

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)

## 二零一八年全年業績公佈

### 董事局主席報告

#### 股東應佔盈利

集團截至二零一八年十二月三十一日止年度股東應佔盈利為港幣三百一十一億五千七百萬元，較去年度之港幣三百零八億零九百萬元(重列)，增加港幣三億四千八百萬元或1%。每股盈利為港幣 7.08 元(二零一七年：重列並因應二零一八年派發紅股調整為港幣 7.00 元)。

若撇除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)，集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為港幣一百九十七億六千五百萬元，較去年度之港幣一百九十五億一千六百萬元(重列)，增加港幣二億四千九百萬元或1%。每股基礎盈利為港幣 4.49 元 (二零一七年：重列並因應二零一八年派發紅股調整為港幣 4.43 元)。

#### 股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一元三角予於二零一九年六月五日(星期三)登記在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，截至二零一八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(二零一七年：每股港幣一元七角一仙)。

建議派發之末期股息將以現金支付，並預期於二零一九年六月十七日(星期一)派發給各股東。

#### 派送紅股

董事局建議配發紅股予於二零一九年六月五日(星期三)登記在公司股東名冊內之股東，分配率為每持有十股股份可獲派送一股新股(二零一七年：每持有十股股份可獲派送一股紅股)。有關議案將於本屆股東週年大會上提出，如議案獲得通過，以及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准該等新股上市及買賣，獲派送之紅股股票將於二零一九年六月十七日(星期一)寄出。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

集團截至二零一八年十二月三十一日止年度股東應佔基礎盈利為港幣一百九十七億六千五百萬元，較去年度增長1%，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）較去年增加4%至港幣六十七億零九百萬元，當中包括出讓屯門管翠路整個住宅發展項目之公司權益所得之應佔盈利港幣二十七億八千萬元；
- (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）較去年上升6%至港幣七十億二千五百萬元；及
- (3) 出售投資物業所得之應佔稅前基礎盈利合共港幣六十三億三千四百萬元，當中包括出售持有北角京華道18號商廈之公司股權所獲應佔基礎盈利港幣五十六億零九百萬元。

### 香港

#### 物業銷售

儘管美國於本年度接連加息，本港按揭息率仍保持低企。加上用家置業需求殷切，支持本港樓市繼續平穩發展。然而，中美貿易關係緊張，令經濟前景蒙上陰影，引致整體樓市氣氛於年底時稍趨審慎。

集團本年度開售之住宅項目，包括香港仔「南津·迎岸」、旺角「利奧坊·凱岸」及元朗「尚悅·嶺 - 蝶翠峰第五期」，市場反應良好。其他銷售中之項目，如粉嶺「香港哥爾夫球會」旁之「高爾夫·御苑」、馬鞍山「迎海」（第一至五期）及多個市區重建精品住宅「The H Collection」，亦備受買家歡迎。集團於截至二零一八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一百二十八億六千六百萬元。

集團於本年度亦分別以約港幣九十九億五千萬元及港幣四十一億元，出讓兩個投資物業——位於北角「京華道18號」及尖沙咀「天文臺道8號」之控股公司權益。當中「京華道18號」為坐擁約三十三萬平方呎之甲級商廈，平均每平方呎樓面售價折合逾港幣三萬元，創出同區新高。交易已於本年度內完成。至於「天文臺道8號」商業項目之樓面面積約十六萬平方呎，集團擁有一半權益，該項交易於二零一九年三月完成。連同售出位於西營盤「翰林峰」等若干商舖、其他工商物業及車位，自佔銷售收入合共約港幣一百三十億八千三百萬元。加上上述之住宅物業銷售總額，集團於本年度在本港自佔總銷售收入達港幣二百五十九億四千九百萬元，較上年度之港幣二百四十一億七千二百萬元增加7%，再創出歷來新高。

## 物業發展

本年度內，集團以合共約港幣一百五十九億五千八百萬元購入啟德發展區兩幅毗連住宅用地之權益，可提供樓面面積合共約一百一十萬平方呎。集團與多家發展商組成之合營公司，以港幣八十三億三千三百萬元投得啟德發展區新九龍內地段第 6574 號之住宅用地，集團佔 29.3%，所提供之自佔樓面面積約十六萬八千平方呎。此外，集團亦以約港幣十三億六千八百萬元，投得市區重建局位於深水埗青山道/元州街之發展項目，集團自佔之住宅樓面面積約十二萬平方呎。

市區舊樓重建項目方面，除有合共約二十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥作二零一九年開售計劃之內，集團於二零一八年十二月三十一日，已購入八成以至全部權益之自佔總樓面面積仍由二零一七年年底之約四百萬平方呎，增加至約四百四十萬平方呎。

集團透過不同途徑擴充在本港之土地儲備，除有少量作出租用途外，在未來數年將為集團提供充足之銷售樓面，資料詳列如下：

進行發展中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
<b>(甲) 可於二零一九年銷售之樓面：</b>			
1.	已開售主要發展項目之尚餘未售出單位	(表一) 1.0	當中一百六十個單位已落成，並取得入伙紙
2.	擬於二零一九年開售之項目	(表二) 0.4	
	小計：	<u>1.4</u>	
<b>(乙) 市區項目：</b>			
3.	舊有市區地盤發展中項目	(表三) 1.1	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) 2.3	預計大部份可於二零二零年至二零二一年開售或出租
	4.2 已購八成或以上業權	(表四) 2.1	預計大部份可於二零二一年至二零二三年開售
	4.3 已購二成以上至八成以下業權	(表五) 0.8	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建

5.	尖沙咀中間道 15 號 (透過公開招標購入)	0.3	擬完成發展後持 作收租物業
6.	中環美利道 (透過公開招標購入)	0.5	擬完成發展後持 作收租物業
7.	啟德發展區 (其中一個項目乃透過公開招標購入)	1.2	預計可於 二零二零年至 二零二一年開售
8.	深水埗青山道/元州街項目 (透過公開招標購入)	0.1	預計可於 二零二一年開售
	小計：	<u>8.4</u>	
	以上(甲)及(乙)類項目之總計：	<u>9.8</u>	

(丙) 新界主要發展中項目：

-	粉嶺北	3.5	(註二)
-	和生圍	0.9	(註二)
-	粉嶺北粉嶺上水市地段第 262 號	0.6	
-	古洞粉嶺上水市地段第 263 號	0.3	
-	其他	0.3	
	小計：	<u>5.6</u>	
	(甲)至(丙)項之總計：	<u>15.4</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。

(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	於二零一八年 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	298	344,468	100.00	344,468
2. 迎海 (第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	2,950,640	商住	85	159,009	59.00	93,815
3. 尚悅•嶺 - 蝶翠峰 第五期 元朗大棠路99A號	171,266	住宅	375	114,735	79.03	90,675
4. 君豪峰 鯽魚涌英皇道 856 號	177,814	商住	172	48,730	100.00	48,730
5. 帝滙豪庭 半山羅便臣道 23 號	156,900 (註一)	住宅	28	47,203	50.00 (註一)	23,602
6. 翰林峰 西營盤皇后大道西 460 號	272,462	商住	94	28,917	100.00	28,917
7. 利奧坊•凱岸 旺角嘉善街 18 號	176,422	商住	98	27,812	100.00	27,812
8. 名家匯 沙田顯泰街18號	358,048	住宅	4	11,742	100.00	11,742
9. 加多利軒 何文田勝利道7號	83,245	商住	28	10,772	100.00	10,772
10. 南津•迎岸 香港仔田灣街 12 號	37,550	商住	28	6,675	100.00	6,675

11. 翠峰 元朗孖峰嶺路23號	78,781	住宅	2	6,617	100.00	6,617
12. 尚悅 元朗十八鄉路11號	1,299,744	住宅	3	4,125	79.03	3,260
13. 倚南 鴨脷洲大街 68 號	65,761	商住	5	3,062	100.00	3,062
14. 柏匯 筲箕灣成安街 33 號	80,090	商住	2	1,134	100.00	1,134
15. 雋琚 銅鑼灣重士街 8 號	65,267	住宅	3	999	79.762	797
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. 創匯國際中心 長沙灣永康街 79 號	172,113	寫字樓	不適用	64,557 (註二)	100.00	64,557 (註二)
18. 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)
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：		<b>1,225</b> (註三)	<b>1,067,315</b>	<b>953,393</b>

註一：集團佔整個發展項目 25.07%，在各發展商按比例分別分配有關住宅單位後，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：上述一千二百二十五個待售單位，當中一百六十個單位已落成，並取得入伙紙。

(表二) 擬於二零一九年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列七個項目將於二零一九年發售：

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. 啟岸 紅磡馬頭圍道 63 號 (已於二零一九年三月開 售)	207,257	商住	551	150,148 (註一)	100.00	150,148 (註一)
2. 尖沙咀德成街 2 號	89,553	商住	172	79,603	100.00	79,603
3. 長沙灣元州街 342-356 號	79,895	商住	200	65,668	100.00	65,668
4. 半山羅便臣道 62C 號	33,684	商住	90	32,494	100.00	32,494
5. 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
6. 何文田窩打老道 74 號	94,973	商住	240	84,421	49.00	41,366
7. 屯門市地段第 547 號 (新界屯門 48 區青山公路 -青山灣段)第一期 (註二)	663,062 (註三)	住宅	583	232,328	16.71	38,822
			合共：	<u>1,852</u> <u>672,530</u>		<u>435,969</u>

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

集團有三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一百一十萬平方呎，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 (註一)	810,454	3,992,604	22.80	910,314
2. 香港北角電氣道 218 號 (註二)	9,600	144,000	100.00	144,000
3. 香港山頂盧吉道 29A 號	23,653	11,709	100.00	11,709
合共：	<u>843,707</u>	<u>4,148,313</u>		<u>1,066,023</u>

註一：經修訂之發展大綱圖已於二零一五年二月獲批，現時有待與政府達成補地價協議方可落實。

註二：收租項目。

(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，有三十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	64,130			64,130
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 33-47 號			11,775	93,594	93,594
8. 西營盤忠正街 1-19 號	7,858	90,033			90,033
9. 灣仔莊士敦道 206-212 號 (註一)	4,328	64,918			64,918
10. 灣仔活道 13-21 號及 永祥街 22-30 號	6,392	57,076	2,208	19,722	76,798
11. 西灣河太祥街 2 號	13,713	134,993			134,993
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
15. 香港仔石排灣道 83-95 號及 田灣街 2 號	4,950	47,025	1,128	10,716	57,741
16. 香港仔田灣街 4-6 號			1,740	14,790	14,790
17. 鴨脷洲大街 65-71 號	4,800	40,015			40,015
小計：	<b>109,945</b>	<b>848,008</b>	<b>111,502</b>	<b>584,479</b>	<b>1,432,487</b>

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)	
<b>九龍及新界</b>					
18. 大角咀福澤街 38 號	20,114	181,019			181,019
19. 大角咀角祥街 25-29 號	26,953	242,512			242,512
20. 大角咀嘉善街 1 號、 大角咀道 39-53 號及博文街 2 號			9,642	86,772	86,772
21. 大角咀大角咀道 173-199 號			15,745	141,705	141,705
22. 大角咀萬安街 16-30 號			6,418	57,762	57,762
23. 深水埗西洋菜北街 456-466 號及 黃竹街 50-56 號 (註二)	22,889	203,962			203,962
24. 石硤尾巴域街 1-27 號、 南昌街 202-220 號及 耀東街 1-14 號	35,326	317,934	10,200	91,800	409,734
25. 長沙灣永隆街 11-19 號 (註二)	6,510	58,300			58,300
26. 紅磡機利士南路、必嘉街、 黃埔街及寶其利街一帶之項目	36,650	329,820	75,400	678,593	1,008,413
27. 土瓜灣土瓜灣道 68-76B 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
28. 九龍城福佬村道 67-83 號 (註二)	10,954	96,696			96,696
29. 九龍城南角道 4-22 號	2,817	23,945	7,360	62,560	86,505
30. 大埔美新里 3 號			6,487	37,041	37,041
小計：	<b>162,213</b>	<b>1,454,188</b>	<b>173,758</b>	<b>1,530,588</b>	<b>2,984,776</b>
合共：	<b>272,158</b>	<b>2,302,196</b>	<b>285,260</b>	<b>2,115,067</b>	<b>4,417,263</b>

\* 須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，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：擬完成發展後持作收租物業。

註二：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**

集團另有三十個遍佈港九市區各交通樞紐之項目正在進行收購，共有自佔土地面積約二十一萬平方呎，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一百九十一萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為七十七萬平方呎。

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

本年度內，集團以合共約港幣一百五十九億五千八百萬元購入啟德發展區兩幅毗連住宅用地之權益，及與多家發展商組成之合營公司，以港幣八十三億三千三百萬元投得啟德發展區新九龍內地段第6574號之住宅用地，集團佔29.3%。此外，集團亦以約港幣十三億六千八百萬元，投得市區重建局位於深水埗青山道/元州街之發展項目。各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 6562 號	二零六六年	94,755	100.00	397,965
2. 啟德新九龍內地段第 6565 號	二零六六年	121,224	100.00	654,602
3. 啟德新九龍內地段第 6574 號	二零六六年	104,475	29.3	168,362
4. 深水埗青山道/元州街發展項目	二零六九年	17,750	100.00	124,000*
			合共：	<b>1,344,929</b>

\*集團只擁有該項目之住宅部份。

市區舊樓重建項目方面，除有合共約二十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥作二零一九年開售計劃之內，集團於二零一八年十二月三十一日，已購入八成以至全部權益之自佔總樓面面積，仍較去年底增加約四十萬平方呎。

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百七十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
進行發展中物業樓面 (註)	14.4
主要已開售項目可售尚餘樓面	1.0
	小計：
	<b>15.4</b>
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	9.3
	合共：
	<b>24.7</b>

註：當中包括粉嶺北及和生圍之項目，其自佔可發展面積合共約四百四十萬平方呎，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，可於二零二零年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約四百四十萬平方呎，總地價成本估計約港幣三百七十四億五千五百萬元，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八千五百元。

