	2017
銀行存款利息收入	465	567
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	65	117
借貸成本總額	1,431	1,350
減：借貸成本資本化(附註)	(251)	(56)
財務費用	1,180	1,294
利息支出淨額	(715)	(727)

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年4.8%（2017年：4.8%）之平均率資本化。

## 6 除稅前溢利

港幣百萬元	2018	2017
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	46	44
核數師酬金		
– 核數服務	13	13
– 非核數服務	4	5
並已計入：		
投資物業之租金及相關收入，已扣除直接支出港幣23.00億元（2017年：港幣22.80億元），包括或然租金港幣4.32億元（2017年：港幣3.81億元）	6,484	6,074

## 7 董事及高級管理人員之酬金

提名及薪酬委員會包括三名獨立非執行董事。該委員會向董事局提供有關非執行董事和獨立非執行董事的薪酬福利建議，並決定個別執行董事的薪酬福利。執行董事的酬金乃按照職責及問責範圍、個別表現，經考慮本集團的表現及盈利、市場慣例及現行的業務狀況等而釐定。

### (a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

港幣百萬元							
姓名	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌定花紅	酬金	本集團 對退休金 計劃之供款	2018	2017
<b>執行董事</b>							
陳啟宗	1.9	27.0	8.1	-	2.7	39.7	39.6
盧韋柏 (於2018年5月16日 獲委任)	0.9	11.3	13.8	-	0.6	26.6	-
何孝昌	1.4	5.2	3.2	-	0.4	10.2	10.4
陳文博	1.4	5.5	2.7	-	0.4	10.0	9.3
<b>非執行董事</b>							
陳樂宗	0.7	-	-	-	-	0.7	0.7
張家騏	0.9	-	-	-	-	0.9	0.9
陳仰宗	0.7	-	-	-	-	0.7	0.7
<b>獨立非執行董事</b>							
葉錫安	1.1	-	-	-	-	1.1	1.1
廖柏偉	1.0	-	-	-	-	1.0	1.0
徐立之	0.9	-	-	-	-	0.9	0.9
廖長江	0.8	-	-	-	-	0.8	0.8
<b>前任董事</b>							
陳南祿 (於2018年7月16日 退任執行董事一職)	0.7	13.9	-	40.0	1.0	55.6	36.7
<b>2018</b>	<b>12.4</b>	<b>62.9</b>	<b>27.8</b>	<b>40.0</b>	<b>5.1</b>	<b>148.2</b>	102.1
2017	12.2	60.2	24.6	-	5.1	102.1	

## 7 董事及高級管理人員之酬金(續)

### (b) 最高薪人士之酬金

在五名最高薪人士中，全部(2017年：四位)為本公司現任或前董事及其酬金於附註7(a)披露。有關2017年其餘一位人士之酬金如下：

港幣百萬元	2017
薪金、津貼及實物利益	5.3
酌定花紅	2.1
本集團對退休金計劃之供款	0.2
	7.6

(c) 除以上酬金外，本公司若干董事根據恒隆地產有限公司(恒隆地產)的股份期權計劃獲授予股份期權。恒隆地產授出之股份期權詳情於附註28(b)披露。

## 8 綜合損益及其他全面收入表內之稅項

(a) 綜合損益表內之稅項為：

港幣百萬元	2018	2017
本年稅項		
香港利得稅	493	723
過往年度少提撥備	8	-
	501	723
內地所得稅	698	648
本年稅項合計	1,199	1,371
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
遞延稅項合計(附註21(b))	165	76
稅項支出總額	1,364	1,447

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。

(b) 截至2018年12月31日止年度之應佔合營企業稅項支出港幣2,500萬元(2017年：港幣3,000萬元)已計入應佔合營企業溢利內。

## 財務報表附註

### 8 綜合損益及其他全面收入表內之稅項(續)

(c) 實際稅項支出與除稅前溢利以適用稅率計算之調節如下：

港幣百萬元	2018	2017
除稅前溢利	10,660	10,785
按除稅前溢利以適用稅率計算之假定稅項	1,943	1,922
非應課稅收入之稅項影響	(714)	(677)
非扣減支出之稅項影響	50	55
因已使用之稅務虧損及其他可扣減暫時性差異之稅項影響	(111)	(100)
未確認之稅務虧損之稅項影響	188	247
過往年度少提撥備	8	-
實際稅項支出	1,364	1,447

(d) 年內，在其他全面收入下所示的項目均無稅務影響。

### 9 股息

(a) 年度股息

港幣百萬元	2018	2017
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)	258	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)	831	831
	1,089	1,089

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)。

## 10 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2018	2017
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利(股東應佔純利)	5,285	5,314
百萬股	股份數目	
	2018	2017
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數(附註)	1,362	1,362

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：

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

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2018	2017
基本	港幣1.93元	港幣2.43元
攤薄	港幣1.93元	港幣2.43元



財務報表附註

11 物業、廠房及設備

港幣百萬元	投資物業	發展中 投資物業	其他	合計
成本值或估值：				
於2017年1月1日	133,005	17,282	813	151,100
匯兌調整	5,083	1,204	23	6,310
添置	1,385	3,106	2	4,493
收購附屬公司(附註25)	391	-	-	391
出售	(4)	-	(90)	(94)
公平值淨增加	3,085	-	-	3,085
轉出至待出售之資產(附註17)	(539)	-	-	(539)
於2017年12月31日及2018年1月1日	142,406	21,592	748	164,746
匯兌調整	<b>(3,625)</b>	<b>(896)</b>	<b>(15)</b>	<b>(4,536)</b>
添置(附註11(a))	<b>1,102</b>	<b>11,085</b>	<b>49</b>	<b>12,236</b>
出售	<b>(103)</b>	-	<b>(9)</b>	<b>(112)</b>
公平值淨增加	<b>4,298</b>	-	-	<b>4,298</b>
轉入/(轉出)	<b>595</b>	<b>(595)</b>	-	-
轉出至待出售之資產(附註17)	<b>(101)</b>	-	-	<b>(101)</b>
<b>於2018年12月31日</b>	<b>144,572</b>	<b>31,186</b>	<b>773</b>	<b>176,531</b>
累計折舊：				
於2017年1月1日	-	-	489	489
匯兌調整	-	-	11	11
本年度折舊	-	-	44	44
因出售撥回	-	-	(14)	(14)
於2017年12月31日及2018年1月1日	-	-	530	530
匯兌調整	-	-	<b>(8)</b>	<b>(8)</b>
本年度折舊	-	-	<b>46</b>	<b>46</b>
因出售撥回	-	-	<b>(8)</b>	<b>(8)</b>
<b>於2018年12月31日</b>	-	-	<b>560</b>	<b>560</b>
賬面淨值：				
<b>於2018年12月31日</b>	<b>144,572</b>	<b>31,186</b>	<b>213</b>	<b>175,971</b>
於2017年12月31日	142,406	21,592	218	164,216
物業、廠房及設備之成本值或估值如下：				
<b>2018年12月31日</b>				
估值	<b>144,572</b>	<b>31,186</b>	-	<b>175,758</b>
成本值	-	-	<b>773</b>	<b>773</b>
	<b>144,572</b>	<b>31,186</b>	<b>773</b>	<b>176,531</b>
2017年12月31日				
估值	142,406	21,592	-	163,998
成本值	-	-	748	748
	142,406	21,592	748	164,746

