

建造
可持續的未來

2018
年報



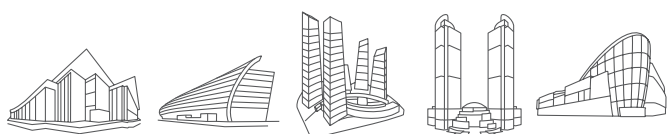
 恒隆集團
HANG LUNG GROUP

恒隆集團有限公司
股份代號：00010

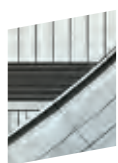


建造 可持續的未來

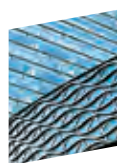
恒隆矢志推行可持續的營運模式，持續優化業務中不可缺一的「硬件」和「軟件」元素，締造更亮麗的前景。恒隆集團（股份代號：00010）和恒隆地產（股份代號：00101）2018 財政年度年報繼續採用雙連封面設計，突顯無與倫比的「硬件」— 匠心獨運的建築和設計特色。我們實踐高效執行力，堅持於物業所在城市的最優質地段，建造最高標準的世界級項目。翻開本年報，我們優秀的「軟件」— 顧客服務、購物體驗、企業管治、社會責任和可持續發展策略 — 亦同時在各個範疇之中充分展現。這一切卓越表現，均是我們貫徹以人為先、以客為本策略的關鍵。



皇城恒隆廣場
瀋陽



恒隆廣場
天津



市府恒隆廣場
瀋陽



港匯恒隆廣場
上海



恒隆廣場
濟南



只選好的 只做對的

「只選好的 只做對的」不僅是恒隆的營運理念和業務所繫，也是我們對員工、社會和環境的關顧準則。我們相信，這是我們成功的基石，有助我們贏得持份者的信心。

本年報敘述我們在年內的業務進展，並採用別具意義的比喻，展示我們致力為持份者、租戶和顧客帶來的非凡價值。

隨着未來進一步發展，我們會繼續保持最高標準，矢志成為一間在香港和內地備受尊崇的全國性商業地產發展商。



目錄

- 04 財務摘要
- 10 董事長致股東函
- 26 業務回顧
- 64 財務回顧
- 78 可持續發展
- 90 風險管理

公司簡介

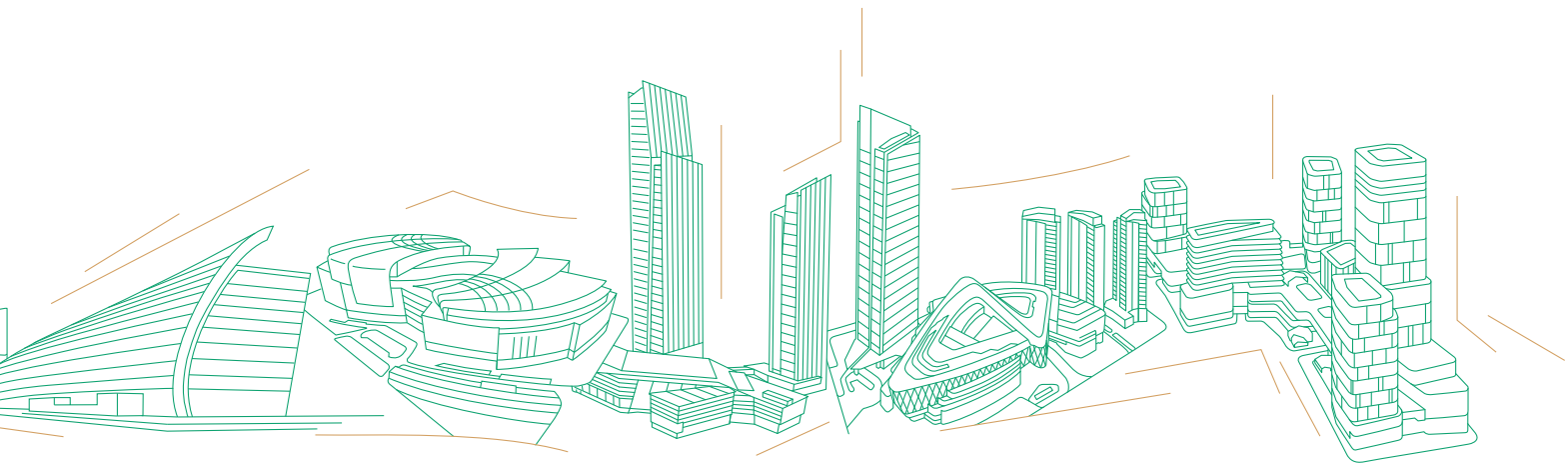
恒隆集團有限公司（股份代號：00010）是香港最具資歷的上市公司之一，在物業發展市場擁有逾50年經驗。透過恒隆地產有限公司（股份代號：00101），我們在香港和內地享有尊崇地位，被公認為一家重視質量的頂級地產發展商。

恒隆集團的香港業務包括發展物業供銷售和租賃。旗下物業組合龐大，涵蓋大型商場／商舖、辦公樓與住宅物業，均以精心策劃及地點優越而著稱。

我們早於90年代初在內地作出首項投資，為日後發展內地業務邁出第一步。我們在內地的策略是於主要城市的黃金地段，發展最優質的物業。時至今日，

集團在上海擁有兩項大型投資物業，包括集商場／商舖、辦公樓和住宅於一身的港匯恒隆廣場，以及結合商場和辦公樓功能的恒隆廣場。加上分別在濟南、無錫、天津及大連擁有恒隆廣場和在瀋陽建有皇城恒隆廣場與市府恒隆廣場，我們正以此等項目的成功為基礎，於昆明、武漢和杭州發展同類的物業項目。

我們不僅繼續拓展內地的版圖，亦會投資於香港市場的物業組合，矢志發展成為備受尊崇的全國性商業地產發展商。



94 企業管治報告

115 董事簡介

121 主要行政人員簡介

122 董事局報告

129 獨立核數師報告

134 財務報表

202 十年財務概覽

204 詞彙

206 公司資料

207 財務日誌

208 上市資料

財務摘要

業績

截至12月31日止年度

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	2018	2017
收入		
物業租賃	8,784	8,354
內地	4,686	4,372
香港	4,098	3,982
物業銷售	1,231	3,420
收入總計	10,015	11,774
股東應佔純利	5,285	5,314
物業租賃	4,865	4,026
物業銷售	420	1,288
股息	1,089	1,089
股東權益	86,447	83,137
每股資料		
盈利	\$3.88	\$3.90
股息		
總計	\$0.80	\$0.80
中期	\$0.19	\$0.19
末期	\$0.61	\$0.61
股東權益	\$63.5	\$61.0
資產淨值	\$110.7	\$109.8
財務比率		
派息比率		
總額	21%	21%
物業租賃	22%	27%
淨債項股權比率	12.0%	3.9%
債項股權比率	20.3%	18.7%

基本業績

截至12月31日止年度

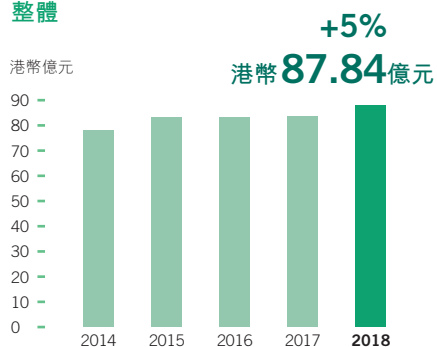
以港幣百萬元計算 (除另有註明)	2018	2017
股東應佔基本純利	2,631	3,314
物業租賃	2,211	2,026
物業銷售	420	1,288
每股盈利 (附註1)	\$1.93	\$2.43
派息比率 (附註1)		
總額	41%	33%
物業租賃	49%	54%

附註：

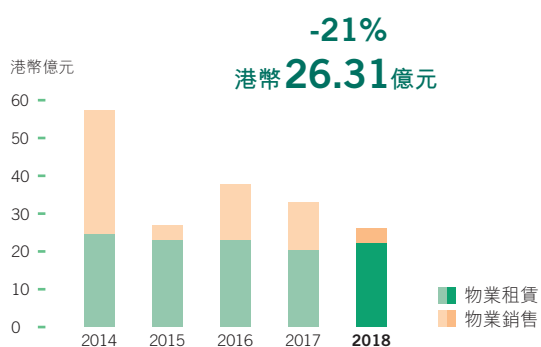
- 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。

物業租賃收入

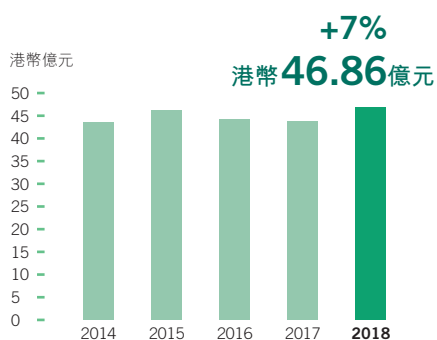
整體



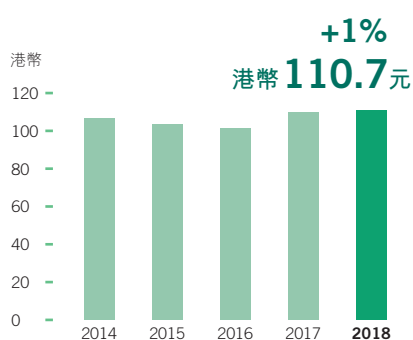
基本純利



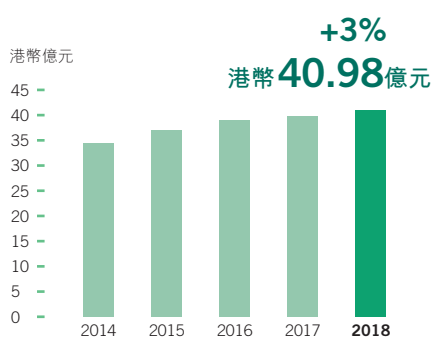
內地



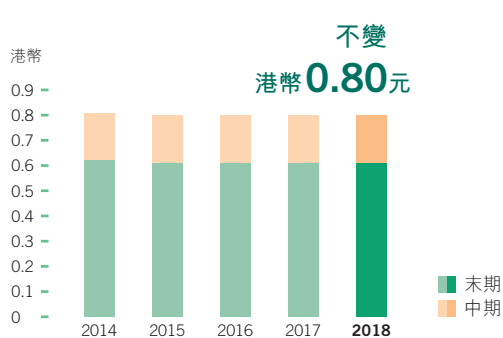
每股資產淨值

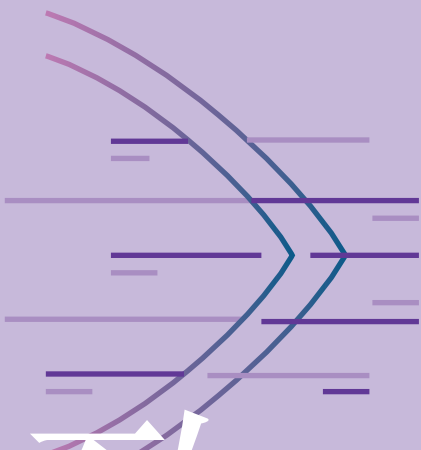


香港



每股股息





願景一致

我們擁有共同的目標，
秉持「只選好的 只做對的」
的營運理念，致力為公司
創造更高價值。





恒隆廣場·昆明



恒隆廣場·武漢



董事長 致股東函



陳啟宗
董事長

業績及股息

截至2018年12月31日止年度內，收入減少15%至港幣100.15億元。股東應佔純利稍微下降至港幣52.85億元。每股盈利港幣3.88元，與去年大致持平。

倘扣除物業重估收益的影響，股東應佔基本純利減少21%至港幣26.31億元。每股基本盈利相應下調至港幣1.93元。

董事局建議派發末期息每股港幣6角1仙，並將於2019年5月21日派發予於2019年5月7日名列股東名冊的股東。如獲股東批准，截至2018年12月31日止年度的每股股息總額為港幣8角。

業務回顧

容本人首先從三方面回顧我們在內地的業務發展：行業狀況、高端零售商和公司營運。本人將主要集中概述優質商品的銷售，例如那些在稱為四星級或五星級購物商場銷售的商品。這也是公司的業務重點。

中國的改革開放政策始於1978年底。其時，意識形態問題造成重重障礙，直至1980年代才逐漸被克服。1989年6月，社會動盪不穩，花了數年才恢復過來。時任國家最高領導人的鄧小平先生在1992年初南巡，以重振改革開放這個國家級實驗。隨後，多項改革在1990年代相繼出台，為本世紀的國家經濟起飛奠定了基礎。

當本人在1980年代到訪內地時，很多日用品都無法在商店裏找到，優質商品更是寥寥無幾。1990年代情況顯著改善，但生活水平仍然頗低。然而，當時社會已經累積了一定財富，隨後，小型而劣質的購物商場紛紛湧現，大部分在廣州和上海，有些在北京。這些購物商場大多由香港地產商開發，但沒有公司願意大舉進軍內地市場。

本公司則屬例外。策略上，恒隆於1992年決定在上海大展拳腳，可以說是在內地投資發展次高端購物商場（如上海的港匯恒隆廣場）及高端購物商場（如上海的恒隆廣場）的先驅。這兩地塊於1992及1993年先後購入，購物商場則分別在1999及2000年落成。

優質商品的零售起初僅見於上述三個城市，直至千禧年才拓展至更多城市，其發展速度之快令人出乎意料。即使是內地二線城市，其財富累積能力亦甚顯著。大型購物商場在內地處處冒起，但屬於優質的卻屈指可數。儘管如此，個人消費成為了內地經濟的重要一環，優質商品於眾多經濟活躍的城市漸漸風行。



在2000至2011年這12年間，個人消費年均升幅接近13%，勢頭一時無兩，即便是2008至2012年的環球金融危機也無阻其升勢。隨後，2012至2017年這六年間，年均升幅雖然放緩至10.4%，但仍相當可觀。然而，內地奢侈品銷售明顯受累，過去數年的反貪腐行動固然是主因，海外奢侈品銷售上升則是另一原因。這情況直至接近2017年底才見逆轉。

現在，讓我轉談高端零售商。2000年以前，高端零售商於內地少之又少。西方頂級時裝巨擘於1990年代末開始注意到內地市場的潛力，他們大多是歐洲品牌。在2000年上海的恒隆廣場開幕時，許多這些品牌首次登陸內地這龐大市場，而大多數當地市民也是初次接觸到這些時裝品牌。

隨着內地經濟迅速發展，這些高端零售商開始獲利甚豐。他們預計，中國即將成為其全球最大市場。他們的預測是正確的。結果，這些公司急速拓展業務至二線城市，部分甚至過度擴張，超越當時的地方經濟所能支持。這些頂級品牌，大部分以至全部都在2013年前叫停內地的業務拓展，不少甚至在多個城市縮減店舖數目。一些品牌原打算遷往位置遠優於現店的購物商場，縱使新地點租金相若，仍受總公司掣肘而不獲批准。此情況持續至2017年底和2018年初。現在市場氣氛確實已經逆轉，一眾高端零售商再次信心滿滿，積極開設新店。他們近期在中國的銷售額升幅甚為可觀。

為何會有如此轉變？先前提到的反貪腐行動的影響已被市場消化，昔日向政府官員饋贈名牌的情況早已不復見，市場轉趨健康，而現時需求主要來自用家。市場在過去五至六年間增長緩慢，積壓了大量需求。這些品牌的目標顧客，尤其是較年青的專業人士，收入一直上升。過去幾年，由於市場信心疲弱，這群客戶減少了購物；但現在市場復甦，他們亦有更多錢可花費。

多個頂級品牌向我們透露，他們在全球的客戶（包括中國）的平均年齡轉趨年輕；也就是說，品牌現有及潛在消費者比以往更多。這些時裝品牌亦預計，北京政府把民眾的海外消費轉化為本地消費的政策快將見效。種種因素皆再次推動奢侈品牌在內地擴充業務。

公司在這大環境下該如何定位？我們的策略和時機都再好不過了。我們1990年代在上海大舉投資並興建的兩個大型購物商場——定位高端的上海的恒隆廣場，與定位次高端的上海的港匯恒隆廣場——一直回報極佳。公司在2000年代中期進軍二線城市市場，是業務長遠增長的必要之舉。自2000年代以來，我們便成為了上海的Home to Luxury，並期望在2010年代逐漸在其他城市取得相同地位。



港匯恒隆廣場·上海

然而，公司在2012至2017年的熊市中受挫。當時中國經濟增長放緩，市場對個人消費信心轉弱，奢侈品零售市場更是首當其衝。現在回看，我們能否避過這場衝擊？不大可能，但如果我們當時在一個範疇做得更好一點，或許可以減輕一些痛苦。

正如本人多次向股東闡述，2000年代末，公司在上海以外地區急速發展，興建許多購物商場，如此步伐給管理層帶來極大壓力。公司團隊的擴充無法趕上購物商場興建的步伐。在2010至2015年間，我們蓋建了約200萬平方米的世界級商業樓面面積（包括相關停車場），其中大部分都是在上述熊市期間建成的。這面積是我們在上海有的四倍多，亦幾乎是我們過去35年在香港及上海整個投資物業組合總面積的兩倍。

現在情況已經完全逆轉。大部分管理上的問題已經解決，而高端及次高端市場也全面復甦，公司前景一片光明。

縱然管理層不會過分在意公司的股價，但仍值得簡略論述一下。在上海的兩座物業開業前的約30年間，公司股價表現落後於同業。自2002年左右起的10年間，公司表現幾乎跑贏香港所有地產同業；但在上述的六至七年熊市期間，我們的表現再度遜色。今年以來，我們又再次超越同業。我們的股價可能正處於一個轉折點。

更重要的是，公司的業務在好幾方面也可能處於轉折點。第一，除了藍塘道的豪華住宅項目，我們在香港發展的住宅項目已幾近全數售出。（只有浪澄灣的一個單位待售。）這些地塊在2000年代初購入，所以最終邊際利潤甚為豐厚。然而，定期閱讀本人文章的讀者都知道，我們過去約15年一直專注在內地發展高端商業物業，以作長遠投資。自2004年以來，我們在七個城市開展了八個規模龐大的發展項目。這些項目竣工後，將提供約430萬平方米的世界級商業樓面空間，當中約43%已完成，正為公司賺取利潤。



我們會繼續在香港發展可供出售的項目，但只會精挑細選。正如本人會在下一部分詳述，目前我們有兩個此類項目，土地購置已接近完成。這看似是理所當然的事，因為這是我們的專長；事實上，本公司正是以這方式發展起來的。公司業務以租賃物業為主，出售項目可為我們提供更快的現金流，兩者相輔相成。儘管如此，我們未來數年仍會重點發展高端商業物業，並長期持有。

第二個轉折點與市場有關。如前所述，2000至2011年近12年間，內地高端個人消費增長強勁。隨後是2012至2017年長達六年的熊市。現在，行業正再次穩健增長。

第三個轉折點與我們管理層有關。2000年代末以及2010年代前半期的問題已幾近完全解決。今天我們的團隊雖然仍有改進的空間，但比以前任何時候都要強大。

盧韋柏先生正是在此時加盟公司，去年出任新一任行政總裁。早年，在袁偉良先生領導下，我們制定策略、購置土地，並開展工程。袁偉良在2010年退休後，陳南祿先生接任，繼而建立團隊，並建設所需的系統。去年7月，盧韋柏接替陳南祿，主要任務是完善系統並賺取利潤。本人認為決無失敗之虞。

值得一提的是，公司領導層一直都頗為年輕。當陳曾熙先生在1960年創立恒隆時，年近40歲。本人在1991年接任主席時年紀亦相若。兩年後，袁偉良開始與本人一起經營公司，當時他年紀也相近。陳南祿於2010年加盟時是54歲，盧韋柏去年加入時是47歲。現在，管理層的重任主要落在盧韋柏和現年36歲的公司執行董事陳文博先生的身上。他們組建了一支卓越非凡的團隊，應能在今後數十年為公司領航。

最後，公司業務表現方面，也可望顯著上揚。上海所有的資產優化計劃將在數月內完成。未來兩年，我們將在內地蓋建更多世界級商業樓面——共約110萬平方米的高端購物商場和摩天辦公大樓——多於公司歷史上任何時期。引用本人從前用過的比喻，這相當於連續兩年每年把兩幢多的紐約市帝國大廈推出市場。

我們租戶的平均質素也在上升。辦公樓租戶在各營運城市都已是數一數二的。這正是我們在2000年代中期，決定在二線城市興建辦公樓時的設想。在瀋陽這樣的省會和無錫這樣富庶的城市，對甲級辦公樓總會有一定需求。只要我們在黃金地段興建最優質的大樓，我們總能以合理的價格出租。到目前為止，我們的經驗印證了這點，而我們預計，昆明的恒隆廣場和武漢的恒隆廣場也很快如是。

購物商場租戶的質素總有提升的空間，除非像上海的恒隆廣場一樣，世界頂級的時裝品牌早已進駐，成為真正的Home to Luxury。這些品牌邊際利潤豐厚，能夠支付較高的租金。此時令人尤其欣喜的，不只是我們會與頂級品牌簽訂30多份租約，而且這些時裝品牌將進駐上海的恒隆廣場以外的購物商場——其中三分之一將進駐上海的港匯恒隆廣場，三分之二將落戶上海以外的購物

商場。他們相信，不僅在上海的恒隆廣場，我們還有其他最優質的物業，讓他們出售其高價產品之餘，也希望把品牌與我們聯繫起來，這將有助上海的港匯恒隆廣場轉型成為另一個 Home to Luxury。其他將會受惠的購物商場包括：瀋陽的市府恒隆廣場、大連的恒隆廣場、無錫的恒隆廣場、昆明的恒隆廣場和武漢的恒隆廣場。

上述所有轉折點皆對本公司業務有利，尤其內地的租賃業務。部分得益已反映在業績上，但整體得益要到明年才會反映。屆時，上海的港匯恒隆廣場會在完成資產優化計劃後全面重開，昆明的恒隆廣場也會在今年年底開幕，而許多高端品牌也會在這兩個購物商場和我們其他購物商場開業。

話雖如此，過去一年的業績還是令人滿意的，與本人六個月，甚至12個月前的預測大致相同，香港和內地的投資物業均如是。由於香港的住宅發展項目已經幾乎全數售出，因此收入和純利均有減少。

這就帶出了一個問題，即應該如何評價本公司及其業績才算合情合理。10多年來，我們一直告訴股東，我們將逐步成為以投資物業主導的企業。我們發展可供出售的項目，要符合以下其中一個條件：在香港遇上有利的時機，又或在內地以零售及辦公樓空間為主的大型項目內劃出部分來發展。因此，發展出售項目應該與租賃業務分開看待。前者本質上波動，而後者則穩定。只有看清這點，我們才能類比。



恒隆廣場·上海



展望

地緣政治前沿戰雲密布，中美關係也逐漸走到一個轉折點，而且前景看來堪虞。本人在2018年7月及2019年1月的致恒隆地產（我們的營運和上市控股公司）股東函中曾細談這個問題，建議大家不妨一讀。兩封致股東函可於我們的網頁找到（www.hanglung.com/zh-HK/media-center/publications/chairmans-letter-to-shareholders）。本人在此只會簡短地總結。

目前的貿易糾紛在整體格局裏只是表徵，背後蘊藏着更長遠、更嚴重的科技競賽。美國在這20年間愈發認為，中國的迅速崛起必會威脅其霸權，於是與中國展開全面的科技戰爭，因為科技決定軍事力量。為了達到目的，華府正竭盡所能，動用一切手段來遏制中國。在知性層面上，把競爭提升到文化、文明、意識形態或政治體制的層面是饒有意思的，但骨子裏這其實源於美國自覺其霸權受到威脅。

事情何以發展至此？這可追溯到1991年的蘇聯解體。此後，華府相信西方的市場經濟和民主體制，幾乎在所有方面都勝人一籌（在很多方面的確如是），於是無法接受由國家指導和國家參與經濟的中國模式，以及有限的民主模式偶爾也有過人之處，然而事實就在眼前。例如，美國不與中國比拼研發出更快的5G通訊技術，反而因落後於人而試圖用盡一切方法來遏制中國，甚至訴諸不道德的手段，毫不留情。

客觀研究形勢便不難斷定，中國可以承受貿易戰的後果而不致過度受創。別忘記北京政府也可以在貿易及其他領域報復，令美國同樣受創。最終，雙方都不會獲勝，因而將達成若干合理的解決方案。

然而，這場科技大戰將會怎樣結束？結束之後的世界局勢又會如何？在極不理想的情況下，世界不同地區會採用兩個科技系統和兩套科技標準。政治和經濟方面會有兩大勢力範圍，所有國家都必須表態：親美還是親中。國際關係將須重新調整。由於種種不必要的磨擦，貿易流甚至供應鏈都會被中斷，需要重新建立，而新規格則是我們今天無法預料的。屆時，世界將與我們自第二次世界大戰以來一直所認知的全然不同。

對我們至關重要的中國的經濟又會如何？儘管全球經濟無疑將放緩，然而北京政府會盡力刺激本地經濟，以帶來就業機會和社會穩定。任何現有的政策可迅速逆轉；舉例而言，雖然中國多年來一直不鼓勵人民購置房屋，特別是第二套住房，但最近很多這些規條已被放寬，以滿足宏觀經濟需求。若干負面影響可能浮現而須加以解決，北京政府將會稍後出手。

幾乎可以肯定，中央政府會盡力刺激內需。畢竟，個人（及企業）儲蓄規模龐大。這筆回報率低，甚至閒置的巨大資金，必須被釋放以發揮較大的作用。正如建造住宅及購置房屋會大力刺激經濟，個人消費增長也會有相同效果。這對我們而言應屬絕佳消息。

儘管如此，我們仍應保持警惕，因為科技戰或會引致無法預料的巨大後果，這可能遠比貿易糾紛嚴重。我們目睹過後者，所以能夠以史為鑑，從很多類似事件作出預測；然而，前者卻是史前無例。現今科技發展的速度、規模和普及程度都是前所未見。法蘭西斯·福山（Francis Fukuyama）在1992年出版了《歷史的終結與最後一人》一書，當中提出的觀點過於武斷，甚至完全誤導。然而，現今的科技競賽大有可能給歷史畫上句號。這想法令人不安。事態前所未見亦令人擔憂，要痛下苦功詳加分析才可好好理解。

正因如此，我們為業績高興並對短期至中期前景感到樂觀之餘，也已經採取防禦措施。為此，我們決定儘快把內地高端服務式寓所的土地儲備完全發展，規模舉足輕重，涵蓋武漢的恒隆廣場、無錫的恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場和昆明的恒隆廣場。本人預期，這將會帶來可觀的現金流和利潤。

在香港，我們樂見所有住宅單位已幾乎售出，尤其因為樓價正在調整。目前只餘下藍塘道12間半獨立式大宅和浪澄灣一個單位尚未售出，可見我們再一次把握了頗佳的售樓時機。

我們將會出售香港一些成熟的投資物業。我們以往也定期以遠高於賬面淨值的價格出售該等物業，本人相信同樣的情況再次發生亦不足為奇。

我們在業務擴展計劃方面一向謹慎，以後亦然。我們只會開展具策略價值而地價又合理的投資物業項目，去年5月購入的杭州地塊便是一例。我們目前正在研究某些類似項目，但本人預計短期內不會取得成果。



恒隆廣場·昆明



恒隆旗下的所有購物商場皆憑藉其綜合素質而獲得頂級奢侈品牌認可，吸引他們進駐



我們對內地市場審慎樂觀，但始終看好香港經濟及物業市場的前景。試考慮以下幾點：

隨着內地經濟和社會進一步發展，祖國與香港在很多方面的差距將逐步收窄。這個趨勢已持續數十年，未來數年也會繼續如是。這對香港而言既是福也是禍，不過主要仍算是福。舉例而言，中央政府現已確定把上海打造成人民幣結算產品的國際金融中心。長遠而言，當人民幣在全球經濟中愈顯重要，內地理應有一個金融中心。中央政府為何要把所有業務讓給香港、倫敦、新加坡等離岸人民幣中心？只要香港人不再愚昧行事，如自1997年以來間中的舉動，我們的城市在未來的一段時間應仍是中國最重要的非人民幣及離岸人民幣中心。

內地居民前往香港的通行自由將會趨於放寬，縱使進展可能緩慢。隨着雙方在經濟方面互相拉近和關係越趨和諧，這種情況應該會持續甚至加強。未來，資金流動也應更自由。試想一下我們的住宅單位會有多大的需求增長！

我們的商用物業也會受惠。過往，香港辦公室及零售空間的買家一直是本地市民或是我們這類本地房地產公司。近年來，本地及國際投資基金都來分一杯羹，當中大多數均持較短期的目標。作長線投資的機構投資資金在過往一直欠缺，但現在這類資金正在內地集結，等待機會流入香港。試想想內地保險公司及退休基金的需求——高質素的長期資產與其負債配對。他們可以在很多內地城市購買資產，但除了北京和上海，很少城市像香港一樣，有既優越又安全的商用物業可作投資。香港是三個市場中最小的，但基於各種原因，可能是最理想的一個。

綜觀上述因素，香港的房地產市場——以至整體經濟——怎麼可能不好！

由於1997年以來的本地政治因素，香港並沒有發揮自己的潛力。我們如果能夠明智一點，便可在中國這個發展迅速、世界第二大的經濟體系內，成為更重要的金融中心。例如，這15年來成立的部分泛區域開發銀行可在香港設立總部；試想想這些銀行進駐所衍生的經濟效益。部分人過分熱衷於證明自己與內地不同，結果損害了本地經濟的發展潛力。

儘管如此，由於獨特的地理位置和歷史，香港仍會是個充滿活力的城市。雖然發展不及以往迅速，又或增長未盡潛力，我們仍然是惹人羨慕的。只要內地需要香港，或是只要香港顯出對國家的重要作用，我們便會繼續一帆風順。

在很多方面，香港是世界上最安全的經濟體之一。在「一國兩制」的框架下，我們在有需要時可獲祖國的政治、經濟和軍事支援。如果內地經濟按照預期穩定發展，我們會繼續獲益。相反，若然太平洋地區的地緣政治轉趨惡劣，北京政府便可能更需要香港。本人不能斷言香港立於不敗之地，但綜觀所有因素，香港仍然是羨煞旁人的。

世界局勢從來都動盪不安。20世紀上半葉尤其如此，隨後70年則相對和平。本人恐怕世界正進入另一個不穩定時期；至於局勢會有多嚴重、情況會持續多久，恐怕無人知曉。在不穩定的環境裏，中國其實可能是相對安寧的避風港。若真的如此，個人消費便會增長，我們的業務也會從中獲益。環顧全球局勢，本人為能夠參與公司在內地的業務感到慶幸。

短期來看，本人預期公司業務在本年度餘下時間會逐步增長。香港租賃市場表現應與2018年相若。在內地方面，我們的投資物業表現皆很可能比去年更出色。收入的躍升將於明年開始，並相信會維持數年。租金純利應在滯後約一至三年後增長。

