

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：12)

二零一九年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔盈利

集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為港幣一百四十六億四千萬元，較去年度之港幣一百九十七億六千五百萬元，減少港幣五十一億二千五百萬元或 26%。盈利減少主要由於去年出讓北角京華道商廈之權益，錄得約港幣五十六億零九百萬元之基礎盈利貢獻，而本年度出讓尖沙咀「天文臺道 8 號」商廈之控股公司一半權益，僅獲應佔基礎盈利港幣十三億零五百萬元。每股基礎盈利為港幣 3.02 元 (二零一八年：因應二零一九年派發紅股調整為港幣 4.08 元)。

若計及投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(已扣減非控股權益及稅項)，集團截至二零一九年十二月三十一日止年度股東應佔盈利為港幣一百六十九億九千四百萬元，較去年度之港幣三百一十一億五千七百萬元，減少港幣一百四十一億六千三百萬元或 45%。每股盈利為港幣 3.51 元 (二零一八年：因應二零一九年派發紅股調整為港幣 6.44 元)。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一元三角予於二零二零年六月十六日(星期二)登記在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣五角，截至二零一九年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣一元八角(二零一八年：每股港幣一元八角)。

建議之末期股息預期於二零二零年六月二十六日(星期五)派發予各股東。

業務回顧

期內中美兩國在貿易及科技範疇之爭議持續；而本港特區政府於二零一九年二月提出《逃犯條例》修訂草案，到六月開始出現連串不斷升級之示威活動。社會瀰漫緊張氣氛，為本地樓市增添不明朗因素。

自去年底新型冠狀病毒疫情在過去數月於全球蔓延，世衛組織於本月定性為「全球大流行」疫情，世界各國實施入境限制，工商業深受影響，供應鏈斷裂，旅遊、酒店及航空業幾乎停頓。全球出現經濟衰退的憂慮，令各國股市出現以美國為首的股災，本港經濟亦蒙受鉅大沖擊。

集團截至二零一九年十二月三十一日止年度股東應佔基礎盈利為港幣一百四十六億四千萬元，較去年減少26%，其中主要盈利貢獻為：

- (1) 物業銷售之應佔稅前盈利(包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻) 港幣五十八億八千八百萬元，雖然去年度銷售盈利包括從出讓屯門管翠路發展項目權益所得之港幣二十七億八千萬元，本年度之物業銷售應佔稅前盈利較去年只減少12%；
- (2) 應佔稅前租金收入淨額 (包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻) 港幣七十億六千五百萬元，較去年上升1%；及
- (3) 從出售投資物業所得之應佔稅前基礎盈利合共港幣十六億八千八百萬元，較去年減少73%。當中包括本年度出讓尖沙咀「天文臺道8號」商廈之控股公司一半權益，所獲應佔基礎盈利港幣十三億零五百萬元。而去年度則包括出讓北角「京華道18號」商廈之控股權益所得收益港幣五十六億零九百萬元。

香港

物業銷售

集團充份掌握銷售時機，於回顧期初開售多個住宅項目，包括紅磡「啟岸」、長沙灣「家壹」及何文田「臻樺」，銷情均相當理想。其他銷售中之項目，如元朗「尚悅•嶺一蝶翠峰第五期」、粉嶺「香港哥爾夫球會」旁之「高爾夫•御苑」、及多個市區重建精品住宅「The H Collection」，亦取得理想成績。集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度，自佔之香港住宅物業銷售總額達港幣八十九億六千八百萬元。此外，集團於本年度亦以港幣四十七億零五百萬元(須予以調整)向一個獨立第三方出讓一間持有新界和生圍若干地塊權益之公司股權，涉及之土地面積合共約二百四十二萬平方呎。有關交易將於二零二零年內完成。連同售出其他商業物業及車位，集團於本年度在本港自佔總銷售收入達港幣一百五十五億七千九百萬元。

集團於年底推出全港首個置業手機應用程式「恒基置業通」，客戶可透過此一站式電子平台登記其買樓意向、繳納訂金、選購單位及預約收樓等。此項電子平台既可令集團售樓流程更趨簡化暢順，並且避免銷售處人群過於擠迫。

本年度結束後，集團於二零二零年一月推出位於西半山之「The Richmond」銷售。該項目由於位置優越兼間格實用，因此在疫情影響下銷情仍非常理想。已推售之住宅單位於短期內已售出近八成。

物業發展

本年度內，集團透過不同合營公司，投得三幅位於前啟德機場跑道上之臨海住宅用地，合共為集團在本港之土地儲備增添自佔樓面面積約七十萬平方呎。連同於二零一八年所購入之鄰近地塊，集團於啟德發展區現有六個住宅發展項目，提供自佔樓面面積合共約一百九十萬平方呎。隨著啟德港鐵站於上月通車，加上未來將有啟德體育園等多項基建陸續建成，啟德發展區日後定必成為前臨維港一個富有特色，兼交通方便之社區。

除參與公開招標外，集團亦從多重途徑補充在本港之土地儲備。除有少量作出租用途外，在未來數年可為集團提供充足之銷售樓面，資料詳列如下：

待發展/發展中之物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零二零年銷售之樓面：			
1.	已開售主要發展項目之尚餘未售出單位 (表一)	0.8	當中五百七十八個住宅單位已落成，並取得入伙紙
2.	擬於二零二零年開售之項目 (表二)	0.7	
	小計：	1.5	
(乙) 市區項目：			
3.	舊有市區地盤發展中項目 (表三)	0.9	暫未定開售日期，其中一個仍有待與政府達成補地價協議
4.	新收購市區舊樓重建項目		
	4.1 已購全部業權 (表四)	2.5	預計大部份可於二零二一年至二零二二年開售或出租
	4.2 已購八成或以上業權 (表四)	1.8	預計大部份可於二零二二年至二零二四年開售
	4.3 已購二成以上至八成以下業權 (表五)	0.7	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建

5.	中環美利道	0.5	擬完成發展後持作收租物業
6.	啟德發展區	1.7	已扣除擬於二零二零年開售之新九龍內地段第 6565 號(第一期)項目，並預計可於二零二一年至二零二三年開售
7.	深水埗青山道/元州街項目	0.1	預計可於二零二一年開售
	小計：	<u>8.2</u>	
	以上(甲)及(乙)類項目之總計：	<u>9.7</u>	

(丙) 新界主要發展中項目：

-	粉嶺北	3.5	(註二)
-	粉嶺北粉嶺上水市地段第 262 號	0.6	(註三)
-	古洞粉嶺上水市地段第 263 號	0.3	(註三)
-	其他	0.5	
	小計：	<u>4.9</u>	
	(甲)至(丙)類項目之總計：	<u>14.6</u>	

註一：樓面面積乃根據目前屋宇署批則或政府之城市規劃，以及本公司之發展計劃而計算，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動。

註二：有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

註三：集團已於二零一七年為兩幅土地完成補地價及換地手續。

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之主要發展項目有十九個：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	尚餘住宅 單位數目	於二零一九年十二月三十一日		
				尚餘 實用面積 (平方呎)	集團 所佔 權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
1. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段 88 號	555,399	住宅	274	326,008	100.00	326,008
2. 迎海 (第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	2,950,640	商住	75	143,043	59.00	84,395
3. 利奧坊·凱岸 旺角嘉善街 18 號	176,256	商住	94	26,413	100.00	26,413
4. 帝滙豪庭 半山區西部 羅便臣道 23 號	156,900 (註一)	住宅	28	47,203	50.00 (註一)	23,602
5. 君豪峰 鯽魚涌英皇道 856 號	177,814	商住	47	13,028	100.00	13,028
6. 家壹 長沙灣元州街 342-356 號	79,903	商住	37	12,844	100.00	12,844
7. 啟岸 紅磡馬頭圍道 63 號	207,257	商住	17	7,085	100.00	7,085
8. 翰林峰 西營盤皇后大道西 460 號	272,526	商住	15	6,741	100.00	6,741
9. 翠峰 元朗孖峰嶺路23號	78,781	住宅	2	6,617	100.00	6,617

10.	南津•迎岸 香港仔田灣街 12 號	37,550	商住	27	6,410	100.00	6,410
11.	尚悅•嶺一蝶翠峰 第五期 元朗大棠路99A號	171,266	住宅	21	7,398	79.03	5,847
12.	尚悅 元朗十八鄉路11號	1,299,744	住宅	3	4,125	79.03	3,260
13.	加多利軒 何文田勝利道7號	83,245	商住	7	2,723	100.00	2,723
14.	倚南 鴨脷洲大街 68 號	65,761	商住	4	2,553	100.00	2,553
15.	柏匯 筲箕灣成安街 33 號	80,090	商住	2	1,134	100.00	1,134
16.	Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	336,052	工業	不適用	77,777 (註二)	100.00	77,777 (註二)
17.	東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	60,359 (註二)	100.00	60,359 (註二)
18.	創匯國際中心 長沙灣永康街 79 號	172,113	寫字樓	不適用	59,337 (註二)	100.00	59,337 (註二)
19.	創豪坊 九龍灣宏光道 8 號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 (註二)	100.00	48,622 (註二)
合共：					653 (註三)	859,420	774,755

註一：集團佔整個發展項目 25.07%，在按比例獲分配部份住宅單位後，集團與另一發展商以各佔一半形式共同擁有所分配住宅單位之權益。

註二：為寫字樓、工業或商舖面積。

註三：上述六百五十三個待售住宅單位，當中五百七十八個住宅單位已落成，並取得入伙紙。

(表二) 擬於二零二零年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二零年發售：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	住宅 單位 數目	住宅 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔 權益 (%)	住宅自佔 樓面面積 (平方呎)
1. The Richmond 半山區西部 羅便臣道 62C 號 (已於二零二零年一月 開售)	33,678	商住	90	24,771 (註一)	100.00	24,771 (註一)
2. 旺角福澤街 38 號	180,926	商住	488	150,845	100.00	150,845
3. 元朗唐人新村丈量約份 第 122 約地段第 1752 號	27,868	住宅	16	27,868	100.00	27,868
4. 西營盤忠正街 1-19 號	90,102	商住	264	79,173	100.00	79,173
5. 屯門市地段第 547 號 (屯門 48 區青山公路 - 青山灣段)第一期 (註二)	663,062 (註三)	住宅	611	231,924	16.71	38,755
6. 屯門市地段第 547 號 (屯門 48 區青山公路 - 青山灣段)第二期 (註二)	663,062 (註三)	住宅	614	237,455	16.71	39,679
7. 屯門市地段第 547 號 (屯門 48 區青山公路 - 青山灣段)第三期 (註二)	663,062 (註三)	住宅	557	193,683	16.71	32,364
8. 鴨脷洲大街 65-71 號	40,380	商住	138	36,136	100.00	36,136
9. 啟德新九龍內地段 第 6565 號第一期 (註二)	654,602 (註三)	商住	479	258,622	100.00	258,622
		合共：	3,257	1,240,477		688,213

註一： 為住宅實用面積。

註二： 尚待取得預售樓花同意書。

註三： 此乃整個項目之總樓面面積。

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有兩項舊有物業正在重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約九十萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
1. 九龍油塘灣 (註)	810,454	3,993,670	22.80	910,556
2. 香港山頂盧吉道 29A 號	23,653	11,709	100.00	11,709
合共：	834,107	4,005,379		922,265

註：一般建築圖則(經調整地盤面積後)已於二零一七年七月獲批，現正進行相應之換地申請及補地價手續。

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成以至全部業權

新收購市區舊樓重建項目，有二十六個已購入八成以至全部業權，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

項目名稱及位置	已購入 100%業權		已購入 80%以上至 100%以下業權*		自佔合共樓面面積 (平方呎)
	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	
香港					
1. 半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65%權益)	52,466	306,921			306,921
2. 半山堅道 73-73E 號	6,781	64,063			64,063
3. 半山樓梯臺 1-4 號	2,859	13,907			13,907
4. 半山羅便臣道 94-100 號	5,798	28,990	6,362	31,810	60,800
5. 半山羅便臣道 88 號			10,361	51,805	51,805
6. 半山羅便臣道 105 號			27,530	126,638	126,638
7. 半山伊利近街 33-47A 號			13,252	105,332	105,332
8. 灣仔莊士敦道 206-212 號 (註一)	4,328	64,923			64,923
9. 灣仔活道 13-21 號及 永祥街 22-30 號	6,392	51,068	2,208	19,722	70,790
10. 香港仔石排灣道 83-95 號及 田灣街 2 號	4,950	42,075	1,128	10,716	52,791
11. 香港仔田灣街 4-6 號			1,740	14,790	14,790
12. 大坑新村街 9-13 號			2,019	18,171	18,171
13. 大坑新村街 17-25 號			4,497	40,473	40,473
14. 鰂魚涌太祥街 2 號	13,713	134,421			134,421
15. 鰂魚涌英皇道 983-987A 號及 濱海街 16-22 號及 24-94 號 (集團佔該項目 50%權益)			43,882	176,760	176,760
小計：	97,287	706,368	112,979	596,217	1,302,585

項目名稱及位置	已購入 100%業權		已購入 80%以上至 100%以下業權*		自佔合共樓面面積 (平方呎)
	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	
九龍及新界					
16. 尖沙咀德成街 2 號	10,614	89,553			89,553
17. 尖沙咀金巴利道 16 號			12,283	147,396	147,396
18. 大角咀嘉善街、角祥街、博文街、萬安街及大角咀道一帶之項目	36,595	325,004	22,163	199,467	524,471 (註二)
19. 深水埗西洋菜北街 456-466 號及黃竹街 50-56A 號 (註三)	22,889	203,962			203,962
20. 石硤尾巴域街 1-27 號、南昌街 202-220 號及耀東街 1-14 號	35,326	310,621	10,200	81,600	392,221
21. 長沙灣永隆街 11-19 號 (註三)	6,510	58,300			58,300
22. 紅磡機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街一帶之項目	66,200	595,698	45,850	412,654	1,008,352
23. 土瓜灣土瓜灣道 68A-76B 號、落山道 58-76 號、下鄉道 14-20 號、麗華街 1-7 號及美華街 1-9 號及 2-8 號			42,506	374,355	374,355
24. 九龍城福佬村道 67-83 號 (註三)	10,954	96,696			96,696
25. 九龍城南角道 4-22 號	10,177	86,505			86,505
26. 大埔美新里 3 號	6,487	37,041			37,041
小計：	205,752	1,803,380	133,002	1,215,472	3,018,852
合共：	303,039	2,509,748	245,981	1,811,689	4,321,437