## 11 物業、廠房及設備(續)

(a) 截至2018年12月31日止年度中的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) 物業公平值計量

#### (i) 公平值層級

下表載列本集團經常性地於結算日按公平值計量的投資物業及發展中投資物業的價值，並根據HKFRS 13，公平值之量計，所界定的公平值層級分類為三個級別。公平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，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，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平值，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平值

港幣百萬元	於2018年12月31日之公平值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	-	144,572	-
發展中投資物業	-	-	31,186

  

港幣百萬元	於2017年12月31日之公平值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	-	142,406	-
發展中投資物業	-	-	21,592

按本集團之政策，當公平值層級發生轉撥時予以確認。年內，除發展中投資物業於完工時轉撥至投資物業外，並無公平值層級的轉撥(2017年：無)。

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)陳超國先生按市值基準進行估值。管理層就估值假設及估值結果於各中期及年度報告日期與測量師進行討論。

## 11 物業、廠房及設備(續)

### (b) 物業公平值計量(續)

#### (ii) 第二級公平值計量使用之估值方法及輸入元素

本集團投資物業之公平值乃按收入資本化法估值，並參考現有之市場租金及資本化比率該等市場數據。

#### (iii) 第三級公平值計量的資料

位於內地的發展中投資物業之公平值乃按直接比較法估值，並參考市場上可比較之交易，計算假設物業落成時之公平值，及如適用，再扣減以下項目：

- 預計市場參與者需投入之開發成本使該物業可以落成；及
- 預計市場參與者就持有及發展該物業至落成時所需之邊際利潤。

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公平值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入元素載列如下：

本集團每個發展中投資物業預計總開發成本介乎港幣17億元至港幣172億元(2017年：港幣18億元至港幣181億元)。有關預計成本與本集團內部按管理經驗及對市場認知而設定之預算大致相同。

年內該等第三級公平值計量金額的變動情況如下：

港幣百萬元	發展中投資物業 — 內地	
	2018	2017
於1月1日	21,592	17,282
匯兌調整	(896)	1,204
添置	11,085	3,106
轉出至投資物業	(595)	-
公平值增加	-	-
<b>於12月31日</b>	<b>31,186</b>	21,592
已計入損益之全年收益總額	-	-

投資物業及發展中投資物業之公平值調整於綜合收益表中以「物業之公平值淨增加」一項列賬。

## 11 物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之賬面淨值分析如下：

港幣百萬元	投資物業		發展中投資物業	
	2018	2017	2018	2017
香港				
- 長期地契(50年以上)	42,519	40,034	-	-
- 中期地契(10至50年)	25,825	23,970	-	-
香港境外				
- 長期地契(50年以上)	-	1,241	912	923
- 中期地契(10至50年)	76,228	77,161	30,274	20,669
	<b>144,572</b>	142,406	<b>31,186</b>	21,592

(d) 本集團其他物業、廠房及設備之賬面淨值包括位於香港以長期地契持有之土地及建築物港幣1,000萬元(2017年：港幣1,000萬元)以及香港境外以中期地契持有之土地及建築物港幣500萬元(2017年：港幣600萬元)及以長期地契持有之土地及建築物港幣3,300萬元(2017年：港幣3,700萬元)。

(e) 本集團投資物業之賬面淨值內包括根據融資租賃持有之資產，其賬面淨值為港幣5.57億元(2017年：港幣5.13億元)。

(f) 本集團根據營業租賃出租其物業。該等租約一般初步為期二至五年，其中部分有權選擇續約，屆時重新協商所有條款。長期租約通常會訂明重新檢討或調整租金之條款，而本集團每年均有一定比例的租約期滿續約。若干租約包括或然租金，乃參照租戶之收入而釐定。

有關投資物業根據不可撤銷之營業租賃下最少應收之未來租金賬款總額如下：

港幣百萬元	2018	2017
1年內	5,863	5,725
1年後但5年內	7,279	7,326
5年後	921	710
	<b>14,063</b>	13,761

## 12 合營企業權益

港幣百萬元	2018	2017
應佔資產淨值	3,325	2,935
應收合營企業款項	722	722
應付合營企業款項	(7)	(7)
	4,040	3,650

應收合營企業款項均為無抵押，免息及無固定還款期，而因預期該等款項不會於未來12個月內償還，故列作非流動資產。

應付合營企業款項均為無抵押，免息及無固定還款期。

於2018年12月31日，本集團就有關一所銀行授予一間合營企業之銀行信貸，提供不超過港幣5億元之須按要求下償還的財務擔保。考慮到具公平值並不重大及並無初始交易價格，該擔保沒有於本集團的財務狀況表中確認。

主要合營企業之詳細資料載於附註38。本集團應佔個別並不重大的合營企業之財務資料總額概述如下：

港幣百萬元	2018	2017
非流動資產	4,398	3,808
流動資產	286	182
非流動負債	(1,151)	(890)
流動負債	(208)	(165)
資產淨值	3,325	2,935

  

港幣百萬元	2018	2017
收入	247	237
年度溢利及全面收入總額	435	221

## 13 其他資產

港幣百萬元	2018	2017
按FVTOCI核算的非上市權益工具之投資	109	106
貸款予非上市投資公司	158	157
無形資產（附註）	1,182	1,182
	1,449	1,445

附註：

無形資產為本集團於2009年7月1日之前增加其附屬公司恒隆地產之股本權益而產生之商譽。於結算日，本集團透過比較商譽與其可收回金額以作出減值測試，並無錄得減值。

### 13 其他資產 (續)

這些權益投資包括以下個別投資：

港幣百萬元	2018	2017
於永煜有限公司之投資	93	85
其他	16	21
	<b>109</b>	106

這些投資指定為FVTOCI類別是因為預期這些權益投資會按戰略目標而被長期持有。

### 14 現金及銀行存款

港幣百萬元	2018	2017
銀行存款	1,032	1,452
於1年內可收回的定期存款	9,624	17,066
	<b>10,656</b>	18,518
於1年後可收回的定期存款	1,853	3,705
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	12,509	22,223
減：存款期大於3個月的銀行存款	(3,807)	(11,733)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	<b>8,702</b>	10,490