2019年的表現明顯取決於我們售出多少間藍塘道半獨立式大宅，而這個結果難以預測。可以肯定的是，我們的主要租賃業務應令人滿意。

撇除不可預見的情況，未來數年對公司業務及股東而言，前景應該十分樂觀。

董事長

陳啟宗

香港，2019年1月30日

獨特非凡

我們以顧客服務和
市場營銷為業務關鍵，
重視與客戶的直接連繫，
藉此建立更長久的關係。





恒隆廣場 • 上海 The Lounge





港匯恒隆廣場·上海



恒隆廣場·無錫



Fashion Walk



業務回顧

28

業務概覽

30

內地物業租賃

42

香港物業租賃

52

展望

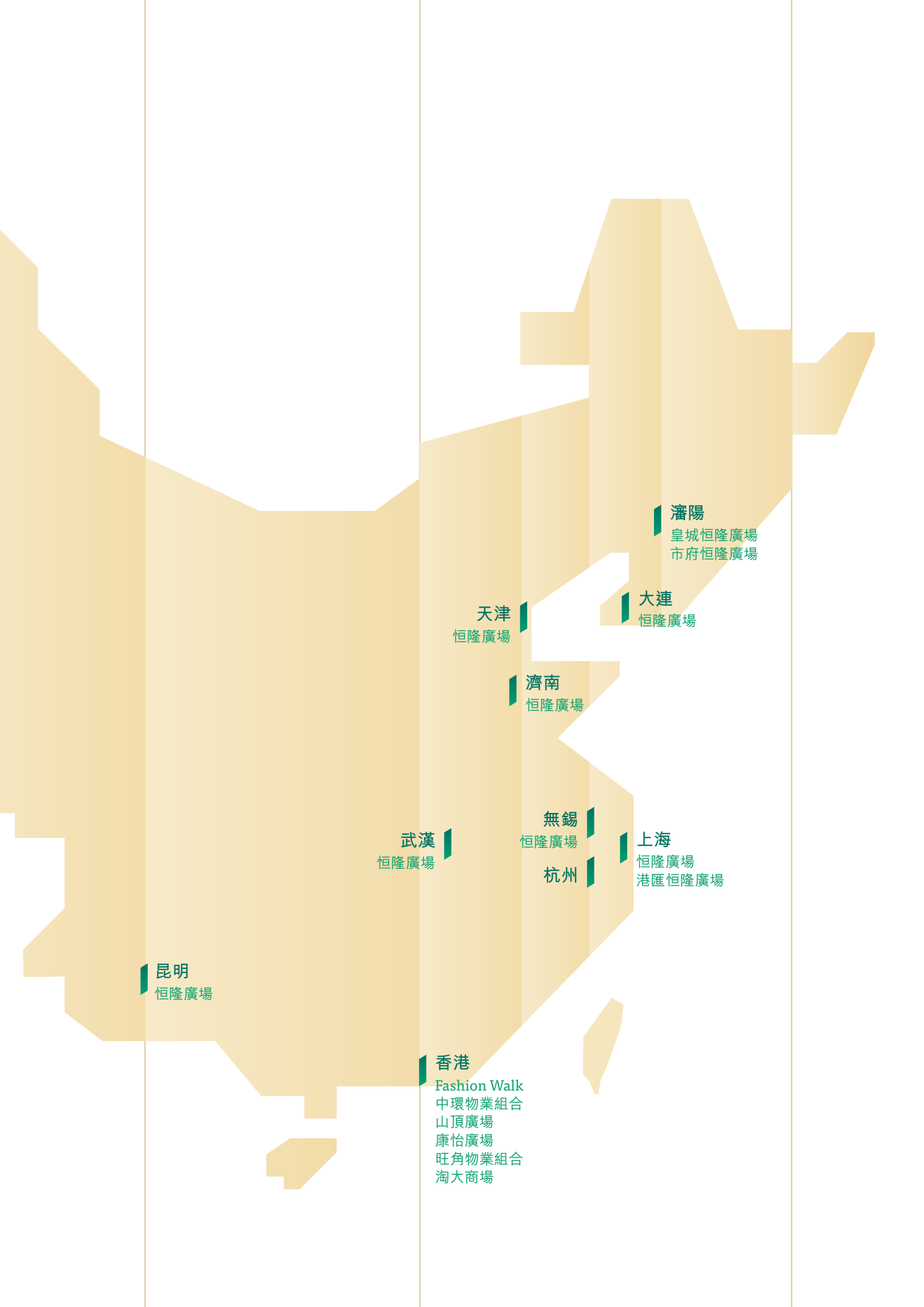
53

內地業務發展

57

集團主要物業





昆明
恒隆廣場

武漢
恒隆廣場

天津
恒隆廣場

濟南
恒隆廣場

無錫
恒隆廣場

杭州

上海
恒隆廣場
港匯恒隆廣場

大連
恒隆廣場

瀋陽
皇城恒隆廣場
市府恒隆廣場

香港
Fashion Walk
中環物業組合
山頂廣場
康怡廣場
旺角物業組合
淘大商場

業務概覽

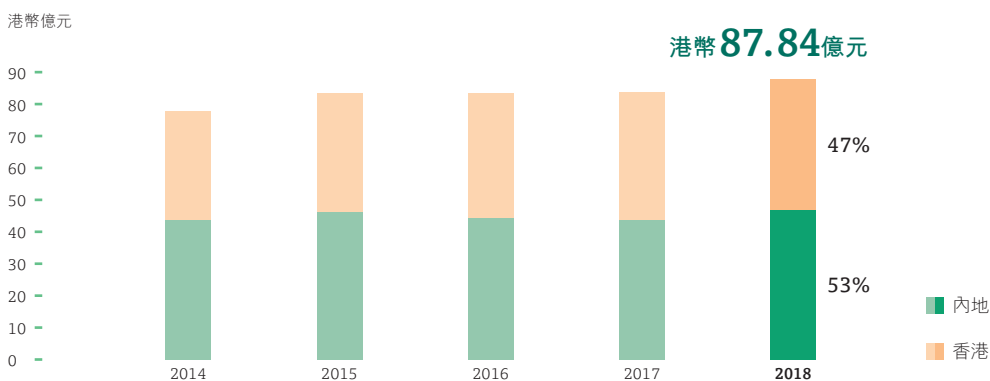
在中美貿易戰（貿易戰）及存在其他環球不確定因素的影響下，
我們的物業租賃表現穩健，收入及溢利增長良好。

物業租賃的總收入增加5%至港幣87.84億元。
香港租賃物業組合的收入增加3%，而內地物業收入則增加7%。

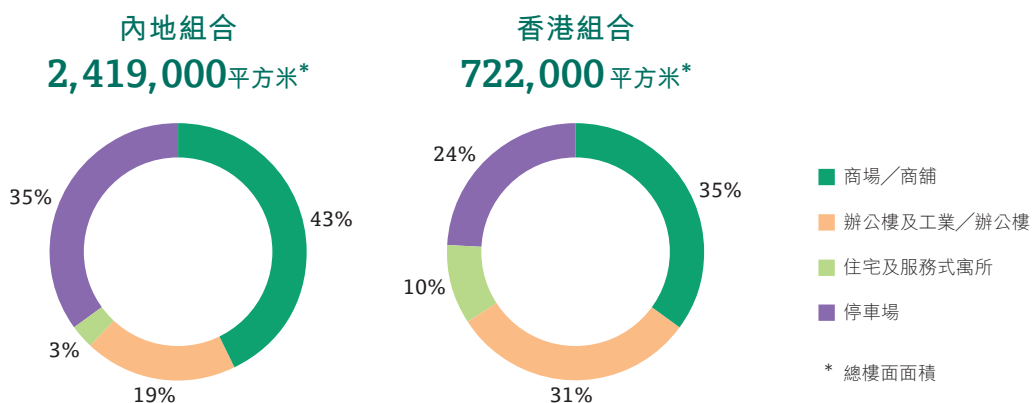
2018年首三個季度，香港本地生產總值增長為3.7%。繼2018年2月份以來連續五個月錄得雙位數增長後，零售市場於2018年11月按年增長減慢至1.4%。該指標顯著受高端消費品所影響。由於我們在香港的物業組合並非以高端消費品品牌為主，年內的零售額及收入錄得穩定增長。

2018年內地的國內生產總值增長為6.6%。儘管高端市場受貿易戰影響而表現波動，但在「大型」品牌的帶動下，高端消費品行業表現強勁，自2017年下半年起維持穩健增長。這增長乃基於多項因素所支持，如人民幣貶值帶動更多國內消費、加強對未申報進口商品的邊境管制，以及電子商務法出台打擊進口商品的「代購」行為。

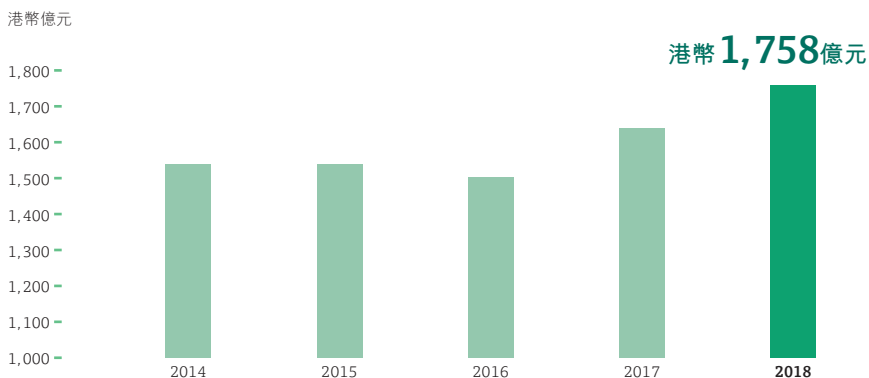
物業租賃收入



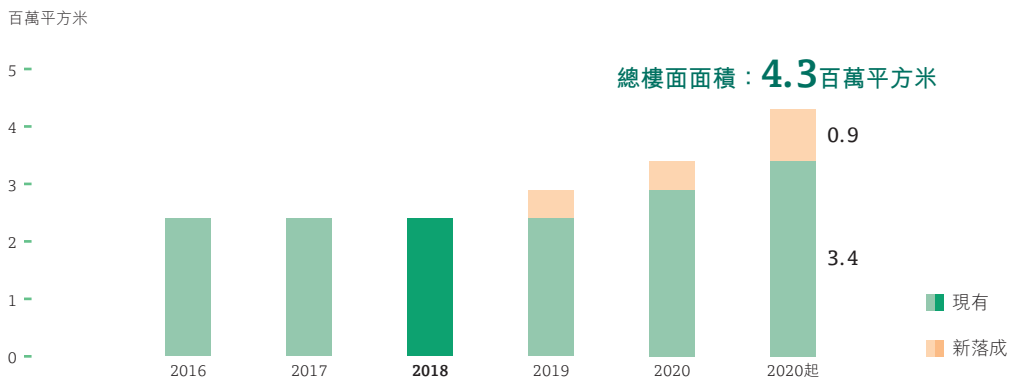
投資物業面積



於12月31日投資物業及發展中投資物業估值



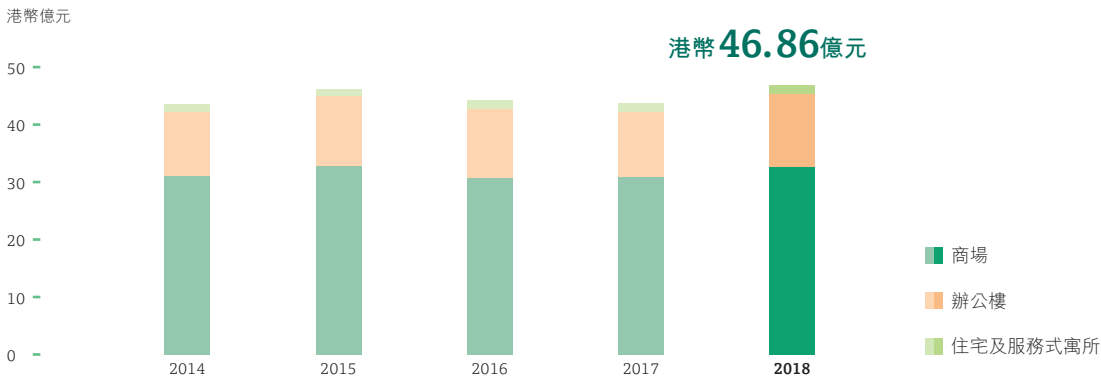
內地投資物業面積落成量



內地物業租賃

2018年，內地租賃物業組合的表現令人欣喜，以人民幣計值的收入上升4%，倘撇除上海的港匯恒隆廣場因翻新而暫時關閉的部分面積則加7%。

內地物業租賃收入



內地投資物業之按類分析

截至12月31日止年度

	收入 (港幣百萬元)		租出率 (於年底)(%)	
	2018	2017	2018	2017
商舖	3,270	3,085	88%	84%
辦公樓	1,253	1,130	91%	86%
住宅及服務式寓所	163	157	90%	86%
總計	4,686	4,372	89%	85%

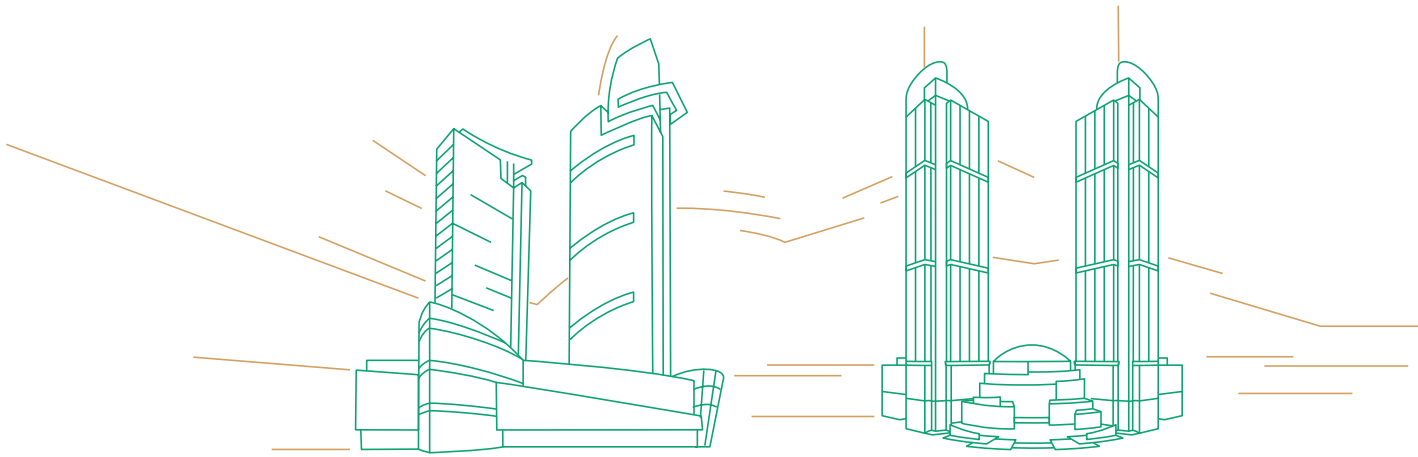
年內，一股強勁的增長勢頭已形成。內地物業以人民幣計值的收入於2018年下半年及上半年按年分別錄得6%及2%的增長。當中，上海以外的內地物業收入全年上升7%，而下半年更錄得9%的大幅度增加。營業溢利增加8%至人民幣25.54億元。平均邊際利潤率上升兩個百分點至65%。

我們在內地的八個商場的收入增長3%至人民幣27.55億元，倘撇除港匯恒隆廣場翻新期間的影響則上升6%。上海的恒隆廣場的資產優化計劃已自2017年1月起分期完成，這不僅增加了資產的價值，更能提升未來租金收入的增長潛力，從而帶動2018年收入及零售額的強勁增長。上海的恒隆廣場的收入增長足以彌補港匯恒隆廣場因優化工程對短期收入的影響。上海以外地區的所有物業（除瀋陽的市府恒隆廣場及天津的恒隆廣場外）在租賃收入方面均取得良好進展。



持續增長

自資產優化計劃後，上海的恒隆廣場保持強勁的增長動力



物業簡介

恒隆廣場·上海

上海的恒隆廣場位於上海市最知名的商業購物區——靜安區南京西路1266號。項目以Home to Luxury為定位，五層高的購物商場雲集了世界100多個知名奢侈品牌，租戶包括Louis Vuitton、Hermès、Chanel、Dior、Prada、Bottega Veneta、Cartier等。而Golden Goose Deluxe Brand、Mr & Mrs Italy等年輕潮流品牌和高端餐飲肆的不斷入駐更是為恒隆廣場注入了新的活力。

恒隆廣場兩座辦公樓屬國際甲級商廈，分別樓高66層及48層，深受本地知名及跨國公司、資訊科技及時裝品牌歡迎。

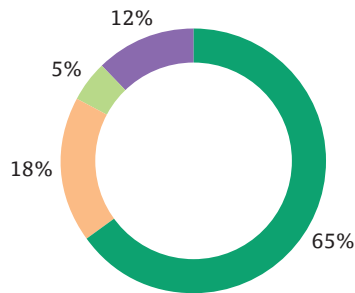
港匯恒隆廣場·上海

港匯恒隆廣場坐落於上海市徐家匯商業中心區，位處地鐵徐家匯站上蓋，盡佔黃金地利。購物商場設有260餘家商舖，匯聚各大種類的知名品牌，近年更相繼引進Bottega Veneta、Chaumet、Gucci、Jimmy Choo、Loewe、Tiffany & Co.等一線品牌。

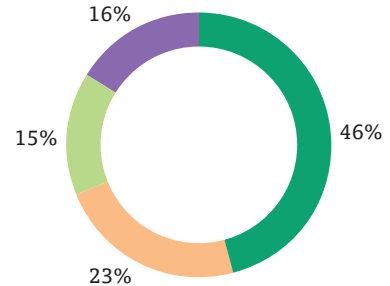
港匯恒隆廣場的辦公樓獲多家名列財富500強的世界知名企業進駐。高端酒店式公寓提供600多套不同戶型的單位可供出租，配備各項豪華私家會所設施，一直吸引國際企業租用作為派駐海外高級行政人員留居上海的住所。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 其他



商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



主要統計數字

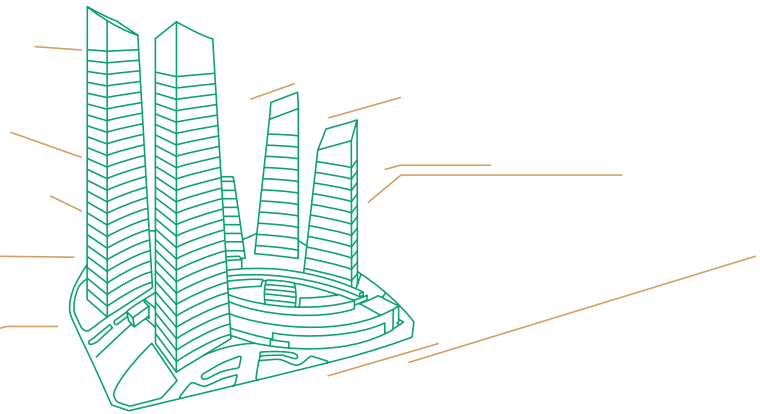
總樓面面積 (平方米)	商舖	53,700
	辦公樓	159,555
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		804
租出率 (於年底)	商舖	99%
	辦公樓	95%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		131

總樓面面積 (平方米)	商舖	122,262
	辦公樓	67,223
	住宅及服務式寓所	83,942
車位數目		752
租出率 (於年底)	商舖	79%
	辦公樓	94%
	住宅及服務式寓所	90%
購物商場租戶數目		286



皇城恒隆廣場·瀋陽

皇城恒隆廣場位於瀋陽市的金融及商業中心，坐落於著名的商業街—中街（沈河區中街路），網羅約200個商戶，包括國際和國內時尚品牌，匯聚時尚服飾、休閒娛樂、美容及化妝品和優質食府等類別。

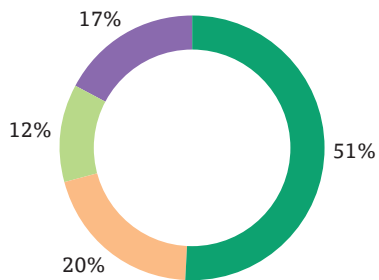


市府恒隆廣場·瀋陽

市府恒隆廣場坐落於被譽為「金廊」的青年大街1號，地處瀋陽市商圈的核心地段。購物商場除了有國際品牌如Chanel、Chloé、Christian Louboutin、Tory Burch、Valentino外，還有化妝品專賣店、精品超市、豪華影院、世界美食及生活服務。

市府恒隆廣場的辦公樓樓高88層，吸引多家跨國企業進駐。辦公樓的最頂19層正改建為五星級的康萊德酒店，設有315間豪華客房及套房，以及多項國際級宴會、商務、優閒設施，預計於2019年開業。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)

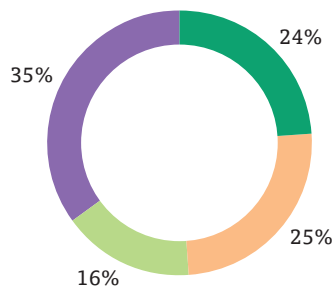


109,307
不適用
不適用

844
88%
不適用
不適用

212

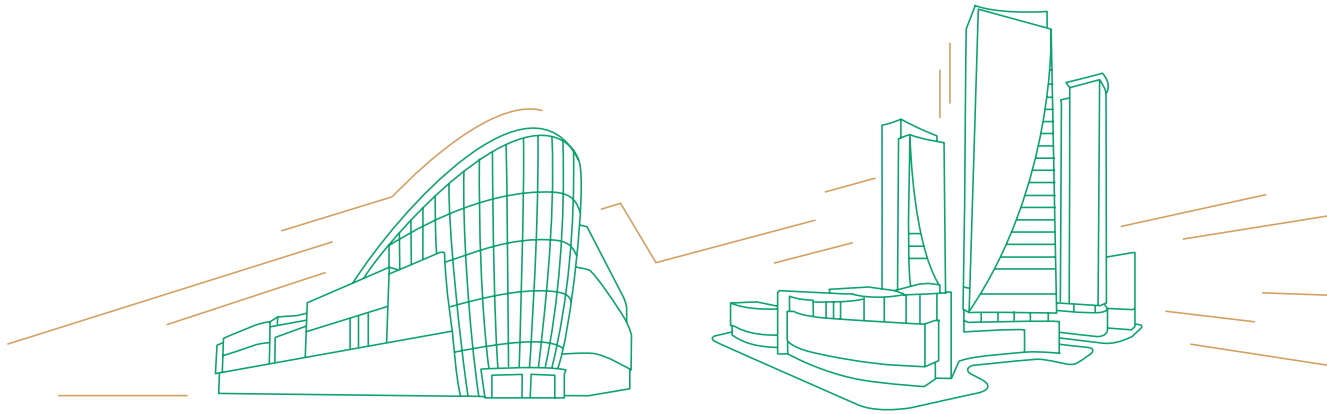
商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



101,960
131,723 (不包括酒店)
不適用

2,001
93%
88%
不適用

137



物業簡介

恒隆廣場·濟南

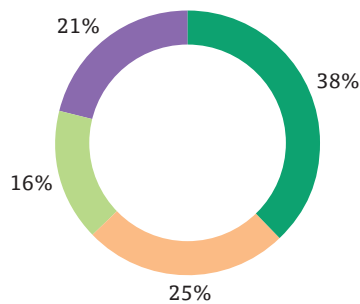
濟南的恒隆廣場位於該市的核心地段「金街」泉城路，鄰近多個旅遊名勝地。購物商場坐擁300餘家品牌店舖，集國際名品、潮流服飾、兒童教育及遊樂、豪華影院、精品超市、世界餐飲等多種業態為一體，全方位滿足消費者多元化的購物、餐飲、娛樂及休閒需要。

恒隆廣場·無錫

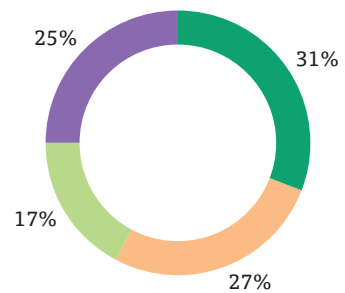
無錫的恒隆廣場坐落於市中心最繁榮的商圈——梁溪區中山路與人民中路交界，室內通道連接地鐵1號及2號線，匯聚超過200家優質零售店舖，當中不乏多個全球高端國際品牌。樓高52層的辦公樓乃跨國企業落戶無錫的首選，已進駐的多家矚目企業包括：UBS、資生堂、華為、友邦保險、民生銀行等。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 其他



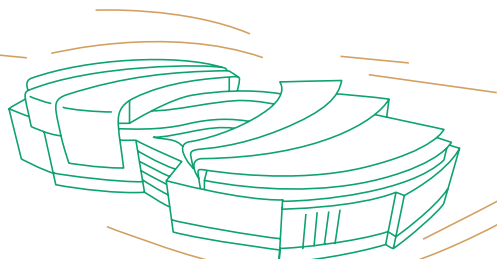
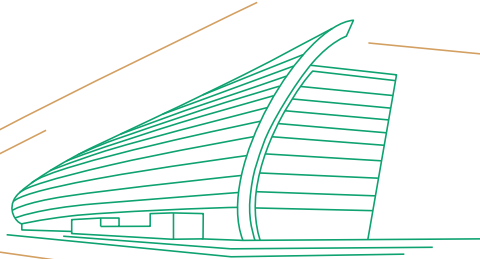
商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	171,074
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		785
租出率 (於年底)	商舖	96%
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		353

總樓面面積 (平方米)	商舖	118,066
	辦公樓	85,438
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		1,292
租出率 (於年底)	商舖	89%
	辦公樓	86%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		191



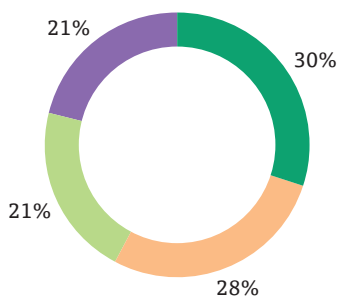
恒隆廣場·天津

天津的恒隆廣場坐落於津門兩大商業「金街」和平路與濱江道的黃金交匯地，毗鄰海河沿線商務區。項目匯聚約300家國際及國內品牌，涵蓋購物、餐飲、休閒、娛樂等各種現代化消費體驗。項目引進晟嘉國際影城，同時也是天津第一家概念主題電影院，多個主題觀影廳提供576個座位，其中最大一個影廳可容納127人同時觀影。

恒隆廣場·大連

大連的恒隆廣場坐落於大連市核心商業地段西崗區五四路66號。項目匯聚國際及國內知名服裝服飾、珠寶鐘錶、目不暇接的世界美食、國際領先的娛樂休閒設施、動感活潑的家庭親子園地、潮流美妝、數碼產品以及一系列創新前沿的運動元素等。項目更設有溜冰場，以及大連首家百麗宮影城，10個影院可容納約1,600人，提供全天候娛樂選擇。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



152,831

不適用

不適用

800

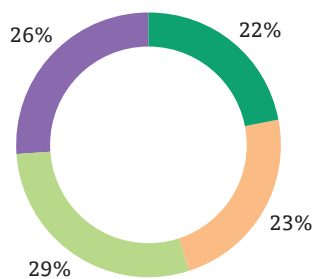
90%

不適用

不適用

255

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



221,900

不適用

不適用

1,214

79%

不適用

不適用

299



HOME TO LUXURY

「Home to Luxury 盛裝派對」成功鞏固了商場與尊貴顧客和租戶的關係

恒隆廣場·上海

購物商場

上海的恒隆廣場自2000年開始已被標注為獨特奢華的購物商場，至今仍獨佔鰲頭。商場不斷推陳出新，緊隨時代步伐創造和提升品牌價值，成功吸引過百家來自世界各地的奢侈品及餐飲品牌進駐，確立領導地位。獨家旗艦店、期間限定店、產品發布和「以客為本」的推廣活動，使商場從競爭對手中脫穎而出，實現了租金、銷售額和租出率穩健增長。

「Home to Luxury 盛裝派對」成功鞏固了我們與尊貴顧客和租戶的關係，活動除帶來獨家產品、贈品和表演節目外，更錄得理想的銷售額增長。我們亦同時推出「恒隆會」會員計劃，進一步確立獨特奢華的品牌形象，強化領先地位。

在眾多旗艦店中，寶格麗 (Bulgari) 重裝後展現全新形象。另外，Canali、Liu Jo、尚美巴黎 (Chaumet)、Filorga、Burberry Kids 和法國萊儷 (Lalique) 等20個全新品牌，以及多家專營的期間限定店和全新餐飲租戶陸續進駐，豐富了高品味的時尚生活體驗。

上海的恒隆廣場將以成為內地最成功商業綜合項目之一的目標邁進，並與更多國際品牌合作，包括 Celine Men 首家進駐中國的獨立時裝店；Pronovias 在大中華區開設旗艦店；LVMH 集團旗下的德國優雅旅行箱品牌 Rimowa；極受歡迎的東京食店 37 Steakhouse & Bar 首度登陸大中華區，以及古馳 (Gucci)、Van Cleef & Arpels、伯爵 (Piaget) 和蒂芙尼 (Tiffany & Co.) 將進行大型品牌優化。隨着高端品牌持續推動國內消費，我們將加入更豐富的高品味時尚生活內容，以確保銷售表現保持強勁。除全新旗艦店、獨家產品系列、特別版商品和針對顧客「大數據」的營銷活動外，我們將利用網絡宣傳，把更多新晉品牌推薦予富裕的中國新一代，以鞏固上海的恒隆廣場作為區內著名地標之一的領導地位。

我們非常重視與顧客保持緊密關係，特別設立專責客戶服務的團隊，提供更專屬、個人化和高價值的服務，解決顧客的購物需要和服務要求，以實現可持續的長期銷售增長。

辦公樓

兩座甲級辦公樓表現持續理想。隨着大型優化工程完成，奢侈品零售商、製藥公司和專業顧問公司的強勁需求帶動租出率上升。核心租戶組合由知名的本地和跨國企業及顧問公司組成。多個長期優質租戶，包括 LVMH 集團、Allergan 和 Bain & Co.，擴充了租用空間。

由於靜安商業區的優質辦公樓供應量有限，加上核心租戶、知名國企、金融服務、專業及顧問服務皆計劃擴充，需求將保持強勁。鑒於貿易戰存在不確定性，我們將密切留意市場走勢，並繼續招攬各行各業的優質國內和跨國企業，令租戶組合更多元化。

港匯恒隆廣場 · 上海

購物商場

富裕的徐家匯區仍為極具時尚感的商業中心區域，惟區內的高端購物商場不多，即使港匯恒隆廣場正進行大型全面優化，其市場領導地位仍得以鞏固。兩大主要租戶Ole' 精品超市和SFC Cineplex 電影院已於2018年夏季重開 — Ole' 優化成高端生活超市；電影院共設有11個放映廳，配備最先進的影音科技，包括IMAX、Onyx、4DX 和 Real D 影音系統。

第一期優化工程已於2018年8月竣工，商場北座於9月展現全新面貌，舖位近乎全部租出，並吸納了許多全新品牌進駐上海，部分更是首度登陸內地市場，包括Undeafated、星巴克臻選咖啡·焙烤坊和龍麵館。

第二期優化工程於2018年7月開始，並全速進行。商場南座第一至三層新建的零售空間將於2019年年底裝修，主要旗艦店預計於2020年初開業。



大型優化

即使港匯恒隆廣場正進行大型全面優化，其市場領導地位仍得以鞏固

隨着大部分優化工程將近於2019年年底完工，商場將會變得更時尚、充滿活力，同時更能蛻變成一個結合商業與高端生活品味的綜合項目。煥然一新的形象已預先吸納一批優質的新租戶，相信前景樂觀。

辦公樓

大型優化工程完工提升了我們吸納跨國企業和優質國企的競爭力。大華銀行、維龍 (Vailog) 和喬治亞太平洋 (Georgia-Pacific) 等新租戶相繼進駐。由於新供應有限，加上重組主要租戶，辦公樓的租出率非常理想。

儘管徐匯濱江等新興地區帶來競爭，辦公樓表現預計將維持穩定。優化工程已提高辦公樓的競爭力，促使主要核心租戶提前續約。為了業務的長遠可持續發展，我們將繼續優化租戶組合，通過與租戶保持有效良好溝通，深入了解和明白他們的業務需求，從而及早制訂策略以滿足他們的擴充計劃。

服務式公寓

由於受到若干客觀因素影響，包括政府收緊外籍僱員工作簽證限制、部分甲級辦公樓遷離商業中心區、企業對外籍僱員的需求縮減，以及港匯恒隆廣場和周邊有施工工程等，市場在2018年對我們的服務式公寓的需求持續平穩。

