

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)

2019 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	20
綜合財務報表附註	23
其他資料	36
詞彙	38

財務摘要

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

業績

	2019 年	2018 年	變幅
收入	9,435	10,015	-6%
物業租賃	9,139	8,784	4%
物業銷售	296	1,231	-76%
營業溢利	6,898	7,249	-5%
物業租賃	6,736	6,484	4%
物業銷售	162	765	-79%
股東應佔純利	6,816	5,285	29%
每股盈利 (港元)	\$5.01	\$3.88	29%
每股股息 (港元)	\$1.08	\$0.80	35%
中期 (已派發)	\$0.19	\$0.19	-
特別 (已宣布)	\$0.26	-	不適用
末期 (建議)	\$0.63	\$0.61	3%

基本業績

	2019 年	2018 年	變幅
股東應佔基本純利	3,796	2,631	44%
物業租賃	2,849	2,211	29%
物業銷售	947	420	125%
每股基本盈利 (港元)	\$2.79	\$1.93	45%

財務狀況

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	變幅
股東權益	91,294	86,447	6%
資產淨值	158,327	150,736	5%
淨債項	27,453	18,142	51%
財務比率			
淨債項股權比率	17.3%	12.0%	5.3 個百分點
債項股權比率	19.7%	20.3%	-0.6 個百分點
股東應佔每股資產淨值 (港元)	\$67.0	\$63.5	6%

業務回顧

綜合業績

截至 2019 年 12 月 31 日止財政年度，由於物業銷售收入下跌 76% 至港幣 2.96 億元，恒隆集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的總收入下跌 6% 至港幣 94.35 億元。我們的內地物業組合增長強勁和持續擴展，香港物業組合亦有穩健表現，即使在人民幣兌港幣貶值 4.3% 的情況下，我們的核心物業租賃業務收入按年增加 4%。在報告期內，總營業溢利減少 5% 至港幣 68.98 億元。

在計入投資物業重估收益後，股東應佔純利增加 29% 至港幣 68.16 億元。每股盈利相應增加至港幣 5.01 元。撇除物業重估收益及所有相關影響，股東應佔基本純利增加 44% 至港幣 37.96 億元，而每股基本盈利亦相應上升至港幣 2.79 元。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2019 年	2018 年	變幅	2019 年	2018 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	9,139	8,784	4%	6,736	6,484	4%
內地	4,975	4,686	6%	3,226	3,034	6%
香港	4,164	4,098	2%	3,510	3,450	2%
物業銷售	296	1,231	-76%	162	765	-79%
總計	9,435	10,015	-6%	6,898	7,249	-5%

股息

考慮到本公司於 2019 年出售香港非核心物業的收益，董事局議決宣布派發特別股息，每股港幣 2 角 6 仙（2018 年度：無）。董事局亦建議派發 2019 年度末期股息，每股港幣 6 角 3 仙（2018 年度：港幣 6 角 1 仙）。特別股息連同末期股息將於 2020 年 5 月 20 日以現金方式派發予於 2020 年 5 月 7 日名列本公司股東名冊的股東。

因此，2019 年度的全年股息為每股港幣 1 元 8 仙（2018 年度：港幣 8 角），包括：

1. 中期股息每股港幣 1 角 9 仙（2018 年度：港幣 1 角 9 仙）；
2. 特別股息每股港幣 2 角 6 仙（2018 年度：無）；及
3. 末期股息每股港幣 6 角 3 仙（2018 年度：港幣 6 角 1 仙）。

物業租賃

在中美貿易糾紛和香港社會動盪的影響下，物業租賃總收入增加 4% 至港幣 91.39 億元，其中有 54% 來自內地業務。以人民幣計算，我們的內地物業租賃收入較去年增長 11%。香港物業租賃組合在社會動盪的陰霾下則錄得 2% 的增長。

於 2019 年 6 月發生的社會動盪前，香港的整體零售市場氣氛持續疲弱，其按年增幅在 2 月後經已呈下跌趨勢，加上訪港遊客數字自第三季度起急劇下跌，導致零售市場於 2019 年 11 月按年萎縮 23.6%。於 2019 年下半年，零售額失去增長動力，此情況在銅鑼灣及旺角等熱門旅遊區尤其顯著。我們在香港的物業租賃表現無可避免地受到負面影響。

內地方面，2019 年首三個季度的國內生產總值增長達 6.2%，而總零售額則有 8.2% 的增幅。在政府的利好措施及人民幣較 2018 年疲弱下，消費從國外回流到國內，持續刺激國內消費增長。內地奢侈品零售額增長強勁，部分可能歸因於香港的社會局勢而減少了國內旅客訪港，導致本港銷售額回流到國內。

顧客互動

以客為尊的策略是我們的業務核心，我們透過持續發展及投資於多項措施，以提升顧客體驗和忠誠度。於 2018 年，我們的會員計劃「恒隆會」分別在上海恒隆廣場及濟南恒隆廣場成功推出後，此計劃於 2019 年擴展至無錫恒隆廣場、昆明恒隆廣場、上海港匯恒隆廣場及瀋陽皇城恒隆廣場四個項目。此計劃的會員可享一系列的個人化服務及參與專享活動，此等體驗對提升顧客忠誠度及促進本公司與顧客及租戶的關係起關鍵作用。此外，我們繼續發揮科技的優勢，於年內推出汽車搜尋功能及停車場電子收費系統，以提升顧客體驗。於 2019 年，我們在所有內地商場全面推出 SmartPOS，此綜合系統不僅支持手機支付，亦可無縫地記錄「恒隆會」獎勵積分和在商場內進行針對性的營銷推廣。

持續量度顧客滿意度是我們探索如何改善顧客體驗的關鍵。我們透過線上顧客調查和參考「恒隆會」會員的淨值推薦分數（Net Promoter Score），以了解顧客的整體滿意度。