年內，本集團之現金及銀行存款按平均利率每年2.5%（2017年：2.4%）計息。現金及銀行存款於結算日的貨幣種類分布如下：

港幣百萬元	2018	2017
港幣	4,737	12,805
港幣等值：		
人民幣	7,757	9,408
美元	15	10
	<b>12,509</b>	22,223

銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款後，本集團於結算日之淨債項水平如下：

港幣百萬元	2018	2017
銀行貸款及其他借貸（附註18）	30,651	28,039
減：現金及存款	(12,509)	(22,223)
淨債項	<b>18,142</b>	5,816

## 15 應收賬款及其他應收款

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

港幣百萬元	2018	2017
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
	<b>21</b>	520

本集團以存續期內的預期信用損失計量應收款的損失準備，該金額使用撥備矩陣計算。鑑於本集團過往並無出現任何重大信用虧損及持有足夠租金按金以彌補可能面臨的信用風險，因此預期信用損失準備並不重大。本集團信貸政策的詳情載於附註30(c)。

(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)於內地購買土地之押金。

## 16 待售物業

港幣百萬元	2018	2017
位於香港之待售已建成物業		
– 長期地契(50年以上)	1,234	1,557
– 中期地契(10至50年)	22	73
	<b>1,256</b>	1,630
位於香港以外之待售已建成物業		
– 中期地契(10至50年)	4	4
位於香港之待售持作開發物業		
– 中期地契(10至50年)	1,203	-
	<b>2,463</b>	1,634

## 17 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：

港幣百萬元	2018	2017
投資物業	101	539
待售物業	-	1
待出售之資產	101	540
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	3	2

於2017年12月31日之結餘為以下項目：

- 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
- 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。因無重大不可觀察的輸入元素，該公平值被分類為第二級計量（見附註11(b)(i)）。



## 18 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

港幣百萬元	2018	2017
<b>銀行貸款 (附註(a))</b>		
1年內或即期	<b>3,408</b>	2,647
1年後但2年內	<b>3,630</b>	4,859
2年後但5年內	<b>7,729</b>	6,383
5年以上	<b>2,463</b>	1,485
	<b>17,230</b>	15,374
<b>其他借貸 (附註(b))</b>		
1年內或即期	-	375
1年後但2年內	<b>435</b>	-
2年後但5年內	<b>12,178</b>	10,779
5年以上	<b>970</b>	1,650
	<b>13,583</b>	12,804
	<b>30,813</b>	28,178
減：未攤銷之財務費用	<b>(162)</b>	(139)
<b>銀行貸款及其他借貸總額</b>	<b>30,651</b>	28,039
列入流動負債下1年內到期的款項	<b>(3,360)</b>	(3,017)
	<b>27,291</b>	25,022

(a) 年內，所有銀行貸款均按1.2%至5.7%（2017年：1.0%至5.3%）年利率計息。

本集團之若干借貸受到財務契約限制，該等財務契約要求本集團於任何時間之綜合有形資產淨值不得低於及借貸佔綜合有形資產淨值之比率不得高於規定水平。年內，本集團已完全遵守該等契約的要求。

於2018年12月31日，本集團擁有港幣209.84億元（2017年：港幣150.09億元）未動用的銀行承諾信貸。

(b) 本集團設有一個面值30億美元（2017年：30億美元）之中期票據計劃及人民幣100億（2017年：無）之綠色債券計劃。這些已發行債券的票面年利率為2.95%至5.00%（2017年：2.95%至4.75%）。

## 19 應付賬款及其他應付款

港幣百萬元	2018	2017
應付款及應計費用（附註(a)）	3,786	4,669
合約負債（附註(b)）	56	-
已收按金（附註(c)）	2,569	2,500
	<b>6,411</b>	7,169

(a) 應付款及應計費用包括預期於一年內不會償付之保留款項港幣3.23億元（2017年：港幣4.60億元）。

(b) 合約負債代表預收物業管理費和其他租金相關收入港幣5,600萬元（2018年1月1日：港幣4,200萬元）。於採納HKFRS15時，此等預收款由應付款及應計費用重新分類至合約負債。

物業管理費和其他租金相關收費於服務期的第一天到期付款。於到期日前收到的費用和收費確認為合約負債及於提供服務時確認為收益。

(c) 已收按金包括港幣15.07億元（2017年：港幣13.84億元）預期於一年內不會償付。

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

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

## 20 融資租賃承擔

融資租賃最少應付之租金總額及其現值如下：

港幣百萬元	2018			2017		
	最少應付之租金金額之現值	將於未來年度計入之利息	最少應付之租金總額	最少應付之租金金額之現值	將於未來年度計入之利息	最少應付之租金總額
於1年內應付	22	-	22	19	-	19
於1年後但5年內應付	79	12	91	81	12	93
於5年後應付	219	175	394	238	200	438
	<b>320</b>	<b>187</b>	<b>507</b>	338	212	550

## 21 於綜合財務狀況表上之稅項

### (a) 本年稅項

港幣百萬元	2018	2017
香港利得稅	262	259
內地所得稅	319	252
	581	511

### (b) 遞延稅項

港幣百萬元	2018	2017
遞延稅項負債	9,895	10,173
遞延稅項資產	(3)	(2)
遞延稅項負債淨額	9,892	10,171

於綜合財務狀況表上確認之遞延稅項負債/(資產)的組成及年內之變動如下：

港幣百萬元	折舊免稅額 多於相關折舊	物業重估	因稅務虧 損產生之 將來得益	其他	總數
於2017年1月1日	1,754	7,655	(2)	65	9,472
匯兌調整	91	531	-	1	623
於損益內扣除/(撥入) (附註8(a))	108	(4)	(40)	12	76
於2017年12月31日及 2018年1月1日	1,953	8,182	(42)	78	10,171
匯兌調整	(69)	(373)	-	1	(441)
於損益內扣除/(撥入) (附註8(a))	118	63	(24)	8	165
轉出至與待出售之資產直接 相關之負債(附註17)	(3)	-	-	-	(3)
於2018年12月31日	1,999	7,872	(66)	87	9,892

「其他」主要包括就外商投資企業在內地之未分配利潤確認之相關遞延稅項負債。

## 21 於綜合財務狀況表上之稅項(續)

### (c) 未確認之遞延稅項資產

本集團尚未就若干附屬公司營運期間出現的港幣70.87億元(2017年：港幣64.70億元)稅務虧損所產生的遞延稅項資產作出確認，因為於2018年12月31日，可用作抵銷有關資產的日後應課稅溢利或不存在。香港業務的稅務虧損於現時稅務法規上並無使用期限，而內地業務的稅務虧損則於相關會計年結日五年後屆期。

## 22 股本

本公司普通股之變動如下：

	2018		2017	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足：	1,362	4,065	1,362	4,065