* 須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。

註一：擬於二零二零年年底完成發展後持作收租物業。

註二：已扣除原在這組群內已開售(即「利奧坊•曉岸」及「利奧坊•凱岸」)及擬於二零二零年開售之福澤街項目，樓面面積合共約五十三萬平方呎之項目。

註三：有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可落實。

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購二成以上至八成以下業權

集團另有二十九個市區項目正在進行收購，共有自佔土地面積約二十萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為一百七十五萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為六十六萬平方呎。以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

土地儲備

繼上年度於啟德發展區成功購入三幅住宅用地後，集團於本年度進一步擴展在該區所建立之優勢。與多家發展商組成之合營公司，於二零一九年三月以港幣九十八億九千三百萬元，投得啟德發展區新九龍內地段第 6576 號之住宅用地，集團佔 30%。集團另一合營公司，於二零一九年五月亦以港幣一百二十五億九千萬元，投得一幅位於啟德發展區新九龍內地段第 6552 號之住宅用地，集團佔 18%。至於一幅位於啟德發展區新九龍內地段第 6554 號之住宅用地，集團另一合營公司亦於二零一九年十一月，以約港幣一百五十九億五千三百萬元投得，集團佔 30%。三幅臨海用地均座落於前啟德機場跑道上，可飽覽維港兩岸景色。新增項目之詳情總括如下：

地點	地契屆滿年期	地盤面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 啟德新九龍內地段第 6576 號	2066	103,151	30.00	216,618
2. 啟德新九龍內地段第 6552 號	2066	105,110	18.00	115,411
3. 啟德新九龍內地段第 6554 號	2066	197,550	30.00	361,515
合共：				693,544

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百五十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
待發展/發展中之物業樓面 (註)	13.8
主要已開售項目可售尚餘樓面	0.8
小計：	14.6
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	9.9
合共：	24.5

註：當中包括粉嶺北之項目，其自佔可發展面積合共約三百五十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零二一年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約四百三十二萬平方呎，總地價成本估計約港幣三百八十一億元，即使其中包括收購高價之地下舖位及位處半山西摩道珍貴地段之項目成本在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣八千八百元。

新界土地

集團於本年度再購入約三十萬平方呎新界土地。然而，集團於粉嶺北及古洞北新發展區所擁有約一百二十六萬平方呎土地，被政府以現金補償方式合共約港幣十七億五千一百萬元，收回作公共用途。集團於二零一九年十二月底，持有約四千四百九十萬平方呎新界土地儲備，仍為本港擁有最多新界土地之發展商。

集團於粉嶺北及古洞北新發展區內扣除上述已被政府收回之土地，現仍擁有一百三十八萬平方呎土地，粉嶺北估計約有逾六十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則估計會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團位於粉嶺北之三幅土地向政府申請換地，已獲政府同意進一步處理，該三幅位於粉嶺北之土地分別約為二十二萬八千平方呎、二十四萬平方呎及二十四萬一千平方呎，預計可為集團提供共約三百零三萬平方呎住宅樓面面積及約四十四萬平方呎之商場樓面面積，有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

根據上述《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輦/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輦之新鐵路方案初步概念。此外，政府為增加房屋土地供應，亦先後公佈《元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究》初步發展大綱圖及第二階段社區參與；以及《錦田南及八鄉土地用途檢討》。集團在該研究範圍內亦擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，洪水橋新發展區面積達七百一十四公頃，集團於區內擁有約六百四十七萬平方呎土地。根據「洪水橋及廈村分區計劃大綱圖草圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬五千人新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。有關建議對集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

政府於二零一四年十月推出之「補地價仲裁先導計劃」試行兩年，目標乃促使補地價協議早日達成，以便加快房屋和其他土地用途之供應。此先導計劃已再度延長至二零二零年十月。集團因此日後如有需要，仍可就換地或地契修訂考慮提出仲裁申請。

政府透露，為增加和加快土地供應，地政總署將成立中央土地供應組，加快處理「大額」契約修訂和換地個案，以及進一步集中處理評估地價的工作，從而簡化和加快土地供應的程序。集團將積極配合這項政府新措施。

政府已宣佈全面接納土地供應專責小組就土地供應策略及八個值得優先研究和推行的土地供應選項所提出的建議，其中包括「利用私人的新界農地儲備」，政府表示現正就土地共享先導計劃的執行框架擬訂更具體的準則及其他細節，在該計劃有進一步細節後，集團將進行詳細研究。

收租物業

特區政府於二零一九年二月提出《逃犯條例》修訂草案，到六月開始持續多月出現連串不斷升級之示威活動。導致訪港旅客人數大幅減少、交通服務受阻以及商戶暫停營業，令本港於二零一九年之本地生產總值，以及零售業銷售總額分別按年下跌 1.2% 及 11.1%。

集團於本年度在本港之應佔租金總收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司貢獻）較去年上升 2% 至港幣七十三億一千四百萬元，而應佔稅前租金淨收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻）亦較去年上升 0.3% 至港幣五十六億零一百萬元。其中單從集團持有 40.77% 應佔權益之國際金融中心項目，於本年度所貢獻之自佔租金總收入達港幣二十一億三千五百萬元（二零一八年：港幣二十一億元）。集團主要出租物業於二零一九年十二月底之平均出租率為 97%。此外，集團持有約八千個自佔泊車位亦為另一租金收入來源。

集團持有 20% 權益之東涌「東薈城名店倉」擴展部份，以及集團全資擁有之尖沙咀「H Zentre」及北角「港匯東」於本年度落成。集團於二零一九年十二月底，在本港之已建成自佔收租物業組合已擴展至九百四十萬平方呎，當中明細如下：

以類別劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	5.1	54.2
寫字樓	3.5	37.2
工業	0.4	4.3
住宅及套房酒店	0.4	4.3
總計：	9.4	100.0

以區域劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.3	24.5
九龍	3.2	34.0
新界	3.9	41.5
總計：	9.4	100.0

零售物業組合

集團旗下各主要購物商場，除部份正進行翻新或租戶組合重整外，於二零一九年十二月底近乎全部租出。租務表現理想乃由於各商場之位置均交通便利，兼且顧客服務周全及租戶配搭得宜所致。此外，各商場除經常進行翻新外，集團亦緊貼市場脈搏，推出多項具創意之推廣活動以吸引更多人流。例如，馬鞍山「新港城中心」於二零一九年盛夏期間，與東京著名創意策劃團隊「NAKED Inc.」攜手舉辦日本境外首個「FLOWERS PIECES」繁花光影互動感官展。該項虛擬實境互動藝術展以當代藝術及科技，糅合花道、和歌及香道等日本傳統文化，為顧客帶來獨特之賞花體驗。該項活動備受歡迎，帶動「新港城中心」成為區內首選之購物商場。

「H Zentre」座落尖東港鐵站上蓋，與高鐵西九龍站僅一站之隔，為一幢以醫療及健康生活為主題，配以餐飲、零售及停車場設施之商業物業。當中由專業醫療設計顧問團隊策劃之醫務專用樓層，備有多項先進設施(如空氣淨化系統、後備電源等)以切合各項醫療需要。該項目總樓面面積達三十四萬平方呎，於二零一九年七月落成，至今已有醫務租戶陸續進駐。

集團持有 20%權益之東涌「東薈城名店倉」，其擴建部份已於二零一九年三月落成。整個擴建項目包括樓高七層，總樓面面積約三十四萬平方呎之商場，以及一間樓面面積達十三萬平方呎之五星級酒店。擴建後商場之樓面面積增加至八十萬平方呎，並網羅超過一百五十個國際知名品牌、四十間優質食肆以及一間影院。憑藉其連接東涌港鐵站，加上鄰近機場及港珠澳大橋之獨特地理位置，「東薈城名店倉」現已成為全港首屈一指之名店特賣場。

寫字樓物業組合

儘管本港經濟表現疲弱，集團之寫字樓租賃業務仍維持增長。位於香港島之優質寫字樓物業，如位於中環核心商業區之「國際金融中心」、北角「友邦廣場」以及上環「富衛金融中心」，於本年度出租率保持高企，而續租之租金亦有所提升。至於位於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合 — 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道 78 號」及「鴻圖道 52 號」，租務亦保持穩定。

位於北角電氣道之甲級商廈 — 「港匯東」，於二零一九年十一月建成。該項目樓面面積達十四萬四千平方呎，除榮獲「第二屆亞太地區優良智慧綠建築暨系統產品獎 — 設計類別」金獎外，亦被中國綠色建築設計標識(GBDL)確認其環保標準及綠色建築規範，並授予至高之三星級。此外，由於中環灣仔繞道已於同年年年初通車，從中環駕車前往北角東區走廊現只需約五分鐘。因此，該項目備受講求環保以及交通方便之租戶歡迎。

灣仔莊士敦道之重建項目預計可於二零二零年年底落成，連同正在興建，樓面面積達四十六萬五千平方呎並由國際著名建築師事務所 Zaha Hadid Architects 設計之中環美利道地標式項目，集團寫字樓物業組合規模將進一步壯大。

建築

為應對本港建造業勞工短缺及成本上漲等問題，以及令建築質素進一步提升，集團開發物業時將加強採用預製建築組件，以及系統模板。此項措施既可縮短地盤之施工工序，減少對周邊居民造成滋擾；亦有助減省工地人手及材料損耗，從而對提升效益及保護環境均有裨益。

此外，集團於本年度獲得香港建造商會頒予「積極推動安全獎」及「安全嘉許獎」等多項殊榮，以表揚集團對推動地盤工業安全不遺餘力。

本年度內在香港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔權益 (%)	自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段 88 號	154,280	555,399	住宅	100.00	555,399
2. H Zentre 尖沙咀中間道 15 號	28,309	339,711	商業	100.00	339,711
3. 翰林峰 西營盤皇后大道西 460 號	28,027	272,526	商住	100.00	272,526
4. 君豪峰 鰂魚涌英皇道 856 號	17,720	177,814	商住	100.00	177,814
5. 利奧坊·凱岸 旺角嘉善街 18 號	19,610	176,256	商住	100.00	176,256
6. 港匯東 北角電氣道 218 號	9,600	144,000	商業/ 寫字樓	100.00	144,000
7. 東薈城名店倉擴建部份 東涌市地段第 11 號	107,919	473,119	商業/ 酒店	20.00	94,624
8. 南昌一號 長沙灣南昌街1,3號及 通州街180號	8,559	77,029	商住	100.00	77,029
9. 南津·迎岸 香港仔田灣街 12 號	4,060	37,550	商住	100.00	37,550

10.	元朗唐人新村丈量約份 第 122 約地段第 1752 號	27,868	27,868	住宅	100.00	27,868
11.	尚悅•方 元朗十八鄉路 33 號	6,131	21,453	商住	79.03	16,954
					總計：	<u>1,919,731</u>

物業管理

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、尊家管業有限公司 (專為集團「The H Collection」市區精品住宅提供服務)、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港合共管理約八萬個住宅及工商業單位、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及二萬個車位。

為確保客戶服務優質稱心，物業管理成員公司採納一個符合 ISO 9001 (品質管理體系)、ISO 10002 (投訴處理管理體系)，ISO 14001 (環境管理體系)及 OHSAS 18001 (職業安全健康管理體系)之綜合管理系統。因此其服務以至日常運作等各項範疇，皆注重品質、健康、安全及環保等因素。

至於在公益服務方面，物業管理成員公司亦不甘後人。繼早前成功推行《菁英年》後，於本年度再以《革新年》作主題，積極推動變革創新。其對社區之熱心貢獻已獲廣泛認同，因此連續十七年度榮膺「商界展關懷」美譽，同時亦就義工服務獲政府社會福利署頒發「最高服務時數獎(私人團體-組別一) 亞軍」。

中國內地

本年度中央貫徹「房住不炒」之主基調，對房地產延續偏緊政策。然而，各城市深化執行因城施策，適度調節供需，房地產市場得以保持平穩發展。改善型住房之需求繼續穩步釋放，在限價、限購、限貸及限售的政策調控下，住宅樓價累計漲幅收窄。至於土地市場方面，由於房地產金融監管持續從嚴，土地競拍整體表現仍算理性。

本年度內建成以下發展項目：

項目名稱	用途	集團 所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 西安「御錦城」3R2-C1、3K1、 3R2-C2及3P1期	住宅、商業及 學校	50	0.51
2. 宜興「譽瓏湖濱」F2A期	住宅及商業	50	0.38
3. 西安「碧翠錦華」3B期	住宅及商業	100	0.26
4. 大連「恒基·碧桂園金石灘項目」3期	住宅	50	0.06
5. 蘇州甬直「和庭」	住宅	50	0.23
6. 蘇州胥口「弘庭」	住宅	50	0.65
7. 長沙「凱旋門」3C期	住宅	70	0.29
		總計：	2.38

集團因應市場基本環境作出以下策略：

物業投資：集團主力發展甲級寫字樓商業項目，正全速發展位於上海徐匯濱江發展區樓面面積達三百萬平方呎之「星揚西岸中心」，以及廣州越秀區樓面面積達二百二十萬平方呎之「星寰國際商業中心」，該兩項目一期發展均已踏入完成階段。集團亦積極於主要城市之核心地段，物色具潛質且成本合理之物業投資項目。

物業發展：集團密切注視一線及重點二線城市之住宅及綜合發展項目，以及大灣區戰略規劃帶來之開發機遇，並繼續加強與內地房地產開發商合作發展住宅項目。以集團品牌信譽、管理經驗及財務實力，結合當地發展商之市場資訊、開發效率及成本優勢，期內發展項目之潛力再進一步提升。

就上述策略，集團於本年度增添以下發展項目：

- (一) 集團以人民幣約三十億二千萬元，獨自投得一幅位於北京市朝陽區之住宅用地。該幅面積約四十二萬平方呎之土地，可建樓面面積約四十七萬平方呎。
- (二) 集團與北京天恒置業集團有限公司共同開發一幅位於北京市朝陽區之住宅混合公建用地。集團擁有該項目 50%權益。該幅面積逾三十四萬平方呎之土地，以人民幣二十四億二千五百萬元購入，可建樓面面積約五十二萬平方呎。
- (三) 集團以人民幣合共十六億九千七百萬元投得擁有上海市浦東新區一幅商辦土地之項目公司 51%股權，將與佔有該項目公司 49%股權之上海地產(集團)有限公司共同開發面積逾三十三萬平方呎之有關土地，可發展成為總樓面面積約八十三萬平方呎之商辦項目。
- (四) 集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」，為本港上市之內地房地產開發商)通過各自屬下之子公司，共同合作開發一幅位於合肥市濱湖區之住宅用地。集團擁有該項目 50%權益。該幅面積約五十四萬平方呎之土地，以人民幣約十七億三千一百萬元購入，可建樓面面積約一百三十七萬平方呎。
- (五) 集團與旭輝通過各自屬下之子公司共同合作開發一幅位於南京市仙林新城之住宅用地。集團擁有該項目 50%權益。該幅面積約二十四萬平方呎之土地，以人民幣約四億三千五百萬元購入，可建樓面面積約三十三萬平方呎。

