

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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。



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：4)

二〇一九年全年業績公告

二〇一九依計完成 二〇二〇疫情來襲

摘要

- 二〇一九年集團基礎淨盈利按年減少 58%。
 - 儘管發展物業經營達標，惟因政府嚴控售價，導致須為土地儲備作出適當財務撥備，令其盈利貢獻減少 85%。
 - 投資物業盈利增加 44%，符合預算。
 - 儘管香港海港聯盟已成立與區內港口競爭，惟物流盈利減少 17%。
- 疫情爆發，全國採取防控措施，導致二〇二〇年以經濟活動空前衰退開局。
 - 發展物業的銷售及興建大規模陷入近乎停頓。
 - 政府指示臨時關閉，再加上給予租戶租金紓緩措施，損害投資物業表現。
 - 酒店入住率下降至個位數，收入按年驟降 98%。
 - 華南生產基地尚未全線復產，遠遠未及帶動貨運流量。

集團業績

是年集團基礎淨盈利減少 58% 至港幣二十七億一千萬元（二〇一八年：港幣六十五億一千一百萬元），相當於每股港幣 0.89 元（二〇一八年：每股港幣 2.14 元）。

若計入投資物業重估盈餘及其它項目，股東應佔集團盈利減少 49% 至港幣三十三億八千六百萬萬元（二〇一八年：港幣六十六億二千三百萬元）。每股基本盈利為港幣 1.11 元（二〇一八年：港幣 2.18 元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.25 元已於二〇一九年九月十一日派發。第二次中期股息每股港幣 0.075 元將於二〇二〇年四月二十三日派發予在二〇二〇年四月六日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一九年度每股合共派發股息港幣 0.325 元（二〇一八年：每股港幣 0.65 元）。

二〇一九年業務評議

內地投資物業

經過多年的擴張，內地投資物業組合已在我們經營業務的城市中確立了市場領導地位，為集團業績帶來的貢獻逐漸增加。收入增加 14% 至港幣三十九億二千四百萬元，營業盈利增加 23% 至港幣二十三億一千一百萬元。

長沙國金中心

二〇一九年是作為華中地區新地標的長沙國金中心首個全年營運的年度，年內收入和營業盈利分別達港幣八億一千萬元和港幣三億二千五百萬元。長沙國金中心是湖南省最高建築物，在營運方面致力提升環境可持續性，並已取得 LEED 白金級認證。

商場

長沙國金中心定位為華中地區的國際奢華、運動服裝潮流、美食體驗、娛樂和生活時尚指標，能夠吸引湖南和其他省份的客源，二〇一九年的零售銷售總額高達接近人民幣五十億元。

長沙國金中心商場平台佔地二十四萬六千平方米，匯聚超過三百七十個品牌，包括頂級的奢華品牌、珠寶鐘錶、快速時尚等，當中更有一百家首度進駐湖南，以及三十家同時銷售國際品牌男女裝的雙層旗艦店。二〇一九年年杪的出租率達 99%。此外，有超過一百家首度與九龍倉於中國內地合作的品牌，集團不斷為品牌創造價值的能力可見一斑。

長沙國金中心於二〇一九年在世界各地屢獲殊榮，備受各界推崇，所獲獎項計有國際購物中心協會「二〇一九年亞太購物中心大獎」的新開發項目金獎、二〇一九年 Global RLI Awards 的「RLI International Shopping Centre 2019」、RICS 皇家特許測量師學會中國年度大獎的二〇一九年「年度商業地產項目」冠軍，以及中國房地產媒體「觀點」之中國商業地產 TOP100 暨商業表現獎的「二〇一九年中國年度標桿購物中心」等等。

寫字樓及酒店

長沙國金中心以最夢寐以求的地理位置和完善的物業管理服務著稱，為長沙市的甲級寫字樓定下新標準，並吸引了金融機構和大型企業等優質租戶進駐。1 號樓樓高 452 米，是湖南第一高樓。2 號樓預計於二〇二一年開幕。

長沙尼依格羅酒店雄踞 1 號樓高層，可俯覽城市天際線和湘江景色。長沙尼依格羅酒店提供二百四十三間時尚客房及尊尚套房，瞬即成為城中具領導地位的酒店，第四季客房入住率達 86%，房租收益力壓同業競爭對手。

成都國際金融中心

成都國際金融中心匯聚最頂級的國際零售、生活時尚和款待體驗，成為業內翹楚，更連續六年在中國內地十佳購物中心名單中高踞首位，集團引以為傲。

成都國際金融中心的購物商場在全球各地享負盛名，自開幕以來租戶的銷售額一直錄得雙位數字增長，九龍倉在華西地區的旗艦級投資物業的增長動力表露無遺。二〇一九年的收入上升 11% 至港幣十七億四千七百萬元，營業盈利增加 21% 至港幣九億四千七百萬元。

商場

成都國際金融中心獲全球公認為奢華購物體驗的不二之選，在策劃全面購物體驗方面一直傲視同儕，對講究生活時尚和熟知品牌的顧客別具吸引力。

商場在市場推廣和招徠尊貴顧客方面不遺餘力，努力培養消費文化，故成功擴大在四川及鄰省的市場佔有率，二〇一九年的租戶銷售額因而大幅上升 14% 至接近人民幣七十億元，較二〇一四年增長超過三倍。

商場面積達二十萬四千平方米，雲集超過六百個頂級國際品牌，出租率高企於 97%。租戶組合精益求精，力求在包羅萬有的商鋪種類之外為顧客帶來更多新鮮感。

成都國際金融中心以出類拔萃的表現榮獲多個獎項。在第十三屆 Heavent Awards 中，成都國際金融中心憑藉與巴黎左岸聖日爾曼德佩合辦「國際友好街區」而舉辦的多項合作推廣活動，榮獲「體育、文化、教育、娛樂活動類」大獎，成為亞洲地區唯一得獎者。