集團致力重建市區舊樓，令舊樓原有業主可換樓安居，改善居住環境，而舊區外觀亦因此煥然一新，重拾活力。本年度透過收購毗鄰物業，令現有多個地盤面積得以擴大。就以毗鄰奧運港鐵站之西九龍地段為例，多個分佈於嘉善街、利得街、角祥街、福澤街、博文街、萬安街及大角咀道一帶之項目，將一併發展成為「利奧坊」系列，合共提供逾一百萬平方呎樓面面積。整個「利奧坊」項目除提供不同戶型之住宅及時尚商場外，亦備有中央戶外廣場供文化消閒活動之用，共同為老化舊區重塑出充滿朝氣活力之理想生活圈。當中坐擁約三十五萬平方呎之首兩期發展項目（即「利奧坊·曉岸」及「利奧坊·凱岸」）已率先開售，並合共售出約九成住宅單位。

集團現正就紅磡區進行全面規劃，多個分佈於機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街一帶之項目，將參照「利奧坊」之發展模式，共同創造出另一樓面面積達一百萬平方呎之重建新社區，為居民提供煥然一新，生活便捷之居住環境。集團佔 22.80% 權益之油塘灣大型商住項目亦已進行申請換地。該項極具規模，兼且住戶可飽覽維港優美景緻之發展項目，建成後勢必成為另一矚目新地標。

## 新界土地

集團於本年度內再增添約七十萬平方呎新界土地，而所持有之新界土地儲備於二零一八年十二月底已擴展至約四千五百六十萬平方呎，為本港擁有最多新界土地之發展商。

集團於粉嶺北新發展區內共擁有二百四十萬平方呎土地，估計約有逾八十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團早前已就其中五幅位於粉嶺北及古洞北之土地向政府申請換地，當中兩幅已於二零一七年十二月完成補地價及換地手續，另外三幅則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、二十四萬一千平方呎及二十四萬平方呎，預計可為集團提供共約四十四萬平方呎之商場樓面面積及約三百萬平方呎住宅樓面面積，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。

此外，位於元朗和生圍別墅發展及濕地保育項目，已獲城市規劃委員會批准。該項目佔地約二百二十三萬平方呎，可提供約八十九萬平方呎之住宅樓面，興建約四百幢獨立屋。補地價手續正在進行中，有待與政府就補地價達成協議後，項目方能落實。

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，以期在尋求行政長官會同行政會議批准後，於二零一九年下半年接受申請。在該計劃有進一步細節後，集團將進行詳細研究。

## 收租物業

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）較去年增加 6% 至港幣七十一億四千一百萬元，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 5% 至港幣五十五億八千七百萬元。其中單就集團擁有 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元（二零一七年：港幣十九億八千五百萬元）。集團主要出租物業於二零一八年十二月底之平均出租率為 98%。此外，集團持有約七千八百個泊車位為另一租金收入來源。

集團於二零一八年十二月三十一日，在本港之已建成自佔收租物業組合達八百八十萬平方呎，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	4.7	53
寫字樓	3.3	37
工業	0.4	5
住宅及套房酒店	0.4	5
總計：	<b>8.8</b>	<b>100</b>

以區域劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.2	25
九龍	2.8	32
新界	3.8	43
總計：	<b>8.8</b>	<b>100</b>



## 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，於二零一八年十二月底近乎全部租出，且租金穩定增長。如此佳績實有賴集團推出多項有效措施以提升各商場之吸引力，及鞏固其競爭優勢。例如，位於馬鞍山一眾以「新港城」為名之商場，其英文名於本年度已改稱「MOSTown」及「MOSTown Street」，以標誌該等商場現已煥然一新，而相關之改裝及翻新工程近期亦已完成。此外，為加強顧客與租戶之互動聯繫，「MOST Club」顧客累積購物優惠計劃，以及多個流動應用程式已先後推出。連同舉辦台港澳最大型商場電競比賽 — 「英皇電競菁英盃2018」，以及多個別具創意之品牌宣傳活動，該商場現已成為城中最時尚消費熱點之一。

位於尖沙咀中間道 15 號之「H Zentre」，座落港鐵站上蓋，與新近啟用之高鐵西九龍站僅一站之隔，為一幢匯集醫療、餐飲、零售及停車場設施之商業物業。該項目總樓面面積達三十四萬平方呎，預計將於二零一九年年中建成，初步招租反應相當理想，已獲著名醫療服務中心落實成為租戶。

此外，集團持有 20%權益之東涌「東薈城」，因擴建而將進一步壯大規模。擴建部份包括樓高七層，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酒店，將與現時之「東薈城」連接，並預計可於二零一九年上半年開業。擴建完成後，「東薈城」之商場將擴展至八十萬平方呎，加上鄰近機場及港珠澳大橋之獨特地理位置，其作為本港頂尖名牌折扣商場之地位將更為鞏固。

## 寫字樓物業組合

由於本港寫字樓新供應有限，令租賃需求保持殷切。集團位於核心商業區之優質寫字樓物業，如中環「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。至於集團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」，亦表現良好，租金持續平穩增長。

樓面面積達十四萬四千平方呎之北角電氣道重建項目，預期將於二零一九年年底建成，而招租反應亦甚為理想。由於中環灣仔繞道已於二零一九年年初通車，從中環駕車前往北角東區走廊現只需約五分鐘。因此，該項目定能迎合著眼於交通便利，以及可持續發展之租戶需求。

上述尖沙咀「H Zentre」、東涌「東薈城」之擴建部份，及北角電氣道重建項目均預期可於二零一九年落成。連同正在興建，樓面面積達四十六萬五千平方呎之中環美利道甲級商廈，以及灣仔莊士敦道之重建項目，當陸續建成後，集團在本港之收租物業組合規模將進一步優化。

## 建築

集團開發各類項目，均追求盡善盡美。本年度內，北角京華道 18 號甲級寫字樓在「優質建築大獎」評選中，於香港非住宅項目(新建築物-非政府，機構或社區)類別脫穎而出，贏得至高殊榮。該項兩年一度之「優質建築大獎」，由九大專業學會所提名之評審小組經嚴格挑選而頒發，向為業界視作最具公信力及最崇高之卓越成就。至於尖沙咀「H Zentre」、以及位於深水埗西洋菜北街及長沙灣「南昌一號」之住宅項目，亦在備受全球業界尊崇之「國際房地產大獎」比賽中，獲評定為亞太地區大獎得主。而「H Zentre」更被選為各地區之冠，榮獲「2018-2019 年度國際最佳高層商業發展項目」殊榮。北角電氣道重建寫字樓項目，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，並授予為至高之三星級。

集團不斷引入先進設施及技術，務求令建築質素進一步提升。例如，建築部本年度於中小型住宅發展項目，對標準層已採用鋁模板及半預制樓面板施工，以便能達致更嚴謹之工藝及質素要求。採用該等預制組件既可加快工程進度，亦減少對地盤周邊社區造成滋擾。此外，在現時建材成本上漲及勞工短缺下，上述措施亦有助減省人手及材料損耗，從而令品質及成本效益有所提升。

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. 加多利軒 何文田勝利道7號	9,865	83,245	商住	100.00	83,245
2. 帝滙豪庭 半山羅便臣道 23 號	31,380	156,900	住宅	25.07	39,335
3. H Code 香港中環砵甸乍街 45 號	9,067	135,995	商業	19.10	25,975
4. 海柏匯 長沙灣通州街 208 號	6,527	55,077	商住	33.41	18,401
				總計：	<b>166,956</b>

## 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、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港合共管理逾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。

物業管理成員公司亦秉承不斷提升服務質素之理念。所獲得之多項專業認證，包括 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、OHSAS 18001 職業安全健康管理體系，以及香港 Q 嘜優質服務計劃標誌，充份反映其致力為客戶提供既優質及稱心之服務。就以恒益物業管理有限公司轄下之「尊家管業有限公司」為例，該公司為集團一系列位於市區之「The H Collection」精品住宅提供多項貼心服務（例如向已登記外遊之住戶單位加強保安巡查，以及舉辦美酒品嚐等生活體驗活動），其表現一直備受讚賞。

至於在公益服務方面，物業管理成員公司繼續以《菁英年》為主題，推動年青新一代之全人發展。例如，其義工團隊向低收入家庭之青少年，分享家居維修技巧，令青少年得以改善其家居環境。集團對社會之熱心貢獻備受各界認同，因此於本年度獲得多項嘉許，當中包括「2016-2018 最佳企業義工計劃比賽」以及「義工最高服務時數獎(私人團體 – 組別一)」兩項冠軍。

## 中國內地

二零一八年中央政府重申「房住不炒」，亦對房地產行業信貸從嚴監管。與此同時，各地方政府繼續實行差別化調控，以遏制房價上漲。受政策深化所影響，樓房價格漲勢得到控制，置業人士亦轉趨審慎。從第三季開始部份城市房價出現調整，第四季有個別城市放鬆限價，並下調房貸利率。

本年度建成以下發展項目：

項目名稱	用途	集團 所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 蘇州「恒基旭輝城」2及3期	住宅	50	1.01
2. 成都「環貿廣場」凱旋門B地塊5及6號棟	住宅及商業	30	0.28
3. 大連「恒基•碧桂園金石灘項目」2期	住宅及會所	50	0.20
4. 長沙「凱旋門」3B期	住宅	70	1.44
5. 西安「碧翠錦華」3期	學校	100	0.02
6. 西安「御錦城」2R5-9A、3R2、2P1及 4M1期	住宅及商業	50	1.64
7. 南京「玲瓏翠谷」3期	社區設施	100	0.05
8. 蘇州「水漾花城」F1及F2-3期	住宅及商業	70	0.76
		<b>總計：</b>	<b>5.40</b>

集團早前因應市場基本環境變化而作出以下策略：

**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一百八十萬平方呎之「星寰國際商業中心」。亦積極於主要城市之核心地段，物色具潛質且成本合理之項目。

**物業發展：**集團密切注視大灣區之投資機遇，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，令發展項目之回報進一步提升。

就上述策略方針，集團於本年度內增添以下發展項目：

- (一) 集團與建發國際投資集團有限公司（為本港上市之房地產開發商）及九龍倉集團有限公司（為本港上市之房地產開發商）各自屬下之子公司合作，共同開發一幅位於廣州市白雲區之住宅用地。集團擁有該項目 18%權益。該幅面積約三十九萬平方呎之土地，以人民幣約四十億二千二百萬元購入，可建樓面面積逾一百四十四萬平方呎。
- (二) 集團以人民幣約四億二千五百萬元，向北京鴻坤集團取得深圳市南山區一個城市更新項目之 50%權益。有關項目佔地約七萬平方呎，可建樓面面積逾四十二萬平方呎。
- (三) 集團與江蘇中南建設集團股份有限公司（為內地上市之房地產開發商）及旭輝控股(集團)有限公司（「旭輝」，為本港上市之房地產開發商）各自屬下之子公司共同開發一幅位於蘇州市高新區之住宅用地。集團擁有該項目約 35%權益。該幅面積約八十七萬平方呎之土地，以人民幣約二十三億一千一百萬元購入，可建樓面面積逾一百八十二萬平方呎。
- (四) 集團與中糧地產（集團）股份有限公司（為內地上市之房地產開發商）、北京天恒置業集團有限公司及旭輝各自屬下之子公司共同開發一幅位於北京市順義區之商住用地。集團擁有該項目約 24.5%權益。該幅面積約七十一萬平方呎之土地，以人民幣約四十九億五千萬元購入，可建樓面面積逾一百二十九萬平方呎。
- (五) 集團與華潤置地有限公司（為本港上市之房地產開發商）、首創置業股份有限公司（為本港上市之房地產開發商）、中國海外發展有限公司（為本港上市之房地產開發商）、保利發展控股集團股份有限公司（為內地上市之房地產開發商）及旭輝各自屬下之子公司合作，共同開發一幅位於廣州市增城區之住宅用地。集團擁有該項目 10%權益。該幅面積約九十二萬平方呎之土地，以人民幣約三十二億一千八百萬元購入，可建樓面面積逾二百七十六萬平方呎。

集團於二零一八年十二月三十一日，除有自佔樓面面積約四十萬平方呎之存貨外，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三千二百零四萬平方呎，當中約 71%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)
<b>主要城市</b>	
北京	0.32
上海	3.57
廣州	2.31
深圳	0.21
小計：	<b>6.41</b>
<b>二線城市</b>	
長沙	5.07
成都	3.28
大連	0.06
南京	0.05
瀋陽	4.45
蘇州	1.86
西安	7.62
徐州	0.62
宜興	2.62
小計：	<b>25.63</b>
總計：	<b>32.04</b>

\* 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	22.67	71
寫字樓	5.05	16
商業	3.64	11
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.68	2
總計：	<b>32.04</b>	<b>100</b>

## 物業銷售

本年度內，集團從各發展項目錄得自佔合約銷售總額約港幣五十四億零三百萬元，而售出自佔樓面面積則為三百八十萬平方呎，其中西安「御錦城」、宜興「譽瓏湖濱」、蘇州「水漾花城」、北京「祥雲賦」及長沙「恒基旭輝湖山賦」等為銷售主要項目。

## 收租物業

於二零一八年十二月底，集團在內地擁有約六百四十萬平方呎已建成投資物業。集團本年度應佔租金總收入上升 7% 至港幣十八億三千三百萬元，至於應佔稅前租金淨收入亦上升 7% 至港幣十四億三千八百萬元。

在北京市，位於朝陽商務中心區之「環球金融中心」，近期成功吸引「中石化」及「萌蒂製藥」等知名企業進駐，令該國際甲級寫字樓項目於二零一八年十二月底近乎租罄，而租金總收入則按年上升達 15%。該項目於本年度內獲得多項嘉許，當中包括皇家特許測量師學會頒發之「年度設施管理團隊優秀獎」、朝陽區政府認證為「六星級超甲級樓宇」，以及香港物業管理師學會頒發之「優秀甲級辦公樓項目（環保建築）」獎，以表揚其卓越表現。

在上海市，鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，租金收入穩步上升，而出租率則超過 95%。至於座落繁華之南京西路之「六八八廣場」，續租租金錄得升幅，帶動其租務表現亦同樣理想。由於企業對控制成本日趨重視，促使商務核心區部份租戶遷移至周邊地帶以節省開支。「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」受惠此遷移趨勢，出租率保持高企，而租金收入合共按年上升達 9%。至於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，於本年度吸引多家知名跨國公司如「Lululemon」及「Align Technology」等進駐，令二零一八年年底出租率高逾九成。徐匯區政府為表揚集團成功招攬優質租戶並成為該區之納稅戶，以稅收回饋方式作為嘉許。