集團於二零一九年十二月三十一日，除有自佔樓面面積約五十二萬平方呎之存貨外，於十三個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約三千一百八十六萬平方呎，當中約 70%可發展為住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自佔 可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市	
北京	1.04
上海	3.76
廣州	2.31
深圳	0.21
小計：	7.32
二線城市	
長沙	4.78
成都	3.28
合肥	0.69
南京	0.19
瀋陽	4.45
蘇州	1.42
西安	6.87
徐州	0.62
宜興	2.24
小計：	24.54
總計：	31.86

* 不包括地庫及停車場面積。

土地儲備之用途

	估計可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	22.20	69.7
寫字樓	5.47	17.2
商業	3.60	11.3
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.59	1.8
總計：	31.86	100.0

物業銷售

集團於本年度從各發展項目錄得自佔合約銷售總額約港幣八十二億八千六百萬元，而售出自佔樓面面積則為五百二十萬平方呎，較上年度分別增加 53% 及 37%，主要銷售項目為西安「御錦城」、宜興「譽瓏湖濱」、長沙「恒基旭輝湖山賦」、北京「祥雲賦」、蘇州「寬閱雅苑」、「和庭」及「弘庭」等。

收租物業

於二零一九年十二月三十一日，集團在內地擁有約六百四十萬平方呎已建成投資物業。受人民幣兌港元按年貶值約 4% 所影響，集團本年度應佔租金總收入僅上升 1% 至港幣十八億四千九百萬元，至於應佔稅前租金淨收入則上升 2% 至港幣十四億六千四百萬元。

在北京市，位於朝陽商務中心區之「環球金融中心」成功招攬「豐田金融」及「米高蒲志」等多家知名企業成為新租戶，令該項國際甲級商廈於二零一九年十二月底出租率逾 98%，而租金總收入以港幣計值按年上升達 2%。

在上海市，鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，於本年度繼續表現理想。其商場引進一眾人氣食肆，以及「Nike」、「Fila」及「Columbia」等運動品牌，為顧客帶來多元化之消閒購物體驗，並且令出租率提升至超過 97%。至於其甲級寫字樓樓面亦備受大型企業歡迎，於二零一九年十二月底出租率高達 98%。集團於上海市其他收租物業，在當地競爭激烈之商廈租賃市場中表現良好，於二零一九年十二月底整體出租率維持約九成。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，剛完成翻新工程並於二零一九年十二月底錄得八成出租率。該商場現有多元化之租戶組合，由教育機構、人氣食肆、金飾名店以至服裝連鎖品牌均一應俱全，將吸引更多顧客舉家前來實現消費體驗。

此外，集團另有兩項大型綜合項目正在興建，分別為位於廣州市之「星寰國際商業中心」以及位於上海市之「星揚西岸中心」。「星」作為集團於內地寫字樓與商業綜合項目之系列品牌，標誌集團將致力推行工作與生活共融之都市生活新理念。由於其品牌設計別具心思，集團於本年度榮獲「Transform Magazine」頒發最佳地方或地區品牌銀獎。「星」系列兩項地標式項目現已展開前期招租：

位於廣州市越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連之「星寰國際商業中心」，該項目一期於本年度「REARD 全球地產設計大獎」中，奪得商辦類建築銀獎，其中兩棟甲級辦公大樓，合共提供逾九十六萬平方呎辦公樓面，亦已獲「深圳證券交易所—廣州辦事處」、「友邦保險」、「強生」及「松下電器」等多家跨國企業及金融機構落實進駐。而裙樓約八十萬平方呎之娛樂購物商場，亦相繼獲一家備有先進 IMAX 影音系統之電影院、健身中心以及多個知名餐飲品牌等承租。集團正積極引入更多國際零售品牌、特色餐廳、親子及兒童主題樂園，務求為顧客帶來更多層次之購物消閒及娛樂體驗。整個項目一期預計可於二零二零年第三季竣工。

至於座落於上海市徐匯濱江發展區之「星揚西岸中心」，項目將分兩期完成。當中一期包括一幢樓高六十一層之地標式辦公樓，可提供約一百八十萬平方呎之甲級寫字樓樓面，現已有多間從事專業服務、資訊科技或媒體行業之跨國企業及內地大型機構洽租。此外，其二十二萬平方呎之商場，亦接獲多間餐飲集團及著名運動品牌洽商進駐。「星揚西岸中心」一期項目預計可於二零二零年第三季落成啟用。至於餘下之二期項目，建築進展亦順利。當二零二一年落成時，將額外提供寫字樓及商場樓面合共逾一百萬平方呎。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零一九年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣六千二百萬元，較去年度之港幣九千七百萬元，減少港幣三千五百萬元或 36%。盈利減少主要由於(i)持續多月之本港社會運動導致經濟疲弱；(ii)位於德福廣場之 PIAGO 門店於二零一九年三月底結業所涉及之結業成本；及(iii)位於樂富廣場之 UNY 門店進行為期四個月的翻新工程令銷售額下降。

恒發現經營六間「千色 Citistore」百貨公司，以及透過「Unicorn Stores (HK) Limited」（前稱「生活創庫有限公司」(UNY (HK) Co., Limited)，以下簡稱「UNY 香港」），經營兩間附設有超級市場之百貨公司。

二零一九年年初天氣異常和暖，加上中美貿易爭拗，影響農曆新年前旺季之銷情。到六月開始出現連串不斷升級之示威活動。導致訪港旅客人數大幅減少，交通服務受阻以及市民消費意欲低迷，並且影響「千色 Citistore」及「UNY 香港」之正常營業時間。

(一) 千色 Citistore

受前述不利市況所影響，「千色 Citistore」於截至二零一九年十二月三十一日止年度，自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年減少 8%。

由於銷售自營貨品之毛利減少港幣一千六百萬元，加上特許及寄售專櫃之佣金總收入亦減少港幣三千萬元，儘管「千色 Citistore」已致力控制經營開支，其於本年度內之稅後盈利貢獻仍較去年減少港幣一千三百萬元或 15%，至港幣七千六百萬元。

(二) UNY 香港

受前述不利市況所影響，加上德福廣場之門店結業，以及樂富廣場之門店進行翻新，「UNY 香港」於截至二零一九年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售款額較去年全年減少 18%。

扣減經營開支後，「UNY 香港」於本年度錄得稅後虧損港幣二千二百萬元，此乃主要由於 PIAGO 於二零一九年三月三十一日結業後，所支付之店舖租金達港幣二千二百萬元所致。

恒發將繼續整合「千色 Citistore」及「UNY 香港」之業務，令運作上取得協同效應，加強成本效益。連同繼續推出多項別具創意之推廣活動，以及優化貨品組合，加上將於元朗新增一間日式超市，均有助減輕疫情可能對恒發業務之負面影響，令恒發整體表現可望得以提升。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

本年度香港中華煤氣稅後溢利(未計香港中華煤氣所佔「國際金融中心」投資物業之重估增值)為港幣六十七億六千六百萬元，較上年度減少港幣五億一千七百萬元，下降約7%。計入該投資物業重估增值後，本年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣六十九億六千六百萬元，較上年度減少港幣二十三億四千七百萬元，下降約25%。香港中華煤氣本年度投資港幣七十億五千三百萬元於生產設施、管道、廠房和其他固定資產，以拓展及配合本港和內地各項現有及新增業務之持續發展。

本港煤氣業務

二零一九年本港煤氣銷售量為28,712百萬兆焦耳，較上年度下降2.8%；而爐具銷售量則逾二十九萬台，較上年度增加2.4%。截至二零一九年年底，客戶數目達1,933,727戶，較上年度增加25,216戶，輕微上升1.3%。二零一九年八月一日生效之煤氣標準收費上調有助香港中華煤氣抵銷部分增加之經營成本。

中國內地公用事業業務

於二零一九年十二月底，香港中華煤氣持有港華燃氣有限公司(「港華燃氣」；股份代號：1083)已發行股份總數約67.76%。與上年度比較，港華燃氣於二零一九年度股東應佔稅後溢利(未包括商譽減值撥備)上升19%至港幣十四億五千六百萬元；扣除一次性商譽減值撥備後，股東應佔稅後溢利上升7%至港幣十三億零八百萬元。港華燃氣在項目開發方面亦有所發展，二零一九年新增十一個項目，包括卓裕(廣東)工程建設有限公司、山東省青島市嶗山區城市管道燃氣項目、遼寧清潔能源集團股份有限公司，以及八個分布式能源項目，分別位於河北省唐山市豐南臨港經濟開發區、安徽省馬鞍山經濟技術開發區南區、安徽省當塗經濟開發區北區、安徽省省內(開展售電業務)、江蘇省常州光伏產業園、浙江省麗水市松陽縣王村工業區、河南省鄭州市新密銀基國際旅遊度假區和廣東省深圳市。

包括旗下之港華燃氣在內，香港中華煤氣截至二零一九年年底在內地之城市燃氣項目總數達一百三十二個，遍布二十三個省、自治區和直轄市，全年總售氣量約為二百五十五億五千萬立方米，較上年度增長11%，燃氣客戶則增加至約二千九百七十八萬戶，增長8%。

香港中華煤氣在江蘇省常州市金壇區利用地下鹽穴建設之儲氣庫正在分期興建中，是內地首個由城市燃氣企業組建之天然氣地下儲氣庫。第一期項目計劃建設十口井，首批三口井已於二零一八年十月底投產。第二期項目計劃建設十五口井，整個項目總儲量將達十一億標準立方米。

香港中華煤氣以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場已逾十四年，至今共投資和營運七個水務項目，分別為江蘇省蘇州市吳江區和安徽省蕪湖市之供水合資項目、安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區和蕪湖市江北新區供水獨資項目、江蘇省蘇州市蘇州工業園區之供水和污水處理合資項目和特殊工業污水綜合處理合資項目，以及香港中華煤氣首個在粵港澳大灣區內參與投資之廣東省佛山市水務合資項目，參股佛山水務環保股份有限公司。此外，「華衍水務」在蘇州工業園區興建之廠房每日處理五百噸廚餘、綠化廢棄物及垃圾滲濾液並將其轉化成天然氣、油品、固體燃料及肥田料，該廠房已於二零一九年二月中旬正式啟動試運作。

截至二零一九年年底，連同港華燃氣之項目，香港中華煤氣已於內地二十六個省、自治區和直轄市取得合共二百六十五個項目，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、環保能源、能源高效應用、水務、廢品處理，以及電訊等。

新興環保能源業務

香港中華煤氣透過旗下之易高環保投資有限公司(「易高」)致力開拓新興環保能源業務，範圍包括煤層氣液化、清潔煤化工、生物質轉化利用、工農廢品利用、天然氣加氣站等。

易高在本港之主要業務包括航空燃油儲存庫、專用液化石油氣汽車加氣站及垃圾堆填區沼氣應用等皆運作良好。易高之東北新界堆填區及東南新界堆填區沼氣利用項目環保效益明顯，除了可避免沼氣在堆填區就地燃燒排放外，也可替代部分化石燃料之用量。

易高位於山西省晉城市之液化煤層氣項目及內蒙古自治區鄂爾多斯市之清潔煤化工項目之生產運作皆順暢，但因持續之中美貿易磨擦導致內地經濟環境逆轉及消費疲弱，較暖和之冬季亦影響液化天然氣之調峰需求，以致液化天然氣、甲醇及乙二醇等產品銷售價格皆大幅度下滑，對項目帶來衝擊。

易高在江蘇省張家港市之非食用生物油脂加工生產氫化植物油(「HVO」)項目正處於試生產階段，並取得「國際可持續發展與碳認證」，成功確立此自主專利技術之先進性及可行性。在此基礎上，易高正在興建第二期項目，擴大生產規模至年產二十五萬噸，預計於二零二零年中投產。

首個農林廢物利用之試點項目位於河北省唐山市，預計可於二零二零年上半年進入試生產階段，產出糠醛及纖維紙漿，以確立此自主專利技術之可行性。此外，易高位於河北省滄州市之農林廢物試點項目亦已啟動，此項目把分解後之纖維素進一步加工為纖維素燃料乙醇，作為可添加至汽油之先進生物燃料。

電訊業務

香港中華煤氣透過全資附屬公司名氣通電訊有限公司及其屬下公司(統稱「名氣通」)發展電訊業務。公司業務持續穩健發展，目前於香港及內地設有七座數據中心。名氣通位於香港將軍澳之國際級大型數據中心，機櫃租賃情況相當理想。名氣通旗下之聯營公司深圳市互通聯寬帶網絡有限公司，獲頒發多項「增值電信業務經營許可證」，在深圳市提供互聯網及數據中心等相關服務。名氣通同時與北京之策略合作夥伴在內地發展網絡連接、數據中心及霧計算(小型數據中心機房)業務。

融資計劃

香港中華煤氣自二零零九年設立中期票據發行計劃，於二零一九年將此計劃更新並增加可發行金額十億美元至三十億美元。香港中華煤氣於二零一九年發行中期票據合共港幣八億五千八百萬元，年期為三十年。截至二零一九年十二月三十一日止，此中期票據發行面值金額達港幣一百四十八億元，年期由三年至四十年不等，息率主要為定息，平均年息 3.4%，年期平均為十六年。此外，香港中華煤氣於二零一四年一月首次發行了三億美元之永續次級擔保資本證券(「永續證券」)，此永續證券於二零一九年一月被贖回。香港中華煤氣於二零一九年二月再次發行三億美元永續證券，以替代被贖回之永續證券。新發行之永續證券首五年之票面年息率仍保持為 4.75%，香港中華煤氣可選擇於二零二四年二月或其後每半年派息日贖回。是次發行，國際評級機構穆迪投資者服務公司和標準普爾評級服務公司分別給予該證券 A3 及 BBB+之信貸評級。

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

香港小輪所有住宅物業於二零一八年已悉數全部售出。由於本年內並無住宅物業銷售之溢利入賬，香港小輪截至二零一九年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣一億三千六百萬元，比對二零一八年同期之除稅後綜合溢利，減少 60%。於回顧年內，香港小輪之溢利主要來自商舖及商場之租金收入。

地產發展及投資業務

於二零一九年，香港小輪商舖毛租金收入約港幣一億零四百萬元。於二零一九年年底，「城中匯」之商舖已全部租出。「亮賢居」及「嘉賢居」之商舖出租率分別為 95% 及 91%。「港灣豪庭」及「逸峯廣場」之出租率分別為 87% 及 89%。此外，出售車位之溢利約為港幣一千九百萬元。