寫字樓、酒店及國金豪庭

三幢優質甲級大樓以無可比擬的質素和優越位置見稱，吸引了最頂級的寫字樓租戶，包括位列財富雜誌 500 強的企業、跨國公司、金融機構和華西地區的大型企業。在競爭激烈的市場中，年杪的承租率升至 85%，租金屬市內最高水平。

成都尼依格羅酒店的客房入住率達 85%，客房收益也高於城中其他酒店。酒店深受各界稱許，加上房租收益一直高踞首位，足證其志切追求卓越的承諾獲得廣泛認同。

國金豪庭屢獲殊榮，是城中最受推崇的住宅。所獲獎項包括第十一屆中國最佳酒店大獎的「城市地標魅力服務式公寓」和二〇一九年中國旅遊與酒店風雲榜的「中國最佳外籍人士首選服務式公寓」。

重慶國金中心

重慶國金中心設有一個面積十萬六千平方米的商場平台，其上建有樓高三百米的地標式主樓和四幢甲級寫字樓，是新興的江北嘴地區其中一個最大的綜合用途大型發展項目。重慶國金中心是尊貴的地標式發展項目，位處長江和嘉陵江交會之處，河岸景致盡收眼底，同時為重慶市的天際線增添色彩。

重慶國金中心是重慶市奢華購物時代的先導者，匯聚城中最多的一線名店，商鋪組合多姿多彩，擁有超過一百七十個知名品牌，包括奢華品牌的獨家店或在城中的首間店，以至高級化妝品牌的獨立精品店。

商場除帶來色彩繽紛的一站式生活時尚體驗外，更提供各具特色的佳餚美饌，以及別出心裁的娛樂設施。出租率依然高企於 98%。

依照世界級標準設計並配備先進商務設施的甲級寫字樓成為跨國企業、全球五百強企業和區內國企慕名進駐之地。

重慶尼依格羅酒店坐落於重慶國金中心高層，該酒店提供二百五十二個客房。由於位置卓越，遂成為城中盛事和慶典的集中地。年內的入住率高達 76%。

上海會德豐國際廣場

上海會德豐國際廣場位於浦西中央商務區的心臟地帶，是樓高二百七十米的地標式大樓，為跨國公司及大型企業最渴求的辦公地點。年杪的出租率持續高企於 96%。

內地發展物業

即使基本需求仍然穩定（其中尤以一線城市的優質物業為然），越趨嚴格的價格管制對內地的發展物業業務的盈利能力構成重重挑戰，推售時間亦因而受到影響。因此，集團在吸納土地儲備方面亦採取非常審慎的方針，年內只有向同系公司收購一個杭州項目。

如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，年內確認入賬收入降至港幣一百四十八億零六百萬元（涉及總樓面面積四十萬平方米），其中一個原因是項目的推售時間。

營業盈利降至港幣四十九億二千七百萬元，營業利潤保持穩健，達 33%。

全年的應佔已簽約銷售額涉及四千五百個單位或六十萬平方米，合共人民幣一百九十九億元，超逾目標 11%。名列首十位的項目分佈於四個城市，包括杭州、北京、上海和蘇州，貢獻接近 67% 的已簽約銷售額。

及至年杪，未確認銷售額增至人民幣二百七十四億元，涉及面積九十萬平方米。年杪的發展物業土地儲備達三百五十萬平方米。

香港物業

由於豪宅的新供應有限，需求因而持續強韌，銷情亦與大眾市場有所不同。日後的增長動力來自正待發展的九龍塘和九龍東主要項目。

山頂物業組合

Mount Nicholson 為集團擁有一半權益的發展項目，所有單位均可飽覽無遮擋的維港景致，為最顯赫的尊尚生活譜上全新定義。年內已簽約銷售合共四幢洋房和三個分層單位，售價合計港幣四十二億元或平均呎價港幣九萬六千元。

種植道 11 號及山頂道 77 號重建項目的上蓋工程已完成，分別提供七幢洋房（總樓面面積為四萬六千平方呎）及八幢洋房（總樓面面積為四萬二千平方呎）。

種植道 1 號計劃重建為二十幢洋房（總樓面面積為九萬一千平方呎），現正進行上蓋工程。Chelsea Court 和 Strawberry Hill 的出租情況依然理想。

九龍塘住宅項目

住宅地塊位於獅子山隧道公路與龍翔道交界，與傳統的筆架山豪宅區僅咫尺之遙，盡佔策略性地利。項目的可發展總樓面面積達四十三萬六千平方呎。

集團已獲批興建四幢十三層高住宅大廈，現正進行地基工程。項目定位為尊尚豪宅，可享有九龍半島的醉人景觀。

九龍東

政府的「起動九龍東」計劃充滿願景，目標為香港營造另一個核心商業區。隨著多幢高級寫字樓和優質零售設施紛紛在區內拔地而起，九龍東已迅速冒起，在寫字樓地帶分散發展的大勢下成為廣受歡迎的選擇。

如火如荼的整合工作及更便捷的公共運輸系統使該區加快綻放所蘊藏的發展潛力。集團的項目包括九龍貨倉、擁有 15% 權益的油塘灣臨海合營項目和新啟德地段的權益，勢將因而受惠。

九龍貨倉位於維港海傍，設有一個貨倉及一個露天理貨場，現時的營運總樓面面積為一百萬平方呎。集團現正評估不同的可行重建方案。油塘灣住宅項目總樓面面積達四百萬平方呎，將提供大約六千三百個住宅單位。該項目可飽覽璀璨的維港美景，港鐵站近在咫尺，信步可達。

