

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



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉置業地產投資有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1997

二〇一九年全年業績公告

疫情爆發加速經濟下滑

摘要

- 在達到 30% 以上的增幅後（與二〇一六／一七年相比），二〇一八年海港城商戶零售銷售額創歷史新高，二〇一九年則下滑 23%。
- 第三季營業額分成租金大跌 49%，第四季更跌 78%。第四季海港城商場租金收入下跌 12%。
- 疫情爆發令零售需求大減。可觀租金紓緩措施及市場推廣援助計劃亦將顯著影響二〇二〇年第一季表現。
- 二〇一九年集團全年收入及基礎盈利微跌 3%，實全賴上半年的良好盈利業績及銷售表現。寫字樓租金錄得單位數字增幅可稍為減輕商場租金下跌的影響，惟商場租金佔總租金比重逾 60%。
- 應佔盈利減少 78% 或港幣一百四十一億元，乃投資物業重估所致（二〇一九年錄得虧損港幣五十七億元，二〇一八年則錄得盈餘港幣八十億元）。
- 根據股息分派政策，是年股息總額減少 3%。

集團業績

是年集團基礎淨盈利減少 3% 至港幣九十七億九千一百萬元（二〇一八年：港幣一百億五千三百萬元），相當於每股港幣 3.23 元（二〇一八年：每股港幣 3.31 元）。

由於投資物業重估錄得港幣五十七億四千二百萬元的虧損（二〇一八年：盈餘港幣七十九億七千四百萬元），股東應佔集團盈利減少 78% 至港幣三十九億二千八百萬元（二〇一八年：港幣一百八十億二千七百萬元）。每股基本盈利為港幣 1.29 元（二〇一八年：每股港幣 5.94 元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 1.10 元已於二〇一九年九月十日派發。第二次中期股息每股港幣 0.93 元將於二〇二〇年四月二十三日派發予在二〇二〇年四月六日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一九年度股息總額為每股港幣 2.03 元（二〇一八年：每股港幣 2.10 元），佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 65%。

業務評議

海港城

海港城的總收入（包括酒店）及營業盈利均下跌2%，分別為港幣一百一十五億七千七百萬元及港幣九十四億四千七百萬元。

商場

自年中開始，訪港旅客人數及本地消費皆大跌，惟影響滯後至二〇二〇年方見顯著。商場收入及營業盈利均下跌1%，分別為港幣七十四億五千二百萬元及港幣六十六億一千五百萬元。租戶銷售額在過去數年表現出色，惟是年缺乏動力，全年下跌23%。

海港城總面積達二百萬平方呎，商品種類包羅萬有，是全球知名品牌必爭的立足地。海港城購物商場多元化的商戶組合和有目共睹的資產管理實力，依舊令眾多一線品牌趨之若鶩，新租戶亦紛紛慕名而至。由於來自租戶的需求穩定，年杪的出租率高企於97%。

為保證顧客能享有最稱心滿意的購物體驗，海港城主動物色和招徠最獨特和最令人期待的名店。另一方面，海港城亦提供各國美食佳餚，迸發無窮驚喜，絕妙的組合帶來無可替代的吸引力，將顧客的購物體驗提升至另一層次。

寫字樓

由於營商環境欠佳，市場上的空置單位增加，租賃需求因而放緩。

年杪的出租率為93%，續租率為77%。收入上升4%至港幣二十七億四千八百萬元。由於鄰近西九龍高鐵站，未來數年的需求可望保持穩定。

港威豪庭

在供應增加的競爭下，服務式住宅在年杪的出租率為89%。年內總收入為港幣二億二千一百萬元。

酒店及會所

集團旗下三間位於廣東道的酒店馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店均因訪港旅客人數自年中開始大跌而大受影響。