在廣州市，位於荔灣區之「恒寶廣場」正進行分階段翻新工程。由於可出租之樓面減少，其租金收入於本年度有所下跌。有關工程預計可於二零一九年內全面完成，「恒寶廣場」將以更佳之租戶組合，以及嶄新之購物體驗，吸引更多顧客人流。

此外，集團另有以下兩項全資擁有之大型項目正在興建，將令集團在內地之收租物業規模進一步壯大：

在上海市，由徐匯濱江發展區兩幅商辦用地組成之「星揚西岸中心」綜合地標式項目，設有約二百六十六萬平方呎甲級寫字樓，以及約三十一萬平方呎商場，將於二零二零年及二零二一年分兩期建成。

至於座落廣州市越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連之「星寰國際商業中心」，將發展成為全方位體驗商場及兩幢甲級辦公大樓之綜合項目，合共提供樓面面積約一百八十萬平方呎，預計可於二零一九年下半年落成。此外，該項目另有約四十萬平方呎可作商業用途之地下空間，令開放式活動空間由商場延伸至地下廣場，突顯多層次之購物消閑及娛樂體驗。

## 恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零一八年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣九千七百萬元。去年度因一內地基建業務完成清盤程序，帶來一次性淨收益港幣三千三百萬元，令股東應佔盈利達港幣一億一千一百萬元。若撇除該一次性項目之財務影響，去年度經調整後之股東應佔盈利為港幣七千八百萬元。因此恒發截至二零一八年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利港幣九千七百萬元，較去年度經調整之股東應佔盈利增加港幣一千九百萬元或 24%。

恒發在本港主要營運百貨業務，為加強在本地零售業之地位，以及擴大商店覆蓋率，於二零一八年五月以代價約港幣三億元收購生活創庫有限公司 (UNY (HK) Co., Limited，現改名為「Unicorn Stores (HK) Limited」，以下簡稱「UNY 香港」)。「UNY 香港」營運零售業務超過三十年，以專注供應日本新鮮農產品及食品，而備受本地市場歡迎。於本年度結束時，該公司於以下人口稠密兼交通便利之住宅社區，設有三間附設超級市場之綜合百貨商店：

	店址
APITA	香港島太古城太古城中心
UNY	九龍樂富樂富廣場
PIAGO*	九龍九龍灣德福廣場

\* 錄得虧損之 PIAGO，按照收購時所磋商以及其後之整合評估，將於二零一九年三月底結業。

上述百貨公司及日式超級市場主要針對高消費能力之中產家庭，與恒發旗下之「千色 Citistore」策略一致。此外，憑藉該公司寶貴之商品採購經驗，有關收購可為恒發之採購及後勤職能，帶來潛在之協同作用及節省成本機遇。

有關收購已於二零一八年五月三十一日交易完成。而為求顧客能享有一貫至佳服務及購物體驗，「千色 Citistore」及「UNY 香港」於收購後仍各自沿用其品牌繼續經營：

### (一) 千色 Citistore

現時於香港營運之六間名為「千色 Citistore」百貨公司，其中五間位於新界（即荃灣、元朗、馬鞍山、屯門及將軍澳），餘下一間位於九龍大角咀。

「千色 Citistore」於本年度繼續推出多項銷售推廣活動，並與供應商加強合作，務求令整體之營運表現有所提升。例如，「千色 Citistore」在一眾著名本地品牌商戶支持下，於二零一八年年中舉辦「洋紫荊的故事」，令顧客對該等本地優質產品加深認識。「千色 Citistore」於截至二零一八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亦因此較去年增加 6%。



本年度內，「千色 Citistore」銷售自營貨品收入上升 6%至港幣四億三千三百萬元，而毛利率亦保持平穩為 34%。當中家居用品及玩具類別佔銷貨收入總額約 52%，而時裝類別則佔約 31%，餘下約 17%則來自食品及美容化妝類別。

「千色 Citistore」之特許銷售乃透過授權予特許經營商，將部分店舖位置供其設立自身特許專櫃以銷售其自身產品；而寄售則指於指定貨架、區域或位置銷售寄售商自有商品。各特許及寄售專櫃均以銷售分成，或基本佣金(如有)，並以兩者較高者收取成為「千色 Citistore」之佣金收入。本年度內，由於此等特許及寄售專櫃之銷售款額均有所提高，所提供之佣金總收入亦因此增加 5%至港幣四億三千六百萬元。

本年度內，「千色 Citistore」總銷售款額雖較去年增長達 6%，惟經營開支增加仍不足 1%至港幣四億三千四百萬元，此可反映該公司不斷提升效率並控制經營開支。「千色 Citistore」於本年度內之稅後盈利貢獻較去年度之港幣七千四百萬元，增加港幣一千五百萬元或 20%至港幣八千九百萬元。

## (二) UNY 香港

由於收購「UNY 香港」於二零一八年五月三十一日方完成，因此其二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日止七個月之營業額才予確認入恒發年度內之賬目內。

於該七個月期內，「UNY 香港」銷售自營貨品收入及毛利(扣除銷貨成本後)分別為港幣五億六千五百萬元及港幣一億六千九百萬元，毛利率達 30%。寄售專櫃銷售款額，以及所提供之佣金收入，則分別為港幣二億二千六百萬元及港幣五千萬元。扣減經營開支後，「UNY 香港」錄得稅後盈利港幣四百萬元。

將以上「千色 Citistore」及「UNY 香港」之經營業績匯集，恒發於截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自百貨業務之稅後盈利貢獻合共為港幣九千三百萬元。計及利息收入，股息收入以及總部之日常開支後(包括因上述收購而引致之一次性專業費用)，恒發於本年度之股東應佔盈利為港幣九千七百萬元，較去年度之港幣七千八百萬元(撇除前文所述之一次性收益後)，增加港幣一千九百萬元或 24%。

恒發經詳細審視各店舖之表現後，將展開策略性調整及優化店舖架構。當中位於港灣豪庭廣場之「千色 Citistore」大角咀門店，以及樂富廣場之 UNY 將於二零一九年第二季縮減規模，至於位於德福廣場之 PIAGO 則於二零一九年三月底結業。恒發將集中資源以提升顧客購物體驗，並加強營運效率。例如，位於樂富廣場之 UNY 將於二零一九年下半年分階段進行翻新工程，務求為顧客帶來嶄新兼舒適之購物環境。恒發亦將繼續加強宣傳推廣及成本監控，以推動業務持續增長。

## 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股東應佔稅後溢利為港幣九十三億一千三百萬元，較上年度增加港幣十億八千八百萬元，上升13.2%。未計所佔國際金融中心之重估增值，香港中華煤氣稅後溢利為港幣七十二億八千三百萬元，較上年度增加港幣二億七千五百萬元，上升約4%。香港中華煤氣本年度投資港幣六十七億四千六百萬元於生產設施、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

受惠於住宅及工商業煤氣銷售量均有所增加，二零一八年本港煤氣銷售量較上年度上升1.7%，達29,550百萬兆焦耳；而全年本港爐具銷售量逾二十八萬三千台，較上年度上升3%。截至二零一八年年底，客戶數目達1,908,511戶，較上年度增加25,104戶，輕微上升1.3%。

### 中國內地公用事業業務

於二零一八年十二月底，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67.45%。港華燃氣於二零一八年度之股東應佔稅後溢利為港幣十二億二千四百萬元，較上年度減少約10%。扣除二零一七年佛山市燃氣集團股份有限公司上市帶來港幣二億零九百萬元之一次性利潤，股東應佔稅後溢利較上年度增加約6%。項目開發方面，港華燃氣於二零一八年新增十一個項目，包括廣西壯族自治區柳州市柳江區城市燃氣項目、山東省聊城市茌平縣天然氣中游管網和門站項目、港華天然氣銷售有限公司，以及八個分布式能源項目，分別位於江蘇省徐州市賈汪區、江蘇省徐州生物醫藥產業園、山東省青島市即墨創智新區、山東省濱州市陽信經濟開發區和博興經濟開發區、吉林省長春市、河北省唐山市城南經濟開發區和廣西壯族自治區桂林市。

包括旗下之港華燃氣在內，香港中華煤氣截至二零一八年底在內地之城市燃氣項目總數已達一百三十一個，遍布二十三個省、自治區和直轄市，全年總售氣量約為二百三十億立方米，較上年度增長18%，燃氣客戶則增加至約二千七百五十四萬戶，增長9%。

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，儲量約為四億六千萬標準立方米，首批三口井已於二零一八年十月底投產。由香港中華煤氣全資發展之第二期項目計劃建設十二口井，儲量達五億六千萬標準立方米，項目總儲量將提升至逾十億標準立方米。

香港中華煤氣以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場已逾十三年，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，以及於去年第四季新增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，該公司之主要業務為自來水供應、污水處理及市政工程。該項目是香港中華煤氣首個位於粵港澳大灣區內參與投資之水務項目。此外，「華衍水務」在蘇州工業園區興建之一座日處理五百噸廚餘、綠化廢棄物及垃圾滲濾液並將其轉化成天然氣、油品、固體燃料及肥田料之廠房，已於二零一九年二月中旬正式啟動試運行，為香港中華煤氣首個此類型之變廢為寶項目。

截至二零一八年年底，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二百五十四個項目，較上年度增加九個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、能源高效應用、新興環保能源開發和利用，以及電訊等。

### **新興環保能源業務**

香港中華煤氣透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其屬下企業(統稱「易高」)致力開拓之新興環保能源業務在內地之發展亦穩步向前。受惠於國際油價於二零一八年首三季維持於較理想水平，易高本年度之溢利錄得穩步增長。

易高在本港之主要業務包括航空燃油儲存庫設施、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。二零一八年易高航空燃油儲存庫之周轉量約為六百七十六萬噸，為香港國際機場提供安全可靠之燃料供應。易高五座專用液化石油氣汽車加氣站於年內運作順暢。除了已經營多年之東北新界堆填區沼氣項目外，東南新界堆填區沼氣應用項目亦剛完成了首年之運作，進一步提升香港中華煤氣沼氣利用之比例。

易高位於山西省晉城市之煤層氣液化項目之經營順暢，然而二零一八年因上游氣源緊絀，生產量較上年度有所減少。

易高在江蘇省張家港市應用自主研發技術發展之非食用油脂原料綜合加工項目經過一年之試生產，去年已成功產出共約七千噸氫化植物油(「HVO」)出口銷售至歐洲市場，並取得「國際可持續發展與碳認證」。在此基礎上，易高現已啟動第二期項目之工作，擴大生產規模至年產十八萬噸。

易高現已啟動位於河北省唐山市首個試點項目之建設工作，率先利用自身研發之水解技術把秸稈有效分解為半纖維素、纖維素及木質素，並產出糠醛及纖維紙漿。該試點項目預計在二零一九年年底投運。

易高在內蒙古自治區鄂爾多斯市之清潔煤化工項目於二零一八年之經營環境理想。易高利用部分煤制合成氣年產十二萬噸乙二醇之項目已於去年開始試生產，成功產出優質乙二醇。

易高針對從高溫煤焦油之瀝青組分提取高質碳素材料之科研工作取得可喜之成果，成功製備高質活性碳及氫化瀝青。易高在內蒙古自治區鄂爾多斯市投資之首個此類型示範性項目正在籌備階段，預計可在二零一九年內啟動建設工作。

## 電訊業務

香港中華煤氣在本港及內地發展電訊業務，為國際及本地網絡服務供應商、運營商和大型企業等客戶提供網絡連接、數據中心及雲端服務，業務持續穩健發展。

## 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，於二零一八年發行中期票據合共港幣十億二千七百萬元，年期由三年至三十年。截至二零一八年十二月三十一日止，此中期票據發行金額達港幣一百四十四億元，年期由三年至四十年，息率主要為定息，平均年息 3.5%，年期平均為十五年。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永續證券，以替代被贖回之三億美元永續證券。新發行之三億美元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。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 A-之信貸評級。

## 香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

香港小輪截至二零一八年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣三億四千五百萬元，比對二零一七年之除稅後綜合溢利港幣三億一千一百萬元（重報），增加11%。

於回顧年內，香港小輪之溢利主要來自出售「海柏匯」之住宅單位。於二零一八年，香港小輪出售「海柏匯」、「逸峯」、「嘉賢居」及「城中匯」之住宅單位以及「亮賢居」之車位之溢利合共港幣二億三千八百萬元。「海柏匯」之住宅單位已於二零一八年年底全數售出。

香港小輪商舖毛租金收入約港幣九千九百萬元。於二零一八年年底，「亮賢居」、「嘉賢居」及「城中匯」之商舖已全部租出。「港灣豪庭」商舖及「逸峯廣場」之出租率分別為99%及91%。

二零一八年六月，香港小輪以港幣十億二千九百二十萬元投得市區重建局批出位於新九龍內地段第 6559 號九龍深水埗桂林街／通州街土地。該土地面積約為 16,038 平方呎，將發展約為 144,345 平方呎的總樓面面積。重建後，香港小輪將可取得約 97,845 平方呎之住宅樓面面積。地基工程已於二零一八年十一月展開及預計於二零一九年第四季完成。該項目預期於二零二二年年底完成。

香港小輪與帝國發展香港有限公司各佔50%股份之合營項目位於新界屯門48區青山公路-青山灣段之屯門市地段第547號興建中的項目，目前發展進度良好。此項目由六幢住宅大樓組成，提供約一千六百三十五伙可眺望海景或園景之單位，總樓面面積約六十六萬三千平方呎，預期於二零二二年建成。地盤平整及地基之工程已於二零一七年第三季展開及將於今年第三季完成，上蓋工程隨即進行。

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務之經營溢利錄得港幣八百四十萬元，與去年同期相比，下降72%。主要原因為二零一七年有較多緊急維修業務。

年內，證券投資錄得溢利港幣一千七百萬元，與去年相比下降81%，溢利下跌主要由於香港小輪於二零一七年十二月三十一日止年度已出售絕大部份證券所致。

隨著「海柏匯」等之住宅單位於二零一八年已全數售出，香港小輪現正全力發展屯門及桂林街兩個項目。預期屯門項目將於本年年底可以開始分階段進行預售。由於建成之住宅物業已全部售罄，香港小輪二零一九年主要收入來自商場租金，預期若無不可預見的情況出現，香港小輪預期今年溢利將較二零一八年為少。