集團夥拍其他公司組成的財團於二〇一九年下旬中標，投得一幅位於前啟德機場跑道的臨海地塊，總代價為港幣一百五十九億五千萬元，可發展總樓面面積達一百二十萬平方呎。

九龍倉酒店

集團目前在中國內地、香港及菲律賓管理十七間酒店（合共五千七百五十間客房），其中十三間屬經典的馬哥孛羅品牌旗下，另外四間屬尼依格羅品牌系列的當代時尚豪華酒店。

蘇州尼依格羅酒店即將成為尼依格羅品牌新一員，計劃於二〇二一年開幕。

物流

在中美貿易關係緊張及全球需求疲弱的情況下，物流行業的表現進一步受挫。年內，來自現代貨箱碼頭及香港空運貨站的分部收入減少至港幣二十五億九千七百萬元，營業盈利減少至港幣五億一千三百萬元。

現代貨箱碼頭

在經濟大勢波動和區內競爭日趨激烈的情況下，華南地區貨櫃吞吐量下跌 3%，惟深圳貨櫃碼頭仍保持穩定，葵青貨櫃碼頭則下跌 8%。深圳和葵青貨櫃碼頭的市場佔有率分別為 64% 和 36%。

為提升香港集裝箱港口的區內競爭力，現代貨箱碼頭在二〇一九年初與香港國際貨櫃碼頭、中遠-國際貨櫃碼頭和亞洲貨櫃碼頭組成香港海港聯盟，目的是提高葵青貨櫃碼頭二十三個泊位的營運效率及改善資源運用、盡量提高效益以使客戶和行業受惠，以及確保運輸物流業繼續成為香港經濟四大支柱產業之一。

深圳大鵬灣碼頭（現代貨箱碼頭持有 65% 權益）的吞吐量上升 3% 至一百三十萬個標準箱；蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）的吞吐量增加 1% 至五百七十萬個標準箱；赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8% 權益）則處理了二百四十萬個標準箱。

香港空運貨站

香港空運貨站（集團擁有 20.8% 權益）為香港空運貨站業界的領導者。憑藉不斷更新配備和提升系統效能，香港空運貨站得以持續提供優質服務。二〇一九年處理的貨物總量為一百六十萬噸。

展望

展望未來，病毒疫情爆發及其對全球本已非常脆弱的環球經濟之影響，將會是二〇二〇年上半年的全球焦點所在。

各行各業，尤其處於內地者，在過去兩個月均受重創，即使疫情開始受控，仍需數月方能復元。過去兩個月本為旺季，唯如今門庭冷落，即使公眾地方保持開放，顧客紛紛避免前往，酒店收入下跌至去年同期的 5% 以下。業主提供大幅度的租金紓緩措施及市場推廣援助。發展物業的興建及銷售陷入停頓。貨運流量微弱。二〇二〇年第一季生意大勢已去，即使市場迅速回復正常，第二季恐難大幅改善。

目前中美關係緊張、全球經濟不穩，全國必須傾力重建經濟。料二〇二〇年年底情況未能回穩。

財務評議

(I) 二〇一九年度業績評議

集團基礎淨盈利較二〇一八年減少 58% 至港幣二十七億一千萬元（二〇一八年：港幣六十五億一千一百萬元），主要因為就現行市況下評估若干內地發展物業之可變現淨值產生減值虧損而作出港幣三十七億九千萬元撥備。除內地投資物業外，所有分部皆錄得盈利下降。

收入及營業盈利

集團收入減少 20% 至港幣一百六十八億七千四百萬元（二〇一八年：港幣二百一十億五千五百萬元），主要因為已落成確認入賬的內地項目減少導致發展物業收入下跌 45%。內地投資物業組合開始作出回報，收入增加 14%，投資和其它收入亦有所增加，因此發展物業的跌幅被局部抵銷。

營業盈利減少 10% 至港幣七十八億六千九百萬元（二〇一八年：港幣八十七億五千二百萬元）；發展物業減少 43% 及投資物業增加 22%。

投資物業收入持續增長，上升 14% 至港幣四十億九千萬元（二〇一八年：港幣三十五億八千六百萬元）；營業盈利增加 22% 至港幣二十四億二千三百萬元（二〇一八年：港幣十九億八千四百萬元），全受惠於內地組合擴展的推動力，當中尤以成都國際金融中心及開始作出回報的長沙國金中心動力最強勁，收入分別增加 13% 及 92%，合共對投資物業收入作出逾 50% 貢獻。

附屬公司所擁有的發展物業確認入賬的收入下跌 45% 至港幣七十億五千四百萬元（二〇一八年：港幣一百二十九億一千四百萬元）；營業盈利下跌 43% 至港幣三十一億九千七百萬元（二〇一八年：港幣五十六億零三百萬元）。發展物業合營項目以權益會計法入賬，其所佔業績包括在聯營公司／合營公司內。

酒店收入增加 14% 至港幣五億三千萬元（二〇一八年：港幣四億六千三百萬元）乃受惠於新開幕的長沙尼依格羅酒店；營業盈利下跌 41% 至港幣五千三百萬元（二〇一八年：港幣九千萬元），主要因為長沙尼依格羅酒店錄得初期虧損及酒店管理費減少。

物流收入減少 1% 至港幣二十五億九千七百萬元（二〇一八年：港幣二十六億一千六百萬萬元），營業盈利下跌 14% 至港幣五億一千三百萬元（二〇一八年：港幣五億九千七百萬元），主要因為現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）在香港處理的吞吐量下降。

投資及其它收入增加 76%至港幣二十六億零三百萬元（二〇一八年：港幣十四億七千六百萬元），營業盈利增加 113%至港幣二十一億六千七百萬元（二〇一八年：港幣十億一千六百萬元），乃集團擴大投資組合的收入（包括股息）增加所致。

