

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一九年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	3	538,986	843,618
銷售成本		(27,535)	(124,507)
毛利		511,451	719,111
其他收入	5	59,910	173,062
投資收入淨額	6	1,885,677	542,002
行政開支		(269,516)	(255,506)
出售設備之 (虧損) 收益淨額		(173)	1,181
投資物業之公平值變動		(742,659)	122,301
財務費用	7	(370,185)	(344,990)
其他收益及虧損		(12,341)	(2,559)
商譽之減值虧損	8	(322,938)	-
攤佔以權益法入賬投資之業績		209,684	232,252
除稅前溢利		948,910	1,186,854
所得稅開支	9	(157,258)	(127,041)
本年度溢利	10	791,652	1,059,813

綜合全面收益報表 (續)
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他全面支出			
<i>不會重新分類至損益之項目</i>			
通過其他全面收益以反映公平值計量之 股本工具投資之收益及虧損		(1,187,045)	(2,847,447)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面(支出)收益		(38)	132
		<u>(1,187,083)</u>	<u>(2,847,315)</u>
<i>隨後可能重新分類至損益之項目</i>			
境外業務所產生之匯兌差額		106,977	(274,773)
有關境外業務解散之重新分類調整		10,678	-
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出		(4,344)	(10,182)
		<u>113,311</u>	<u>(284,955)</u>
本年度其他全面支出(除稅後)		<u>(1,073,772)</u>	<u>(3,132,270)</u>
本年度全面支出總額		<u>(282,120)</u>	<u>(2,072,457)</u>
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		790,167	1,015,290
非控股權益		1,485	44,523
		<u>791,652</u>	<u>1,059,813</u>
應佔本年度全面支出總額：			
本公司擁有人		(283,605)	(2,116,980)
非控股權益		1,485	44,523
		<u>(282,120)</u>	<u>(2,072,457)</u>
每股盈利(港元)	12		
基本及攤薄		<u>0.414</u>	<u>0.532</u>

綜合財務狀況報表
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
投資物業		14,759,507	15,280,848
物業、廠房及設備		45,524	36,654
使用權資產		136,899	-
無形資產		-	-
商譽	8	-	322,938
以權益法入賬之投資		2,433,328	2,276,177
墊付聯營公司款項		48,111	49,259
墊付一間合資公司款項		158,818	154,218
通過損益以反映公平值計量之金融資產	13	1,670,271	1,350,090
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	14	20,182,543	21,367,307
墊付接受投資公司款項		105,902	652,304
墊付一間非控股股東款項		-	11,170
遞延稅項資產		1,592	1,899
抵押存款		100,002	83,203
預付款項	15	15,388	-
		<u>39,657,885</u>	<u>41,586,067</u>
流動資產			
物業存貨		224,380	228,799
通過損益以反映公平值計量之金融資產	13	7,368,082	5,415,827
存貨		2,328	3,187
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	15	301,181	517,562
應收證券交易賬項及存款		16,961	22,497
可收回稅款		1,432	15,670
抵押存款		174,221	154,195
定期存款、銀行結餘及現金		565,319	714,572
保管人所持銷售所得款項		-	32,327
		<u>8,653,904</u>	<u>7,104,636</u>
流動負債			
應付賬項及應計款項	16	151,010	247,187
應付證券交易賬項及保證金		11,246	22,295
按金及預收款項		218,235	218,633
租賃負債		47,929	-
稅項負債		117,700	62,656
借貸		9,240,299	9,303,688
衍生金融工具		6,060	-
		<u>9,792,479</u>	<u>9,854,459</u>
流動負債淨值		<u>(1,138,575)</u>	<u>(2,749,823)</u>
資產總額減流動負債		<u>38,519,310</u>	<u>38,836,244</u>

綜合財務狀況報表 (續)
於二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本公司擁有人應佔股本權益		
股本	190,762	190,762
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備	5,829,284	7,016,367
法定儲備	668	668
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(479,897)	(593,208)
保留溢利		
— 擬派末期股息	19,076	190,762
— 其他	25,371,285	24,619,270
	33,568,925	34,062,368
非控股權益	21,436	81,201
股本權益總額	33,590,361	34,143,569
非流動負債		
借貸	4,201,960	4,443,987
欠負聯營公司款項	212,419	171,619
欠負接受投資公司款項	368,563	-
欠負非控股股東款項	333	24,177
租賃負債	84,125	-
遞延稅項負債	61,549	52,892
	4,928,949	4,692,675
	38,519,310	38,836,244

1. 編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。此外，本綜合財務報表包括上市規則所要求之適用披露及香港公司條例（第 622 章）之披露要求。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動負債超逾其流動資產約 1,138,575,000 港元（二零一八年：2,749,823,000 港元）。儘管以上所述，本綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

管理層密切監察本集團之財務表現及流動資金狀況。持續經營基準之有效性取決於本集團未來營運之成果、其產生足夠現金流量以履行其到期財務責任之能力、以及其再融資或重組其借貸之能力，以滿足本集團對未來營運資金及融資之需要。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有未動用之銀行信貸額。根據與銀行近期溝通，本公司之董事（「董事」）並無知悉主要銀行有任何意向撤回彼等之銀行信貸額或要求提早償還借貸。董事相信，以本集團良好的過往記錄及與銀行之關係，現有銀行信貸額將於彼等現有條款期滿時獲續期或滾存。此外，本集團擁有來自一位董事之未動用貸款額。另外，本集團持有證券投資及財資產品組合，於二零一九年十二月三十一日呈列為非流動資產合共約為 20,186,103,000 港元（二零一八年：21,438,609,000 港元）（附註 19），可於需要時變現為現金。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋自二零一九年十二月三十一日起不少於十二個月之期間。根據該等現金流量預測，本集團將具備足夠財務資源以履行其自二零一九年十二月三十一日起十二個月內到期之財務責任。在該等預測中，管理層就有關本集團營運所得之預計現金流量、資本開支及持續可動用之銀行信貸額作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於能否持續取得銀行授予可動用之銀行信貸額。

鑑於上文所述，董事認為本集團將具備足夠財務資源以償還其到期負債，並能繼續持續經營。據此，董事已按持續經營基準編製本綜合財務報表。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外。

2. 主要會計政策

除下述者外，本年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒布並於本集團現行財政年度生效之新訂香港財務報告準則、新訂詮釋及對現有香港財務報告準則之修訂（「二零一九年新訂香港財務報告準則」）。本集團於本綜合財務報表所採納之二零一九年新訂香港財務報告準則載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	2015 年至 2017 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第 9 號 （修訂本）	具有負補償特性之預付款項
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港會計準則第 19 號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第 28 號（修訂本）	於聯營公司及合資公司之長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第 16 號－租賃

二零一九年一月一日起應用之會計政策

香港財務報告準則第 16 號為出租人及承租人識別其租賃安排及會計處理引入一個全面的模式。香港財務報告準則第 16 號於生效時取代香港會計準則第 17 號「租賃」及有關之詮釋。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人將大多數租賃以單一承租人會計模式入賬。該模式乃根據客戶對已識別資產控制權來分辨租約及服務合約。此外，香港財務報告準則第 16 號規定銷售及回租交易須根據香港財務報告準則第 15 號「與客戶合約之收入」之規定而釐定有關資產之轉讓是否應作為銷售入賬。香港財務報告準則第 16 號亦包括有關轉租及租賃修訂之規定。

除短期租賃及低價值資產之有限例外情況下，承租人之會計處理剔除營業租賃與融資租賃之分辨，並以承租人對所有租賃確認使用權資產及相關負債的模式取代。然而，該準則對出租人之會計處理並無重大改變。

本集團採納香港財務報告準則第 16 號時使用經修改追溯法，首次應用日期為二零一九年一月一日。根據該方法，已追溯應用該準則，並於首次應用日期確認首次應用該準則之累計影響，且不會重列二零一八年之比較資料。本集團選擇使用過渡性的實際權宜方法，以允許該準則僅應用於首次應用日期前已根據香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 4 號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃之合約。

採納香港財務報告準則第 16 號之影響性質

本集團擁有寫字樓物業及設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前將租賃分類為營業租賃。根據香港財務報告準則第 16 號，本集團應用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及短期租賃（按相關資產類別選擇）之兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期起計租期為十二個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。因此，本集團於租期內以直線法確認與該等租賃相關之租賃付款為開支。另外，有關租賃負債之租賃付款被分配至本金及利息部分，並於本集團之綜合現金流量表呈列為融資現金流量。

過渡影響

根據香港財務報告準則第 16 號之過渡性條文，本集團於二零一九年一月一日應用簡化過渡法。租賃負債乃按於首次應用日期承租人之遞增借貸利率貼現剩餘租賃付款之現值予以確認。所有使用權資產按採納時之租賃負債金額計量（根據預付或應計租賃開支進行調整（如有））。

於首次應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團已使用下列該準則所允許之實際權宜方法：

- 對租期於首次應用日期起計十二個月內結束之租賃應用短期租賃確認豁免；及
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初步直接成本。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第 16 號－租賃 (續)

二零一九年一月一日起應用之會計政策 (續)

過渡影響 (續)

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第 16 號所產生之影響如下：

	千港元
資產	
使用權資產增加	7,825
物業	6,593
設備	1,232
負債	
租賃負債增加	7,825
非流動部分	4,588
流動部分	3,237

於二零一九年一月一日應用於租賃負債之加權平均貼現率為 2.73 厘。於二零一九年一月一日之租賃負債及於二零一八年十二月三十一日之營業租賃承擔之對賬如下：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日之營業租賃承擔	20,138
減：有關短期租賃之承擔	(1,688)
於二零一九年一月一日尚未開始之租賃	(10,375)
	<u>8,075</u>
於二零一九年一月一日確認之租賃負債 (已貼現營業租賃承擔)	<u>7,825</u>

新會計政策概要

因採納香港財務報告準則第 16 號，本集團由首次應用日期起所應用之新會計政策載列如下：

使用權資產

本集團於租賃開始日期 (即相關資產可供使用日期) 確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生初步直接成本、承租人將相關資產還原至租賃條款及條件要求之狀況所產生之估計成本以及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收租賃優惠。除非本集團合理地確定於租期結束時取得租賃資產擁有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期 (以較短者為準) 按直線法計算折舊。使用權資產須予以減值。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團確認於租期內作出之租賃付款現值計量之租賃負債。租賃付款包括定額付款 (含實質定額租賃付款)。

於計算租賃付款之現值時，倘租賃之隱含利率不易釐定，則本集團使用租賃開始日期之遞增借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增加，其減少則為租賃付款所致。此外，倘有任何修改 (即指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動、租期之變動、實質定額租賃付款或購買相關資產之評估之變動) 則重新計量租賃負債之賬面值。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第 16 號－租賃 (續)