內地

年內，我們的內地物業租賃表現卓越。整個內地物業租賃組合的總收入上升 11% 至人民幣 43.82 億元。多個新物業於 2019 年第三季度開始營業，包括昆明恒隆廣場的商場與辦公樓、無錫恒隆廣場的第二座辦公樓，以及瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店。撇除新物業的影響，總收入按年增長 9%。計及新物業於開始營運初期的虧損，營業溢利錄得 11% 的增長，而期內的平均邊際利潤率維持 65%。

內地投資組合持續其增長動力。以人民幣計算，2019 年上半年和下半年的收入按年分別增加 7% 和 15%。特別是上海以外地區物業的收入年內增長 19%，當中下半年增長 24%。上海兩個物業的收入亦按年增長 7%，而下半年增長達 11%。

我們在內地現有的八個商場之收入均錄得顯著升幅，加上於 2019 年 8 月新開幕的昆明恒隆廣場帶來的收入，帶動整體內地業務組合的收入增長。總體而言，我們的內地商場收入上升 14% 至人民幣 31.29 億元。上海零售物業的收入按年上升 11%，其中上海恒隆廣場錄得強勁的收入與零售額增長，增幅達 14%，而上海港匯恒隆廣場因翻新工程令租賃收入受短暫影響，錄得 6% 的適度增長。上海以外地區的所有現有商場在租賃收入方面均錄得正面增長，增幅為 14%。

我們在內地的辦公樓組合於 2019 年的總收入較去年增長 3% 至人民幣 10.86 億元。在上海辦公樓市場競爭激烈和供應增加的情況下，上海恒隆廣場及港匯恒隆廣場的辦公樓合共仍錄得 2% 的穩定收入增長。所有辦公樓的收入佔我們內地物業租賃收入總額的 25%。

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*	
	2019 年	2018 年	變幅	商場	辦公樓
上海恒隆廣場	1,696	1,554	9%	99%	93%
上海港匯恒隆廣場	1,232	1,176	5%	91%	96%
瀋陽皇城恒隆廣場	194	162	20%	95%	不適用
瀋陽市府恒隆廣場#	257	216	19%	94%	87%
濟南恒隆廣場	322	292	10%	98%	不適用
無錫恒隆廣場#	289	252	15%	95%	65%
天津恒隆廣場	186	179	4%	89%	不適用
大連恒隆廣場	152	119	28%	82%	不適用
昆明恒隆廣場#	54	-	不適用	82%	13%
總計	4,382	3,950	11%		
總計等值港幣 (百萬元)	4,975	4,686	6%		

* 租出率皆為於 2019 年 12 月 31 日。

2019 年新開幕的物業包括：瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店、無錫恒隆廣場的第二座辦公樓，以及昆明恒隆廣場的商場與辦公樓。

● 上海恒隆廣場

上海恒隆廣場總收入上升 9% 至人民幣 16.96 億元，主要受其商場表現強勁所帶動。

上海恒隆廣場繼 2017 年完成資產優化計劃及於 2018 年推出會員計劃「恒隆會」後，其 Home to Luxury 的定位經已奠定。於 2019 年，我們繼續推動「恒隆會」會員計劃，進一步增強顧客忠誠度及推動租戶零售額增長，其中重點活動為 Home to Luxury 派對，此活動增強了我們與尊貴的業務合作夥伴和顧客的互動。因此，上海恒隆廣場連續第三年實現收入和零售額雙位數字增長，分別為 14% 和 21%。商場於 2019 年底經已幾乎全部租出。

面對附近甲級辦公樓的大量新增供應，上海恒隆廣場的兩座辦公樓收入仍錄得 1% 的增長至人民幣 6.30 億元。租出率於 2019 年底下跌兩個百分點至 93%。

- 上海港匯恒隆廣場

上海港匯恒隆廣場總收入按年增加 5% 至人民幣 12.32 億元，主要由於商場表現理想。

受惠於在 2018 年 9 月重新開業的北座之全年收入及 2019 年 6 月重開地庫所帶來的收入，上海港匯恒隆廣場的商場收入增加 6% 至人民幣 8.53 億元。結合各種生活時尚品牌以及一間經翻新的電影院，北座大受年輕富裕消費者的歡迎。多元化的餐飲選擇亦是商場成功定位的一大要素。涵蓋南座主體及地庫的第二期翻新計劃按計劃進行。剛完成翻新工程的地庫設立全新化妝品專區，吸引多個國際頂級品牌和快時尚零售商進駐，為地庫注入新動力。於 2019 年 12 月，位於南座中庭的奢侈品旗艦店開始營業。整個南座翻新工程預期於 2020 年第三季度完成。

港匯恒隆廣場的辦公樓收入按年上升 2% 至人民幣 2.41 億元，租出率上升至 96%。自 2018 年完成商場北座翻新工程後，辦公樓的競爭力相繼提升，並成功吸引更多有質素的跨國企業和當地大型公司進駐。

港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所收入按年錄得 1% 的增幅，租出率亦達至 88% 的理想水平。

- 瀋陽皇城恒隆廣場

由於租出率及營業租金均有所提升，瀋陽皇城恒隆廣場的收入按年激增 20% 至人民幣 1.94 億元。商場成功定位為中街和瀋陽市的主要現代生活時尚購物中心，令零售額上升 20%。於第二季度，經翻新的三樓兒童區重新開放，令租戶組合更為多元化及吸引更多家庭客戶人流。國際運動品牌和潮流生活時尚品牌於報告期內均錄得驕人的銷售成績。

租出率上升七個百分點至 95%。於 2019 年 12 月，會員計劃「恒隆會」亦於瀋陽皇城恒隆廣場推出。

- 瀋陽市府恒隆廣場

受惠於新開幕的瀋陽康萊德酒店及辦公樓的收入增加，瀋陽市府恒隆廣場的總收入按年增加 19% 至人民幣 2.57 億元。

面對當地奢侈品零售業的激烈競爭，瀋陽市府恒隆廣場的商場收入和零售額分別上升 3% 及 6%。部分國際品牌於商場一樓設置期間限定店，以此打進瀋陽市場。在引入針對家庭和兒童客戶群的優質餐飲租戶和商店後，租出率上升一個百分點至 94%。