## 美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，美麗華的收入為港幣三十一億九千九百萬元，較去年上升 0.4%。股東應佔溢利為港幣十六億二千四百萬元，按年上升 6.9%。增長源於本年度收租業務和酒店及服務式公寓業務均表現理想，而投資物業公允價值亦錄得增加。若扣除投資物業公允價值淨增加港幣七億八千三百萬元及其他非核心業務淨收益，股東應佔基礎溢利則按年上升 8.4%至約港幣八億二千八百萬元。

本年度酒店及服務式公寓業務錄得收入港幣七億一千萬元，較去年上升約 7.3%。除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（EBITDA）港幣二億六千五百萬元，按年上升約 6.9%。旗下的 The Mira Hong Kong 及問月酒店的平均出租率保持在高水平，而可出租房間之平均房價亦錄得令人滿意的增長。

收租業務於本年度錄得租金收入港幣九億一千四百萬元，EBITDA 為港幣八億七百萬萬元，兩者較去年分別上升 6.5% 及 7.1%。Mira Place 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）為尖沙咀黃金購物消費地標之一。美麗華於本年度繼續優化寫字樓的租戶組合，期內出租率高企，租金亦錄得穩定升幅，融合商場效應，促進整體收租業務的穩健發展，增加物業價值。本年度商場除優化了應用程式增強客戶服務和互動外，更成功推出全港首個智能泊車服務「智易泊」以及多項人氣推廣活動。在積極推出各項商場活動下，美麗華廣場全年平均人流較去年上升 18%，並帶動租戶提升銷售額約 4%。因美麗華廣場的租金收入持續穩步上揚，美麗華的投資物業公允價值亦於年內增加港幣七億八千三百萬元，整體投資物業賬面值達港幣一百四十九億元。

餐飲業務錄得收入港幣三億一千九百萬元，而 EBITDA 為港幣一千三百萬元，按年分別下跌 19.2%及 44.1%，主要是受管理層決定關閉一些缺乏營運效益的店舖所影響。其中式餐飲業務（國金軒、翠亨邨）表現保持理想，人均消費及利潤均錄得增長。除維持一直良好的出品質素和品牌口碑外，亦乘時推出多個推廣系列以作招徠，深受食客稱譽。西式餐飲業務( The French Window、Assaggio )業務持平。

旅遊業務錄得收入港幣十二億五千六百萬元，與去年相若，EBITDA 大幅增至港幣六千萬元，較去年增長 108%。

## 集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則。於二零一八年十二月三十一日，淨借貸(包括股東貸款港幣十一億元 (二零一七年：港幣十七億五千四百萬元)) 為港幣七百零一億二千三百萬元 (二零一七年：港幣五百五十六億三千一百萬元)，而借貸比率為 22.4% (二零一七年：19.0%)。

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，發行兩年至十二年期而總額合共為港幣七十六億七千八百萬元之中期票據。此外，集團除取得兩筆合共三百億日元之七年期定期貸款外，亦有相當可觀之銀行承諾信貸額度。因此為數合共港幣一百三十八億元，分別於二零一八年及二零一九年到期之四年期及五年期定期貸款及銀團循環貸款額雖提早全數清還及取消，而另一筆港幣九十億元於二零二零年三月到期之五年期定期銀團貸款也將會分別於二零一九年三月二十九日及二零一九年四月八日全數提前清還，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，以降低利率波動影響。

## 展望

近期中美兩國積極就貿易分歧展開磋商，而聯儲局亦對加息轉趨謹慎，市場氣氛因此有所改善。加上中央政府在《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，明確支持香港發展成為更具競爭力之國際大都會。透過融入國家之發展大局，香港經濟發展將繼往開來，更添動力。此外，本港之樓宇按揭利率仍處於低水平，有利本港之樓市發展。

本年度內，集團從多重途徑補充在本港之土地儲備，錄得理想進展：(一) 取得三幅位於啟德發展區之住宅用地，以及一個位於深水埗之發展項目，合共為集團增添逾一百三十萬平方呎自佔可建樓面面積；(二) 市區舊樓重建項目方面，除有合共約二十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥作二零一九年開售計劃之內，集團於二零一八年十二月三十一日，已購入八成以至全部權益之自佔總樓面面積仍增加四十萬平方呎至約四百四十萬平方呎；(三) 集團再增添約七十萬平方呎新界土地，令所持有之新界土地儲備擴展至約四千五百六十萬平方呎，為全港擁有最多新界土地之發展商。透過多元化途徑補充土地儲備，集團取得穩定之土地資源，足夠供應未來數年之長遠物業發展規劃，有利物業銷售業務持續發展。

「**銷售**」 — 繼紅磡「啟岸」於本月成功開售後，集團計劃於今年內再推售六個發展項目。連同尚餘存貨，集團在本港有逾三千個住宅單位及逾二十五萬平方呎優質辦公或工業樓面面積於二零一九年可供銷售。於二零一八年十二月底，集團在本港已出售但未確認入賬之自佔物業銷售金額累計約達港幣一百九十億元。

內地方面，中央政府「房住不炒」之基調預計將維持不變。然而，各城市可因應其樓市實際情況而對調控政策作適當修訂，以滿足市民對置業及改善生活環境之剛性需求。集團將繼續於一線及極具經濟增長潛力之二線城市物色投資項目，同時密切注視大灣區之機遇，並加強與內地發展商合作，以推動業務發展。

「**租務**」 — 集團在本港及內地分別持有自佔八百八十萬平方呎以及六百四十萬平方呎之已建成收租物業，為集團帶來穩定租金收入。在本港，中間道 15 號之新建項目、「東薈城」擴建工程，及電氣道寫字樓重建項目；以及位於內地廣州海珠廣場之「星寰國際商業中心」均預期將於二零一九年落成。連同本港美利道寫字樓項目、以及內地上海徐匯濱江之「星揚西岸中心」等其他在建中之地標式項目，集團租金收入將隨收租物業組合不斷擴大及優化而進一步提升。



「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。其中香港中華煤氣管道燃氣業務在香港及內地之客戶合共接近三千萬戶，且預期數目將持續增長，龐大之客戶基礎將為該公司不斷開發之新業務創造尚佳之發展平台。

集團之資金極為充裕，加上三大業務範疇（即「銷售」、「租務」及「聯營公司」）在集團擁有極具豐富經驗之專業團隊管理下，定能穩健推動業務持續發展，為股東帶來更佳回報。如無不可預見之情況，預計下年度業績將有理想表現。

## 悼念

本公司獨立非執行董事梁希文先生，不幸於本年度內離世。梁先生於董事局服務長達三十七年，對本公司貢獻良多。董事局對梁先生之離世深表惋惜。

## 致謝

本人熱烈歡迎歐肇基先生，自二零一八年十二月十三日起，以獨立非執行董事再度加入本公司董事局。

最後，本人謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，表示衷心謝意。

## 考慮退任主席一職

本人年事已高，現正考慮於本屆股東週年大會後退任主席及總經理一職，並將向董事局建議由李家傑博士及李家誠先生兩位出任聯席主席及總經理，而本人仍將留任為本公司董事，繼續為集團服務。有關本人之決定及日後安排將於本年五月二十八日之股東週年大會當日，通知各位股東。

本人藉此衷心感謝各股東數十年來對本人擔任主席的信任及鼎力支持。

主席  
李兆基

香港，二零一九年三月二十日

## 業績

### 綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

		二零一八年	二零一七年 (重列)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	三	<b>21,982</b>	27,960
直接成本		<b>(9,987)</b>	(15,344)
		<b>11,995</b>	12,616
其他收入淨額	四	<b>1,520</b>	5,017
分銷及推廣費用		<b>(666)</b>	(1,322)
行政費用		<b>(1,881)</b>	(1,969)
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		<b>10,968</b>	14,342
投資物業及發展中投資物業之公允 價值增加	五	<b>10,465</b>	9,911
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		<b>21,433</b>	24,253
融資成本	六(a)	<b>(810)</b>	(837)
銀行利息收入		<b>660</b>	633
融資成本淨額		<b>(150)</b>	(204)
應佔聯營公司盈利減虧損		<b>5,265</b>	4,955
應佔合營企業盈利減虧損		<b>6,947</b>	4,378
除稅前盈利	六	<b>33,495</b>	33,382
所得稅	七	<b>(2,123)</b>	(2,217)
本年度盈利		<b>31,372</b>	31,165

## 綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度 (續)

	附註	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		31,157	30,809
非控股權益		215	356
本年度盈利		<u>31,372</u>	<u>31,165</u>
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)			
基本及攤薄	九(a)	<u>港幣7.08元</u>	<u>港幣7.00元*</u>
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)			
基本及攤薄	九(b)	<u>港幣4.49元</u>	<u>港幣4.43元*</u>

\* 就二零一八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  
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元
本年度盈利	<u>31,372</u>	<u>31,165</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	36	-
– 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(67)	53
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	(2,484)	3,221
– 現金流量對沖：對沖儲備之變動淨額	422	156
– 可供出售證券：公允價值儲備(可循環至損益)之變動淨額	-	245
– 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(1,542)	1,524
本年度其他全面收益	<u>(3,635)</u>	<u>5,199</u>
本年度全面收益總額	<u>27,737</u>	<u>36,364</u>
應佔：		
本公司股東	27,533	36,003
非控股權益	204	361
本年度全面收益總額	<u>27,737</u>	<u>36,364</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

		於二零一八年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日 (重列)	於二零一七年 一月一日 (重列)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>非流動資產</b>				
投資物業		176,717	173,494	131,860
其他物業、廠房及設備		370	350	1,419
商譽		262	-	-
聯營公司權益		62,059	59,491	53,933
合營企業權益		53,011	44,865	38,728
衍生金融工具		42	111	358
其他金融資產		13,825	11,937	10,854
遞延稅項資產		641	424	377
		<u>306,927</u>	<u>290,672</u>	<u>237,529</u>
<b>流動資產</b>				
購買物業訂金	十一	1,310	1,666	4,608
存貨	十二	97,177	74,219	78,476
應收賬款及其他應收款	十三	15,239	17,435	9,973
保管賬存款		2,158	2,333	1,289
現金及銀行結餘		16,507	24,673	22,966
		<u>132,391</u>	<u>120,326</u>	<u>117,312</u>
分類為尚待完成之交易資產		1,788	-	3,220
		<u>134,179</u>	<u>120,326</u>	<u>120,532</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款	十四	27,113	23,525	24,996
銀行借款		27,834	23,506	14,392
擔保票據		5,187	1,169	5,760
應付稅項		2,180	1,862	857
		<u>62,314</u>	<u>50,062</u>	<u>46,005</u>
分類為尚待完成之交易資產 之相關負債		-	-	32
		<u>62,314</u>	<u>50,062</u>	<u>46,037</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>71,865</u>	<u>70,264</u>	<u>74,495</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>378,792</u>	<u>360,936</u>	<u>312,024</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日 (續)

	附註	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一七年 十二月三十一日 (重列) 港幣百萬元	於二零一七年 一月一日 (重列) 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>				
銀行借款		44,621	45,671	28,086
擔保票據		7,888	8,204	7,846
同母系附屬公司借款		1,100	1,754	316
衍生金融工具		376	746	906
重整成本撥備		13	-	-
遞延稅項負債		6,802	6,618	6,582
		<u>60,800</u>	<u>62,993</u>	<u>43,736</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>317,992</b></u>	<u>297,943</u>	<u>268,288</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本		52,345	52,345	52,345
其他儲備		260,808	240,229	210,262
本公司股東應佔權益總額		<u>313,153</u>	<u>292,574</u>	<u>262,607</u>
非控股權益		4,839	5,369	5,681
權益總額		<u><b>317,992</b></u>	<u>297,943</u>	<u>268,288</u>

附註：

## 一 編製基準

二零一八年度初步全年業績公佈所載列截至二零一八年及二零一七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，本公司已將截至二零一七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，並將在適當時候呈交截至二零一八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。法定財務報表同時符合《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之下列新準則及修訂，並與本會計期間本集團之綜合財務報表有關：

### 《香港財務報告準則》第九號「金融工具」

採納《香港財務報告準則》第九號導致證券投資之會計政策有以下變更：

於以前年度，證券投資被分類為可供出售證券，其公允價值變動在其他全面收益中確認。

於採納《香港財務報告準則》第九號時，依據證券之性質及特徵將證券投資分類為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或按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資，並將公允價值變動分別計入其他全面收益及損益。

上述會計政策之變動已追溯應用，而根據《香港財務報告準則》第九號之過渡性條款，比較數字並不會重列。下表概述過渡至《香港財務報告準則》第九號對於二零一八年一月一日之本公司股東應佔保留盈利及公允價值儲備之影響。

	港幣百萬元
<b>保留盈利</b>	
轉撥自公允價值儲備(可循環至損益)，有關於現按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	736
轉撥至公允價值儲備(不可循環至損益)，有關於現按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益證券在按照《香港財務報告準則》第九號之追溯應用情況下，於以前年度毋須對可供出售證券作減值評估	41
應佔聯營公司之保留盈利增加	56
於二零一八年一月一日之保留盈利增加總計	833
<b>公允價值儲備(可循環至損益)</b>	
轉撥至保留盈利，有關於現按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	(736)
轉撥至公允價值儲備(不可循環至損益)，有關於現按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益證券	(49)
於二零一八年一月一日之公允價值儲備(可循環至損益)減少總計	(785)



## 二 會計政策變動(續)

### 《香港財務報告準則》第九號「金融工具」(續)

	港幣百萬元
<b>公允價值儲備(不可循環至損益)</b>	
轉撥自公允價值儲備(可循環至損益)，有關於現按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益證券	49
確認額外公允價值儲備(不可循環至損益)之本集團應佔部分，有關於以前年度按成本減去減值虧損計量之可供出售證券，現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非上市權益證券	77
轉撥自保留盈利，有關於現按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益證券在按照《香港財務報告準則》第九號之追溯應用情況下，於以前年度毋須對可供出售證券作減值評估	(41)
應佔聯營公司之公允價值儲備(不可循環至損益)增加	50
於二零一八年一月一日之公允價值儲備(不可循環至損益)增加總計	135
<b>非控股權益</b>	
確認額外公允價值儲備(不可循環至損益)之非控股權益應佔部分，有關於以前年度按成本減去減值虧損計量之可供出售證券，現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非上市權益證券	2