根據香港《公司條例》第135條，本公司的普通股並無面值。

財務報表附註

23 儲備

(a) 本集團

港幣百萬元	其他儲備						總額	保留溢利	總儲備
	匯兌儲備	對沖儲備	投資重估儲備	僱員股份補償儲備	普通儲備金	其他資本儲備			
於2017年1月1日	(1,641)	-	67	442	275	2,859	2,002	69,658	71,660
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	5,314	5,314
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	2,958	-	-	-	-	-	2,958	-	2,958
現金流量對沖： 對沖儲備變動淨額	-	(75)	-	-	-	-	(75)	-	(75)
權益投資之公平值變動淨額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
年度全面收入總額	2,958	(75)	1	-	-	-	2,884	5,314	8,198
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(831)	(831)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(258)	(258)
僱員股權費用	-	-	-	(37)	-	-	(37)	85	48
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生非控股權益變動	-	-	-	-	-	255	255	-	255
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,317	(75)	68	405	275	3,114	5,104	73,968	79,072
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	5,285	5,285
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	(2,105)	-	-	-	-	-	(2,105)	-	(2,105)
現金流量對沖： 對沖儲備變動淨額	-	(5)	-	-	-	-	(5)	-	(5)
權益投資之公平值變動淨額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
年度全面收入總額	(2,105)	(5)	1	-	-	-	(2,109)	5,285	3,176
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(831)	(831)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(258)	(258)
僱員股權費用	-	-	-	18	-	-	18	37	55
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生非控股權益變動	-	-	-	-	-	1,168	1,168	-	1,168
於2018年12月31日	(788)	(80)	69	423	275	4,282	4,181	78,201	82,382

## 23 儲備 (續)

### (a) 本集團 (續)

本集團於2018年12月31日的保留溢利包括港幣6.31億元(2017年：港幣6.23億元)的內地附屬公司之盈餘公積。

本集團的匯兌儲備包括換算內地業務財務報表所產生之匯兌差額。

對沖儲備包括用於現金流量對沖之對沖工具的累計公平值淨變動的有效部分，並待被對沖的現金流量影響損益時，於期後在損益中確認(附註1(j))。

投資重估儲備包括指定為FVTOCI類別之權益投資的累計公平值淨變動(附註1(i))。

誠如附註1(y)所述，僱員股份補償儲備包括已授出但尚未被行使之股份期權之公平值。

普通儲備金來自保留溢利，且可供分派。

其他資本儲備指在從非控股權益購入一家現有附屬公司之權益時，新增投資的成本與收購當日淨資產賬面值之差額。

### (b) 本公司

港幣百萬元	普通儲備金	保留溢利	總儲備
於2017年1月1日	862	13,520	14,382
年度溢利及全面收入總額	-	2,790	2,790
上年度末期股息	-	(831)	(831)
本年度中期股息	-	(258)	(258)
於2017年12月31日及2018年1月1日	862	15,221	16,083
年度溢利及全面收入總額	-	<b>1,926</b>	<b>1,926</b>
上年度末期股息	-	<b>(831)</b>	<b>(831)</b>
本年度中期股息	-	<b>(258)</b>	<b>(258)</b>
<b>於2018年12月31日</b>	<b>862</b>	<b>16,058</b>	<b>16,920</b>

於2018年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備金額為港幣169.20億元(2017年：港幣160.83億元)。

## 23 儲備 (續)

### (c) 資本管理

本集團的資本管理政策之首要目標為保障本集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以在較高借貸水平可能帶來的較佳股東回報與雄厚資本所帶來的優勢及保障之間取得平衡，並因應本集團之業務組合及經濟環境之變動對資本結構作出調整。

本集團透過檢討槓桿比率（淨債項股權比率及債項股權比率）及現金流量的需求，並考慮到其未來的財務承擔來監察其資本結構。淨債項指銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款。股權包括股東權益及非控股權益。

本集團於2018年12月31日處於淨債項水平（附註14）。本集團於2018年12月31日之淨債項股權比率及債項股權比率分別為12.0%（2017年：3.9%）及20.3%（2017年：18.7%）。本公司或其任何附屬公司並無受到外間實施資本需求之規限。

## 24 來自經營業務之現金

港幣百萬元	2018	2017
除稅前溢利	10,660	10,785
調整：		
出售投資物業收益	(71)	(464)
出售待出售之資產收益	(27)	-
現金流量對沖的無效部分	1	5
銀行存款利息收入	(465)	(567)
非上市投資項目股息收入	(4)	-
財務費用	1,180	1,294
折舊	46	44
出售其他物業、廠房及設備虧損	1	-
物業之公平值淨增加	(4,298)	(3,085)
應佔合營企業溢利	(435)	(221)
僱員股權費用	71	78
待售物業之減少	371	739
應收賬款及其他應收款之（增加）/減少	(16)	1,987
應付款及應計費用和合約負債之增加/（減少）	70	(109)
已收按金之增加	140	208
來自經營業務之現金	7,224	10,694

## 25 收購附屬公司

年內，本集團收購一個附屬公司組合，其承擔之資產及負債的公平值如下：

港幣百萬元	2018 (附註)	2017
投資物業	-	391
來自被收購公司之賣方的貸款	(787)	-
應收賬款及其他應收款	96	1
待售物業	1,200	-
應付賬款及其他應付款	-	(1)
收購之資產淨值	509	391
購入來自被收購公司之賣方的貸款	787	-
總代價	1,296	391
減：記錄於應付賬款及其他應付款將來應付之代價(附註)	(96)	-
收購之現金流出	1,200	391

附註：

根據買賣協議的條款及條件，應付之代價會於本集團收取港幣9,600萬元的應收賬款及其他應收款時支付。

## 26 來自融資活動之負債之調節

港幣百萬元	2018			2017		
	銀行貸款 及其他借貸 (附註18)	融資 租賃承擔 (附註20)	總額	銀行貸款 及其他借貸 (附註18)	融資 租賃承擔 (附註20)	總額
於1月1日	28,039	338	28,377	31,119	-	31,119
現金流量	3,211	(19)	3,192	(4,085)	-	(4,085)
非現金變動：						
新的融資租賃	-	-	-	-	318	318
貼現回撥及交易成本攤銷	49	16	65	101	8	109
匯兌調整	(648)	(15)	(663)	904	12	916
於12月31日	30,651	320	30,971	28,039	338	28,377



## 27 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

港幣百萬元	2018	2017
已簽約	14,267	12,686
已授權但尚未簽約	20,568	22,952
	<b>34,835</b>	35,638

上述承擔主要包括就本集團於內地多個城市發展之投資物業將產生之土地成本及建築相關成本。

## 28 僱員福利

### (a) 退休福利

本集團已為其僱員設立界定供款退休金計劃，該計劃下之資產由一間獨立公司受託人掌管，並由專業基金經理管理，與本集團之資產分開處理。

僱主及僱員均按僱員之基本薪金之若干百分比供款，有關百分比按服務年資而有所不同。當僱員於可全數獲得本集團供款前退出該計劃，其遭沒收之供款將付還給本集團。本集團於年內之供款總額為港幣3,400萬元（2017年：港幣3,100萬元），而付還給本集團之沒收供款金額總數為港幣300萬元（2017年：港幣400萬元）。