由於辦公樓高區的六個樓層自 2018 年下半年起可供出租所帶來的全年收入，瀋陽市府恒隆廣場辦公樓的收入增長 8% 至人民幣 1.27 億元。在辦公樓市場供應增加的情況下，瀋陽市府恒隆廣場辦公樓於年底的租出率下跌一個百分點至 87%。

位於辦公樓頂部 19 層及擁有 315 間客房的五星級瀋陽康萊德酒店於 2019 年 9 月開始營業，並在首四個月的營運中錄得人民幣 2,900 萬元的收入。作為我們內地物業組合中的首間酒店，瀋陽康萊德酒店以站在瀋陽高端市場的尖端為定位，預期可成為市內商務及社交聚會場所的熱點，亦進一步鞏固瀋陽市府恒隆廣場作為高級購物中心和商務核心的地位。

- 濟南恒隆廣場

濟南恒隆廣場的商場收入增加 10% 至人民幣 3.22 億元，主要由於租金上調，以及租出率上升兩個百分點至 98% 所致。零售額亦上升 6%。透過在商場一樓增加多元化的租戶組合，以及引入全新時尚輕奢品牌和新開設的星巴克臻選和喜茶旗艦店，商場成功改善其平均租金和零售額。商場為優化較高樓層增設特別主題，分別於第四層及頂層增設運動區和提供全新餐飲選擇。

自 2018 年 12 月推出後，「恒隆會」在濟南恒隆廣場大獲好評。透過與租戶合作，並向會員推出專享優惠和舉辦會員活動，令租戶零售額和營業租金錄得增幅。

- 無錫恒隆廣場

整個無錫恒隆廣場物業組合的總收入錄得顯著增長，按年上升 15% 至人民幣 2.89 億元。

商場收入錄得 22% 的增長，主要由於重整租戶組合帶動營業租金上升、租金上調以及租出率上升而有所增加。商場亦於 2019 年 5 月推出「恒隆會」，令零售額激增 21%，租出率亦增加六個百分點至 95%。部分奢侈品牌在無錫恒隆廣場開店後，整合了其於當地的其他門店。我們預期未來一年將會有更多品牌搬遷至無錫恒隆廣場。

於 2019 年 8 月，面積達 54,000 平方米的無錫恒隆廣場第二座辦公樓正式開幕。兩座辦公樓的總收入於報告期內維持於人民幣 8,300 萬元。第一座辦公樓的租出率上升四個百分點至 90%。

- 天津恒隆廣場

天津恒隆廣場的商場收入上升 4% 至人民幣 1.86 億元。於 2019 年 8 月，星巴克於歷史悠久的地標——浙江興業銀行大樓內開設了一間獨特的旗艦店。商場亦透過引入更多運動品牌和生活時尚品牌，令整體租戶組合更趨多元化。第四層的一部分亦被改建為主題區，以吸引年輕客戶群。因此，零售額上升 5%。但由於租戶組合優化仍在進行中，租出率下跌一個百分點至 89%。

- 大連恒隆廣場

受惠於潮流生活時尚及餐飲租戶的業務增長，大連恒隆廣場於 2019 年取得卓越的成績，收入和零售額分別大幅提升 28% 及 29%。租出率亦增加三個百分點至 82%。大連恒隆廣場第二期預期於 2020 年分階段開幕，屆時將迎來更多奢侈品牌進駐。

- 昆明恒隆廣場

昆明恒隆廣場是我們於內地西南部的首個項目，並於 2019 年 8 月底開業。結合一座商場及一幢辦公樓，該綜合項目自開業起錄得人民幣 5,400 萬元的收入。

商場於 2019 年的收入為人民幣 4,900 萬元。商場以昆明首選的奢侈品及生活時尚購物中心為定位，預期有更多國際奢侈品牌於 2020 年進駐，將進一步鞏固此定位。商場於年底的租出率為 82%。

於啟用的首四個月，面積達 153,000 平方米的辦公樓錄得人民幣 500 萬元的租金收入。辦公樓於 2019 年底的租出率為 13%。

香港

我們在香港的租賃物業表現與香港許多企業一樣，受到社會動盪的負面影響。總收入錄得溫和增長，上升 2% 至港幣 41.64 億元，而營業溢利及租賃邊際利潤率則維持穩定。租賃邊際利潤率保持於 84% 的水平。

由於訪港旅客大幅減少、交通服務受阻以及商舖關門等因素，零售額大幅下滑，特別是珠寶手錶、美容化妝品及時裝批發行業。儘管如此，山頂廣場在經過兩年重大的資產優化計劃後如期開業，對 2019 年的零售額和租金收入作出正面貢獻。

香港物業租賃組合

	收入 (港幣百萬元)			租出率*
	2019 年	2018 年	變幅	
商舖	2,392	2,344	2%	98%
辦公樓及工業 / 辦公樓	1,449	1,429	1%	93%
住宅及服務式寓所	323	325	-1%	74%
總計	4,164	4,098	2%	

* 租出率皆為於 2019 年 12 月 31 日。

● *商舖*

香港商舖組合錄得 2% 的收入增長至港幣 23.92 億元。總零售額按年下跌 5%，而下半年的零售額比 2018 年同期下滑 17%。2019 年底的租出率則較去年增加三個百分點至 98%。

銅鑼灣商舖組合受香港社會動盪的影響最為沉重，其收入按年下跌 1% 至港幣 6.28 億元。零售額下跌 10%，而租出率亦減少兩個百分點至 97%。

我們的旺角商舖組合亦因社會動盪受到嚴重影響。**旺角雅蘭中心及家樂坊**的收入上半年增加 6%。被零售市場的顯著放緩所抵銷後，全年收入輕微增長 3%。零售額下跌 1%。兩項物業於報告日均維持悉數租出。