權益證券投資被分類為按公允價值計量且其變動計入損益之類別，惟非持有作交易目的之權益投資除外，以及於初始確認投資時，本集團選擇指定投資按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)以致其後之公允價值變動於其他全面收益內確認。該選擇乃按個別投資工具而作出，惟該投資需符合從發行者角度而言之權益定義，方可作出該選擇。當作出該選擇時，於其他全面收益內之累計金額將保留在公允價值儲備(不可循環至損益)中，直至出售該投資為止。在出售時，於公允價值儲備(不可循環至損益)內之累計金額將會轉撥至保留盈利，但並不會循環至損益中。源自權益證券投資之股息收入將會於損益中確認為收入，不論該投資是否被分類為按公允價值計量且其變動計入損益或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)之類別。

下表顯示按照《香港會計準則》第三十九號「金融工具：確認及計量」可供出售證券之原計量類別，以及該等金融資產按照《香港會計準則》第三十九號所釐定之賬面值與按照《香港財務報告準則》第九號所釐定之賬面值之對賬：

## 二 會計政策變動(續)

### 《香港財務報告準則》第九號「金融工具」(續)

原計量類別	《香港會計準則》 第三十九號 於二零一七年十二 月三十一日之 賬面值	重新分類	重新計量	《香港財務報告 準則》 第九號 於二零一八年一 月一日之賬面值
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
權益證券投資按公允 價值計量且其變動計 入其他全面收益(不可 循環至損益)	-	1,624	79	1,703
其他證券投資按公允 價值計量且其變動計 入損益	-	1,425	-	1,425
可供出售證券	3,049	(3,049)	-	-

本集團選擇繼續採用《香港會計準則》第三十九號之對沖會計政策選項。根據預期信貸虧損模型所計提本集團應收租金、應收分期付款及應收貿易賬款之減值並無對本會計期間本集團之綜合損益表構成重大財務影響。

### 《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」

《香港財務報告準則》第十五號建立釐定收入確認準則、金額及時間之全面框架，取代了《香港會計準則》第十八號「收入」及《香港會計準則》第十一號「建築合約」及相關詮釋。

本集團以全面追溯調整法方式採納《香港財務報告準則》第十五號，並於比對期間之最早開始時間應用此準則及確認累計影響。因此，二零一七年度已披露之資料已被重列。

根據《香港財務報告準則》第十五號，當客戶取得根據合約訂明之產品或服務之控制權時，方會確認出售產品或提供服務之收入。本集團已評估採納《香港財務報告準則》第十五號將與本集團銷售持有待出售物業所產生之收入有關，本會計期間之銷售持有待出售物業所產生之收入以及出售投資物業之收益，會按物業控制權已於本會計期間被轉移至客戶之基準，於本集團之綜合損益表內予以確認。經考慮合約條款、本集團之商業原則及香港和中國內地之法律及監管環境，物業銷售合約並未達到於一段時間內確認收入之準則，因此源自物業銷售之收入繼續按時間節點之基準予以確認。在此之前，銷售持有待出售物業所產生之收入以及出售投資物業之收益於簽訂買賣協議或有關政府機構發出入伙紙/建築完成證明書(以較遲之時間為準)，即有關物業擁有權之風險及回報已被轉移予客戶之時間節點為確認基準。

## 二 會計政策變動(續)

### 《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」(續)

此會計政策之變動已追溯應用，即重列於二零一七年一月一日及二零一八年一月一日之期初結餘，及截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字亦進行相應調整。此導致本集團之相應截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表、以及本集團於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表內之若干項目有以下調整：

	上期報告 港幣百萬元	因採納《香 港財務報 告準則》 第十五號 之影響 港幣百萬元	重列 港幣百萬元
<b>相應截至二零一七年十二月三十一日止年 度之綜合損益表:</b>			
收入	24,453	3,507	27,960
直接成本	(12,726)	(2,618)	(15,344)
其他收入淨額	5,204	(187)	5,017
分銷及推廣費用	(1,077)	(245)	(1,322)
應佔聯營公司盈利減虧損	4,966	(11)	4,955
所得稅	(2,115)	(102)	(2,217)
本年度賬目所示盈利	30,821	344	31,165
應佔:			
本公司股東	30,433	376	30,809
非控股權益	388	(32)	356
本年度基礎盈利	20,351	(240)	20,111
應佔:			
本公司股東	19,557	(41)	19,516
非控股權益	794	(199)	595
賬目所示每股盈利 – 基本及攤薄	港幣6.92元 <sup>(*)</sup>		港幣7.00元 <sup>(*)</sup>
每股基礎盈利 – 基本及攤薄	港幣4.44元 <sup>(*)</sup>		港幣4.43元 <sup>(*)</sup>

(\*) 按相應截至二零一七年十二月三十一日止年度之加權平均股數4,401,000,000股普通股計算(參閱附註九(a))。

### 相應截至二零一七年十二月三十一日止年 度之綜合現金流量表:

出售投資物業收益淨額之調整項目	(1,211)	187	(1,024)
應佔聯營公司盈利減虧損之調整項目	(4,966)	11	(4,955)
增加應收分期付款及應收貸款	(2,647)	917	(1,730)
增加存貨(除透過收購及轉讓附屬公司及 轉撥至投資物業/自投資物業轉撥外)	(3,685)	2,618	(1,067)
增加應收賬款、預付費用及按金	(2,636)	422	(2,214)
增加應付賬款及應付費用	264	(143)	121
增加/(減少)已收預售樓宇訂金	1,303	(3,461)	(2,158)
出售投資物業及其他物業、廠房及設備所得 款項	3,427	(997)	2,430

## 二 會計政策變動(續)

### 《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」(續)

	上期報告 港幣百萬元	因採納《香 港財務報 告準則》 第十五號 之影響 港幣百萬元	重列 港幣百萬元
<b>於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表:</b>			
投資物業	172,673	821	173,494
聯營公司權益	59,506	(15)	59,491
存貨	73,602	617	74,219
應收賬款及其他應收款	19,452	(2,017)	17,435
應付賬款及其他應付款	(23,355)	(170)	(23,525)
應付稅項	(1,968)	106	(1,862)
遞延稅項負債	(6,607)	(11)	(6,618)
保留盈利	236,838	(551)	236,287
非控股權益	5,487	(118)	5,369
<b>於二零一七年一月一日之綜合財務狀況表:</b>			
投資物業	131,850	10	131,860
聯營公司權益	53,936	(3)	53,933
存貨	75,242	3,234	78,476
應收賬款及其他應收款	10,651	(678)	9,973
應付賬款及其他應付款	(21,223)	(3,773)	(24,996)
應付稅項	(1,054)	197	(857)
保留盈利	212,345	(927)	211,418
非控股權益	5,767	(86)	5,681

本集團現時向客戶提供不同之付款計劃，當該合約存在重大融資部分時，將會調整出售物業之交易價格及收益金額。

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，於財務狀況表中被確認為「應收賬款及其他應收款」內之合約資產(參閱附註十三)。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，於財務狀況表中被確認為「應付賬款及其他應付款」內之合約負債(參閱附註十四)。

## 二 會計政策變動(續)

### **《香港會計準則》第四十號之修訂「投資物業」**

《香港會計準則》第四十號「投資物業」之修訂其中要求實體於轉讓至/自投資物業之物業需在出現用途改變並當(i)物業符合或停止符合投資物業之定義時；及(ii)有證據證明用途改變而並非實體之管理層對物業用途意向之改變時，方可作出。本集團或其任何附屬公司之符合此修訂對本集團本會計期間之綜合財務報表並無任何財務影響。

本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋，當中包括以下可能與本集團相關者：

### **《香港財務報告準則》第十六號「租賃」**

根據《香港財務報告準則》第十六號，承租人需於租賃啟始時或採用《香港財務報告準則》第十六號時之較早者，在財務狀況表上確認使用權資產及租賃負債，以及在損益表上確認與使用權資產相關之折舊支出及與租賃負債相關之利息費用。管理層已初步評估採用《香港財務報告準則》第十六號之影響，預期採用《香港財務報告準則》第十六號會導致(i)本集團於截至二零一九年一月一日之保留盈利(除稅後)需作出累計減少港幣16,000,000元之追溯調整；(ii)需在本集團於截至二零一九年一月一日之綜合財務狀況表上確認使用權資產及租賃負債，金額分別為港幣952,000,000元及港幣1,012,000,000元；及(iii)僅為示範參考之用，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之綜合損益表上錄得折舊支出及融資成本總金額高於經營租賃費用之部分(除稅後)淨額港幣6,000,000元。

### 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：

	二零一八年	二零一七年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
銷售物業(二零一七年-重列)	13,335	20,029
租金收入	6,020	5,678
百貨業務(註)	1,496	834
其他業務	1,131	1,419
總額(附註十(b))	<u>21,982</u>	<u>27,960</u>

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486,000,000元(二零一七年：港幣417,000,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，源自有關於本集團位於香港及中國內地發展中物業於物業竣工完成前所簽署之銷售合約、及尚待完成轉讓之待銷售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 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

	二零一八年	二零一七年
	港幣百萬元	(重列) 港幣百萬元
轉讓附屬公司權益之收益淨額		
並關於(註(i))		
— 投資物業(註(i)(a))	846	159
— 待發展物業(註(i)(b))	598	1,490
— 酒店物業(註(i)(c))	-	2,188
	<u>1,444</u>	<u>3,837</u>
出售投資物業收益淨額(二零一七年-重列)	234	1,024
	<u>1,678</u>	<u>4,861</u>
清算附屬公司之收益淨額	-	33
按公允價值計量且其變動計入損益並被分類		
為金融資產之公允價值虧損淨額	(93)	-
衍生金融工具公允價值收益/(虧損)淨額:		
— 利率掉期合約及跨貨幣掉期合約	91	21
— 其他衍生金融工具	13	(35)
現金流量對沖:由對沖儲備重新分類		
至損益(註(ii))	(519)	(371)
出售可供出售證券收益淨額	-	336
應收貿易賬款之減值虧損撥回淨額(附註十(c))	25	2
存貨(撥備)/撥備撥回淨額	(90)	25
外幣兌換收益淨額(附註六(d))	89	79
其他	326	66
	<u>1,520</u>	<u>5,017</u>

#### 四 其他收入淨額(續)

註：

- (i) 轉讓附屬公司權益之收益淨額包括：
- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度內，一項為數港幣 846,000,000 元有關於轉讓擁有香港北角京華道 18 號之投資物業之附屬公司權益之收益(二零一七年：一項為數港幣 160,000,000 元有關於轉讓擁有中國內地北京市之北京「恒基中心」之附屬公司權益之收益及一項為數港幣 1,000,000 元有關於轉讓合共擁有香港半山「輝煌臺」之若干零售商舖之附屬公司權益之虧損)；
- (b) 一項為數港幣 598,000,000 元之轉讓附屬公司權益之收益淨額，有關於本集團轉讓兩間全資附屬公司之全部權益予一間合營企業(本集團於該合營企業擁有 50%權益)(二零一七年：截至二零一七年十二月三十一日止年度內，一項為數港幣 1,146,000,000 元有關於轉讓擁有中國內地廣州市芳村之一個地塊項目之附屬公司權益之收益及一項為數港幣 344,000,000 元有關轉讓合共擁有位於中國內地鞍山市、大連市、廣州市、鐵嶺市及瀋陽市之若干物業發展項目之附屬公司權益之收益)；及
- (c) 截至二零一七年十二月三十一日止年度內，一項為數港幣 697,000,000 元有關於轉讓擁有北角「麗東軒」物業之附屬公司權益予一名被視為關聯人士之收益及一項為數港幣 1,491,000,000 元有關於轉讓擁有「觀塘麗東酒店」物業之附屬公司權益之收益。
- (ii) 此金額包括(1)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貸款(為對沖項目)及其相關利率掉期合約(為對沖工具)之間的對沖關係於截至二零一八年十二月三十一日止年度內撤銷(二零一七年：累計虧損淨額(除稅前)港幣 351,000,000 元，乃由於本公司之全資附屬公司之若干銀行貸款(為對沖項目)及其相關利率掉期合約(為對沖工具)之間的對沖關係撤銷)；及(2)其他由權益重新分類至損益之項目之金額港幣零元(二零一七年：港幣 20,000,000 元)。



## 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二零一八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 10,465,000,000 元(二零一七年：港幣 9,911,000,000 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 200,000,000 元(二零一七年：港幣 238,000,000 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二零一八年十二月三十一日止年度之公允價值淨收益之總額(扣除遞延稅項後)為港幣 16,815,000,000 元(二零一七年：港幣 13,501,000,000 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))	<b>9,736</b>	<b>729</b>	<b>10,465</b>
減：			
遞延稅項(附註九(b))	-	<b>(200)</b>	<b>(200)</b>
非控股權益應佔公允價值收益 (扣除遞延稅項後)	<b>(13)</b>	-	<b>(13)</b>
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)	<b>9,723</b>	<b>529</b>	<b>10,252</b>
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註九(b))	<b>1,267</b>	-	<b>1,267</b>
- 合營企業 (本集團應佔) (附註九(b))	<b>5,198</b>	<b>98</b>	<b>5,296</b>
	<b>16,188</b>	<b>627</b>	<b>16,815</b>

## 五 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加 (續)

截至二零一七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))	8,775	1,136	9,911
減：			
遞延稅項(附註九(b))	-	(238)	(238)
非控股權益應佔公允價值收益 (扣除遞延稅項後)	(51)	-	(51)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)	8,724	898	9,622
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註九(b))	950	-	950
- 合營企業 (本集團應佔) (附註九(b))	2,890	39	2,929
	12,564	937	13,501

## 六 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
<b>(a) 融資成本：</b>		
銀行借款利息	1,320	841
須於五年內全部償還之借款之利息	620	511
須於五年後償還之借款之利息	94	22
其他借貸成本	144	160
	<u>2,178</u>	<u>1,534</u>
減：資本化之金額(註)	<u>(1,368)</u>	<u>(697)</u>
融資成本	<u>810</u>	<u>837</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2.08%至4.35%之間(二零一七年：介乎2.18%至4.91%之間)之息率資本化。</p>		
<b>(b) 董事酬金</b>	<u>183</u>	<u>177</u>
<b>(c) 員工成本(不包括董事酬金)：</b>		
薪酬、工資及其他福利	2,164	2,048
界定供款退休計劃之供款	92	87
	<u>2,256</u>	<u>2,135</u>