因此，酒店及會所的總收入下跌22%至港幣十一億五千六百萬元，營業盈利則減少47%至港幣二億五千萬元。隨着下半年情況急劇惡化，全年的整體入住率為81%。

時代廣場

市場情緒低迷，加上競爭激烈，導致整體收入下降3%至港幣二十七億六千一百萬元，營業盈利則減少2%至港幣二十四億二千三百萬元。

商場

時代廣場所在地是其中受最大影響的地區之一，人流和銷售表現受嚴重影響。

因此，租戶的全年銷售額下跌19%，收入減少4%至港幣二十億二千萬元，營業盈利則減少3%至港幣十七億七千四百萬元。年杪的出租率穩企於97%。

寫字樓

由於營商環境不明朗，加上社會動盪，寫字樓租賃活動放緩。核心商業區部分寫字樓的租賃成本下降，令租金距離收窄，進一步削弱市場對銅鑼灣區內寫字樓的需求。

收入維持穩定，為港幣七億四千一百萬元。年杪的出租率為94%。

中環組合

由於位置優越及具成本效益，會德豐大廈和卡佛大廈的出租率仍然高企。收入上升至港幣四億九千五百萬元，營業盈利則上升至港幣四億三千一百萬元。

會德豐大廈寫字樓年杪的出租率為97%。續租率為98%。

卡佛大廈寫字樓年杪的出租率為99%。續租率為93%。

卡佛大廈及會德豐大廈的零售物業於十二月底時均全數租出。

尼依格羅品牌旗下酒店The Murray, Hong Kong於二〇一八年八月開始全面營運。不利的市況使入住率顯著下跌，多個預訂的宴會和餐飲項目也遭取消，嚴重打擊酒店收入。由於土地和樓宇成本會按五十年的租期計算折舊，限制了開業初期的盈利能力。

荷里活廣場

荷里活廣場是發展成熟的零售商場和生活時尚樞紐，以鄰近的九龍東住宅區新興中產階層人士為主要顧客。受消費情緒疲弱影響，收入下跌3%至港幣五億五千二百萬元，營業盈利則下跌3%至港幣四億一千五百萬元。年杪的出租率為96%。

由大圍站經鑽石山至啟德的屯馬線部分路段於二〇二〇年二月中啟用後，如港鐵沙中線分期全面通車，長遠可望擴大荷里活廣場的地理覆蓋範圍。

新加坡組合

集團於二〇一九年十二月購入兩項位於新加坡享負盛名的烏節路購物地帶中心的優質物業，即會德豐廣場和Scotts Square，該兩項物業位處黃金零售及酒店地段，盡佔策略性地利。

會德豐廣場在矚目的圓錐型建築外貌內分七個樓層，提供最優秀的零售商店、服務及餐飲選擇。在基座商場之上的寫字樓是多間大型跨國企業的辦公地點。

Scotts Square離會德豐廣場僅數分鐘之遙，前臨寬敞的行人專用長廊，入口可容納大量購物人士。樓高四層的購物商場設有集團精挑細選的租戶，包括設計師品牌、專門服務店和各式高級食府。

會德豐廣場寫字樓和購物商場部分的出租率達96%，Scotts Square購物商場則為97%。

展望

病毒疫情爆發將會是今明兩季的全球焦點所在。目前難以推測病毒的遺害及對經濟和社會復甦造成的損害。本地社會政治事件和中美關係持續緊張亦是影響香港盛衰的關鍵因素。

零售和酒店業預計難以幸免受上述威脅所拖累。隨著今年經濟放緩，寫字樓的出租率和租金水平亦將承受更大壓力。

財務評議

(I) 二〇一九年全年業績評議

二〇一九年集團基礎淨盈利減少 3%至港幣九十七億九千一百萬元（二〇一八年：港幣一百億五千三百萬元），在香港經濟低迷的情況下，下半年的疲弱抵銷了上半年的穩健增長。投資物業基礎淨盈利減少 3%至港幣九十四億五千五百萬元，佔集團整體 97%。

股東應佔盈利減少 78%至港幣三十九億二千八百萬元（二〇一八年：港幣一百八十億二千七百萬元），主要因為計入了投資物業重估虧損淨額港幣五十七億四千二百萬元（二〇一八年：盈餘港幣七十九億七千四百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少 3%至港幣一百六十億四千三百萬元（二〇一八年：港幣一百六十四億八千一百萬元），營業盈利則持平於港幣一百二十七億一千一百萬元（二〇一八年：港幣一百二十七億二千四百萬元）。

投資物業收入及營業盈利均輕微下跌，分別為港幣一百四十二億七千九百萬元（二〇一八年：港幣一百四十三億零四百萬元）及港幣一百二十五億零一百萬元（二〇一八年：港幣一百二十五億四千五百萬元）。目前經濟狀況差，是年第四季尤甚，時代廣場的收入及營業盈利分別下跌 3%及 2%，海港城表現僅持平。