港島東的康怡廣場及九龍東的淘大商場因屬於社區購物商場，受到社會事件的影響較小。前者由於 AEON STYLE 的租金上調，而後者亦受惠於餐飲租戶組合的提升以及在 2018 年 8 月 UA 淘大電影院開業，兩個商場的收入分別錄得 2% 和 3% 的增長。零售額方面，兩個商場均錄得 3% 的減幅。

山頂廣場自 2018 年 10 月因進行大型資產優化計劃而關閉後，於 2019 年下半年重新開業。儘管在充滿挑戰的時期重新開業，山頂廣場於 2019 年底仍錄得 91% 的租出率。

- 辦公樓

香港辦公樓組合的收入增加 1% 至港幣 14.49 億元，主要受惠於租金調升。整體租出率下跌兩個百分點至 93%。我們位於中環及旺角的辦公樓分別錄得 6% 及 5% 的收入增長。擁有大量半零售元素的銅鑼灣辦公樓組合則下跌 4%。香港辦公樓租金佔香港總租賃收入的 35%。

- 住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所的收入減少 1% 至港幣 3.23 億元，主要由於康蘭居的租出率下跌所致。

物業銷售

年內，我們出售了一間位於藍塘道 23-39 號的大宅（2018 年：三間藍塘道大宅及九個浪澄灣單位）。物業銷售收入相應地按年減少 76% 至港幣 2.96 億元。物業銷售的邊際利潤率為 55%。

我們亦出售了若干香港的非核心投資物業。報告期內，港幣 8.69 億元的出售收益已計入其他收入。我們亦出售了以往持作投資物業的 111 個荔灣花園停車位，其港幣 6,900 萬元的出售收益已包含在物業之公允價值增加。

物業重估

於 2019 年 12 月 31 日，我們的投資物業總值為港幣 1,682.18 億元。香港物業組合和內地物業組合的價值分別為港幣 665.79 億元及港幣 1,016.39 億元。投資物業的價值由獨立估值師第一太平戴維斯於 2019 年 12 月 31 日進行估值。

我們錄得總重估收益港幣 106.20 億元（2018 年：港幣 42.98 億元），較 2018 年 12 月 31 日錄得的估值增加 6%。

內地投資物業錄得整體重估收益港幣 105.45 億元（2018 年：港幣 3.05 億元）；上海物業的重估收益獲強勁租金增長和預測，以及估值師縮窄資本化比率所支持，但二線城市的市場環境充滿挑戰，上海物業的部分重估收益被二線城市物業的重估虧損所抵銷。香港物業組合錄得重估虧損港幣 3.91 億元，被由待售物業轉至投資物業產生的收益港幣 4.66 億元所抵銷。因此，香港物業組合錄得整體重估收益港幣 7,500 萬元（2018 年：港幣 39.93 億元）。

物業發展及資本承擔

投資物業及待售物業的物業發展項目總值分別為港幣 276.02 億元和港幣 47.07 億元，當中包括位於內地的武漢、無錫、昆明、杭州及瀋陽項目，以及香港的重建項目。於報告日，我們對投資物業的發展項目資本承擔總額為港幣 260 億元。

內地

武漢恒隆廣場將會是下一個投入營運的內地項目，其總樓面面積達 460,000 平方米，包括一座高級商場、一幢甲級辦公樓，以及可供出售的服務式寓所。商場與辦公樓的建築工程正按計劃進行，預期可於 2020 年完成。招租活動已經展開，目前進度理想。三幢服務式寓所的建築工程已於 2019 年第一季展開，並預期於 2022 年第四季起分階段完成。

無錫恒隆廣場第二期總樓面面積達 108,000 平方米，包括豪華服務式寓所及一間精品酒店。整體發展藍圖已於 2019 年 3 月獲得批核。開挖工程於 2019 年 7 月展開，而項目預期於 2023 年起完成。

為完成昆明恒隆廣場發展項目，我們將建造一座五星級酒店和豪華級公寓。規劃許可證預期於 2020 年首季度取得，並預期需時約四年完成建築工程。

杭州恒隆廣場是一個高端商業綜合項目，地面總樓面面積達 194,100 平方米，並已於 2019 年 9 月開始動工發展。整個項目包括一個購物中心、五幢甲級辦公樓以及一間酒店。隨着打樁工程已展開，項目預期於 2024 年起分階段落成。

瀋陽市府恒隆廣場剩餘階段的整體發展藍圖已於 2019 年 11 月提交審批，該發展項目的總樓面面積達 503,000 平方米，包括辦公樓、服務式寓所以及商舖。建築工程將由 2020 年開始分階段展開。

香港

年內，本集團與其附屬公司恒隆地產有限公司(恒隆地產) 開展一項合資項目，將重建位於北角電氣道 226-240 號的物業為一幢低層設有商舖的甲級辦公樓。總樓面面積約為 105,000 平方尺。建築工程預期於 2022 年完成。

於 2019 年 4 月，我們透過強制拍賣，整合了牛頭角淘大工業村的所有業權。因佔有鄰近九龍灣站以及將來落成的東九文化中心的優勢，淘大工業村將會重建為可供出售的住宅單位，而其低層部分將會作商舖用途。項目的總樓面面積約為 155,000 平方尺，預計於 2023 年完成。

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，以確保我們將有充足的財務資源，滿足經營需要及資本承擔，以及把握投資機會，實現長期發展。我們亦致力建立多元化的融資渠道，以降低財務風險。所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。

● 流動資金及財務管理

我們密切監察及檢視現金流量狀況和資金需求，以確保我們擁有高度的財務靈活性和流動性，同時減低淨財務費用。

於 2019 年 12 月 31 日，現金及銀行存款結餘總額為港幣 36.60 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 125.09 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，我們致力降低外匯風險、利率風險及再融資風險，並維持合適的人民幣／港幣／美元借款組合、定息／浮息債項組合、償還期分布以及多元化的融資渠道。