針對上述情況，我們採取了有效的策略及加強與企業客戶的緊密關係，故在2018年服務式公寓整體上保持較高的租出率。

我們預期2019年仍然充滿挑戰，故將推行更多舉措以提升服務質素和改善周邊環境，竭力滿足租戶需求，藉此提高續租率。



購物熱點

皇城恒隆廣場乃中街路購物區的購物熱點，深受年輕人、潮流領導者和時尚愛好者喜愛

皇城恒隆廣場·瀋陽

購物商場

皇城恒隆廣場乃中街路購物區的購物熱點，深受年輕人、潮流領導者和時尚愛好者喜愛，平均租金和銷售情況均較競爭對手理想。但由於競爭激烈，營商環境普遍疲弱，我們積極與地區政府合作，期望為社區注入新動力。

商場的客流量和銷售額於2018年下半年同見上升，加上潮流品牌 Air Jordan、阿迪達斯 (adidas)、Puma、李寧、斐樂 (FILA)、GF FERRE、周生生、周大福、謝瑞麟和 Mini-Cinema 等相繼開業，可見業務表現向好。此外，Miss Sixty、UGG、浪琴 (Longines)、潘多拉珠寶 (Pandora)、百年靈 (Breitling) 和 D&X 等流行品牌完成了翻新，而戴瑞珠寶 (Darry Ring) 和 U Lifestyle 亦正進行優化提升。為提高購物體驗，商場的停車場電子支付系統亦已提升。

為配合顧客需要，我們將繼續優化租戶組合以加強時尚生活內容，包括引入有經驗的餐飲營運商及新晉中國時裝品牌。我們亦設立顧客休閒區、期間限定店

及提供更個人化的服務，並計劃於2019年下半年推出「恒隆會」會員計劃，務求提高顧客的購物體驗，加強顧客忠誠度。

市府恒隆廣場·瀋陽

購物商場

市府恒隆廣場的表現持續理想，通過引入更多時尚生活組合，以增加收入、客流量和租出率。整體租出率上升，地庫一層和四樓於餐飲品牌重組後全部租出，三樓亦在優化後近乎全部租出。

奢侈品品牌香奈兒 (Chanel)、卡地亞 (Cartier)、Giorgio Armani、華倫天奴 (Valentino)、浪凡 (Lanvin) 和克里斯提·魯布托 (Christian Louboutin) 進駐開業，加上近期引入的 Sergio Rossi、Mikimoto 等各式期間限定店，使零售種類更多元化。商場於較高樓層引入書店、健身中心和優質食府等時尚生活行業，藉此豐富購物體驗。

隨着第一座辦公樓落成、連接至商場的行人隧道竣工、新設購物區氛圍提升，以及全新康萊德酒店於2019年正式開幕，這一切皆標誌着市府恒隆廣場將長遠鞏固其在中國東北地區的強勢地位。



豐富購物體驗

市府恒隆廣場的表現持續向上，時尚生活組合愈趨多元化

辦公樓

儘管市府恒隆廣場的第一座甲級辦公樓在市場競爭激烈的環境下開業，租出率仍然令人滿意。除西門子（Siemens）、中國銀行、ABB、羅兵咸永道（PwC）、德勤（Deloitte）、舍弗勒（Schaeffler）、三井住友銀行（SMBC）及美敦力（Medtronic）等主要租戶外，辦公樓亦吸納了其他優質租戶，包括奧迪（Audi）、DS-DTT、積水醫療科技（中國）有限公司（Sekisui Medical Technology）、口碑網—阿里巴巴、天同律師事務所、四維智聯和三盛地產。

更多於2018年年中完成交付的跨國企業和優質國企將進駐高層，辦公樓可憑藉其優越地段和優質租戶組合調高租金。瀋陽市作為主要工業樞紐，加上來自金融、專業服務、傳媒、資訊科技和房地產等行業的需求，甲級辦公樓市場更為樂觀。由於當地需時間改善經濟放緩的情況，並需要吸引更多投資者，市場空置情況尚需時間才能被消化。

恒隆廣場·濟南

購物商場

濟南市正蓬勃發展，專注發展技術密集型產業，更躋身全球化及世界城市研究小組與網絡（GaWC）世界城市體系排名中「世界二線城市」行列。濟南的恒隆廣場自2011年開業至今，一直是當地最大型和最著名的購物商場。商場的整體表現呈上升趨勢，且錄得穩健增長。

作為中高檔品牌的首選落戶點，商場吸納了首度進駐當地的國際奢侈品品牌，包括深受歡迎的女性時裝品牌凱特·絲蓓（Kate Spade）、Pinko、i.t、Aape 和 Marella，進一步加添時尚元素，吸引目標顧客。



時尚生活

濟南的恒隆廣場為當地引入更多嶄新的時尚生活元素

數個目前的租戶完成優化提升，引入嶄新的時尚生活元素，務求吸引顧客重訪商場並逗留更長時間。商場亦優化了餐飲租戶品牌，如引入 Starbucks Reserve，使商場更具吸引力，客流量及銷售額同報上升，加強了商戶之間的協同效應。

濟南的恒隆廣場前景樂觀。繼早年的緊縮政策後，國際奢侈品品牌已逐步重拾信心並投放資源，即將加盟的主要租戶包括泰格豪雅（TAG Heuer）、瑪絲菲爾（Marisfrolg）、噢姆（AUM）、卡爾·拉格斐（Karl Lagerfeld）和首度進駐的李寧。

商場將加入更多餐飲品牌，並計劃開設國際美容品牌專區，藉此帶來更多元化的生活時尚組合。此外，運動服裝品牌旗艦店亦取代了個別品牌商店，乘勢席卷全國的健身熱潮。



新穎時尚

無錫的恒隆廣場吸引了更多時尚
新租戶開業

恒隆廣場·無錫

購物商場

無錫的恒隆廣場的收入於年內顯著回升。零售額大幅攀升亦推高了租出率，吸引了時尚新租戶，包括首度登陸無錫市的登喜路 (Dunhill) 和北海道甜品品牌 ZAKUZAKU。與此同時，星巴克 (Starbucks) 提升為 Starbucks Reserve；而滿記甜品 (Honeymoon Dessert)、西堤牛排 (TASTY) 和鹿港小鎮 (Bellagio Cuisine) 經翻新後迎來煥然一新的餐飲形象，帶動客流上升。

除高端品牌進行升級工程外，新租戶喜茶 (HeyTea) 已開業於連接地鐵的通道，而古馳 (Gucci) 亦預計於 2019 年開業。第二座辦公樓將於 2019 年夏季落成，設有平台和嶄新的高級電影院，屆時將吸引更多客流。

辦公樓

第一座辦公樓站穩市場領導地位，約有一半租戶乃知名跨國企業及國內頂尖企業，並以此作為基地。受惠於三星、華泰期貨、銀河期貨及平安證券等新租戶加盟，租戶組合愈來愈強大。在平均租出率上升帶動下，收入錄得穩健增長。

第二座辦公樓將於 2019 年 7 月落成，勢必吸納更多優質租戶，並可為現有的辦公室租戶提供擴充機會。雖然競爭對手採用進取的租賃策略，但其空置率依然高企。無錫的恒隆廣場的辦公樓一直傲視同儕，不僅是市內的地標建築，更是知名企業及公司的首選。

恒隆廣場 · 天津

購物商場

儘管天津的恒隆廣場的客流量因濱江道步行街進行全面翻新而受影響，商場的租出率仍然令人滿意。與此同時，透過升級工程和更多元化的租戶組合，我們已成功將商場打造成「為追求品位的顧客而設的高端時尚商場」。除引入 Common Gender 及 Hardy Hardy 等生活時尚品牌，以及其他潮流運動品牌外，亦新增設兒童教育天地。泡泡瑪特 (Pop Mart) 及乾園等現有租戶亦於年內進行升級。

我們積極加強推廣，透過擴大微信關注人數、推出線上活動和遊戲，並與商場內逾200個品牌合作推出網上銷售，強化整體營銷策略。我們亦推出創新的市場推廣活動，例如在特別節日參與支付寶的線上活動。此外，智能泊車服務系統亦已優化。

商場的租出率預期在濱江道步行街完成翻新後有所提升。我們將重點推廣三大主題範疇：青少年生活品味和美學、輕型餐飲和高端兒童教育，藉此確立商場定位。



潮流新元素

天津的恒隆廣場已打造成
「為追求品位的顧客而設的高端時尚商場」



一站式購物熱點

大連的恒隆廣場將吸納更多世界級奢侈品牌進駐當地

恒隆廣場 · 大連

購物商場

作為具吸引力的一站式國際品牌、時裝、娛樂、生活品味及餐飲熱點，大連的恒隆廣場是當地目前最優秀的購物商場。儘管年內充滿挑戰，零售額及客流量均見增長，在多個新品牌於商場首度登場的同時，租出率和租金收入亦同報上升。新租戶包括 Ole' 精品超市、市內首家百老匯電影院 PALACE 百麗宮、大連首家 COS 門店以及全新 APPLE Store。

商場積極吸納新品牌進駐當地，包括即將開業的兩層高 CNSC 中服免稅店。隨着涵蓋時裝、美術、舞蹈、音樂及趣味學習的兒童天地開幕，生活時尚租戶組合將進一步擴大。我們預期會有更多的世界級奢侈品品牌進駐商場。

香港物業租賃

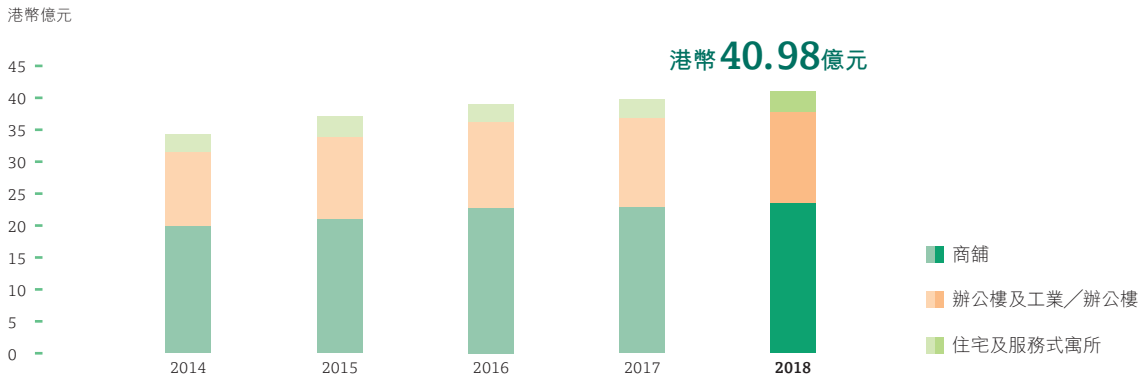
我們的香港租賃物業組合的總收入及營業溢利於高基數下均溫和增加3%，分別至港幣40.98億元及港幣34.50億元。整體租賃邊際利潤率為84%。

我們近年來在資產優化及租戶組合提升方面作出不懈努力，為未來幾年的可持續增長奠定了穩固的基礎。

由於近年對主要租戶的租金調升，香港商舖組合的收入增加3%至港幣23.44億元。

整體租出率因山頂廣場的翻新計劃而輕微下跌兩個百分點至95%，但就可同比基準而言，則上升兩個百分點。受惠於零售市場的正面發展，總零售額按年大增8%。

香港物業租賃收入



香港投資物業之按地域分析

於12月31日

	總樓面面積* (千平方米)	
	2018	2017
港島		
中環	51	51
銅鑼灣及灣仔	92	92
康怡及鰂魚涌	135	135
山頂及半山區	46	46
港島南區	12	12
九龍		
旺角	137	137
尖沙咀及西九龍	81	82
牛頭角	79	79
長沙灣及葵涌	89	91
總計	722	725

香港投資物業之按類分析

截至12月31日止年度

	收入 (港幣百萬元)		租出率 (於年底)(%)	
	2018	2017	2018	2017
商舖	2,344	2,283	95%	97%
辦公樓及工業／辦公樓	1,429	1,396	95%	95%
住宅及服務式寓所	325	303	85%	80%
總計	4,098	3,982	94%	94%

* 包括停車場之樓面面積



主要物業簡介

Fashion Walk 銅鑼灣

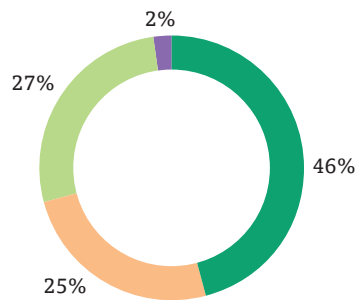
Fashion Walk 提供獨特的室內及室外購物環境，三大區域包括 Paterson、Kingston 及 Food Street (食街)，匯聚時裝、美饌及生活時尚的最新潮流。多個嶄新概念店及矚目國際時裝品牌均在此開設旗艦店，包括全港首間「人寵共融」的美容活動空間 Private i Concept Store、紐約潮牌 Heron Preston 全球首間專門店、日本潮流品牌 STUDIOUS 的首間海外分店、法國時尚品牌 AMI 首間香港專門店及首次在香港開設旗艦店的 Onitsuka Tiger，其他型格品牌如 OFF-WHITE、MASTERMIND WORLD、MSGM、Y's 等，Food Street (食街) 亦開設多間人氣美饌。

恒隆中心 銅鑼灣

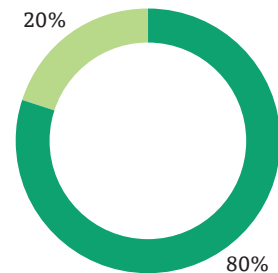
恒隆中心位處便利的銅鑼灣心臟地帶，集零售與商業設施於一身，提供旅遊、時裝批發及醫療服務。亞洲首家及最大型的 H&M 全球旗艦店已於 2015 年在此開業。優化後的旅遊專區為顧客提供最佳的環境，獲取旅遊資訊及選購旅遊產品。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 銀行
- 百貨公司
- 其他



商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



主要統計數字

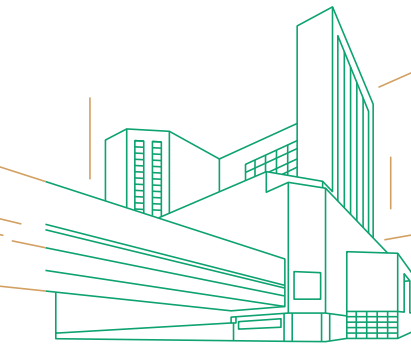
總樓面面積 (平方米)	商舖	31,072
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	7,935
車位數目		不適用
租出率 (於年底)	商舖	98%
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	86%
購物商場租戶數目		91

總樓面面積 (平方米)	商舖	8,777
	辦公樓	22,131
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		126
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	89%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		3



山頂廣場 太平山山頂

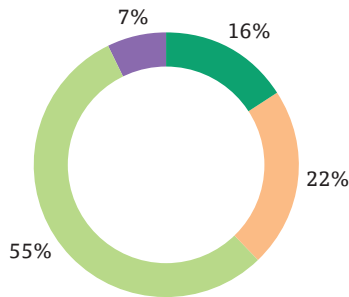
山頂廣場位於香港的著名旅遊勝地太平山頂，透過舉辦多元化的活動，成為推動本土文化特色的旅遊地標。項目提供豐富的購物及餐飲選擇，並引進各行業中具代表性的主題館，配合其獨有的商戶組合及一系列首次登陸香港的品牌，定位成為本地及海外遊客的必到景點。訪客可到頂層 Green Terrace 免費開放的觀景台，飽覽維多利亞港及薄扶林水塘目不暇給的全景。



康怡廣場 鰂魚涌

康怡廣場位處港島東區港鐵太古站上蓋，設有購物商場、服務式寓所及辦公樓。購物商場設有大型日式百貨公司 AEON STYLE；服務式寓所康蘭居提供完善的管理和服務；辦公樓內的「康怡學林」為青少年提供休閒活動及學習空間。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)

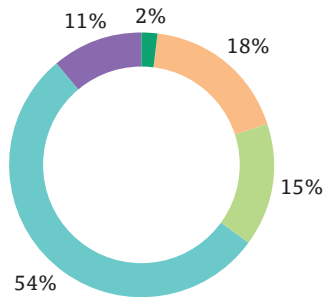


12,446
不適用
不適用

493
7% (因翻新而暫時關閉)
不適用
不適用

16

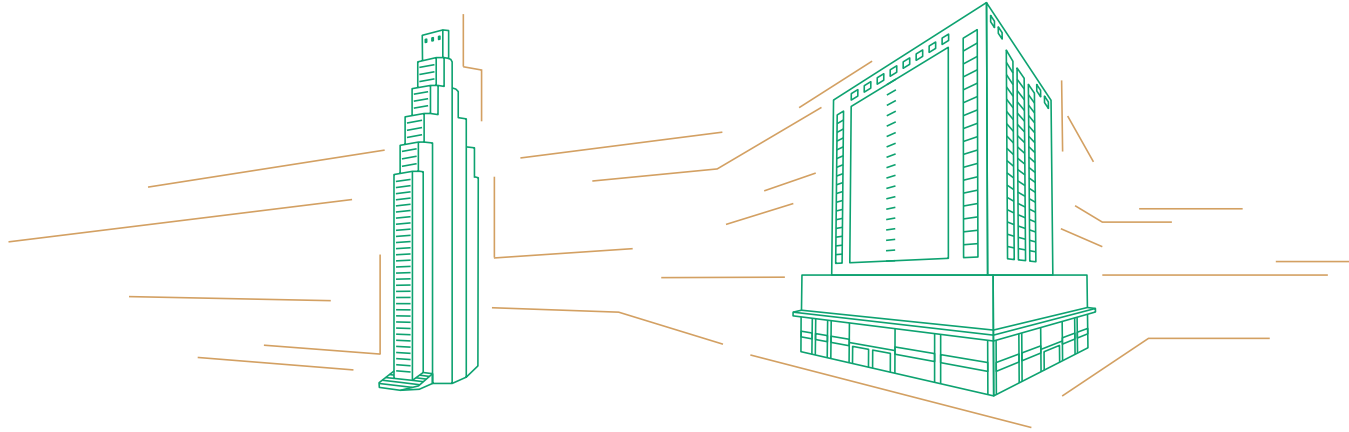
商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



53,080
10,577
35,275

1,069
100%
100%
77%

125



主要物業簡介

渣打銀行大廈 中環

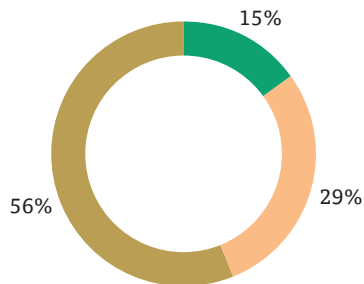
渣打銀行大廈是恒隆地產總部的所在地，屬中環商業區的甲級辦公樓。除了渣打銀行在此開設其香港首間數碼分行外，高檔時裝品牌愛斯卡達及高級中式食肆卅二公館也進駐此地。

雅蘭中心 旺角

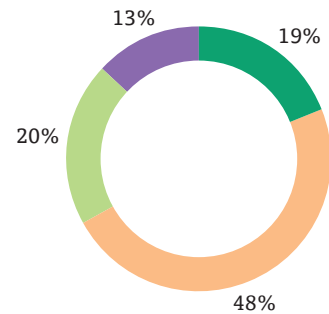
雅蘭中心坐落彌敦道，鄰近港鐵旺角站，設有兩座辦公大樓及一座購物商場。商場匯聚國際鐘錶珠寶品牌，概念商店以及多間時尚服飾品牌店舖。雅蘭中心「潮食點」更齊集20多間中、西、日人氣特色食肆。辦公大樓設有旺角區著名的醫務樓層，及富有特色的唯美樓層及遨遊專區，提供一站式服務消閒新體驗。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 銀行
- 百貨公司
- 其他



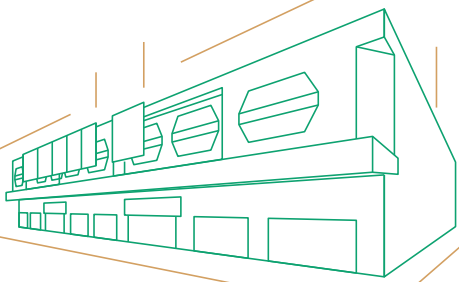
商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	4,814
	辦公樓	23,730
	住宅及 服務式寓所	不適用
車位數目		16
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	100%
	住宅及 服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		3

總樓面面積 (平方米)	商舖	20,905
	辦公樓	31,251
	住宅及 服務式寓所	不適用
車位數目		40
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	98%
	住宅及 服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		27



淘大商場 牛頭角

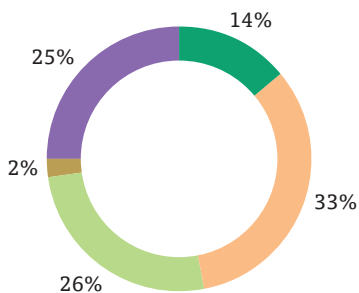
毗鄰港鐵九龍灣站，淘大商場是東九龍一座大型綜合商場，提供時尚服飾、精品及最新電玩。商場雲集超過40間本地及國際食肆，為附近的上班一族及淘大花園的居民提供一站式的生活享受。



家樂坊 旺角

家樂坊位於客流暢旺的旺角登打士街與彌敦道交界，匯聚精彩商戶組合。除設有4,500平方呎的星巴克特色店以及樓高三層、九龍區面積最大的H&M旗艦店外，更雲集一眾特色概念店，包括潮流服飾、戶外用品、護膚及美妝用品、家居精品、影音及電子產品、美容服務、家居設計及電訊服務等；同時，新增的飲食樓層，也網羅多間主題食肆，打造旺角時尚優閒購物新據點。家樂坊亦附設停車場，提供近500個車位，讓駕車人士購物倍添方便。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)

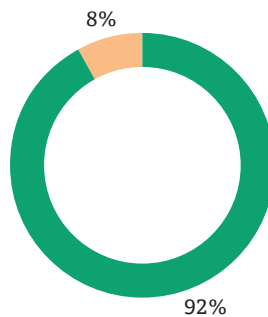


49,006
不適用
不適用

620
99%
不適用
不適用

262

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



7,454
30,205
不適用

478
100%
92%
不適用

2

Fashion Walk

經歷三年優化工程，Fashion Walk已躍身成為銅鑼灣心臟地帶的潮流和娛樂熱點。過百個矚目的國際品牌穿梭於充滿特色的室內商場、室外店舖及戶外餐飲食街之間，當中更有逾40間旗艦店和體驗店，打造出集合時裝、生活品味及餐飲的租戶組合。

隨着京士頓街9號（面積達100,000平方呎兼坐擁維多利亞公園景致的零售空間）加入，我們成功引入更多具代表性的生活時尚、運動及餐飲概念，同時帶來多個全港首創的品牌，當中包括新加坡天天海南雞飯首間海外概念商店；小包包的首間香港旗艦店；全港首間主打比利時手工啤酒的The Artist House；及Private i首間一站式寵物髮廊及概念商店。其他時裝設計師品牌，如Heron Preston首間環球概念商店

及Palm Angel首間香港概念商店，亦選址於百德新街開業；Vivienne Westwood Café亦於百德新街店推出最新時裝和生活品味概念餐單。

Fashion Walk的期間限定店和推廣活動繼續成為城中熱話，吸引傳媒廣泛報道。當中包括著名品牌IWC Schaffhausen慶祝創立150周年開設期間限定店；Givenchy Beauty開設其首家海外期間限定店#THISISNOTWHATYOUTHINK Pop-up Store；及國泰航空舉辦「醒晨遊」互動路演。

恒隆中心作為Fashion Walk的重要部分，仍然深受一線的旅遊、時裝批發及醫療商戶歡迎。其中七層現已改建成醫務樓層「恒隆醫務中心」，包羅約60家診所、實驗室和醫療中心，共逾120名專家為顧客提供多元化的優質健康服務。



潮流集中地

Fashion Walk成功吸納逾40間旗艦店和體驗店



社區購物商場

康怡廣場定位為社區購物商場，為附近居民及上班一族提供日常用品

中環物業組合

中環物業組合於2018年錄得穩健而可持續的租金增長。卅二公館、都爹利會館、Foxglove及Wolfgang's Steakhouse等特色餐飲概念店持續表現出色。選址樂成行開業的著名日式「廚師發辦」餐廳鮪佐瀨深受顧客熱捧，帶動更高級的餐飲概念組合，並與都爹利街的歷史文化融為一體。

辦公室方面，由於該區的空置率維持低水平，故此租賃需求仍然強勁。憑藉位處黃金地段及優越地點，我們位於都爹利街的物業仍然是著名專業服務公司的首選。

康怡廣場

康怡廣場定位為社區購物商場，為附近居民及上班一族提供日常用品，相對不受宏觀零售及經濟因素影響。2018年，康怡廣場的表現維持穩定，租出率持續理想，帶動零售額亦有所增長。除大規模擴充保健專區外，我們亦引入多間新興茶飲店及四川餐廳，使餐飲選擇更多元化。

隨着部分租約到期，我們將引入更多生活時尚、保健及餐飲品牌，鞏固租戶組合以滿足香港東區市民所需。



資產優化

山頂廣場現正進行歷來最大型的優化工程

山頂廣場

山頂廣場現正進行歷來最大型的優化工程，為本地市民和旅客重新打造集購物、餐飲及娛樂於一體的矚目地標。優化工程分兩期進行，第一期工程預計於2019年夏季完成並重新開業。

旺角物業組合

購物商場

以「型聚·旺角」為定位，旺角物業組合匯聚國際鐘錶珠寶品牌、概念商店以及家居精品、多間時尚服飾與運動品牌，並引入專題餐廳；儘管珠寶鐘錶專賣店銷售收入稍遜，雅蘭中心、荷李活商業中心及家樂坊仍取得可持續收入增長。

我們因應市場變動而進行租戶改組及物業重新規劃，引入首次進駐香港的品牌，包括翰林茶館、美登利、牛角Buffet及Nome，並開設了包括Mannings Plus、Sasa Duplex、稻香超級漁港及

CSS Duplex Rolex 的全新概念商店，成功帶動銷售增長，為市場注入動力。

美妝及保健銷售將持續強勁，我們將進一步加強個人護理及美妝類別。餐飲業將維持穩健增長，並計劃引入更多全新餐飲品牌，使旺角物業組合實現可觀的租金增長。



可持續增長

旺角物業組合錄得可持續租金增長

辦公樓

受惠於「醫務旅客」人數持續增加，格蘭中心及雅蘭中心的醫務樓層需求強勁，租出率上升帶來穩定租金增長。荷李活商業中心及家樂坊的租出率表現依然理想，適時有效的營運策略帶來穩定的租金增長，業務種類涵蓋各式各樣的服務及產品，包括時尚運動服飾、戶外裝備、家居精品及共享工作空間等，靈活應對市場變化。隨着全新的食肆樓層開業，家樂坊將成為顧客的一站式購物餐飲集中地。

然而，市場上的辦公室供應量持續增加，辦公室租賃業務的競爭頗為激烈。

隨着醫療服務租戶的需求增加，我們計劃把更多辦公樓層轉型為醫務樓層，並獲取較高的租金。

淘大商場

淘大商場於2018年引入全新UA影院、廣受年輕及家庭顧客歡迎的新式餐飲概念，以及特色零售商店如Living Plaza by AEON，表現令人滿意。我們的餐飲品牌「食在淘大」吸引了具特色及廣受歡迎的餐飲租戶，如札幌居酒屋（味千香港集團）及天仁茗茶，提高了商場的吸引力及收入。

這些特色零售及餐飲品牌，配合商場推出的推廣活動，有效提升淘大商場作為一站式社區商場的形象。

我們將繼續引入更多娛樂、家居生活及特別的餐飲品牌，以鞏固淘大商場的形象。我們的A Moment Of Yours宣傳概念亦有效與鄰近社區建立更緊密的連繫。東九文化中心預期於2021年開幕，屆時將為淘大商場帶來更多客流。



特色品牌

淘大商場引入特色娛樂、餐飲及零售品牌，提升一站式社區商場的形象

展望

考慮到貿易戰的情況，我們對香港及內地物業租賃市場 抱持審慎樂觀的態度。

我們在推動香港和內地現有物業組合可持續增長的同時，上海的恒隆廣場將繼續錄得穩健的租金增長。上海的港匯恒隆廣場逐步完成優化，加上我們位於內地昆明（零售商舖及辦公樓）、無錫（第二座辦公樓）及瀋陽（酒店）等新物業開業，將推動收入增加。

2019年，我們將更加注重以客為本的經營理念，透過策略租賃並將在投資組合中有序推出全新會員計劃「恒隆會」。上海的恒隆廣場於2018年9月成功推出「恒隆會」，濟南的恒隆廣場亦緊隨其後於2018年12月推出。其租戶對計劃反應熱烈，入會人數及會員消費均有所增加。

我們將繼續關注、緊貼或引領客戶趨勢，在體驗內容及傳統零售之間取得平衡，以提升客流量及零售額，從而優化收入來源。我們將在不斷完善客戶服務的基礎上運用更多新技術（如手機應用程式、流動支付及智能泊車等），致力為客戶帶來獨一無二的恒隆品牌體驗。

為保持競爭優勢並於適當時機進一步建立我們的土地儲備的同時，我們將在充分考慮我們財務實力的基礎上繼續在香港及內地進行資產優化計劃。視乎市況而定，我們可能會繼續出售餘下的住宅單位。與此同時，我們也按計劃推進我們在內地的發展中項目。

內地業務發展

內地新項目概覽

	恒隆廣場·無錫	市府恒隆廣場·瀋陽	恒隆廣場·昆明	恒隆廣場·武漢	杭州項目
城市	無錫	瀋陽	昆明	武漢	杭州
城市等級	主要城市	省會	省會	省會	省會
省份	江蘇	遼寧	雲南	湖北	浙江
用途	購物商場、 辦公樓、酒店、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、酒店、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、 酒店
總樓面面積 (千平方米)*	371	800	432	460	228
竣工年份	購物商場： 2013年 辦公樓1： 2014年 其他部分： 2019年起	購物商場： 2012年 辦公樓： 2015年 其他部分： 2019年起 分期落成	2019年起 分期落成	2020年起 分期落成	2024年起 分期落成

* 包括地面及地底之樓面面積（停車場面積除外）



市府恒隆廣場·瀋陽

市府恒隆廣場·瀋陽

辦公樓高層的工程如期竣工，並提早於2018年4月交付。康萊德酒店的工程即將完成，預計於2019年下半年開業。

第二座辦公樓及服務式寓所將於2019年3月提交發展藍圖修訂。我們已克服大部分不可預見的挑戰，並取得良好進展，我們對項目充滿信心，預期這個總樓面積達800,000平方米的地標建築，將在中國東北地區取得長遠成功。

恒隆廣場·無錫

第二座辦公樓將按照計劃於2019年7月竣工，提供綜合零售辦公室租賃用途。項目於2018年封頂，標誌着一個重要的里程碑，而商業零售平台亦於年底大致完工。工程進展由顧問及承包商全程跟進。

無錫的恒隆廣場第二期計劃提供兩座酒店式公寓及一座精品酒店，設計方案已送政府並預計於2019年第一季審批。工程預計於2019年第二季開始施工。通過與當地政府部門的緊密磋商，地鐵六號線的相關事宜已經處理。

無錫市發展蓬勃，勢將吸引更多知名的國內外企業及金融機構進駐。隨着地標性的無錫的恒隆廣場和辦公樓落成，我們將取得豐碩的成果。



恒隆廣場·無錫

恒隆廣場·昆明

昆明的恒隆廣場將分階段開幕，為當地打造首個一站式高端購物商場。建築工程按照進度完成，世界級購物商場及樓高64層的甲級辦公樓已於2018年9月封頂。幕牆、機電系統、室內裝潢、園林綠化等安裝工程均進展順利。

招租情況理想，超過70%的可租賃空間已於2018年年底前承租。多個國際時尚品牌旗艦店及首次進駐的新品牌將在雲南省開業。同時，服務式寓所的工程亦已開展，進度理想。

昆明的恒隆廣場致力成為當地首個世界級購物中心，其甲級辦公樓亦預計於2019年下半年落成。隨著超過300個高端奢侈品及現代奢侈品品牌、國際時尚配飾、世界各地頂級佳餚及餐飲，以及家居精品和娛樂消閒等進駐，我們將為昆明注入新鮮感及活力，勢必在雲南省引起廣大迴響。



