

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。



恒隆地產有限公司
HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：00101）

2019 年度全年業績

目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	19
綜合財務報表附註	22
其他資料	35
詞彙	37

財務摘要

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

業績

	2019 年	2018 年	變幅
收入	8,852	9,408	-6%
物業租賃	8,556	8,181	5%
物業銷售	296	1,227	-76%
營業溢利	6,487	6,822	-5%
物業租賃	6,325	6,060	4%
物業銷售	162	762	-79%
股東應佔純利	6,172	8,078	-24%
每股盈利 (港元)	\$1.37	\$1.80	-24%
每股股息 (港元)	\$0.76	\$0.75	1%
中期 (已派發)	\$0.17	\$0.17	-
末期 (建議)	\$0.59	\$0.58	2%

基本業績

	2019 年	2018 年	變幅
股東應佔基本純利	4,474	4,093	9%
物業租賃	4,338	3,361	29%
物業銷售	136	732	-81%
每股基本盈利 (港元)	\$0.99	\$0.91	9%

財務狀況

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	變幅
股東權益	138,669	137,561	1%
資產淨值	147,812	143,594	3%
淨債項	26,367	14,890	77%
財務比率			
淨債項股權比率	17.8%	10.4%	7.4 個百分點
債項股權比率	20.1%	19.0%	1.1 個百分點
股東應佔每股資產淨值 (港元)	\$30.8	\$30.6	1%

業務回顧

綜合業績

截至 2019 年 12 月 31 日止財政年度，恒隆地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的內地物業組合增長強勁和持續擴展，而香港物業組合亦有穩健表現，即使在人民幣兌港幣貶值 4.3% 的情況下，我們的核心物業租賃業務收入按年增加 5%。在報告年內，由於住宅單位銷售減少，物業銷售收入下跌 76% 至港幣 2.96 億元。因此，恒隆地產在報告期內的總收入下跌 6% 至港幣 88.52 億元，總營業溢利減少 5% 至港幣 64.87 億元。

股東應佔基本純利增加 9% 至港幣 44.74 億元。每股基本盈利相應增加至港幣 0.99 元。在計入物業重估收益和其相關所得稅及非控股權益的影響後，股東應佔純利下跌 24% 至港幣 61.72 億元，而每股盈利亦相應減少至港幣 1.37 元。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2019 年	2018 年	變幅	2019 年	2018 年	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	8,556	8,181	5%	6,325	6,060	4%
內地	4,544	4,244	7%	2,938	2,739	7%
香港	4,012	3,937	2%	3,387	3,321	2%
物業銷售	296	1,227	-76%	162	762	-79%
總計	8,852	9,408	-6%	6,487	6,822	-5%

股息

董事局建議以現金方式派發 2019 年度末期股息，每股港幣 5 角 9 仙（2018 年度：港幣 5 角 8 仙）。末期股息將於 2020 年 5 月 20 日派發予於 2020 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 7 仙（2018 年度：港幣 1 角 7 仙），2019 年度的全年股息為每股港幣 7 角 6 仙（2018 年度：港幣 7 角 5 仙）。

物業租賃

在中美貿易糾紛和香港社會動盪的環境下，我們的物業租賃業務在收入和溢利方面仍錄得溫和增長。物業租賃的總收入增加 5% 至港幣 85.56 億元，其中有 53% 來自內地業務。內地租賃物業以人民幣計值的收入按年錄得 12% 的增長，而香港物業租賃組合在社會動盪的陰霾下仍錄得 2% 的增長。

2019 年，香港的整體零售市場氣氛持續疲弱，其按年增幅在 2 月後經已呈下跌趨勢，反映零售市場疲弱的情況已於 6 月發生的社會動盪前出現，加上訪港旅客數字自第三季度起急劇下跌，導致零售市場於 2019 年 11 月按年萎縮 23.6%。零售額於 2019 年下半年失去增長動力，此情況在銅鑼灣及旺角等熱門旅遊區尤其顯著。然而，由於我們在香港的物業租賃組合並非以旅客為主要客戶群，而且分布於多個地區，因此，我們在報告年內的租賃收入能夠維持溫和增長。