一項集成信託強制性公積金計劃（強積金計劃）已成立，並交由獨立服務機構營辦。僱主及僱員分別按僱員之每月有關收入（上限為港幣3萬元）之5%作出強制性供款。本集團之供款會全數及即時歸屬於僱員之賬戶並列為僱員在計劃內之累算權益。本集團於年內作出之強積金供款總額為港幣700萬元（2017年：港幣700萬元）。

由於本集團之退休金計劃乃一項獲豁免於強積金條例的職業退休計劃（職業退休計劃），職業退休計劃與強積金計劃之成員資格相同，而新僱員可一次性選擇參與職業退休計劃或強積金計劃。

本公司在內地經營業務之附屬公司，其僱員乃中國當地市政府所營辦之退休福利計劃（中國退休福利計劃）之成員。該等內地附屬公司所需承擔之唯一責任，乃按僱員之支薪金額之某個百分比，向中國退休福利計劃作出供款以作為退休福利資金，而中國當地市政府則承擔該等內地附屬公司之所有現職及將來退休之僱員之退休福利責任。該等內地附屬公司於年內作出之供款總額為港幣6,800萬元（2017年：港幣5,900萬元）。

## 28 僱員福利(續)

### (b) 股份補償福利

本公司附屬公司恒隆地產於2002年11月22日所採納之股份期權計劃(2002年股份期權計劃)，已於2012年4月18日採納新股份期權計劃(「2012年股份期權計劃」，連同2002年股份期權計劃統稱為「計劃」)後予以終止。並無任何股份期權可根據2002年股份期權計劃進一步授出，惟2002年股份期權計劃之條文於所有其他方面將繼續具十足效力及作用，且終止日期前授出及於終止日期尚未獲行使之所有股份期權將會繼續有效。2012年股份期權計劃自其採納日期起計10年內有效直至其10周年屆滿。

計劃旨在令恒隆地產可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為恒隆地產集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買恒隆地產之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任恒隆地產集團，並激勵彼等為恒隆地產集團之未來發展及擴充作出努力。

根據計劃，恒隆地產董事局獲授權向經揀選參與者(包括恒隆地產集團旗下任何成員公司之僱員及董事)授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如恒隆地產董事局或會逐個或整體指定表現目標。股份期權之行使價由恒隆地產董事局於授出時釐定，並必須為恒隆地產股份之面值、於授出日期之恒隆地產股份之收市價及於緊接授予前五個營業日之恒隆地產股份平均收市價不低於三者中之較高價。可接納期權之期間及其應付之款項、歸屬期、行使期及每份期權可認購恒隆地產股份之數目均由恒隆地產董事局於授出時予以釐定。

於本報告日期，根據2012年股份期權計劃而可予發行之恒隆地產股份總數為235,846,253股，佔恒隆地產已發行股份5.24%。每名參與者在任何12個月內獲授的期權(包括已行使或未行使)予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過恒隆地產已發行股份之1%。

## 28 僱員福利 (續)

### (b) 股份補償福利 (續)

年內恒隆地產股份期權之變動如下：

#### (i) 2002年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2018年12月31日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2018年1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
2008年4月1日至 2008年12月31日	12,372,000	(143,000)	(12,229,000)	-	2009年4月1日至 2018年12月30日	17.36 – 27.90
2010年2月8日至 2010年6月1日	13,380,000	-	-	<b>13,380,000</b>	2012年2月8日至 2020年5月31日	26.46 – 27.27
2010年7月29日至 2011年6月13日	31,210,000	-	(220,000)	<b>30,990,000</b>	2012年7月29日至 2021年6月12日	30.79 – 36.90
總計	56,962,000	(143,000)	(12,449,000)	<b>44,370,000</b>		

上述所有股份期權可於授出日期起計一或兩至五年後歸屬，並可於授出日期至10周年屆滿期間行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被註銷。

年內，340,000股(2017年：140,000股)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收及12,109,000股(2017年：19,040,000股)股份期權因行使期限屆滿而失效。

尚未被行使之恒隆地產股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2018		2017	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	<b>27.71</b>	<b>56,962,000</b>	26.99	76,142,000
已行使	<b>17.36</b>	<b>(143,000)</b>	-	-
已沒收	<b>26.05</b>	<b>(340,000)</b>	30.79	(140,000)
已失效	<b>18.47</b>	<b>(12,109,000)</b>	24.83	(19,040,000)
於12月31日尚未被行使	<b>30.28</b>	<b>44,370,000</b>	27.71	56,962,000
於12月31日可予行使	<b>30.28</b>	<b>44,370,000</b>	27.71	56,962,000

年內，並沒有董事行使股份期權。年內僱員行使之股份期權在緊接期權行使日期之前的加權平均收市價為港幣18.60元。

年內，行使之股份期權行使當日之股份加權平均收市股價為港幣18.64元。

## 28 僱員福利 (續)

### (b) 股份補償福利 (續)

#### (i) 2002年股份期權計劃 (續)

於結算日尚未被行使之恒隆地產股份期權之加權平均剩餘合約期為1.8年(2017年:2.4年)。

#### (ii) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2018年12月31日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2018年1月1日 尚未被行使	已授出	已沒收/ 已失效			
2013年6月4日	28,218,000	-	(868,000)	<b>27,350,000</b>	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	25,412,000	-	(1,790,000)	<b>23,622,000</b>	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
2017年8月10日	43,310,000	-	(3,815,000)	<b>39,495,000</b>	2019年8月10日至 2027年8月9日	19.98
2018年5月16日	-	10,000,000	-	<b>10,000,000</b>	2020年5月16日至 2028年5月15日	18.98
總計	96,940,000	10,000,000	(6,473,000)	<b>100,467,000</b>		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期10周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。年內並無恒隆地產股份期權被行使或被註銷。

年內，恒隆地產股份在緊接期權授出日期之前的收市價為港幣19.14元。

年內，6,473,000股(2017年:4,524,000股)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收。

尚未被行使之恒隆地產股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2018		2017	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	<b>23.06</b>	<b>96,940,000</b>	25.49	57,704,000
已授出	<b>18.98</b>	<b>10,000,000</b>	19.98	43,760,000
已沒收	<b>21.81</b>	<b>(6,473,000)</b>	24.26	(4,524,000)
於12月31日尚未被行使	<b>22.73</b>	<b>100,467,000</b>	23.06	96,940,000
於12月31日可予行使	<b>26.29</b>	<b>41,523,200</b>	26.46	24,554,400