作為我們 ESG（環境，社會和管治）計劃的一部分，我們持續拓展取得綠色融資的渠道。於 2018 年，我們成為首間建立在岸綠色債券發行平台（綠色熊貓債券）的香港地產發展商，並首次發行人民幣 10 億元債券。為繼續致力於可持續發展，我們的綠色金融框架於 2019 年更臻完善。年內，我們於此框架下簽訂額度港幣 10 億元的綠色貸款融資。

於 2019 年 12 月 31 日，我們的債項總額為港幣 311.13 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 306.51 億元），其中約 37% 以人民幣計值。債項結餘按年增加乃由於支付內地與香港各項發展中項目的款項所致，當中包括杭州恒隆廣場地塊的 50% 末期付款。下表列示我們債務組合的構成：

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	7,204	23.1%	3,653	11.9%
人民幣浮息銀行貸款	10,443	33.6%	13,490	44.0%
固定利率債券	13,466	43.3%	13,508	44.1%
以美元計值	7,789	25.0%	7,832	25.6%
以港幣計值	4,563	14.7%	4,540	14.8%
以人民幣計值	1,114	3.6%	1,136	3.7%
債項總額	31,113	100%	30,651	100%

於報告日，整體債項組合的平均償還年期為 2.9 年（2018 年 12 月 31 日：3.3 年）。債項組合的償還期分布得宜，於六年期間償還。約 65% 的貸款於兩年後償還。

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	3,241	10.4%	3,360	11.0%
1 年後但 2 年內	7,632	24.5%	4,057	13.2%
2 年後但 5 年內	18,668	60.0%	19,809	64.6%
5 年後	1,572	5.1%	3,425	11.2%
債項總額	31,113	100%	30,651	100%

於 2019 年 12 月 31 日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 146.27 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 209.84 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 14.08 億美元及人民幣 90 億元，合共等值港幣 210.04 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 212.97 億元）。

撇除恒隆地產及其附屬公司（恒隆地產集團）的結餘，本公司及其附屬公司的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 52.28 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 47.60 億元）。

- 負債率及利息保障倍數

於 2019 年底，我們的淨債項結餘為港幣 274.53 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 181.42 億元）。淨債項股權比率為 17.3%（2018 年 12 月 31 日：12.0%），債項股權比率為 19.7%（2018 年 12 月 31 日：20.3%）。

撇除恒隆地產集團的結餘，本公司與其附屬公司的淨債項結餘為港幣 10.86 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 32.52 億元）。相應的淨債項股東權益比率（以歸屬於資產淨值為基礎）為 1.2%（2018 年 12 月 31 日：3.8%）。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，總借貸成本增加 10% 至港幣 15.73 億元。由於發展中項目的借貸成本資本化，以及採納了自 2019 年 1 月 1 日起生效之有關借貸成本資本化的會計準則修訂，年內計入損益表的淨額減少 88% 至港幣 1.44 億元。

年內利息收入減少 66% 至港幣 1.60 億元，主要由於平均存款結餘在支付資本支出及杭州項目地價後下降所致。

2019 年利息收入淨額（即利息收入高於財務費用的部分）為港幣 1,600 萬元（2018 年：利息支出淨額港幣 7.15 億元）。年內平均借貸利率下降至 4.7%（2018 年：4.8%）。

2019 年的利息保障倍數為 5 倍（2018 年：7 倍）。

- 外匯管理

我們的業務所面對的外匯風險，主要源於內地業務以及兩張已發行各 5 億美元的債券。我們已採取適當的措施減低外匯風險。

現金及銀行存款結餘於報告日包括以下貨幣種類：

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	2,102	57.4%	4,737	37.9%
人民幣	1,449	39.6%	7,757	62.0%
美元	109	3.0%	15	0.1%
現金及銀行存款結餘總額	3,660	100%	12,509	100%

(a) 人民幣外匯風險

我們的人民幣外匯風險主要來自內地附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險。

於 2019 年 12 月 31 日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約 62%。由於人民幣兌港幣在兩個資產負債表日之間減值約 2.2%，故按報告日期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重新換算虧損為港幣 21.30 億元(2018 年：港幣 38.64 億元)。重新換算虧損已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

我們以內地營運所得的現金流、人民幣借貸以及來自香港的注資，提供資金予其在內地的業務及發展中項目。我們已採取系統性方針以降低貨幣風險，並嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港幣之走勢採取任何投機行為。我們會考慮法規規限、項目發展進度及營商環境等多項因素，定期進行業務檢討以評估內地項目的資金需求，並根據定期評估的結果對融資規劃作出適當的調整。

(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 77.89 億元)。相關的外匯風險以兩份同等值的美元／港幣貨幣掉期合約對沖。訂立掉期合約旨在有效固定其後支付利息和償還本金的美元兌港幣匯率。

由於以現金流量對沖會計處理，因此兩份掉期合約的公允價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 2019 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 2019 年 12 月 31 日，本集團並無任何重大的或然負債。

展望

面對中美貿易糾紛、人民幣貶值及香港社會政局造成的不確定性，我們對整體物業租賃業務保持審慎樂觀的態度。內地零售組合的蓬勃發展，加上新物業帶來的收益，將有助推動我們的收入增長。

我們於內地的商場將繼續受惠於奢侈品消費的回流趨勢，而內地物業組合亦加快引入更多奢侈品牌。奢侈品牌新店的進駐將持續至 2020 年及往後的時間，開店地點包括上海恒隆廣場、上海港匯恒隆廣場、無錫恒隆廣場及大連恒隆廣場等現有物業，以及昆明恒隆廣場及武漢恒隆廣場等新物業。

我們在全國推出會員計劃「恒隆會」，憑藉數據開採的優勢和以客為本的方針，致力促進與租戶進行更廣泛的協作。

為了與消費者、辦公樓租戶及他們的客戶進行更直接的交流，我們亦在科技輔助的顧客體驗方面努力不懈，務求在這方面佔得先機，並設法提升商場、停車場和其他接觸點的服務水平。