屯門市地段第547號

香港小輪與帝國集團各佔50%股權，位於新界屯門第48區青山公路 - 青山灣段之屯門市地段第547號之合營項目，地盤發展進度良好，地基工程已完成，上蓋工程亦已展開，預期項目將於二零二二年分期建成。此項目由六幢住宅大樓組成，共提供約一千七百八十二伙可眺望海景或園景之單位，總樓面面積約為六十六萬三千零六十二平方呎。

深水埗桂林街/通州街重建項目

香港小輪於二零一八年六月，成功以港幣十億二千九百二十萬元投得市區重建局於深水埗桂林街/通州街重建項目之合約，由香港小輪負責興建，整個項目之總樓面面積共約為十四萬四千三百四十五平方呎，於發展後香港小輪將可取得約九萬七千八百四十五平方呎之住宅樓面面積，項目預期於二零二三年完成。地基工程預計於今年上半年完成，上蓋工程即將展開。

渡輪、船廠及相關業務

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務之經營共錄得港幣五百萬元之虧損。主要原因為社會運動令洋紫荊維港遊之收入大幅減少所致。

證券投資

年內，證券投資錄得溢利港幣一千三百萬元。

香港小輪本年之溢利仍將主要來自商舖及商場之租金收入，屯門及桂林街/通州街之住宅項目預期將會分別於二零二零年及二零二一年分階段出售。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，美麗華的收入為港幣三十億六千二百萬元，較去年微跌 4.3%（二零一八年：港幣三十一億九千九百萬元），股東應佔溢利為港幣十二億八千八百萬元（二零一八年：港幣十六億二千四百萬元），按年下跌 20.7%。主要原因為本年度酒店及服務式公寓業務以及餐飲業務之疲弱表現，及投資物業公允值之增值較去年遜色。股東應佔基礎溢利於扣除投資物業公允值淨增加港幣五億零四百萬元（二零一八年：港幣七億八千三百萬元）及其他非核心業務淨收益等後，則按年下跌 5.3%至港幣七億八千四百萬元（二零一八年：港幣八億二千八百萬元）。

酒店及服務式公寓業務

美麗華的酒店出租率與尖沙咀區甲級酒店相若，一直高踞於 90%直至第四季急跌至約 50-60%，導致全年入住率亦較去年同期下降約 15%。餐飲仍為酒店業務重要支柱之一，而位於 The Mira Hong Kong 內的國金軒及法日創意餐廳 WHISK 亦於二零一九年蟬聯香港澳門米芝蓮指南推介餐廳。本年度酒店及服務式公寓業務錄得收入港幣五億六千萬元，較去年同期下跌約 21.2%。EBITDA 為港幣一億七千四百萬元，按年下跌約 34.5%。

收租業務

美麗華收租業務於二零一九年表現穩定，錄得租金收入港幣九億一千三百萬元，EBITDA 為港幣七億九千八百萬元，兩者較去年同期分別微跌 0.1%及 1.1%。美麗華廣場（美麗華廣場 A 座、美麗華廣場 1 期及美麗華廣場 2 期）一直深受商業客戶的歡迎，需求持續穩定增長，出租率長期高企。日本人氣品牌如 Don Don Donki 及 Tokyo Lifestyle 等在美麗華廣場開設香港首間旗艦店。其手機應用程式「智易泊」贏得多項業界殊榮，包括 2019 香港資訊及通訊科技獎頒發的智慧出行(智慧交通)銀獎。

餐飲業務

餐飲業務於二零一九年錄得收入港幣二億四千四百萬元，較去年下跌 23.6%，然而 EBITDA 在美麗華關閉營運效率欠佳的店舖及成功控制營運成本下，大幅上升 85.6%至港幣二千四百萬元。年內，除於國際金融中心之國金軒獲人氣雜誌頒發的「我最喜愛的廣東菜館」之外，翠亨邨位於美麗華廣場的尖沙咀分店更連續第七年榮獲香港澳門米芝蓮指南推介餐廳。

旅遊業務

旅遊業務錄得收入港幣十三億四千五百萬元，較去年上升 7.1%或港幣八千九百萬元。營運成本在加強控制下成功減低，EBITDA 因而大幅增至港幣九千四百萬元，較去年同期增長 57.6%。

集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零一九年十二月三十一日，淨借貸（包括股東貸款港幣七億三千七百萬元（二零一八年：港幣十一億元））為港幣八百一十六億五千五百萬元（二零一八年：港幣七百零一億二千三百萬元），而借貸比率為 25.5%（二零一八年：22.4%）。

為分散資金來源及延長債務償還期限，集團自二零一八年以來，發行兩年至十五年期而總額合共為港幣一百零八億八千七百萬元之中期票據。此外，集團亦取得分別合共四百三十億日元之七年期定期貸款，以及人民幣十億元之六年期定期貸款，顯示集團之優質信貸質素備受國際投資業界肯定。與此同時，集團亦有相當可觀之銀行信貸額度。因此一筆為數港幣一百八十億元，原訂於二零二零年三月到期之五年期銀團貸款已提早全數清還及取消，惟集團之內部資金仍保持充裕。

鑑於過往數年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂若干中期及長期之利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份借貸，由浮息轉為以固定利息計算。相信此財資管理策略長遠將令集團受惠。

展望

中美兩國於二零二零年一月就首階段貿易協議達成共識，令雙方貿易關係轉趨緩和。然而，香港經濟前景仍然面對多項不利因素，當中包括本地社會運動尚未完全平息、新型冠狀病毒疫情持續，飲食、零售、物流、酒店及旅遊業等深受打擊，各行各業都連帶受到影響。集團在本港物業之租金及價值受壓。在此艱難時刻，集團履行社會責任，為生意受困之租戶提供租金寬減，與租客共渡時艱。與此同時，香港特區政府亦提出多項大規模逆週期紓困措施，為市民及企業提供應急援助，而世界各主要央行亦迅速採取減息及其他措施以紓緩疫情對環球經濟之衝擊。期待在各方共同努力下，香港可早日走出困境。

本年度內，集團繼續從不同途徑補充在本港之土地儲備，並取得理想進展：以組合形式取得三幅位於前啟德機場跑道上之臨海住宅用地，合共增添約七十萬平方呎自佔可建樓面面積；及增添約三十萬平方呎新界土地，令集團於二零一九年十二月底所持有之新界土地儲備達至約四千四百九十萬平方呎，繼續為全港擁有最多新界土地之發展商。內地方面，於北京、上海、南京及合肥取得五個發展項目，合共為集團增添約二百萬平方呎自佔可建樓面面積。集團取得穩定之土地資源，將為未來數年物業發展作長遠規劃，推動物業銷售業務持續發展。

「銷售」— 繼西半山「The Richmond」於二零二零年一月開售後，集團計劃於今年內再推售八個發展項目。連同尚餘存貨，集團在本港有約三千九百個住宅單位及二十五萬平方呎辦公及工業樓面面積於二零二零年可供銷售。於二零一九年十二月底，集團在本港已出售但未入賬之自佔物業銷售金額累計約達港幣一百七十五億五千一百萬元。

內地方面，中央政府近期重申「房住不炒」和不會為短期刺激經濟而更改對房地產之基調。然而，各城市將可透過推行因城施策措施，適當調節供需，令政策保持靈活性。集團將繼續於一線及重點二線城市物色投資項目，並加強與內地發展商合作。在內地物業銷售方面，於二零一九年十二月底，集團已出售但未入賬之自佔物業銷售金額累計達港幣一百一十億元。

「租務」— 隨著多個項目，包括位於本港莊士敦道寫字樓重建項目，以及位於內地廣州越秀區「星寰國際商業中心」一期及上海徐匯濱江「星揚西岸中心」一期，均預計可於二零二零年建成，集團在本港及內地擁有之自佔收租樓面面積，於二零二零年年底將分別擴展至九百五十萬平方呎以及一千零二十萬平方呎。加上在建之本港美利道寫字樓地標式項目，以及內地廣州「星寰國際商業中心」及上海「星揚西岸中心」項目餘下數期，集團收租物業組合將進一步擴展及優化。

「聯營公司」— 香港中華煤氣、美麗華及香港小輪，為集團經常性收入另一穩定來源。其中香港中華煤氣於內地所經營之二百六十五個項目，遍及二十六個省、自治區及直轄市。憑藉在本港及內地合共擁有逾三千一百萬名管道燃氣客戶，龐大之客戶基礎將為該公司不斷開發之各項延伸業務提供理想發展平台。

預期今年集團內各項業務之經營環境極具挑戰。集團將密切關注事態發展，評估風險，並適時推出應變措施。憑藉雄厚之財政實力，加上三大業務範疇（即「銷售」、「租務」及「聯營公司」）均由經驗豐富之專業團隊悉心管理，集團定能應對未來的挑戰。

致謝

本公司之創辦人李兆基博士由於年事已高，於二零一九年五月二十八日退任主席兼董事總經理，惟留任為本公司執行董事。我們謹此向李兆基博士就過往超過四十年來對本公司所作出之寶貴貢獻，以及為本公司未來持續發展奠定堅實基礎之卓越領導，表示衷心謝意。

最後，我們亦謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，深表謝意。

主席 主席
李家傑 李家誠

香港，二零二零年三月二十三日

業績

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
收入	三	24,184	21,982
直接成本		(11,378)	(9,987)
		12,806	11,995
其他收入淨額	四	1,148	1,520
分銷及推廣費用		(1,307)	(666)
行政費用		(1,946)	(1,881)
		10,701	10,968
未計入投資物業及發展中投資物業 公允價值變動之經營盈利		10,701	10,968
投資物業及發展中投資物業之公允 價值增加	五	2,530	10,465
		13,231	21,433
已計入投資物業及發展中投資物業 公允價值變動之經營盈利		13,231	21,433
融資成本	六(a)	(601)	(810)
銀行利息收入		635	660
利息收入淨額/(融資成本淨額)		34	(150)
應佔聯營公司盈利減虧損		3,627	5,265
應佔合營企業盈利減虧損		2,194	6,947
		19,086	33,495
除稅前盈利	六	19,086	33,495
所得稅	七	(2,037)	(2,123)
		17,049	31,372
本年度盈利		17,049	31,372

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

	附註	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		16,994	31,157
非控股權益		55	215
本年度盈利		<u>17,049</u>	<u>31,372</u>
<i>按本公司股東應佔盈利計算之 每股盈利 (賬目所示每股盈利)</i>			
基本及攤薄	九(a)	<u>港幣3.51元</u>	<u>港幣6.44元*</u>
<i>按不包括投資物業及發展中投資 物業公允價值變動扣除遞延 稅項後)之影響之每股盈利 (每股基礎盈利)</i>			
基本及攤薄	九(b)	<u>港幣3.02元</u>	<u>港幣4.08元*</u>

* 就二零一九年派發之紅股作出調整。

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註八。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
本年度盈利	<u>17,049</u>	<u>31,372</u>
本年度其他全面收益(除稅及重新分類 調整後)：		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
—按公允價值計量且其變動計入其他全面收 益並被指定為金融資產之權益證券投 資：公允價值儲備(不可循環至損益)之 變動淨額	(42)	36
—應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	500	(67)
其後可能被重新分類至損益之項目：		
—匯兌差額：匯兌儲備之變動淨額	(1,202)	(2,484)
—現金流量對沖：對沖儲備之變動淨額	76	422
—應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(525)	(1,542)
本年度其他全面收益	<u>(1,193)</u>	<u>(3,635)</u>
本年度全面收益總額	<u>15,856</u>	<u>27,737</u>
應佔：		
本公司股東	15,805	27,533
非控股權益	51	204
本年度全面收益總額	<u>15,856</u>	<u>27,737</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

		於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		182,963	176,717
其他物業、廠房及設備		389	370
使用權資產		451	-
商譽		262	262
聯營公司權益		63,171	62,059
合營企業權益		65,230	53,011
衍生金融工具		453	42
其他金融資產		13,160	13,825
遞延稅項資產		416	641
		326,495	306,927
流動資產			
購買物業訂金	十一	1,260	1,310
存貨	十二	100,495	97,177
應收賬款及其他應收款	十三	14,885	15,239
保管賬存款		1,376	2,158
現金及銀行結餘		10,734	16,507
		128,750	132,391
分類為尚待完成之交易資產		-	1,788
		128,750	134,179
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十四	27,298	27,113
租賃負債		232	-
銀行借款		27,768	27,834
擔保票據		1,484	5,187
應付稅項		2,383	2,180
		59,165	62,314
流動資產淨值		69,585	71,865
總資產減流動負債		396,080	378,792

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日(續)

於二零一九年
十二月三十一日
港幣百萬元

於二零一八年
十二月三十一日
港幣百萬元

非流動負債

銀行借款	52,157	44,621
擔保票據	10,243	7,888
同母系附屬公司借款	737	1,100
衍生金融工具	381	376
租賃負債	242	-
重置成本撥備	17	13
遞延稅項負債	6,910	6,802
	<u>70,687</u>	<u>60,800</u>
資產淨值	<u>325,393</u>	<u>317,992</u>

資本及儲備

股本	52,345	52,345
其他儲備	268,506	260,808
本公司股東應佔權益總額	<u>320,851</u>	<u>313,153</u>
非控股權益	4,542	4,839
權益總額	<u>325,393</u>	<u>317,992</u>

附註：

一 編製基準

二零一九年度初步全年業績公佈所載列截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》(第 622 章)第 436 條所列載有關該等法定財務報表需作出之披露進一步資料如下：

按香港《公司條例》(第 622 章)第 662(3)條及附表 6 第 3 部分之要求，本公司已將截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表呈交予公司註冊處處長，並將在適當未來時候呈交截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該兩年之財務報表發表報告。核數師報告均為無保留意見，沒有包括提及核數師在無作出保留意見之情況下，以強調事項的方式提請垂注參考之任何事項；及沒有包括按香港《公司條例》(第 622 章)第 406(2)條、第 407(2)條或(3)條所列載而作出之聲明。

法定財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)及香港公認會計原則之規定而編製。法定財務報表亦符合香港《公司條例》(第 622 章)適用的有關編製財務報表之規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用之披露規定。

除以下資產及負債是按公允價值列賬外，編製法定財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資；
- 按公允價值計量且其變動計入損益並被分類為金融資產之投資；
- 衍生金融工具；及
- 投資物業及若干發展中投資物業。

分類為待出售之非流動資產及尚待完成之交易會以賬面值及公允價值減出售成本後之較低者列值。

二 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效，並與本會計期間本集團之綜合財務報表有關之下列新準則、詮釋及對《香港財務報告準則》之修訂：