酒店受社會事件痛擊，收入下跌 17%至港幣十五億零七百萬元（二〇一八年：港幣十八億二千一百萬元），營業盈利下跌 76%至港幣六千一百萬元（二〇一八年：港幣二億五千五百萬元）。位於海港城內的三間馬哥孛羅酒店及會所的營業盈利倒退 47%，而 **The Murray** 在下半年面對困難的經營環境和土地及樓宇折舊則仍然虧蝕。

海港城（包括酒店）的總收入及營業盈利均下跌 2%，分別為港幣一百一十五億七千七百萬元（二〇一八年：港幣一百一十八億七千一百萬元）及港幣九十四億四千七百萬元（二〇一八年：港幣九十六億七千八百萬元），佔集團收入 72%（二〇一八年：72%）及集團營業盈利 74%（二〇一八年：76%）。

發展物業收入減少 57%至港幣三千八百萬元（二〇一八年：港幣八千九百萬元），同時錄得營業盈利港幣一億三千一百萬元（二〇一八年：虧損港幣六千萬元），因為就蘇州時代上城的成本作出調整。

投資及其它收入上升 8%至港幣二億八千九百萬元（二〇一八年：港幣二億六千七百萬元），營業盈利上升 17%至港幣一億四千四百萬元（二〇一八年：港幣一億二千三百萬元）。

投資物業之公允價值虧損

投資物業組合於二〇一九年十二月三十一日以估值港幣二千五百九十九億元（二〇一八年：港幣二千五百九十億元）列報，包括新購入的會德豐廣場及 **Scotts Square**。受市場疲弱影響，由獨立估值師對投資物業進行的價值重估產生了港幣五十七億八千八百萬元的虧損（二〇一八年：收益港幣八十億六千五百萬元）。在扣除相關非控股股東權益後，應佔虧損港幣五十七億四千二百萬元（二〇一八年：收益港幣七十九億七千四百萬元）已計入綜合損益表內。

財務支出

淨財務支出為港幣十億零七百萬元（二〇一八年：港幣八億一千五百萬元），該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣四千一百萬元（二〇一八年：港幣一千七百萬元）及未變現按市價入賬的借款虧損港幣九百萬元（二〇一八年：無）。集團實際借貸年利率為 2.6%（二〇一八年：2.0%）。

所得稅

是年稅項支出減少 2% 至港幣十九億六千一百萬元（二〇一八年：港幣十九億九千四百萬元），主要因為是年酒店的應課稅盈利下降。

股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利為港幣三十九億二千八百萬元（二〇一八年：港幣一百八十億二千七百萬元），較二〇一八年減少 78%。按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣 1.29 元（二〇一八年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣 5.94 元）。

基礎淨盈利是集團各主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估收益／虧損淨額、酒店減值虧損及未變現按市價借款差額後得出。

基礎淨盈利（未計投資物業重估虧損淨額港幣五十七億四千二百萬元及其它非核心項目）減少 3% 至港幣九十七億九千一百萬元（二〇一八年：港幣一百億五千三百萬元）。每股基礎盈利為港幣 3.23 元（二〇一八年：港幣 3.31 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一九年十二月三十一日，股東權益減少港幣二十六億元至港幣二千一百六十二億元（二〇一八年：港幣二千一百八十八億元），相等於按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股為港幣 71.20 元（二〇一八年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股為港幣 72.06 元）。

若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣二十九億元至港幣二千二百一十四億元（二〇一八年：港幣二千二百四十三億元）。

資產

截至二〇一九年十二月三十一日，總資產為港幣二千八百四十三億元（二〇一八年：港幣二千八百零三億元），當中 94%（二〇一八年：97%）位於香港。總營業資產（不包括銀行存款及現金、股本投資、衍生金融工具資產及遞延稅項資產）為港幣二千七百六十六億元（二〇一八年：港幣二千七百四十七億元）。