二零一九年一月一日起應用之會計政策 (續)

新會計政策概要 (續)

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於短期租賃之資產(即該等自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下且不包含購買選擇權之租賃)。本集團亦將低價值資產租賃確認豁免應用於被認為低價值之辦公室設備租賃。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

釐定具終止選擇權的合約中之租期作出之重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷之租賃期限，倘能合理地確定將不會行使終止租賃之選擇權時，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。本集團根據其部分租賃，在預先書面通知下，可選擇無償終止租賃。本集團運用判斷評估行使終止選擇權是否合理確定。換言之，本集團考慮到所有能形成經濟誘因而促使其行使終止選擇權之相關因素。自開始日期後，倘若在本集團控制範圍內有重大事件或環境變化而影響本集團行使(或不行使)該選擇權之能力，本集團會重新評估租期。

於綜合財務報表中確認之金額

本集團之使用權資產及租賃負債之賬面值及於本年度之變動如下：

	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元
於二零一九年一月一日	7,825	7,825
添置	148,754	134,743
折舊(附註 10)	(19,680)	-
利息開支(附註 7)	-	1,086
租賃付款	-	(11,600)
於二零一九年十二月三十一日	136,899	132,054
作報告用途之分析：		
非流動性質	136,899	84,125
流動性質	-	47,929
	136,899	132,054

於本年度，本集團確認短期租賃之租金開支約 37,602,000 港元(附註 10)。

除上文所披露者外，應用二零一九年新訂香港財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響，故毋須作出過往期間調整。

2. 主要會計政策 (續)

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂香港財務報告準則及對現有香港財務報告準則之修訂(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則第 3 號 (修訂本)	業務之定義 ¹
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	利率基準改革 ²
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第 17 號	保險合同 ³
香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號(修訂本)	重大之定義 ²

¹ 就收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

董事現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收入

收入乃指持作出售物業之銷售、經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售以及已收及應收之物業租金收入之合計金額，分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
與客戶合約之收入： 於某一時點確認		
持作出售物業之銷售	-	273,989
經紀服務及化妝品銷售收入	16,023	25,096
	16,023	299,085
其他來源之收入：		
物業租金收入	522,963	544,533
	538,986	843,618

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告以釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類 – (i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)通過其他全面收益以反映公平值(「通過其他全面收益以反映公平值」)之上市股本投資、(v)通過損益以反映公平值(「通過損益以反映公平值」)之投資及財資產品以及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於本集團之營運資料以供本集團管理層作出決策之用。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	— 物業發展及買賣物業銷售
物業租賃	
— 零售	— 來自零售物業租賃
— 非零售	— 來自非零售物業租賃
通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資	— 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本證券
通過損益以反映公平值之投資及財資產品	— 於持作買賣之證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	— 非上市證券投資、買賣及經紀服務

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後來自經營之損益(惟不包括主要非現金項目)為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業及其他物業之未變現公平值變動連同其相關之遞延稅項(如適用)，以及商譽之減值虧損。由於分類間之收入主要為就行政目的之租金收入，因此並無將分類間之收入入賬。

未分攤之公司資產主要包括自用之租賃土地及樓宇、使用權資產、遞延稅項資產以及可收回稅款(二零一八年：且包括墊付一間非控股股東款項及衍生金融工具)。

未分攤之公司負債主要包括稅項負債、銀行借貸、欠負聯營公司款項、欠負接受投資公司款項、欠負非控股股東款項、租賃負債、遞延稅項負債以及衍生金融工具。

本集團用作釐定已呈報分類損益之計量方式與二零一八年維持不變。

本集團可呈報分類為營運不同活動之策略業務單元。由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略，故彼等受個別管理。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業或資產所在地為基準。

一位(二零一八年：兩位)主要客戶之個別收入佔本集團收入之10%或以上。一位來自英國非零售物業租賃分類之客戶所產生之收入約為174,695,000港元(二零一八年：一位來自香港物業發展及買賣分類之客戶所產生之收入為273,989,000港元，以及一位來自英國非零售物業租賃分類之客戶所產生之收入183,303,000港元)。

4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	2,223,299	-	-	2,223,299
— 其他國家	-	-	-	-	138,403	-	-	138,403
	-	-	-	-	2,361,702	-	-	2,361,702
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	42,447	140,641	-	-	5,256	10,767	199,111
— 英國	-	34,539	304,661	-	-	-	-	339,200
— 中國大陸	-	-	675	-	-	-	-	675
	-	76,986	445,977	-	-	5,256	10,767	538,986
來自外部客戶之收入	-	76,986	445,977	-	-	5,256	10,767	538,986
應佔接受投資公司物業銷售								
— 香港	10	-	-	-	-	-	-	10
應佔聯營公司／合資公司／ 接受投資公司租金收入								
— 香港	-	20,864	45,765	-	-	-	-	66,629
— 中國大陸	-	55,043	8,054	-	-	-	-	63,097
	10	152,893	499,796	-	-	5,256	10,767	668,722
業績								
分類業績								
— 香港	-	38,031	133,555	(1)	1,259,177	(5,106)	15,152	1,440,808
— 英國	-	33,414	300,555	-	-	111	-	334,080
— 中國大陸	-	-	394	-	-	2,095	-	2,489
— 其他國家	-	-	-	-	639,995	-	-	639,995
	-	71,445	434,504	(1)	1,899,172	(2,900)	15,152	2,417,372
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔收入總額								
— 香港	-	19,673	45,480	-	-	-	2,276	67,429
— 中國大陸	-	55,043	8,054	-	-	-	-	63,097
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,009)	(7,883)	-	-	-	-	(8,892)
— 中國大陸	-	(24,979)	(2,848)	-	-	-	-	(27,827)
	-	120,173	477,307	(1)	1,899,172	(2,900)	17,428	2,511,179
財務費用	-	-	-	(113,197)	(100,307)	-	-	(213,504)
其他收益及虧損	(1,619)	-	(10)	-	-	-	(34)	(1,663)
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 所得稅及其他	(47)	(41,160)	(6,073)	-	-	-	(387)	(47,667)
	(1,666)	79,013	471,224	(113,198)	1,798,865	(2,900)	17,007	2,248,345
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(230,023)
未分攤之財務費用								(156,681)
附屬公司解散之虧損								(10,678)
所得稅開支								(152,107)
非控股權益								(1,485)
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								1,697,371
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法入賬投資之業績)								(579,115)
— 遞延稅項開支								(5,151)
— 商譽之減值虧損								(322,938)
本公司擁有人應佔本年度之溢利								790,167
本公司擁有人應佔本年度之核心溢利								1,697,371

4. 營運分類 (續)
綜合財務狀況報表
於二零一九年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	974,604	1,909,092	5,194,356	18,578,662	7,481,050	388,525	192,445	34,718,734
— 英國	-	1,389,050	6,940,511	-	-	-	-	8,329,561
— 中國大陸	256,026	-	29,007	-	-	4,350	-	289,383
— 其他國家	-	-	-	-	1,607,908	558,780	-	2,166,688
以權益法人賬之投資								
— 香港	37,704	435,133	1,776,644	-	-	1,990	6,228	2,257,699
— 中國大陸	-	133,409	42,220	-	-	-	-	175,629
墊付聯營公司及一間合資公司 款項								
— 香港	123	-	158,933	-	-	2	1,136	160,194
— 中國大陸	-	35,503	11,232	-	-	-	-	46,735
可呈報分類資產	1,268,457	3,902,187	14,152,903	18,578,662	9,088,958	953,647	199,809	48,144,623
未分攤之公司資產								167,166
綜合資產總額								48,311,789
負債								
分類負債								
— 香港	66,619	20,960	75,047	2,904,077	3,697,718	13,948	6,844	6,785,213
— 英國	-	14,980	177,445	-	-	-	-	192,425
— 中國大陸	23	-	197	-	-	2	-	222
— 其他國家	-	-	-	-	530,990	6	-	530,996
可呈報分類負債	66,642	35,940	252,689	2,904,077	4,228,708	13,956	6,844	7,508,856
未分攤之公司負債								7,212,572
綜合負債總額								14,721,428
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	-	17,813	-	-	64	57	

其他重大項目

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	724,924	-	-	724,924
財務費用	(213,504)	(156,681)	-	(370,185)
收入淨額	511,420	(156,681)	-	354,739
折舊：				
— 物業、廠房及設備	-	(7,384)	-	(7,384)
— 使用權資產	-	(19,680)	-	(19,680)
投資物業之公平值變動	-	-	(742,659)	(742,659)
物業存貨之減值	(681)	-	-	(681)
商譽之減值虧損	-	-	(322,938)	(322,938)
攤佔以權益法人賬投資之業績	46,140	-	163,544	209,684
所得稅開支	-	(152,107)	(5,151)	(157,258)
非控股權益	-	(1,485)	-	(1,485)

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	4,937,729	-	-	4,937,729
— 其他國家	-	-	-	-	443,255	-	-	443,255
	-	-	-	-	5,380,984	-	-	5,380,984
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	273,989	42,886	139,203	-	-	14,073	11,023	481,174
— 英國	-	36,241	326,203	-	-	-	-	362,444
	273,989	79,127	465,406	-	-	14,073	11,023	843,618
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	191,792	79,127	465,403	-	-	14,073	11,023	761,418
應佔聯營公司／接受投資公司物業銷售								
— 香港	78,993	-	-	-	-	-	-	78,993
應佔聯營公司／合資公司／ 接受投資公司租金收入								
— 香港	-	20,408	45,840	-	-	-	-	66,248
— 中國大陸	-	64,153	8,894	-	-	-	-	73,047
	270,785	163,688	520,137	-	-	14,073	11,023	979,706
業績								
分類業績								
— 香港	231,713	37,281	133,255	1,107,228	(289,080)	26,380	19,454	1,266,231
— 英國	-	35,052	321,714	-	-	87	-	356,853
— 中國大陸	-	-	-	-	-	2,891	-	2,891
— 其他國家	-	-	-	-	(350,734)	-	-	(350,734)
	231,713	72,333	454,969	1,107,228	(639,814)	29,358	19,454	1,275,241
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	3,857	-	-	-	-	-	-	3,857
— 應佔收入總額								
— 香港	-	19,574	44,821	-	-	-	2,227	66,622
— 中國大陸	-	64,153	8,894	-	-	-	-	73,047
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(705)	(8,585)	-	-	-	-	(9,290)
— 中國大陸	-	(26,572)	(2,830)	-	-	-	-	(29,402)
非控股權益	(52,310)	-	(3)	-	-	-	-	(52,313)
	183,260	128,783	497,266	1,107,228	(639,814)	29,358	21,681	1,327,762
財務費用	-	-	-	(115,650)	(70,980)	-	-	(186,630)
其他收益及虧損	(2,549)	-	-	-	-	-	-	(2,549)
攤佔以權益法入賬投資之業績 — 所得稅及其他	(1,038)	(36,858)	(8,026)	-	-	-	(502)	(46,424)
	179,673	91,925	489,240	991,578	(710,794)	29,358	21,179	1,092,159
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(95,401)
未分攤之財務費用								(158,360)
所得稅開支								(127,847)
未分攤之非控股權益								7,790
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								718,341
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法入賬投資之業績)								296,143
— 遞延稅項撥回								806
本公司擁有人應佔本年度之溢利								1,015,290
本公司擁有人應佔本年度之核心溢利								718,341