- 《香港財務報告準則》第十六號「租賃」
- 《香港國際財務報告詮釋委員會》詮釋第二十三號「所得稅處理之不確定性」
- 二零一五年至二零一七年《香港財務報告準則》系列年度之改進

根據《香港財務報告準則》第十六號，由於經營及融資租賃之間的區別已被取消，承租人需於租賃合約啟始時或在採納《香港財務報告準則》第十六號時(以兩者較早之時間為準)於財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債，並於損益表中確認使用權資產之相關折舊支出及租賃負債之相關利息支出。就《香港財務報告準則》第十六號「實際權宜情況」所適用之唯一例外者，為短期租賃及低價值資產之租賃。出租人之會計處理不會產生重大變化。採納《香港財務報告準則》第十六號影響應用以前被分類為經營租賃之物業租賃承租人，導致在承租人之財務狀況表中資產及負債之增加及影響於租賃期間內在承租人之損益表中確認財務效果之時間性。

使用權資產按成本初次計量，包括經調整按於租賃期啟始日或之前所支付之任何租賃付款額後租賃負債之啟始金額，加上發生之任何初次直接成本以及拆卸和移除標的資產或復原標的資產於其所在地所需之估計成本，並貼現至其現值以及減去所收到之租賃激勵措施。使用權資產隨後於租賃期啟始至使用權資產可使用年期結束或租賃期結束(以較早者為準)之期間內，採用直線法計提折舊，除了有理由確定本集團將在租賃期屆滿時取得租賃資產之擁有權者以外。此外，使用權資產將定期扣除減值虧損(如有)，並根據租賃負債之重新計量結果予以調整。

租賃負債按未支付之租賃付款額，並採用租約內所含利率或本集團遞增借貸利率(倘若前者無法輕易確定)進行貼現所達致之現值初次計量。在一般情況下，本集團使用其遞增借貸利率作為貼現率。租賃負債計量中所含之租賃付款額包括固定付款額，其中亦包括實質固定付款額。租賃負債按攤餘成本並使用實際利率法進行計量，並於指數或利率變動所引起之未來租賃付款額發生變化時，進行重新計量。當租賃負債以此種方式重新計量時，使用權資產之賬面值應予以相應調整，或在使用權資產之賬面值被減至零時將相應調整計入損益。

二 會計政策變動(續)

本集團就其作為承租人並包括續租選擇權之若干租約中，採用判斷以釐定該等租約之租賃期。有關本集團是否能合理地確定行使該等續租選擇權之評估，將影響租賃期並從而重大影響所確認之租賃負債及使用權資產之金額。

本集團根據《香港財務報告準則》第十六號已採用修訂追溯方法，並不會重列於首次應用《香港財務報告準則》第十六號前之相應截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較金額。本集團對於二零一九年一月一日之除稅後綜合保留盈利確認追溯調整，只確認累計減少金額為港幣 10,000,000 元。

於過渡安排下，除了本集團之短期租賃(本公司或其任何附屬公司作為承租人)並就此應用《香港財務報告準則》第十六號「實際權宜情況」之租約以外，本集團就每項餘下租賃(「餘下租賃」)確認一項使用權資產，乃按猶如於餘下租賃之租賃合約啓始日期已採納應用《香港財務報告準則》第十六號、並按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現計量其賬面值。

於過渡安排下，租賃負債乃按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現餘下租賃付款額之現值計量。當計量租賃負債時，本集團按於二零一九年一月一日之加權平均遞增借貸年利率為 3.49% 之基準以貼現租賃付款額。

	港幣百萬元
列於本集團綜合財務報表之於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	659
按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現計量之金額	626
扣減：短期租賃之確認豁免	(61)
於二零一九年一月一日被確認之租賃負債	565

除了上述《香港財務報告準則》第十六號對本集團之財務影響以外，任何上述於本會計期間對本集團首次生效之詮釋或修訂均不會對本期間或前期間本集團之業績及財務狀況之編製或呈列產生重大影響。

二 會計政策變動(續)

截至法定財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零一九年十二月三十一日止年度尚未生效，亦並沒有在法定財務報表內採納之數項《香港財務報告準則》之修訂、一項新準則《香港財務報告準則》第十七號「保險合約」及一項經修訂之「概念框架」，當中包括以下可能與本集團相關之發展：

	於以下日期或其後開始之會計期間生效
《香港財務報告準則》第三號「業務定義」之修訂	二零二零年一月一日
《香港會計準則》第一號及《香港會計準則》第八號「重要定義」之修訂	二零二零年一月一日
經修訂之概念框架	二零二零年一月一日

本集團正在評估該等發展對首次應用期間之影響。到目前為止已經得出之結論，採納該等準則不太可能對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

三 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、百貨公司經營及管理和其他業務(主要包括產生自建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地之收入)。

主要項目分析如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
銷售物業	15,079	13,335
租金收入	6,169	6,020
百貨業務(註)	1,707	1,496
其他業務	1,229	1,131
總額(附註十(b))	24,184	21,982

註：包括收取源自百貨業務寄售及特許專櫃之佣金收入，本年度總金額為港幣475,000,000元(二零一八年：港幣486,000,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，源自有關於本集團位於香港及中國內地之待發展/發展中物業於物業竣工完成前所簽署之銷售合約、以及尚待完成轉讓之待銷售之已建成物業之銷售合約，預計將來於綜合損益表中確認之收入累計總額為港幣19,843,000,000元(二零一八年：港幣18,984,000,000元)，此金額將待已預售物業轉讓予客戶時被確認。

四 其他收入淨額

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
轉讓附屬公司權益之收益淨額 並關於(註(i)及(ii))		
– 投資物業(註(i))	-	846
– 待發展物業(註(ii))	-	598
轉讓合營企業權益之收益淨額並關於(註(iii))		
– 投資物業	345	-
	345	1,444
出售投資物業收益淨額	251	234
出售物業權益之收益淨額總計(附註十(a))	596	1,678
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之公允價值收益/(虧損)淨額	1	(93)
衍生金融工具公允價值收益淨額:		
– 利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及跨貨幣掉期合約(於年度內均無應用對沖會計)	409	91
– 其他衍生金融工具	-	13
現金流量對沖:由對沖儲備重新分類至損益(註(iv))	-	(519)
應收貿易賬款之(減值虧損)/減值虧損撥回淨額(附註十(c))	(3)	25
存貨撥備淨額	(19)	(90)
匯兌(虧損)/收益(附註六(d))	(25)	89
其他	189	326
	1,148	1,520

四 其他收入淨額(續)

註：

- (i) 於相應截至二零一八年十二月三十一日止年度內轉讓附屬公司權益之收益淨額金額為港幣 846,000,000 元，乃有關於轉讓擁有香港北角京華道 18 號之一項投資物業之本集團之附屬公司權益。
- (ii) 於相應截至二零一八年十二月三十一日止年度內轉讓附屬公司權益之收益淨額金額為港幣 598,000,000 元，乃有關於轉讓兩間全資附屬公司權益予一間合營企業(本集團於該合營企業擁有 50%權益)。
- (iii) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度內轉讓合營企業權益之收益淨額金額為港幣 345,000,000 元，乃有關於轉讓本集團於一間合營企業之權益(連同其各全資附屬公司共同擁有香港九龍天文台道 8 號之一項投資物業)(二零一八年：無)。
- (iv) 於相應截至二零一八年十二月三十一日止年度之金額包括由權益重新分類至損益之累計虧損淨額(除稅前)港幣 519,000,000 元，乃由於本公司之全資附屬公司之若干銀行借款(為對沖項目)及其相關利率掉期合約(為對沖工具)之間的對沖關係於相應截至二零一八年十二月三十一日止年度內撤銷。

五 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一九年十二月三十一日由獨立專業測量師行戴德梁行有限公司(其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)以市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由獨立測量師執行之估值結果作財務報告用途，並核實所有主要輸入數據及假設，及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度報告期間結束日進行，並由高層管理人員審閱及批准。

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法，即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業，其估值乃以重新發展基準釐定並考慮到該物業於已建成為投資物業後之公允價值，並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

據此，位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨收益之總額為港幣 2,530,000,000 元(二零一八年：港幣 10,465,000,000 元)及其就中國內地投資物業公允價值變動而產生之遞延稅項支出為港幣 40,000,000 元(二零一八年：港幣 200,000,000 元)，均已在本年度之綜合損益表內確認(參閱附註九(b))。

本集團應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零一九年十二月三十一日止年度之公允價值淨收益(扣除遞延稅項後)之總額為港幣 3,449,000,000 元(二零一八年：港幣 16,815,000,000 元)。

五 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加(續)

上述之金額對賬如下：-

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
所持有之投資物業及發展中 投資物業公允價值收益 來自			
- 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項前) (附註九(b))	2,460	70	2,530
減：			
遞延稅項(附註九(b))	-	(40)	(40)
非控股權益應佔公允價值收 益(扣除遞延稅項後)	(2)	-	(2)
(扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項後)	2,458	30	2,488
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註九(b)及 附註十(a)(iv))	347	-	347
- 合營企業 (本集團應佔) (附註九(b) 及附註十(a)(v))	403	211	614
	3,208	241	3,449

五 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
所持有之投資物業及發展中 投資物業公允價值收益 來自			
- 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項前) (附註九(b))	9,736	729	10,465
減：			
遞延稅項(附註九(b))	-	(200)	(200)
非控股權益應佔公允價值收 益(扣除遞延稅項後)	(13)	-	(13)
(扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項後)	9,723	529	10,252
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註九(b) 及附註十(a)(iv))	1,267	-	1,267
- 合營企業 (本集團應佔) (附註九(b) 及附註十(a)(v))	5,198	98	5,296
	<u>16,188</u>	<u>627</u>	<u>16,815</u>

六 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	1,705	1,320
須於五年內全部償還之借款之利息	542	620
須於五年後償還之借款之利息	174	94
租賃負債之融資成本	19	-
其他借貸成本	138	144
	<u>2,578</u>	<u>2,178</u>
減：資本化之金額(註)	<u>(1,977)</u>	<u>(1,368)</u>
融資成本	<u>601</u>	<u>810</u>
<p>註：借貸成本乃根據加權平均年利率(此乃根據於利息資本化適用期間之本集團銀行借款、擔保票據及同母系附屬公司借款之本金)介乎2.26%至4.35%之間(二零一八年：介乎2.08%至4.35%之間)之息率予以利息資本化。</p>		
(b) 董事酬金	<u>192</u>	<u>183</u>
(c) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	2,333	2,164
界定供款退休計劃之供款	97	92
	<u>2,430</u>	<u>2,256</u>

六 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：(續)

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
(d) 其他項目：		
外幣兌換虧損/(收益)淨額	261	(32)
現金流量對沖：外幣兌換收益		
淨額由權益重新分類	(236)	(57)
匯兌虧損/(收益)(附註四)	25	(89)
銷售成本		
— 待銷售之物業	7,914	6,935
— 存貨	856	718
核數師酬金		
— 審核服務	21	20
— 非審核服務	13	16
折舊		
— 其他物業、廠房及設備	65	68
— 使用權資產	312	-
	377	68
	(附註十(c))	(附註十(c))
有關餘下租賃之年期於二零一九年十二月三十一日或之前終止之短期租賃費用/根據《香港會計準則》第十七號「租賃」之租賃費用：租賃物業之最低租賃支付款項	139	351
扣除直接支銷港幣 1,605,000,000 元 (二零一八年：港幣 1,494,000,000 元)		
後投資物業之租金收入(註(i))	(4,361)	(4,349)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資，兩者合共之股息收入(註(ii))		
— 上市	(82)	(101)
— 非上市	(8)	(16)

註：

- (i) 投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣26,000,000元(二零一八年：港幣38,000,000元)。
- (ii) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，來自於二零一九年十二月三十一日仍然持有之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣14,000,000元(二零一八年：於相應截至二零一八年十二月三十一日止年度內，來自於該年度出售之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣23,000,000元，及來自於二零一八年十二月三十一日仍然持有之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣22,000,000元)。

七 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
本期稅項 — 香港利得稅撥備		
本年度撥備	762	570
以往年度撥備(多計)/少計	(3)	98
	<u>759</u>	<u>668</u>
本期稅項 — 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	595	726
以往年度撥備少計	-	8
	<u>595</u>	<u>734</u>
本期稅項 — 土地增值稅撥備		
本年度撥備	249	627
	<u>249</u>	<u>627</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	434	94
	<u>434</u>	<u>94</u>
	<u>2,037</u>	<u>2,123</u>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以 16.5%(二零一八年：16.5%)稅率計算(經計入由中華人民共和國香港特別行政區政府允許於二零一八年/二零一九年課稅年度應付稅款一次性寬減 100% (二零一八年：75%) (每間實體上限為港幣 20,000 元(二零一七年/二零一八年課稅年度：港幣 30,000 元))後)。

香港以外稅項撥備乃就本年度內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及物業發展開支)而釐定。

八 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣 5 角 (二零一八年：每股港幣 5 角)	2,421	2,201
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股港幣 1 元 3 角(二零一八年：每股港幣 1 元 3 角)	<u>6,294</u>	<u>5,722</u>
	<u>8,715</u>	<u>7,923</u>

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度 批准及支付末期股息每股港幣 1 元 3 角 (二零一八年：每股港幣 1 元 2 角 3 仙)	<u>5,722</u>	<u>4,921</u>

九 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣16,994,000,000元(二零一八年：港幣31,157,000,000元)及本年度內已發行普通股之加權平均股數4,841,000,000股普通股(二零一八年：4,841,000,000股普通股*)，計算如下：

	二零一九年 百萬股	二零一八年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	4,401	4,001
就二零一八年派發之紅股而發行之普通股股份 之加權平均股數	-	400
就二零一九年派發之紅股而發行之普通股股份 之加權平均股數	440	440
本年度普通股之加權平均股數 (二零一八年：經調整)	<u>4,841</u>	<u>4,841</u>

於本年度及相應截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於兩個年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

* 就二零一九年派發之紅股作出調整。

九 每股盈利(續)

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)港幣14,640,000,000元(二零一八年：港幣19,765,000,000元)額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	16,994	31,157
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動(附註五)	(2,530)	(10,465)
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響(附註五)	40	200
本年度內應佔投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後)：		
— 聯營公司(附註五)	(347)	(1,267)
— 合營企業(附註五)	(614)	(5,296)
本年度內出售投資物業及發展中投資物業之累計公允價值變動(扣除稅項後)(註)：		
— 附屬公司	139	5,704
— 聯營公司及合營企業	960	-
非控股權益之影響	(2)	(268)
基礎盈利	<u>14,640</u>	<u>19,765</u>
每股基礎盈利(按本年度普通股之加權平均股數計算(附註九(a)))	<u>港幣3.02元</u>	<u>港幣4.08元*</u>