**28 僱員福利** (續)

**(b) 股份補償福利** (續)

**(ii) 2012年股份期權計劃** (續)

於結算日尚未被行使之恒隆地產股份期權之加權平均剩餘合約期為6.9年(2017年：7.7年)。

授出之股份期權於授出日期採用「柏力克-舒爾斯」定價模式，經考慮授出期權之條款及條件而估計其公平值。年內授出之股份期權的公平值、條款及條件以及所採用假設如下：

授出日期之公平值	港幣2.84元
授出日期之恒隆地產股價	港幣18.98元
行使價	港幣18.98元
無風險利率	2.14%
預期使用年期(年)	6
預期波幅	23.86%
預期每股股息	港幣0.75元

預期波幅根據過往波幅而釐定，而預期每股股息根據過往股息而釐定。更改上述假設可能對公平值估計造成重大影響。

**(iii)** 本公司董事(彼等亦為恒隆地產的董事)於年內擁有之恒隆地產股份期權，依據附註1(y)(2)所載之本集團會計政策估計，截至2018年12月31日止年度確認之相關支出如下：

- (1) 陳啟宗先生：港幣520萬元(2017年：港幣660萬元)；
- (2) 盧韋柏先生：港幣490萬元(2017年：無)；
- (3) 何孝昌先生：港幣350萬元(2017年：港幣440萬元)；
- (4) 陳文博先生：港幣160萬元(2017年：港幣40萬元)；及
- (5) 陳南祿先生：港幣480萬元(於2018年7月16日退休但仍為恒隆地產董事)(2017年：港幣700萬元)。

## 29 重大關連人士交易

除附註7及28(b)披露之董事及高級管理人員之酬金及該等已於財務報表其他部分披露之交易及結餘外，年內，本集團於其日常業務過程中並無任何重大關連人士交易。

上述關連人士交易並不屬於《上市規則》第14A章之下界定的關連交易或持續關連交易。

## 30 財務風險管理目標及政策

利率、流動資金、信貸及貨幣風險來自本集團之正常業務。本集團有以下經管理層批准之政策及方法以管理該等風險。

### (a) 利率風險

本集團之利率風險來自銀行存款及浮息借貸。本集團密切監察利率趨勢及變動，以及於有利定價機會來臨時（如適用）以新銀行融資替換原有借貸。此外，本集團繼續透過中期票據計劃及綠色債券計劃，以減低利率浮動和再融資風險。

計息財務資產及負債之利率於附註14及18予以披露。

根據期末進行關於銀行存款及借貸之模擬分析，如所有其他變數維持不變，而市場利率較年結日適用之利率增加100個基點，則本集團之除稅後溢利及總權益將大約減少（2017年：增加）港幣5,000萬元（2017年：港幣6,500萬元）。

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，故此不應被視作未來溢利或虧損之預測。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具及銀行借貸之利息收入及支出；及
- 所有其他財務資產及負債維持不變。

這項分析是按照2017年的相同基準進行。

### 30 財務風險管理目標及政策(續)

#### (b) 流動資金風險

本集團在集團層面集中管理本公司及其附屬公司之盈餘現金及流動資金風險，旨在確保其維持充裕的現金及銀行信貸額度，以應付其全部資金需求。本集團透過不同來源的信貸額度維持資金高度流動性，以把握未來的擴展機遇。

港幣百萬元	合約未折現現金流量					
	賬面值	總計	1年內或 按要求償還	逾1年 但2年內	逾2年 但5年內	逾5年
銀行貸款及其他借貸	30,651	36,074	4,788	5,296	21,821	4,169
應付賬款及其他應付款	6,411	6,411	4,580	908	766	157
融資租賃承擔	320	507	22	22	69	394
<b>於2018年12月31日</b>	<b>37,382</b>	<b>42,992</b>	<b>9,390</b>	<b>6,226</b>	<b>22,656</b>	<b>4,720</b>

  

港幣百萬元	合約未折現現金流量					
	賬面值	總計	1年內或 按要求償還	逾1年 但2年內	逾2年 但5年內	逾5年
銀行貸款及其他借貸	28,039	32,470	4,194	5,904	19,020	3,352
應付賬款及其他應付款	7,169	7,169	5,325	1,029	707	108
融資租賃承擔	338	550	19	22	71	438
<b>於2017年12月31日</b>	<b>35,546</b>	<b>40,189</b>	<b>9,538</b>	<b>6,955</b>	<b>19,798</b>	<b>3,898</b>

## 30 財務風險管理目標及政策(續)

### (c) 信貸風險

信貸風險指交易對手違約並導致本集團承受財務損失的風險。本集團之信貸風險主要來自租戶的應收賬款及存於信譽良好的銀行及金融機構之存款。

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。

盈餘現金乃根據信貸評級及其他因素而預設之限額存放於聲譽良好之銀行及金融機構，以將集中信貸風險減至最低。

本集團並無提供財務擔保而或會導致本集團承擔任何重大信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

本集團根據附註1(k)計量租戶應收賬款的損失準備，減值準備並不重大。

### (d) 貨幣風險

本集團採取保守的風險管理政策管理外匯風險。參照當時市況，通過成本效益分析確定對沖水平。如情況合適，本集團僅可將金融衍生工具用於對沖目的。這些衍生金融工具減少為外幣債項支付利息和償還本金的不確定性，此等衍生工具可於發行外匯債項時或之後訂立。

貨幣風險來自確認本集團的公司以非功能貨幣列值的資產及負債。本集團有面值10億美元（2017年：10億美元）票據，本集團以同等值貨幣掉期合約對沖相關的美元票據外匯風險。這些掉期合約按港元/美元貨幣7.75之匯率及固定年利率介乎4.395%至4.715%計息並會於2021及2022年到期。



### 30 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (d) 貨幣風險 (續)

本集團將整體的貨幣掉期合約指定為就美元債券所產生之外匯風險的對沖工具。下表概述對沖會計之影響：

對沖工具 的假定金額 港幣百萬元	對沖工具 賬面值— 資產/(負債) 港幣百萬元	對沖工具 於財務狀況表 被列入的科目	計量對沖的無效部分之 公平值變動		對沖的 無效部分*於 損益內確認為 其他虧損淨額 港幣百萬元	對沖工具 之公平值變動 於其他全面 收入內確認 港幣百萬元	對沖儲備轉出至 損益列支/(計入)	
			對沖工具 港幣百萬元	被對沖項目 港幣百萬元			財務費用 港幣百萬元	其他虧損淨額 港幣百萬元
<b>2018</b>								
7,750	1	應收賬款及 其他應收款	(5)	(4)	(1)	(4)	11	(16)
	(10)	應付賬款及 其他應付款						
2017								
7,750	7	應收賬款及 其他應收款	(91)	(86)	(5)	(86)	12	(60)
	(3)	應付賬款及 其他應付款						

\*由於所有關鍵條款已符合，對沖比率釐定為1比1。然而，由於貨幣掉期合約並非於2017年1月1日訂立(被指定為對沖工具當日)，導致貨幣掉期合約條款並非與債券市況完全均等因而產生無效部分。