恒隆廣場·昆明



恒隆廣場·武漢

恒隆廣場·武漢

購物商場、甲級辦公樓及寓所的進展順利，項目預期由2020年起分階段落成，並為當地打造出高端生活購物休閒集中地。辦公樓已於2018年6月封頂。

此總樓面面積達460,000平方米的綜合商業項目預期可按時完工，當中包括一座面積達177,000平方米的購物商場、樓高61層佔地151,500平方米的甲級辦公樓、服務式寓所及2,800個車位，將於2020年分階段落成推出。武漢的恒隆廣場將定位為當地的領先項目，商場的招租工作已經開展。

杭州項目

我們於2018年在杭州購置土地，成功將投資組合拓展至浙江省省會。杭州是創科技重地，更是中國最富裕的城市之一。杭州也是重要的商業及教育中心，擁有豐富的文化歷史，以及被聯合國教科文組織列為世界遺產的「西湖」。

杭州項目位於武林廣場的核心，是當地最繁盛的商圈。我們將在這幅優質地塊發展大型高端綜合商業項目，包括世界級購物商場及辦公樓，地面以上之樓面面積最高達約194,100平方米。項目計劃於2019年開始動工，現已委任設計建築師，並將委任建築公司，預期自2024年起分階段落成。辦公大樓更將成為該區最高的建築物，飽覽無與倫比的城市及西湖景觀。



杭州項目

集團主要物業

A. 主要發展中物業

於2018年12月31日

地點	地盤面積 (平方米)	主要用途	總樓面面積 (平方米)	集團所持 權益百分比	施工階段	預計落成年份	
內地							
瀋陽							
市府恒隆廣場	青年大街，瀋河區	92,065	M/H/O/S	574,091	57.6%	酒店 內裝工程	2019起
無錫							
恒隆廣場（一期）	人民中路，梁溪區	37,324	O	52,261	57.6%	建築上蓋	2019起
恒隆廣場（二期）	健康路，梁溪區	16,767	M/H/O/S	108,982	57.6%	計劃中	
昆明							
恒隆廣場	東風東路，盤龍區	56,043	M/O/S	432,388	57.6%	建築上蓋	2019起
武漢							
恒隆廣場	京漢大道，礄口區	82,334	M/O/S	459,500	57.6%	建築上蓋	2020起
杭州							
	百井坊巷，下城區	44,827	M/H/O	228,100	57.6%	計劃中	2024起

M：商場 H：酒店 O：辦公樓 S：服務式寓所

B. 已建成待售住宅物業

於2018年12月31日

地點	地盤面積 (平方米)	可售樓面面積 (平方米)	集團所持 權益百分比	待售住宅 單位數目	待售車位數目	
香港						
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，內地段 5747號	7,850	5,114	57.6%	12	24
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段 11152號	20,200	136	57.6%	1	-

C. 主要投資物業

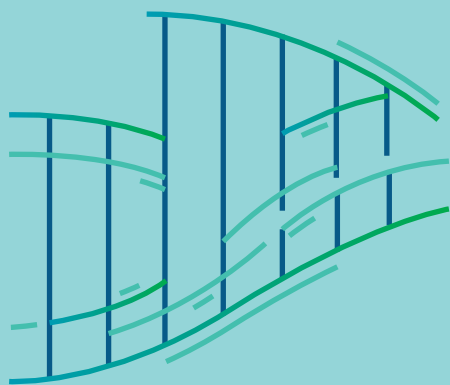
於2018年12月31日

地點	地契屆滿年期	總樓面面積 (平方米)			車位數目	
		商舖	辦公樓及工業／辦公樓	住宅及服務式寓所		
香港						
中環						
印刷行	都爹利街6號，內地段339號	2848	1,709	5,980	-	-
都爹利街1號	都爹利街1號，內地段7310號	2848	2,340	6,616	-	-
樂成行	雪廠街22號，內地段644號	2880	1,473	3,379	-	-
渣打銀行大廈	德輔道中4-4A號，海傍地段103號A段及B段	2854	4,814	23,730	-	16
銅鑼灣及灣仔						
恒隆中心	百德新街2-20號，內地段524號及749號	2864	8,777	22,131	-	126
Fashion Walk	百德新街、厚誠街、記利佐治街、加寧街、京士頓街、告士打道，海傍地段231號及52號，內地段469號及470號	2842, 2864 & 2868	31,072	-	7,935	-
瑞安中心	15至28樓，港灣道6-8號，內地段8633號	2060*	-	16,313	-	42
康怡 (鯪魚涌)						
康怡廣場	康山道1-2號，內地段8566號	2059*	53,080	10,577	-	1,069
康蘭居	康山道2號，內地段8566號	2059*	-	-	35,275	-
山頂及半山區						
山頂廣場	山頂道118號，市郊地段3號	2047	12,446	-	-	493
御峯	司徒拔道41C號，內地段8870號	2047	-	-	15,225	54
港島南區						
濱景園	南灣道9號，市郊地段994號	2072	-	-	9,212	89
旺角						
雅蘭中心	彌敦道625號及639號，九龍內地段10234號及10246號	2060	20,905	31,251	-	40
恒通大廈	廣東道1112-1120號，九龍內地段9708號	2045*	-	-	-	1,000
家樂坊	登打士街56號，九龍內地段9590號	2044*	7,454	30,205	-	478
尖沙咀及西九龍						
格蘭中心	堪富利士道8號，九龍內地段7725號及8026號	2038	3,688	7,198	-	-
恒福商業中心	彌敦道221B-E號，九龍內地段10619號及8132號	2037	1,444	4,891	-	-
碧海藍天	深盛路8號，新九龍內地段6338號	2050	22,350	-	-	413
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段11152號	2050	20,174	-	-	93

地點	地契屆滿年期	總樓面面積 (平方米) [#]			車位數目	
		商舖	辦公樓及工業／辦公樓	住宅及服務式寓所		
香港						
牛頭角						
淘大商場	牛頭角道77號，新九龍內地段53號、1482號、2660號及3947號	2047	49,006	-	-	620
長沙灣、葵涌及荃灣						
荔枝角道822號	荔枝角道822號，新九龍內地段5568號	2047	-	9,004	-	73
永康街9號	永康街9號，新九龍內地段6229號	2047	-	35,223	-	95
荔灣花園	荔景山道1A1、1A2、5A、6A及6B號商舖，測量約分4號地段3336號	2047	2,973	-	-	111
屯門						
大興花園	屯門震寰路11號及河興街10號A，屯門市地段312號	2047	10,970	-	-	387
聯昌中心	屯門業旺路8號，丈量約分131號地段1169號	2047	-	7,856	-	37
內地						
上海						
港匯花園第一期及第二期	華山路2118號，徐匯區	2063	-	-	65,587	-
港匯恒隆廣場	虹橋路1號，徐匯區	2043	122,262	67,223	18,355	752
恒隆廣場	南京西路1266號，靜安區	2044	53,700	159,555	-	804
瀋陽						
皇城恒隆廣場	中街路128號，瀋河區	2057	109,307	-	-	844
市府恒隆廣場	青年大街1號，瀋河區	2058	101,960	131,723 (不包括酒店)	-	2,001
濟南						
恒隆廣場	泉城路188號，歷下區	2059	171,074	-	-	785
無錫						
恒隆廣場(一期)	人民中路139號，梁溪區	2059	118,066	85,438	-	1,292
天津						
恒隆廣場	興安路166號，和平區	2061	152,831	-	-	800
大連						
恒隆廣場	五四路66號，西崗區	2050	221,900	-	-	1,214

* 可續期75年

[#] 中國內地投資物業總樓面面積包括地面及地底之樓面面積



持續向前

我們採取審慎周全的財務
管理策略，保持雄厚資本及
高度的靈活性，以滿足資本
承擔及支持各項長遠發展。



市府恒隆廣場·潘陽





恒隆廣場·大連



財務回顧

綜合業績

截至2018年12月31日止財政年度，由於本年度出售較少住宅單位，恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（本集團）的總收入減少15%至港幣100.15億元。物業租賃收入增加5%至港幣87.84億元。物業銷售收入減少64%至港幣12.31億元。總營業溢利減少13%至港幣72.49億元。

股東應佔基本純利減少21%至港幣26.31億元。計入物業重估收益後，股東應佔純利下跌1%至港幣52.85億元。每股盈利減少至港幣3.88元。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	變幅	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	變幅
物業租賃	8,784	8,354	5%	6,484	6,074	7%
內地	4,686	4,372	7%	3,034	2,734	11%
香港	4,098	3,982	3%	3,450	3,340	3%
物業銷售	1,231	3,420	-64%	765	2,238	-66%
總計	10,015	11,774	-15%	7,249	8,312	-13%

股息

董事局建議以現金方式派發2018年度末期股息，每股港幣6角1仙（2017年度：港幣6角1仙）。末期股息將於2019年5月21日派發予於2019年5月7日名列本公司股東名冊的股東。連同中期股息每股港幣1角9仙（2017年度：港幣1角9仙），2018年度的全年股息為每股港幣8角（2017年度：港幣8角）。

物業租賃

在中美貿易戰（貿易戰）及存在其他環球不確定因素的影響下，我們的物業租賃表現穩健，收入及溢利增長良好。物業租賃的總收入增加5%至港幣87.84億元。香港租賃物業組合的收入增加3%，而內地物業收入則增加7%。

2018年首三個季度，香港本地生產總值增長為3.7%。繼2018年2月份以來連續五個月錄得雙位數增長後，零售市場於2018年11月按年增長減慢至1.4%。該指標顯著受高端消費品所影響。由於我們在香港的物業組合並非以高端消費品牌品為主，年內的零售額及收入錄得穩定增長。

2018年內地的國內生產總值增長為6.6%。儘管高端市場受貿易戰影響而表現波動，但在「大型」品牌的帶動下，高端消費品行業表現強勁，自2017年下半年起維持穩健增長。這增長乃基於多項因素所支持，如人民幣貶值帶動更多國內消費、加強對未申報進口商品的邊境管制，以及電子商務法出台打擊進口商品的「代購」行為。

內地

2018年，內地租賃物業組合的表現令人欣喜，收入上升4%至人民幣39.50億元，倘撇除上海的港匯恒隆廣場因翻新而暫時關閉的部分面積則加7%。年內，一股強勁的增長勢頭已形成。內地物業以人民幣計值的收入於2018年下半年及上半年按年分別錄得6%及2%的增長。當中，上海以外的內地物業收入全年上升7%，而下半年更錄得9%的增幅。營業溢利增加8%至人民幣25.54億元。平均邊際利潤率上升兩個百分點至65%。

我們在內地的八個商場的收入增長3%至人民幣27.55億元，倘撇除港匯恒隆廣場翻新期間的影響則上升6%。上海的恒隆廣場的資產優化計劃已自2017年1月起分期完成，這不僅增加了資產的價值，

更能提升未來租金收入的增長潛力，從而帶動2018年收入及零售額的強勁增長。上海的恒隆廣場的收入增長足以彌補港匯恒隆廣場因優化工程對短期收入的影響。上海以外地區的所有物業（除瀋陽的市府恒隆廣場及天津的恒隆廣場外）在租賃收入方面均取得良好進展。

我們在內地的辦公樓組合的收入增加8%至人民幣10.58億元。由於我們一直致力保留優質租戶，並能以高於市場平均租金水平招攬新租戶，縱然市場競爭激烈，上海的恒隆廣場辦公樓的收入仍錄得增長。上海的港匯恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場在租金及平均租出率方面均持續上升。所有辦公樓的收入佔我們內地物業租賃收入總額的27%。

內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	收入			租出率*	
	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元	變幅	商場	辦公樓
恒隆廣場·上海	1,554	1,409	10%	99%	95%
港匯恒隆廣場·上海	1,176	1,241	-5%#	79%#	94%
皇城恒隆廣場·瀋陽	162	155	5%	88%	不適用
市府恒隆廣場·瀋陽	216	213	1%	93%	88%
恒隆廣場·濟南	292	271	8%	96%	不適用
恒隆廣場·無錫	252	219	15%	89%	86%
恒隆廣場·天津	179	181	-1%	90%	不適用
恒隆廣場·大連	119	99	20%	79%	不適用
總計	3,950	3,788	4%		
總計等值港幣（百萬元）	4,686	4,372	7%		

約19%的可租賃面積因大型資產優化計劃而暫時關閉。

* 租出率皆為於2018年12月31日。

恒隆廣場·上海

上海的恒隆廣場商場及辦公樓表現強勁，總收入增加10%至人民幣15.54億元。

年內，上海的恒隆廣場商場的收入增加12%。於2017年完成資產優化計劃後，商場成功確立其作為Home to Luxury的領先市場地位，抓緊高端消費品銷售的上升勢頭，推動其收入及零售額的強勁增長。2018年9月，上海的恒隆廣場推出全新會員計劃「恒隆會」。「恒隆會」致力為顧客提供專屬及個人化的服務體驗，讓我們與忠實顧客建立更密切及更持久的關係。因此，商場的零售額按年上升13%，而租出率上升三個百分點至99%。

由於新增租賃及現有租戶擴張，上海的恒隆廣場兩座辦公樓的收入增加7%至人民幣6.22億元。辦公樓二座的優化工程已於年內完成，從而帶動整體租出率上升六個百分點至95%。

港匯恒隆廣場·上海

受2017年啟動的三年資產優化計劃影響，2018年上海的港匯恒隆廣場的總收入下降5%至人民幣11.76億元。儘管如此，倘撇除優化計劃對租金的影響，總收入上升1%。

上海的港匯恒隆廣場商場的收入減少9%至人民幣8.03億元，倘撇除翻新工程的影響，則保持平穩。涵蓋整個北座的一期優化工程已經完成，北座已於2018年9月以煥然一新的面貌重新開業。翻新部分成功招攬超過80個品牌，包括時尚與配飾、餐飲、生活及娛樂等類型的租戶；而當中18個品牌更是首次在上海，甚至是在內地登場。經過翻新的電影院已重新開業，共設有11個影廳，提供約1,500個座位，並配備世界領先的視聽技術，為觀眾帶來極至的觀賞體驗。涵蓋南座主體部分的第二期優化計劃已於

2018年7月動工，包括改造商場的正門、地庫及連接地鐵九號線的通道。該等工程預期將於2019年底起分期完成。

在翻新期間，商場推出創新型推廣計劃及顧客體驗活動，並引入多家專營的期間限定店，以維持商場的氛圍及主要租戶業務的持續性。倘撇除翻新工程的影響，就可同比基準而言，零售額按年下跌3%。

上海的港匯恒隆廣場辦公樓收入大增6%，主要由於租出率上升四個百分點至94%所致。辦公樓的大部分優化工程已於年內完成。

上海的港匯恒隆廣場住宅及服務式寓所的收入增加1%。儘管受商場的優化工程及附近的施工工程所影響，租出率仍上升四個百分點至90%。

皇城恒隆廣場·瀋陽

瀋陽的皇城恒隆廣場的收入穩定增加5%至人民幣1.62億元。於2018年底之租出率為88%。零售額增加7%。年內，商場招攬多個運動及潮流生活時尚品牌，其中不少引領潮流的新興生活品牌首次在商場亮相。

市府恒隆廣場·瀋陽

由於商場的收入減少抵銷部分辦公樓收入的強勁增加，瀋陽的市府恒隆廣場的總收入增加1%至人民幣2.16億元。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓收入增加15%至人民幣1.17億元，租出率上升八個百分點至88%。佔可租賃面積14%的辦公樓高區的六個樓層自2018年7月起可供出租。辦公樓的最頂19層正在改建成康萊德酒店，預計將於2019年下半年開業。康萊德酒店將會成為瀋陽的商業及社交聚會場所的熱點。

於我們仍在持續優化租戶組合期間，商場的收入減少11%，而零售額則減少1%。為滿足本地市場的需求，我們於年內引入了更多生活及家庭相關元素。因此，租出率大幅上升10個百分點至93%。

恒隆廣場·濟南

年內，濟南的恒隆廣場商場錄得穩健增長，收入增加8%至人民幣2.92億元，租出率上升兩個百分點至96%，零售額大增18%。年內，商場進一步優化租戶組合，其中多個更是首次亮相的品牌。此外，商場加入更多非傳統購物、娛樂及生活元素，並提升餐飲品牌。繼上海的恒隆廣場成功推出後，全新會員計劃「恒隆會」亦於2018年12月在濟南的恒隆廣場正式推出。

恒隆廣場·無錫

儘管商場9%的可租賃面積因興建第二座辦公樓而需暫時封閉，但無錫的恒隆廣場於年內的表現毫不遜色，收入增加15%至人民幣2.52億元。

由於租金調升及租出率上升，商場的收入大增19%，零售額則增加20%，租出率上升兩個百分點至89%。商場因興建第二座辦公樓而關閉的9%的面積將於2019年中重開，並將成為第二座辦公樓的平台，可容納一間全新的電影院以及更多的高端品牌及優質餐飲租戶。

由於平均租出率按年上升，辦公樓的收入增加8%至人民幣8,300萬元。辦公樓深受跨國公司及國有企業（包括知名金融機構）的青睞，在租出率及實際租金方面均超越無錫其他甲級辦公樓。第二座辦公樓已展開招租，其進度良好，並預計可於2019年下半年交付予租戶。

恒隆廣場·天津

由於商場一直在進行自其於2014年開業以來，首個租賃期結束後的租戶重組，天津的恒隆廣場的收入減少1%至人民幣1.79億元。於2018年底之租出率上升一個百分點至90%。商場於年內引入更多生活及娛樂元素的租戶，其中包括一間提供570個座位的全新電影院，為客戶帶來更全面的體驗。由於年內來自市內新開業商場的競爭更加激烈，零售額減少8%。

恒隆廣場·大連

2018年，大連的恒隆廣場商場的租金收入連續第二年錄得雙位數增長。由於在提升租出率及客流量方面均取得良好進展，收入大增20%至人民幣1.19億元。租出率上升八個百分點至79%。受惠於時尚及餐飲租戶的業務增長，零售額大增36%。

香港

我們的香港租賃物業組合的總收入及營業溢利於高基數下均溫和增加3%，分別至港幣40.98億元及港幣34.50億元。整體租賃邊際利潤率為84%。我們近年來在資產優化及租戶組合提升方面作出不懈努力，為未來幾年的可持續增長奠定了穩固的基礎。

香港物業租賃組合

	收入			租出率*
	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	變幅	
商舖	2,344	2,283	3%	95%
辦公樓及工業／辦公樓	1,429	1,396	2%	95%
住宅及服務式寓所	325	303	7%	85%
總計	4,098	3,982	3%	

* 租出率皆為於2018年12月31日。

商舖

由於近年對主要租戶的租金調升，香港商舖組合的收入增加3%至港幣23.44億元。整體租出率因山頂廣場的翻新計劃而輕微下跌兩個百分點至95%，但就可同比基準而言，則上升兩個百分點。受惠於零售市場的正面發展，總零售額按年大增8%。

銅鑼灣商舖組合的收入增加4%至港幣6.34億元。零售額按年增長9%。年內，佔銅鑼灣商舖組合25%零售面積的京士頓街9號已於第一季度全面重開。這標誌着 Fashion Walk 為期三年的大型資產優化項目竣工。此物業已成為區內富有特色的時尚生活品味購物區，眾多精品名店雲集於此，從運動潮牌、時尚現代家具店以至各式餐廳選擇，可謂一應俱全。

港島東的康怡廣場的收入因租戶組合優化而上升6%。物業已悉數租出。由於主要租戶（包括AEON STYLE和康怡戲院）表現良好，零售額增加5%。

旺角雅蘭中心及家樂坊的收入增加2%。兩項物業均悉數租出。租戶組合優化持續進行，引入全新的保健及生活品味類型的租戶，以滿足追求時尚生活的客戶及年輕一代的需求。同時，更多全新的餐飲品牌進駐。此等舉措有助這兩項物業吸引本地顧客及旅客。總零售額增加24%。

由於租金調升及於2018年8月一間新電影院UA Amoy開業，**九龍東的淘大商場**的收入增加5%。此電影院設有三個影廳，提供600多個座位。新影院設計時尚、具備4D技術並提供餐飲服務，為觀眾帶來獨一無二的娛樂體驗。為了持續優化租戶，商場提供各式各樣的餐飲選擇，以滿足客戶追求新奇及多元化的需求。

山頂廣場於2018年繼續進行其大型優化計劃。該計劃旨在提升商場的整體氛圍，並提供全新的購物、娛樂及餐飲選擇以滿足追求品味的顧客及旅客。為加快翻新進度，山頂廣場自2018年10月起全面關閉。第一期翻新區域預計將於2019年夏季完成工程並重新開業，而部分餐廳更計劃於2019年第一季度開始營業。

辦公樓

我們香港的辦公樓組合的收入增加2%至港幣14.29億元，主要由於租金持續調升所致。整體租出率持平於95%。我們位於中環及旺角的辦公樓的收入分別上升4%及7%，但位於銅鑼灣的辦公樓的收入則下滑3%。香港辦公樓租金佔香港總租賃收入的35%。

為維持物業的競爭力，旺角家樂坊的翻新工程已於2018年展開，包括其外觀、電梯大堂及停車場。預計整項工程將於2019年完成，其對收入的影響輕微。

住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所的收入增加7%至港幣3.25億元，主要由於康蘭居及御峰的租出率上升所致。

物業銷售

由於上半年香港住宅市場仍然活躍，價格不斷上漲，我們於2018年繼續出售剩餘庫存。年內，我們出售三間位於藍塘道23-39號的半獨立式大宅（2017年：1間）、九個浪澄灣單位（2017年：226間），以及名賢居及恒麗園的六個停車位（2017年：無）。由於出售的住宅物業單位數目較去年為少，令銷售收入減少64%至港幣12.31億元。物業銷售溢利下降66%至港幣7.65億元。整體邊際利潤率為62%。

此外，我們於年內出售了持作投資物業的39個位於浪澄灣的停車位。總出售收益為港幣7,100萬元並已計入截至2018年12月31日止年度損益表其他收入項下。

除位於浪澄灣的停車位外，我們亦通過兩項交易出售了花園臺的剩餘物業單位及停車位。其中一項交易於2018年4月進行及於2018年7月完成；而另一項交易則於2018年12月進行及將於2019年4月完成。按照會計規則，該等物業分別於中期及財政年度結算日被重新分類為待出售之資產，而有關估值乃參考售價釐定。在2018年投資物業公平值收益之中，已包括該等物業與2017年12月31日比較的估值增幅港幣8,200萬元。

物業重估

於2018年12月31日，我們投資物業的總值為港幣1,445.72億元。香港物業組合及內地物業組合的價值分別為港幣683.44億元及港幣762.28億元。投資物業組合於2018年12月31日的價值由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。

2018年錄得重估收益總額港幣42.98億元（2017年：港幣30.85億元），按年增長3%。香港的物業錄得重估收益港幣39.93億元，而內地物業組合則為港幣3.05億元。

物業發展及資本承擔

發展中投資物業的總值為港幣311.86億元，而這些物業指位於內地的昆明、武漢及杭州項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下發展期數。這些項目涵蓋商場、辦公樓、酒店和服務式寓所。

昆明的恒隆廣場的建築工程順利進行。昆明的恒隆廣場位處市中心商業區的心臟地帶，是昆明唯一一座連接地鐵轉乘站的大型項目。昆明的恒隆廣場是一個綜合發展項目，總樓面面積達432,000平方米，包括一座大型購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車場。商場及辦公樓已於2018年9月平頂。商場招租活動已經展開，其反應令人欣喜。超過70%的可租賃面積已訂約，當中包括一些主要租戶。商場及辦公樓均計劃於2019年下半年開業。

武漢的恒隆廣場是一個優越的綜合商業項目，總樓面面積達460,000平方米，包括一座177,000平方米的商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車場。辦公樓已於2018年6月平頂。項目將於2020年起分期完成，商場的招租活動已經展開。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的最頂19層正在改建成康萊德酒店。這家五星級酒店將提供315間客房和一個容納超過500名賓客的宴會廳。酒店大堂將置於頂層，顧客可飽覽360度的瀋陽全景。隨着該酒店的進駐，瀋陽的市府恒隆廣場將成為顧客追求一站式高端購物、娛樂、商業及住宿體驗的最佳選擇。該酒店預計將於2019年下半年開業。

無錫的恒隆廣場的第二座辦公樓已於2018年6月平頂，而室內裝修工程正在如期進行。該幢甲級辦公樓位於商場之東南方，總樓面面積達52,000平方米。商場與新辦公樓之間將建設一條通道，並引入一家知名電影院，進一步豐富租戶組合，以增加客流量。新辦公樓現已開始招租活動，並計劃於2019年下半年交付予租戶。

無錫二期開發的總體規劃已提交政府審批。項目包括豪華服務式寓所及一間精品酒店。

2018年5月，本公司的上市附屬公司恒隆地產有限公司（恒隆地產）以人民幣107億元成功購入杭州一幅黃金地塊。該地塊位於杭州核心商業區，配備完善的道路、其他基礎設施，人流暢旺。這購置標誌着我們內地業務發展的一個新里程碑，與我們位於長三角的上海及無錫的旗艦項目產生強大的協同效應。我們將在這幅優質地塊發展大型高端綜合商業項目，包括世界級商場及辦公樓，地面以上之樓面面積最高達約194,100平方米。整個項目的建築設計正在進行中。在注重建築美學特徵的同時，我們將繼續堅持應用促進環境可持續發展的最高標準，實踐「建造可恒久持有的建築物」的使命。項目計劃於2024年起分階段落成。

於報告日，本集團的資本承擔總額為港幣350億元，主要用於上述項目。這些項目將於數年時間分期完成。本集團擁有經常性收入的穩固基礎以及充裕的財務資源，能夠滿足該等項目的資金需求以及把握進一步增長的機遇。

香港方面，我們計劃重建牛頭角淘大工業村。恒隆地產持有該物業接近85%的權益。我們已於2017年12月向土地審裁處遞交強制拍賣該物業餘下權益的申請。

流動資金及財務資源

我們財務管理的主要目標是保持適度的資本結構及高度的靈活性，以確保本集團將有充足的財務資源，能夠履行其所有責任及承諾，以及把握投資機會，實現長期發展。我們亦已建立多元化的融資渠道，以降低財務風險。所有相關風險管理包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，於企業層面集中統籌管理和監控。

流動資金及財務管理

我們密切檢視及監察現金流量狀況和資金需求，以確保本集團擁有高度的財務靈活性和流動性。我們藉着持有充足的現金資源及在香港和內地維持多元化融資渠道，從而達致此等目標。

於2018年12月31日，本集團的現金及銀行存款結餘總額為港幣125.09億元（2017年12月31日：港幣222.23億元）。所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

下表列示我們債務組合的構成：

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
港幣浮息銀行貸款	3,653	11.9%	3,515	12.5%
人民幣浮息銀行貸款	13,490	44.0%	11,814	42.1%
固定利率債券	13,508	44.1%	12,710	45.4%
以美元計值	7,832	25.6%	7,816	27.9%
以港幣計值	4,540	14.8%	4,894	17.5%
以人民幣計值	1,136	3.7%	-	-
債項總額	30,651	100%	28,039	100%

債務組合管理方面，本集團致力透過保持合適的定息／浮息債項組合、分布合適的償還期及多元化的融資渠道，以降低再融資及利率風險。

2018年2月，恒隆地產成為首家取得中國銀行間市場交易商協會 (NAFMII) 批准的香港地產發展商，可在內地成立在岸綠色債券發行平台（綠色熊貓債券）。總融資額度為人民幣100億元。我們已於2018年7月發行為期三年、人民幣10億元的綠色熊貓債券。所得款項將用於支付部分內地發展中項目的工程費用。

於2018年12月31日，本集團的債項總額為港幣306.51億元，其中約48%以人民幣計值。債項結餘較去年底增加乃由於支付內地各項發展中項目的款項所致，當中包括新購杭州地塊的部分地價。

於報告日，整體債項組合的加權平均償還年期為3.3年（2017年12月31日：3.2年）。債項組合的償還期分佈得宜，於七年期間償還。約76%的貸款於兩年後償還。

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1年內	3,360	11.0%	3,017	10.8%
1年後但2年內	4,057	13.2%	4,845	17.3%
2年後但5年內	19,809	64.6%	17,055	60.8%
5年後	3,425	11.2%	3,122	11.1%
債項總額	30,651	100%	28,039	100%

於2018年12月31日，本集團備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣209.84億元（2017年12月31日：港幣150.09億元）。30億美元中期票據計劃及人民幣100億元綠色熊貓債券計劃的未提取結餘分別為14.11億美元及人民幣90億元，合共等值港幣212.97億元（2017年12月31日：港幣106.45億元）。

負債率及利息保障倍數

於2018年12月31日，本集團的淨債項結餘為港幣181.42億元（2017年12月31日：港幣58.16億元）。淨債項股權比率為12.0%（2017年12月31日：3.9%），債項股權比率為20.3%（2017年12月31日：18.7%）。

截至2018年12月31日止年度，總利息支出與去年相若，為港幣14.31億元（2017年：港幣13.50億元）。由於用於發展中項目的利息資本化金額增加，以致2018年計入損益表的財務費用減少港幣1.14億元至港幣11.80億元。

年內利息收入為港幣4.65億元（2017年：港幣5.67億元）。利息收入減少主要由於平均存款結餘下降所致。

2018年利息支出淨額（即財務費用高於利息收入的部分）減少至港幣7.15億元（2017年：港幣7.27億元）。年內平均借貸利率為4.8%（2017年：4.8%），債務組合包括44%人民幣銀行貸款、4%人民幣債券、40%港幣及美元債券以及12%港幣銀行貸款。

2018年的利息保障倍數為7倍（2017年：10倍）。

外匯管理

本集團的業務所面對的外匯風險，主要源於內地業務及持有和內地業務相關的若干人民幣銀行存款。此外，亦因兩次發行各5億美元債券而面對美元匯率風險。我們已採取適當的措施以減低外匯風險。

現金及銀行存款結餘於報告日的貨幣種類分布如下：

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	4,737	37.9%	12,805	57.6%
人民幣	7,757	62.0%	9,408	42.3%
美元	15	0.1%	10	0.1%
現金及銀行存款結餘總額	12,509	100%	22,223	100%

(a) 人民幣外匯風險

本集團的人民幣外匯風險主要來自兩方面。其一，來自內地附屬公司的淨資產所產生的貨幣換算風險。此外，主要為支付未來工程款項而由內地主體持有的人民幣銀行存款。

於2018年12月31日，以人民幣計值的資產淨值約佔本集團資產淨值總額57%。由於人民幣兌港元較2017年12月31日減值約4.6%，故按報告日的匯率將該等資產淨值由人民幣重新換算為港幣而產生的換算虧損為港幣38.64億元（2017年：收益港幣55.05億元）。重新換算虧損已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

本集團以內地營運所得的現金流入及人民幣借貸提供資金予其在內地的業務及發展中項目，這可作為降低匯率波動風險的天然對沖。我們已採用企業風險管理方法來降低貨幣風險，並嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港元之走勢採取任何投機行為。考慮到法規規限、項目發展進度及營商環境等多項因素後，我們會定期進行業務檢討以評估內地項目的資金需求。我們亦會根據定期評估的結果，對貨幣對沖的安排作出適當的調整。

(b) 美元外匯風險

於報告日，美元外匯風險為兩張已發行各5億美元的固定利率債券（等值港幣78.32億元）。相關的外匯風險以兩份同等值的美元／港元貨幣掉期合約對沖。訂立貨幣掉期合約旨在有效固定其後支付利息和償還本金的美元匯率。