* 就二零一九年派發之紅股作出調整。

註： 為使本集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於年度內出售之投資物業及發展中投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業及發展中投資物業收益淨額，並因此已包括在年度內之本公司股東應佔盈利之內)港幣1,095,000,000元(二零一八年：港幣5,423,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

十 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
百貨業務	:	百貨公司經營及管理
其他業務	:	酒店經營及管理、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地
公用事業及能源	:	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之相關業績。

收入與支出乃參考產生自各個須報告分部之收入及各個須報告分部之支出，而分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及存貨(撥備)/撥備撥回淨額、出售物業權益、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、利息收入淨額/(融資成本淨額)、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績			收入	分部業績	收入	分部業績
	(註(i)) 港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元			港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
物業發展										
香港	13,786	4,992	274	77	14,060	5,069	(29)	(11)	14,031	5,058
中國內地	1,293	397	1,764	436	3,057	833	-	(3)	3,057	830
	<u>15,079</u>	<u>5,389</u>	<u>2,038</u>	<u>513</u>	<u>17,117</u>	<u>5,902</u>	<u>(29)</u>	<u>(14)</u>	<u>17,088</u>	<u>5,888</u>
物業租賃										
香港	4,346	3,098	2,975	2,506	7,321	5,604	(7)	(3)	7,314	5,601
中國內地	1,823	1,440	26	24	1,849	1,464	-	-	1,849	1,464
	(註(ii)) <u>6,169</u>	<u>4,538</u>	<u>3,001</u>	<u>2,530</u>	<u>9,170</u>	<u>7,068</u>	<u>(7)</u>	<u>(3)</u>	<u>9,163</u>	<u>7,065</u>
百貨業務	1,707	237	-	-	-	237	-	(33)	-	204
其他業務	1,229	780	-	550	-	1,330	-	(41)	-	1,289
	<u>24,184</u>	<u>10,944</u>		<u>3,593</u>		<u>14,537</u>		<u>(91)</u>		<u>14,446</u>
公用事業及能源	-	-	-	4,160	-	4,160	-	-	-	4,160
	<u>24,184</u>	<u>10,944</u>		<u>7,753</u>		<u>18,697</u>		<u>(91)</u>		<u>18,606</u>
存貨(撥備)/撥備撥回淨額	(附註四)	(19)	-	1	-	(18)	-	-	-	(18)
出售物業權益	(附註四)	596	-	-	-	596	-	(2)	-	594
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(820)	-	(422)	-	(1,242)	-	-	-	(1,242)
經營盈利		10,701		7,332		18,033		(93)		17,940
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		2,530		1,030		3,560		(2)		3,558
融資成本		(601)		(844)		(1,445)		39		(1,406)
銀行利息收入		635		181		816		(6)		810
利息收入淨額/(融資成本淨額)		34		(663)		(629)		33		(596)
除稅前盈利		13,265		7,699		20,964		(62)		20,902
所得稅		(2,037)		(1,878)		(3,915)		7		(3,908)
本年度盈利		<u>11,228</u>		<u>5,821</u>		<u>17,049</u>		<u>(55)</u>		<u>16,994</u>

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iv))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	322	(341)	(19)	2,912	2,893
美麗華酒店企業有限公司	-	569	84	653	-	653
香港小輪(集團)有限公司	5	30	10	45	-	45
— 非上市聯營公司	(37)	72	1	36	-	36
	(32)	993	(246)	715	2,912	3,627
應佔合營企業盈利減虧損(註(v))	206	1,870	118	2,194	-	2,194
	174	2,863	(128)	2,909	2,912	5,821

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i)) 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	應佔 收入 港幣 百萬元	應佔 分部業績 港幣 百萬元			收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元
截至二零一八年十二月三十一日止年度										
物業發展										
香港	9,765	3,618	288	97	10,053	3,715	(340)	(144)	9,713	3,571
中國內地	3,570	1,655	3,038	1,485	6,608	3,140	(1)	(2)	6,607	3,138
	<u>13,335</u>	<u>5,273</u>	<u>3,326</u>	<u>1,582</u>	<u>16,661</u>	<u>6,855</u>	<u>(341)</u>	<u>(146)</u>	<u>16,320</u>	<u>6,709</u>
物業租賃										
香港	4,200	3,094	2,947	2,495	7,147	5,589	(6)	(2)	7,141	5,587
中國內地	1,820	1,426	13	12	1,833	1,438	-	-	1,833	1,438
	(註(ii)) <u>6,020</u>	<u>4,520</u>	<u>2,960</u>	<u>2,507</u>	<u>8,980</u>	<u>7,027</u>	<u>(6)</u>	<u>(2)</u>	<u>8,974</u>	<u>7,025</u>
百貨業務	1,496	296	-	-		296		(34)		262
其他業務	1,131	705		180		885		(31)		854
	<u>21,982</u>	<u>10,794</u>		<u>4,269</u>		<u>15,063</u>		<u>(213)</u>		<u>14,850</u>
公用事業及能源	-	-		4,539		4,539		-		4,539
	<u>21,982</u>	<u>10,794</u>		<u>8,808</u>		<u>19,602</u>		<u>(213)</u>		<u>19,389</u>
存貨(撥備)/撥備撥回淨額	(附註四)	(90)		1		(89)		-		(89)
出售物業權益	(附註四)	1,678		-		1,678		(48)		1,630
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(1,414)		(406)		(1,820)		6		(1,814)
經營盈利		10,968		8,403		19,371		(255)		19,116
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		10,465		6,590		17,055		(13)		17,042
融資成本		(810)		(797)		(1,607)		28		(1,579)
銀行利息收入		660		155		815		(6)		809
融資成本淨額		(150)		(642)		(792)		22		(770)
除稅前盈利		21,283		14,351		35,634		(246)		35,388
所得稅		(2,123)		(2,139)		(4,262)		31		(4,231)
本年度盈利		<u>19,160</u>		<u>12,212</u>		<u>31,372</u>		<u>(215)</u>		<u>31,157</u>

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iv))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	1,080	(305)	775	3,095	3,870
美麗華酒店企業有限公司	-	705	55	760	-	760
香港小輪(集團)有限公司	63	35	16	114	-	114
— 非上市聯營公司	475	95	(49)	521	-	521
	<u>538</u>	<u>1,915</u>	<u>(283)</u>	<u>2,170</u>	<u>3,095</u>	<u>5,265</u>
應佔合營企業盈利減虧損(註(v))	270	6,535	142	6,947	-	6,947
	<u>808</u>	<u>8,450</u>	<u>(141)</u>	<u>9,117</u>	<u>3,095</u>	<u>12,212</u>

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

註：

- (i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示，有關「物業租賃」之須報告分部之分部間收入為港幣272,000,000元(二零一八年：港幣321,000,000元)及有關「其他」之須報告分部之分部間收入為港幣2,716,000,000元(二零一八年：港幣2,882,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣5,553,000,000元(二零一八年：港幣5,432,000,000元)及與租金相關之收入港幣616,000,000元(二零一八年：港幣588,000,000元)，本年度合共為港幣6,169,000,000元(二零一八年：港幣6,020,000,000元)(參閱附註三)。
- (iii) 本年度未分配之總公司及企業費用淨額港幣820,000,000元(二零一八年：港幣1,414,000,000元)已扣除本年度利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及跨貨幣掉期合約於年度內均無應用對沖會計公允價值收益淨額港幣409,000,000元(二零一八年：公允價值收益港幣91,000,000元)(參閱附註四)，及由於本集團之若干銀行借款及其相關利率掉期合約之間的對沖關係於相應截至二零一八年十二月三十一日止年度內撤銷以致由對沖儲備重新分類至損益之虧損港幣519,000,000元(參閱附註四)。撇除上述收益(虧損)後，本集團未分配之總公司及企業費用淨額為港幣1,229,000,000元(二零一八年：港幣986,000,000元)。
- (iv) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣993,000,000元(二零一八年：港幣1,915,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)港幣347,000,000元(二零一八年：港幣1,267,000,000元)(參閱附註五)。
- 本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣246,000,000元(二零一八年：港幣283,000,000元)，已包括本年度本集團應佔酒店經營及管理之除稅後盈利貢獻港幣58,000,000元(二零一八年：港幣107,000,000元)。
- (v) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣1,870,000,000元(二零一八年：港幣6,535,000,000元)，已包括本年度內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)港幣614,000,000元(二零一八年：港幣5,296,000,000元)(參閱附註五)。
- 本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣118,000,000元(二零一八年：港幣142,000,000元)，已包括本年度本集團應佔酒店經營及管理之除稅後盈利貢獻港幣80,000,000元(二零一八年：港幣143,000,000元)。

十 分部報告(續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、商譽、聯營公司權益及合營企業權益（統稱為「特定非流動資產」）之地區位置分部資料。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。就特定非流動資產之地區位置而言，投資物業、其他物業、廠房及設備及使用權資產乃根據該資產之實物之所在地，就商譽而言則指現金產出單元被分配之業務所在地，而聯營公司權益及合營企業權益則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	21,036	16,568	255,215	239,009
中國內地	3,148	5,414	57,251	53,410
	<u>24,184</u>	<u>21,982</u>	<u>312,466</u>	<u>292,419</u>
	(附註三)	(附註三)		

(c) 其他分部資料

	折舊		應收貿易賬款之減值虧損/(減值虧損撥回)	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展	93	8	-	-
物業租賃	32	2	4	(2)
百貨業務	116	38	-	-
其他業務	136	20	(1)	(23)
	<u>377</u>	<u>68</u>	<u>3</u>	<u>(25)</u>
	(附註六(d))	(附註六(d))	(附註四)	(附註四)

十一 購買物業訂金

本集團之購買物業訂金主要包括已支付分別港幣309,000,000元(二零一八年: 港幣317,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一八年: 港幣561,000,000元)，有關獲得位於中國內地及澳門之若干土地/物業。

就有關位於澳門之土地所支付之訂金，預設條件期限雖已獲本集團延長，惟至報告日期結束日尚未達成。倘若該交易不繼續進行，本集團有權收回上述已支付之訂金。

十二 存貨

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	11,084	11,193
供發展後銷售之待發展/發展中物業	78,301	80,781
待銷售之已建成物業	10,989	5,065
	100,374	97,039
其他業務		
存貨	121	138
	100,495	97,177

十三 應收賬款及其他應收款

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
應收分期款	292	358
應收貸款	1,302	501
應收賬款、預付費用及按金	12,987	14,045
應收客戶合約工程款 ^(*)	59	52
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	196	190
衍生金融工具	5	47
應收聯營公司款項	17	32
應收合營企業款項	27	14
	14,885	15,239

^(*) 該結餘為於報告期間結束日，計入損益之累計確認收入超過客戶累計支付之款項之差額，並被確認為合約資產。

影響已確認合約資產金額之一般還款條款如下：

應收客戶合約工程款

本集團之建築工程合約包括要求於建築期內當達至若干進度里程(並具有建築師證書認證)而分階段付款之付款時間表。於二零一九年十二月三十一日，本集團有一項(二零一八年：一項)建築工程合約，其同意保固期為六個月，金額並相當於合約總額之5% (二零一八年：同意保固期為六個月，金額並相當於合約總額之5%)，此金額將包括於合約資產內直至保固期完結為止，屆時本集團所取得該最後付款之權利乃受制於本集團之建築工作已獲滿意地通過檢查。

除為數港幣7,389,000,000元(二零一八年：港幣9,429,000,000元)之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於報告期間結束日起一年後收回以外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

十三 應收賬款及其他應收款(續)

應收貸款預期於報告期間結束日起一年內收回，及並無逾期或減值。

應收聯營公司及合營企業款項均無抵押及免息、無固定還款期及無逾期亦無減值。

於報告期間結束日，應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除虧損撥備後)按發票或繳款通知書日期為基準之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	439	483
逾期一個月或以上至三個月內	103	21
逾期三個月或以上至六個月內	21	14
逾期六個月或以上	22	35
	<hr/> 585 <hr/>	<hr/> 553 <hr/>

十四 應付賬款及其他應付款

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	6,409	6,217
應付客戶合約工程款 ^(#)	2	5
已收租約及其他按金	1,638	1,630
已收預售樓宇訂金 ^(#)	14,897	16,290
衍生金融工具	5	295
應付聯營公司款項	197	154
應付合營企業款項	4,150	2,522
	<hr/>	<hr/>
	27,298	27,113
	<hr/>	<hr/>

^(#) 該等結餘為於報告期間結束日，客戶累計支付之款項超過計入損益之累計確認收入之差額，並被確認為合約負債。

影響已確認合約負債金額之一般還款條款如下：

已收預售樓宇訂金

當客戶簽訂有關物業銷售之買賣協議時，本集團收取銷售金額之 5% 至 15% 作為訂金。該項訂金將被確認為合約負債，直至物業已完成建造及已完成法律轉讓予客戶。銷售金額餘款一般會於法律轉讓完成時支付。

然而因應市場條件，假如客戶同意於建造工程仍在進行而非於法律轉讓之情況下提前支付銷售金額餘款，本集團可能向客戶提供相較價單所列示銷售金額之折扣。該預先付款計劃致使於整個剩餘物業建造期間按全數銷售金額確認合約負債。

十四 應付賬款及其他應付款(續)

合約負債之變動

	已收預售樓宇訂金	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
於一月一日	16,290	10,225
匯兌差額	(15)	(36)
於年初包括在合約負債內之金額確認為收入 而導致合約負債減少	(10,006)	(5,123)
於年度內收客戶有關於年末仍為待發展/在建 中物業項目之預售樓宇訂金以及已竣工物 業但尚待轉讓/完成之物業項目出售訂金， 而導致合約負債增加	8,628	11,224
於十二月三十一日	<u>14,897</u>	<u>16,290</u>

- (a) 除為數港幣944,000,000元(二零一八年：港幣973,000,000元)之款項乃預期超過一年後償還以外，本集團所有之應付賬款及其他應付款均預期於報告期間結束日起一年內或於接獲通知時償還。
- (b) 於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款按付款到期日為基準之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	2,008	2,187
於一個月後但三個月內到期	405	288
於三個月後但六個月內到期	429	152
於六個月後到期	1,676	1,281
	<u>4,518</u>	<u>3,908</u>

- (c) 於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，除為數港幣1,673,000,000元(二零一八年：港幣919,000,000元)之應付合營企業款項總額乃無抵押、付息且其年利率介乎3.8%至4.35%之間(二零一八年：介乎3.48%至4%之間)及須於二零二零年五月四日至二零二零年十二月十日期間(二零一八年：二零一九年五月二日至二零一九年十月三十一日期間)全部償還以外，其餘應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