發展物業銷售額及尚未確認入賬銷售額

已簽約發展物業銷售總額（計入應佔合營公司項目）下跌 13%至港幣二百四十三億二千萬元（二〇一八年：港幣二百七十九億五千八百萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 13%至人民幣一百九十九億二千二百萬元（二〇一八年：人民幣二百二十八億一千五百萬元）。收入（按應佔份額計算）下跌 33%至港幣一百四十八億零六百萬元（二〇一八年：港幣二百二十二億三千六百萬元），營業盈利則下跌 38%至港幣四十九億二千七百萬元（二〇一八年：港幣七十九億四千九百萬元）。尚未確認入賬的銷售額上升 26%至人民幣二百七十四億一千一百萬元（二〇一八年十二月：人民幣二百一十七億六千六百萬元）。

按應佔份額計算，香港已簽約銷售額為港幣二十億八千一百萬元（二〇一八年：港幣十九億一千九百萬元），主要來自 Mount Nicholson 項目。確認入賬銷售額減少 29%至港幣十一億八千萬（二〇一八年：港幣十六億六千七百萬元），作出港幣六億六千九百萬元（二〇一八年：港幣十億六千二百萬元）的營業盈利貢獻。在新的會計準則下銷售額由簽署正式協議時確認推遲至於轉讓完成時確認，因此推遲確認港幣十一億八千四百萬元的應佔銷售額。

投資物業之公允價值收益

集團的投資物業組合於二〇一九年十二月三十一日為港幣七百四十八億元（二〇一八年：港幣七百四十七億元），按獨立估值以公允價值列報。在扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估收益淨額港幣二億八千六百萬元（二〇一八年：港幣四億六千五百萬元）已計入綜合收益表內。

其它支出淨額

其它支出淨額為港幣二十億六千七百萬元（二〇一八年：港幣七億七千萬），主要包括為附屬公司所持有的若干內地發展物業之減值虧損作出港幣二十四億二千萬元的撥備，這局部被其它收入紓緩。

連同聯營公司及合營公司持有的內地發展物業，集團就發展物業減值虧損作出合共港幣三十七億九千萬元的應佔撥備。

財務支出

財務支出為港幣十一億一千二百萬元（二〇一八年：港幣五億一千二百萬元），當中包括按照現行會計準則計算的跨貨幣及利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣五千萬元（二〇一八年：港幣三億七千五百萬元）。是年本集團實際借貸息率為 3.6%（二〇一八年：3.5%）。

若不計入按市價入賬未變現收益，在扣除撥作資產成本前，財務支出為港幣十六億七千九百萬元（二〇一八年：港幣十四億三千六百萬元），增加 17%。扣除撥作資產成本後財務支出為港幣十一億六千二百萬元（二〇一八年：港幣八億八千七百萬元）。

所佔聯營公司及合營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利下跌 74%至港幣三億三千六百萬元（二〇一八年：港幣十二億七千九百萬元），主要因為中國內地發展物業的盈利確認減少及若干內地發展物業項目錄得減值虧損。

應佔合營公司盈利下跌 55%至港幣四億九千八百萬元（二〇一八年：港幣十一億零三百萬元），乃 Mount Nicholson 的盈利確認減少及若干內地發展物業項目錄得減值虧損所致。

所得稅

是年稅項支出減少 27%至港幣三十億元（二〇一八年：港幣四十一億二千六百萬元），當中包括為是年內地投資物業重估盈餘作出的遞延稅項撥備港幣七億三千六百萬元（二〇一八年：港幣五億二千二百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則減少 37% 至港幣二十二億六千四百萬元（二〇一八年：港幣三十六億零四百萬元），因為內地發展物業盈利下跌，這又因內地投資物業盈利上升而被局部抵銷。

股東應佔盈利

集團基礎淨盈利（為集團主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估收益淨額、若干金融工具按市價入賬及匯兌之收益／虧損及特殊項目後所得）減少 58% 至港幣二十七億一千萬元（二〇一八年：港幣六十五億一千一百萬元），主要是投資物業增加 44% 至港幣十五億三千六百萬元、扣除減值撥備後發展物業減少 85% 至港幣六億九千八百萬元（二〇一八年：港幣四十六億四千八百萬元）及物流減少 17% 至港幣三億八千二百萬元之綜合結果，分別佔集團總數 57%、26% 及 14%。

若計入全部項目，股東應佔集團盈利減少 49% 至港幣三十三億八千六百萬元（二〇一八年：港幣六十六億二千三百萬元）。按三十億四千八百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 1.11 元（二〇一八年：按三十億四千五百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 2.18 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一九年十二月三十一日，股東權益增加 6% 至港幣一千四百二十九億元（二〇一八年：港幣一千三百五十五億元），相等於按三十億四千九百萬股已發行股份計算每股為港幣 46.86 元（二〇一八年：按三十億四千七百萬股已發行股份計算每股為港幣 44.45 元）。除因保留盈利外，權益增加亦因為投資重估產生港幣八十一億元盈餘所致，惟因年杪折算人民幣淨資產時產生匯兌虧損港幣二十一億元而被局部抵銷。

若計入非控股股東權益港幣三十四億元（二〇一八年：港幣三十三億元），總權益增加 5% 至港幣一千四百六十三億元（二〇一八年：港幣一千三百八十八億元）。

資產

總資產（不包括銀行存款和現金）增加 2% 至港幣二千一百四十九億元（二〇一八年：港幣二千零九十九億元）。地產、物流、投資和其它資產分別佔集團大約 78%、7%、14% 及 1%。

總營業資產（不包括銀行存款和現金、金融及遞延稅項資產）為港幣一千八百二十三億元（二〇一八年：港幣一千八百一十億元）。以地區劃分而言，內地營業資產（以物業及碼頭為主）為港幣一千三百零五億元（二〇一八年：港幣一千三百五十三億元），佔總營業資產的 72%（二〇一八年：75%）。