由於以現金流量對沖會計處理，因此兩份掉期合約的公平值變動並有對現金流量及損益有重大的影響。

資產抵押

於2018年12月31日，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

或然負債

於2018年12月31日，本集團並無任何重大的或然負債。

團結一心

我們致力於業務中融入
可持續發展策略，有效將
營運理念應用於規劃、興建
和管理世界級物業之中，
同時積極與社區和持份者
建立互動的夥伴關係，
並投放資源於人力發展。











可持續發展

恒隆致力把可持續發展理念融入企業營運。2018年，我們繼續堅守最高標準的誠信，同時以可持續發展模式建造和營運物業，致力培育人才，並支援社區發展。這一切措施印證了我們如何實踐『只選好的 只做對的』之經營理念，我們為推動經濟繁榮、提高人們生活質素及愛護地球作出貢獻，同時為集團奠定長遠業務增長的基礎。

報告方針及標準

本年報「可持續發展」章節概述了我們2018年在各可持續發展主要議題的表現。有關可持續發展政策及表現的全面回顧，將獨立披露於《可持續發展報告2018》。該報告將根據「全球報告倡議組織」(GRI)準則的指引，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄27之《環境、社會和管治報告指引》中的「不遵守就解釋」指引撰寫。

確立全新可持續發展策略

2017年，我們為首個三年可持續發展行動計劃畫上句號，並已完成或超額完成大多數目標。展望未來，我們迫切需要制定一套更全面的可持續發展策略，引領我們面對預料於未來十年出現的全球變化。因此，我們在2018年開展了廣泛的持份者溝通，藉此了解持份者對集團業務相關可持續發展議題的關注。活動迎來數百名持份者參與，當中包括員工、租戶、顧客、投資者、業務夥伴及其他利益關係群體。我們亦深入探討聯合國「可持續發展目標」以及香港和內地的相關可持續發展政策，確保我們充分掌握環球趨勢。建基於這些舉措，我們期望在2019年第二季同時推出全新的可持續發展策略和行動計劃。

建立恒隆團隊

理想工作環境

理想的工作環境是在員工之間創造共享價值的重要一環。因此，我們除了提供具競爭力的薪酬及福利待遇，且將之定期與業內薪酬基準作比較外，更致力營造公平及相互尊重的工作文化。我們堅定不移，竭誠為員工及求職者提供平等機會。我們透過實施平等就業機會政策，嚴禁以性別、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、懷孕、殘疾、種族、族裔或宗教為理由，歧視員工或求職者。為確保遵守當地僱傭條例，我們在《紀律守則》中納入相關政策，並每半年提醒員工有關本公司的僱傭守則。此外，我們嚴禁僱用童工、強迫勞動及其他不合法的勞動。

截至2018年12月31日，本公司的香港和內地員工人數為4,648。年內員工成本達港幣16.58億元。



恒隆管理層會議

公司舉辦「恒隆管理層會議」，讓來自香港和內地的管理級行政人員交流意見。

學習與發展

我們深信人才投資，向員工提供充足的培訓和發展機會，以讓員工掌握最新知識及技能以跟上瞬息萬變的營商環境。2018年，我們籌辦了首個「恒隆管理層會議」，促使香港和內地行政人員彼此交流意見。我們亦把線上學習平台（eAcademy 66）載於微信，讓內地員工更輕易地存取培訓課程及材料。本年度，員工接受培訓的時數超過100,000小時。除了內部課程外，我們也提供培訓資助，供員工報讀外部課程及申請專業資格。

健康、安全和福祉

我們十分重視員工的健康、安全和福祉。我們的職業健康與安全政策列明本公司及員工保持安全工作環境的角色及責任。為了推廣安全文化，我們定期向員工及承建商提供安全培訓。2018年，員工因公死亡率為零。內地工地方面，我們委聘獨立安全顧問監察承建商的安全表現。安全表現維持卓越水平，每100,000工時的意外個案數目為0.0074。



作息平衡

公司籌辦各種休閒活動，
如「恒隆樂活日」和烘焙班，
向員工推廣健康生活的重要性

恒隆一直着重作息平衡。2018年，我們在香港和內地舉辦連串有關健康飲食的工作坊，向員工推廣健康生活的重要性。我們亦籌辦各種休閒活動，例如在香港舉行「恒隆樂活日」、烘焙班及電影夜，及在內地舉辦羽毛球和足球比賽。作為家庭友善僱主，我們亦推行讓員工便於履行育嬰職責的措施，例如在香港和內地的所有辦公室設有授乳室。

締造美好環境

可持續建築

作為香港和內地首屈一指的商業地產發展商，我們竭力提高區內可持續建築的業內標準。恒隆向來秉持「建造可恆久持有的建築物」的營商模式，把環境和社會考慮因素貫徹於旗下建築物的整個生命週期。我們的環保政策指引員工、承建商及供應商以負責任

方式興建和管理旗下項目，從而確保我們的環保表現。我們亦盡力採納國際最佳常規以設計和建造建築物。2018年，上海的恒隆廣場辦公樓一座獲頒「能源及環境設計先鋒獎—核心及外殼組別」(LEED) 金獎認證，至今我們LEED金獎認證總數累積至10個。

氣候變化和節約能源

有鑒於氣候變化可能對業務造成災難性後果，2018年我們把氣候風險列入企業風險管理框架下的企業風險之一，並初步在集團及項目層面開展氣候風險查找工作。此外，我們定期檢視集團的碳足跡，藉此監察業務對氣候變化的影響。我們每年聘請獨立顧問核實範圍一及範圍二溫室氣體排放數據，確保碳足跡數據準確可靠。

由於能源消耗佔我們的碳足跡逾90%，我們致力透過節約能源減低對氣候變化的影響。因此，我們推行「資產優化計劃」，把節能措施列為首要之舉，例如更換能源效益更高的設備並優化各類設施。香港的山頂廣場及上海的港匯恒隆廣場等大型翻新項目預期將於2019年完工。

節約用水

水資源短缺是全球面對的挑戰，亦是我們大多數營運所在城市正面對的困境。我們採取了一系列措施以減少旗下物業的耗水量，包括安裝節水設備以及提高員工、顧客和租戶的節水意識。

廢物管理

為應對日益嚴峻的廢物管理問題，香港特區政府計劃在2020年底前推行「都市固體廢物收費計劃」，而中國政府亦強制推行生活垃圾分類，以鼓勵源頭分類及減廢。為都市固體廢物收費立法作準備，旗下康怡廣場於2018年參與了香港環境保護署舉辦的「都市固體廢物收費實踐計劃」，提高員工及租戶對即將實施的都市固體廢物收費計劃的認識。

此外，我們採取了一系列措施以推動源頭減廢，促進回收。2018年，我們在香港的選定物業設置雨傘除水機以減少使用塑膠遮袋，並在內地旗下物業實施無紙泊車系統。我們亦在旗下物業為紙張、塑膠、金屬、廚餘及玻璃樽等可回收物料提供收集服務。

為加強減少廚餘，我們向淘大商場和康怡廣場租戶收集廚餘，送往環境保護署首家有機資源回收中心O•Park1進行回收。

在有害廢物方面，我們委聘持牌服務供應商收集和處理使用過的光管、充電池和醫療服務租戶所產生的醫療廢物。

至於建築廢物管理，我們要求承建商遵照每個工地的建築廢物管理計劃，回收、處理、轉移和棄置建築廢物，以達到每個項目的指定回收目標。

室內空氣質素

為了回應員工、租戶和顧客對更健康室內環境日益提高的期望，我們於2016年推出了「提升室內空氣質素計劃」，分階段在內地的物業安裝空氣淨化系統。截至2018年底，我們已全面升級內地物業的空氣淨化設備。此外，我們亦協助提高員工和顧客對良好室內空氣質素重要性的意識，並向他們提供相關健康小貼士。舉例來說，我們於2018年9月與國際物業設施管理協會和上海同濟大學合作，舉辦有關室內空氣質素的技術研討會。除此以外，我們亦於內地物業推出以卡通人物O₂為主題的推廣活動，藉此生動有趣的方式讓顧客了解優質室內空氣質素的重要性。



綠色金融

鑒於愈來愈多投資者認同環境因素長遠影響價值創造，近年綠色金融概念愈趨盛行。全球各地的政府均已實施政策，鼓勵市場投放資金以促進可持續發展。為了展現我們推動綠色投資的決心，同時使資金來源更多元化，我們於2018年7月在中國內地發行為期三年人民幣10億元的綠色熊貓債券。債券所得款項用於我們的內地綠色建築發展項目。

社區夥伴

「恒隆一心」義工隊

我們致力在業務所在地區建設可持續發展社區，「恒隆一心」義工隊更是其中不可或缺的一環。2018年，我們的義工活動繼續聚焦三大範疇：青少年發展、環境保護及長者服務。我們於年內在內地舉行了超過110項義工活動，義工服務時數超過13,000小時。

香港方面，我們與樂群社會服務處合辦了「織織復織織 x 送暖大行動」，為長者編織頸巾、探訪居住於慈雲山的長者以及陪同他們出席戶外活動。此外，我們舉辦了地質探索之旅，帶領基層小學生深入聯合國教科文組織地質公園東北園區，激發他們對探索自然的興趣。在旅程中，小學生學到有關岩石形成及紅樹林的知識，並且對島嶼上的文化加深了解。

內地方面，我們的義工隊舉辦了多項活動支持青少年發展，如武漢的運動會及昆明的皮影人偶體驗班。無錫的恒隆廣場的義工一起清潔公園，

以響應世界地球日。除此以外，我們亦在多個節日期間探訪長者，為他們送上關懷。上海的港匯恒隆廣場的義工與一群小學生在探訪活動期間向長者贈送香囊，共同歡度端午節。大連的恒隆廣場的義工更在重陽節探訪長者，送贈禮物之餘，還為他們製作餃子。

恒隆數學獎

2018年，我們聯同香港中文大學數學科學研究所和數學系合辦第八屆「恒隆數學獎」。這是一項兩年一度的大型比賽，目的為增加青少年對數學的興趣。本屆「恒隆數學獎」吸引了超過60間中學、超過90支隊伍，共260位學生參加比賽。為了讓學生進一步探索數理世界，我們更於2018年聯同香港中文大學將過去的得獎研究報告結集成書，贈送予全港中學、各大圖書館及相關教育機構。此外，我們的「恒隆一心」義工隊繼續與「恒隆數學獎」歷屆參加者和香港中文大學學生合作，連續第四年為基層學生提供免費數學輔導班，以有趣的遊戲激發他們對數學的興趣。年內的輔導教學時數合共高達580小時。

恒隆。築跡——年輕建築師計劃

透過善用專業知識及網絡，我們夥拍文化企業「活現香港」，於2017年10月推出全港最大型青少年建築教育計劃——「恒隆。築跡——年輕建築師計劃」，藉此鼓勵青少年欣賞建築並認識建築與社區的關係。29間中學、超過320位中學生經過九個月共620小時的互動講座、工作坊、攝影比賽及導賞團等一系列活動，學習並發掘建築的奧妙之處。

青少年發展及教育

「恒隆·築跡一年輕建築師計劃」
在中國及國際地區屢獲殊榮



長者服務

義工陪同長者出席戶外活動



青少年發展及教育

香港特別行政區行政長官林鄭月娥女士（左）
頒發2018年恒隆數學獎金獎予喇沙書院的白致遠同學（中）



在計劃的建築導賞路線設計比賽中，54隊學生運用他們新學到的知識和技巧，設計了多條建築導賞路線，並化身為導賞員，帶領評審走過他們自己設計的路線。勝出的隊伍除可參與海外建築導賞團外，更獲發獎學金。在恒隆多名建築師的專業指導下，勝出隊伍已分別前往日本、新加坡及上海開闊眼界，參觀地標建築以及到訪當地著名的建築師樓。

計劃分別在中國及國際地區屢獲殊榮，進一步肯定我們推行計劃的決心。在「第14屆中國最佳公共關係案例大賽」中「公益傳播」類別，計劃榮獲金獎，更成為本年大賽中唯一獲得金獎殊榮的香港企業。此外，計劃亦於「2018年度國際商務大獎」的「年度傳訊或公關案例」類別中勇奪三項殊榮，包括：「企業聲譽或品牌管理史蒂夫獎」銀獎、「贊助項目」史蒂夫獎銀獎及「社區關係」史蒂夫獎銅獎。

供應鏈管理

把可持續發展納入我們的價值鏈中，是一個共同努力的旅程。集團所有供應商及承包商必須遵循我們的《供應商守則》，當中清楚闡述集團的可持續發展原則以及最低要求，例如有關供應商遵守當地法律法規、勞工實務、健康與安全標準及環境保護等事宜。為監察他們對守則的遵守情況，我們定期評估所有供應商，並與主要供應商進行年度表現評估。我們還制定了中央環保採購政策，以鼓勵我們的員工、供應商及承包商購買當地環保產品及服務。

提升顧客體驗

顧客及租戶的反饋對推動我們不斷提高服務質量至關重要。自2017年在集團中國內地的物業推行標準化顧客滿意度調查後，我們更有系統地識別顧客關注的問題，並相應作出改進。舉例說，司機反映了天津的恒隆廣場停車場入口附近的交通擠塞問題。為了提升顧客體驗及縮短輪候時間，我們多管齊下，例如延長鄰近交界處的綠燈持續時間、開放周邊車道，並調派職員指揮停車場出入口的交通。因此，天津的恒隆廣場的顧客滿意度得分於2018年連續六個月上升。



顧客體驗

公司在內地的物業推出標準化的顧客滿意度調查，藉此提高服務水平



恒隆會

公司推出「恒隆會」會員計劃，藉此與顧客建立更密切、更長遠的關係

為了向顧客提供更多專屬及個人化的服務體驗，我們於2018年在上海及濟南的恒隆廣場開展了全新「恒隆會」會員計劃，旨在與顧客建立更密切、更長遠的關係。

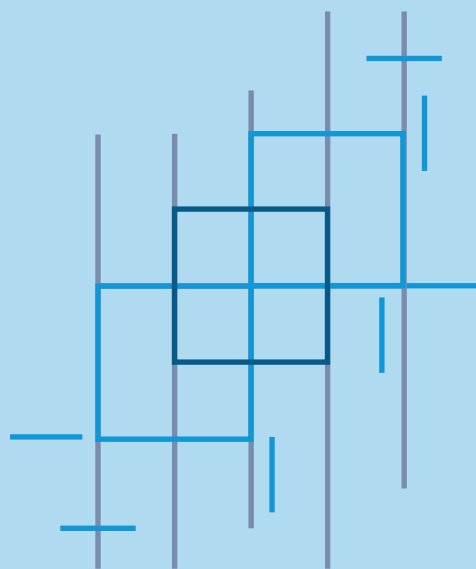
我們非常重視顧客的健康及安全。通過提供相關指引、進行培訓及定期演習，我們充分裝備我們的員工，令員工能恰當處理緊急情況，並確保我們的物業安全。

為保障顧客的個人資料，我們已於香港的業務實施《私隱實務指引：使用個人資料作直接促銷》及《大廈管理適用的個人資料私隱指引》，以確保符合香港《個人資料（私隱）條例》的規定。我們也制定了類似的政策及程序，保障中國內地顧客的私隱，以遵守相關個人資料保障法例。

可持續發展的嘉許

我們促進可持續發展及保持可持續發展績效透明度的努力獲本地及國際認同，連續九年成為恒生可持續發展企業指數以及恒生（內地及香港）可持續發展企業指數的成份股，並一貫保持「AA」評級。集團亦躋身國際標準，連續兩年獲納入為道瓊斯可持續發展亞太指數的成份股，和在全球房地產可持續發展基準獲得「三星」表現評級及資料披露「A」評級。該等嘉許根據公開披露的資料、所採取的政策及選定領域績效等方面作出客觀評估，表揚在可持續發展方面表現卓越的公司。

良好的管治是企業成功之本，
我們一直秉持營運理念，
並以誠信和誠實文化經營為榮。



坦誠清晰



恒隆廣場·天津





恒隆廣場·濟南



風險管理

我們的風險管理和內部監控機制的詳情，載於企業管治報告內。

本公司於2018年的主要風險如下：

物業發展風險

本公司能持續增長，在投資上取得收益，關鍵在於我們擁有購置合適土地以供發展的能力。項目發展要面對複雜的設計和緊迫的建築期限，為做到控制預算、按時按質、安全地完成項目帶來挑戰。在諮詢不足的情況下，突如其來的政府政策和法規改變可能對某些項目發展造成顯著的影響。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
龐大的資本投資額、漫長的投資期及市場周期，為土地購置帶來機遇和挑戰		<ul style="list-style-type: none"> 在土地購置前制訂投資準則及風險承受能力 匯集當地市場資訊 進行適當的盡職調查，包括第三方專家審核 識別關鍵資源的限制，以進行適當的規劃 展開業務機遇的系統性分析 審慎理財守則及持續監察投資回報
設計複雜、建築期限緊迫，以及批出標書後因政府宏觀政策的重大改變而令建材成本波動等因素，為做到控制預算、按時按質、安全地完成項目的目標帶來挑戰		<ul style="list-style-type: none"> 在項目的各個發展階段，發展及設計部、項目管理部、成本及監控部，以及租務及物業管理部之間均有清晰明確的職責分配 密切監控項目進度，審核發展、規劃及施工進度等各方面 密切監控成本和建材供應的情況，收緊價格調整的要求，以及界定投標者和合約的條款 建立清晰全面的政策及程序，定期改進以收緊監控措施 加強管理層監察，並定期向董事局提交全面的報告
在諮詢不足的情況，政府新法規出台或突如其來的政策改變會不利於項目發展	 國家及當地的新／修訂法例及法規	<ul style="list-style-type: none"> 積極與監管機構及專業服務公司合作，了解最新法例及法規 監察嚴重違反或未遵守法規規定的影響（如有） 持續監察和評估法規改變所帶來的影響 盡可能保持文件記錄的恰當和充足性

業務和經營風險

我們密切留意營商環境和市場趨勢，確保旗下物業保持競爭優勢及達致最高標準。然而，當地競爭加劇或法例／政策的變遷，都對我們的業務表現造成顯著的影響。此外，隨着消費者消費模式的改變，加上科技發展迅速，為我們的業務帶來新挑戰。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
內地經濟環境的變遷和零售市場的挑戰均可能影響我們的業務策略	 <p>當地競爭加劇和網上購物的趨勢</p>	<ul style="list-style-type: none"> 進行有系統性的市場調查及研究，了解當地市場競爭者及客戶需要 於中國內地清晰地界定三類不同定位的購物商場 定期檢討並優化各項目的租戶組合，引入新品牌 定期檢討各項目的資產表現，微調業務策略，包括重整現有購物商場的定位和不同產品系列，從而保持競爭力 進行租戶和購物者調查，以進一步提升我們的整體服務質素及兩者的滿意度 開展項目翻新工程和推行主動的市場營銷策略
創新科技發展迅速，如電子商貿、流動應用程式及人工智能發展，加上消費者的消費模式及口味轉變，均影響本公司的業務模式或策略	 <p>電子商貿發展及消費者口味轉變，削弱我們的競爭力</p>	<ul style="list-style-type: none"> 研究最新的相關科技發展及客戶需要，如人工智能及企業對消費者（B2C）大數據 確保資訊科技基建準備就緒，以應對預期的未來資訊科技發展，如智能銷售時點情報系統及雲端技術 創建目標客戶關係管理（Targeted Customer Relationship Management）計劃以了解客戶需要，帶動銷售額及提升客戶忠誠度
重大災害或危機，如流行病爆發、污染、水災、地震及網絡罪案等，均會影響我們的資產或業務可持續發展		<ul style="list-style-type: none"> 確保物業及業務獲得適當的保險保障 為各重要部門建立業務持續計劃 實施危機管理訓練及演習，包括受網絡攻擊的情境 測試危機管理計劃設計及實施情況的有效性 提升在網上保安系統評估中識別出的保安漏洞之防護能力



人力資源風險

由於物業管理行業人手短缺、爭相求才，加上新項目為本公司帶來額外的人手需求，確保有足夠人力資源來支持現有以及新增業務成為了本公司要面對的挑戰。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
未能招聘、發展或保留合適才能的員工以支援本公司的發展計劃	 內地二線城市的招聘／保留人才的挑戰	<ul style="list-style-type: none"> • 就業務策略發展人才規劃，配合現有人力資源 • 定期檢討員工薪酬及福利的競爭力 • 開展員工培訓，如行政人員培訓計劃或為修讀認可專業課程的員工提供財政資助 • 設立管理培訓生課程（包括專業指導）、實習課程及內部調配，確保旗下所有業務營運皆有充足的人才支援 • 不時調整培訓課程，確保員工具備專業知識和經驗支持業務增長 • 推廣公司良好僱主的形象，吸引及保留人才 • 申訴系統有效地運作
主要管理人員突然離職有可能影響業務的可持續發展性		<ul style="list-style-type: none"> • 為主要管理層團隊成員制定更有系統的繼任機制 • 為合適的員工加快內部調遷，從而培養他們成為公司重要人員的接班人
欺詐及貪污行為導致本公司蒙受重大財政損失及／或嚴重影響業務聲譽		<ul style="list-style-type: none"> • 加強承諾達致誠信及問責的最高標準 • 提供持續培訓員工，並互相交流，以培養誠信、無私和誠實的品德 • 舉報機制有效地運作

財務風險

在審慎理財的原則下，我們制定了程序以識別和管理我們的財務風險。財務方面的主要風險包括利率及匯率、融資及流動性，以及信貸／交易對手風險。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
本公司部分借貸為浮息銀行貸款，故須面對利率上升的風險	 美國利率上升	<ul style="list-style-type: none"> • 實施多項適切措施，例如發行固定利率債券，使用衍生工具如進行利率掉期，以管理定息／浮息負債比率 • 維持相對保守的負債率
我們在內地的業務，因其資本投資的性質使然而有兌換性貨幣風險，以及因收入及債務間的貨幣錯配而產生的外匯風險	 人民幣波幅增加	<ul style="list-style-type: none"> • 持有適量的人民幣資源，以滿足本公司在內地的資本需求 • 監測貨幣風險，定期進行敏感度分析 • 如有需要會調整貨幣對沖策略
市場資金的流動性時有改變，因而可能限制了我們籌借足夠而具成本效益的資金之能力		<ul style="list-style-type: none"> • 由財資團隊從企業層面管理現金和融資 • 與銀行及中介保持密切關係 • 管理存款及貸款的還款期組合，將再融資的風險減至最低 • 建立和保持多元化的債務融資渠道 • 建立跨境資金池及熊貓債券平台，以拓展內地項目之資金來源
信貸／交易對手風險主要涉及應收租金以及存放在銀行的存款		<ul style="list-style-type: none"> • 對準租戶全面地作出信用評估 • 要求收取租金按金、預付租金，同時密切監察租金的拖欠情況，以減輕應收租金的風險 • 對每間銀行的存款均設有限額，避免過度集中存款而造成的風險 • 銀行存款只存放在財力雄厚及／或擁有高信貸評級的銀行

除了面對上述的主要風險類別外，本公司於年內定期密切監察新興的風險，如中美關係緊張，或會影響我們的業務。本公司明白有關新興風險在未來可能產生重大的潛在影響。

符號 — 風險趨勢變化（與去年比較）

 風險趨勢上升／增加
  風險趨勢相若



企業管治報告

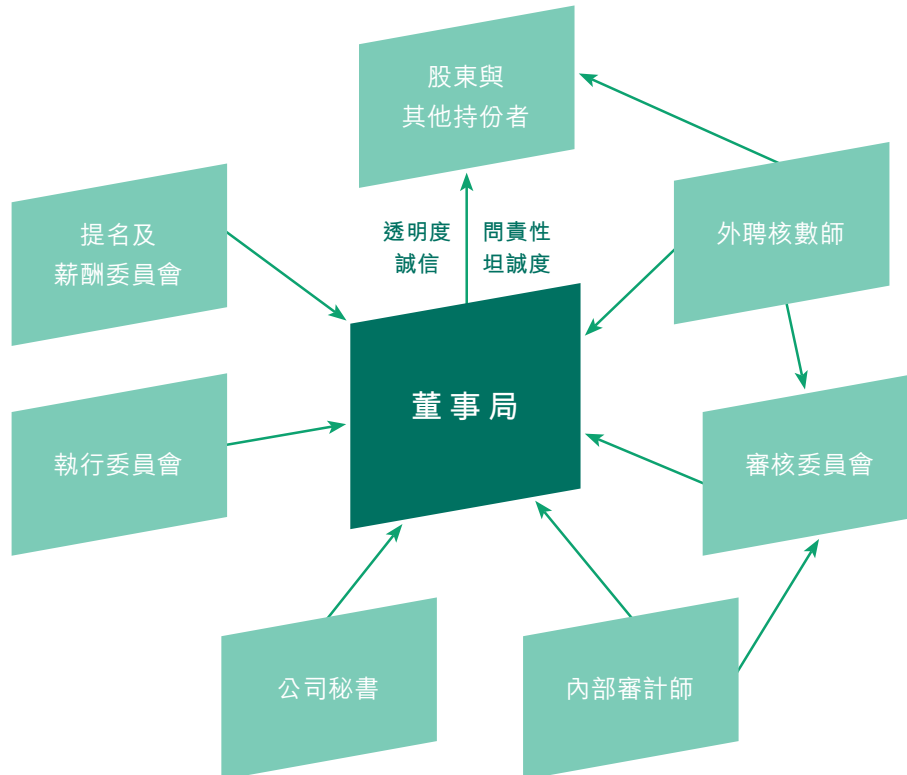
為建造可持續發展的未來，我們一如既往注重追求良好的企業管治，並對可持續發展抱有清晰的願景。

我們深信，良好的企業管治是我們可持續業務增長的基石及達至長遠成功的關鍵。

堅持管治信念

恒隆堅信，強而有力的管治能為我們奠定基石，使我們可達至企業目標，為持份者提供最大的長期回報。能幹稱職的董事局，是我們管治架構裏的核心。董事局致力維持最高水平的企業管治標準、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，並積極提高透明度、問責性、誠信及坦誠度，努力贏取股東和其他持份者的信心。

企業管治架構



卓越企業文化

良好的管治是企業成功之本，故我們一直本着集團營運理念—「只選好的 只做對的」以誠信和誠實文化經營為榮。良好的管治文化須植根於架構內的每個職級，要求全體僱員於所有程序均達至誠信和誠實的最高標準。專業的管理層與董事局努力在公司所經營世界級項目之每個城市，讓誠信貫穿各個業務領域。

專業專責的董事局

董事局由社會多個範疇的專業人士組成，他們為董事局帶來豐富的商務和財務經驗及專才。董事局中比重均衡，擁有強大的獨立元素，能有效地作出公正的判斷。為加強功能，董事局成立了三個董事局委員會，包括執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會，承擔不同的責任。

審慎管理風險

本公司明白旗下業務面對各類風險因素，並以專業方式作出管理。我們建立良好的內部監控環境，並持續作出改善，以適應不斷變化的營運需要。詳情於下文及本年報的「風險管理」部分內作進一步披露。

遵守企業管治守則

作為良好的企業公民，我們已採納及完全遵守企業管治守則，並在許多情況下超越企業管治守則之守則條文及若干建議最佳常規。

主要事例如下：

董事局及董事局委員會

- 董事局具備多元化之專才及經驗
- 於2018年共舉行六次定期董事局會議
- 於2018年共舉行四次審核委員會會議
- 管理層出席董事局及審核委員會會議並提供資料，以促進決策過程
- 提名及薪酬委員會的全體成員均為獨立非執行董事
- 於2018年，審核委員會成員在管理層不在場的情況下，與外聘核數師舉行四次會議



可持續發展

- 自2012年起制定可持續發展框架，並設立可持續發展督導委員會
- 企業風險管理工作小組為風險管理提供一個穩健的平台
- 為穩建的危機管理制定完善的框架
- 刊發獨立的可持續發展報告2017，該報告超越環境、社會及管治報告指引的要求，並獲得獨立第三方保證

問責性

- 於會計期結束後一個月內刊發業績公布
- 自1994年起採納紀律守則
- 明確清晰的舉報政策
- 每半年向審核委員會匯報舉報情況
- 訂立監管由外聘核數師提供非核數服務的政策，當中的服務範圍和費用經審核委員會審批

溝通

- 董事長在董事長致股東函中，詳細闡述集團的業務策略及展望
- 董事長於周年大會上與股東公開直接對話
- 公司網站作為與持份者溝通的渠道
- 發出超過20個營業日的周年大會通告

本集團獲得由香港上市公司商會和香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心頒授的2018香港公司管治卓越獎，肯定了我們於企業管治披露及常規方面的努力。我們的主要上市附屬公司恒隆地產獲頒香港公司管治卓越獎類別一（恒生指數成份股公司），此榮譽足以印證本集團在推動良好企業管治方面不遺餘力。

(一) 能幹稱職的董事局

1. 組成、董事局成員多元化、職能和董事局議事程序及獲取資料

組成

董事局現有11名成員：

- 四名執行董事局成員，分別為陳啟宗先生（董事長）、盧韋柏先生（行政總裁）、何孝昌先生（首席財務總監）及陳文博先生；
- 三名非執行董事，分別為陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生；及
- 四名獨立非執行董事，分別為葉錫安先生、廖柏偉教授、徐立之教授及廖長江先生。

我們的非執行董事和獨立非執行董事均具備多元化之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事局作出貢獻。

盧韋柏先生於2018年5月16日獲委任為本公司及恒隆地產候任行政總裁及執行董事局成員，並於2018年7月16日接替退任的陳南祿先生出任行政總裁。

陳啟宗先生為陳樂宗先生之胞兄、陳仰宗先生之親屬以及陳文博先生之父親。張家騏先生為晨興集團之僱員，晨興集團乃由陳啟宗先生及陳樂宗先生共同創辦，現由陳樂宗先生出任主席。

董事局成員多元化

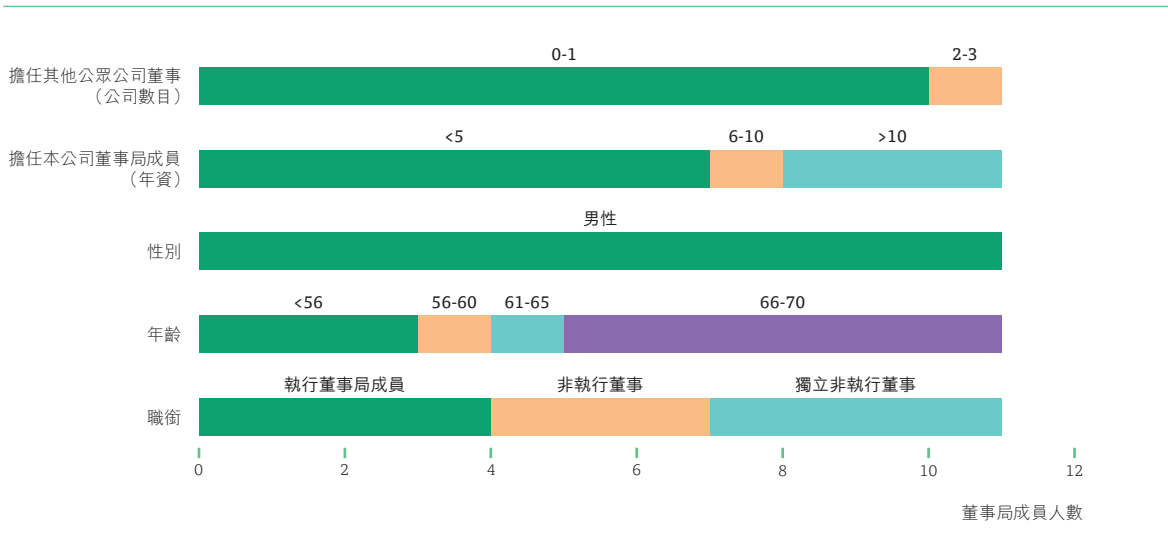
董事局已有政策訂立落實董事局多元化之方針（「董事局成員多元化政策」），目的為提升董事局效率及企業管治水平，以及實現集團業務目標及可持續發展。公司會從多個方面考慮董事局成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專才、技能、知識及服務任期。最終決定將根據該選定候選人能為董事局帶來的長處及貢獻。該董事局成員多元化政策載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「董事局」內以供瀏覽。