## 六 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：(續)

	二零一八年	二零一七年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
(d) 其他項目：		
外幣兌換(收益)/虧損淨額	(32)	416
現金流量對沖：外幣兌換收益		
淨額由權益重新分類	(57)	(495)
	<u>(89)</u>	<u>(79)</u>
銷售成本		
— 待銷售之物業(二零一七年-重列)	6,935	12,955
— 存貨	718	281
核數師酬金		
— 審核服務	20	18
— 非審核服務	16	11
折舊(附註十(c))	68	94
經營租賃費用：租賃物業之最低		
租賃支付款項	351	235
扣除直接支銷港幣 1,494,000,000 元 (二零一七年：港幣 1,378,000,000 元)		
後投資物業之租金收入(註(i))	(4,349)	(4,140)
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並		
被分類為金融資產之投資(二零一七		
年：可供出售證券投資)，兩者合共之		
股息收入(註(ii))		
— 上市	(101)	(206)
— 非上市	(16)	(8)

註：

- (i) 投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣38,000,000元(二零一七年：港幣32,000,000元)。
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度內，來自於本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：

	二零一八年	二零一七年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>本期稅項 — 香港利得稅撥備</b>		
本年度撥備(二零一七年-重列)	570	1,028
以往年度撥備少計/(多計)	98	(2)
	<u>668</u>	<u>1,026</u>
<b>本期稅項 — 香港以外稅項撥備</b>		
本年度撥備	726	1,166
以往年度撥備少計/(多計)	8	(43)
	<u>734</u>	<u>1,123</u>
<b>本期稅項 — 土地增值稅撥備</b>		
本年度撥備	627	389
以往年度撥備少計	-	5
	<u>627</u>	<u>394</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時性差異(二零一七年-重列)	94	(326)
	<u>94</u>	<u>(326)</u>
	<u><b>2,123</b></u>	<u><b>2,217</b></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%(二零一七年：16.5%)稅率計算(經計入由香港特別行政區政府允許於二零一七年/二零一八年課稅年度應付稅款一次性寬減 75% (每項業務上限為港幣 30,000 元(二零一六年/二零一七年課稅年度：港幣 20,000 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

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣 5 角 (二零一七年：每股港幣 4 角 8 仙)	2,201	1,921
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(二零一七年：每股港幣 1 元 2 角 3 仙)	<u>5,722</u>	<u>4,921</u>
	<u>7,923</u>	<u>6,842</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

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 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 2 角 3 仙 (二零一七年：每股港幣 1 元 1 角 3 仙)	<u>4,921</u>	<u>4,110</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31,157,000,000元(二零一七年(重列)：港幣30,809,000,000元)及本年度內已發行普通股之加權平均股數4,401,000,000股普通股(二零一七年：4,401,000,000股普通股\*)，計算如下：

	二零一八年 百萬股	二零一七年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	4,001	3,637
就二零一七年派發之紅股而發行之普通股股份 之加權平均股數	-	364
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	400
本年度普通股之加權平均股數 (二零一七年：經調整)	4,401	4,401

於本年度及相應截至二零一七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，此乃由於兩年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

\* 就二零一八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19,765,000,000元(二零一七年(重列)：港幣19,516,000,000元)額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零一八年	二零一七年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
本公司股東應佔盈利(二零一七年-重列)	31,157	30,809
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)	(10,465)	(9,911)
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)	200	238
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)	(1,267)	(950)
– 合營企業(附註五)	(5,296)	(2,929)
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(二零一七年-重列)	5,704	2,438
– 聯營公司及合營企業	-	28
非控股權益之影響(二零一七年-重列)	(268)	(207)
基礎盈利(二零一七年-重列)	<u>19,765</u>	<u>19,516</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))(二零一七年-重列)	<u>港幣4.49元</u>	<u>港幣4.43元*</u>

\* 就二零一八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，於本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，並因此已包括在本年度之本公司股東應佔盈利之內)港幣5,423,000,000元(二零一七年(重列)：港幣2,208,000,000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、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

截至二零一八年及二零一七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)

	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
	<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>4,269</u>	<u>15,063</u>	<u>15,063</u>	<u>(213)</u>	<u>(213)</u>	<u>14,850</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>8,808</u>	<u>19,602</u>	<u>19,602</u>	<u>(213)</u>	<u>(213)</u>	<u>19,389</u>	<u>19,389</u>
存貨(撥備)/撥備撥回淨額		(90)		1	(89)		-		(89)	
出售物業權益(註(iv))	(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
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(v))						
— 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
	<b>538</b>	<b>1,915</b>	<b>(283)</b>	<b>2,170</b>	<b>3,095</b>	<b>5,265</b>
應佔合營企業盈利減虧損(註(vi))	<b>270</b>	<b>6,535</b>	<b>142</b>	<b>6,947</b>	<b>-</b>	<b>6,947</b>
	<b>808</b>	<b>8,450</b>	<b>(141)</b>	<b>9,117</b>	<b>3,095</b>	<b>12,212</b>

## 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	綜合 分部業績	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	收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元
截至二零一七年十二月三十一日止年度(重列)										
物業發展										
香港(重列)	13,062	4,017	392	129	13,454	4,146	(735)	(243)	12,719	3,903
中國內地	6,967	1,442	3,442	1,097	10,409	2,539	-	(2)	10,409	2,537
	<u>20,029</u>	<u>5,459</u>	<u>3,834</u>	<u>1,226</u>	<u>23,863</u>	<u>6,685</u>	<u>(735)</u>	<u>(245)</u>	<u>23,128</u>	<u>6,440</u>
物業租賃										
香港	3,979	2,955	2,776	2,353	6,755	5,308	(9)	(3)	6,746	5,305
中國內地	1,699	1,332	14	12	1,713	1,344	-	-	1,713	1,344
	<u>(註(ii)) 5,678</u>	<u>4,287</u>	<u>2,790</u>	<u>2,365</u>	<u>8,468</u>	<u>6,652</u>	<u>(9)</u>	<u>(3)</u>	<u>8,459</u>	<u>6,649</u>
百貨業務	834	265		-		265		(27)		238
其他業務	1,419	1,004		462		1,466		-		1,466
	<u>27,960</u>	<u>11,015</u>		<u>4,053</u>		<u>15,068</u>		<u>(275)</u>		<u>14,793</u>
公用事業及能源	-	-		3,782		3,782		-		3,782
	<u>27,960</u>	<u>11,015</u>		<u>7,835</u>		<u>18,850</u>		<u>(275)</u>		<u>18,575</u>
存貨撥備撥回/(撥備)淨額		25		(1)		24		-		24
出售物業權益(重列) (註(iv))	(附註四)	4,861		15		4,876		(58)		4,818
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(1,559)		(239)		(1,798)		(7)		(1,805)
經營盈利(重列)		14,342		7,610		21,952		(340)		21,612
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		9,911		3,893		13,804		(51)		13,753
融資成本		(837)		(662)		(1,499)		12		(1,487)
銀行利息收入		633		121		754		(5)		749
融資成本淨額		(204)		(541)		(745)		7		(738)
除稅前盈利(重列)		24,049		10,962		35,011		(384)		34,627
所得稅(重列)		(2,217)		(1,629)		(3,846)		28		(3,818)
本年度盈利(重列)		<u>21,832</u>		<u>9,333</u>		<u>31,165</u>		<u>(356)</u>		<u>30,809</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
截至二零一七年十二月三十一日止年度(重列)						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(v))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	744	(271)	473	2,942	3,415
美麗華酒店企業有限公司	-	639	60	699	-	699
香港小輪(集團)有限公司	23 (重列)	39	38	100	-	100
— 非上市聯營公司	547	140	54	741	-	741
	<u>570</u>	<u>1,562</u>	<u>(119)</u>	<u>2,013</u>	<u>2,942</u>	<u>4,955</u>
應佔合營企業盈利減虧損(註(vi))	111	4,112	155	4,378	-	4,378
	<u>681</u>	<u>5,674</u>	<u>36</u>	<u>6,391</u>	<u>2,942</u>	<u>9,333</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，該分部間收入有關「物業租賃」之須報告分部為港幣321,000,000元(二零一七年：港幣315,000,000元)及有關「其他」之須報告分部為港幣2,882,000,000元(二零一七年：港幣1,206,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣5,432,000,000元(二零一七年：港幣5,125,000,000元)及與租金相關之收入港幣588,000,000元(二零一七年：港幣553,000,000元)，本年度合共為港幣6,020,000,000元(二零一七年：港幣5,678,000,000元)。
- (iii) 本年度未分配之總公司及企業費用淨額港幣1,414,000,000元(二零一七年：港幣1,559,000,000元)已扣除本年度利率掉期合約及跨貨幣掉期合約公允價值收益淨額港幣91,000,000元(二零一七年：港幣21,000,000元)(參閱附註四)，及由於本集團之若干銀行貸款及其相關利率掉期合約之間的對沖關係於本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(二零一七年：本集團之若干銀行貸款及其相關利率掉期合約之間的對沖關係於年度內撤銷及其他重新分類項目以致由對沖儲備重新分類至損益之虧損港幣371,000,000元)(參閱附註四)。撤除上述收益(虧損)後，本集團未分配之總公司及企業費用淨額為港幣986,000,000元(二零一七年：港幣1,209,000,000元)。
- (iv) 出售物業權益之收益總額包括港幣1,080,000,000元(二零一七年(重列)：港幣1,198,000,000元)，為本集團加總(1)轉讓持有投資物業之附屬公司權益之收益淨額港幣846,000,000元(二零一七年：港幣159,000,000元)(參閱附註四)；(2)轉讓投資物業之收益淨額港幣234,000,000元(二零一七年(重列)：港幣1,024,000,000元)(參閱附註四)(在扣減非控股權益應佔該等收益淨額之前)；及(3)應佔一間聯營公司出售投資物業收益港幣零元(二零一七年：港幣15,000,000元)。在扣減非控股權益應佔該等收益淨額之金額港幣48,000,000元(二零一七年(重列)：港幣57,000,000元)，並於加回本集團應佔其出售投資物業並累計至出售時之公允價值收益港幣5,302,000,000元(二零一七年(重列)：港幣2,292,000,000元)之後，出售投資物業之收益總額為港幣6,334,000,000元(二零一七年(重列)：港幣3,433,000,000元)並確認列入本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度內之基礎盈利。

## 十 分部報告 (續)

### (a) 須報告分部業績(續)

註：(續)

- (v) 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1,915,000,000元(二零一七年：港幣1,562,000,000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1,267,000,000元(二零一七年：港幣950,000,000元)。

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283,000,000元(二零一七年：港幣119,000,000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107,000,000元(二零一七年：港幣93,000,000元)。

- (vi) 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6,535,000,000元(二零一七年：港幣4,112,000,000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5,296,000,000元(二零一七年：港幣2,929,000,000元)。

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142,000,000元(二零一七年：港幣155,000,000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143,000,000元(二零一七年：港幣138,000,000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、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。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，投資物業及其他物業、廠房及設備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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	(重列)		(重列)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港(二零一七年 -重列)	<b>16,568</b>	19,267	<b>239,009</b>	224,758
中國內地	<b>5,414</b>	8,693	<b>53,410</b>	53,442
	<b>21,982</b>	27,960	<b>292,419</b>	278,200
	(附註三)	(附註三)		

### (c) 其他分部資料

	折舊		應收貿易賬款之(減值虧損撥回)/減值虧損	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展	<b>8</b>	7	-	-
物業租賃	<b>2</b>	4	(2)	2
百貨業務	<b>38</b>	33	-	-
其他業務	<b>20</b>	50	(23)	(4)
	<b>68</b>	94	<b>(25)</b>	(2)
	(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317,000,000元(二零一七年: 港幣332,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一七年: 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

	二零一八年	二零一七年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>物業發展</b>		
供發展後銷售之待發展租賃土地	11,193	10,577
供發展後銷售之待發展/發展中物業	80,781	57,124
待銷售之已建成物業(二零一七年-重列)	5,065	6,437
	<b>97,039</b>	74,138
<b>其他業務</b>		
存貨	138	81
	<b>97,177</b>	74,219

### 十三 應收賬款及其他應收款

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元
應收分期款(二零一七年-重列)	358	319
應收貸款	501	866
應收賬款、預付費用及按金(二零一七年-重列)	14,045	16,020
應收客戶合約工程款 <sup>(A)</sup>	52	28
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	190	-
衍生金融工具	47	67
應收聯營公司款項	32	10
應收合營企業款項	14	125
	<b>15,239</b>	<b>17,435</b>

(A) 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(參閱附註二)。

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。於二零一八年十二月三十一日，本集團有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%，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基於本集團之建築工作已滿意地通過檢查。

除為數港幣9,429,000,000元(二零一七年：港幣8,011,000,000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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之應收貸款包括以下金額：

	於十二月三十一日		年利率(%)	償還日期
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元		
(i) 有抵押貸款				
	131	138	12%	二零一九年六月三十日
小計:	131	138		
(ii) 無抵押貸款				
	370	-	5.22%	二零一九年三月三十一日至二零一九年六月十四日期間
	-	310	6%	已於二零一八年五月五日全數收回
	-	146	6%	已於二零一八年五月十二日全數收回
	-	272	4.35%	償還日期已延至二零二零年十二月四日並已被分類為非流動資產中之「其他金融資產」內
小計:	370	728		
總計:	501	866		

### 十三 應收賬款及其他應收款 (續)

此款項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：

	二零一八年	二零一七年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	483	421
逾期一個月或以上至三個月內	21	23
逾期三個月或以上至六個月內	14	12
逾期六個月或以上	35	33
	<hr/>	<hr/>
	553	489
	<hr/>	<hr/>

## 十四 應付賬款及其他應付款

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元
應付賬款及應付費用(二零一七年-重列)	6,217	7,538
應付客戶合約工程款 <sup>(#)</sup>	5	9
租約及其他按金	1,630	1,542
已收預售樓宇訂金(二零一七年-重列) <sup>(#)</sup>	16,290	10,225
衍生金融工具	295	82
應付聯營公司款項	154	2,878
應付合營企業款項	2,522	1,251
	<hr/>	<hr/>
	27,113	23,525
	<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(參閱附註二)。