我們將按市況繼續減持香港的住宅單位，並透過出售非核心物業體現更高價值。

物業發展方面，香港兩項重建項目的工程經已展開。在內地，我們擬出售四個混合用途項目中的豪華服務式寓所。武漢項目服務式寓所的建築工程經已動工，而無錫、昆明及瀋陽項目之相關工程亦將分階段展開。

隨着本集團於 2020 年慶祝成立 60 周年，我們與其附屬公司將繼續尋找機會，擴大香港和內地的投資組合，最終為股東和利益相關者帶來可持續的回報。

綜合損益表
截至 2019 年 12 月 31 日止年度 (經審核)

	附註	2019		2018	
		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	
				2019	2018
				人民幣百萬	人民幣百萬
收入	2(a)	9,435	10,015	8,324	8,426
直接成本及營業費用		(2,537)	(2,766)	(2,242)	(2,324)
		6,898	7,249	6,082	6,102
其他收入淨額	3	884	100	781	83
行政費用		(623)	(707)	(549)	(597)
未計入物業之公允價值變動					
來自營業的溢利		7,159	6,642	6,314	5,588
物業之公平值淨增加	2(b)	10,620	4,298	9,477	3,639
已計入物業之公允價值變動					
來自營業的溢利		17,779	10,940	15,791	9,227
利息收入		160	465	140	390
財務費用		(144)	(1,180)	(128)	(996)
利息收入/(支出)淨額	4	16	(715)	12	(606)
應佔合營企業溢利		183	435	161	366
除稅前溢利	2(b) & 5	17,978	10,660	15,964	8,987
稅項	6(a)	(5,403)	(1,364)	(4,839)	(1,145)
年度溢利		12,575	9,296	11,125	7,842
應佔年度溢利：					
股東		6,816	5,285	6,009	4,459
非控股權益		5,759	4,011	5,116	3,383
		12,575	9,296	11,125	7,842
每股盈利	8(a)				
基本		港幣5.01元	港幣3.88元	人民幣4.41元	人民幣3.27元
攤薄		港幣5.01元	港幣3.88元	人民幣4.41元	人民幣3.27元

綜合損益及其他全面收入表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度（經審核）

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	資料僅供參考	
				2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
年度溢利		12,575	9,296	11,125	7,842
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：					
匯兌儲備之變動：					
換算至列報貨幣產生之匯兌差異		(2,150)	(3,864)	1,056	2,873
淨投資對沖 - 收益淨額		20	-	18	-
對沖儲備之變動：					
公允價值變動之有效部分		82	(4)	72	(7)
轉出至損益淨額		54	(5)	48	(1)
不會被重新分類至損益之項目：					
權益投資之公允價值變動淨額		(4)	3	(4)	3
		(1,998)	(3,870)	1,190	2,868
年度全面收入總額		10,577	5,426	12,315	10,710
應佔年度全面收入總額：					
股東		5,704	3,176	6,752	6,189
非控股權益		4,873	2,250	5,563	4,521
		10,577	5,426	12,315	10,710

綜合財務狀況表
於 2019 年 12 月 31 日 (經審核)

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	資料僅供參考	
				2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	168,218	144,572	150,737	126,818
發展中投資物業	9	27,602	31,186	24,726	27,325
其他物業、廠房及設備		231	213	207	187
		196,051	175,971	175,670	154,330
合營企業權益		4,119	4,040	3,693	3,548
其他資產		1,445	1,449	1,295	1,273
銀行存款		-	1,853	-	1,628
遞延稅項資產		4	3	4	3
		201,619	183,316	180,662	160,782
流動資產					
現金及銀行存款		3,660	10,656	3,280	9,350
應收賬款及其他應收款	10	2,298	2,061	2,059	1,807
待售物業		5,662	2,463	5,075	2,163
待出售之資產	12	-	101	-	89
		11,620	15,281	10,414	13,409
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		3,241	3,360	2,903	2,947
應付賬款及其他應付款	11	8,752	6,411	7,842	5,623
租賃負債		23	22	21	19
應付稅項		847	581	759	509
與待出售之資產 直接相關之負債	12	-	3	-	3
		12,863	10,377	11,525	9,101
流動 (負債) / 資產淨值		(1,243)	4,904	(1,111)	4,308
資產總值減流動負債		200,376	188,220	179,551	165,090
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		27,872	27,291	24,967	23,946
租賃負債		293	298	262	261
遞延稅項負債		13,884	9,895	12,437	8,671
		42,049	37,484	37,666	32,878
資產淨值		158,327	150,736	141,885	132,212
資本及儲備					
股本		4,065	4,065	3,164	3,164
儲備		87,229	82,382	78,659	72,662
股東權益		91,294	86,447	81,823	75,826
非控股權益		67,033	64,289	60,062	56,386
總權益		158,327	150,736	141,885	132,212

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有有關截至 2019 年及 2018 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 2018 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 2019 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(3)節提出其他聲明。

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》（HKFRSs）編製，而該準則統稱涵蓋香港會計師公會頒布之所有適用於個別《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》之適用披露。

香港會計師公會頒布了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 16，租賃和 HKAS 23，借貸成本之修訂以外，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。本集團並無採納尚未於本會計期間生效之新準則或詮釋。

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 2018 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 16 的影響

HKFRS 16 取代 HKAS 17，租賃，及相關詮釋，HK(IFRIC) 4，決定一項安排是否包含租賃、HK(SIC) 15，營業租賃：誘因及 HK(SIC) 27，評估涉及租賃之法律形式之交易實質。

本集團因採納 HKFRS 16 而產生之重大會計政策變動概述如下。

作為承租方

作為承租方，本集團先前按 HKAS 17 將租賃分類為營業租賃或融資租賃乃根據評估租賃是否將相關資產擁有權之絕大部分風險及利益轉移至本集團。根據 HKFRS 16，當本集團為承租方時，必需資本化所有租賃，包括先前按 HKAS 17 分類的營業租賃。