於2018年委任盧韋柏先生（為退任行政總裁陳南祿先生的繼任人）時，提名及薪酬委員會與董事局已考慮董事局成員多元化政策。面對瞬息萬變的零售業務環境和科技應用現今大行其道，董事局成功物色盧韋柏先生，一位年輕且深諳科技的成員加入董事局，提供多元化的觀點和創新思維。彼の委任進一步加強董事局於技能、專才、經驗、年齡和專業背景方面的多元化。越趨多元化的董事局加強本集團迎接千禧世代的挑戰。

現時董事局由多元化董事局成員組成，具備適當之技能及經驗以領導和監察本公司的業務，並將根據不斷增長的業務需求和符合該等需求的合資格人選之供求情況，於未來考慮適當及合資格人士選為成員。



於2018年12月31日的董事局組成及多元化如下：



職能

公司及香港交易所之網頁提供最新的董事局成員名單，列明其角色和職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。董事的履歷詳情於本年報第115至第120頁內披露，並設存於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「董事局」內。

董事局負責（當中包括）：

- 確保領導層之連續性；
- 設定卓越之業務策略；
- 部署充足的資金和管理資源以推行所採納的業務策略；及
- 確保財務及內部監控和風險管理系統健全，業務運作符合適用之法律及規例。

非執行董事及獨立非執行董事透過提供獨立、富建設性及有根據的意見對本公司制定策略及政策作出正面貢獻。彼等亦定期出席董事局會議及其同時出任委員會成員的委員會會議，並積極參與會務，以其技能、專才及不同的背景及資格作出貢獻。

所有董事局成員必須向本公司披露其於公眾公司或組織擔任的任何職位及其他重大承擔。

於2018年，董事局舉行六次定期會議，其中兩次會議在兩次造訪行程中舉行：(1) 造訪昆明之行程，視察昆明恒隆廣場工地，以了解施工進度，以及昆明的營商環境及(2) 造訪東京之旅，當中參觀及會見若干領先的商場營運商。

於2018年，董事局成員於董事局會議的平均出席率為96%。董事局成員於2018年出席各類會議的記錄詳情如下：

董事局成員	出席／舉行會議			2018年 周年大會
	董事局	審核委員會	提名及 薪酬委員會	
獨立非執行董事				
葉錫安	6 / 6	4 / 4	1 / 1	1 / 1
廖柏偉	6 / 6	3 / 4	1 / 1	1 / 1
徐立之	5 / 6	4 / 4	不適用	1 / 1
廖長江	5 / 6	不適用	1 / 1	1 / 1
非執行董事				
陳樂宗	5 / 6	不適用	不適用	0 / 1
張家騏	6 / 6	4 / 4	不適用	1 / 1
陳仰宗	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
執行董事				
陳啟宗	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
盧韋柏 ^(註1)	4 / 4	不適用	不適用	不適用
何孝昌	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
陳文博	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
陳南祿 ^(註2)	3 / 3	不適用	不適用	1 / 1

附註

1. 盧韋柏先生於2018年5月16日獲委任為執行董事局成員。
2. 陳南祿先生於2018年7月16日退任執行董事局成員。

董事局議事程序及獲取資料

任何董事局成員均可向董事長或公司秘書提出在董事局會議之議程內列入商討事項。董事局及各委員會的會議文件，至少於計劃舉行會議日期的三天前分別交予所有董事局成員或委員會成員。管理層為董事局及各委員會提供了充分資料和分析，讓董事局及各委員會於作出決定前能充分掌握有關財務及其他資料。在適當情況下，管理層亦會獲邀出席董事局會議。

此外，管理層每月均向所有董事局成員提供最新資料，載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正及最新的評估，內容足以讓整個董事局及每位董事局成員履行上市規則所規定的職責。

所有董事局成員均有權取得有關本公司業務的適時資料，於有需要時作出進一步查詢，並可個別地聯絡管理層。



此外，公司秘書為本公司的全職僱員，負責確保董事局依循程序及遵守適用法律、規則及規例；所有董事局成員均可獲得公司秘書之意見及服務。公司秘書確保董事局成員之間有良好的資訊交流，亦就企業管治情況及企業管治守則之施行事宜，向董事長及董事局提供意見。公司秘書確認，於2018年已參加超越15小時的相關專業培訓，以更新彼的技能和知識。

董事局並已同意董事局成員尋求獨立專業意見之程序，其所需費用由本公司支付。

根據組織章程細則，除另有所指外任何涉及董事局成員或其任何聯繫人之重大利益的任何交易、合約或安排時，有關董事局成員不得參加表決或計算在會議法定人數以內。

本公司已為董事和高級人員購買適當保險，保障彼等因履行職務有可能承擔之法律訴訟責任。公司就每年購買之保險進行檢討，以確保提供合理及足夠保障。

2. 董事長及行政總裁的責任清楚區分

董事長及行政總裁的責任清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。

董事長

董事長陳啟宗先生為董事局之領導人。彼負責確保所有董事局成員均可適時獲得充分、準確清晰及完備可靠之資料，以及確保在董事局會議上董事局成員均適當知悉當前的事項。彼亦確保：

- 董事局有效地運作及履行責任；

- 董事局及時就所有重要及適當事項進行討論；
- 公司建立良好之企業管治常規和程序；及
- 公司採取適當步驟與股東有效地溝通，而股東之意見可傳達到整個董事局。

董事長最少每年與非執行董事及獨立非執行董事會面一次，其他執行董事局成員不會列席。

董事長主要負責釐定並批准每次董事局會議議程，並在適當情況下考慮把其他董事局成員提出之任何事宜列入議程。彼亦可把此項責任交由公司秘書執行。

董事長鼓勵所有董事局成員積極地為董事局之事務作出貢獻，並以身作則，確保董事局之行事符合本公司之最佳利益。彼亦鼓勵持不同意見的董事局成員均表達其本身關注的事宜，並給予董事局充足時間討論，以便慎重考慮並作出決定。

董事長亦提倡公開、積極討論的文化，促進非執行董事及獨立非執行董事對董事局作出有效之貢獻，並確保執行董事局成員、非執行董事及獨立非執行董事保持有建設性之關係。

董事長亦為董事局成員安排合適的培訓以更新彼等之知識及技能。

行政總裁

身為本公司執行委員會的成員，行政總裁盧韋柏先生（陳南祿先生的繼任人）負責：

- 帶領管理團隊處理業務運作，並執行董事局所採納之政策和策略；
- 按董事局的指示管理本公司之日常業務；

- 就董事局所設定之目標和優先次序制定策略性業務計劃，並致力維持本公司之業務表現；及
- 確保本公司有足夠的風險管理、財務和內部監控系統以及業務運作均充分符合適用法律及規例。

行政總裁主持本公司每月舉行之業務檢討會議。彼亦主持本公司每兩星期舉行之主要行政人員「晨禱會議」，討論有關本公司日常運作的事項。彼不時向董事局匯報重大事宜。

為配合集團發展迅速和不斷變化的經營環境，管理層在行政總裁的領導下努力提高我們的營運系統，以及透過定期為僱員安排誠信計劃提升企業文化。這些都反映恒隆經營之道——「只選好的 只做對的」。

要成為香港及內地備受尊崇的商業地產發展商，行政總裁亦制定並領導管理團隊執行策略，以實現可持續增長。

3. 獨立非執行董事之獨立性

我們已接獲每位獨立非執行董事所提交有關其獨立性之年度確認書，並認為每位獨立非執行董事均保持其獨立性。

為進一步提高問責性，凡服務董事局超過九年之獨立非執行董事，須獲股東以獨立決議案批准方可連任。我們會在周年大會通告中列明我們認為該獨立非執行董事仍屬獨立人士的原因，以及向股東提議就獨立非執行董事之重選投贊成票。

4. 委任、重選和罷免

遵照組織章程細則，董事局成員人數三分之一須於周年大會上輪值告退後再獲股東重選方可連任，而新委任之董事局成員須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。此外，每位董事局成員須最少每三年輪值告退一次。所有該等合資格重選及願參與候選連任之董事局成員姓名連同其個人詳細履歷，均會載於股東大會通告內。有關獨立非執行董事的委任或重選，我們將在股東大會通告中列明物色流程、我們認為該名獨立非執行董事屬獨立人士的原因、該名獨立非執行董事可為董事局帶來的觀點與角度、技能和經驗，及該名獨立非執行董事如何促進董事局成員多元化。

非執行董事及獨立非執行董事之委任有指定任期，彼等之任職屆滿日期與彼等之預期輪值告退日期（最少每三年一次）一致。

5. 持續專業發展

每位新委任之董事局成員在首次接受委任時均會獲安排與其他董事局成員和主要行政人員會面，並會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。其後，董事局成員亦會獲得所需的介紹及專業發展，以確保他們妥善理解本公司之業務運作，以及完全清楚其本人按照法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定，以及本公司的業務及管治政策下的職責。公司秘書協助董事局成員就任須知及專業發展之事宜。



本公司鼓勵所有董事局成員參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事局作出貢獻。董事長亦不時為董事局成員安排合適的培訓。於2018年，本公司為董事局成員安排造訪策略檢討工作坊，就全球經濟展望、科技轉變和奢侈品市場的發展，討論集團最高策略風險和策略規劃。

每位現有董事局成員於2018年所接受的培訓記錄簡要如下：

董事局成員	培訓類型
陳啟宗	A, B, C
盧韋柏	A, B, C
陳樂宗	A, B, C
葉錫安	A, B, C
廖柏偉	A, B, C
徐立之	A, B, C
廖長江	A, B, C
張家騏	A, B, C
陳仰宗	A, B, C
何孝昌	A, B, C
陳文博	A, B, C

A 就有關業務或董事職責之議題出席研討會／論壇及／或致辭

B 閱讀有關業務或董事職責之資料

C 出席公司活動／造訪行程

(二) 董事局權力的轉授

執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會分別於1989年、1999年及2003年成立。

1. 執行委員會

董事局之執行委員會乃於1989年成立，現有成員包括全體執行董事局成員，彼等定期舉行會議，藉以制定本公司之策略性方向及監察管理層之表現。董事局已採納清晰的職權範圍，並已就若干須交由董事局決定的事項制訂指引。每位委員會成員均完全清楚須交由董事局全體決定之事項及由董事局轉授予委員會或管理層負責之事項。

2. 審核委員會

審核委員會乃於1999年由董事局設立，目前成員包括三位獨立非執行董事及一位非執行董事，分別為葉錫安先生（委員會主席）、廖柏偉教授、徐立之教授及張家騏先生。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才。

根據企業管治守則，審核委員會須每年與外聘核數師舉行最少兩次會議。審核委員會亦於有需要時會與外聘核數師另行開會（管理層並不列席）。於2018年，審核委員會超越企業管治守則的要求，舉行四次會議，包括討論內部審計工作之性質和範疇，以及評核本公司之內部監控。此外，委員會於2018年與外聘核數師在管理層不在場的情況下會面四次。

闡明審核委員會角色及職責（當中已涵蓋企業管治職能及監察風險管理的有關職責）的職權範圍已載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「審核委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

委員會獲董事局授權，可調查其職權範圍內之任何事項；向任何僱員索取任何所需資料，而所有僱員均須就委員會之要求作出通力合作；向外界法律人士或其他獨立專業人士尋求意見；及於有需要時邀請具有相關經驗和專才之外界人士參與會議。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。

於2018年，審核委員會已履行（其中包括）以下職責：

與外聘核數師的關係、審閱財務資料與監管財務申報制度、風險管理及內部監控系統

- 檢討並向管理層和外聘核數師取得有關中期和全年業績之解釋，包括與以往會計期有改變之原因、採用新會計政策之影響、對上市規則和有關法規的遵例情況、以及任何核數事宜，然後建議董事局採納有關業績；
- 考慮及向董事局建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司之外聘核數師及審批其聘用條款；
- 檢討僱用外聘核數師為本公司提供非核數服務之程序和指引，並審批非核數服務之範圍和費用；
- 省覽及檢討內部審計師之內部審計報告；

- 與外聘核數師開會（管理層並不列席）以商討任何重大核數事宜；
- 與內部審計師另行開會以商討重大內部審計事宜；
- 審批2019年之內部審計計劃；
- 檢討本公司的風險管理及內部監控系統的有效性，包括稅務策略、高級管理人員架構、資源、員工資歷及經驗，以及財務匯報與內部審計的培訓是否足夠；
- 檢討及審批內部審計章程的變更；及
- 為董事局啟動造訪策略檢討工作坊，以討論最高策略風險和策略規劃。

企業管治職能

- 檢討本公司企業管治的政策和常規、遵守法律及監管規定，以及紀律守則，並就此向董事局提出建議；
- 檢討及監察董事局成員的培訓及持續專業發展；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及年報內的企業管治及可持續發展的披露。

審核委員會亦檢討環境、社會和管治相關的風險，並確認於2018年環境、社會和管治風險管理及內部監控系統已到位及持續有效。



由於我們在中國內地發展迅速，審核委員會亦每季舉行會議檢討及監察內地發展項目及主要的優化工程之進度及建築費用。成本及監控部定期於該等審核委員會會議上作出報告，並繼續就控制我們龐大的資本支出費用和投資，以及項目的質量和安全方面提供有效的制衡作用。

3. 提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會於2003年設立。全體成員均為獨立非執行董事，分別為廖柏偉教授（委員會主席）、葉錫安先生及廖長江先生。該委員會定期檢討有關集團薪酬架構之重大改變及影響執行董事局成員和高級管理人員之條款及條件之重大改變。於2018年，委員會舉行一次會議，以檢討（其中包括）董事局成員之組成及董事局成員薪酬。

現有之職權範圍已載有提名董事局成員的標準和原則。鑑於企業管治守則的修訂自2019年1月1日起生效，委員會的職權範圍已經修訂，正式將該等準則和原則作為董事局成員的提名政策。委員會之最新職權範圍載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「提名及薪酬委員會」內及香港交易所網頁以供瀏覽。

於2018年，委員會已履行的主要職責如下：

- 檢討董事局成員多元化政策及其執行情況；
- 檢討董事局之架構、規模及多元化；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；

- 作為繼任計劃的一部分，物色並向董事局提出建議委任行政總裁；
- 按資歷及相關專才，就挑選提名有關人士出任董事局成員向董事局提出建議；
- 就於周年大會上重選退任之董事局成員向董事局提出建議；
- 就本公司全體董事局成員和高級管理人員之薪酬政策及架構，向董事局提出建議；
- 釐定個別執行董事局成員和高級管理人員之薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額；
- 就非執行董事及獨立非執行董事之薪酬向董事局提出建議；及
- 確認委員會的職權範圍之修訂，就現有提名董事局成員的準則和原則作為提名政策。

按提名政策，委員會將：

- 至少每年檢討董事局的架構、人數及成員多元化，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事局作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事局成員的人選，並挑選或就此向董事局提出建議。委員會物色合適人選時，應考慮有關人選的長處，並以客觀條件充分顧及董事局成員多元化的裨益；及
- 因應本公司的企業策略及日後需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就委任或重新委任董事局成員，以及董事局成員（尤其是董事長及行政總裁）繼任計劃向董事局提出建議。

執行董事局成員和高級管理人員之薪酬待遇（包括酌定花紅及股份期權），乃基於以下準則：

- 個人表現；
- 技能和知識；
- 對本集團事務之參與程度；
- 達成之業務目標；及
- 本集團之表現及盈利。

委員會並考慮各項因素，包括可供比較之公司所支付之薪金、董事局成員所投入之時間及承擔之責任、以及集團其他職位之僱用條件。

委員會取得指標報告以評估董事局成員和高級管理人員薪酬之有關市場趨勢及競爭水平。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。委員會可就其他執行董事局成員的薪酬建議諮詢董事長及行政總裁，並可在有需要時徵詢獨立專業意見。

高級管理人員（只包括執行董事局成員）的薪酬詳情，於財務報表附註第7項內披露。

4. 管理職能

高級管理人員指我們的執行董事局成員，彼等之職責已闡述於上述標題為「執行委員會」之段落。主要行政人員在執行董事局成員領導下負責本集團之日常運作及行政管理。董事局已給予管理層清晰指引，

明確界定須先獲董事局審批之事項，方可代表本公司作出決定。董事局授權管理層可作出決定之事項包括：執行董事局決定之策略和方針、本集團之業務運作、編製財務報表及營運預算案、以及遵守適用之法律和規例。本公司定期檢討此等安排，確保其繼續適合本公司之需要。

（三）證券交易及股份權益

1. 證券交易

本公司之紀律守則內有關公司股票交易之指引，載有本公司已採納根據標準守則所規定的董事局成員進行證券交易標準的行為守則。本公司已向所有董事局成員作出特定查詢，確認已遵守標準守則及紀律守則所規定的董事局成員進行證券交易標準。

本公司亦已就公司或其附屬公司工作的僱員因彼等的職務而可能管有內幕消息而制定有關僱員進行證券交易的指引。有關僱員亦須遵守標準守則內所訂之標準。我們每六個月就該指引的合規要求向所有有關僱員發出提示。於2018年，本公司亦為主要行政人員（包括執行董事局成員）提供進修培訓。



2. 股份權益

於2018年12月31日，董事局成員持有本公司及恒隆地產之股份權益之詳情如下：

董事局成員	本公司	恒隆地產有限公司	
	股份數目	股份數目	根據期權可認購之股份數目
陳啟宗	11,790,000	16,330,000	21,000,000
盧韋柏	-	-	10,000,000
陳樂宗	-	-	-
葉錫安	-	-	-
廖柏偉	-	100,000	-
徐立之	-	-	-
廖長江	-	-	-
張家騏	-	-	-
陳仰宗	-	-	-
何孝昌	-	-	11,700,000
陳文博 ^(附註)	498,428,580	2,619,719,340	2,200,000

附註

由於陳文博先生為一家族信託基金之酌情受益人，故被視為於本公司498,428,580股股份及恒隆地產2,619,719,340股股份中擁有權益。家族信託基金持有本公司498,428,580股股份（佔36.61%權益），並持有／被視為於恒隆地產2,619,719,340股股份中擁有權益。

(四) 問責及核數

1. 財務匯報

董事局成員對本公司以持續營運為基準所編製的財務報表承擔責任，並於有需要時為財務報表作出合理的假設和保留意見。本公司之財務報表乃按照上市規則、公司條例及香港公認會計原則及守則之規定而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。外聘核數師畢馬威會計師事務所已在本公司綜合財務報表的獨立核數師報告中就其匯報責任作出聲明。

董事局成員於年報、中期報告、內幕消息公布及按上市規則和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出平衡、清晰及連貫之評審。

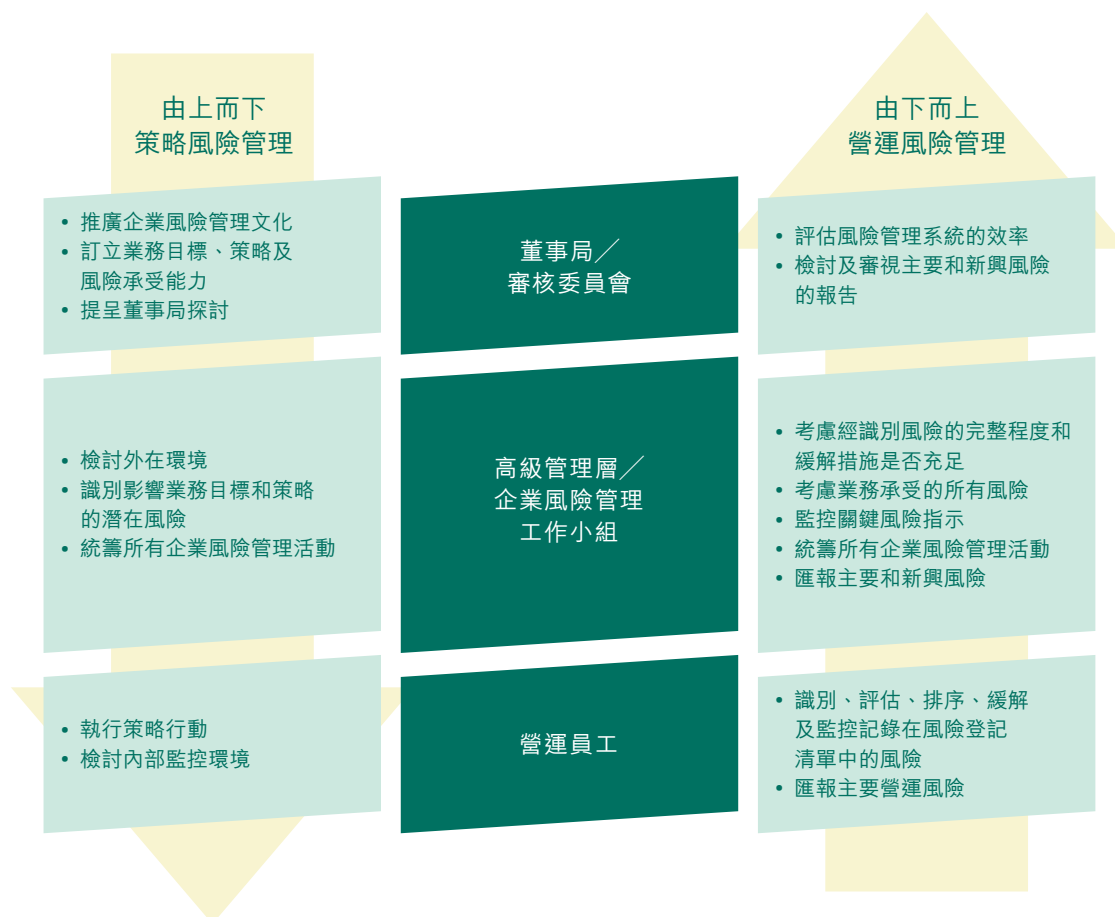
2. 風險管理及內部監控

風險管理框架

董事局主導整體的風險管理，確定本公司為達成戰略目標而願意承受的主要風險性質和程度，並授權審核委員會監察風險管理的成效。管理層負責設計、實施和維持有效的風險管理框架，並參考 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的原則，作為施行企業戰略並確保可持續發展的重要考慮因素。

各個業務範疇必然存在風險，因此我們必須在企業內建立對風險意識的文化及有系統的管治方針，以識別和評估有關風險，從而減低、轉移、避免或了解相關的風險。我們致力改善風險管理框架，並配合公司的企業戰略，將其融入日常營運及決策當中。我們已成立企業風險管理工作小組（由執行董事局成員擔任主席，並由公司業務所有部門和支援部門的主管組成），作為營運管理以外的第二道防線，根據其已獲批准的職權範圍，專責協調和監督風險管理活動，而營運管理層仍為第一道防線。內部審計部，作為公司第三道防線，會就風險管理及內部監控事宜直接向審核委員會匯報。

本公司採取積極措施，以識別、評估和管理由業務營運及各組織階層於持續改變的營商環境下所產生的重大風險。這個綜合方案結合了在策略風險分析時「由上而下」與在營運過程中所面對的主要風險「由下而上」，如下圖所示：





我們透過風險評估過程，制定了主要風險清單，並參考它們經考慮緩解監控措施後剩餘風險的影響及可能性，涵蓋風險評估中所發現的戰略及營運風險，並為每項主要的風險設定行動計劃及風險負責人。風險負責人負責統籌緩解措施，以確保各項行動計劃得以妥善地落實。他們亦必須持續監控、評估及匯報所負責範疇的風險。緩解控制措施須經由內部審計檢討和測試。

年內，董事局成員舉行了專責工作坊，探討主要策略風險。本公司繼續訂立和微調營運項目和在建項目的風險管理系統。公司舉辦多個風險管理工作坊，讓當地管理層團隊出席。此舉不僅有效在各組織階層進一步推廣風險意識，還可使他們參與風險評估過程。在制定風險登記清單時，各項目將識別主要風險及緩解措施，並根據項目層面的可能性及影響對剩餘風險進行評分（從企業層面遞減）。營運層面的首要風險會從項目的詳盡風險登記清單中摘錄，再向審核委員會匯報。

透過綜合「由上而下」和「由下而上」的風險評估過程，便可識別和排序對本公司的風險，使溝通更有效率，確保及時匯報潛在風險，並實行緩解措施管理有關風險。

本公司每年所面對的主要風險可能沒有重大的變化，然而這些風險的程度和重要性會隨着情況而改變。我們會持續檢討主要風險，集中探討公司在營運環境和組織架構改變下，變化如何可能產生，以及如何調整可行措施。企業風險管理工作小組致力評估本公司

承受的主要風險和面對的不明朗因素。2018年內，我們密切監察中美緊張局勢的發展，加上人民幣貶值及美國利率調升，並針對零售市場及人才管理方面愈趨激烈的競爭提出緩解措施以支持本公司的業務增長。另一方面，電子商貿發展、消費者行為或喜好改變以及日新月異的創新科技等因素均產生風險，不斷為業務策略帶來挑戰。各項主要風險及相應的緩解措施載於本年報的「風險管理」部分內。

企業風險管理工作小組作為第二道防線，負責監督各部門的風險管理活動。該小組於2018年舉行了四次會議，並執行以下措施：

- 檢討本公司企業風險管理框架的成效；
- 就本公司業務及過往風險對風險評估準則進行檢討，確保準則確切適當，並持續因時制宜；
- 為管理層及營運員工舉辦多個工作坊，推廣企業風險管理框架及培育在本公司內監管及匯報風險的管理文化；
- 識別和評估本公司的主要及關鍵的新興風險；
- 在營運層面評估已識別風險的全面性；
- 審視風險負責人的緩解監控措施及其成效；
- 分析風險根源，確保在以往監控不足或無效的主要範圍內執行風險管理；
- 檢視在處理大型突發經營困局上的危機管理能力；及
- 向董事局及審核委員會提交相關及適時（包括一系列更深入的檢討）的風險報告。

企業風險管理工作小組的主要職責

- 確保應用於風險評估的相關指引及程序妥善執行
- 訂立風險承受能力及風險容忍度
- 確保風險評估準則清晰界定
- 統籌並保存企業主要的風險登記清單
- 加快識別風險，包括新的關鍵風險及風險變更
- 協助評估本公司主要的風險及關鍵的新興風險
- 促進管理層就風險監控及責任委派職務及權限

內部審計部作為第三道防線，在評估風險管理成效方面扮演重要角色，並定期向審核委員會匯報主要發現、提供改善建議及追蹤實施情況。

董事局及審核委員會負責審閱本公司的首要及新興的風險，並每年檢討企業風險管理框架的成效。經考慮各主要風險及緩解措施後，董事局相信本公司有足夠能力應對其經營環境及外在環境所產生的變化。

內部監控框架

董事局負責維持有效的內部監控機制。這些機制是為了管理而非杜絕業務未能達標的風險而設，並只能對重大的錯報或損失提供合理而非絕對的保障。

具體而言，我們的內部監控機制，旨在監察本公司的整體財務狀況；防止資產受損或被挪用；就重大欺詐及錯誤作出合理的預防措施；以及有效地監控及矯正違規行為。

為使各個持續發展的營運部門能有效運作並發揮其功能，相關的內部監控政策及程序已制定，委員會及工作小組亦已成立，從而實現、監督及執行內部監控。我們會不定時按需要檢討和修訂該等政策及程序。所有僱員清楚現行政策及程序，並透過廣泛的員工溝通及培訓，增進有關知識。

審核委員會獲授權監察內部監控的成效，管理層參考COSO的原則，負責設計、落實和維持有效的內部監控機制，尤其是確保執行委員會、董事局成員、行政人員和高層職員的行為，例如權力轉授、年度和中期預算案的所有資本及收入項目審批等，均有正確的規管政策和程序可循。管理層亦會持續檢討，更新及改善內部監控以應對未來的挑戰。

內部審計部獨立於本公司的日常運作及會計職務。內部審計師直接向審核委員會匯報。內部審計程序是根據風險評估方法來設計，並由審核委員會每年作出批核。內部審計師根據審計程序，對本公司所有業務和支援單位的風險監控進行評估和測試，以便合理地確保有足夠的監控和管治。堅守本公司對欺詐和賄賂的零容忍政策，內部審計師倘發現或懷疑有欺詐或不當行為時，便會採取適當的進一步調查。



2018年度內，審核委員會每季度與內部審計師舉行一次會議，商討內部審計事宜，並向外聘核數師查詢其對本公司財務及內部監控事宜的意見。審核委員會亦在管理層不列席的情況下，與外聘核數師舉行了四次直接討論，並向董事局匯報會議上提出的主要事項。

本公司於2018年並無尚未修正的重大監控失誤或弱項，內部監控職能持續有效運作。

年度評估

截至2018年12月31日止財政年度內，審核委員會檢討了本公司及其附屬公司的所有主要監控機制，範圍涵蓋財務、營運及合規監控，以及風險管理功能。根據管理層所作的確認以及上述的檢討，董事局認為內部監控及風險管理機制均屬足夠並有效地運作。

董事局亦評核了本公司在內部審計、會計及財務匯報職能方面的資源水平，員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程和相關預算，並認為各方面均充足無闕。

3. 紀律守則

本公司自1994年起採納企業紀律守則，並定期檢討及於需要時作出更新。

紀律守則清楚列出本公司的政策：法律規定；處理利益衝突的方式；處理機密資料和公司財產；使用資訊和通訊系統；個人社交媒體活動；舉報政策；與供應商和承辦商的關係；對股東和投資者的責任；與顧客和消費者的關係；僱傭守則；以及對社區的責任等。事實上，守則詳述了本集團的業務經營理念，作為所有員工和供應商的依從標準。

為監察及貫徹紀律守則之遵從，各部門經理負責確保其下屬充分了解及遵守該等守則和規定。違規之僱員會受到處分，包括被勒令離職，或如需要，向有關機構舉報。倘任何董事局成員接獲查詢關於股東、潛在股東、顧客、消費者、供應商、承辦商及本公司之僱員所作出之投訴，執行董事局成員須直接向該董事局成員作出回答，以確保有關投訴獲公正及有效率之處理。我們保持良好的企業管治，規定所有行政人員每半年提交申報書，確認彼等遵守紀律守則內有關公司股票交易的規範。

我們為僱員及其他有關的第三者例如承辦商及租客設有清晰的舉報機制，旨在鼓勵他們在機密情況下就本集團任何失當行為、欺詐活動或舞弊行為，向本公司提出其嚴肅關注。我們為此設立了電郵戶口(whistleblowing@hanglung.com)。所有舉報將直接送交集團審計董事，並由內部審計部在絕對保密的情況下調查。內部審計部會監察舉報情況並每半年向審核委員會匯報。

我們透過紀律守則、政策及程序，讓所有僱員清楚有關誠信的事宜和本公司的失當行為零容忍政策的重要性。集團自2013年開始推行「誠信·從生活起步」計劃，旨在確保公司的所有程序和香港及內地的員工都能達至最高的誠信標準。為提醒每位僱員誠信的重要性，本公司為香港及內地的全體僱員提供有關誠信的便利小貼士卡片及網上學習課程。於2018年，員工接受的培訓時數為約102,300小時，當中約3,100小時為通過此計劃的培訓時數。

此外，為確保所有業務管理均按照高水平的專業實務準則及企業管治準則進行，我們會每六個月向所有僱員就處理利益衝突情況的政策發出提示。而所有行政人員均須每六個月填寫並簽署申報表格，披露其直接或間接在本公司、附屬公司或聯營公司持有之利益。

4. 內幕消息

本公司自2013年起已採納內幕消息披露政策，制定按證券條例及上市規則的規定處理及發放內幕消息的程序及監控，包括：

- 根據適用的法律及規例在合理切實可行的範圍內盡快披露內幕消息；
- 於會計期結束後一個月內刊發中期及全年業績公布，以減低洩露風險；
- 處理事務時嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會所刊發的內幕消息披露指引；
- 授權指定人士作為發言人與持份者溝通；
- 其紀律守則嚴格禁止未經授權的披露和利用內幕消息；及
- 每六個月就政策的合規要求向董事局成員及透過主要行政人員向僱員發出提示。