內地方面，2019 年首三個季度的國內生產總值增長達 6.2%，而總零售額則保持 8.2% 的強勁增長。政府的利好措施及較 2018 年疲弱的人民幣匯率持續刺激國內消費增長及海外消費回流國內。內地奢侈品零售額增長顯著，部分可能歸因於香港的社會局勢而減少了國內旅客訪港，導致本港銷售額回流到國內。

顧客互動

以客為尊的策略是我們的業務核心，我們透過持續發展及投資於多項措施，以提升顧客體驗和忠誠度。於 2018 年，我們的會員計劃「恒隆會」分別在上海恒隆廣場及濟南恒隆廣場成功推出後，此計劃於 2019 年擴展至無錫恒隆廣場、昆明恒隆廣場、上海港匯恒隆廣場及瀋陽皇城恒隆廣場四個項目。此計劃的會員可享一系列的個人化服務及參與專享活動，此等體驗對提升顧客忠誠度及促進本公司與顧客及租戶的關係起關鍵作用。此外，我們繼續發揮科技的優勢，於年內推出汽車搜尋功能及停車場電子收費系統，以提升顧客體驗。於 2019 年，我們在所有內地商場全面推出 SmartPOS，此綜合系統不僅支援手機支付，亦可無縫地記錄「恒隆會」獎勵積分和在商場內進行針對性的營銷推廣。

持續量度顧客滿意度是我們探索如何改善顧客體驗的關鍵。我們透過線上顧客調查和參考「恒隆會」會員的淨值推薦分數 (Net Promoter Score)，以了解顧客的整體滿意度。

內地

於 2019 年，我們的內地物業租賃組合表現令人鼓舞。當中，多個新物業於 2019 年第三季度開始營業，包括昆明恒隆廣場的商場與辦公樓、無錫恒隆廣場的第二座辦公樓，以及瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店。總收入上升 12% 至人民幣 40.03 億元，倘撇除新物業的影響，收入增長則為 10%。營業溢利在計及新物業於開始營運初期的虧損後錄得 12% 的增長，而期內的平均邊際利潤率為 65%。

內地投資組合持續其增長動力。以人民幣計算，2019 年上半年和下半年的收入按年分別增加 7% 和 16%。特別是上海以外地區物業的收入年內增長 19%，當中下半年增長 24%。上海兩個物業的收入亦按年增長 8%，而下半年增長達 12%。

我們在內地現有的八個商場之收入均錄得顯著升幅，加上於 2019 年 8 月新開幕的昆明恒隆廣場帶來的收入，帶動整體內地業務組合的收入增長。總體而言，我們的內地商場收入上升 14% 至人民幣 31.29 億元。上海零售物業的收入按年上升 11%，其中上海恒隆廣場保持強勁增長動力，增幅達 14%，而上海港匯恒隆廣場因翻新工程令租賃收入受短暫影響，錄得 6% 的較溫和增長。上海以外地區的所有現有物業在租賃收入方面均表現良好，整體增幅為 14%。

我們在內地的辦公樓組合於 2019 年的總收入較去年增長 3% 至人民幣 8.45 億元。在上海辦公樓市場競爭激烈和供應增加的情況下，上海恒隆廣場的辦公樓仍錄得按年 1% 的穩定收入增長。所有辦公樓的收入佔我們內地物業租賃收入總額的 21%。

內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	收入 (人民幣百萬元)			租出率*	
	2019 年	2018 年	變幅	商場	辦公樓
上海恒隆廣場	1,696	1,554	9%	99%	93%
上海港匯恒隆廣場	853	803	6%	91%	不適用
瀋陽皇城恒隆廣場	194	162	20%	95%	不適用
瀋陽市府恒隆廣場#	257	216	19%	94%	87%
濟南恒隆廣場	322	292	10%	98%	不適用
無錫恒隆廣場#	289	252	15%	95%	65%
天津恒隆廣場	186	179	4%	89%	不適用
大連恒隆廣場	152	119	28%	82%	不適用
昆明恒隆廣場#	54	-	不適用	82%	13%
總計	4,003	3,577	12%		
<i>總計等值港幣 (百萬元)</i>	4,544	4,244	7%		

* 租出率皆為於 2019 年 12 月 31 日。

2019 年新開幕的物業包括：瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店、無錫恒隆廣場的第二座辦公樓，以及昆明恒隆廣場的商場與辦公樓。