本集團決定對租賃期限為 12 個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃採用確認豁免。對於其他的資產租賃，本集團確認使用權資產及租賃負債。

作為出租方

HKFRS 16 並沒有重大改變出租方根據 HKAS 17 對租賃的會計處理法。

披露

HKFRS 16 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評估租賃對本集團的財務狀況、財務表現及現金流的影響。

過渡

本集團根據修改追溯法，以 2019 年 1 月 1 日為初始日期採納 HKFRS 16，首次採納的累計影響於 2019 年 1 月 1 日的期初餘額確認。

1. 編製基準 (續)

採納 HKFRS 16 的影響 (續)

(a) 原先根據 HKAS 17 分類為營業租賃的租賃

於過渡時，租賃負債以剩餘租賃付款的現值計量，並按本集團於 2019 年 1 月 1 日的遞增借款利率貼現。使用權資產按等同於租賃負債的金額計量，並經調整任何預付或應計租賃付款的金額。

就原先根據 HKAS 17 分類為營業租賃的租賃而言，本集團在應用 HKFRS 16 時，使用以下實務中的簡易處理方法：

- 對於自 2019 年 1 月 1 日起剩餘租賃期少於 12 個月的租賃，採納豁免不確認使用權資產和負債；和
- 在初始採納日計量使用權資產時不包括初始直接費用。

(b) 原先根據 HKAS 17 分類為融資租賃的租賃

就原先根據 HKAS 17 分類為融資租賃的租賃而言，於 2019 年 1 月 1 日的使用權資產及租賃負債的賬面值釐定為緊接該日期根據 HKAS 17 的租賃資產及租賃負債的賬面值。該會計項目由「融資租賃承擔」改名為「租賃負債」。

對綜合財務報表的影響

於過渡至 HKFRS 16 時，港幣 3.20 億元已從融資租賃承擔重新分類為租賃負債，而本集團亦確認額外港幣 1,100 萬元的使用權資產及港幣 1,100 萬元的租賃負債。此使用權資產在投資物業內呈列，對期初權益餘額沒有影響。

當計量此等租賃負債，本集團把租賃付款按其於 2019 年 1 月 1 日的遞增借款利率貼現，所採用的加權平均利率為 5%。

1. 編製基準 (續)

2015-2017 年度 HKFRSs 之改進：HKAS 23 之修訂

HKAS 23 之修訂釐清用於計算合資格借貸成本的一般借貸池僅排除融資予仍在開發中或建設中的合資格資產的專項借貸。旨在融資予現已可投入擬定用途或銷售的合資格資產、或任何非合格資產之專門借貸皆包含在該一般借貸池中。

對綜合財務報表的影響

根據過渡條文，本集團應用此修定於 2019 年 1 月 1 日（首次採納之日期）或以後產生的借貸成本。因此，截至 2019 年 12 月 31 日止，額外港幣 6.07 億元借貸成本被資本化至發展中物業。

然而，額外資本化並未重大地影響整體年度溢利或按公允價值列賬的發展中物業的賬面價值。

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。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2018 年的相同基準編製。

2. 收入及分部資料

本集團按所提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。這些分部分別是內地的物業租賃、香港的物業租賃、內地的物業銷售及香港的物業銷售。

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內地和香港之銷售物業。

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。分部資產包括以公允價值列賬之投資物業，但分部溢利並不包括物業之公允價值變動。本集團管理層以集團為基礎監控及管理所有負債，因此並無呈列分部負債。

(a) 收入分項

本年的收入分析如下：

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
在 HKFRS 16 (2018: HKAS 17)，租賃，的範疇：		
租金收入	<u>8,144</u>	<u>7,803</u>
在 HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，的範疇：		
已建成物業之銷售	296	1,231
物業管理費和物業租賃其他收入	995	981
	<u>1,291</u>	<u>2,212</u>
	<u><u>9,435</u></u>	<u><u>10,015</u></u>

2. 收入及分部資料 (續)
(b) 分部收入及業績

	收入		除稅前溢利	
	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
分部				
物業租賃				
- 內地	4,975	4,686	3,226	3,034
- 香港	4,164	4,098	3,510	3,450
	9,139	8,784	6,736	6,484
物業銷售				
- 內地	-	-	(2)	-
- 香港	296	1,231	164	765
	296	1,231	162	765
分部總額	9,435	10,015	6,898	7,249
其他收入淨額			884	100
行政費用			(623)	(707)
未計入物業之公允價值變動來自 營業的溢利			7,159	6,642
物業之公允價值淨增加/(減少)			10,620	4,298
- 於香港之物業租賃 (附註)			(391)	3,993
- 於內地之物業租賃 (附註)			10,545	305
- 於香港之待售物業轉至投資物業			466	-
利息收入/(支出)淨額			16	(715)
- 利息收入			160	465
- 財務費用			(144)	(1,180)
應佔合營企業溢利			183	435
除稅前溢利			17,978	10,660

附註：由外部獨立專業估值師提供的內地投資物業估值的整體增長，反映上海物業的估值增加。此乃歸因於上海物業的租金增長、經營業績和估值時採用的租金預測。專業估值師於上海物業所採用的資本化比率降低了 1% 至 2%，界乎 5.5%-6.25% 之間，這是考慮到隨着資產優化計劃完成、因獲得新租賃而風險溢價下降，以及為配合市場預期。上海物業的重估收益部分被二線城市物業的重估虧損抵銷。估值師下調二線城市物業估值中採用的租金預測，以反映市場環境充滿挑戰，特別是這些地區的辦公樓供應和競爭加劇。香港投資物業的估值下跌，反映在社會動蕩的影響下，租金增長前景欠佳。

2. 收入及分部資料 (續)