於2018年，本公司亦為主要行政人員（包括執行董事局成員）提供進修培訓。

5. 外聘核數師的獨立性

畢馬威會計師事務所對本公司全年綜合財務報表進行審核，並每年確認其獨立性及客觀性。為確保畢馬威會計師事務所的獨立性，

- 審核委員會定期檢討及監察畢馬威會計師事務所的獨立性；
- 審核委員會對審計範圍和非核數服務進行檢討，並審批有關費用；
- 已訂立聘用外聘核數師進行非核數服務之政策，並由審核委員會定期檢討。畢馬威會計師事務所在接受聘用非核數服務前將確認其獨立性；及
- 審核委員會每年考慮及向董事局建議重聘畢馬威會計師事務所為核數師。

畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒布的道德守則就核數師的獨立性確認其獨立性。

就畢馬威會計師事務所提供服務之總酬金如下：

	截至2018年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2017年 12月31日止年度 港幣百萬元
法定核數服務	12	12
非核數服務	4	5

(五) 與持份者的溝通

1. 股東

董事局設有股東通訊政策，載列有關促進與股東之間有效溝通之策略，以確保股東獲提供有關本公司資訊，及促使股東與本公司加強溝通，並在知情的情況下行使股東的權利。我們會定期檢討此政策以確定其有效運作。

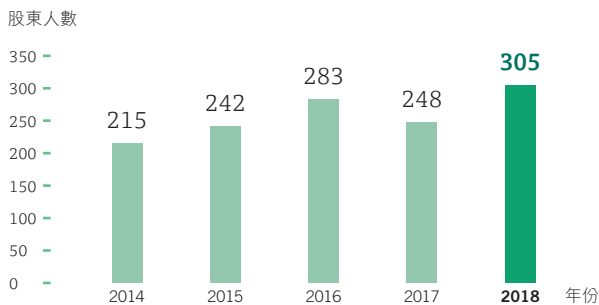


董事長致股東函及周年大會

我們的董事長致股東函，足以印證我們對提高透明度和加強與股東溝通的承諾。該等函件由我們的董事長親自撰寫，當中對本集團的業務以及市場和經濟展望進行了深入的討論和分析，並載列於年報和中期報告內。

本公司之周年大會為董事局與股東提供溝通良機。董事長及各委員會之主席一般均出席以解答股東提出之問題，外聘核數師每年也會出席周年大會向股東作出報告。周年大會通告及有關文件於大會舉行日期前最少20個營業日寄予股東。董事長就每項獨立的事宜個別提出決議案。周年大會獲股東踴躍出席。

參與周年大會的股東人數如下：



除透過董事長致股東函，董事長藉着周年大會與股東溝通對話，並闡述集團的展望及其業務策略。

2018年周年大會

本公司上屆周年大會於2018年4月26日在香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座港麗大禮堂舉行，合共有305位股東親身或委派代表出席大會。會上，

董事長要求以投票方式表決每項決議案，及已向股東提供以投票方式進行表決的詳細程序。

於2018年周年大會上提呈的決議案包括：

- 採納財務報表；
- 宣布派發末期股息；
- 重選董事局成員；
- 重聘核數師；及
- 續延給予一般性授權。

所有決議案均以投票方式表決，投票表決結果於同日傍晚在本公司及香港交易所之網頁刊登。

於2018年，組織章程細則並無任何修改，並已上載於公司及香港交易所之網頁以供瀏覽。

董事局確認毋須於2019年4月30日舉行之應屆周年大會動議修訂組織章程細則。下個財政年度與股東相關的重要日期，包括就考慮派發截至2019年12月31日止年度之中期及末期股息而舉行的董事局會議的日期，以及周年大會日期，分別約於2019年7月底、2020年1月底，以及2020年4月舉行。

召開股東大會程序

根據公司條例，佔本公司全體股東總表決權最少5%的股東，可提出要求召開股東大會。要求須列明該大會上處理的事務，並由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵地址為ir@hanglung.com。

股東在股東大會上提呈建議的程序

此外，根據公司條例，(i) 佔本公司全體股東總表決權最少2.5%的股東；或(ii) 最少50名有權投票的股東，可將要求在本公司股東大會上考慮其建議的書面要求，送交本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵地址為ir@hanglung.com。

股東建議董事局成員候選人的程序

根據組織章程細則，任何持有代表不少於全體股東總表決權10%的股東，如欲提名一名人士（卸任董事局成員除外）於本公司股東大會上參選董事局成員一職（「候選人」），彼須將下列文件遞交至本公司的註冊辦事處：

- (i) 一份就有關建議由該股東妥為簽署的書面通知；及
- (ii) 一份由候選人妥為簽署的同意書，表示其願意參選。

遞交上述文件的期限（為期最少七天）須由不早於寄發指定舉行有關該選舉的股東大會通告後之日起至不遲於該股東大會舉行日期前七天為止。

股東查詢

倘股東有特別查詢或建議，可書面致函本公司的註冊地址予董事局或公司秘書或電郵至本公司，電郵地址為ir@hanglung.com。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，其聯絡詳情已載於本年報之「上市資料」內。

2. 投資者

於2018年12月31日之股東所屬地詳情如下：

所屬地	股東		持股量	
	人數	百分比	股份數目	百分比
香港	1,916	97.91	978,266,984	71.85
中國內地	7	0.36	138,375	0.01
澳門	3	0.15	112,700	0.01
台灣	2	0.10	2,874	0.00
澳洲及新西蘭	4	0.20	16,800	0.00
加拿大及美國	16	0.82	127,173	0.01
東南亞	1	0.05	33,000	0.00
英國	2	0.10	508	0.00
其他	6	0.31	382,919,828	28.12
總計	1,957	100.00	1,361,618,242	100.00



於2018年12月31日之股東持股量組別詳情如下：

持股量組別	股東*		持股量*	
	人數	百分比	股份數目	百分比
1 - 1,000股	476	24.32	221,650	0.02
1,001 - 5,000股	667	34.08	2,013,446	0.15
5,001 - 10,000股	304	15.54	2,513,200	0.18
10,001 - 100,000股	463	23.66	12,617,811	0.93
100,000股以上	47	2.40	1,344,252,135	98.72
總計	1,957	100.00	1,361,618,242	100.00

* 包括262名參與中央結算及交收系統之人士，彼等在所屬之持股量組別內，以香港中央結算代理人有限公司名義登記持有合共791,471,009股股份

截至本年報日期，根據本公司可以得悉而董事局成員亦知悉之公開資料，本公司已維持上市規則訂明之公眾持股量。

本公司致力向股東和投資者披露其業務之相關資料，除透過本公司之年報及中期報告外，亦定期與分析員會面；舉行記者會；發放新聞稿和電郵；以及在本公司網頁提供資料。股東、投資者、傳媒或公眾人士之所有查詢及建議，均由執行董事局成員、公司秘書或適當之主要行政人員負責解答。

任何人士均可登上本公司之網頁查閱本公司之資料。本公司之網頁除提供財務等傳統資料外，亦提供本公司其他最新資料，包括可供出售物業、租賃物業、最新之已發行股份數目、主要股東之股份權益、公司簡介、公司刊物、公司大事紀要資料及常見問題等。

展望

成為香港及內地備受尊崇的商業地產發展商，我們將繼續秉持恒隆的核心價值——穩健的管治及於香港和集團經營世界級項目所在的每一個城市達至誠信和誠實的最高標準——以實現可持續增長。我們充滿信心為我們的持份者打做成一家高透明度及管理最佳的企業。



董事簡介



陳啟宗先生 大紫荆勳賢

董事長

陳先生現年69歲，於1972年加盟本集團，並於1991年出任董事長。彼亦為恒隆集團主要之上市附屬公司恒隆地產有限公司之董事長。陳先生為香港地產建設商會副會長、美國亞洲協會榮休主席兼其香港中心主席、一國兩制研究中心執行委員會原主席，及中國發展研究基金會理事會原副會長及原顧問。陳先生亦為多個國際智庫和大學的管治或顧問委員會成員，包括美國彼得森國際經濟研究所、香港科技大學，及美國南加州大學等。陳先生為美國人文與科學院院士；持有美國南加州大學工商管理學碩士。彼為本公司非執行董事陳樂宗先生之胞兄及本公司執行董事陳文博先生之父親。



盧章柏先生

行政總裁

盧先生現年48歲，於2018年5月加盟本公司及其主要上市附屬公司恒隆地產有限公司，出任候任行政總裁，並於2018年7月16日出任行政總裁。盧先生擁有超過25年的管理經驗，期間主要任職於銀行業及快速消費品行業，豐富經驗遍及香港及內地。盧先生1993年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位。



陳樂宗先生

非執行董事

陳先生現年67歲，自1986年起出任本公司董事。陳先生由1987年起，通過其所共同創辦的晨興集團，活躍於風險投資和私募股權投資領域。他亦擔任美國加州大學洛杉磯分校、哈佛大學、復旦大學等多間大學的顧問委員會委員及香港中文大學晨興書院監委會主席。陳先生在加州大學洛杉磯分校完成了工程學高級學位課程，並獲得哈佛大學博士學位。彼為 Apellis Pharmaceuticals, Inc. 之主席，並曾出任 Aduro Biotech, Inc. 之非執行董事。陳先生為本集團董事長陳啟宗先生之胞弟。



葉錫安先生 金紫荊星章、CBE、太平紳士

獨立非執行董事

葉先生現年70歲，於1998年加入董事局。彼為執業律師及公證人。葉先生熱心社會服務工作，曾任立法局議員、香港律師會前會長、外匯基金諮詢委員會前委員、離職公務員就業申請諮詢委員會前委員，以及現為前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會委員。葉先生曾任香港賽馬會主席。彼為香港教育學院（現稱為香港教育大學）創校主席，並擔任本港兩所大學及清華大學之名譽職位。葉先生現為長飛光纖光纜股份有限公司之獨立非執行董事。彼於2017年7月獲授勳金紫荊星章。



廖柏偉教授 銀紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

廖教授現年71歲，於2015年3月加入董事局為獨立非執行董事。彼現為研究教授，曾出任香港中文大學副校長。彼曾任全球經濟及金融研究所所長及於2000至01年年度獲委任為美國富布賴特 (Fulbright) 傑出訪問學人。廖教授服務多個政府諮詢機構，現為前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會之主席及司法人員推薦委員會委員。廖教授亦曾為香港特別行政區長遠財政計劃工作小組、策略發展委員會、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會、臨時最低工資委員會、香港特別行政區區議會議員薪津獨立委員會，以及航空發展諮詢委員會之委員。彼現為香港金融管理局屬下香港金融研究中心之董事及深圳高等金融研究院理事，亦曾出任證券及期貨事務監察委員會之非執行董事及其薪酬委員會主席。廖教授獲頒美國普林斯頓大學學士學位及史丹福大學博士學位。彼現為載通國際控股有限公司及浙商銀行股份有限公司之獨立非執行董事，並曾出任本公司上市附屬公司恒隆地產有限公司之獨立非執行董事。廖教授於1999年獲授勳銀紫荊星章，並於2006年獲委任為太平紳士。



徐立之教授 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

徐教授現年68歲，於2014年11月加入董事局為獨立非執行董事。徐教授曾出任香港大學第十四任校長。彼自1981年起為加拿大多倫多病童醫院研究中心成員，1996年晉升為首席遺傳學家，1998年晉升為遺傳學及基因生物工程計劃主管。徐教授亦自1983年起獲多倫多大學學術職務，於1994年成為多倫多大學的大學教授，並自2006年起獲頒榮譽教授。彼亦於2000年至2002年期間出任人類基因組織會長。徐教授在工作方面屢獲殊榮，包括1989年獲加拿大皇家學會百年紀念獎、1990年獲 Gairdner International Award、1992年獲 Cresson Medal of Franklin Institute、1993年獲 XII Sanremo International Award for Genetic Research、2000年獲加拿大醫學研究局傑出科學家 (Distinguished Scientist Award from the Medical Research Council, Canada)、2002年獲 Killam Prize of Canada Council，以及2009年獲 European Cystic Fibrosis Society Award。彼於1990年獲頒授加拿大皇家學會院士、1991年獲頒授倫敦皇家學會院士、1992年獲頒授台灣中央研究院院士、2004年獲頒授美國國家科學院外籍院士、2009年獲頒授中國科學院外籍院士以及於2015年獲選為港科院創院院長。徐教授分別於1972年及1974年取得香港中文大學生物系學士學位及碩士學位。彼亦於1979年取得匹茲堡大學生物科學博士學位。徐教授現為培力控股有限公司之獨立非執行董事，並曾出任中國泰凌醫藥集團有限公司之獨立非執行董事。彼於2016年7月獲授勳大紫荊勳章。



廖長江先生 銀紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

廖先生現年61歲，於2014年11月加入董事局為獨立非執行董事。廖先生獲選為中華人民共和國第十二屆及第十三屆全國人民代表大會代表（香港特別行政區（「香港特區」））。彼自2016年11月獲委任為香港特區行政會議非官守議員，並現擔任香港特區立法會議員。廖先生曾任打擊洗錢及恐怖分子資金籌集覆核審裁處主席。彼畢業於倫敦大學學院，取得經濟學榮譽理學士學位及法律碩士學位。廖先生於1984年取得英格蘭及威爾斯大律師資格，及於1985年取得香港大律師資格，並為香港執業大律師。彼自1992年獲取新加坡訟務及事務律師資格。廖先生於2014年獲授勳銀紫荊星章，並於2004年獲委任為太平紳士。



張家騏先生

非執行董事

張先生現年66歲，於2015年3月加入董事局為非執行董事。彼現為晨興集團之董事總經理（晨興集團乃由陳樂宗先生出任主席，及由陳樂宗先生與陳啟宗先生共同創辦）。張先生在一家大型國際會計師事務所開始了其職業生涯，在香港和多倫多積逾八年會計師的經驗。彼於1991年加入晨興集團之前，曾於數家國際製造業及貿易公司擔任高級財務職位。張先生獲頒麥迪遜威斯康辛州大學工商管理學碩士學位，並為美國會計師公會、加拿大特許會計師公會和香港會計師公會之會員。彼現為亞洲和北美數家私人公司董事，並曾擔任數家上市公司之董事，於高科技公司中具豐富經驗。張先生現為晶苑國際集團有限公司之獨立非執行董事。



陳仰宗先生

非執行董事

陳先生現年55歲，於2015年9月加入董事局為非執行董事。陳先生現為恩榮金融有限公司之主席兼行政總裁，為財富管理之專業人士。彼亦為常興（合隆）企業有限公司之董事，負責管理多種環球市場投資。陳先生於美國及英國開展其商業銀行家事業，直至由1993年起加盟常興（合隆）企業有限公司，累積了廣泛的國際銀行業務、金融及投資經驗。陳先生自2000年起積極投入推廣及提高尤其是家族企業的企業管治，並於2008年至2012年間擔任 Family Business Network Pacific Asia Ltd. (FBNPA) 創會董事。彼現為種子基金之主席並服務於擇善基金及種子基金的撥款委員會，亦為香港證監會公眾股東權益小組委員，以及香港社會服務聯會商界展關懷督導委員會及社聯惠施·捐獻文化督導委員會委員。彼曾任香港聯合交易所上市委員會成員及香港證監會收購及合併委員會成員。陳先生於美國克雷蒙麥肯納學院 (Claremont McKenna College) 及哥倫比亞大學分別取得經濟學學士及工商管理碩士學位。



何孝昌先生

首席財務總監

何先生現年59歲，於2008年加盟本集團，並於2010年獲委任為本公司及其上市附屬公司恒隆地產有限公司之董事局成員。何先生在英國、澳洲、香港及內地之廣泛行業中擁有逾30年之管理經驗。彼分別為英格蘭及威爾斯以及澳洲的特許會計師，並持有澳洲墨爾本大學工商管理碩士學位及英國伯明翰大學商業（會計）學士學位。



陳文博先生

執行董事

陳先生現年36歲，於2010年加盟本集團，並於2016年獲委任為本公司及其主要上市附屬公司恒隆地產有限公司之董事局成員。彼現時主要負責發展及設計部、項目管理部（包括其下設的資產保證及優化部）和成本及監控部。陳先生於本集團其他職責包括擔任可持續發展督導委員會及企業風險管理工作小組之主席。加盟本集團前，彼從事金融、審計、諮詢顧問及風險管理範疇之工作。陳先生持有美國西北大學凱洛格管理學院與香港科技大學聯合頒授的行政人員工商管理碩士學位和美國南加州大學國際關係文學士學位。彼為本集團董事長陳啟宗先生之兒子。



主要行政人員簡介

甄嘉雯女士

董事 — 總法律顧問及公司秘書

甄女士於2017年加盟集團。甄女士為合資格於香港執業之律師，在私人執業及多家跨國企業中累有30年法律顧問經驗。甄女士持有香港大學法學專業證書和法學士學位，並為香港律師會、英格蘭及威爾斯律師公會及澳洲（ACT）律師協會之會員。



董事局報告

董事局欣然提呈截至2018年12月31日止年度之董事局報告及已審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司發展物業以供銷售及租賃，投資物業以供收租，以及其他投資。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）亦經營停車場管理及物業管理業務，並透過合營企業經營乾洗服務。

財政年度內按經營分部分分析之本集團收入及業績載於財務報表附註第3項內。

主要附屬公司及合營企業

主要附屬公司及合營企業，連同其營業及註冊成立地點、已發行股本／註冊資本等資料載於財務報表附註第37及38項內。

業績

本集團截至2018年12月31日止年度之業績載於綜合財務報表第135至201頁內。

股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣6角1仙，連同於2018年9月27日已派發之中期股息每股港幣1角9仙，截至2018年12月31日止年度之全年派息將合共為每股港幣8角。擬派發之末期股息倘於2019年4月30日舉行之周年大會中獲股東通過，將於2019年5月21日派發予於2019年5月7日名列股東名冊之股東。

本公司旨在為股東提供穩定之股息。股息將反映其附屬公司恒隆地產之財務表現。在建議派發股息時，本公司將會考慮股東之回報及未來業務發展之資金需要。

業務審視

有關本集團業務的中肯審視，及就本集團年內表現以及業績和財務狀況相關重要因素的探討和分析，分別載於本年報第26至59頁的「業務回顧」及第64至73頁的「財務回顧」。關於本公司面對的主要風險及不明朗因素的敘述已於本年報的不同部分披露，於第90至93頁的「風險管理」尤其詳盡。在2018年財政年度完結後發生，並且對公司有影響的重大事件（如有），其詳情已於以上篇章及財務報表附註中披露。本集團的業務展望則於本年報第26至59頁的「業務回顧」內討論。

關於運用財務關鍵表現指標就本集團的表現所進行的分析，已在本年報第4至5頁的「財務摘要」及第64至73頁的「財務回顧」內提供。就公司的環境政策及表現的探討以及本公司與其主要持份者關係的說明則於本年報第78至85頁的「可持續發展」內提供。

本集團有適當的合規程序，以確保遵守（尤其是對本集團產生重大影響）有關法律及規例。董事局委派審核委員會檢討及監察本集團就遵守法律及規例要求之政策及常規。公司通過定期發出的法律更新資訊傳遞有關法律及規例之任何新頒布或變動，以確保符合相關規定。有關法律更新資訊會發送予所有行政人員，確保他們得悉這些變動並向其下屬發放相關資訊。相關合規的提示亦會在需要時定期發送至有關僱員。在需要時，我們亦提供培訓以提高僱員的認知。

本集團已制定系統及政策，以確保遵守對業務有重大影響之有關法律及規例，包括但不限於香港的建築物條例、一手住宅物業銷售條例、競爭條例、個人資料（私隱）條例、最低工資條例、僱傭條例和職業安全及健康條例，以及中華人民共和國的反壟斷法、反不正當競爭法、建築法、勞動法和工會法。在企業層面上，本公司亦遵守上市規則、公司條例及證券條例的要求。

十年財務概覽

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債概覽載於第202及203頁內。

主要供應商及客戶

年內本集團五大供應商合共所佔之購貨額百分比及本集團五大客戶合共所佔之銷售貨品或提供服務的收入百分比各不超過本集團總購貨額及總收入的30%。

可分配儲備

於2018年12月31日，本公司可供分配予股東之儲備為港幣169.20億元（2017年：港幣160.83億元）。

捐款

年內本集團之捐款為港幣1,500萬元（2017年：港幣1,600萬元）。

銀行貸款及其他借貸

本集團於2018年12月31日之銀行貸款及其他借貸情況載於財務報表附註第18項內。

資本化之借貸支出

年內本集團資本化之借貸支出款項為港幣2.51億元（2017年：港幣5,600萬元）。

集團主要物業

於2018年12月31日本集團主要物業之詳情載於第57至59頁內。



股本

年內本公司並無發行任何股份（2017年：無）。

年內本公司之股本變動詳情載於財務報表附註第22項內。

本公司之上市附屬公司之股本

年內本公司之上市附屬公司恒隆地產因根據恒隆地產之股份期權計劃行使股份期權而發行了143,000股（2017年：無）之繳足股份，總代價為港幣2,482,480元（2017年：無）。

股票掛鈎協議

於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

董事

年內及截至本報告日之董事局董事包括：

陳啟宗先生
盧韋柏先生（於2018年5月16日獲委任）
陳樂宗先生
葉錫安先生
廖柏偉教授
徐立之教授
廖長江先生
張家騏先生
陳仰宗先生
何孝昌先生
陳文博先生
陳南祿先生（於2018年7月16日退任）

彼等之薪酬詳情載於財務報表附註第7項內。現任董事局董事之簡歷載於第115至120頁內。

陳南祿先生於2018年7月16日退任行政總裁一職。

盧韋柏先生於2018年5月16日獲新委任為執行董事局成員，故遵照組織章程細則第94條規定將於應屆周年大會上告退，惟願參與候選連任。

遵照組織章程細則第103條規定，葉錫安先生、陳啟宗先生及何孝昌先生將於應屆周年大會上輪值告退，惟彼等願參與候選連任。

於年內及直至本報告日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的名單，載於本公司網站<http://www.hanglunggroup.com>之「投資者關係」項下的「企業管治」內。

董事之服務合約

擬於應屆周年大會上參與候選連任之董事局董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內倘終止須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事於交易、安排或合約中的權益

除已披露外，於年內任何時間或年結日，董事局董事或其關連實體並無在本公司或其任何附屬公司之任何與本集團業務有關的重要交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

彌償保證

根據組織章程細則的規定，公司的每位董事局董事或其他高級人員就履行其職務或與此有關方面蒙受或產生之所有損失或責任，在公司條例之規限下均有權自本公司之資產中獲得彌償。此惠及董事局董事之彌償保證條文於年內有效，並於本報告日期維持有效。

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據證券條例第 XV 部或根據標準守則須知會本公司及聯交所，或根據證券條例第352條規定須予備存之登記冊所記錄，各董事局董事於2018年12月31日持有本公司及其相聯法團（定義見證券條例）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

姓名	身份	本公司 (好倉)		恒隆地產有限公司 (好倉)		根據期權可認購 之股份數目 (附註2)
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	股份數目	已發行 股份數目 之百分比	
陳啟宗	個人	11,790,000	0.87	16,330,000	0.36	21,000,000
盧韋柏	個人	-	-	-	-	10,000,000
陳樂宗	-	-	-	-	-	-
葉錫安	-	-	-	-	-	-
廖柏偉	個人及家屬	-	-	100,000	-	-
徐立之	-	-	-	-	-	-
廖長江	-	-	-	-	-	-
張家騏	-	-	-	-	-	-
陳仰宗	-	-	-	-	-	-
何孝昌	個人	-	-	-	-	11,700,000
陳文博	個人及其他 ^(附註1)	498,428,580	36.61	2,619,719,340	58.25	2,200,000

附註

1. 其他權益包括由一項信託基金（陳文博先生為酌情受益人）持有或被視為持有之本公司498,428,580股股份及恒隆地產2,619,719,340股股份。據此，根據證券條例，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。



董事局報告

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動

(i) 於2002年11月22日獲採納之股份期權計劃

根據期權可認購之股份數目							
授出日期 (月/日/年)	姓名	於2018年 1月1日	年內失效	於2018年 12月31日	每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
09/01/2008	何孝昌	300,000	300,000	-	\$24.20	09/01/2010: 10% 09/01/2011: 20% 09/01/2012: 30% 09/01/2013: 40%	08/31/2018
12/31/2008	何孝昌	300,000	300,000	-	\$17.36	12/31/2010: 10% 12/31/2011: 20% 12/31/2012: 30% 12/31/2013: 40%	12/30/2018
02/08/2010	陳啟宗	6,500,000	-	6,500,000	\$26.46	02/08/2012: 10% 02/08/2013: 20% 02/08/2014: 30% 02/08/2015: 40%	02/07/2020
09/29/2010	何孝昌	2,000,000	-	2,000,000	\$36.90	09/29/2012: 10% 09/29/2013: 20% 09/29/2014: 30% 09/29/2015: 40%	09/28/2020
06/13/2011	陳啟宗 何孝昌	4,500,000 3,000,000	- -	4,500,000 3,000,000	\$30.79	06/13/2013: 10% 06/13/2014: 20% 06/13/2015: 30% 06/13/2016: 40%	06/12/2021

(ii) 於2012年4月18日獲採納之股份期權計劃

根據期權可認購之股份數目							
授出日期 (月/日/年)	姓名	於2018年 1月1日	年內授出	於2018年 12月31日	每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
06/04/2013	陳啟宗 何孝昌 陳文博	4,500,000 3,000,000 200,000	- - -	4,500,000 3,000,000 200,000	\$28.20	06/04/2015: 10% 06/04/2016: 20% 06/04/2017: 30% 06/04/2018: 40%	06/03/2023
12/05/2014	陳啟宗 何孝昌 陳文博	2,750,000 1,850,000 150,000	- - -	2,750,000 1,850,000 150,000	\$22.60	12/05/2016: 10% 12/05/2017: 20% 12/05/2018: 30% 12/05/2019: 40%	12/04/2024
08/10/2017	陳啟宗 何孝昌 陳文博	2,750,000 1,850,000 1,850,000	- - -	2,750,000 1,850,000 1,850,000	\$19.98	08/10/2019: 10% 08/10/2020: 20% 08/10/2021: 30% 08/10/2022: 40%	08/09/2027
05/16/2018	盧韋柏	-	10,000,000	10,000,000	\$18.98	05/16/2020: 10% 05/16/2021: 20% 05/16/2022: 30% 05/16/2023: 40%	05/15/2028

除以上所披露外，董事局董事並無於2018年12月31日持有本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

除以上所述外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無作出任何安排使董事局董事可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券條例第336條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及根據證券條例第 XV 部須披露其權益之其他人士於2018年12月31日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

名稱	附註	持有股份或 相關股份數目 (好倉)	已發行股份 數目之百分比 (好倉)
陳譚慶芬	1	498,428,580	36.61
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	498,428,580	36.61
Merssion Limited	1	498,428,580	36.61
陳文博	1	498,428,580	36.61
Kingswick Investment Limited	2	97,965,000	7.19
Dodge & Cox	3	134,650,000	9.89
Aggregate of Standard Life Aberdeen plc affiliated investment management	3	122,498,067	8.99

附註

1. 此等股份與一項信託基金透過 Merssion Limited 所持有之股份為同一批股份。由於陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人、Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited 為該信託基金之受託人，以及陳文博先生為該信託基金之酌情受益人，故根據證券條例彼等均被視為於此等股份中擁有權益。
2. 此公司為 Merssion Limited 之全資附屬公司，其持有之權益已包括由 Merssion Limited 所持有之 498,428,580 股股份之數目內。
3. 此等股份乃以投資經理身份持有。

除以上所披露外，於2018年12月31日，本公司並無獲知會任何其他本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須記錄於根據證券條例第336條規定須予備存之登記冊內。



關連人士交易

在日常業務中進行的重大關連人士交易詳情載於財務報表附註第29項內。該等關連人士交易並不構成上市規則的須予披露關連交易。

管理合約

年內本公司並無就本公司全部或任何重大部分業務訂立或現存任何管理及行政合約。

購回、出售或贖回上市證券

年內本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

企業管治

本公司之企業管治常規載於第94至114頁之企業管治報告內。

核數師

截至2018年12月31日止年度之綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。本公司將於應屆周年大會上提呈決議案，建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師，直至下屆周年大會結束為止。

承董事局命

公司秘書

甄嘉雯

香港，2019年1月30日

獨立核數師報告



獨立核數師報告致恒隆集團有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第135至201頁的恒隆集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2018年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

投資物業及發展中投資物業之估值

(請參閱附註 11 (物業、廠房及設備)及附註 1(f) (會計政策))

關鍵審計事項

於2018年12月31日，貴集團投資物業及發展中投資物業的公平值合共為港幣1,757.58億元，相當於貴集團於該日之資產總值的88%。

記錄於截至2018年12月31日止年度綜合損益表的物業之公平值淨增加為港幣42.98億元。

貴集團位於香港和內地的投資物業包括購物商場、辦公室、工業樓宇、住宅樓宇及停車場。

貴集團的投資物業及發展中投資物業的公平值，已經由管理層根據由外聘物業估值師編備的獨立估值進行評估。

由於投資物業及發展中投資物業對貴集團的綜合財務報具有重要性，而且釐定公平值涉及重大的管理層判斷和估計，包括選取合適的估值法、資本化率和市場租金，以及就發展中投資物業估計竣工尚需成本，我們把貴集團的投資物業及發展中投資物業之估值列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業及發展中投資物業之估值的審計程序包括以下各項：

- 評估外聘物業估值師對受估物業的地點和種類是否勝任、具備能力和經驗，以及其獨立性和客觀性；
- 根據我們對其他處理物業種類相若的物業估值師的認識，評估外聘物業估值師使用的估值方法；
- 將已計入估值模型的租賃信息(包括承諾租金和租出率)及相關合約和文件進行抽樣比較；
- 私下另行與外聘物業估值師討論估值，在內部物業估值專家的協助下，就在估值中採用的主要估計(包括市場售價、市場租金和資本化率)與歷史數據和可用的市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就此提出質詢；及
- 關於發展中的投資物業，將各物業發展項目的估計竣工尚需成本與貴集團最新的預算互相比較(詳情載於以下關鍵審計事項)。

評估在中國發展中投資物業的發展成本

(請參閱附註 11 (物業、廠房及設備)及附註 1(f) (會計政策))

關鍵審計事項

貴集團的發展中投資物業的公平值是利用直接比較法估值，並參考了市場上可比較之交易，計算出假設物業落成時之公平值，如適用，再扣減(1)各物業發展項目的估計竣工尚需成本；以及(2)估計邊際利潤。

因此，相較於管理層原本已批准的預算開支，當各物業發展項目的估計竣工尚需成本有任何增加時，可能會對 貴集團的發展中投資物業的公平值及本年度的業績造成重大不利影響。

貴集團位於內地不同城市的發展中投資物業包括購物商場、辦公室及住宅樓宇。

由於釐定估計發展成本涉及重大的管理層判斷和估計，特別是對項目可行性的研究、估計各物業發展項目的竣工尚需成本以及估計邊際利潤，我們把 貴集團之發展中投資物業的發展成本列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估在內地發展中投資物業的發展成本的審計程序包括以下各項：

- 評估管理層就編備和監管各發展中投資物業的預算和預計建造成本的內部控制之設計、實施和運行的有效性；
- 私下另行與外聘物業估值師討論估值，就在估值中採用的主要估計(包括市場售價)與可用的市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就此提出質詢；
- 對所有發展中投資物業進行回顧性分析，將年內產生的實際建造成本與往年度的預計數字相比，以評估 貴集團預算程序的準確性；
- 實地參觀所有發展中投資物業，並與管理層和內部工料測量師討論在物業發展項目於近期預測中反映的發展進度和發展預算；及
- 將工料測量師報告內之物業發展項目的建造成本，與付款記錄和有關建造成本的應計費用及/或應付款項的其他文件進行抽樣比較。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。我們在本核數師報告日前已取得除「董事長致股東函」以外的所有其他信息，以及預期會在核數師報告日後取得這些餘下未取得的信息。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀上述其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們對在核數師報告日前取得的其他信息所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定那些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是 Melissa M C Wu。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2019年1月30日