4. 營運分類 (續) 綜合財務狀況報表

於二零一八年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	1,651,525	1,948,679	5,253,665	20,167,010	5,499,322	420,325	76,278	35,016,804
— 英國	-	1,632,210	7,433,806	-	-	-	-	9,066,016
— 中國大陸	267,880	-	29,045	-	-	6,821	-	303,746
— 其他國家	-	-	-	-	1,272,109	493,267	-	1,765,376
以權益法入賬之投資								
— 香港	68,750	424,507	1,582,710	-	-	2,167	6,549	2,084,683
— 中國大陸	-	141,553	49,941	-	-	-	-	191,494
墊付聯營公司及一間合資公司 款項								
— 香港	1,000	-	154,306	-	-	2	1,160	156,468
— 中國大陸	-	34,751	12,258	-	-	-	-	47,009
可呈報分類資產	<u>1,989,155</u>	<u>4,181,700</u>	<u>14,515,731</u>	<u>20,167,010</u>	<u>6,771,431</u>	<u>922,582</u>	<u>83,987</u>	<u>48,631,596</u>
未分攤之公司資產								<u>59,107</u>
綜合資產總額								<u>48,690,703</u>
負債								
分類負債								
— 香港	165,431	20,593	69,688	3,809,914	3,091,361	35,868	8,452	7,201,307
— 英國	-	16,464	167,234	-	-	-	-	183,698
— 中國大陸	778	-	31	-	-	7	-	816
— 其他國家	-	-	-	-	432,759	9	-	432,768
可呈報分類負債	<u>166,209</u>	<u>37,057</u>	<u>236,953</u>	<u>3,809,914</u>	<u>3,524,120</u>	<u>35,884</u>	<u>8,452</u>	<u>7,818,589</u>
未分攤之公司負債								<u>6,728,545</u>
綜合負債總額								<u>14,547,134</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	-	2,224	-	-	40	16	

其他重大項目

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	673,317	-	-	673,317
財務費用	(186,630)	(158,360)	-	(344,990)
收入淨額	486,687	(158,360)	-	328,327
折舊：				
— 物業、廠房及設備	-	(6,806)	-	(6,806)
投資物業之公平值變動	-	-	122,301	122,301
物業存貨之減值	(2,549)	-	-	(2,549)
攤佔以權益法入賬投資之業績	58,410	-	173,842	232,252
所得稅開支	-	(127,847)	806	(127,041)
非控股權益	(52,313)	7,790	-	(44,523)

5. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他收入包括：		
樓宇管理費收入	28,225	35,086
樓宇管理費開支	(15,962)	(19,037)
	12,263	16,049
租賃服務收入	5,071	6,693
物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入	32,549	29,797
諮詢及顧問服務收入	34	37
資產管理及保養服務收入	-	5
就一項發展項目之成本超額撥備淨額	6,452	-
顧問費收入	-	14,766
匯兌收益淨額	-	4,301
撥回其他應收賬項之減值及相關利息約 39,941,000 港元	-	89,186
	12,263	16,049

6. 投資收入淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
通過損益以反映公平值計量之金融資產：		
債券之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）	978,452	(1,255,094)
債券之公平值變動而產生之已變現收益（虧損）		
－公平值變動	180,905	(24,721)
－匯兌部分變動	3,311	4,593
債券之公平值變動而產生之收益（虧損）淨額	1,162,668	(1,275,222)
固定息率票據之公平值變動而產生之已變現虧損	(412)	-
貨幣期權之公平值變動而產生之已變現虧損	(281)	-
會籍及公司債券之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(13,090)	8,592
會籍債券之公平值變動而產生之已變現虧損	(1,071)	-
會籍及公司債券之公平值變動而產生之（虧損）收益	(14,161)	8,592
貨幣掉期之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(6,060)	1,921
貨幣掉期之公平值變動而產生之已變現虧損	(1,921)	-
貨幣掉期之公平值變動而產生之（虧損）收益	(7,981)	1,921
其他投資收入淨額	21,339	12,450
股息收入來自：		
上市投資	-	1,106,820
非上市投資	-	54,750
利息收入	724,505	632,691
	1,885,677	542,002

利息收入中主要包括債券及固定息率票據（「固定息率票據」）之利息收入約為 715,857,000 港元（二零一八年：債券之利息收入 623,366,000 港元）。

7. 財務費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息：		
銀行借貸	157,969	146,250
其他借貸	217,801	196,106
租賃負債	1,086	-
利息總額	376,856	342,356
外幣銀行及其他借貸之匯兌收益淨額	(13,789)	(6,926)
其他財務費用	7,118	9,560
	370,185	344,990

8. 商譽之減值虧損

於二零一九年十二月三十一日，管理層注意到本集團位於英國之投資物業之主要租戶將於二零二零年首季退回租賃，且預期本集團將於此後就該投資物業進行資產優化工程。基於此假設，獨立專業估值師已就英國經營之現金產生單位（「現金產生單位」）進行使用價值計算。於本年度內，本集團就英國現金產生單位確認商譽之全數減值虧損約為 322,938,000 港元（二零一八年：無）。

9. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	106,654	73,155
香港以外地區	42,475	46,938
	149,129	120,093
過往年度（超額撥備）撥備不足：		
香港利得稅	(297)	4,644
香港以外地區	201	(2,297)
	(96)	2,347
遞延稅項：		
本年度支出	8,225	4,601
	157,258	127,041

根據利得稅兩級制，合資格集團實體首 2,000,000 港元之溢利將按稅率 8.25% 課稅，而超過 2,000,000 港元之溢利將按稅率 16.5% 課稅。不符合利得稅兩級制之集團實體之溢利將繼續按統一稅率 16.5% 課稅。中華人民共和國（「中國」）附屬公司之中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零一八年：25%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

10. 本年度溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(133,041)	(137,909)
退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 331,000 港元 （二零一八年：716,000 港元）	(8,077)	(7,734)
	(141,118)	(145,643)
核數師酬金：		
本公司核數師		
－本年度	(2,015)	(2,014)
其他核數師		
－本年度	(546)	(542)
－過往年度撥備不足	(6)	(27)
折舊：		
－物業、廠房及設備	(7,384)	(6,806)
－使用權資產	(19,680)	-
	(27,064)	(6,806)
匯兌虧損淨額	(709)	-
短期租賃之租金開支	(37,602)	-
買賣物業成本確認	-	(71,064)
化妝品成本確認	(4,457)	(4,355)
攤佔聯營公司稅項	(8,135)	(9,535)
攤佔一間合資公司稅項	-	(628)
攤佔以權益法入賬投資之稅項（已計入攤佔以權益法入賬投資之業績）	(8,135)	(10,163)
投資物業租金收入總額	522,963	544,533
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(13,341)	(14,197)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(3,673)	(3,034)
	505,949	527,302
就應收貿易賬項確認之減值虧損撥回（減值虧損）淨額	27	(6)
就其他應收賬項確認之（減值虧損）減值虧損撥回淨額	(18)	48,998
就墊付聯營公司款項確認之減值虧損	(982)	-

11. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
(a) 於二零一九年六月十二日已派付之二零一八年末期股息每股 10 港仙 （二零一七年：每股 10 港仙）	190,762	190,762
(b) 於二零一九年八月二十七日已派付之二零一九年中期股息每股 1 港仙 （二零一八年：每股 1 港仙）	19,076	19,076
已派付股息總額	209,838	209,838

董事會建議宣派本年度之末期股息每股 1 港仙（二零一八年：每股 10 港仙），有待股東於本公司之應屆股東週年大會上批准。

12. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔本年度之溢利	<u>790,167</u>	<u>1,015,290</u>
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，由於並無攤薄事項，故上述兩個年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

13. 通過損益以反映公平值計量之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
債券	8,975,533	6,685,515
會籍及公司債券	62,820	78,481
衍生金融工具－貨幣掉期	-	1,921
	<u>9,038,353</u>	<u>6,765,917</u>
作報告用途之分析：		
非流動性質	1,670,271	1,350,090
流動性質	7,368,082	5,415,827
	<u>9,038,353</u>	<u>6,765,917</u>

以美元（「美元」）及英鎊（「英鎊」）計值之債券之主要內容如下：

名義金額	到期日
102,000,000 美元	二零二零年
18,500,000 美元	二零二一年
52,000,000 美元	二零二二年
177,000,000 美元	二零二三年
268,000,000 美元	二零二四年
40,000,000 美元	二零二五年
9,000,000 美元	二零三六年
21,000,000 美元	二零四六年
400,015,000 美元	永久
24,500,000 英鎊	永久

14. 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上市投資：		
－於香港上市股本證券（附註(i)）	18,578,652	20,167,000
非上市股本證券：		
－於香港註冊成立（附註(ii)）	1,045,621	707,542
－於其他地區註冊成立（附註(iii)）	558,270	492,765
	20,182,543	21,367,307

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本集團之上市股本投資組合主要包括若干中國恆大集團（股份代號：3333）（「中國恆大」）股份（「恆大股份」）。於本年度，根據於活躍市場之買入報價而釐定恆大股份公平值變動之未變現虧損 1,591,000,000 港元（二零一八年：3,052,253,000 港元）已於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內入賬。於二零一九年十二月三十一日，本集團持有恆大股份之賬面值為 18,576,000,000 港元（二零一八年：20,167,000,000 港元）。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，賬面值主要為投資於一項位於香港之物業發展項目（佔 10% 權益）882,763,000 港元（二零一八年：540,659,000 港元）。
- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，賬面值主要為投資於一間按開曼群島獲豁免有限合夥企業法（經修訂）成立之獲豁免有限合夥企業（「開曼群島合夥企業」）約 467,915,000 港元（二零一八年：408,159,000 港元）。

15. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬項（扣除呆賬撥備）	12,131	3,553
按金及預付款項	66,406	46,386
其他應收賬項	238,032	467,623
	316,569	517,562
作報告用途之分析：		
非流動性質	15,388	-
流動性質	301,181	517,562
	316,569	517,562

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括應收貿易賬項約 12,131,000 港元（二零一八年：3,553,000 港元），包括預先開單而預期租戶會於收到租單後支付之應收租金，以及來自化妝品業務之應收賬項。

本集團主要業務應收貿易賬項（扣除呆賬撥備）之賬面值如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業租賃	9,215	1,240
化妝品業務	2,916	2,313
	12,131	3,553

根據各項收入之確認日期呈列之應收貿易賬項（扣除呆賬撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
零至三十日	7,528	755
三十一日至六十日	1,583	534
六十一日至九十日	544	634
九十日以上	2,476	1,630
	12,131	3,553

16. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 1,079,000 港元（二零一八年：6,555,000 港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
零至九十日	313	6,531
九十日以上	766	24
	1,079	6,555

17. 資本承擔

已批准及已簽約：

有限合夥企業之資本投資（附註）
購買設備及租賃物業裝修

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
	77,912	98,387
	54,033	-
	131,945	98,387

附註：本集團就開曼群島合夥企業承諾作出 100,000,000 美元（相當於 778,560,000 港元）之資本注資。截至報告期末止，本集團已注資約 89,993,000 美元（相當於約 697,973,000 港元）（二零一八年：87,437,000 美元（相當於約 677,957,000 港元））資本承擔金額。未注資之金額約為 10,007,000 美元（相當於約 77,912,000 港元（經匯兌調整後））（二零一八年：12,563,000 美元（相當於約 98,387,000 港元（經匯兌調整後）））。

除以上披露之資本承擔外，本集團向一間佔 51%（二零一八年：50%）之合資公司－隆裕（香港）有限公司（「隆裕」）提供按 51%（二零一八年：50%）比例之免息出資承諾，即任何時候倘隆裕從銀行或金融機構取得之資金未能滿足其任何營運資金需求時而作出。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，隆裕之狀況為資產淨值以及董事認為隆裕已備充足營運資金，故於該等日期無須向隆裕提供資金。

18. 或然負債

為附屬公司獲授銀行共用之銀行信貸額以取替現金公用事務存款而向一間銀行提供之擔保
為接受投資公司動用銀行信貸額而向銀行提供之擔保／與一間接受投資公司有關向第三方授予之彌償保證
為一間合資公司動用銀行信貸額而向一間銀行提供之擔保

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
	15,000	15,000
	613,830	625,178
	90,000	-
	718,830	640,178

由於董事認為違約風險低，故於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無就財務擔保合約及／或彌償保證契據作出撥備。

19. 通過損益以反映公平值計量之金融資產及通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

非流動資產中包括通過損益以反映公平值計量之金融資產及通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產分別約 1,670,271,000 港元（二零一八年：1,350,090,000 港元）及約 20,182,543,000 港元（二零一八年：21,367,307,000 港元）。根據彼等之擬定持有期而計入非流動資產。儘管上述資產呈列為非流動資產，該等金融資產之金額約 20,186,103,000 港元（二零一八年：21,438,609,000 港元）為證券投資及財資產品並可於報告期末起十二個月內任何時間於市場上變現。

股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股 1 港仙（「末期股息」）（二零一八年：每股 10 港仙）。

本公司已於二零一九年八月二十七日支付中期股息每股 1 港仙（二零一八年：每股 1 港仙）。經考慮本公司之股息政策，為保留更多現金作本集團把握日後財務、物業投資或證券投資的機遇之需要，董事會建議派發末期股息每股 1 港仙（二零一八年：每股 10 港仙）。

待股東於本公司將於二零二零年五月二十六日舉行之應屆股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）上批准，末期股息之股息單將於二零二零年六月十一日或前後寄發予於二零二零年六月二日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上投票的資格，及獲派建議末期股息的權利，本公司將分別於下列期間暫停辦理股東登記手續：

(1) **為確定出席二零二零年股東週年大會並於會上投票的資格：**

交回股份過戶文件以作登記的最後時限
二零二零年五月二十日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續
二零二零年五月二十一日
至二零二零年五月二十六日
(包括首尾兩天)

(2) **為確定獲派建議末期股息的權利：**

交回股份過戶文件以作登記的最後時限
二零二零年五月二十九日
下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續
二零二零年六月一日
至二零二零年六月二日
(包括首尾兩天)

記錄日期
二零二零年六月二日

為符合資格出席二零二零年股東週年大會並於會上投票，及獲派建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於上述分別指明的最後時限前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

財務業務回顧

業績

收入

本年度之收入為 539,000,000 港元（二零一八年：843,600,000 港元），較去年減少 36.1%，當中包括租金收入總額 523,000,000 港元及其他收入 16,000,000 港元（二零一八年：租金收入總額 544,500,000 港元、物業銷售 274,000,000 港元及其他收入 25,100,000 港元）。收入下降主要由於於本年度並無錄得物業銷售。

毛利

本年度之毛利為 511,500,000 港元（二零一八年：719,100,000 港元），較去年減少 28.9%，該減少主要由於於本年度並無物業銷售之溢利（二零一八年：177,700,000 港元）。

物業租賃

在物業租賃方面，於本年度非零售及零售部分之整體租金收入分別減少至 446,000,000 港元及 77,000,000 港元。本年度之收入錄得之租金收入總額較去年之 544,500,000 港元減少 4.0% 至 523,000,000 港元。

連同應佔聯營公司、一間合資公司及一間接受投資公司租金收入 129,700,000 港元（二零一八年：139,300,000 港元），本集團應佔租金收入總額 652,700,000 港元（二零一八年：扣除非控股權益後為 683,800,000 港元），相對去年減幅為 4.6%。

本年度之應佔租金收入淨額為 597,500,000 港元，較去年之 626,000,000 港元減少 4.6%。

物業發展及買賣

於本年度，本集團並無出售任何買賣物業。於二零一八年，本集團以及其聯營公司及接受投資公司之應佔物業銷售收入及溢利分別錄得 270,800,000 港元及 183,300,000 港元，包括 (a) 銷售位於半山區西部之璵珀（佔 70% 權益）為本集團帶來應佔溢利 125,400,000 港元；(b) 銷售位於屯門之廣建貿易中心一個工場單位（佔 50% 權益）、位於香港仔之興偉中心一個單位及兩個儲物室（佔 50% 權益）以及位於元朗之逸翠軒車位（佔 50% 權益）（該等物業由聯營公司持有）分別帶來溢利 1,900,000 港元、1,700,000 港元及 300,000 港元，已反映於攤佔以權益法入賬投資之業績內；以及 (c) 銷售位於西九龍之御金·國峯車位（佔 15% 權益）於確認股息收入時帶來 54,000,000 港元之投資收入。

證券投資

本集團在一般及日常業務過程中進行證券投資活動，於二零一九年十二月三十一日主要包括債券及上市股本投資。於本年度，來自證券投資及財資產品確認之收益（不包括於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認之收益／虧損）為 1,685,700,000 港元（二零一八年：280,800,000 港元），包括來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之虧損為 113,200,000 港元（二零一八年：收益為 991,600,000 港元）及通過損益以反映公平值之投資及財資產品之收益為 1,798,900,000 港元（二零一八年：虧損為 710,800,000 港元）。

於本年度，本集團並無出售任何持作買賣之上市投資（二零一八年：並無出售）。出售債券確認之已變現收益為 184,200,000 港元（二零一八年：已變現虧損為 20,100,000 港元），主要包括來自中國房地產行業之債券之已變現收益 82,000,000 港元（二零一八年：7,700,000 港元），及海外金融機構行業之債券之已變現收益 97,400,000 港元（二零一八年：已變現虧損 23,200,000 港元）以及並無出售保險行業之債券（二零一八年：已變現虧損 2,000,000 港元）。於本年度，本集團購入 19 隻（二零一八年：11 隻（包括增持現有之債券））債券總額為 3,436,700,000 港元（二零一八年：2,602,900,000 港元），及出售／贖回 19 隻（二零一八年：40 隻）債券（包括部分出售之債券）賬面值總額為 2,309,400,000 港元（二零一八年：5,381,000,000 港元）。購入之債券主要來自中國房地產行業佔 96.9%（二零一八年：47.6%）及海外金融機構行業佔 3.1%（二零一八年：50.7%）。此外，於本年度來自固定息率票據及貨幣期權之已變現虧損錄得合共為 700,000 港元。

此外，本集團錄得債券之公平值變動之未變現收益為 978,500,000 港元（二零一八年：未變現虧損為 1,255,100,000 港元），對本集團現金流量並無影響。債券之公平值變動之未變現收益（二零一八年：未變現虧損）乃來自 34 隻（二零一八年：25 隻）債券，主要包括來自海外金融機構行業之未變現收益 399,800,000 港元或於本年度之公平值增加 12.4%；及中國房地產行業之未變現收益 518,900,000 港元或於本年度之公平值增加 11.5%（二零一八年：來自海外金融機構行業之未變現虧損 489,400,000 港元或於年度之公平值減少 12.0%；及中國房地產行業之未變現虧損 714,500,000 港元或於年度之公平值減少 20.4%）。本集團相信於本年度中國房地產行業之債券價格上升，乃因（其中包括）美國聯邦儲備局於二零一九年七月三十一日、二零一九年九月十八日及二零一九年十月三十一日削減聯邦利率三次合共 0.75 厘，因而於本年度刺激投資市場。

於本年度，債券之利息收入為 714,000,000 港元（二零一八年：623,400,000 港元），於本年度持有債券按平均市值計算之回報為 8.46%（二零一八年：8.72%）（槓桿影響前）。固定息率票據之利息收入為 1,900,000 港元（二零一八年：無），於本年度持有固定息率票據按平均市值計算之回報為 13.25%（槓桿影響前）。

總括已變現及未變現收益／虧損以及加入利息收入、其他投資收入淨額及財務費用淨額之收入淨額為 523,700,000 港元（二零一八年：1,556,000,000 港元（且包括股息收入淨額）），證券投資及財資產品確認之收益為 1,685,700,000 港元（二零一八年：280,800,000 港元）。

以下就來自不同類別之證券投資收入／開支作進一步詳述。

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

通過損益以反映公平值之投資及財資產品於本年度計入財務費用淨額前／後分別錄得溢利 1,899,200,000 港元及 1,798,900,000 港元（二零一八年：財務費用淨額前／後虧損 639,800,000 港元及 710,800,000 港元）。