十五 於報告期間結束日後之非調整事項

董事於報告期間結束日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註八。

十六 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。此外，本集團已於二零一九年一月一日以修訂追溯方法啓始採納《香港財務報告準則》第十六號。在此方法下，不會重列比較資料。有關會計政策變動進一步詳情載列於附註二。

十七 業績之審閱

截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之數字與本集團本年度之綜合財務報表內之數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此畢馬威會計師事務所對本公佈並無提出審核驗證方面之意見。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核之綜合財務報表一併參閱。

採納新會計準則

根據於二零一九年一月一日開始對本集團生效之《香港財務報告準則》第十六號「租賃」，承租人需在租賃合約啟始時或在採納《香港財務報告準則》第十六號時(以兩者較早之時間為準)於財務狀況表中確認一項使用權資產及一項租賃負債，並於損益表中確認使用權資產之相關折舊支出及租賃負債之相關利息支出。

本集團根據《香港財務報告準則》第十六號已採用修訂追溯方法，並不會重列於首次應用《香港財務報告準則》第十六號前之相應截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較金額。因此，就本公司或其任何附屬公司作為承租人身份之相關租賃而言，本集團對於二零一九年一月一日之除稅後綜合保留盈利確認追溯調整，累計減少金額為港幣 10,000,000 元。此外，本集團(i)於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債，金額分別為港幣 545,000,000 元及港幣 565,000,000 元；及(ii)於截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認使用權資產之折舊支出(資本化前)及租賃負債之融資成本，金額分別為港幣 312,000,000 元及港幣 19,000,000 元。

收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻		
	截至十二月三十一日止年度 二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	增加 %	截至十二月三十一日止年度 二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
- 物業發展	15,079	13,335	+13%	5,389	5,273	+2%
- 物業租賃	6,169	6,020	+2%	4,538	4,520	+0.4%
- 百貨業務	1,707	1,496	+14%	237	296	-20%
- 其他業務	1,229	1,131	+9%	780	705	+11%
	24,184	21,982	+10%	10,944	10,794	+1%

	截至十二月三十一日止年度		減少 %
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	
本公司股東應佔盈利			
- 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	16,994	31,157	-45%
- 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) (「基礎盈利」)(註1)	14,640	19,765	-26%

註1：

本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使本集團之基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本年度內售出之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)港幣 1,095,000,000 元(二零一八年：港幣 5,423,000,000 元)於計算基礎盈利時已獲加回。

從基礎盈利中撇除對截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止之兩個年度之(i)若干不再發生之重大支出項目；及(ii)本集團轉讓其持有全部物業項目之合營企業及附屬公司權益時所產生之應佔基礎盈利收益之影響後，兩個財政年度之經調整基礎盈利如下：

	截至十二月三十一日止 年度		增加(減少)	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
基礎盈利	14,640	19,765	(5,125)	-26%
加/(減)：				
(i) 不再發生之重大支出項目 - 由於相應截至二零一八年十二月三十一日年度內撤銷本集團若干銀行借款及其相關利率掉期合約之間的對沖關係，將對沖儲備重新分類至損益(扣除稅項後)	-	433	(433)	
(ii) 本集團轉讓其持有以下全部物業項目之合營企業及附屬公司權益時所產生之應佔基礎盈利收益 - 位於新界屯門市地段500號第56區管翠路發展中項目	-	(2,780)	2,780	
位於香港北角京華道18號之投資物業	-	(5,609)	5,609	
位於香港九龍天文台道8號之投資物業	(1,305)	-	(1,305)	
股東應佔經調整基礎盈利	<u>13,335</u>	<u>11,809</u>	<u>1,526</u>	+13%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

總收入 - 附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加(減少)	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	13,786	9,765	4,021	+41%
中國內地	1,293	3,570	(2,277)	-64%
	<u>15,079</u>	<u>13,335</u>	<u>1,744</u>	+13%

截至二零一九年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入貢獻來自(i)截至二零一九年十二月三十一日止年度內竣工完成之項目(即「尚悅·方」、「南昌一號」、「君豪峰」、「南津·迎岸」、「高爾夫·御苑」及「翰林峰」)之銷售收入合共為港幣10,402,000,000元；及(ii)於二零一九年之前已竣工完成之其他主要項目之銷售收入港幣3,384,000,000元。「翰林峰」及「利奧坊·凱岸」之入伙紙分別於二零一九年十一月二十九日及二零一九年十二月三十日獲簽發。因此，「翰林峰」累計至二零一九年十二月三十一日若干已出售之單位及「利奧坊·凱岸」所有累計至二零一九年十二月三十一日已出售單位，均預期於二零一九年十二月三十一日之後交付予買方，及本集團將於截至二零一九年十二月三十一日止年度之後確認其有關之收入及盈利貢獻。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入貢獻來自截至二零一九年十二月三十一日止年度內竣工完成之西安市「恒基·碧翠錦華」項目第3B期、宜興市「恒基·譽瓏湖濱」項目第F2A期、及長沙市「恒基·凱旋門」項目第3C期合共為港幣982,000,000元，以及來自於二零一九年一月一日以前竣工完成之其他項目(其中包括徐州市「恒基·雍景新城」、重慶市「翔龍江畔城」、蘇州市「水漾花城」及宜興市「譽瓏島」)合共為港幣311,000,000元。

除稅前盈利 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加(減少)	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	5,058	3,571	1,487	+42%
中國內地	830	3,138	(2,308)	-74%
	<u>5,888</u>	<u>6,709</u>	<u>(821)</u>	-12%

截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣1,487,000,000元(或42%)，主要乃由於本集團於香港物業銷售之總收入增加(誠如上文所述)所致。截至二零一九年十二月三十一日止年度，「翰林峰」、「君豪峰」、「高爾夫·御苑」、「南昌一號」及「加多利軒」之除稅前盈利貢獻合共已達至港幣4,264,000,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少港幣2,308,000,000元(或74%)，主要乃由於本集團於中國內地物業銷售之總收入減少(誠如上文所述)所致。

	截至十二月三十一日止年度		增加(減少)	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	5,375	5,127	248	+5%
聯營公司	9	1,091	(1,082)	-99%
合營企業	504	491	13	+3%
	<u>5,888</u>	<u>6,709</u>	<u>(821)</u>	-12%

本集團應佔附屬公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 248,000,000 元(或 5%)，主要乃由於本集團於香港物業銷售之除稅前盈利貢獻增加及本集團於中國內地物業銷售之除稅前盈利貢獻減少(誠如上文所述)之合併效應所致。

本集團應佔聯營公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣 1,082,000,000 元(或 99%)，主要乃由於本年度內位於中國內地蘇州市「恒基·旭輝城」項目物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少港幣 994,000,000 元所致。

物業租賃

總收入 - 附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	4,346	4,200	146	+3%
中國內地	1,823	1,820	3	+0.2%
	<u>6,169</u>	<u>6,020</u>	<u>149</u>	+2%

除稅前租金淨收入 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業租賃按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	5,601	5,587	14	+0.3%
中國內地	1,464	1,438	26	+2%
	<u>7,065</u>	<u>7,025</u>	<u>40</u>	<u>+1%</u>
<i>按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	4,535	4,518	17	+0.4%
聯營公司	846	842	4	+0.5%
合營企業	1,684	1,665	19	+1%
	<u>7,065</u>	<u>7,025</u>	<u>40</u>	<u>+1%</u>

就香港而言，投資物業「H Zentre」項目及「港滙東」項目分別於二零一九年七月及二零一九年十一月竣工完成，並因此截至二零一九年十二月三十一日止年度合共貢獻租金收入港幣 12,000,000 元(二零一八年：無)。按整體組合基礎上，截至二零一九年十二月三十一日止年度之總租金收入貢獻按年增加港幣 146,000,000 元(或 3%)，以及除稅前租金淨收入貢獻按年增加港幣 14,000,000 元(或 0.3%)。總租金收入增加 3% 主要是由於位於馬鞍山之「新港城中心」及位於將軍澳之「MCP Central」(新都城中心二期)於二零一八年度完成翻新工程後產生總租金收入分別按年增加 9% 及 5%，而除稅前淨租金收入則只增加 0.3% 主要是由於本年度內香港若干其他投資物業之維修及保養費用支出及大廈管理費用支出均有所增加。於二零一九年最後一個季度，由於本集團位於香港之若干投資物業之若干租戶之業務經營受到二零一九年下半年於香港發生之社會運動之不利影響，本集團與該等租戶達成租金寬減安排，惟因此項安排對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之租金收入總額之減少影響(經攤銷後)並不重大。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零一九年十二月三十一日止年度之總租金收入貢獻按年增加港幣 3,000,000 元(或 0.2%)。總租金收入之小幅增長主要乃由於(i)來自北京市「環球金融中心」之總租金收入增加港幣 19,000,000 元，乃由於截至二零一九年十二月三十一日止年度內其租金水平及出租率繼續表現強勁；及(ii)來自廣州市「恒寶廣場」之總租金收入增加港幣 11,000,000 元，乃由於二零一九年第一季度完成翻新工程後引致出租率增加，惟被(iii)本集團位於上海市之投資物業之總租金收入貢獻減少合共淨額港幣 28,000,000 元而部分抵銷，原因乃由於截至二零一九年十二月三十一日止年度人民幣匯兌港元較相應截至二零一八年十二月三十一日止年度貶值約 4% 所致，並且儘管上海地區寫字樓及商業物業租賃市場之激烈競爭，惟在本集團努力下，仍然能夠維持位於上海市之投資物業按人民幣計價之總租金收入貢獻按年仍有小幅增長表現。然而，由於本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度採用有效之成本控制政策，因此截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅前租金淨收入貢獻按年增加港幣 26,000,000 元(或 2%)。按整體組合基礎上，除稅前租金淨收入相對租金收入之比率，截至二零一九年十二月三十一日止年度為 80%(二零一八年：79%)。

百貨業務

百貨業務是透過 Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」)及 Unicorn Stores (HK) Limited(「UNY 香港」，前稱為生活創庫有限公司，直至二零一八年七月二十七日採用現時名稱)，均為本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司(「恒發」)之全資附屬公司所營運。由於恒發已於二零一八年五月三十一日完成收購 UNY 香港，因此 UNY 香港由二零一八年六月一日起成為恒發之全資附屬公司，並因此於相應截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字只包括 UNY 香港由二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日之七個月期間之財務表現。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，百貨業務之收入貢獻為港幣 1,707,000,000 元(二零一八年：港幣 1,496,000,000 元)，較相應截至二零一八年十二月三十一日止年度按年增加港幣 211,000,000 元(或 14%)。此收入增加主要乃由於截至二零一九年十二月三十一日止年度來自 UNY 香港全年度之收入貢獻增加港幣 271,000,000 元，比較相應截至二零一八年十二月三十一日止年度只包括 UNY 香港七個月期間之收入貢獻。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，盈利貢獻(在沖消千色 Citistore 向本集團支付之店舖租金費用後)減少港幣 59,000,000 元(或 20%)至港幣 237,000,000 元(二零一八年：港幣 296,000,000 元)，主要乃由於二零一九年一月份及二月份之天氣顯著溫暖，導致二零一九年一月份及二月份比較相應二零一八年一月份及二月份冬季商品之銷售有所減少，加上自二零一九年五月份起受外圍不明朗因素所影響令香港消費及零售市場氣氛轉趨審慎、以及由於二零一九年下半年於香港發生之社會運動影響千色 Citistore 及 UNY 香港之正常營業時間所致。

其他業務

其他業務主要包括建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，其他業務之收入及盈利貢獻分別為港幣 1,229,000,000 元及港幣 780,000,000 元，其中：

- (i) 較相應截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入港幣 1,131,000,000 元，本年度之收入增加港幣 98,000,000 元(或 9%)，主要乃由於來自物業管理及項目管理業務之收入增加港幣 25,000,000 元、來自建築材料貿易業務之收入增加港幣 33,000,000 元、以及出售位於香港之租賃土地之收入增加港幣 25,000,000 元；及
- (ii) 較相應截至二零一八年十二月三十一日止年度之盈利貢獻港幣 705,000,000 元，本年度之盈利貢獻增加港幣 75,000,000 元(或 11%)，主要乃由於來自物業管理及項目管理業務之盈利貢獻增加港幣 17,000,000 元、來自出售位於香港之租賃土地之收益增加港幣 12,000,000 元、以及有關本集團持有投資於陽光房地產投資信託基金之單位於二零一九年十二月三十一日之公允價值較於二零一八年十二月三十一日之公允價值增加港幣 94,000,000 元，惟被由於相應截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團出售若干上市及非上市之權益證券及公司債券投資以致於該年度之金融投資股息收入和利息收入貢獻及本集團出售公司債券投資之收益合共港幣 54,000,000 元不再發生而部分抵銷。

聯營公司

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 3,627,000,000 元(二零一八年：港幣 5,265,000,000 元)，較相應截至二零一八年十二月三十一日止年度減少港幣 1,638,000,000 元(或 31%)。撇除本集團於本年度應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 3,280,000,000 元(二零一八年：港幣 3,998,000,000 元)，較相應截至二零一八年十二月三十一日止年度減少港幣 718,000,000 元(或 18%)。截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後基礎盈利按年減少，主要是由於本年度(i)本集團來自位於中國內地蘇州市「恒基·旭輝城」項目之物業銷售應佔除稅後盈利貢獻減少港幣 513,000,000 元；(ii)本集團應佔香港中華煤氣有限公司(為本集團之上市聯營公司)位於中國內地之公用燃氣業務及新能源業務之除稅後盈利貢獻減少港幣 135,000,000 元；及(iii)本集團應佔香港小輪(集團)有限公司(為本集團之上市聯營公司)物業銷售之除稅後盈利貢獻減少港幣 58,000,000 元。

合營企業

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣 2,194,000,000 元(二零一八年：港幣 6,947,000,000 元)，較相應截至二零一八年十二月三十一日止年度減少港幣 4,753,000,000 元(或 68%)。撇除本集團於本年度應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 1,580,000,000 元(二零一八年：港幣 1,651,000,000 元)，較相應截至二零一八年十二月三十一日止年度減少港幣 71,000,000 元(或 4%)。截至二零一九年十二月三十一日止年度之除稅後基礎盈利按年減少，主要是由於本年度(i)本集團來自「國際金融中心」項目之應佔除稅後盈利貢獻減少港幣 42,000,000 元，主要是由於受外圍不明朗因素及二零一九年下半年於香港發生之社會運動之不利影響，截至二零一九年十二月三十一日止年度香港「四季酒店」之盈利貢獻有所減少所致；及(ii)本集團應佔位於中國內地合營企業之物業銷售除稅後基礎盈利貢獻總額減少港幣 100,000,000 元，惟被截至二零一九年十二月三十一日止年度內由於交付「帝滙豪庭」(為於二零一八年度已竣工完成之香港合營項目)已售單位予買方所產生之本集團應佔除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 54,000,000 元而部分抵銷。