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 10% 作為訂金。此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 港幣百萬元
於二零一八年一月一日	10,225
匯兌差額	(36)
於本年度內確認為收入(於年初包括在合約負債內) 而導致合約負債減少	(5,123)
於本年度內收客戶有關於年末仍為在建中物業項 目之預售樓宇訂金以及已完成並尚待轉讓/完 成之物業項目而導致合約負債增加	11,224
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日	<b>16,290</b>
	<hr/> <hr/>

- (a) 除為數港幣973,000,000元(二零一七年：港幣924,000,000元)之款項乃預期超過一年後償還外，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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	2,187	1,765
於一個月後但三個月內到期	288	526
於三個月後但六個月內到期	152	268
於六個月後到期	1,281	2,244
	<hr/>	<hr/>
	<b>3,908</b>	4,803
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

- (c) 除為數(i)港幣398,000,000元(二零一七年：港幣零元)之應付一間合營企業款項乃無抵押、付息且其年利率為4%及應於二零一九年五月二日全部償還；(ii)港幣288,000,000元(二零一七年：港幣零元)之應付一間合營企業款項乃無抵押、付息且其年利率為3.48%及應於二零一九年九月六日全部償還；及(iii)港幣233,000,000元之應付一間合營企業款項乃無抵押、付息且其年利率為4%及應於二零一九年十月三十一日全部償還(二零一七年：為數港幣244,000,000元之應付一間合營企業款項乃無抵押、付息且其年利率為4%及償還日期已延至二零一九年十月三十一日)之外，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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，誠如附註二所述，於本會計期間採納《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」導致若干比較數字經已重列。

## 十七 業績之審閱

截至二零一八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)，已就本集團截至二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表一併參閱。

### 採納新會計準則進行之重列

《香港財務報告準則》第九號「金融工具」於二零一八年一月一日開始生效，根據該準則，證券投資分類為指定為「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投資」或「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」，並依據證券之性質及特徵將公允價值變動分別計入其他全面收益及損益。該等會計政策變動已追溯應用，但根據《香港財務報告準則》第九號之過渡性條款並不重列比較數字，惟於二零一八年一月一日本集團之公允價值儲備（根據《香港財務報告準則》第九號分類為「可循環至損益」及「不可循環至損益」）、保留盈利及非控股權益之期初結餘已經重列。

根據於二零一八年一月一日開始對本集團生效之《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」，當客戶取得根據合約訂明之產品或服務之控制權時，方會確認出售產品或提供服務之收入。本集團已評估採納《香港財務報告準則》第十五號將與本集團銷售持有待出售物業所產生之收入及出售投資物業之收益確認有關，據此，於本會計期間內銷售持有待出售物業所產生之收入及出售投資物業之收益，會按物業控制權已於本會計期間被轉移至買方之基準，於本集團之綜合損益表內予以確認。在此之前，銷售持有待出售物業所產生之收入及出售投資物業之收益於簽訂買賣協議或有關政府機構發出入伙紙/建築完成證明書(以較遲之時間為準)，即有關物業擁有權之風險及回報已被轉移予買方之時間節點為確認基準。採納《香港財務報告準則》第十五號要求追溯應用，需要重列本集團於二零一七年一月一日及二零一八年一月一日之綜合財務狀況表之期初結餘，並相應調整由二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日止期間之比較數字。此導致本集團相應截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表、及本集團於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表，均需要進行該等重列。



## 收入及盈利

須報告分部	收入			經營盈利貢獻		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一七年 (重列)	增加/ (減少) %	二零一八年	二零一七年 (重列)	增加/ (減少) %
港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元		
- 物業發展 (二零一七年-重列)	13,335	20,029	-33%	5,273	5,459	-3%
- 物業租賃	6,020	5,678	+6%	4,520	4,287	+5%
- 百貨業務	1,496	834	+79%	296	265	+12%
- 其他業務	1,131	1,419	-20%	705	1,004	-30%
	<b>21,982</b>	<b>27,960</b>	<b>-21%</b>	<b>10,794</b>	<b>11,015</b>	<b>-2%</b>

截至十二月三十一日止年度			增加 %
二零一八年	二零一七年 (重列)		
港幣百萬元	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)	31,157	30,809	+1%
- 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)	19,765	19,516	+1%

### 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)。為使集團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，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)港幣5,423,000,000元(二零一七年(經《香港財務報告準則》第十五號之重列)：港幣2,208,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

撇除對截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止之兩個年度基礎盈利之若干一次性收入/支出項目之影響後，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)	
	二零一八年	二零一七年 (重列)	港幣百萬元	%
	港幣百萬元	港幣百萬元		
基礎盈利(二零一七年 - 重列)	<b>19,765</b>	19,516	249	+1%
(減)/加：				
一次性(收入)/支出項目 -				
出售公司債券投資收益(二零一七年：出售若干可供出售證券之除稅後收益)	<b>(13)</b>	(316)	303	
由於本年度內並無應用對沖會計處理，有關若干利率掉期合約及跨貨幣掉期合約之衍生金融工具之公允價值除稅後收益淨額(二零一七年：由於年度內若干非有效部分之現金流量對沖，有關若干利率掉期合約之衍生金融工具之公允價值除稅後收益淨額)	<b>(76)</b>	(18)	(58)	
由於本年度撤銷本集團若干銀行貸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(扣除稅項後)至損益	<b>433</b>	293	140	
本集團於美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」，為本集團之上市聯營公司)之股權權益，因其他持有人(本集團除外)行使美麗華認股權證(於二零一八年一月十九日屆滿)所附帶之認購權，而被攤薄所產生之一次性損失	<b>36</b>	20	16	
本集團應佔香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」，為本集團之上市聯營公司)之資產之一次性撥備	<b>83</b>	-	83	
<b>經調整基礎盈利</b>	<b><u>20,228</u></b>	<u>19,495</u>	<u>733</u>	<b>+4%</b>

下文載列主要須報告分部之討論。

## 物業發展

誠如上文「採納新會計準則進行之重列」一段所述，相應截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字已根據《香港財務報告準則》第十五號之收入確認新會計政策重列。因此，本集團之附屬公司、聯營公司及合營企業從事物業發展之總收入及除稅前盈利之下列表現，均按可比較基準評估。

### 總收入 - 附屬公司

截至二零一八年及二零一七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		減少 港幣百萬元	%
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港(二零一七年 - 重列)	9,765	13,062	(3,297)	-25%
中國內地	3,570	6,967	(3,397)	-49%
	<u>13,335</u>	<u>20,029</u>	<u>(6,694)</u>	-33%

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已竣工完成之物業發展項目包括「帝滙豪庭」(由本集團之合營企業持有)、「海柏匯」(由香港小輪(集團)有限公司(為本集團之上市聯營公司)持有)及「加多利軒」(由本集團全資附屬公司持有)。就此而言，「帝滙豪庭」及「加多利軒」累計至二零一八年十二月三十一日之銷售單位乃計劃於二零一八年十二月三十一日後交付予買方。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度並無確認來自「加多利軒」之收入貢獻。按此，截至二零一八年十二月三十一日止年度香港物業銷售之總收入，主要來自(i)本集團轉讓其於一間全資附屬公司之全部已發行股份及股東貸款，該公司持有新界屯門市地段 500 號第 56 區管翠路發展中項目，本集團已收取銷售代價款為港幣 6,600,000,000 元(「屯門項目轉讓」)，並且該項交易已於二零一八年一月五日完成；及(ii)其他主要已完成項目為港幣 3,165,000,000 元。相比之下，相應截至二零一七年十二月三十一日止年度香港物業銷售之總收入(經《香港財務報告準則》第十五號重列)，來自於該年度內竣工完成之物業發展項目為港幣 5,179,000,000 元、以及來自其他主要已完成項目為港幣 7,883,000,000 元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入來自出售於本年度內竣工完成之物業發展項目，即長沙市「恒基·凱旋門」第 3B 期及蘇州市「水漾花城」第三期 F1F2 項目合共港幣 2,432,000,000 元、及來自於二零一八年一月一日以前竣工完成之其他物業發展項目(其中包括宜興市「恒基·響瓏湖濱」、宜興市「響瓏島」、蘇州市「水漾花城」及蘇州市「水漾花城」第 G3 期第一幢及第二幢)為港幣 1,138,000,000 元。相比之下，相應截至二零一七年十二月三十一日止年度中國內地物業銷售之總收入，來自出售於該年度內竣工完成之物業發展項目港幣 3,184,000,000 元、來自出售瀋陽市及鞍山市之物業發展項目港幣 2,447,000,000 元、以及來自於二零一七年一月一日以前竣工完成之其他物業發展項目港幣 1,336,000,000 元。

### 除稅前盈利 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一八年及二零一七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)	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港(二零一七年 - 重列)	3,571	3,903	(332)	-9%
中國內地	3,138	2,537	601	+24%
	<u>6,709</u>	<u>6,440</u>	<u>269</u>	+4%

儘管如上文所述，截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團來自香港物業銷售之總收入減少 25%，但截至二零一八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減少幅度則較小為港幣 332,000,000 元(或 9%)，原因為屯門項目轉讓完成後所產生之除稅前盈利貢獻為港幣 2,780,000,000 元，利潤率相對較高。

截至二零一八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增加港幣 601,000,000 元(或 24%)，主要來自長沙市「恒基·凱旋門」第 3B 期及蘇州市「水漾花城」第三期 F1F2 項目(均為於二零一八年十二月三十一日止年度內竣工完成之項目)，物業銷售之除稅前盈利貢獻總額為港幣 605,000,000 元，以及本集團應佔蘇州市「恒基·旭輝城」項目(為本集團之一間聯營公司所持有)之物業銷售除稅前盈利貢獻按年增加港幣 467,000,000 元，惟被來自位於宜興市「恒基·響瓏湖濱」之物業銷售除稅前盈利貢獻按年減少港幣 193,000,000 元及本集團應佔來自位於上海市「恒基·旭輝中心」項目(為本集團之一間聯營公司所持有)之物業銷售除稅前盈利貢獻按年減少港幣 256,000,000 元而部分抵銷。

	截至十二月三十一日止年度		增加(減少)	
	二零一八年	二零一七年 (重列)	港幣百萬元	%
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：				
附屬公司(二零一七年 - 重列)	5,127	5,214	(87)	-2%
聯營公司(二零一七年 - 重列)	1,091	922	169	+18%
合營企業	491	304	187	+62%
	<u>6,709</u>	<u>6,440</u>	<u>269</u>	<u>+4%</u>

本集團應佔聯營公司截至二零一八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 169,000,000 元(或 18%)，主要乃由於(i)本集團應佔來自位於香港「海柏匯」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻港幣 53,000,000 元(二零一七年：無)；及(ii)本集團應佔來自中國內地蘇州市「恒基·旭輝城」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 467,000,000 元，惟被(iii)本集團應佔位於香港「臻璈」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣 76,000,000 元；及(iv)本集團應佔位於中國內地上海市「恒基·旭輝中心」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣 256,000,000 元而部分抵銷。

本集團應佔合營企業截至二零一八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 187,000,000 元(或 62%)，主要乃由於本集團應佔位於成都市「成都環貿廣場」項目、西安市「御錦城」項目及大連市「恒基·碧桂園金石灘」項目(均為位於中國內地之項目)之物業銷售除稅前盈利貢獻增加總額港幣 150,000,000 元。

## 物業租賃

### 總收入 - 附屬公司

截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年	二零一七年	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	4,200	3,979	221	+6%
中國內地	1,820	1,699	121	+7%
	<u>6,020</u>	<u>5,678</u>	<u>342</u>	<u>+6%</u>

## 除稅前租金淨收入 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一八年及二零一七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 港幣百萬元	%
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	5,587	5,305	282	+5%
中國內地	1,438	1,344	94	+7%
	<u>7,025</u>	<u>6,649</u>	<u>376</u>	+6%
<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	4,518	4,284	234	+5%
聯營公司	842	794	48	+6%
合營企業	1,665	1,571	94	+6%
	<u>7,025</u>	<u>6,649</u>	<u>376</u>	+6%

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零一八年十二月三十一日止年度總收入按年增加 6% 乃由於本集團之寫字樓投資物業(其中主要包括「友邦廣場」、「富衛金融中心」及「友邦九龍金融中心」)續租租金增長、「宏利金融中心」之新租賃租約、以及本集團之商業投資物業完成翻新工程後獲得新租賃租約(主要包括「新港城中心」及「粉嶺中心」)以致租金收入有所增加所致。因此，除稅前租金淨收入按年增加 5%。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零一八年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年增加 7%，及除稅前租金淨收入貢獻按年增加 7%。儘管近期人民幣匯兌港元疲弱，但於截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣匯兌港元之平均匯率較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度仍然升值約 3%，並因此導致了部分上述按年之增幅。此外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度之租金收入及除稅前租金淨收入之增加亦主要來自位於北京市之「環球金融中心」，其租金收入及除稅前租金淨收入於截至二零一八年十二月三十一日止年度分別增加 15% 及 20%。但由於截至二零一八年十二月三十一日止年度內位於廣州市之「恒寶廣場」進行翻新工程，引致租金收入及除稅前租金淨收入貢獻分別減少 23% 及 50% 並因此部分抵銷前述之增長。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，於截至二零一八年十二月三十一日止年度為 79%(二零一七年：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有名稱)，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。恒發於二零一八年五月三十一日完成收購 UNY 香港，以致 UNY 香港於二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日期間內成為恒發之全資附屬公司。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，百貨業務之收入貢獻為港幣 1,496,000,000 元(二零一七年：港幣 834,000,000 元)，較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度按年增加港幣 662,000,000 元(或 79%)。收入之增加主要乃由於(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度，千色 Citistore 之收入貢獻較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度按年增加港幣 43,000,000 元，乃由於二零一八年一月份及二月份之天氣顯著較冷，導致冬季商品之銷售有所增加，以及截至二零一八年十二月三十一日止年度香港零售行業市場氣氛逐漸改善；及(ii)於二零一八年五月三十一日恒發完成收購 UNY 香港後，UNY 香港於二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日期間內所產生之收入貢獻為港幣 619,000,000 元(二零一七年：無)。

截至二零一八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支出後)亦增加港幣 31,000,000 元(或 12%)至港幣 296,000,000 元(二零一七年：港幣 265,000,000 元)。此增加主要由於誠如上文第(i)項所述之原因，千色 Citistore 於截至二零一八年十二月三十一日止年度之盈利貢獻按年增加港幣 26,000,000 元所致。