於本年度，通過損益以反映公平值之投資及財資產品之收益反映於綜合全面收益報表內，包括債券之公平值變動之已變現收益 184,200,000 港元以及固定息率票據及貨幣期權之公平值變動之已變現虧損合共 700,000 港元（二零一八年：債券之已變現虧損 20,100,000 港元）、債券之公平值變動之未變現收益 978,500,000 港元（二零一八年：未變現虧損 1,255,100,000 港元）、債券及固定息率票據之利息收入 715,900,000 港元（二零一八年：債券利息收入 623,400,000 港元）以及其他投資收入 21,300,000 港元（二零一八年：12,000,000 港元）。本年度相關財務費用淨額為 100,300,000 港元（二零一八年：71,000,000 港元），包括利息開支 103,800,000 港元（二零一八年：79,800,000 港元）及匯兌收益 3,500,000 港元（二零一八年：8,800,000 港元）。

下表概述本年度債券及財資產品之表現：

	已變現收益(虧損)		未變現收益(虧損)		利息收入		溢利(虧損)總額	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
按債券發行人之行業								
海外金融機構	97.4	(23.2)	399.8	(489.4)	278.7	304.2	775.9	(208.4)
中國房地產	82.0	7.7	518.9	(714.5)	413.9	294.1	1,014.8	(412.7)
保險	-	(2.0)	-	-	-	1.2	-	(0.8)
其他	4.8	(2.6)	59.8	(51.2)	21.4	23.9	86.0	(29.9)
	184.2	(20.1)	978.5	(1,255.1)	714.0	623.4	1,876.7	(651.8)
財資產品								
固定息率票據	(0.4)	-	-	-	1.9	-	1.5	-
貨幣期權	(0.3)	-	-	-	-	-	(0.3)	-
	(0.7)	-	-	-	1.9	-	1.2	-
	183.5	(20.1)	978.5	(1,255.1)	715.9	623.4	1,877.9	(651.8)
其他投資收入							21.3	12.0
財務費用淨額前之溢利(虧損)							1,899.2	(639.8)
財務費用淨額							(100.3)	(71.0)
財務費用淨額後之溢利(虧損)							1,798.9	(710.8)

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

(a) 本年度損益之影響

於本年度，持有通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資而產生之股息收入（如有）、其他投資收入及相關財務費用於損益內確認。於本年度，並無錄得來自持有 860,000,000 股恆大股份及另一通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之股息收入，因此通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之業績錄得虧損淨額 113,200,000 港元（二零一八年：收益淨額 991,600,000 港元），主要為相關財務費用淨額（二零一八年：包括股息收入淨額 1,106,500,000 港元（扣除交易成本後）、其他投資收入 700,000 港元及相關財務費用淨額 115,600,000 港元）。於報告期末後，本集團已收取來自恆大股份股息收入 1,357,100,000 港元，股息收入將計入截至二零二零年十二月三十一日止年度之損益內。

(b) 本年度其他全面支出之影響

於本年度，中國恆大每股股價由二零一八年十二月三十一日之 23.45 港元下跌至二零一九年十二月三十一日之 21.60 港元或於本年度下跌 7.9%，因此通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動之未變現虧損 1,591,000,000 港元（二零一八年：3,052,200,000 港元）於其他全面支出內確認。連同另一通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動之未變現收益 400,000 港元（二零一八年：無），未變現公平值變動總額為虧損 1,590,600,000 港元（二零一八年：3,052,200,000 港元）。公平值變動之已變現收益／虧損乃現金項目，而未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。本集團相信於本年度中國恆大之股價下跌乃因（其中包括）中國營商環境不穩定，及人民幣（「人民幣」）疲弱使中國恆大（一間中國公司）面對美元債務風險以致有不利影響。

下表概述於本年度通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之表現：

	股份代號	股份數目	收市價 (每股) 港元	錄入綜合 財務狀況報表		錄入綜合 全面收益報表	
				通過其他全面 收益以反映 公平值計量之 金融資產 百萬港元	通過其他全面 收益以反映 公平值計量之 金融資產之儲備 百萬港元	本年度 虧損 百萬港元	本年度 其他全面支出 百萬港元
於二零一八年十二月三十一日	3333	860,000,000	23.45	20,167.0	6,571.0		
購入	9988	12,800		2.3	-		
未變現公平值變動	3333			(1,591.0)	(1,591.0)	-	(1,591.0)
未變現公平值變動	9988			0.4	0.4	-	0.4
				(1,590.6)	(1,590.6)	-	(1,590.6)
財務費用淨額						(113.2)	-
本年度虧損/其他全面支出						(113.2)	(1,590.6)
於二零一九年十二月三十一日				18,578.7	4,980.4		
代表							
	3333	860,000,000	21.60	18,576.0	4,980.0		
	9988	12,800	207.20	2.7	0.4		
				18,578.7	4,980.4		
估資產總額之百分比							
於二零一九年十二月三十一日				38.4%			
於二零一八年十二月三十一日				41.4%			

其他收入及開支

本年度之其他收入主要來自樓宇管理費收入淨額、租賃服務收入、物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入以及就一項發展項目之成本超額撥備淨額，減少至 59,900,000 港元（二零一八年：173,100,000 港元（且包括顧問費收入、匯兌收益淨額以及撥回其他應收賬項之減值及相關利息）），減幅為 65.4%。該減少主要由於本年度不存在顧問費收入以及撥回其他應收賬項之減值及相關利息而於二零一八年合共錄得 104,000,000 港元。

於本年度，行政開支增加 5.5% 至 269,500,000 港元（二零一八年：255,500,000 港元）。財務費用於本年度增加 7.3% 至 370,200,000 港元（二零一八年：345,000,000 港元），當中包括外幣其他借貸用以對沖外幣證券投資所產生之匯兌收益 4,300,000 港元（二零一八年：9,500,000 港元）及外幣銀行借貸所產生之匯兌收益 9,500,000 港元（二零一八年：匯兌虧損 2,600,000 港元）。財務費用之增加主要由於於本年度利率上升所致。

本年度其他收益及虧損錄得虧損 12,300,000 港元，包括附屬公司解散之虧損 10,600,000 港元、物業存貨之減值 700,000 港元以及就墊付聯營公司款項確認之減值虧損 1,000,000 港元（二零一八年：2,600,000 港元主要包括物業存貨之減值 2,500,000 港元）。本集團於本年度就英國經營之現金產生單位（包括一項英國之投資物業）確認商譽之悉數減值虧損為 322,900,000 港元（二零一八年：無）（詳情已於本公布之綜合財務報表附註 8 內披露）。減值虧損之確認乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

以權益法入賬之投資

本年度攤佔以權益法入賬投資之業績錄得溢利 209,700,000 港元（二零一八年：232,300,000 港元），包括攤佔聯營公司及一間合資公司業績之溢利分別為 5,000,000 港元（二零一八年：228,800,000 港元）及 204,700,000 港元（二零一八年：3,500,000 港元）。攤佔聯營公司業績之溢利減少乃主要由於聯營公司所持投資物業公平值減少，而攤佔一間合資公司業績之溢利增加乃主要由於該合資公司所持投資物業公平值上升所致。

投資物業之公平值變動

保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行於二零一九年十二月三十一日之物業估值。至於本集團位於英國之投資物業，由滙鋒評估有限公司（「滙鋒評估」）進行物業估值。保柏國際評估及滙鋒評估均為獨立物業估值師。於本年度錄得投資物業之公平值變動之未變現虧損為 742,700,000 港元（二零一八年：收益為 122,300,000 港元）。未變現之公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

溢利、核心溢利、股息、回購、現金支出比率及全面支出總額

溢利

本公司擁有人應佔本年度之溢利為 790,200,000 港元，相比去年為 1,015,300,000 港元。本年度溢利減少主要由於(a)於本年度並無確認來自恆大股份之股息收入（二零一八年：1,106,800,000 港元）；(b)投資物業之公平值變動轉為虧損 742,700,000 港元，相比去年之收益 122,300,000 港元；(c)商譽之確認減值虧損 322,900,000 港元（二零一八年：無）；及(d)於本年度並無確認應佔物業銷售溢利（二零一八年：183,300,000 港元），儘管來自分類為通過損益以反映公平值之投資及財資產品轉為溢利 1,798,900,000 港元，相比二零一八年錄得虧損為 710,800,000 港元。本年度之每股盈利為 0.41 港元（二零一八年：0.53 港元）。

核心溢利

如撇除主要非現金項目虧損淨額 907,200,000 港元（二零一八年：收益淨額 297,000,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本年度之核心溢利 1,697,400,000 港元（二零一八年：718,300,000 港元）及每股核心溢利為 0.89 港元（二零一八年：0.38 港元）。

主要非現金項目乃指來自本集團以及其聯營公司及合資公司之應佔投資物業之未變現公平值虧損淨額連同其相關之遞延稅項共 584,300,000 港元（二零一八年：收益淨額 297,000,000 港元）以及商譽之減值虧損 322,900,000 港元（二零一八年：無）。

股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股 10 港仙（截至二零一七年十二月三十一日止年度：每股 10 港仙）總額為 190,800,000 港元之末期股息，已於二零一九年六月十二日以現金派付。

截至二零一九年六月三十日止半年度之每股 1 港仙（截至二零一八年六月三十日止半年度：每股 1 港仙）總額為 19,100,000 港元之中期股息，已於二零一九年八月二十七日以現金派付。

於本年度，以現金派付之股息總額為 209,900,000 港元。

回購

於本年度，本公司並無回購本公司之任何股份。

現金支出比率

根據(a)本年度之核心溢利 1,697,400,000 港元或每股 0.89 港元（二零一八年：718,300,000 港元或每股 0.38 港元）；(b)建議宣派以現金派付本年度之末期股息每股 1 港仙（二零一八年：每股 10 港仙）；及(c)以現金派付之二零一九年中期股息每股 1 港仙（二零一八年：每股 1 港仙），該現金支出與核心溢利之比率為 2.2%（二零一八年：28.9%）。

全面支出總額

本公司擁有人應佔本年度之全面支出總額為 283,600,000 港元或每股 0.15 港元（二零一八年：2,117,000,000 港元或每股 1.11 港元），其中包括(a)本公司擁有人應佔本年度之溢利 790,200,000 港元（二零一八年：1,015,300,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本年度之其他全面支出 1,073,800,000 港元（二零一八年：3,132,300,000 港元），主要包括通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動未變現虧損 1,590,600,000 港元（二零一八年：3,052,200,000 港元），詳情已於上文「證券投資」一段中之「通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(b)本年度其他全面支出之影響」分段內披露。