● *上海恒隆廣場*

上海恒隆廣場總收入上升 9% 至人民幣 16.96 億元，主要受其商場表現強勁所帶動。

上海恒隆廣場繼 2017 年完成資產優化計劃及於 2018 年推出會員計劃「恒隆會」後，其 Home to Luxury 的定位經已奠定。於 2019 年，我們繼續推動「恒隆會」會員計劃，進一步培養顧客忠誠度及推動租戶零售額增長，其中重點活動為 Home to Luxury 派對，此活動增強了我們與尊貴的業務合作夥伴和顧客的互動。因此，上海恒隆廣場連續第三年實現收入和零售額雙位數字增長，分別為 14% 和 21%。於 2019 年底，商場經已幾乎全部租出。

面對附近甲級辦公樓的大量新增供應，我們透過積極招租及引入優質長期租戶，成功令平均租出率有所提升。上海恒隆廣場兩座辦公樓的收入按年增加 1% 至人民幣 6.30 億元，租出率於 2019 年底下跌兩個百分點至 93%。

- 上海港匯恒隆廣場（商場部分）

上海港匯恒隆廣場的收入增加 6% 至人民幣 8.53 億元，主要受惠於在 2018 年 9 月重新開業的北座之全年收入及於 2019 年 6 月重開的地庫所帶來的收入。北座設有各種生活時尚品牌以及一間經翻新的電影院，大受年輕富裕消費者的歡迎。多元化的餐飲選擇亦是商場成功定位的一大要素。涵蓋南座主體及地庫的第二期翻新計劃正分階段完成，此區域亦已局部重新開放。全新化妝品專區吸引多個國際頂級品牌和快時尚零售商進駐，為剛完成翻新工程的地庫注入新動力。位於南座中庭的奢侈品旗艦店於 2019 年 12 月開始營業。整個南座翻新工程預期於 2020 年第三季度完成。

- 瀋陽皇城恒隆廣場

在租出率上升及營業租金上調的帶動下，瀋陽皇城恒隆廣場的租金收入增加 20% 至人民幣 1.94 億元。零售額上升 20%，反映商場已成功定位為中街和瀋陽市的主要生活時尚購物中心。國際運動品牌和潮流生活時尚品牌在年內均錄得驕人的銷售成績。經翻新的三樓兒童區已於第二季開放，令租戶組合更為多元化及吸引了更多家庭客戶人流。租出率上升七個百分點至 95%。於 2019 年 12 月，會員計劃「恒隆會」亦於瀋陽皇城恒隆廣場推出。

- 瀋陽市府恒隆廣場

瀋陽市府恒隆廣場的總收入按年增加 19% 至人民幣 2.57 億元，主要受惠於新開幕的瀋陽康萊德酒店及辦公樓的收入增加。

瀋陽市府恒隆廣場的商場收入及零售額分別按年上升 3% 及 6%，反映我們透過重整租戶組合及擴闊租戶類別，以應對奢侈品零售界的激烈競爭所作的努力。在引入針對家庭和兒童客戶群的優質餐飲租戶和商店後，租出率上升一個百分點至 94%。此外，部分國際品牌於商場一樓設置期間限定店，以此打進瀋陽市場。

受惠於辦公樓高區的六個樓層自 2018 年下半年起可供出租所帶來的全年收入，瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入按年增加 8% 至人民幣 1.27 億元。在辦公樓市場供應增加的情況下，瀋陽市府恒隆廣場辦公樓於年底的租出率下跌一個百分點至 87%。

位於辦公樓頂部 19 層的五星級瀋陽康萊德酒店擁有 315 間客房，自 2019 年 9 月開業起首四個月錄得人民幣 2,900 萬元的收入。作為我們內地物業組合中的首間酒店，瀋陽康萊德酒店以站在瀋陽高端市場的尖端為定位，預期可成為市內商務及社交聚會場所的熱點，亦可進一步鞏固瀋陽市府恒隆廣場作為高級購物中心和商務核心的地位。

- 濟南恒隆廣場

濟南恒隆廣場的商場收入按年增加 10% 至人民幣 3.22 億元。收入增長主要由於租金上調，以及租出率上升兩個百分點至 98% 所致。零售額亦上升 6%。透過在商場一樓加強多元化的租戶組合，以及引入全新的時尚輕奢品牌和新開設的星巴克臻選和喜茶旗艦店，商場成功錄得更高的平均租金和零售額。此外，商場分別於第四層及頂層增設運動區和提供餐飲選擇，藉以優化較高樓層的主題區。