投資物業

投資物業微升至港幣二千五百九十九億元（二〇一八年：港幣二千五百九十億元），佔總營業資產 94%（二〇一八年：94%）。海港城（不包括以成本列賬的三間酒店）的估值為港幣一千七百二十六億元（二〇一八年：港幣一千七百五十六億元）。若計入該三間酒店的內部估值，則海港城的總估值為港幣一千八百億元或每股港幣 59 元。時代廣場的估值為港幣五百六十五億元或每股港幣 19 元。

酒店

酒店物業包括 The Murray、三間香港馬哥孛羅酒店和常州馬哥孛羅酒店，以成本減累計折舊及減值虧損列賬為港幣七十七億元（二〇一八年：港幣八十一億元）。該等酒店的內部估值為港幣一百五十二億元（二〇一八年：港幣一百六十一億元）。

發展物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業增加至港幣五十一億元（二〇一八年：港幣三十七億元），而透過聯營公司及合營公司進行的發展物業則維持於港幣二十九億元。

負債及負債比率

截至二〇一九年十二月三十一日，負債淨額上升至港幣四百二十六億元（二〇一八年：港幣三百九十四億元），包括港幣四百五十五億元債務和港幣二十九億元銀行存款和現金。

茲將負債淨額分析如下：

<u>負債淨額／（現金）</u>	二〇一九年 十二月三十一日 港幣十億元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣十億元
本集團（不包括海港企業有限公司 （「海港企業」）	40.9	39.0
海港企業	1.7	0.4
總負債淨額	42.6	39.4

截至二〇一九年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為 19.3%（二〇一八年：17.6%）。

財務及備用信貸額

於二〇一九年十二月三十一日的備用信貸額合共港幣四百九十四億元，當中港幣四百五十五億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇一九年十二月三十一日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
承諾及非承諾銀行信貸			
本集團（不包括海港企業）	44.4	41.9	2.5
海港企業	5.0	3.6	1.4
	<u>49.4</u>	<u>45.5</u>	<u>3.9</u>

若干銀行信貸以賬面值合共港幣五十七億元（二〇一八年：港幣四十四億元）的集團發展中投資物業及待沽發展物業作抵押。

債務組合主要以港元為結算單位。相關債務組合主要為集團的投資物業及餘下的發展物業投資提供資金。

集團繼續審慎理財，維持強健的財務狀況。為有利於進行業務和投資活動，集團持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸。此外，集團亦持有一個流通性股本投資組合，市值合共為港幣四十一億元（二〇一八年：港幣二十四億元），可在有需要時使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是年集團錄得港幣一百二十八億元（二〇一八年：港幣一百二十九億元）的營運資金變動前淨現金流入，主要來自租金收入。營運資金變動導致營業業務帶來的淨現金流入增加至港幣一百二十億元（二〇一八年：港幣九十五億元），主要來自蘇州國際金融中心項目銷售所得及遞延支付香港利得稅。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣八十一億元（二〇一八年：港幣二億元），主要涉及購入位於新加坡的會德豐廣場和 Scotts Square，以及購入股本投資。

資本承擔

截至二〇一九年十二月三十一日，未來數年的主要開支估計為港幣五十七億元，當中港幣十二億元已承擔。茲按分部分分析如下：

	於二〇一九年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業			
香港	125	871	996
中國內地	82	152	234
新加坡	2	-	2
	<u>209</u>	<u>1,023</u>	<u>1,232</u>
發展物業			
中國內地	<u>968</u>	<u>3,371</u>	<u>4,339</u>
物業總額			
香港	125	871	996
中國內地	1,050	3,523	4,573
新加坡	2	-	2
	<u>1,177</u>	<u>4,394</u>	<u>5,571</u>
酒店			
香港	11	5	16
中國內地	-	104	104
	<u>11</u>	<u>109</u>	<u>120</u>
集團總額	<u>1,188</u>	<u>4,503</u>	<u>5,691</u>

上述開支的資金將由內部財務資源（包括餘裕現金、營運帶來的現金流，以及銀行借款和其它借款）撥付，其它可挪用資源包括股本投資。

上述開支包括海港企業為數港幣四十七億元的開支，將由其內部財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇一九年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 2,800 人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合損益表
截至二〇一九年十二月三十一日止