資產淨值

於二零一九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 33,568,900,000 港元（二零一八年：34,062,400,000 港元），較二零一八年十二月三十一日減少 493,500,000 港元或 1.4%。根據於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 17.60 港元（二零一八年：17.86 港元）。資產淨值變動主要由於(a)本公司擁有人應佔本年度之全面支出總額 283,600,000 港元；及(b)於本年度已確認派發之末期及中期股息共 209,900,000 港元。

於本年度，分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資之公平值變動虧損為 1,590,600,000 港元（二零一八年：3,015,500,000 港元以及出售若干恆大股份之交易成本為 1,000,000 港元），並錄入為其他全面支出。於二零一九年十二月三十一日，上市股本投資之公平值變動收益之累計金額 4,980,400,000 港元（二零一八年：6,571,000,000 港元）已包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內。

除出售債務證券及收購隆裕餘下 49% 權益（以下「其他資料及報告期末後事項」一節內披露）以及於全年業績內所披露者外，本集團並無重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

流動負債淨值

於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值 1,138,600,000 港元（二零一八年：2,749,800,000 港元），其中流動資產為 8,653,900,000 港元（二零一八年：7,104,600,000 港元）及流動負債為 9,792,500,000 港元（二零一八年：9,854,400,000 港元）。該狀況主要由於本集團若干流動負債用作融資本集團非流動資產所致。

於二零一九年十二月三十一日綜合財務狀況報表及證券投資活動中，包括債券及上市股本投資之賬面值總額為 27,554,200,000 港元（二零一八年：26,852,500,000 港元）。非流動資產當中包括呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產之部分債券 1,607,400,000 港元（二零一八年：1,271,600,000 港元）及呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資 18,578,700,000 港元（二零一八年：20,167,000,000 港元）。流動資產當中包括呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產之部分債券 7,368,100,000 港元（二零一八年：5,413,900,000 港元）。用作融資非流動及流動資產中之證券投資之保證金貸款合共 7,128,400,000 港元（二零一八年：7,330,500,000 港元），呈列為流動負債中之借貸。

倘將保證金貸款 7,128,400,000 港元（二零一八年：7,330,500,000 港元）以相關呈列於非流動及流動資產中之抵押證券投資分配，3,431,400,000 港元（二零一八年：4,240,400,000 港元）及 3,697,000,000 港元（二零一八年：3,090,100,000 港元）之保證金貸款分別以非流動及流動資產中證券投資作為抵押。

倘以非流動資產中證券投資作為抵押之保證金貸款 3,431,400,000 港元（二零一八年：4,240,400,000 港元）被重新分類為非流動負債，本集團於二零一九年十二月三十一日之流動負債淨值狀況將變為流動資產淨值狀況 2,292,800,000 港元（二零一八年：1,490,600,000 港元）。

貸款價值比率乃保證金貸款除以證券投資之比率，於二零一九年十二月三十一日為 25.9%（二零一八年：27.3%）。根據本集團與金融機構之保證金貸款融資協議之條款及條件（其中包括），只要證券投資之市值維持超過金融機構規定之預先定義貸款價值比率，到期支付利息之保證金貸款將按月滾存，本集團無需向金融機構償還保證金貸款。因此，本集團慣常將保證金貸款呈列為流動負債，然而並非流動以及將於一年後償還。倘本集團有意減少或償還部分保證金貸款，則本集團可能（其中包括）出售部分證券投資以支付貸款。

本集團之證券投資及財資產品經常於市場買賣，及成為本集團財資管理之一部分。證券投資及財資產品乃按擬定持有期呈列為非流動資產及流動資產。

倘將本集團於二零一九年十二月三十一日之全部證券投資及財資產品呈列為流動資產，流動資產將會增加 20,186,100,000 港元（二零一八年：21,438,600,000 港元），及流動負債淨值狀況 1,138,600,000 港元（二零一八年：2,749,800,000 港元）將變為流動資產淨值狀況 19,047,500,000 港元（二零一八年：18,688,800,000 港元）。

本集團相信，於二零一九年十二月三十一日之流動負債淨值狀況將不會對本集團之流動資金或負債狀況造成不利之財務影響，且本集團能夠繼續持續經營。

證券投資

本集團之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之證券投資及財資產品，以確保長遠帶來穩定及滿意之變現回報。於本年度，本集團使債券組合多元化，組合包括海外金融機構及中國房地產公司發行之債券。

於二零一九年十二月三十一日，證券投資及財資產品組合 27,554,200,000 港元（二零一八年：26,852,500,000 港元）中包括(a)債券（通過損益以反映公平值計量之金融資產（合共於非流動及流動資產內））8,975,500,000 港元（二零一八年：6,685,500,000 港元）；及(b)上市股本投資（通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）18,578,700,000 港元（二零一八年：20,167,000,000 港元），佔資產總額 57.0%（二零一八年：55.1%）。

以下就不同類別之證券投資作出詳述：

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

於過往年度，本集團購入 860,000,000 股中國恆大股份，並列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產。於本年度，本集團並無購入或出售中國恆大股份，並持有 860,000,000 股中國恆大股份（相當於中國恆大於二零一九年十二月三十一日之全部已發行股本約 6.5%）。

於二零一八年十二月三十一日，恆大股份之公平值變動之累計未變現收益為 6,571,000,000 港元及恆大股份之賬面值為 20,167,000,000 港元。經扣除本年度未變現公平值虧損 1,591,000,000 港元後，於二零一九年十二月三十一日恆大股份之賬面值為 18,576,000,000 港元，佔資產總額 38.4%（二零一八年：41.4%）。恆大股份之公平值變動之累計未變現收益由二零一八年十二月三十一日之 6,571,000,000 港元下降至於二零一九年十二月三十一日之 4,980,000,000 港元，並已錄入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內。

中國恆大集團主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。根據中國恆大於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，收入及股東應佔溢利分別為人民幣 466,200,000,000（二零一七年：人民幣 311,000,000,000）及人民幣 37,400,000,000（二零一七年：人民幣 24,400,000,000）；而資產總額及股本權益總額分別為人民幣 1,880,000,000,000（二零一七年：人民幣 1,761,800,000,000）及人民幣 308,600,000,000（二零一七年：人民幣 242,200,000,000），債務淨額為人民幣 468,900,000,000（二零一七年：人民幣 444,900,000,000）。根據中國恆大於截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，收入及股東應佔溢利分別為人民幣 227,000,000,000 及人民幣 14,900,000,000；而資產總額及股本權益總額分別為人民幣 2,098,500,000,000 及人民幣 345,300,000,000，債務淨額為人民幣 525,200,000,000。債務淨額乃按借貸總額減現金及現金等值物以及受限制現金計算。

於本年度，本集團以 2,300,000 港元（包括交易成本）購入另一上市股本投資及其公平值變動之未變現收益 400,000 港元計入其他全面支出內。於二零一九年十二月三十一日之賬面值為 2,700,000 港元。

於二零一九年十二月三十一日，計入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資為 18,578,700,000 港元及公平值變動之累計未變現收益為 4,980,400,000 港元並包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內。未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

於二零一八年十二月三十一日，呈列於通過損益以反映公平值計量之金融資產之債券賬面值為 6,685,500,000 港元。於本年度，該債券組合已就購入淨額增加 1,127,300,000 港元。經計入公平值收益 1,162,700,000 港元後，本集團於二零一九年十二月三十一日之債券組合為 8,975,500,000 港元，佔資產總額 18.6%（二零一八年：13.7%），該組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一九年十二月三十一日，該債券組合包括 40.5%（二零一八年：53.7%）由海外金融機構發行、55.9%（二零一八年：41.6%）由中國房地產公司發行及 3.6%（二零一八年：4.7%）由其他行業之公司發行之債券。該等債券以美元（97.0%）（二零一八年：96.7%）及英鎊（3.0%）（二零一八年：3.3%）之不同貨幣計值。以美元計值之債券固定年利率為 4.750 厘至 13.750 厘（二零一八年：4.750 厘至 9.375 厘），其中名義金額為 937,000,000 美元（二零一八年：911,400,000 美元）之債券為可贖回。全部以英鎊計值之債券固定年利率為 5.875 厘至 7.250 厘（二零一八年：5.875 厘至 7.250 厘），名義金額為 24,500,000 英鎊（二零一八年：22,500,000 英鎊）之債券為可贖回。於二零一九年十二月三十一日，該債券組合包括 34 隻（二零一八年：25 隻）債券，以信貸評級分類，5 隻、26 隻及 3 隻（二零一八年：5 隻、16 隻及 4 隻）債券分別為投資評級、非投資評級及未獲評級。以到期日分類，17 隻（二零一八年：14 隻）由海外金融機構發行之或然可換股債券為永續債券及並無固定期限。17 隻（二零一八年：11 隻）由海外金融機構以外之發行人發行之債券將於二零二零年至二零四六年到期及並無永續債券（二零一八年：8 隻債券將於二零二一年至二零四六年到期，餘下 3 隻為永續債券）。

於報告期末債券組合之詳情及變動載列如下：

	海外金融機構 百萬港元	中國房地產 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
債券組合之變動				
賬面值				
於二零一八年十二月三十一日	3,588.3	2,780.9	316.3	6,685.5
購入	106.1	3,330.6	-	3,436.7
出售	(559.2)	(1,697.3)	(52.9)	(2,309.4)
公平值變動	497.2	600.9	64.6	1,162.7
於二零一九年十二月三十一日	3,632.4	5,015.1	328.0	8,975.5
佔資產總額之百分比				
於二零一九年十二月三十一日	7.5%	10.4%	0.7%	18.6%
於二零一八年十二月三十一日	7.4%	5.7%	0.6%	13.7%
按債券發行人之行業				
賬面值				
海外金融機構	3,632.4	40.5%	3,588.3	53.7%
中國房地產	5,015.1	55.9%	2,780.9	41.6%
其他	328.0	3.6%	316.3	4.7%
	8,975.5	100.0%	6,685.5	100.0%

	於二零一九年十二月三十一日			於二零一八年十二月三十一日		
	票息年利率	百萬港元	佔總額之百分比	票息年利率	百萬港元	佔總額之百分比
按債券之貨幣						
賬面值						
美元	4.750 厘至 13.750 厘	8,710.3	97.0%	4.750 厘至 9.375 厘	6,466.6	96.7%
英鎊	5.875 厘至 7.250 厘	265.2	3.0%	5.875 厘至 7.250 厘	218.9	3.3%
		8,975.5	100.0%		6,685.5	100.0%

於中國恆大之投資

於二零一九年十二月三十一日，本集團於一實體之證券投資價值超出本集團之資產總額 5%，該投資為於中國恆大之投資。本集團於中國恆大之證券投資（包括上市股份及債券）為 20,012,000,000 港元或佔資產總額 41.4%。