財務報表

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

綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018		2017	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	3(a)	10,015	11,774	8,426	10,233
直接成本及營業費用		(2,766)	(3,462)	(2,324)	(3,006)
毛利		7,249	8,312	6,102	7,227
其他收入淨額	4	100	550	83	472
行政費用		(707)	(656)	(597)	(569)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		6,642	8,206	5,588	7,130
物業之公平值淨增加	11	4,298	3,085	3,639	2,606
已計入物業之公平值變動的營業溢利		10,940	11,291	9,227	9,736
利息收入		465	567	390	494
財務費用		(1,180)	(1,294)	(996)	(1,123)
利息支出淨額	5	(715)	(727)	(606)	(629)
應佔合營企業溢利	12	435	221	366	190
除稅前溢利	3(b) & 6	10,660	10,785	8,987	9,297
稅項	8(a)	(1,364)	(1,447)	(1,145)	(1,259)
年度溢利		9,296	9,338	7,842	8,038
應佔年度溢利					
股東	23	5,285	5,314	4,459	4,571
非控股權益		4,011	4,024	3,383	3,467
		9,296	9,338	7,842	8,038
每股盈利	10(a)				
基本		港幣3.88元	港幣3.90元	人民幣3.27元	人民幣3.36元
攤薄		港幣3.88元	港幣3.90元	人民幣3.27元	人民幣3.36元

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018		2017	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度溢利		9,296	9,338	7,842	8,038
其他全面收入	8(d)				
已經或其後可被重新分類至損益之項目：					
換算至列報貨幣產生之匯兌差異		(3,864)	5,505	2,873	(3,868)
對沖儲備之變動：					
公平值變動之有效部分		(4)	(86)	(7)	(77)
轉出至損益淨額		(5)	(48)	(1)	(42)
不會被重新分類至損益之項目：					
權益投資之公平值變動淨額		3	1	3	1
		(3,870)	5,372	2,868	(3,986)
年度全面收入總額		5,426	14,710	10,710	4,052
應佔年度全面收入總額：					
股東		3,176	8,198	6,189	2,311
非控股權益		2,250	6,512	4,521	1,741
		5,426	14,710	10,710	4,052

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

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

盧韋柏
行政總裁

何孝昌
首席財務總監

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

港幣百萬元

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

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

資料僅供參考

人民幣百萬元

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

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

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

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

財務報表附註

1 重大會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》(HKFRSs) 編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒布之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(HKASs) 及詮釋，以及根據香港公認會計原則和香港《公司條例》之規定編製，本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(上市規則) 之適用披露規定。本集團採用之重大會計政策概述如下。

香港會計師公會頒布多項新訂及經修訂之 HKFRSs。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效或可供提前採用。首次採用此等變動所引致本集團當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註 2。

(b) 財務報表編製基準

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

除下文所載之會計政策另有所指外，財務報表均以歷史成本作為編製基準。

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

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

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

此綜合財務報表乃以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報有關財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，按照附註 1(v) 而編製。

1 重大會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益

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

附屬公司之投資自開始控制之日起至失去控制權當日包括於綜合財務報表內。集團內部往來之結餘、交易及現金流量、以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

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

當本集團於附屬公司的權益變動而不對控制權有所改變時，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

當本集團失去一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公平值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產的公平值，或(如適用)按成本初始確認為聯營公司或合營企業投資。

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

1 重大會計政策 (續)

(d) 合營企業

合營企業為本集團及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

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

當本集團對合營企業承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不須再確認往後的虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團在合營企業所佔權益為按照權益法計算之投資賬面價值，以及實質上構成本集團對合營企業投資淨額一部分之長期權益。

當本集團喪失對合營企業之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控股權日仍保留該前度投資之權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產的公平值。

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

(e) 商譽

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

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬，並須定期接受減值測試(附註1(k))。

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

當出售一間公司時，任何應佔購入商譽均包括於出售盈虧之計算內。

1 重大會計政策 (續)

(f) 物業

1. 投資物業及發展中投資物業

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

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

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

2. 待售持作開發物業

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

3. 待售已建成物業

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

1 重大會計政策 (續)

(g) 其他物業、廠房及設備

1. 其他物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬(附註1(k))。報廢或處置其他物業、廠房及設備所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

2. 租賃資產

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

(i) 租予本集團之資產分類

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

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

(ii) 根據融資租賃購入之資產

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

1 重大會計政策 (續)

(g) 其他物業、廠房及設備 (續)

2. 租賃資產 (續)

(iii) 營業租賃費用

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

(h) 折舊

1. 投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊撥備。

2. 其他物業、廠房及設備

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

樓宇	50年或地契尚餘年期(取較短者)
傢俬及設備	4至20年
車輛	5年

(i) 權益工具之投資

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

在本集團承諾購買/出售投資當日確認/終止確認有關的投資。

1 重大會計政策 (續)

(j) 衍生金融工具及對沖會計

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

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

(k) 資產減值

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

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

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

1 重大會計政策 (續)

(k) 資產減值 (續)

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

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

(l) 應收賬款及其他應收款

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

(m) 現金及現金等價物

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

(n) 待出售之資產

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

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

(o) 應付賬款及其他應付款 (包括合約負債)

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

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

1 重大會計政策 (續)

(p) 計息借貸

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

(q) 借貸成本

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

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

(r) 已發出財務擔保

財務擔保乃要求發行人（即擔保人）就擔保受益人（持有人）因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付款項的合約。

已發出財務擔保，最初以公平價值確認為應付賬款及其他應付款。此公平值在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有收取或應予收取之相關代價，即時於損益內確認開支。

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

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

1 重大會計政策 (續)

(r) 已發出財務擔保 (續)

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

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

(s) 撥備及或然負債

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

倘若不大可能涉及付出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能性極低時則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(t) 收入及其他收入

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

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

本集團確認收入及其他收入的政策詳情如下：

1. 銷售物業

於2017年12月31日或之前適用的政策

建成物業之銷售收入乃於簽訂買賣協議或相關政府部門發出入伙紙(以較遲者為準)時確認，其時該物業擁有權之風險及回報已轉至買方。

1 重大會計政策 (續)

(t) 收入及其他收入 (續)

1. 銷售物業 (續)

於2018年1月1日起適用的政策

已建成物業之銷售收入乃於業權轉讓完成時確認，其時買家有能力管理該物業的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

2. 租金收入

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

3. 物業管理費和其他租金相關收入

物業管理費和其他租金相關收入於提供服務時確認。

4. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

5. 股息

股息於收款權確立時確認。

(u) 稅項

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

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

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

1 重大會計政策 (續)

(u) 稅項 (續)

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

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

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

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

(v) 外幣換算

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

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

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

1 重大會計政策 (續)

(v) 外幣換算 (續)

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

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

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

(w) 關連人士

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

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

1 重大會計政策 (續)

(x) 分部報告

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

(y) 僱員福利

1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

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

2. 股權支付

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

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

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

2 會計政策之變動

香港會計師公會頒布多項新訂或經修訂之HKFRSs，並於本集團當前之會計期間開始生效。除HKFRS 15以外，採納此等新訂或經修訂的HKFRSs對本集團之財務報表並無重大影響。本集團自2017年1月1日提前採納HKFRS 9，*金融工具*，全文。

本集團並無採納尚未於本會計期間生效之新準則或詮釋。

本集團因採納HKFRS 15而產生之重大會計政策變動概述如下。

HKFRS 15建立了一個確認客戶合約收入之綜合框架。HKFRS 15取代現有涵蓋銷售商品及提供服務產生之收入的HKAS 18，*收入*。

HKFRS 15載有適用於客戶合約之單一模型及確認收入之兩種方法：於一個時間點或於一段時間內。該模型之特點為以合約為基礎，對交易進行五步驟分析，以釐定是否確認收入、確認收入之金額及確認收入之時間。五個步驟如下：

1. 界定客戶合約
2. 界定合約內的履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分攤至合約內的履約責任
5. 當（或於）實體符合履約責任時確認收入

HKFRS 15的核心原則為當（或於）符合履約責任時確認收入，即當特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

HKFRS 15亦引入額外的定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解客戶合約產生的收入及現金流的性質、金額，時間及不確定性。

2 會計政策之變動 (續)

會計政策對比以前之變動的性質及影響詳述如下：

(i) 收入確認之時間

過往，本集團物業之銷售收入乃於簽訂買賣協議或相關政府部門發出入伙紙(以較遲者為準)時確認，其時該物業擁有權之風險及回報已轉至客戶。根據HKFRS 15的控制權轉讓方法，物業之銷售收入一般按業權轉讓完成時確認，其時買家有能力管理該物業的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

與原有的會計政策相比下，採納HKFRS 15將會推遲確認已建成物業之銷售收入之時間。

(ii) 合約資產及負債的列報

在HKFRS 15的範疇內，只有當本集團有權無條件收取代價款時，才會確認應收款項。如本集團在獲得無條件收取合約中提供承諾的商品和服務的代價款的權利之前確認相關收入，該權利分類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收入前，當客戶支付代價款或合約要求支付代價款且該金額已經到期時，合約負債而非應付款項將會被確認。

先前，就已建成物業之銷售而言，本集團在獲得無條件收取代價款前按上文(i)段所述理由確認收入時，應收客戶的合約餘額以「應收賬款及其他應收款」於財務狀況表呈列，並無相關向客戶預先收取款項的合約餘額。

過渡

本集團選擇使用累計影響過渡法，把初次採納HKFRS 15的累計影響於2018年1月1日的期初權益餘額進行調整。所以，比較數據未予以重列並繼續以HKAS 18呈列。按HKFRS 15的許可，本集團將新的會計要求只應用於在2018年1月1日未完成的合約。

2 會計政策之變動 (續)

對綜合財務報表的影響

因本集團並沒持有於2018年1月1日能重大影響期初權益餘額但未完成的合約，2018年1月1日的期初權益餘額並沒有就初次採納HKFRS 15作出調整。

下表把根據HKFRS 15呈列的數值及假若HKAS 18於2018年仍然生效的情況下所呈列的估算假設數值作比較，概述採納HKFRS 15對本集團截至2018年12月31日年度止的綜合財務報表的估算影響。下表只列出採納HKFRS 15而受影響之科目。

(i) 綜合損益表 (摘錄)

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

(ii) 綜合財務狀況表 (摘錄)

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

(iii) 綜合現金流量表

採納HKFRS 15對綜合現金流量表所列的源自經營活動、投資活動和融資活動的現金流淨額並無影響。

3 收入及分部資料

本集團按其提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部分別是內地的物業租賃、香港的物業租賃及香港的物業銷售。

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於香港及內地的商舖、寫字樓、住宅、服務式寓所及停車場。物業銷售分部包括發展及銷售本集團位於香港之銷售物業。

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產、現金及銀行存款和待出售之資產除外。分部資產包括以公平值列賬之投資物業，但分部溢利並不包括物業之公平值變動。本集團管理層以集團為基礎監控及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債。

(a) 收入分項

本年的收入分析如下：

港幣百萬元	2018	2017
在 HKAS 17，租賃，的範疇：		
租金收入	7,803	7,454
在 HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，的範疇：		
已建成物業之銷售	1,231	3,420
物業管理費和其他租金相關收入	981	900
	2,212	4,320
	10,015	11,774

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

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

3 收入及分部資料(續)

(b) 分部收入及業績

港幣百萬元	收入		除稅前溢利	
	2018	2017	2018	2017
分部				
物業租賃				
– 內地	4,686	4,372	3,034	2,734
– 香港	4,098	3,982	3,450	3,340
	8,784	8,354	6,484	6,074
物業銷售				
– 香港	1,231	3,420	765	2,238
分部總額	10,015	11,774	7,249	8,312
其他收入淨額			100	550
行政費用			(707)	(656)
未計入物業之公平值變動的營業溢利			6,642	8,206
物業之公平值淨增加			4,298	3,085
– 於香港之物業租賃			3,993	3,352
– 於內地之物業租賃			305	(267)
利息支出淨額			(715)	(727)
– 利息收入			465	567
– 財務費用			(1,180)	(1,294)
應佔合營企業溢利			435	221
除稅前溢利			10,660	10,785

財務報表附註

3 收入及分部資料(續)

(c) 分部總資產

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

4 其他收入淨額

港幣百萬元	2018	2017
出售投資物業收益	71	464
出售待出售之資產收益	27	-
非上市投資項目股息收入	4	-
現金流量對沖的無效部分	(1)	(5)
匯兌(虧損)/收益淨額	(1)	89
其他	-	2
	100	550

其他主要包括沒收未被領取的股息和出售其他物業、廠房及設備的收益或虧損淨額。

5 利息支出淨額

港幣百萬元	2018	2017
銀行存款利息收入	465	567
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,350	1,225
融資租賃承擔之融資費用	16	8
其他借貸成本	65	117
借貸成本總額	1,431	1,350
減：借貸成本資本化(附註)	(251)	(56)
財務費用	1,180	1,294
利息支出淨額	(715)	(727)

附註：

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

6 除稅前溢利

港幣百萬元	2018	2017
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	374	938
職工成本，包括僱員股權費用港幣7,100萬元（2017年：港幣7,800萬元）	1,658	1,509
折舊	46	44
核數師酬金		
– 核數服務	13	13
– 非核數服務	4	5
並已計入：		
投資物業之租金及相關收入，已扣除直接支出港幣23.00億元（2017年：港幣22.80億元），包括或然租金港幣4.32億元（2017年：港幣3.81億元）	6,484	6,074

7 董事及高級管理人員之酬金

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

(a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

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

7 董事及高級管理人員之酬金(續)

(b) 最高薪人士之酬金

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

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

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

8 綜合損益及其他全面收入表內之稅項

(a) 綜合損益表內之稅項為：

港幣百萬元	2018	2017
本年稅項		
香港利得稅	493	723
過往年度少提撥備	8	-
	501	723
內地所得稅	698	648
本年稅項合計	1,199	1,371
遞延稅項		
物業之公平值變動	63	(4)
其他源自及撥回暫時性差額	102	80
遞延稅項合計(附註21(b))	165	76
稅項支出總額	1,364	1,447

香港利得稅稅項撥備乃按年度之估計應課稅溢利以16.5%(2017年：16.5%)計算。內地所得稅主要為內地企業所得稅按25%(2017年：25%)計算及內地預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從內地之外商投資企業獲取由2008年1月1日起產生之盈利所派發之股息須按5%繳納預提所得稅。

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

財務報表附註

8 綜合損益及其他全面收入表內之稅項(續)

(c) 實際稅項支出與除稅前溢利以適用稅率計算之調節如下：

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

(d) 年內，在其他全面收入下所示的項目均無稅務影響。

9 股息

(a) 年度股息

港幣百萬元	2018	2017
已宣布及派發中期股息每股港幣1角9仙(2017年：港幣1角9仙)	258	258
於結算日後擬派發末期股息每股港幣6角1仙(2017年：港幣6角1仙)	831	831
	1,089	1,089

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

(b) 截至2017年12月31日止年度之末期股息港幣8.31億元(根據每股港幣6角1仙並按派息日之已發行股份總數計算)，於截至2018年12月31日止年度批准及派發(2017年：港幣8.31億元)。

10 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

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

附註：

由於該兩個年度內均無任何具攤薄作用之潛在股份，故每股基本盈利與其每股攤薄盈利相同。

(b) 股東應佔基本純利(不包括物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項及非控股權益)之計算如下：

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

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

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

財務報表附註

11 物業、廠房及設備

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

11 物業、廠房及設備(續)

(a) 截至2018年12月31日止年度中的添置包括予杭州市國土資源局的部分付款，以購入位於中國浙江省杭州市下城區的地塊。

(b) 物業公平值計量

(i) 公平值層級

下表載列本集團經常性地於結算日按公平值計量的投資物業及發展中投資物業的價值，並根據HKFRS 13，公平值之量計，所界定的公平值層級分類為三個級別。公平值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公平值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公平值

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

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

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

本集團之投資物業及發展中投資物業已於2018年12月31日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師(產業測量)陳超國先生按市值基準進行估值。管理層就估值假設及估值結果於各中期及年度報告日期與測量師進行討論。

11 物業、廠房及設備(續)

(b) 物業公平值計量(續)

(ii) 第二級公平值計量使用之估值方法及輸入元素

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

(iii) 第三級公平值計量的資料

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

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

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公平值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入元素載列如下：

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

年內該等第三級公平值計量金額的變動情況如下：

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

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

11 物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之賬面淨值分析如下：

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

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

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

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

有關投資物業根據不可撤銷之營業租賃下最少應收之未來租金賬款總額如下：

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

12 合營企業權益

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

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

應付合營企業款項均為無抵押，免息及無固定還款期。

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

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

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

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

13 其他資產

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

附註：

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

13 其他資產 (續)

這些權益投資包括以下個別投資：

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

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

14 現金及銀行存款

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

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

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

銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款後，本集團於結算日之淨債項水平如下：

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

15 應收賬款及其他應收款

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

港幣百萬元	2018	2017
未逾期或逾期少於1個月	14	511
逾期1至3個月	5	6
逾期3個月以上	2	3
	21	520

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

(b) 本集團之其他應收款包括港幣2.85億元(2017年：港幣2.99億元)於內地購買土地之押金。

16 待售物業

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

17 待出售之資產

於2018年12月14日，本集團與一名獨立第三方就出售其全資擁有之附屬公司連同該公司的附屬公司及相關股東貸款達成臨時出售協議。這些附屬公司所持有的資產為位於香港花園臺的一個住宅單位及多個停車位。該交易預期於2019年4月完成。

於2018年12月28日，本集團與一名獨立第三方就出售位於香港浪澄灣的一個停車位達成出售協議。該交易預期於2019年2月完成。

因此，以下的資產與負債呈列為待售之出售組合/待出售之資產：

港幣百萬元	2018	2017
投資物業	101	539
待售物業	-	1
待出售之資產	101	540
已收按金	-	2
遞延稅項負債	3	-
與待出售之資產直接相關之負債	3	2

於2017年12月31日之結餘為以下項目：

- 出售組合為已於2018年1月出售的附屬公司中所持有位於香港君逸山的商場及多個停車位；及
- 投資物業為已於2018年4月出售位於香港灣景花園的商業單位、專屬幼稚園使用之物業及停車位。

投資物業以公平值入賬，此乃參考出售協議列明之商定銷售價格而釐定。因無重大不可觀察的輸入元素，該公平值被分類為第二級計量（見附註11(b)(i)）。

18 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

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

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

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

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

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

19 應付賬款及其他應付款

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

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

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

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

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

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下:

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

20 融資租賃承擔

融資租賃最少應付之租金總額及其現值如下:

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

21 於綜合財務狀況表上之稅項

(a) 本年稅項

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

(b) 遞延稅項

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

於綜合財務狀況表上確認之遞延稅項負債/(資產)的組成及年內之變動如下：

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

「其他」主要包括就外商投資企業在內地之未分配利潤確認之相關遞延稅項負債。

21 於綜合財務狀況表上之稅項(續)

(c) 未確認之遞延稅項資產

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

22 股本

本公司普通股之變動如下：

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

根據香港《公司條例》第135條，本公司的普通股並無面值。

財務報表附註

23 儲備

(a) 本集團

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

23 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

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

本集團的匯兌儲備包括換算內地業務財務報表所產生之匯兌差額。

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

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

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

普通儲備金來自保留溢利，且可供分派。

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

(b) 本公司

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

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

23 儲備 (續)

(c) 資本管理

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

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

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

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

24 來自經營業務之現金

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

25 收購附屬公司

年內，本集團收購一個附屬公司組合，其承擔之資產及負債的公平值如下：

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

附註：

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

26 來自融資活動之負債之調節

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

27 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

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

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

28 僱員福利

(a) 退休福利

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

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

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

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

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

28 僱員福利(續)

(b) 股份補償福利

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

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

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

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

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

年內恒隆地產股份期權之變動如下：

(i) 2002年股份期權計劃

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

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

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

尚未被行使之恒隆地產股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

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

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

年內，行使之股份期權行使當日之股份加權平均收市股價為港幣18.64元。

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(i) 2002年股份期權計劃 (續)

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

(ii) 2012年股份期權計劃

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

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

年內，恒隆地產股份在緊接期權授出日期之前的收市價為港幣19.14元。

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

尚未被行使之恒隆地產股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

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

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(ii) 2012年股份期權計劃 (續)

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

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

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

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

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

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

29 重大關連人士交易

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

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

30 財務風險管理目標及政策

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

(a) 利率風險

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

計息財務資產及負債之利率於附註14及18予以披露。

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

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

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

這項分析是按照2017年的相同基準進行。

30 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險

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

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

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

30 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

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

本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及需支付租賃按金的規定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

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

本集團並無提供財務擔保而或會導致本集團承擔任何重大信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

本集團根據附註1(k)計量租戶應收賬款的損失準備，減值準備並不重大。

(d) 貨幣風險

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

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

30 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 貨幣風險(續)

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

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

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

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

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

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

30 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 公平值

本集團經常性地於結算日按公平值計量的金融工具的價值，並根據HKFRS 13，公平值之量計，所界定的公平值層級分類為三個級別。公平值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公平值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公平值

(i) 按公平值計量的金融資產及負債

衍生金融工具 — 貨幣掉期合約

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

權益工具之投資

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

於公平值層級之間的工具轉移

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

(ii) 按公平值以外列賬的金融資產和負債的公平值

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

31 重要會計估計及判斷

估計不確定性之主要原因

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

(a) 待售物業

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

(b) 所得稅

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

(c) 遞延稅項資產確認

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

32 財務狀況表(公司)

於2018年12月31日

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

盧韋柏
行政總裁

何孝昌
首席財務總監

33 附屬公司權益

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

主要附屬公司之詳細資料載於附註37。

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

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

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

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

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

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

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

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

35 比較數字

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

36 核准財務報表

董事局於2019年1月30日核准並許可刊發財務報表。

財務報表附註

37 主要附屬公司

於2018年12月31日

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

37 主要附屬公司 (續)

於2018年12月31日

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

財務報表附註

37 主要附屬公司(續)

於2018年12月31日

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

37 主要附屬公司(續)

於2018年12月31日

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

財務報表附註

37 主要附屬公司 (續)

於2018年12月31日

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

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

在香港經營

* 非經畢馬威會計師事務所審核

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

38 主要合營企業

於2018年12月31日

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

上列公司並非經畢馬威會計師事務所審核。

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要合營公司。

十年財務概覽

港幣百萬元
(除另有註明)

截至12月31日止年度

	2018	2017	2016	2015
綜合損益表				
收入				
物業租賃	8,784	8,354	8,326	8,330
物業銷售	1,231	3,420	5,322	1,198
	10,015	11,774	13,648	9,528
毛利				
物業租賃	6,484	6,074	6,129	6,110
物業銷售	765	2,238	3,209	845
	7,249	8,312	9,338	6,955
股東應佔基本純利	2,631	3,314	3,772	2,700
物業之公平值變動	2,654	2,000	(59)	511
股東應佔純利	5,285	5,314	3,713	3,211
年度/期內股息	(1,089)	(1,089)	(1,089)	(1,084)
年度/期內保留溢利	4,196	4,225	2,624	2,127
綜合財務狀況表				
已動用淨資產 (附註2)				
投資物業	144,572	142,406	133,005	137,338
發展中投資物業	31,186	21,592	17,282	16,709
待售物業	2,463	1,634	2,374	3,852
其他資產	7,867	7,933	9,184	6,325
	186,088	173,565	161,845	164,224
其他負債	(17,210)	(18,193)	(17,237)	(18,074)
	168,878	155,372	144,608	146,150
資金滾存				
股東權益	86,447	83,137	75,658	75,470
非控股權益	64,289	66,419	62,355	64,832
淨債項/(現金)	18,142	5,816	6,595	5,848
	168,878	155,372	144,608	146,150
已發行股數 (百萬股)	1,362	1,362	1,362	1,355
每股資料				
基本盈利 (港幣元)	\$3.88	\$3.90	\$2.73	\$2.37
股息 (港幣仙)	80¢	80¢	80¢	80¢
中期	19¢	19¢	19¢	19¢
末期	61¢	61¢	61¢	61¢
股東權益 (港幣元)	\$63.5	\$61.0	\$55.5	\$55.7
資產淨值 (港幣元)	\$110.7	\$109.8	\$101.3	\$103.5
派息比率	21%	20%	29%	34%
基本派息比率	41%	33%	29%	40%
財務指標				
淨債項股權比率	12.0%	3.9%	4.8%	4.2%
債項股權比率	20.3%	18.7%	22.5%	26.6%
利息保障倍數 (倍)	7	10	14	14
平均股本回報率	6.2%	6.7%	4.9%	4.2%

附註：

- 於2011年11月，董事局批准本集團之財政年度年結日由6月30日更改為12月31日。因此，本集團之財政期間為2011年7月1日至12月31日止六個月。
- 已動用淨資產已撇除淨債項/現金。

截至12月31日止年度			7至12月	截至6月30日止年度		
2014	2013	2012	2011 (附註1)	2011	2010	2009
7,792	7,216	6,711	3,168	5,711	5,069	4,685
9,814	2,518	1,275	193	3	7,511	11
17,606	9,734	7,986	3,361	5,714	12,580	4,696
5,987	5,731	5,313	2,503	4,574	4,096	3,813
7,419	1,521	847	150	2	5,256	3
13,406	7,252	6,160	2,653	4,576	9,352	3,816
5,730	3,071	3,564	1,000	1,733	3,695	1,454
1,095	1,486	1,698	578	1,796	9,444	1,105
6,825	4,557	5,262	1,578	3,529	13,139	2,559
(1,097)	(1,079)	(1,066)	(512)	(1,025)	(1,017)	(941)
5,728	3,478	4,196	1,066	2,504	12,122	1,618
128,357	115,818	106,102	101,833	94,003	88,633	69,958
25,611	30,478	24,482	23,613	21,524	15,326	7,570
4,068	5,717	6,139	6,145	5,994	5,886	7,714
7,014	7,248	5,997	5,348	5,572	4,815	3,802
165,050	159,261	142,720	136,939	127,093	114,660	89,044
(20,582)	(17,533)	(15,643)	(14,226)	(14,269)	(13,377)	(8,441)
144,468	141,728	127,077	122,713	112,824	101,283	80,603
76,026	70,572	65,224	60,510	58,972	52,973	40,640
68,670	65,836	64,391	60,658	61,225	49,372	38,129
(228)	5,320	(2,538)	1,545	(7,373)	(1,062)	1,834
144,468	141,728	127,077	122,713	112,824	101,283	80,603
1,355	1,350	1,350	1,348	1,348	1,339	1,334
\$5.04	\$3.38	\$3.90	\$1.17	\$2.62	\$9.83	\$1.92
81¢	80¢	79¢	38¢	76¢	76¢	70.5¢
19¢	19¢	19¢	-	19¢	19¢	16.5¢
62¢	61¢	60¢	38¢	57¢	57¢	54¢
\$56.1	\$52.3	\$48.3	\$44.9	\$43.7	\$39.6	\$30.5
\$106.8	\$101.0	\$96.0	\$89.9	\$89.2	\$76.4	\$59.0
16%	24%	20%	32%	29%	8%	37%
19%	35%	30%	51%	59%	28%	65%
0.0%	3.9%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%	2.8%
27.7%	33.0%	29.0%	22.9%	17.4%	10.5%	14.6%
25	23	60	44	63	33	21
9.3%	6.7%	8.4%	5.3%	6.3%	28.1%	6.6%

詞彙

財務術語

財務費用	借貸利息及其他借貸成本總額扣除資本化的借貸成本
債項總額	銀行貸款及其他借貸總額扣除尚未攤銷之其他借貸成本
淨債項	債項總額扣除現金及銀行存款
股東應佔純利	本年度溢利(稅後)扣除非控股權益所佔部分
股東應佔基本純利	股東應佔純利扣除物業公平值之淨變動 (包括扣減相關遞延稅項及非控股權益所佔部分)

財務比率

每股基本盈利	$= \frac{\text{股東應佔純利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	債項股權比率	$= \frac{\text{債項總額}}{\text{總權益}}$
每股資產淨值	$= \frac{\text{資產淨值}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	淨債項股權比率	$= \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息保障倍數	$= \frac{\text{未計入物業之公平值變動的營業溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$		

一般詞彙

周年大會	公司的股東周年大會
組織章程細則	公司的組織章程細則
董事局	公司的董事局
董事局成員或董事局董事	董事局董事
企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》
公司條例	香港法例第622章《公司條例》
公司或本公司	恒隆集團有限公司
企業風險管理	企業風險管理
環境、社會及管治報告指引	上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》
執行董事局成員	董事局執行董事
集團或本集團	公司及其附屬公司
香港交易所	香港交易及結算所有限公司
香港特別行政區	中華人民共和國香港特別行政區
恒隆地產	公司的上市附屬公司恒隆地產有限公司
獨立非執行董事	獨立非執行董事
上市規則	聯交所證券上市規則
標準守則	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
非執行董事	非執行董事
證券條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
聯交所	香港聯合交易所有限公司
英國	英國
美國	美利堅合眾國

公司資料

董事

陳啟宗 大紫荊勳賢(董事長)

盧韋柏 (行政總裁)

陳樂宗[#]

葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士*

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士*

徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士*

廖長江 銀紫荊星章、太平紳士*

張家騏[#]

陳仰宗[#]

何孝昌 (首席財務總監)

陳文博

[#] 非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士(主席)

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士

徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士

張家騏

提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士(主席)

葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士

廖長江 銀紫荊星章、太平紳士

授權代表

盧韋柏

甄嘉雯

公司秘書

甄嘉雯

註冊辦事處

香港中環德輔道中4號

渣打銀行大廈28樓

電話：2879 0111

傳真：2868 6086

互聯網網址

網址：<http://www.hanglunggroup.com>

電郵地址：HLGroup@hanglung.com

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

財務日誌

2018年

7月

中期業績公布 2018年7月30日

9月

派發中期股息 2018年9月27日

2019年

1月

全年業績公布 2019年1月30日

4月

截止辦理股份過戶 2019年4月24日
(就出席股東周年大會及於會上投票而言) 下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記 2019年4月25日至30日
(就出席股東周年大會及於會上投票而言) (首尾兩天包括在內)

股東周年大會 2019年4月30日
(細節請參閱本年報附上之股東周年大會通告) 上午11時正

5月

截止辦理股份過戶(就末期股息而言) 2019年5月6日
下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記(就末期股息而言) 2019年5月7日

派發建議之末期股息 2019年5月21日

上市資料

於2018年12月31日

1,361,618,242股在香港聯合交易所有限公司上市之股份

股份代號

香港聯合交易所：00010

路透社：0010.HK

彭博：10 HK

每手買賣單位(股份)

1,000

美國預託證券(預託證券)

第一級保薦(櫃台交易)

證券識別統一號碼/票據代號：41043E102/HNLGY

預託證券對股份之比率：1:5

存託銀行：紐約梅隆銀行

網址：<http://www.adrbnymellon.com>

股票過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17M樓

電話：2862 8555

傳真：2865 0990

投資者關係聯絡

關則輝

電郵地址：ir@hanglung.com

股份資料

	股價		總成交額 股份數目 (千股)	股價		總成交額 股份數目 (千股)	
	最高 港幣	最低 港幣		最高 港幣	最低 港幣		
2018							
第一季	31.50	25.60	56,623	第一季	35.90	26.75	70,084
第二季	25.95	21.70	86,176	第二季	34.95	30.55	45,579
第三季	23.30	19.50	73,741	第三季	32.50	27.50	42,214
第四季	22.15	19.12	95,158	第四季	29.25	26.10	50,873
於2018年12月31日之股價：			港幣19.94元	於2017年12月31日之股價：			港幣28.75元
於2018年12月31日之市值：			港幣271.5億元	於2017年12月31日之市值：			港幣391.5億元

股份代號

00010