融資成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本(包括利息支出及其他借貸成本)為港幣 2,578,000,000 元(二零一八年：港幣 2,178,000,000 元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，利息資本化後之融資成本為港幣 601,000,000 元(二零一八年：港幣 810,000,000 元)，並在抵銷截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團之銀行利息收入港幣 635,000,000 元(二零一八年：港幣 660,000,000 元)後，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認之利息收入淨額為港幣 34,000,000 元(二零一八年：本集團於綜合損益表內所確認之融資成本淨額為港幣 150,000,000 元)。

整體而言，誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述，本集團於二零一九年十二月三十一日之債務總額為港幣 92,389,000,000 元(二零一八年：港幣 86,630,000,000 元)並且全部均為本集團於二零一九年十二月三十一日(包括若干於二零一九年下半年於香港籌集並按人民幣計值之銀行借款，相等於港幣 2,869,000,000 元並於二零一九年十二月三十一日仍未償還)及二零一八年十二月三十一日位於香港之銀行及其他借款。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團位於香港之銀行及其他借款(除上述於香港籌集並按人民幣計值之銀行借款以外)之實際借貸年利率約為 2.66%(二零一八年：約為 2.31%)，而上述於香港籌集並按人民幣計值之銀行借款(目的為本集團位於中國內地之項目提供資金)之實際借貸年利率為 3.57%(二零一八年：無)。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項及非控股權益前)為港幣 2,530,000,000 元(二零一八年：港幣 10,465,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一九年十二月三十一日，根據中期票據發行計劃(乃本集團於二零一一年八月三十日成立，並於二零一八年十月十五日把於任何時間由本公司擔保但尚未償還之票據最高本金總額由 3,000,000,000 美元增加至 5,000,000,000 美元)項下已發行及尚未償還(並由本公司擔保償還)之票據賬面總金額為港幣 11,571,000,000 元(二零一八年：港幣 7,732,000,000 元)，票據償還期限為介乎二年至二十年(二零一八年：介乎二年至二十年)之間。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據中期票據發行計劃發行按美元、人民幣及港幣計值之票據賬面值總金額相等於港幣 3,876,000,000 元，償還期限為介乎二年至十年之間。本集團增加發行擔保票據金額乃為本集團之資本開支需求(誠如下文「資本承擔」一段所述)提供資金。該等票據已包括在本集團於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之銀行及其他借款內(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無償還中期票據發行計劃項下之任何擔保票據(二零一八年：本集團償還中期票據發行計劃項下之擔保票據港幣 1,244,000,000 元)。

債務償還期及利息償付比率

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
- 一年內	29,252	33,021
- 一年後但兩年內	17,666	15,924
- 兩年後但五年內	21,979	20,064
- 五年後	22,755	16,521
同母系附屬公司借款	737	1,100
債務總額	92,389	86,630
減：		
現金及銀行結餘	(10,734)	(16,507)
債務淨額	81,655	70,123
股東權益	320,851	313,153
借貸比率(%)	25.5%	22.4%

於二零一九年十二月三十一日之債務總額港幣 92,389,000,000 元(二零一八年：港幣 86,630,000,000 元)為無抵押，並為本集團位於香港之銀行及其他借款。於二零一九年十二月三十一日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之 32%(二零一八年：22%) 為附帶固定利率之借款。

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
經營盈利(經計及銀行利息收入及於年度內出售投資物業之累計公允價值變動(除稅後)，但未計及於年度內投資物業及發展中投資物業之公允價值變動)加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	17,291	22,700
利息支出(利息資本化前)	2,421	2,034
利息償付比率(倍)	7	11

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於報告期間結束日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要按港元計值。本集團之主要匯率風險來自按人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、於二零一九年十二月三十一日按美元、人民幣及日圓計值之擔保票據(「票據」)、以及於二零一九年十二月三十一日按日圓、人民幣及澳元計值之銀行借款。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款以外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借款以達致自然對沖。就本金額於二零一九年十二月三十一日為 230,000,000 美元及人民幣 200,000,000 元之若干票據、及本金額於二零一九年十二月三十一日為 13,000,000,000 日圓及 319,000,000 澳元之本集團若干銀行借款(二零一八年：本金額為 629,000,000 美元及 50,000,000 英鎊之若干票據)而言，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期內及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，(i)就本集團若干按港元計值及本金總額於二零一九年十二月三十一日分別為港幣 21,100,000,000 元(二零一八年：港幣 11,450,000,000 元)及港幣 5,599,000,000 元(二零一八年：港幣 5,599,000,000 元)之銀行借款及票據而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內及發行期內之利率風險；及(ii)於二零一九年十二月三十一日本金額為 2,000,000,000 日圓及 100,000,000 美元之若干票據、及本金額為 30,000,000,000 日圓及 173,000,000 澳元之本集團若干銀行借款(二零一八年：本金額為 2,000,000,000 日圓之若干票據、及本金額為 30,000,000,000 日圓及 173,000,000 澳元之本集團若干銀行借款)，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣掉期合約，目的為對沖於發行期內及借款期內之外匯風險。

根據本集團就票據及銀行借款所訂立之上述掉期合約，只對沖利率風險、只對沖外匯風險、及對沖利率風險及外匯風險兩者之相關票據及銀行借款，於二零一九年十二月三十一日總額為港幣 35,296,000,000 元(二零一八年：港幣 25,630,000,000 元)，佔本集團於二零一九年十二月三十一日之債務總額之 38%(二零一八年：30%)。

重大收購及出售

重大收購

於二零一九年三月二十七日，本集團擁有 30% 權益之一間合營企業按公開招標投標價為港幣 9,893,000,000 元，獲批一幅位於九龍啟德發展區第 4B 區 1 號之地塊並於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6576 號之一幅土地。本集團應佔投標價為港幣 2,968,000,000 元，並已於二零一九年四月十八日全數支付。

於二零一九年五月七日，本集團擁有 18% 權益之一間合營企業按公開招標投標價為港幣 12,590,000,000 元，獲批一幅位於九龍啟德發展區第 4C 區 2 號之地塊並於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6552 號之一幅土地。本集團應佔投標價為港幣 2,266,000,000 元，並已於二零一九年六月三日全數支付。

於二零一九年五月二十八日，本集團之一間全資附屬公司按公開招標方式，以代價人民幣 3,020,000,000 元(相等於港幣 3,433,000,000 元)獲授予位於中國內地北京市朝陽區之一幅土地，並已於二零一九年七月十六日全數支付該筆代價。

於二零一九年六月二十五日，本集團之一間全資附屬公司與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)之一間全資附屬公司成立合營企業，有關位於中國內地安徽省合肥市之一幅土地進行住宅物業發展，其中本集團及旭輝各自擁有 50% 之股權。該項目之土地成本為人民幣 1,731,000,000 元(相等於港幣 1,968,000,000 元)，而其中本集團之應佔部分相應為人民幣 866,000,000 元(相等於港幣 984,000,000 元)，並且該金額已於二零一九年八月五日由本集團全數支付。

於二零一九年八月二十八日，本集團與一名獨立第三方簽訂一項合作開發協議，有關發展一幅位於中國內地上海市浦東新區之地塊項目作租賃物業用途。本集團於該合營項目佔 51% 權益，及本集團之應佔投資金額為人民幣 1,697,000,000 元(相等於港幣 1,929,000,000 元)，並且該金額已於二零一九年十二月二十六日由本集團支付。

於二零一九年十一月十二日，本集團與一名獨立第三方簽訂一項合作協議，有關發展一幅位於中國內地北京市朝陽區並成功競標之土地，其中本集團擁有 50% 之權益。本集團之應佔項目土地成本為人民幣 1,212,500,000 元(相等於港幣 1,344,000,000 元)，於二零一九年十二月三十一日，該金額已被支付。

於二零一九年十一月十三日，本集團擁有 30% 權益之一間合營企業按公開招標投標價為港幣 15,953,000,000 元，獲批一幅位於九龍啟德發展區第 4A 區 2 號之地塊並於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6554 號之一幅土地。本集團應佔投標價為港幣 4,786,000,000 元，並已於二零一九年十二月十一日全數支付。

除上述之交易以外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關附屬公司或資產之任何其他重大收購。

重大出售

於二零一九年七月十六日，本集團簽訂一項協議，以代價款合共港幣 4,705,000,000 元(可予調整)向一名獨立第三方轉讓一間持有新界和生圍若干地塊權益之公司股權，涉及之土地面積合共約二百四十二萬平方呎。有關交易預計於二零二零年完成。

除上述之交易以外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關資產或附屬公司之任何其他重大出售。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度完成一項於截至二零一八年十二月三十一日止前年度所訂立之重大交易

茲提述於二零一八年七月二十七日，本集團及麗新發展有限公司之一間附屬公司(統稱「出讓方」)與一名獨立第三方簽訂一項有條件之協議，據此，其中包括出讓方轉讓其於「顯中國際有限公司」(「顯中」，為本集團之合營企業)之全部股權(顯中連同其各全資附屬公司共同擁有香港九龍天文台道 8 號之一項投資物業)予該名獨立第三方，現金代價款為港幣 4,100,000,000 元(可予調整)。轉讓事項已於二零一九年三月十一日完成。本集團已收取款項總額為港幣 2,033,000,000 元，包括本集團應佔出讓代價款(扣除支付顯中未償還債務後)港幣 1,414,000,000 元、及本集團收回向顯中所提供之未償還貸款餘額港幣 619,000,000 元。由此項轉讓合營企業權益交易所產生之本集團基礎盈利為港幣 1,305,000,000 元，並已於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中確認。

資產抵押

除於二零一九年十二月三十一日所持有之已抵押銀行存款港幣 101,562 元(二零一八年：港幣 101,158 元)以外，於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何其他第三方。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 31,542,000,000 元(二零一八年：港幣 33,040,000,000 元)。此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 7,045,000,000 元(二零一八年：港幣 7,128,000,000 元)。

本集團計劃透過本集團以內部產生之現金流、銀行存款、銀行融資額度、及已經和計劃從資本市場所籌集資金，為截至二零二零年十二月三十一日止年度之資本開支需求提供資金。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 6,456,000,000 元(二零一八年：港幣 2,232,000,000 元)，其中包括：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承擔之或然負債為港幣 37,000,000 元(二零一八年：港幣 443,000,000 元)，減少主要乃由於截至二零一九年十二月三十一日止年度解除本集團之前向一間銀行提供之一項擔保金額為港幣 425,000,000 元，以支持對該銀行向中華人民共和國香港特別行政區政府所發出之融資承諾、並根據相關土地出讓之條款及條件完成本集團位於香港之「尚悅·嶺 - 蝶翠峰第五期」之住宅發展項目；
- (ii) 本集團代於中國內地物業單位之買方(相關之房產證於二零一九年十二月三十一日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 1,302,000,000 元(二零一八年：港幣 1,458,000,000 元)，該等擔保於房產證發出後將被解除；
- (iii) 有關本公司向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有 20% 權益之一間合營企業(參與大嶼山東涌市「東薈城」商業物業發展)與該貸款銀行於二零一七年五月二日所訂立之一項貸款額度協議項下所提取借款之相關還款責任。本集團應佔及按比例分擔之或然負債金額為港幣 430,000,000 元(二零一八年：港幣 320,000,000 元)；
- (iv) 按照市區重建局(「市建局」)及本公司之一間全資附屬公司(「發展商」)於二零一八年十一月二十一日簽訂之一項發展協議(「發展協議」)，有關於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6585 號之一幅土地，本公司需就發展協議項下發展商之責任向市建局給予不可撤回及無條件之擔保，此包括發展商需於若干指定日期或之前建設及交付若干物業(市建局完全地保留其擁有權，並作市建局自行決定之目的及用途)；及
- (v) 有關本公司向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有 18% 權益、29.3% 權益及 30% 權益之三間合營企業(參與九龍啟德發展區住宅物業發展)與該等貸款銀行分別於二零一九年六月十八日、二零一九年七月八日及二零一九年十二月四日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額之相關還款責任。本集團應佔及按比例分擔之或然負債金額分別為港幣 906,000,000 元(二零一八年：無)、港幣 1,670,000,000 元(二零一八年：無)及港幣 2,100,000,000 元(二零一八年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有 8,736 名(二零一八年：8,954 名)全職僱員。截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團之全職僱員人數減少 218 名，主要乃由於(i)恒發位於九龍灣「PIAGO」之百貨店於二零一九年三月三十一日終止營運；及(ii)截至二零一九年十二月三十一日止年度，有關香港物業管理行業人力資源市場之過渡性及季節性因素、以及根據本集團物業管理業務之客戶組合變化所進行之調整。

僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣 2,591,000,000 元(二零一八年：港幣 2,409,000,000 元)，按年增加港幣 182,000,000 元(或 8%)，主要由於本集團之年度薪酬調整增幅、本集團之保安業務營運增加臨時員工、以及恒發於二零一八年五月三十一日完成收購 UNY 香港後計及全年員工成本之影響。截至二零一九年十二月三十一日止年度，員工成本包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣 161,000,000 元(二零一八年：港幣 153,000,000 元)；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣 2,430,000,000 元(二零一八年：港幣 2,256,000,000 元)。

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會並於會上投票之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零二零年六月三日(星期三)至二零二零年六月八日(星期一)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二零年六月二日(星期二)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息之權利

本公司將於二零二零年六月十二日(星期五)至二零二零年六月十六日(星期二)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二零年六月十一日(星期四)下午四時三十分前，送達位於上述地址本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除就二零一九年六月十七日派送紅股所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於二零二零年三月舉行會議，審閱風險管理及內部監控系統及截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四之《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據《企業管治守則》第 A.2.1 條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。李兆基博士為本公司主席兼董事總經理，直至彼於二零一九年五月二十八日退任為止，並繼續留任為本公司執行董事。李家傑博士及李家誠先生於二零一九年五月二十八日各獲委任為本公司之主席兼董事總經理。本公司認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，在彼出任主席兼董事總經理之雙重角色期間對本公司作出卓越領導，以及憑藉李家傑博士及李家誠先生對本集團業務具相關資深經驗及知識，最宜兩位各自都出任本公司主席兼董事總經理之雙重角色，此乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納《上市規則》附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》為本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他超越本公司可控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零二零年三月二十三日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李家傑(主席兼董事總經理)、李家誠(主席兼董事總經理)、林高演、李兆基、葉盈枝、孫國林、馮李煥琮、劉王泉、郭炳濠及黃浩明；(2)非執行董事：李王佩玲及李達民；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驪、潘宗光及歐肇基。