	附註	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
收入	2	16,043	16,481
直接成本及營業費用		(2,431)	(2,885)
銷售及推銷費用		(326)	(389)
行政及公司費用		(285)	(191)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		13,001	13,016
折舊及攤銷		(290)	(292)
營業盈利	2 及 3	12,711	12,724
投資物業之公允價值(減少)/增加		(5,788)	8,065
其它(支出)/收入淨額		(40)	46
		6,883	20,835
財務支出	4	(1,007)	(815)
除稅後所佔業績：			
— 聯營公司		76	111
— 合營公司		-	122
除稅前盈利		5,952	20,253
所得稅	5	(1,961)	(1,994)
是年盈利		3,991	18,259
應佔盈利			
公司股東		3,928	18,027
非控股股東權益		63	232
		3,991	18,259
每股盈利	6		
基本及攤薄後		港幣 1.29 元	港幣 5.94 元

綜合全面收益表
截至二〇一九年十二月三十一日止

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
是年盈利	<u>3,991</u>	<u>18,259</u>
其它全面收益		
不會重新歸類為盈利或虧損的項目:		
經其它全面收益以公允價值計量的股本投資的公允價值 變動	10	(312)
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目:		
折算香港以外地區業務的匯兌差額:		
— 附屬公司	(75)	(227)
所佔聯營公司及合營公司儲備	(24)	(153)
其它	<u>9</u>	<u>(4)</u>
是年其它全面收益	<u>(80)</u>	<u>(696)</u>
是年全面收益總額	<u>3,911</u>	<u>17,563</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	3,895	17,551
非控股股東權益	16	12
	<u>3,911</u>	<u>17,563</u>

綜合財務狀況表
二〇一九年十二月三十一日

	附註	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		259,873	258,984
酒店及會所物業、廠房及設備		7,928	8,277
聯營公司權益		1,249	1,294
合營公司權益		1,604	1,601
股本投資		4,065	2,396
遞延稅項資產		374	336
衍生金融工具資產		238	60
其它非流動資產		57	51
		<u>275,388</u>	<u>272,999</u>
流動資產			
待沽物業		5,123	3,726
存貨		16	13
應收貿易及其它賬項	8	885	873
預付稅項		22	70
銀行存款及現金		2,907	2,675
		<u>8,953</u>	<u>7,357</u>
總資產		<u>284,341</u>	<u>280,356</u>
非流動負債			
衍生金融工具負債		(20)	(41)
遞延稅項負債		(2,403)	(2,278)
其它遞延負債		(333)	(331)
銀行借款及其它借款		(33,236)	(39,027)
		<u>(35,992)</u>	<u>(41,677)</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	9	(8,384)	(8,351)
預售訂金及所得款		(3,172)	(660)
衍生金融工具負債		-	(105)
應付稅項		(3,079)	(2,161)
銀行借款及其它借款		(12,300)	(3,070)
		<u>(26,935)</u>	<u>(14,347)</u>
總負債		<u>(62,927)</u>	<u>(56,024)</u>
淨資產		<u>221,414</u>	<u>224,332</u>
資本及儲備			
股本		304	304
儲備		215,860	218,493
公司股東應佔權益		<u>216,164</u>	<u>218,797</u>
非控股股東權益		5,250	5,535
總權益		<u>221,414</u>	<u>224,332</u>

財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

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

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

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

《財報準則》第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）第23號	所得稅之不確定性之處理
《會計準則》第28號（修訂）	於聯營公司及合營企業之長期權益
二〇一五年至二〇一七年週期的年度改進	

此等發展對集團當前及過往期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

《財報準則》第16號 - 租賃

《財報準則》第16號取代《會計準則》第17號「租賃」及相關詮釋包括香港（國際財務報告詮釋委員會）第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、香港（常設詮釋委員會）第15號「經營租賃－激勵措施」及香港（準則詮釋委員會）第27號「評估涉及法律形式的租賃交易之實質」。其為承租人引入單一會計模式，當中要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債（除租賃期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）及低價值資產租賃外）。出租人的會計處理方法繼續沿用《會計準則》第17號的規定，相關要求基本維持不變。

《財報準則》第16號亦引入其它定性及定量披露規定，旨在使財務報表使用者能評估租賃對實體財務狀況，財務表現及現金流量的影響。

由於本集團作為承租人並無任何重大租賃安排（除本集團為擁有權益註冊擁有人的租賃土地及物業外），本集團認為該租賃安排對本集團的業績（包括分部業績）、財務狀況和現金流量並無重大財務影響。