投資物業

投資物業組合以估值港幣七百四十八億元（二〇一八年：港幣七百四十七億元）列報，佔總營業資產 41%（二〇一八年：相同），當中包括內地投資物業港幣五百四十億元（二〇一八年：港幣五百四十四億元）及香港投資物業港幣二百零八億元（二〇一八年：港幣二百零三億元）。

待沽物業

發展物業資產為港幣四百四十一億元（二〇一八年：港幣四百六十億元），包括內地發展物業港幣三百零六億元（二〇一八年：港幣三百三十二億元）及香港發展物業港幣一百三十五億元（二〇一八年：港幣一百二十八億元）。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益增加至港幣四百三十一億元（二〇一八年：港幣四百一十九億元），乃於二〇一九年十一月在公開招標中以應佔地價港幣四十八億元購入啟德地塊 30% 權益所致，這又因是年銷售確認而被局部抵銷。

長期投資

長期投資總額為港幣三百六十五億元（二〇一八年：港幣三百零五億元），主要包括集團於綠城中國控股有限公司（「綠城」）的股本投資港幣五十二億元及一個由藍籌股組成的組合港幣三百一十三億元，具長線增長潛力及提供合理股息回報。該組合整體表現與市場相符，相對集團總資產而言每項個別投資並不重大。年內該等投資之重估產生淨額港幣八十一億元的盈餘（二〇一八年：虧損港幣五十六億元），已反映於其它全面收益內，當中港幣十一億元在除列時被回收至保留盈利，令二〇一八年年末累積了港幣五十九億元的負結餘轉為二〇一九年年末港幣十一億元的盈餘。

銷售物業按金

銷售物業按金為港幣一百一十三億元（二〇一八年：港幣九十三億元），在未來數年確認入賬。

淨額負債及負債比率

截至二〇一九年十二月三十一日，負債淨額減少 26% 至港幣一百九十億元（二〇一八年：港幣二百五十六億元），主要因為內地發展物業銷售及長期投資所得較再投資於香港和內地發展物業為多。負債淨額由港幣二百七十三億元銀行存款和現金及港幣四百六十三億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣五十九億元（二〇一八年：港幣六十三億元）（該負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權）。若不計入這些無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣一百三十一億元（二〇一八年：港幣一百九十三億元）。於二〇一九年十二月三十一日，負債淨額比率與總權益比率為 13%。

財務及備用信貸額

於二〇一九年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債務證券合共港幣七百七十一億元，當中港幣四百六十三億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一九年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	已提取信貸 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
<u>本公司／全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾銀行信貸	50.4	25.5	24.9
債務證券	14.4	14.4	-
	<u>64.8</u>	<u>39.9</u>	<u>24.9</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	12.3	6.4	5.9
集團總額	<u>77.1</u>	<u>46.3</u>	<u>30.8</u>

上述負債中有為數港幣七十億元（二〇一八年：港幣七十四億元）以賬面值合共港幣二百九十四億元（二〇一八年：港幣二百六十五億元）的若干投資物業、發展物業和其它物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務組合主要包括美元、港元和人民幣。相關債務組合主要為投資物業、發展物業及港口投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，所購入的大部分衍生金融工具均主要用以管理集團所面對的利率及貨幣風險。

集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況，以促進營商及投資活動。此外，集團亦持有一個流通性上市投資組合，市值合共為港幣三百四十二億元（二〇一八年：港幣二百九十二億元），可在有需要時使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣六十五億元（二〇一八年：港幣八十四億元）的淨現金流入，加上減少購入發展物業令營運資金增加，進一步增加營業業務淨現金至港幣九十三億元（二〇一八年：淨現金流出港幣八十一億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二十八億元（二〇一八年：港幣二百二十六億元），主要涉及內地發展物業合營項目投資及其它投資增加。

主要資本性與發展開支

茲將二〇一九年的主要開支分析如下：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業	330	74	404
發展物業	5,067	8,808	13,875
	<hr/> 5,397	<hr/> 8,882	<hr/> 14,279
其它	<hr/> 77	<hr/> 31	<hr/> 108
集團總額	<hr/> <hr/> 5,474	<hr/> <hr/> 8,913	<hr/> <hr/> 14,387

- i. 投資物業開支主要是山頂物業的建築費用。
- ii. 發展物業及投資物業開支港幣九十三億元，當中包括涉及聯營公司和合營公司進行的物業項目。
- iii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

承擔

於二〇一九年十二月三十一日，未來數年的主要開支估計為港幣二百二十三億元，當中已承擔港幣一百三十二億元，茲按分部分分析如下：

	於二〇一九年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業			
香港	674	-	674
中國內地	159	148	307
	<u>833</u>	<u>148</u>	<u>981</u>
發展物業			
香港	473	-	473
中國內地	8,787	8,841	17,628
	<u>9,260</u>	<u>8,841</u>	<u>18,101</u>
其它	<u>3,140</u>	<u>57</u>	<u>3,197</u>
集團總額	<u>13,233</u>	<u>9,046</u>	<u>22,279</u>

物業承擔主要是分階段支付的地價及建築費用（包括應佔聯營公司及合營公司的承擔）。

上述開支的資金將由內部財務資源（包括剩餘現金、營運帶來的現金流）、銀行和其它借款及預售收益撥付，其它可挪用資源包括可供出售上市股本投資。

(III) 人力資源

於二〇一九年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 8,400 人，其中包括約 2,300 名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對所屬集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
收入	2	16,874	21,055
直接成本及營業費用		(6,548)	(9,691)
銷售及推銷費用		(606)	(613)
行政及公司費用		(1,139)	(1,356)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		8,581	9,395
折舊及攤銷		(712)	(643)
營業盈利	2 及 3	7,869	8,752
投資物業之公允價值增加		946	985
其它支出淨額	4	(2,067)	(770)
		6,748	8,967
財務支出	5	(1,112)	(512)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		336	1,279
合營公司		498	1,103
除稅前盈利		6,470	10,837
所得稅	6	(3,000)	(4,126)
是年盈利		3,470	6,711
應佔盈利			
公司股東		3,386	6,623
非控股股東權益		84	88
		3,470	6,711
每股盈利	7		
基本		港幣 1.11 元	港幣 2.18 元
攤薄後		港幣 1.11 元	港幣 2.17 元