本集團亦透過其內地附屬公司在當地從物業發展及投資，該等附屬公司之淨資產承受外幣風險。本集團持有人民幣銀行存款，金額為人民幣68.04億元(2017年：人民幣78.63億元)，以應付其於內地的發展項目持續的付款責任，同樣承受外幣風險。於合適的時候，本集團會尋求以人民幣借貸從而將在內地之外幣風險減至最低。

管理層估計，人民幣兌港幣匯率升值/貶值5%(2017年：5%)對本集團之股東應佔權益將相應增加/減少港幣23.76億元(2017年：港幣21.75億元)。

上述分析乃假設匯率變動於結算日已發生，而所有其他變數(特別是利率)保持不變。這項分析是按照2017年的相同基準進行。

## 30 財務風險管理目標及政策(續)

### (e) 公平值

本集團經常性地於結算日按公平值計量的金融工具的價值，並根據HKFRS 13，公平值之量計，所界定的公平值層級分類為三個級別。公平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，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，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平值，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平值

### (i) 按公平值計量的金融資產及負債

#### 衍生金融工具 — 貨幣掉期合約

於2018年12月31日，貨幣掉期合約在第二級的公平值為港幣100萬元(2017年：港幣700萬元)記錄於「應收賬款及其他應收款」之下，及港幣1,000萬元(2017年：港幣300萬元)記錄於「應付賬款及其他應付款」之下，乃考慮了現行利率和掉期對手方的信譽情況後，按照本集團於結算日就終止掉期收取或支付的款項而釐定。

#### 權益工具之投資

於2018年12月31日，非公開買賣的權益投資在第三級的公平值為港幣1.09億元(2017：港幣1.06億元)，按照投資的資產淨值而釐定。

#### 於公平值層級之間的工具轉移

年內，在第一與第二級之間並無出現任何工具轉移，亦無任何工具轉入第三級或自第三級轉出(2017年：無)。按本集團之政策，當公平值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

### (ii) 按公平值以外列賬的金融資產和負債的公平值

於2017年及2018年12月31日，本集團之金融工具(以成本或攤銷成本列賬)的賬面價值與其公平值並無重大差異。

## 31 重要會計估計及判斷

### 估計不確定性之主要原因

附註11(b)、28(b)及30(e)載有與投資物業及發展中投資物業之估值、已授出股份期權及衍生金融工具公平值有關之假設及風險之資料。估計不確定性之其他主要原因如下：

#### (a) 待售物業

本集團參照獨立物業估值師提供之現行市場數據及市場調查報告，以估計未來銷售價減除銷售時產生之相關成本而釐定待售物業之可變現淨值。

#### (b) 所得稅

於日常業務過程中，由於若干交易及釐定最終稅項之計算方法未能確定而需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事項之最終稅項結果與最初記錄之金額不同，有關差額將會影響作出決定年度之所得稅及遞延稅項撥備。

#### (c) 遞延稅項資產確認

本集團綜合財務狀況表內之遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異及未用稅項虧損可被使用時才會確認。本集團需作出判斷，或根據對未來財務表現、未來應課稅溢利金額及其變現時限之評估，來確認遞延稅項資產。

## 32 財務狀況表(公司)

於2018年12月31日

港幣百萬元	附註	2018	2017
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	33	<b>21,579</b>	20,705
<b>流動資產</b>			
現金及銀行存款		<b>5</b>	1
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款		<b>16</b>	15
<b>流動負債淨值</b>		<b>(11)</b>	(14)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>21,568</b>	20,691
<b>非流動負債</b>			
應付附屬公司款項	33(b)	<b>583</b>	543
<b>資產淨值</b>		<b>20,985</b>	20,148
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	<b>4,065</b>	4,065
儲備	23	<b>16,920</b>	16,083
<b>總權益</b>		<b>20,985</b>	20,148

盧韋柏  
行政總裁

何孝昌  
首席財務總監

### 33 附屬公司權益

港幣百萬元	2018	2017
非上市股份，成本值	181	181
應收附屬公司款項（附註(a)）	21,398	20,524
	<b>21,579</b>	20,705

主要附屬公司之詳細資料載於附註37。

下表載列有關恒隆地產（本集團於其中擁有重大非控股權益）的資料。下列財務資料概要為公司之間抵銷前之金額。

港幣百萬元	2018	2017
於結算日之非控股權益百分比	42.4%	44.3%
非流動資產	171,354	161,323
流動資產	15,099	22,263
流動負債	(8,946)	(9,289)
非流動負債	(33,913)	(32,052)
資產淨值	143,594	142,245
非控股權益賬面值	58,326	60,318
收入	9,408	11,199
本年度溢利	8,652	8,550
本年度全面收益總額	4,993	13,622
分配至非控股權益溢利	3,425	3,599
已付非控股權益股息	1,470	1,513
淨現金流：		
來自經營活動	5,738	8,557
用於投資活動	(5,259)	(14,323)
用於融資活動	(1,926)	(8,087)

(a) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會收回，故列作非流動資產。

(b) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會償還，故列作非流動負債。

### 34 截至2018年12月31日止年度已頒布但尚未正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至2018年12月31日止年度，本集團並無提早採用下列由香港會計師公會頒布惟尚未生效之修訂及新準則。

		於以下日期或以後 開始之會計期間生效
HKFRS 16	租賃	2019年1月1日
HKFRSs 年度之改進	2015-2017週期	2019年1月1日
HKAS 28之修訂	在聯營企業和合營企業中的長期權益	2019年1月1日

本集團正在評估此等修訂及新準則在初次應用期間的預期影響。到目前為止，本集團認為採納它們不會對經營業績及財務狀況構成重大影響。

### 35 比較數字

本集團於2018年1月1日初始應用HKFRS 15。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。有關詳情已於附註2內詳述。

### 36 核准財務報表

董事局於2019年1月30日核准並許可刊發財務報表。

## 財務報表附註

### 37 主要附屬公司

於2018年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
Akihiro Company Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港
Antonis Limited*	10,000	57.6	-	物業租賃	香港
AP City Limited	2	57.6	-	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	57.6	-	物業發展及租賃	香港
AP Properties Limited				物業發展及租賃	香港
「A」股	34	57.6	-		
「B」股	6	57.6	-		
AP Star Limited*	2	57.6	-	控股投資	香港
AP Success Limited	2	57.6	-	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	57.6	-	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	57.6	-	物業租賃	香港
AP World Limited	2	57.6	-	物業發展及租賃	香港
Bayliner Investment Ltd.*	1美元	100	100	控股投資	英屬 維爾京群島
Believecity Limited*	2	100	-	控股投資及證券買賣	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	57.6	-	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	57.6	-	物業租賃	香港
Cokage Limited*	2	100	100	控股投資	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	56.1	-		
「B」股	1	57.6	-		
港豐企業有限公司	2	100	-	控股投資	香港
港興企業有限公司	5,000,000	58.1	-	控股投資	香港
Curicao Company Limited*	2	100	-	控股投資	香港
Dokay Limited*	2	57.6	-	物業租賃	香港
Dynamia Company Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港