採納《財報準則》第16號後，本集團以往會計政策變動的性質及影響之進一步詳情如下：

a. 租賃的新定義

租賃定義之變動主要涉及控制權的概念。《財報準則》第16號根據客戶是否在一段時間內控制已識別資產的使用（可能依據一定的使用量來釐定）來界定租賃。若客戶既有權主導已識別資產的使用，並有權獲得因使用已識別資產所產生的絕大部分經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

租賃定義之變動對本集團的租賃安排並沒有任何重大影響。

b. 租賃投資物業

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

本集團並無採用任何在當前會計年度尚未生效之新訂準則及詮釋。

2. 分部資料

本集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。該等分部為投資物業、發展物業和酒店。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括物業租賃業務。現時本集團之物業組合，主要包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團於中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括香港及中國內地的酒店業務。

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

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

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

2. 分部資料

a. 分部收入及業績之分析

	收入 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值(減少) /增加 港幣 百萬元	其它 (支出) /收入 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營公司 除稅後 所佔業績 港幣 百萬元	合營 公司除 稅後所 佔業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
二〇一九全年度								
投資物業	14,279	12,501	(5,788)	-	(952)	-	-	5,761
發展物業	38	131	-	-	-	76	-	207
酒店	1,507	61	-	(157)	(46)	-	-	(142)
內部分部收入	(70)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	15,754	12,693	(5,788)	(157)	(998)	76	-	5,826
投資及其它	289	144	-	117	(9)	-	-	252
企業支出	-	(126)	-	-	-	-	-	(126)
集團總額	16,043	12,711	(5,788)	(40)	(1,007)	76	-	5,952
二〇一八全年度								
投資物業	14,304	12,545	8,065	-	(774)	-	-	19,836
發展物業	89	(60)	-	21	(2)	111	122	192
酒店	1,821	255	-	-	(39)	-	-	216
分部總額	16,214	12,740	8,065	21	(815)	111	122	20,244
投資及其它	267	123	-	25	-	-	-	148
企業支出	-	(139)	-	-	-	-	-	(139)
集團總額	16,481	12,724	8,065	46	(815)	111	122	20,253

2. 分部資料

b. 收入分項

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
於《財報準則》第 15 號的收入確認		
管理及服務收入	1,161	1,164
其它租金相關收入	306	240
投資物業分部收入	1,467	1,404
酒店及會所營運	1,507	1,821
銷售發展物業	38	89
	3,012	3,314
於其它會計準則的收入確認		
租金收入		
- 固定	11,750	11,619
- 可變	1,013	1,281
	12,763	12,900
投資及其它	268	267
	13,031	13,167
收入總額	16,043	16,481

c. 内部分部收入之分析

	二〇一九年			二〇一八年		
	收入總額 港幣 百萬元	內部 分部收入 港幣 百萬元	集團收入 港幣 百萬元	收入總額 港幣 百萬元	內部 分部收入 港幣 百萬元	集團收入 港幣 百萬元
投資物業	14,279	(49)	14,230	14,304	-	14,304
發展物業	38	-	38	89	-	89
酒店	1,507	-	1,507	1,821	-	1,821
投資及其它	289	(21)	268	267	-	267
	16,113	(70)	16,043	16,481	-	16,481

2. 分部資料

d. 分部營業資產之分析

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
投資物業	260,415	259,556
發展物業	8,192	6,739
酒店	8,011	8,456
分部營業資產總額	276,618	274,751
未能分部企業資產	7,723	5,605
資產總額	284,341	280,356

未分配企業資產主要包括股本投資、遞延稅項資產、衍生金融資產和銀行存款及現金。

e. 經營地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
香港	15,836	16,246	12,509	12,776
香港以外地區	207	235	202	(52)
集團總額	16,043	16,481	12,711	12,724

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
香港	260,326	265,997	260,928	266,745
香港以外地區	10,328	4,159	15,690	8,006
集團總額	270,654	270,156	276,618	274,751