(c) 分部資產總值

分部	資產總值	
	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
物業租賃		
- 內地	131,104	109,121
- 香港	67,243	68,910
	<u>198,347</u>	<u>178,031</u>
物業銷售		
- 內地	1,608	-
- 香港	4,056	2,464
	<u>5,664</u>	<u>2,464</u>
分部總額	204,011	180,495
合營企業權益	4,119	4,040
其他資產	1,445	1,449
遞延稅項資產	4	3
現金及銀行存款	3,660	12,509
待出售之資產	-	101
資產總值	<u><u>213,239</u></u>	<u><u>198,597</u></u>

3. 其他收入淨額

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
出售一間附屬公司收益	869	-
權益投資股息收入	5	4
現金流量對沖的無效部分	1	(1)
出售投資物業收益	-	71
出售待出售之資產收益	-	27
其他	9	(1)
	<u>884</u>	<u>100</u>

4. 利息收入/(支出)淨額

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
銀行存款利息收入	<u>160</u>	<u>465</u>
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,483	1,350
租賃負債之利息	16	16
其他借貸成本	74	65
借貸成本總額	<u>1,573</u>	<u>1,431</u>
減：借貸成本資本化	(1,429)	(251)
財務費用	<u>144</u>	<u>1,180</u>
利息收入/(支出)淨額	<u>16</u>	<u>(715)</u>

5. 除稅前溢利

	2019 年 港幣百萬元	2018 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	121	374
職工成本（附註）	1,391	1,399
折舊	<u>50</u>	<u>46</u>

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 6,700 萬元（2018 年：港幣 7,100 萬元）。假若計入於損益表內並未確認的金額，包括資本化至發展中投資物業的金額，職工成本則為港幣 16.24 億元（2018 年：港幣 16.58 億元）。

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% (2018 年: 16.5%) 計算。內地所得稅為內地企業所得稅按 25% (2018 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之股息派發適用稅率為 5% (2018 年: 5%)。

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
本年稅項		
香港利得稅	476	493
過往年度少提撥備	1	8
	<u>477</u>	<u>501</u>
內地所得稅	728	698
本年稅項合計	<u>1,205</u>	<u>1,199</u>
遞延稅項		
物業之公允價值變動	4,082	63
其他源自及撥回暫時性差額	116	102
遞延稅項合計	<u>4,198</u>	<u>165</u>
稅項支出總額	<u><u>5,403</u></u>	<u><u>1,364</u></u>

- (b) 截至 2019 年和 2018 年 12 月 31 日止年度，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

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
已宣布及派發中期股息每股港幣 1 角 9 仙 (2018 年：港幣 1 角 9 仙)	258	258
於結算日後宣布派發特別股息每股港幣 2 角 6 仙 (2018 年：無)	354	-
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 6 角 3 仙 (2018 年：港幣 6 角 1 仙)	858	831
	<u>1,470</u>	<u>1,089</u>

於結算日後宣布或擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至 2018 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 2019 年 12 月 31 日止年度批准及派發（2018 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：

	2019 年 港幣百萬元	2018 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)	<u>6,816</u>	<u>5,285</u>

8. 每股盈利（續）

(a) （續）

	股份數目	
	2019 年	2018 年
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份 加權平均數（附註）	1,361,618,242	1,361,618,242

附註：由於該兩個年度內並無具攤薄作用之潛在普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

(b) 股東應佔基本純利（不包括物業公允價值變動，並扣除相關所得稅及非控股權益）之計算如下：

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
股東應佔純利	6,816	5,285
物業之公允價值變動之影響	(10,620)	(4,298)
相關所得稅之影響	4,158	63
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	(44)	(289)
	(6,506)	(4,524)
非控股權益	3,486	1,870
	(3,020)	(2,654)
股東應佔基本純利	3,796	2,631

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2019 年	2018 年
基本	港幣 2.79 元	港幣 1.93 元
攤薄	港幣 2.79 元	港幣 1.93 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 156.78 億元 (2018 年：港幣 121.87 億元)。添置發展中投資物業包括予杭州市國土資源局的尾款，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 2019 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。

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之應收賬款賬齡分析 (以到期日為基礎) 如下：

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
未逾期或逾期少於 1 個月	24	14
逾期 1 至 3 個月	27	5
逾期 3 個月以上	2	2
	<u>53</u>	<u>21</u>

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。

(b) 本集團之其他應收款包括港幣 2.79 億元 (2018 年：港幣 2.85 億元) 於內地購買土地之押金。

11. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
3 個月內到期	4,125	1,992
3 個月後到期	838	866
	<u>4,963</u>	<u>2,858</u>

12. 待出售之資產

	2018 年 港幣百萬元
投資物業	<u>101</u>
遞延稅項負債	<u>3</u>

於 2018 年 12 月 31 日之結餘如下：

- (a) 位於香港花園臺的一個住宅單位及多個停車位，已於 2019 年 4 月出售；及
- (b) 位於香港浪澄灣的一個停車位的投資物業，已於 2019 年 2 月出售。

投資物業以公允價值入賬，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 2019 年 12 月 31 日，僱員人數為 4,732 人(包括香港僱員 1,181 人及內地僱員 3,551 人)。截至 2019 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 16.24 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。我們會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。本集團設有僱員股份期權計劃，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 2019 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)	2020 年 4 月 24 日至 29 日
截止辦理股份過戶	2020 年 4 月 23 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2020 年 4 月 29 日
股東周年大會	2020 年 4 月 29 日

以確定股東享有已宣布之特別股息及建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	2020 年 5 月 7 日
截止辦理股份過戶	2020 年 5 月 6 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2020 年 5 月 7 日
特別股息及末期股息派發日期	2020 年 5 月 20 日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，2020 年 1 月 21 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、張家騏先生及陳仰宗先生

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允價值之淨變動（包括扣減相關所得稅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	=	$\frac{\text{債項總額}}{\text{總權益}}$
股東應佔每股 資產淨值	=	$\frac{\text{股東應佔資產淨值}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	淨債項 股權比率	=	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息 保障倍數	=	$\frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$			