### 37 主要附屬公司(續)

於2018年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	100	-		
「B」股	1	57.6	-		
怡冠企業有限公司	2	57.6	-	控股投資	香港
恒穎投資有限公司	2	100	100	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited*	3	57.6	-	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	57.6	-	控股投資	香港
恒景置業有限公司*	2	100	100	物業租賃	香港
Gowily Limited	2	57.6	-	物業租賃	香港
Grand Centre Limited	4	57.6	-	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	57.6	-	服務式住宅經營 及管理	香港
格蘭酒店集團有限公司				控股投資	香港
「A」股	62,163,123	57.6	-		
「B」股	6,000,000	57.6	-		
恒宜發展有限公司	2	100	100	物業發展	香港
Hang Chui Company Limited	2	57.6	-	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	57.6	-	控股投資	香港
恒快有限公司	200	57.6	-	物業租賃	香港
恒廣有限公司*	2	100	-	控股投資	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	57.6	-	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	57.6	-	管理服務	香港
恒隆(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
恒隆(大連)有限公司	1	57.6	-	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司	1	57.6	-	控股投資	香港
恒隆(濟南)有限公司	1	57.6	-	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司	1	57.6	-	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	57.6	-	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司	2	57.6	-	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	57.6	-	控股投資	香港



財務報表附註

37 主要附屬公司(續)

於2018年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
恒隆(武漢)有限公司	1	57.6	-	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	57.6	-	控股投資	香港
恒隆企業有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆財務管理有限公司	2	100	100	財務	香港
恒隆家樂坊有限公司 (前稱 Hang Lung Park-In Limited)	2	57.6	-	物業租賃	香港
恒隆投資有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	57.6	-	工程項目管理	香港
恒隆地產有限公司	4,497,575,670	57.6	-	控股投資	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	57.6	-	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	57.6	-	物業代理	香港
恒隆集團融資有限公司	2	100	100	財務	香港
Hebo Limited	2	100	100	物業發展	香港
HL Enterprises Limited*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆按揭(恒豐園)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆按揭(名逸居)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆按揭(景峰豪庭) 有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆地產(中國)行政有限公司	1	57.6	-	管理服務	香港
恒隆地產(中國)有限公司	2	57.6	-	控股投資	香港
HLP Finance Limited#	1 美元	57.6	-	財務	英屬 維爾京群島
恒隆地產財務管理有限公司	人民幣1元	57.6	-	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	57.6	-	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	57.6	-	財務	香港
Hoi Sang Limited*	2	57.6	-	控股投資	香港

### 37 主要附屬公司(續)

於2018年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
Kindstock Limited*	2	100	-	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	57.6	-	物業發展	香港
運生投資有限公司	10,000	100	-	控股投資	香港
隆新按揭(帝欣苑)有限公司*	20	89.7	-	財務	香港
Mansita Limited*	2	57.6	-	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	57.6	-	物業租賃	香港
力奧有限公司	2	100	-	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	57.6	-	物業租賃	香港
晟樂有限公司*	1	57.6	-	控股投資	香港
Pocaliton Limited	2	57.6	-	物業租賃	香港
恒旺有限公司	1,560,000	100	100	控股投資	香港
Purotat Limited*	2	100	100	控股投資	香港
Rago Star Limited	2	57.6	-	物業租賃	香港
Scotat Limited	2	89.7	-	控股投資	香港
敦汶置業有限公司	20	100	100	物業發展及租賃	香港
Stooket Limited	2	57.6	-	物業租賃	香港
恒豪發展有限公司*	2	100	100	物業發展	香港
信良發展有限公司	1,000	57.6	-	物業發展及投資	香港
Tegraton Limited	2	57.6	-	物業租賃	香港
Topnic Limited	2	100	100	物業租賃	香港
Total Select Limited	1	57.6	-	物業發展	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	57.6	-	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	57.6	-	物業租賃	香港
愉快置業有限公司*	1,000	100	100	控股投資及證券買賣	香港

## 財務報表附註

### 37 主要附屬公司 (續)

於2018年12月31日

中國內地外商獨資企業	註冊資本	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
大連恒隆地產有限公司	人民幣4,136,877,355元	57.6	-	物業發展及租賃	中國內地
杭州恒隆房地產有限公司	人民幣11,267,500,000元	57.6	-	物業發展	中國內地
湖北恒隆房地產開發有限公司	人民幣4,850,000,000元	57.6	-	物業發展	中國內地
昆明恒穎地產有限公司	人民幣5,887,321,800元	57.6	-	物業發展	中國內地
遼寧恒隆地產有限公司	人民幣6,040,096,324元	57.6	-	物業發展及租賃	中國內地
山東恒隆地產有限公司	385,000,000美元	57.6	-	物業發展及租賃	中國內地
瀋陽恒隆地產有限公司	349,990,000美元	57.6	-	物業發展及租賃	中國內地
天津恒隆地產有限公司	港幣4,229,600,000元	57.6	-	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒隆地產有限公司	人民幣4,241,746,261元	57.6	-	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒穎地產有限公司	人民幣576,716,180元	57.6	-	物業發展	中國內地

  

中國內地中外合資企業	註冊資本(美元)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
上海恒邦房地產開發有限公司	167,004,736	55.8	-	物業發展及租賃	中國內地
上海恒城房地產有限公司	17,766,000	70	-	物業發展	中國內地
上海港匯房地產開發有限公司	165,000,000	54.6	-	物業發展及租賃	中國內地

# 在香港經營

\* 非經畢馬威會計師事務所審核

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

## 38 主要合營企業

於2018年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
日威發展有限公司	400	25	-	物業租賃	香港
恒興按揭(大興)有限公司	2	50	-	財務	香港
恒隆白洋舍乾洗有限公司	519,000	50	-	乾洗及洗衣服務	香港
Metro Classic Holdings Limited	1美元	20	-	物業發展	英屬 維爾京群島
Metro Trade International Limited	60 美元	20	-	物業發展	英屬 維爾京群島
Newfoundworld Finance Limited	100,000	20	-	財務	香港
Newfoundworld Holdings Limited	2,000,000	20	-	控股投資	香港
Newfoundworld Investment Holdings Limited	5美元	20	-	控股投資	英屬 維爾京群島
Newfoundworld Limited	2,000,000	20	-	物業發展	香港
Pure Jade Limited	1,000,000	20	-	物業發展	香港
星際發展有限公司	3	19.2	-	物業租賃	香港

上列公司並非經畢馬威會計師事務所審核。

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要合營公司。