綜合全面收益表
截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
是年盈利	<u>3,470</u>	<u>6,711</u>
其它全面收益		
不會重新歸類為盈利或虧損的項目:		
股本投資的公允價值變動	8,116	(5,605)
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目:		
折算海外業務的匯兌差額	(1,817)	(3,420)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(484)	(892)
其它	-	6
是年其它全面收益	<u>5,815</u>	<u>(9,911)</u>
是年全面收益總額	<u>9,285</u>	<u>(3,200)</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	9,388	(3,152)
非控股股東權益	(103)	(48)
	<u>9,285</u>	<u>(3,200)</u>

綜合財務狀況表
二〇一九年十二月三十一日

	附註	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		74,811	74,738
物業、廠房及設備		13,056	13,670
聯營公司權益		18,718	20,092
合營公司權益		24,367	21,767
其它長期投資		36,531	30,544
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		752	737
衍生金融工具資產		240	200
其它非流動資產		21	20
		168,794	162,066
流動資產			
待沽物業		44,083	45,954
應收貿易及其它賬項	9	1,987	1,722
衍生金融工具資產		62	159
銀行存款及現金		27,292	17,448
		73,424	65,283
總資產			
		242,218	227,349
非流動負債			
衍生金融工具負債		(397)	(440)
遞延稅項負債		(12,539)	(11,637)
其它非流動負債		(18)	-
銀行借款及其它借款		(35,689)	(31,847)
		(48,643)	(43,924)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(22,517)	(20,427)
銷售物業按金		(11,273)	(9,263)
衍生金融工具負債		(165)	(268)
應付稅項		(2,630)	(3,468)
銀行借款及其它借款		(10,647)	(11,239)
		(47,232)	(44,665)
總負債			
		(95,875)	(88,589)
淨資產			
		146,343	138,760
資本及儲備			
股本		30,221	30,173
儲備		112,653	105,251
股東權益			
		142,874	135,424
非控股股東權益		3,469	3,336
總權益			
		146,343	138,760

財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

本財務資料已按照香港會計師公會頒佈所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）及《詮釋》）、香港公認會計原則和《公司條例》（香港法例第622章）的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。

除以下提及的變動外，編製本財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒佈一項新訂及若干經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團綜合財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）第23號	所得稅處理的不確定性
《會計準則》第28號（修訂）	於聯營公司及合營企業之長期權益
《財報準則》2015至2017年系列	
年度之改進	

本集團已評估上述新準則及修訂於首次應用期間的預期影響。除《財報準則》第16號－租賃外，上述其餘發展對集團的業績及財務狀況並無重大影響或對集團會計政策並無重大變更。預期影響的進一步詳情將於下文論述。

《財報準則》第16號－租賃

《財報準則》第16號取代《會計準則》第17號，租賃，及相關詮釋，就出租人及承租人確認租賃及會計處理引入全面模式。《財報準則》第16號取消要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃，誠如先前《會計準則》第17號所要求。相反，其要求承租人於綜合財務狀況表就所有租賃確認使用權資產及租賃負債。《財報準則》第16號對出租人根據租約核算其權利及義務的方式維持不變。

於租約開始日，本集團作為承租人按租期內租賃付款現值確認並貼現租賃負債，同時亦確認相關使用權資產。於初始確認後，集團使用實際利率法以租賃結餘確認利息開支，而使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損（如有）列賬，而非根據先前《會計準則》第17號於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。

《財報準則》第16號主要影響本集團作為租約承租人就物業、廠房及設備於先前會計期內分類為經營租賃的會計處理方法。於《財報準則》第16號許可下，本集團選擇採用經修訂追溯方式，因此確認初始應用之累計影響為於二〇一九年一月一日期初權益結餘之調

整，比較資料並未重列。本集團僅將《財報準則》第16號租賃之新定義應用於初始應用日期或之後訂立或更改之合約。集團已應用於《財報準則》第16號下的實際權宜方法於首次應用日就現有合約保留租賃之定義。此外，本集團於初始應用《財報準則》第16號當日確認例外情況及實際權宜方法，包括本集團選擇不會就確認剩餘租期為於《財報準則》第16號初始應用日期起計12個月內結束（即租期於二〇一九年十二月三十一日或之前到期）或低價值之資產租賃確認租賃負債及使用權資產。

於過渡至採納《財報準則》第16號當日（即二〇一九年一月一日），本集團計入物業、廠房及設備之使用權資產為港幣七千四百萬元（包括使用遞增借款利率折現的影響，但不包括與一項剩餘租期少於12個月有關的租賃為港幣二百萬元），流動及非流動租賃負債分別為港幣三千三百萬元及港幣四千一百萬元。

根據《財報準則》第16號，若租賃物業以賺取租金收入及／或作資本增值（「租賃投資物業」）而持有，本集團須對該等租賃物業作為投資物業進行會計處理。因本集團已選擇採用《會計準則》第40號 — 投資物業對截至二〇一八年十二月三十一日作為投資目的而持有的所有租賃物業進行會計處理，故採用《財報準則》第16號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。因此，該等租賃投資物業繼續以公允價值列報。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

全年業績公告內所載二〇一九及二〇一八年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司該財政年度之法定財務報表，惟此財務資料均摘錄自該等財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二〇一八年十二月三十一日止年度之財務報表，及將於適當時間遞交截至二〇一九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個年度之財務報表發出核數師報告。該等核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店和物流。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃。本集團之物業組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於中國內地。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港及中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括酒店在亞太地區的業務，本集團現在亞太地區經營十七間酒店，其中四間為本集團擁有。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務，及香港空運貨站有限公司。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、若干金融投資、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