「恒隆會」自 2018 年 12 月在濟南恒隆廣場推出後大獲好評。租戶零售額和營業租金亦因與租戶合作，及向會員推出專享優惠和舉辦會員活動而錄得增幅。

- 無錫恒隆廣場

整個無錫恒隆廣場物業組合的總收入錄得顯著增長，按年上升 15% 至人民幣 2.89 億元。

商場收入躍升 22%，主要由於重整租戶組合帶動營業租金上升、租金上調以及租出率上升而有所增加。商場亦於 2019 年 5 月推出「恒隆會」，令零售額激增 21%，租出率亦增加六個百分點至 95%。部分奢侈品牌在無錫恒隆廣場開店後，整合了當地的其他門店。我們預期未來一年將會有更多品牌搬遷至無錫恒隆廣場。

隨着面積達 54,000 平方米的第二座辦公樓於 2019 年 8 月開幕，兩座辦公樓的總收入於 2019 年維持於人民幣 8,300 萬元。第一座辦公樓的租出率於 2019 年底增加四個百分點至 90%。

- 天津恒隆廣場

天津恒隆廣場的商場收入按年上升 4% 至人民幣 1.86 億元。於 2019 年 8 月，星巴克於歷史悠久的地標——浙江興業銀行大樓內開設了一間獨特的旗艦店。第四層的一部分亦被改建為主題區，以吸引年輕客戶群。同時，商場亦透過引入更多運動品牌和生活時尚品牌，令整體租戶組合更趨多元化。因此，零售額上升 5%。但由於租戶組合優化仍在進行中，租出率下跌一個百分點至 89%。

- 大連恒隆廣場

受惠於潮流生活時尚及餐飲租戶的業務增長，大連恒隆廣場於 2019 年取得卓越的成績，收入和零售額分別大幅提升 28% 及 29%。租出率亦增加三個百分點至 82%。大連恒隆廣場第二期預期於 2020 年分階段開幕，屆時將迎來更多奢侈品牌進駐。

- 昆明恒隆廣場

昆明恒隆廣場的商場及辦公樓是我們於內地西南部的首個項目，於 2019 年 8 月底開業，並在報告年內錄得人民幣 5,400 萬元的收入。

商場於 2019 年的收入為人民幣 4,900 萬元。商場以昆明首選的奢侈品及生活時尚購物中心為定位，預期有更多國際奢侈品牌於 2020 年進駐，此定位可獲進一步鞏固。商場於年底的租出率為 82%。

面積達 153,000 平方米的辦公樓在啟用後四個月期間，錄得人民幣 500 萬元的租金收入。辦公樓於 2019 年底的租出率為 13%。

香港

與香港許多企業一樣，我們在香港的租賃物業表現受到社會動盪的負面影響。總收入錄得溫和增長，上升 2% 至港幣 40.12 億元，而營業溢利亦同樣上升 2%，租賃邊際利潤率則維持於 84%。

由於訪港旅客大幅減少、交通服務受阻以及商舖關門等因素，所有行業的零售額無可避免地出現大幅下滑。儘管如此，山頂廣場在經過兩年的資產優化計劃後如期開業，對 2019 年的零售額和租金收入作出正面貢獻。

香港物業租賃組合

	收入 (港幣百萬元)			租出率*
	2019 年	2018 年	變幅	
商舖	2,374	2,326	2%	98%
辦公樓及工業 / 辦公樓	1,315	1,286	2%	93%
住宅及服務式寓所	323	325	-1%	74%
總計	4,012	3,937	2%	

* 租出率皆為於 2019 年 12 月 31 日。

● 商舖

我們的香港商舖組合收入按年增加 2% 至港幣 23.74 億元。總零售額按年下跌 4%，而下半年的零售額比 2018 年同期下滑 17%。2019 年底的租出率則較去年增加三個百分點至 98%。

受香港社會動盪影響，**銅鑼灣商舖組合**受到的打擊最為沉重，其收入按年減少 1% 至港幣 6.28 億元。零售額下跌 10%，而租出率亦減少兩個百分點至 97%。