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、股本投資、衍生金融工具資產及其它非流動資產。

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

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷		
- 酒店及會所物業、廠房及設備	283	285
- 租賃土地	7	7
總折舊及攤銷	290	292
員工成本 (附註 (i))	1,006	1,004
核數師酬金		
- 核數服務	8	8
- 其它服務*	-	-
確認買賣物業的成本	(134)	131
投資物業租金收入總額	(14,279)	(14,304)
投資物業直接營運支出	1,696	1,652
利息收入 (附註 (ii))	(37)	(24)
股本投資股息收入	(117)	(82)
出售機器及設備之虧損	-	3

*總額少於港幣一百萬元。

附註：

- (i) 截至二〇一九年十二月三十一日止年度，員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣四千八百萬元（二〇一八年：港幣五千萬元）。
- (ii) 截至二〇一九年十二月三十一日止年度，由財務資產(主要為銀行存款)所得的利息收入為港幣三千七百萬元（二〇一八年：港幣二千四百萬元），並以攤銷成本入賬。

4. 財務支出

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	750	582
其它借款	228	153
總利息支出	<u>978</u>	<u>735</u>
其它財務支出	61	97
減：撥作資產成本	(41)	(17)
	<u>998</u>	<u>815</u>
其它借款之公允價值虧損	9	-
總額	<u>1,007</u>	<u>815</u>

5. 所得稅

於綜合損益表內扣除／（抵免）的稅項包括如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
- 本年度稅項準備	1,851	1,904
- 以往年度稅項準備之(高估)/低估	(9)	23
香港以外地區		
- 本年度稅項準備	102	6
- 以往年度稅項準備之高估	-	(17)
	<u>1,944</u>	<u>1,916</u>
中國內地土地增值稅	<u>1</u>	<u>2</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	16	76
總額	<u>1,961</u>	<u>1,994</u>

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一八年：16.5%）稅率計算。
- b. 截至二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅按照 25%（二〇一八年：25%）稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10%稅率計算。
- c. 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎 30%至 60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 截至二〇一九年十二月三十一日止所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣二千一百萬元（二〇一八年：港幣一億零二百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣三十九億二千八百萬元（二〇一八年：港幣一百八十億二千七百萬元）及按三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇一八年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度沒有潛在攤薄普通股。

7. 股東應佔股息

	二〇一九年 每股港幣元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 每股港幣元	二〇一八年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之 首次中期股息	1.10	3,340	1.05	3,188
結算日後宣布派發之 第二次中期股息 (附註(b))	0.93	2,824	1.05	3,188
	2.03	6,164	2.10	6,376

- (a) 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億三千六百萬股（二〇一八年：三十億三千六百萬股）已發行普通股計算，並沒有在結算日確認為負債。
- (b) 二〇一八年第二次中期股息為港幣三十一億八千八百萬元已於二〇一九年批准及派發。

8. 應收貿易及其它賬項

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

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	271	409
三十一日至六十日	32	40
六十一日至九十日	14	9
九十日以上	15	10
	<hr/>	<hr/>
	332	468
其它應收賬項及預付款項	553	405
	<hr/>	<hr/>
	885	873
	<hr/>	<hr/>

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

9. 應付貿易及其它賬項

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

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	133	128
三十一日至六十日	7	19
六十一日至九十日	1	7
九十日以上	10	7
	<hr/>	<hr/>
	151	161
租金及客戶按金	3,761	3,579
建築成本應付賬項	615	1,005
應付合營公司款項	1,589	1,593
其它應付賬項	2,268	2,013
	<hr/>	<hr/>
	8,384	8,351
	<hr/>	<hr/>

10. 財務業績審閱

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

企業管治守則

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

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

購買、出售或贖回證券

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

第二次中期股息及股東週年大會相關日期

第二次中期股息

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

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

股東週年大會

除權基準日	二〇二〇年四月二十八日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二〇年四月二十九日（星期三）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二〇年五月四日（星期一）至 二〇二〇年五月七日（星期四）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二〇年五月四日（星期一）
股東週年大會日期及時間	二〇二〇年五月七日（星期四）上午十一時十五分

凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二〇年四月二十九日（星期三）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓的卓佳證券登記有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二〇年三月五日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士和許仲瑛先生，以及五位獨立非執行董事歐肇基先生、梁君彥議員、奚安竹先生、韋理信先生和楊永強教授。