2. 分部資料

a. 分部收入及業績之分析

	收入 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣 百萬元	其它 支出 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營 公司 除稅後 所佔 業績 港幣 百萬元	合營 公司 除稅後 所佔 業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
二〇一九年度全年								
投資物業	4,090	2,423	946	5	(232)	-	111	3,253
香港	166	112	165	5	(35)	-	-	247
中國內地	3,924	2,311	781	-	(197)	-	111	3,006
發展物業	7,054	3,197	-	(2,427)	(132)	105	383	1,126
香港	-	(3)	-	-	(90)	-	563	470
中國內地	7,054	3,200	-	(2,427)	(42)	105	(180)	656
酒店	530	53	-	2	-	2	3	60
物流	2,597	513	-	(49)	(208)	229	1	486
碼頭	2,584	500	-	(8)	(208)	145	1	430
其它	13	13	-	(41)	-	84	-	56
分部總額	14,271	6,186	946	(2,469)	(572)	336	498	4,925
投資及其它	2,603	2,167	-	402	(540)	-	-	2,029
企業支出	-	(484)	-	-	-	-	-	(484)
集團總額	16,874	7,869	946	(2,067)	(1,112)	336	498	6,470
二〇一八年度全年								
投資物業	3,586	1,984	985	23	(246)	-	95	2,841
香港	157	112	417	-	(33)	-	-	496
中國內地	3,429	1,872	568	23	(213)	-	95	2,345
發展物業	12,914	5,603	-	78	(226)	1,006	991	7,452
香港	-	(5)	-	-	(86)	-	892	801
中國內地	12,914	5,608	-	78	(140)	1,006	99	6,651
酒店	463	90	-	8	-	-	7	105
物流	2,616	597	-	(50)	(191)	272	10	638
碼頭	2,606	587	-	(9)	(191)	176	10	573
其它	10	10	-	(41)	-	96	-	65
分部總額	19,579	8,274	985	59	(663)	1,278	1,103	11,036
投資及其它	1,476	1,016	-	(829)	151	1	-	339
企業支出	-	(538)	-	-	-	-	-	(538)
集團總額	21,055	8,752	985	(770)	(512)	1,279	1,103	10,837

2. 分部資料

b. 內部分部收入之分析

	二〇一九年			二〇一八年		
	收入 總額 港幣 百萬元	內部分部 收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元	收入 總額 港幣 百萬元	內部分部 收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元
投資物業	4,090	-	4,090	3,586	-	3,586
發展物業	7,054	-	7,054	12,914	-	12,914
酒店	530	-	530	463	-	463
物流	2,597	-	2,597	2,616	-	2,616
投資及其它	2,603	-	2,603	1,476	-	1,476
	16,874	-	16,874	21,055	-	21,055

c. 收入分項

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
根據《財報準則》第15號確認之收入		
出售發展物業	7,054	12,914
管理及服務收入	458	452
酒店	530	463
物流	2,597	2,616
	10,639	16,445
根據其它會計準則號確認之收入		
投資物業分部之租金收入		
固定	2,630	2,407
可變動	1,002	727
投資及其它	2,603	1,476
	6,235	4,610
集團總額	16,874	21,055

本集團應用《財報準則》第15號第121段中提供的可行權宜方法豁免披露來自酒店、物流和投資物業分部內的物業管理費收入所得，上述資料並不包括本集團與客戶簽訂的合約項下於初始時預計履約責任為期剩餘一年或更短時間內有權收取的收入。

2. 分部資料

d. 分部營業資產之分析

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
投資物業	75,592	75,454
香港	20,885	20,410
中國內地	54,707	55,044
發展物業	88,756	86,875
香港	24,522	18,486
中國內地	64,234	68,389
酒店	2,367	2,482
物流	15,578	16,176
碼頭	14,727	15,287
其它	851	889
分部營業資產總額	182,293	180,987
未能分部企業資產	59,925	46,362
資產總額	242,218	227,349

未能分部企業資產主要包括若干的金融投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
發展物業	38,466	37,231
物流	4,619	4,628
集團總額	43,085	41,859

2. 分部資料

e. 其它分部資料

	資本性支出		聯營公司及合營 公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇一九年	二〇一八年	二〇一九年	二〇一八年	二〇一九年	二〇一八年
	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
投資物業	404	4,896	-	-	101	101
香港	330	289	-	-	7	5
中國內地	74	4,607	-	-	94	96
發展物業	-	-	6,415	9,868	-	-
香港	-	-	4,791	7	-	-
中國內地	-	-	1,624	9,861	-	-
酒店	-	1	-	-	89	58
物流	108	218	-	-	485	484
碼頭	108	218	-	-	485	484
其它	-	-	-	-	-	-
投資及其它	-	-	-	-	37	-
集團總額	512	5,115	6,415	9,868	712	643

除了(i)為若干資產，及內地若干附屬公司、聯營公司及合營公司持有的發展物業資產作出淨撥備港幣三十六億四千三百萬元（二〇一八年：港幣一千七百萬元）和(ii)折舊及攤銷，本集團並無重大非現金支出。

2. 分部資料
f. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
香港	3,311	3,368	1,457	1,288
中國內地	13,522	17,657	6,385	7,436
其它	41	30	27	28
集團總額	16,874	21,055	7,869	8,752

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
香港	38,112	32,547	51,812	45,662
中國內地	93,140	98,018	130,481	135,325
集團總額	131,252	130,565	182,293	180,987