本集團持有 860,000,000 股中國恆大股份，總代價為 13,596,000,000 港元（包括交易成本）。於二零一九年十二月三十一日，恆大股份市值為 18,576,000,000 港元（二零一八年：20,167,000,000 港元），本年度並無股息收入（二零一八年：股息收入淨額為 1,106,500,000 港元（交易成本後））。於二零一九年十二月三十一日，本集團亦持有 5 隻由中國恆大及其一間間接全資擁有之附屬公司景程有限公司（統稱「恆大集團」）發行之債券。

5 隻由恆大集團發行之債券於二零一九年十二月三十一日及截至二零一九年十二月三十一日止年度之詳情及表現概述如下：

債券	發行人名稱	收購成本 百萬港元	市價 %	市值 百萬港元	未變現收益 (虧損) 百萬港元	已變現收益 百萬港元	利息收入 百萬港元
恆大 10.5%	中國恆大集團	392.5	94.6665	368.5	(24.0)	-	28.9
恆大 10%	中國恆大集團	392.5	95.0290	369.9	(22.5)	-	27.5
恆大 8.75%	中國恆大集團	310.1	86.1250	268.2	3.5	10.0	31.7
景程 13%	景程有限公司	438.5	102.1017	413.4	(25.1)	0.1	38.2
景程 13.75%	景程有限公司	15.7	102.3585	16.0	0.2	-	0.5

於二零一九年十二月三十一日

恆大集團之債券

1,549.3

1,436.0

(67.9)

10.1

126.8

恆大 10.5% 債券之固定票息年利率為 10.5%。債券以美元計值並於二零二四年四月十一日到期。該債券於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）上市及被穆迪投資者服務公司（「穆迪」）評級為「B2」。

恆大 10% 債券之固定票息年利率為 10%。債券以美元計值並於二零二三年四月十一日到期。該債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2」。

恆大 8.75% 債券之固定票息年利率為 8.75%。債券以美元計值並於二零二五年六月二十八日到期。該債券於法蘭克福證券交易所、新交所及斯圖加特證券交易所上市以及被穆迪評級為「B3e」。

景程 13% 債券之固定票息年利率為 13%。債券以美元計值並於二零二二年十一月六日到期。該債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2e」。

景程 13.75% 債券之固定票息年利率為 13.75%。債券以美元計值並於二零二三年十一月六日到期。該債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2e」。

中國恆大集團主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。其股份於聯交所上市（股份代號：3333）。中國恆大為於中國領先房地產發展商之一，擁有強大物業銷售及合理溢利率。本集團相信來自恆大股份之股息將為本集團提供穩定收入。恆大集團發行之債券之票息利率吸引，本集團相信其將會加強財資管理方面之投資回報。

非上市證券投資

本集團已投資於開曼群島合夥企業(計入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產)及於二零一八年十二月三十一日其賬面值為 408,100,000 港元。於本年度，本集團已注資 2,600,000 美元(相當於約 20,000,000 港元)及已收分派 2,600,000 美元(相當於約 20,000,000 港元)，經計入本年度公平值收益 59,800,000 港元(於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認)後，於二零一九年十二月三十一日之賬面值為 467,900,000 港元，佔資產總額 1.0% (二零一八年：0.8%)。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以管理層之積極參與、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團之債務總額為 13,574,300,000 港元(二零一八年：13,747,700,000 港元)，包括銀行及其他借貸 13,442,300,000 港元(二零一八年：13,747,700,000 港元)以及租賃負債 132,000,000 港元(二零一八年：無)。現金及銀行存款為 565,300,000 港元(二零一八年：714,600,000 港元)，抵押存款為 274,200,000 港元(二零一八年：237,400,000 港元)，而債務淨額(包括租賃負債)為 12,734,800,000 港元(二零一八年：12,795,700,000 港元)。於二零一九年一月一日，首次應用香港財務報告準則第 16 號(詳情載列於本公布之綜合財務報表附註 2 內)，確認租賃負債導致本集團之債務總額及債務淨額增加。

債務總額與股本權益比率(包括租賃負債)為 40.4%(二零一八年：40.3%)，而債務淨額與股本權益比率(包括租賃負債)為 37.9%(二零一八年：37.5%)，乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 33,590,400,000 港元(二零一八年：34,143,600,000 港元)得出之百分比。

倘計入證券投資及財資產品 27,554,200,000 港元(二零一八年：26,852,500,000 港元)，則狀況將會為現金淨額 14,819,400,000 港元(二零一八年：14,056,800,000 港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸 13,442,300,000 港元中，68.7%、16.5%及 14.8%須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元(50.3%)、英鎊(30.3%)及美元(19.4%)(進行貨幣掉期前)計值。港元、英鎊及美元之證券投資以港元、英鎊及美元借貸對沖。於本年度，本集團訂立短期美元/港元貨幣掉期以改善借貸之應付利息，以及於二零一九年十二月三十一日未償還之名義金額約為 158,100,000 美元。本集團之銀行借貸參照資金成本、香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)或倫敦銀行同業拆息計算利率；而其他借貸參照資金成本或香港銀行同業拆息計算利率。於二零一九年十二月三十一日，本集團所有借貸均為浮息借貸。除所披露者外，於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，本集團之投資物業 12,248,600,000 港元(二零一八年：12,770,600,000 港元)及銀行存款 255,800,000 港元(二零一八年：208,600,000 港元)已抵押予銀行。
- (b) 就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，本集團之債券及上市股本投資之賬面值 27,554,200,000 港元(二零一八年：25,445,500,000 港元)及現金存款 18,400,000 港元(二零一八年：28,800,000 港元)已抵押予金融機構。而本集團於二零一九年十二月三十一日已動用融資並於一年內到期之借貸為 7,128,400,000 港元(二零一八年：7,330,500,000 港元)。

(c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。

此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團已就一間合資公司獲授之銀行信貸額將其墊付該合資公司款項 158,800,000 港元轉歸及授讓予一間銀行。

財務及利息收入／開支

收入及投資收入（二零一八年：收入、投資收入及其他收入）均包括利息收入。本年度之利息收入為 724,900,000 港元，較去年之 673,300,000 港元增加 7.7%，主要由於本年度債券利息收入增加所致。

財務費用包括銀行借貸及其他借貸以及租賃負債之利息開支（二零一八年：銀行借貸及其他借貸之利息開支）；外幣借貸所產生之匯兌差額；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本年度之利息開支（不包括租賃負債之利息開支）為 375,800,000 港元，較去年之 342,400,000 港元增加 9.8%，該增加主要由於於本年度利率上升所致。於回顧年內之平均利率為 2.67 厘（二零一八年：2.28 厘），乃以利息支付總額（不包括租賃負債之利息）除以平均計息借貸總額得出之百分比。

酬金政策、購股權計劃及股份獎勵計劃

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有僱員 481 人（二零一八年：476 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 235 人（二零一八年：237 人）以及位於英國之僱員 1 人（二零一八年：無）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。本年度並無採納購股權計劃。

本公司於二零零九年採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），該股份獎勵計劃有效及生效至二零一九年一月十三日（「期滿」）止。該股份獎勵計劃旨在向為本集團作出貢獻之若干僱員給予肯定及回報，並作為吸引其留效本集團，繼續為本集團之持續營運及發展而努力之長期獎勵。有關股份獎勵計劃之詳情已刊載於本公司二零一八年年報「董事會報告書」一節中「股份獎勵計劃」一段內。由二零一九年一月一日至期滿之期間及於股份獎勵計劃有效期內並無就該股份獎勵計劃授出任何股份。

英國及中國大陸

本集團位於英國之投資物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值為 788,200,000 英鎊（相當於約 8,051,100,000 港元）（二零一八年：855,400,000 英鎊（相當於約 8,501,500,000 港元））並為本集團於本年度帶來虧損淨額 813,000,000 港元（二零一八年：21,400,000 港元），而該虧損主要包括毛利、投資物業之公平值變動、財務費用、稅項及商譽之減值虧損。已計入本年度之其他全面支出之境外業務之英鎊匯兌收益為 114,300,000 港元（二零一八年：匯兌虧損為 259,500,000 港元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 4,129,600,000 港元（二零一八年：4,826,200,000 港元），佔本集團股本權益總額 12.3%（二零一八年：14.1%）。

本集團於中國大陸之投資（主要包括投資收入、附屬公司解散之虧損、攤佔以權益法入賬投資之業績及稅項）為本年度帶來虧損 24,500,000 港元（二零一八年：溢利 69,000,000 港元）主要包括其他收入、攤佔以權益法入賬投資之業績及稅項。已計入本年度之其他全面支出（包括攤佔以權益法入賬之投資）之境外業務之人民幣匯兌虧損為 11,600,000 港元（二零一八年：25,400,000 港元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團於中國大陸之投資淨額為 536,600,000 港元（二零一八年：574,100,000 港元），佔本集團股本權益總額 1.6%（二零一八年：1.7%）。

物業估值

本集團位於香港及中國大陸之投資物業由獨立合資格專業估值師保柏國際評估進行於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之物業估值。至於位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師滂鋒評估進行於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之物業估值。所有評估皆採納投資法及／或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一九年全年業績。

本集團投資物業之估值為 14,759,500,000 港元（二零一八年：15,280,800,000 港元），經作出調整本年度投資物業之添置及匯兌調整後，較二零一八年減少 4.8%。本年度之公平值減少 742,700,000 港元已計入綜合全面收益報表內。本集團亦於本年度攤佔聯營公司及一間合資公司之投資物業之公平值增加合共 163,500,000 港元。

公平值減少 742,700,000 港元乃主要來自位於英國 River Court 以及 Oxford Street 61-67 號及 Soho Street 11-14 號之公平值減少所致。公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

財務資料

載列於本公布之財務資料並不構成本集團於本年度之綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團於本年度之全年業績已由本公司審核委員會審閱。

國衛會計師事務所有限公司之工作範圍

載列於本初步公布中本集團於本年度之綜合財務狀況報表、綜合全面收益報表及相關附註之數字已經由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司與本集團於本年度之經審核綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，國衛會計師事務所有限公司所進行之工作並不構成保證聘約，因此國衛會計師事務所有限公司並無對初步公布發表任何保證。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。

於二零一九年十二月三十一日，銅鑼灣地帶之商舖出租率約為 96.65%。

奧海城三期（佔 25% 權益），位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於二零一九年十二月三十一日，出租率為 100%。

中港薈（佔 15% 權益），位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於二零一九年十二月三十一日，出租率約為 78.16%。