## 其他業務

其他業務主要包括酒店經營、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。

截至二零一八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 1,131,000,000 元及港幣 705,000,000 元，較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度之收入港幣 1,419,000,000 元減少港幣 288,000,000 元(或 20%)及盈利貢獻港幣 1,004,000,000 元減少港幣 299,000,000 元(或 30%)，主要原因如下：

- (i) 建築工程收入貢獻減少港幣 150,000,000 元，主要乃由於「海柏匯」項目建築合約完成所致；
- (ii) 由於本集團「麗東」酒店業務停止營運，酒店營運收入貢獻減少港幣 69,000,000 元；
- (iii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於本集團出售若干上市及非上市權益證券及公司債券之投資，有關股息收入及利息收入之收入貢獻及盈利貢獻分別減少總額港幣 146,000,000 元及港幣 146,000,000 元；
- (iv) 出售租賃土地之收入貢獻及除稅前盈利貢獻分別減少港幣 36,000,000 元及港幣 29,000,000 元；

- (v) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據《香港財務報告準則》第九號，有關本集團於陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)單位之投資被分類為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」，並按規定陽光房地產基金單位之公允價值變動於損益表中確認(二零一七年：無，由於陽光房地產基金單位之任何公允價值變動均於權益內之公允價值儲備中確認)，並於本年度內確認公允價值虧損港幣 93,000,000 元；及
- (vi) 相應截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團出售若干可供出售證券投資之除稅前收益港幣 336,000,000 元並沒有於本年度內再次發生，原因乃誠如下文「重大出售」一段所述由於截至二零一八年十二月三十一日止年度內採納《香港財務報告準則》第九號之會計處理變化，
- 惟被以下部分抵銷：
- (vii) 有關本集團提供第一按揭貸款及第二按揭貸款予物業買方及向若干公司借款人提供定期貸款所收取之利息收入之收入貢獻及除稅前盈利貢獻分別增加港幣 58,000,000 元及港幣 220,000,000 元；及
- (viii) 保安及清潔服務業務所產生之收入貢獻及除稅前盈利貢獻分別增加港幣 69,000,000 元及港幣 33,000,000 元。

## 聯營公司

誠如上文「採納新會計準則進行之重列」一段所述，相應截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字已根據《香港財務報告準則》第十五號之收入確認新會計政策重列。因此，本集團從事物業發展之聯營公司之應佔除稅後盈利貢獻之表現，均按可比較基準評估。

本集團於截至二零一八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 5,265,000,000 元(二零一七年：港幣 4,955,000,000 元(經《香港財務報告準則》第十五號重列))，較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度增加港幣 310,000,000 元(或 6%)。撇除於本年度本集團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)並加回本集團應佔美麗華於相應截至二零一七年十二月三十一日止年度出售一項投資物業之累計公允價值變動後，本集團於截至二零一八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 3,998,000,000 元(二零一七年：港幣 4,033,000,000 元(經《香港財務報告準則》第十五號重列))，較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度減少港幣 35,000,000 元(或 1%)。除稅後基礎盈利之按年減少，主要乃由於本集團應佔來自位於中國內地上海市「恒基·旭輝中心」項目之物業銷售除稅後盈利貢獻減少港幣 171,000,000 元，並抵銷本集團應佔香港中華煤氣之除稅後盈利貢獻增加港幣 126,000,000 元(主要乃由於中國內地公用事業燃氣業務及新能源業務之盈利貢獻增加所致)。



## 合營企業

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後盈利減虧損為港幣 6,947,000,000 元(二零一七年：港幣 4,378,000,000 元)，較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度增加港幣 2,569,000,000 元(或 59%)。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)，本集團於截至二零一八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 1,651,000,000 元(二零一七年：港幣 1,449,000,000 元)，較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度增加港幣 202,000,000 元(或 14%)。除稅後基礎盈利之按年增加，主要乃由於(i)本集團應佔位於中國內地合營企業之物業銷售除稅後盈利貢獻總額增加港幣 160,000,000 元；及(ii)本集團應佔來自「國際金融中心」項目之除稅後盈利貢獻增加港幣 47,000,000 元所致。

## 融資成本

截至二零一八年十二月三十一日止年度，於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 2,178,000,000 元(二零一七年：港幣 1,534,000,000 元)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，於利息資本化後之融資成本為港幣 810,000,000 元(二零一七年：港幣 837,000,000 元)，並在抵銷截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團之銀行利息收入港幣 660,000,000 元(二零一七年：港幣 633,000,000 元)後，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認為費用之融資成本淨額為港幣 150,000,000 元(二零一七年：港幣 204,000,000 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，本集團於二零一八年十二月三十一日之債務總額為港幣 86,630,000,000 元(二零一七年：港幣 80,304,000,000 元)並且全部均為本集團於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日位處香港之銀行及其他借款。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率約為 2.33%(二零一七年：約為 2.19%)。

## 重估投資物業及發展中投資物業

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團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 10,465,000,000 元(二零一七年：港幣 9,911,000,000 元)。

## 財務資源及資金流動性

### 中期票據發行計劃

於二零一八年十月十五日，根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據發行計劃(「中期票據發行計劃」)，本公司於任何時間由本公司擔保但尚未償還票據之最高本金總額，已由 3,000,000,000 美元增加至 5,000,000,000 美元。於二零一八年十二月三十一日，根據中期票據發行計劃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 7,732,000,000 元(二零一七年：港幣 4,015,000,000 元)，票據償還期限為介乎二年至二十年(二零一七年：介乎七年至二十年)之間。於本年度內本集團已發行擔保票據賬面值增加港幣 3,717,000,000 元，主要乃由於截至二零一八年十二月三十一日止年度內以港元計值發行擔保票據之本金總額港幣 4,889,000,000 元(票據償還期限為介乎二零二零年四月至二零二零年二月之間)，並扣減(ii)於二零一八年九月償還擔保票據本金總額 200,000,000 新加坡元(相當於港幣 1,169,000,000 元)。本集團發行之擔保票據金額增加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)。

### 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：

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一七年 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	33,021	24,675
- 一年後但兩年內	15,924	20,841
- 兩年後但五年內	20,064	27,150
- 五年後	16,521	5,884
同母系附屬公司借款	1,100	1,754
債務總額	86,630	80,304
減：		
現金及銀行結餘	(16,507)	(24,673)
債務淨額	70,123	55,631
股東權益(二零一七年 - 重列)	313,153	292,574
借貸比率(%)	22.4%	19.0%

於二零一八年十二月三十一日之債務總額港幣 86,630,000,000 元(二零一七年：港幣 80,304,000,000 元)為無抵押，並為本集團於香港之銀行及其他借款。於二零一八年十二月三十一日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之 22%(二零一七年：23%) 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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
經營盈利(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 (二零一七年 - 重列)	<b>22,981</b>	23,076
利息支出(於利息資本化前)	<b>2,034</b>	1,374
利息償付比率(倍)(二零一七年 - 重列)	<b>11</b>	17

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、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元、英鎊及日圓計值之擔保票據(「票據」)、以美元計值之定息債券(「債券」)以及以日圓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外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就本金總額於二零一八年十二月三十一日為 629,000,000 美元及 50,000,000 英鎊之票據和債券(二零一七年：629,000,000 美元、50,000,000 英鎊及 200,000,000 新加坡元)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之利率風險及外匯風險。此外，(i)就本集團若干以港元計值及本金總額於二零一八年十二月三十一日為港幣 11,450,000,000 元(二零一七年：港幣 11,450,000,000 元)之銀行借款而言，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之利率風險；及(ii)於二零一八年十二月三十一日以日圓及澳元計值之擔保票據及銀行借款本金總額為 32,000,000,000 日圓及 173,000,000 澳元(二零一七年：本金額為 2,000,000,000 日圓之擔保票據)，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及借款期內之外匯風險。

## 重大收購及出售

### 重大收購

於二零一八年二月十二日，本集團向(i)一名獨立第三方 HKICIM Fund III, L.P.收購一間公司(該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6562 號之一塊土地)之全部已發行股份及股東貸款，總代價約為港幣 6,062,000,000 元；及(ii)一名獨立第三方 HKICIM Fund II, L.P.收購一間公司(該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6565 號之一塊土地)之全部已發行股份及股東貸款，總代價約為港幣 9,896,000,000 元。該收購已於二零一八年二月十四日完成，本集團以銀行及其他借款融資支付總收購現金代價約港幣 15,958,000,000 元。

於二零一八年十一月七日，本集團持有 29.3%權益之一間合營企業，通過公開招標方式以投標價港幣 8,333,000,000 元，獲批一幅位於新九龍內地段第 6574 號之地塊。本集團應佔投標價港幣 2,442,000,000 元，並已於二零一八年十二月四日支付。

### 重大出售

於二零一八年一月四日，本集團與一名獨立第三方簽署一項協議，據此本集團轉讓其於 Trado Investment Limited(「Trado」)之全部已發行股份以及 Trado 及其全資附屬公司遠高發展有限公司(「遠高」)之股東貸款，連同遠高(其擁有位於香港北角京華道 18 號之一項投資物業)之全部權益，現金代價約為港幣 9,950,000,000 元。該項交易已於二零一八年二月二十八日完成。本集團已收取已調整銷售代價款港幣 9,744,000,000 元。本集團已確認該項交易之收益，並列為於截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利分別為港幣 846,000,000 元及港幣 5,609,000,000 元。

於二零一八年七月二十七日，本集團及麗新發展有限公司(統稱「出讓方」)與一名獨立第三方(「受讓方」)簽署一項有條件之協議，據此，其中包括出讓方轉讓其於一間合營企業「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)，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，包括本集團應佔銷售代價款(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。

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權益證券投資及公司債券之金融投資，總代價為港幣 2,118,000,000 元(二零一七年：本集團出售若干可供出售證券之金融投資總代價為港幣 1,833,000,000 元)，並實現出售總收益淨額港幣 104,000,000 元，其中(i)金額為港幣 91,000,000 元於出售權益證券(根據銷售所得款項)之累計公允價值收益淨額已由權益中之公允價值儲備(不可循環至損益)轉撥至保留盈利，原因乃本集團根據《香港財務報告準則》第九號採納會計政策選擇以確認其於權益證券之金融投資為「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(ii)金額為港幣 13,000,000 元(乃出售公司債券之金融投資之總收益淨額)已於綜合損益表中確認，原因乃本集團根據《香港財務報告準則》第九號分類於公司債券之金融投資為「按攤銷成本計量之財務資產」(二零一七年：本集團於綜合損益表中確認出售若干可供出售證券收益(扣除稅項後)總額港幣 316,000,000 元)。

除上述之交易外，截至二零一八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或任何其他重大出售。

### 於截至二零一八年十二月三十一日止年度完成一項於截至二零一七年十二月三十一日止前年度所訂立之重大交易

茲提述本集團於二零一七年十一月二十八日與一名獨立第三方就有關屯門項目轉讓所訂立之協議，現金代價款為港幣 6,600,000,000 元。該項交易已於二零一八年一月五日完成。本集團已收取全部轉讓代價款(經調整)港幣 6,611,000,000 元。本集團確認該項交易之收益，並列為於截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利港幣 2,780,000,000 元。

### 資產抵押

除於二零一八年十二月三十一日所持有之已抵押銀行存款港幣 101,158 元(二零一七年：無)以外，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方。

## 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 33,040,000,000 元(二零一七年：港幣 27,548,000,000 元)。此外，於二零一八年十二月三十一日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 7,128,000,000 元(二零一七年：港幣 6,222,000,000 元)。

本集團計劃於本年度及過去年度透過本集團以內部產生之現金流、銀行存款、銀行融資額度及從資本市場所籌集資金，為截至二零一九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

於二零一八年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 2,232,000,000 元(二零一七年：港幣 2,115,000,000 元)，其中：

- (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及保證書金額為港幣 443,000,000 元(二零一七年：港幣 1,237,000,000 元)，其顯著減少主要乃由於本集團位於香港之住宅物業發展項目「高爾夫·御苑」於截至二零一八年十二月三十一日止年度內逐步完成建築工程。於二零一八年十二月三十一日之金額港幣 443,000,000 元，主要包括本集團向銀行提供一項擔保金額為港幣 425,000,000 元，以支持對該銀行向香港特別行政區政府於截至二零一八年十二月三十一日止年度所發出之融資承諾，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(相關之房產證於二零一八年十二月三十一日尚未發出)向金融機構提供擔保(該等擔保於房產證發出後將被解除)金額為港幣 1,458,000,000 元(二零一七年：港幣 837,000,000 元)，其大幅增加主要乃由於宜興市「恒基·譽瓏湖濱」項目及蘇州市「水漾花城」項目所售出單位而於截至二零一八年十二月三十一日止年度內向買方提供按揭貸款；
- (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與該貸款銀行於二零一七年五月二日訂立之一項貸款額度協議之相關還款責任。本公司所涉及應佔及按比例分擔之或然負債金額為港幣 320,000,000 元(二零一七年：港幣 30,000,000 元)；及
- (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署之一項發展協議(「發展協議」)，有關於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6585 號之一塊土地，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)。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有 8,954 名(二零一七年：8,590 名)全職僱員。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之全職僱員人數增加 364 人，主要乃由於恒發於二零一八年五月三十一日完成收購 UNY 香港後來自該公司之 459 名全職僱員所致。

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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣 2,409,000,000 元(二零一七年：港幣 2,284,000,000 元)，按年增加港幣 125,000,000 元(或 5%)，並與上文所述截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團全職僱員人數之增加一致。其中包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣 153,000,000 元(二零一七年：港幣 149,000,000 元)；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣 2,256,000,000 元(二零一七年：港幣 2,135,000,000 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，本公司將於二零一九年五月二十三日(星期四)至二零一九年五月二十八日(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，最遲須於二零一九年五月二十二日(星期三)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及紅股之權利

本公司將於二零一九年六月三日(星期一)至二零一九年六月五日(星期三)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及紅股之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一九年五月三十一日(星期五)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

除就二零一八年六月二十一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

審核委員會於二零一九年三月舉行會議，審閱風險管理及內部監控系統及截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報。

### 企業管治

截至二零一八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。董事局認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及總經理之職位，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，二零一九年三月二十日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、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、胡家驍、潘宗光及歐肇基。