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、若干金融投資、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
— 酒店、物業、廠房及設備	611	581
— 租賃土地	64	62
— 使用權資產	37	-
總折舊及攤銷	712	643
應收貿易賬項減值撥回	(2)	(4)
員工成本 (附註 a)	1,908	1,922
核數師酬金		
— 核數服務	17	18
— 其它服務	3	5
是年確認買賣物業之成本	3,673	6,976
投資物業租金收入	(4,090)	(3,586)
投資物業直接營運支出	1,662	1,592
廠房及設備之經營租賃的租金收入	(8)	(8)
利息收入 (附註 b)	(1,457)	(450)
其它長期投資之股息收入	(646)	(525)
出售物業、廠房及設備之虧損	1	1

附註：

- a. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億九千八百萬元 (二〇一八年：港幣二億二千一百萬元) 並包括以股份為基礎作支付之費用港幣九百萬元 (二〇一八年：港幣一千八百萬元)。
- b. 以攤銷成本入賬的財務資產 (銀行存款包括在內) 所得的利息收入為港幣十四億五千七百萬元 (二〇一八年：港幣四億五千萬元)。

4. 其它支出淨額

其它支出淨額港幣二十億六千七百萬元（二〇一八年：港幣七億七千萬元）主要包括：

- a. 淨匯兌盈餘港幣一億六千二百萬元（二〇一八年：虧損港幣七億二千七百萬元）當中包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣三千八百萬元（二〇一八年：盈餘港幣一千四百萬元）。
- b. 為若干由內地子公司持有的若干發展物業資產作出淨撥備港幣二十四億二千萬元。
- c. 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融工具之其它長期投資，計入淨公允價值增加港幣一億三千三百萬元。

5. 財務支出

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	726	561
其它借款	855	836
租賃負債	2	-
總利息支出	<u>1,583</u>	<u>1,397</u>
其它財務支出	96	39
減：撥作資產成本	<u>(517)</u>	<u>(549)</u>
	1,162	887
公允價值(盈餘)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	20	(242)
利率掉期合約	<u>(70)</u>	<u>(133)</u>
	<u>(50)</u>	<u>(375)</u>
總額	<u>1,112</u>	<u>512</u>

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除/(計入)的稅項包括如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本年度稅項準備	168	170
— 以往年度稅項準備之低估/(高估)	3	(13)
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	1,441	1,374
— 以往年度稅項準備之低估	47	9
	<u>1,659</u>	<u>1,540</u>
中國土地增值稅 (附註(c))	<u>248</u>	<u>1,537</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	736	522
源自及撥回暫時差異	357	527
	<u>1,093</u>	<u>1,049</u>
總額	<u>3,000</u>	<u>4,126</u>

- 香港利得稅準備，乃按照本年度為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一八年：16.5%）稅率計算。
- 香港以外地區所得稅主要為中國內地之所得稅和預提所得稅，分別按照 25%（二〇一八年：25%）稅率計算及最多 10%稅率計算。
- 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎 30%至 60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- 截至二〇一九年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣十億五千二百萬元(二〇一八年：港幣十一億四千五百萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣三十三億八千六百萬元（二〇一八年：港幣六十六億二千三百萬元）及年內已發行之普通股加權平均數三十億四千八百萬股（二〇一八年：三十億四千五百萬股）而計算。

每股攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣三十三億八千六百萬元（二〇一八年：港幣六十六億二千三百萬元）及年內已發行之普通股加權平均數三十億四千九百萬股（二〇一八年：三十億四千八百萬股）而計算在本公司股份認購權計劃下認股權被視為發行股份之影響。

8. 股東應佔股息

	二〇一九年 每股港幣元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 每股港幣元	二〇一八年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之 首次中期股息	0.250	762	0.25	762
結算日後宣布派發之 第二次中期股息 (附註 b)	0.075	229	0.40	1,219
總額	0.325	991	0.65	1,981

- 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億四千九百萬股（二〇一八年：三十億四千七百萬股）普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- 二〇一八年第二次中期股息港幣十二億一千九百萬元已於二〇一九年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一九年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬準備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	143	203
三十一日至六十日	24	46
六十一日至九十日	20	19
九十日以上	112	90
	<u>299</u>	<u>358</u>
其它應收賬項及預付	1,688	1,364
	<u>1,987</u>	<u>1,722</u>

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一九年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	486	440
三十一日至六十日	274	206
六十一日至九十日	32	16
九十日以上	72	65
	<u>864</u>	<u>727</u>
租金及客戶按金	1,150	1,033
建築成本應付賬項	7,898	8,744
應付聯營公司款項	4,869	2,709
應付合營公司款項	4,602	3,070
其它應付賬項	3,134	4,144
	<u>22,517</u>	<u>20,427</u>

11. 業績評議

截至二〇一九年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一九年十二月三十一日止年度之業績公告所列數字，並與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

企業管治守則

於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟其中一條守則條文第A.2.1條除外，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。

由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為於計劃及執行長遠策略時較具效益，因此該項偏離被視為恰當。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中半數乃獨立非執行董事）的運作及管治下，足以確保權力和授權分布均衡。

購買、出售或贖回證券

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

第二次中期股息及股東週年大會相關日期

第二次中期股息

除權基準日	二〇二〇年四月三日（星期五）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二〇年四月六日（星期一） 下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二〇年四月六日（星期一） 下午六時正
派發日期	二〇二〇年四月二十三日（星期四）

凡欲獲派第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二〇年四月六日（星期一）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

股東週年大會

除權基準日	二〇二〇年四月二十九日（星期三）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二〇年五月四日（星期一） 下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二〇年五月五日（星期二） 至二〇二〇年五月八日（星期五） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二〇年五月五日（星期二）
股東週年大會日期及時間	二〇二〇年五月八日（星期五） 上午十一時十五分

凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二〇年五月四日（星期一）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二〇年三月十日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和陳國邦先生，以及五位獨立非執行董事陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士和唐寶麟先生。

本公告的中英文版本內容如有任何差異，概以英文版本為準。