於本年度內，本集團之辦公室物業-夏慤大廈之平均出租率約為 88.96%。

鴻圖道一號（佔 33.33% 權益），位於觀塘之一幢 33 層工業大廈，於二零一九年十二月三十一日之出租率約為 98.80%。

馬角街 14 至 18 號（佔 100%權益），位於荃灣之一幢工業大廈，於二零一九年十二月三十一日為空置。計劃重建為一幢總樓面面積約 228,000 平方呎之 26 層工業大廈(包括地下及兩層地庫)。重建項目現處於規劃及設計階段，預期將於二零二四年底竣工。本集團於持有馬角街 14 至 18 號之公司之股權權益於二零一九年十二月由 50%增至 51%及其後於二零二零年二月由 51%進一步增至 100%。

香港物業發展

帝峯•皇殿（佔 25%權益）為本集團其中一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，提供合共 964 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 1,095,980 平方呎。於二零一九年十二月三十一日，已售出單位總數之 99.79%。

御金•國峯（佔 15%權益）為本集團另一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由 6 座住宅大廈組成，提供合共 740 個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約 650,600 平方呎。於二零一九年十二月三十一日，已售出單位總數之 99.86%。

凱滙（佔 10%權益）為本集團獲市區重建局批予發展之合營發展項目。地盤面積合共約 234,160 平方呎，將發展之總樓面面積合共約 1,853,561 平方呎。分為兩期建成 4 座住宅大廈，合共提供 1,999 個住宅單位。截至二零一九年十二月三十一日止已預售第一期 862 個單位及第二期 772 個單位。兩期項目之上蓋建築工程現正進行。整個項目將於二零二一年上半年竣工。

中國內地物業投資

北京希爾頓酒店（佔 50%權益）為一座設有 506 間客房的五星級國際酒店。於本年度內，其主樓之 15 至 25 樓層正進行翻新工程，平均入住率約為 52.35%。

東方國際大廈（佔 50%權益）為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，於本年度內之平均出租率約為 81.07%。

海外物業投資

整體而言，於本年度內，本集團於英國之投資物業組合約 98.63%獲承租。

River Court 為一幢位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號之永久業權寫字樓。River Court 提供總室內淨面積約 431,324 平方呎，連同若干泊車位。River Court 之所有單位於本年度內均獲承租。主要租戶將於二零二零年首季退回租賃，而資產優化工程將於完成有關研究以及獲政府批准後施工。

「St George Street 14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權寫字樓。該物業由面積合共約 51,861 平方呎分佈於地下低層、地下及樓上四層之寫字樓樓面組成。該物業之所有單位於本年度內均獲承租。

「Oxford Street 61-67 號及 Soho Street 11-14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇，面積合共約 55,162 平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，面積分別約 33,850 平方呎、13,735 平方呎及 7,577 平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。於本年度內平均約 94.43%獲承租。

「St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇。該物業提供約 80,000 平方呎之寫字樓樓面，分佈於地下低層、地下及樓上六層。於本年度內平均約 93.26%獲承租。

證券投資

證券投資乃本集團其中一項主要業務。

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零一九年十二月三十一日，本集團證券投資組合主要包括債券及上市股本投資。本集團管理資本之主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東持續提供回報。本集團之未來投資策略是投資於具吸引收益率、充分流動性及由信譽良好之發行人發行之多元化投資組合以把風險降至最低，從而保持穩健的財務狀況，抓住每一個良好的投資機會。

本年度證券投資及財資產品確認之收益約 1,685,700,000 港元。證券投資表現之詳情於本公司「財務業務回顧」內披露。

本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

其他資料及報告期末後事項

租賃皇室大廈 – 關連交易及持續關連交易

於二零一九年二月二十八日，本集團（作為租戶）與當時由(i)陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東（彼之兩名未成年子女）之信託人）（以其未成年子女之信託人之身份及其本身之身份）、(ii)劉鳴煒先生（非執行董事、董事會主席及本公司之主要股東）、及(iii)劉鑾雄先生（陳凱韻女士之配偶）之家族信託間接持有之公司（作為業主）訂立(a)一份有關租賃皇室大廈安達人壽大樓 17 樓全層的租賃協議；及(b)一份有關租賃皇室大廈安達人壽大樓 19 樓全層、20 樓全層及 21 樓全層（「其後租賃」）的同意租賃協議（「該等交易」），作為本集團之新總部。該等交易構成本公司之關連交易及持續關連交易，詳情載列於本公司日期為二零一九年二月二十八日之公布內。其後租賃之相關的租賃協議已於二零一九年十月十八日簽訂。

採納股息政策

董事會已於二零一九年三月五日批准並採納本公司的股息政策，詳情於本公司二零一八年年報之「企業管治報告書」內披露。

百慕達註冊辦事處之地址變更

誠如二零一九年七月十五日發出之公布，自二零一九年七月十五日起，本公司於百慕達之註冊辦事處地址已變更為 Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。

百慕達主要過戶登記處之地址變更

誠如二零一九年七月十九日發出之公布，自二零一九年七月十九日起，本公司於百慕達之主要過戶登記處 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited 之地址已變更為 4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。

認購票據 – 須予披露交易

於二零一九年十一月十五日，本集團訂立一份配售及認購協議，內容有關認購由中梁控股集團有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：2772））（獨立第三方）將發行之二零二零年到期 100,000,000 美元 9.75 厘之優先票據，發行價為 98,287,000 美元（相當於約 770,305,000 港元），相當於該票據本金額之 98.287%（「該認購」）。該認購構成本公司之須予披露交易，詳情載列於本公司日期為二零一九年十一月二十六日之公布內。

收購荃灣馬角街 14 至 18 號餘下權益 – 須予披露交易

誠如二零二零年一月十日發出之公布，本集團與獨立第三方於二零二零年一月十日訂立一份買賣協議，內容有關（其中包括）收購隆裕（香港）有限公司（「隆裕」）（持有香港新界荃灣馬角街 14 至 18 號之荃灣市地段 128 號及其上蓋建築物）餘下 49% 權益（「該收購」）。本集團最初於二零一八年三月購入隆裕 50% 權益，並其後於二零一九年十二月進一步購入隆裕 1% 權益（「先前收購事項」）。該收購於二零二零年二月二十八日完成後，隆裕已成為本公司的全資擁有附屬公司。根據上市規則，該收購（與先前收購事項合併計算）構成本公司之須予披露交易。

出售債務證券 – 主要及關連交易

本集團於二零二零年一月二十九日與陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東（彼之兩名未成年子女）之信託人）訂立出售協議，內容有關（其中包括）出售若干債務證券（「該出售」）。根據上市規則，該出售構成本公司之主要及關連交易。該出售之詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十九日之公布及日期為二零二零年二月二十八日之通函內。該出售獲本公司獨立股東於二零二零年三月二十三日舉行之本公司股東特別大會上批准。

出售永續債券 – 須予披露交易

於二零二零年三月十九日，本集團透過場外交易市場出售由渣打集團有限公司（其股份於倫敦證券交易所、聯交所（股份代號：2888）以及孟買證券交易所及國家證券交易所上市）發行，本金額為 2,500,000 美元（相當於約 19,490,000 港元）之 7.5 厘固定利率可重設永續次級或然可換股證券（「永續債券」），代價為約 2,265,000 美元（相當於約 17,655,000 港元）（包括應計利息）（「債券出售」）。根據上市規則，債券出售（與前段提述之該出售項下有條件出售永續債券合併計算）構成本公司之須予披露交易，詳情載列於本公司日期為二零二零年三月二十日之公布內。

新型冠狀病毒爆發

2019 冠狀病毒（「COVID-19」）自二零一九年十二月爆發後，全球營商環境受到影響。視乎疫情於本公布日期後之發展及蔓延情況，本集團之經濟狀況有可能因此進一步變動而對本集團之財務業績構成影響，其影響程度未能於本公布日期估計。本集團將密切留意 COVID-19 之發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績之影響。

展望

環球經濟展望隨着中美雙方簽署第一階段協議後轉趨樂觀，中美貿易戰不只影響中美兩國，更影響全球大部分經濟體。雖然結束貿易戰之前路充滿挑戰，但當前至少對市場氣氛有正面作用。然而，COVID-19 自農曆新年起在全世界多個地區迅速傳播為市場帶來新挑戰。美國聯邦儲備局於二零二零年三月初及三月中突然減息共 1.5 厘及重新啟動量化寬鬆，顯示該病毒對經濟活動的影響帶來擔憂。此外，油價急劇下跌為環球市場帶來更多不確定性。短期而言，環球市場將無可避免地受到沉重打擊，並顯著波動。

香港經濟因受自二零一九年年中以來持續示威抗議活動影響遭嚴重打擊，並出現十五年來首次赤字預算。加上爆發 COVID-19 疫情以及多個國家實施不同措施（包括旅遊限制及新邊境管制措施）以防止病毒傳播，本地零售消費及抵港旅客數字正承受着重大下行壓力。因此，預期本集團的投資物業將需要更長時間完全復元。

英國經過超過三年不明朗時期後終於正式脫離歐盟。雖然於未來十個月過渡期內英國與歐盟就不同貿易及其他安排之談判困難重重，不排除會帶來市場波動，但英國正式脫歐無疑掃除於英國投資之最主要不明朗因素。由於本集團對英國着眼長線，對其長遠經濟向好感到樂觀。本集團將繼續善用我們之專長及經驗並透過資產改善工程提升英國物業價值以受惠於預期經濟向上，儘管於資產改善工程過程中將出現短期租金收入下滑。

短期而言，股市將受 COVID-19 疫情最新發展、油價走勢及各國政府採取之貨幣政策所影響而很可能出現波動。

展望未來，本集團在作出投資決定時將保持警惕並審慎行事。雖然曠日持久之中美貿易戰及英國脫歐為市場帶來正面訊息，但新挑戰亦同時出現，尤其對於香港本地市場。我們相信，本集團以一貫保持警惕及審慎之態度尋找優質投資將有利於股東整體價值。

企業管治

於本年度全年，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治守則》之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，除了以下偏離事項：—

守則條文 A.6.7

— 非執行董事出席股東大會

非執行董事（「非執行董事」）劉鳴煒先生因公務而未能出席本公司於二零一九年五月二十四日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。

守則條文 E.1.2

— 主席出席股東週年大會

董事會主席劉鳴煒先生因公務而未能出席股東週年大會。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為股東週年大會主席，以確保與本公司股東於股東週年大會上保持有效的溝通。提名委員會主席羅麗萍女士亦有出席股東週年大會。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年度內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布內幕消息之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年度內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鳴煒

香港，二零二零年三月二十三日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳凱韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站(<http://www.chineseestates.com>)及「披露易」網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

業績摘要亦將於二零二零年三月二十三日於本公司網站登載。