我們的旺角商舖組合亦因社會動盪受到嚴重影響。**旺角雅蘭中心及家樂坊**的收入上半年增加 6%。被零售市場的顯著放緩所抵銷後，全年收入增長放緩至 3%。零售額下跌 1%。兩項物業於報告日均維持悉數租出。

因屬於社區購物商場，**港島東的康怡廣場及九龍東的淘大商場**受到社會政治事件的影響較小，錄得 2%至 3%的收入增長。前者主要由於 AEON STYLE 的租金上調，而後者受惠於餐飲租戶組合的提升，以及在 2018 年 8 月開業的 UA 淘大電影院。零售額方面，兩個商場均錄得 3%的減幅。

山頂廣場自 2018 年 10 月因進行大型資產優化計劃而關閉後，於 2019 年下半年重新開業。儘管在充滿挑戰的時期重新開業，山頂廣場於報告日仍然錄得 91%的租出率。

- *辦公樓*

受惠於租金調升，香港辦公樓組合的收入按年增長 2%至港幣 13.15 億元。整體租出率下跌一個百分點至 93%。我們位於中環及旺角的辦公樓分別錄得 6%及 5%的收入增長。擁有不少半零售元素的銅鑼灣辦公樓組合，收入則下跌 4%。香港辦公樓租金佔香港總租賃收入的 33%。

- *住宅及服務式寓所*

住宅及服務式寓所的收入按年減少 1%至港幣 3.23 億元，主要由於康蘭居的租出率下跌所致。

物業銷售

年內，我們出售了一間位於藍塘道 23-39 號的大宅（2018 年：三間藍塘道大宅及九個浪澄灣單位）。物業銷售收入相應地按年減少 76% 至港幣 2.96 億元。物業銷售的邊際利潤率為 55%。

報告期內，我們亦出售了以往持作為投資物業的 111 個荔灣花園停車位。出售收益為港幣 6,900 萬元，已包含在物業之公允價值增加。

物業重估

於 2019 年 12 月 31 日，我們的投資物業總值為港幣 1,595.34 億元，香港物業組合和內地物業組合的價值分別為港幣 646.59 億元及港幣 948.75 億元。投資物業的價值由獨立估值師第一太平戴維斯於 2019 年 12 月 31 日進行估值。

我們錄得總重估收益港幣 87.97 億元（2018 年：港幣 41.70 億元），較 2018 年 12 月 31 日錄得的估值增加 5%。

內地投資物業錄得整體重估收益港幣 92.81 億元（2018 年：港幣 3.18 億元）；上海物業的重估收益獲強勁租金增長和預測，以及估值師縮窄資本化比率所支持，但二線城市的市場環境充滿挑戰，上海物業的部分重估收益被二線城市物業的重估虧損所抵銷。香港物業組合錄得重估虧損港幣 9.50 億元，反映社會動盪對經濟和零售額疲弱的不利影響，當中部分虧損被由待售物業轉至投資物業產生的收益港幣 4.66 億元所抵銷。因此，香港物業組合錄得整體重估虧損港幣 4.84 億元（2018 年：收益港幣 38.52 億元）。

物業發展及資本承擔

投資物業及待售物業的物業發展項目總值分別為港幣 276.02 億元和港幣 47.07 億元，當中包括位於內地的武漢、無錫、昆明、杭州及瀋陽項目，以及香港的重建項目。於報告日，我們對投資物業的發展項目資本承擔總額為港幣 260 億元。

內地

下一個投入營運的內地項目將會是**武漢恒隆廣場**，包括一座高級商場、一幢甲級辦公樓，以及可供出售的服務式寓所，其總樓面面積達 460,000 平方米。建築工程正按計劃進行，商場與辦公樓預期可於 2020 年完成。而招租活動已經展開，目前進度理想。三幢服務式寓所的建築工程已於 2019 年第一季展開，並預期於 2022 年第四季起分階段完成。

無錫恒隆廣場第二期包括可供出售的豪華服務式寓所及一間精品酒店，其總樓面面積達 108,000 平方米。整體發展藍圖已於 2019 年 3 月獲得批核。開挖工程於 2019 年 7 月展開，而項目預期將於 2023 年起完成。

昆明恒隆廣場發展項目的剩餘部分包括一座五星級酒店以及豪華級寓所。我們預期於 2020 年首季度取得規劃許可證，建築工程預期需時約四年完成。

杭州恒隆廣場是一個高端商業綜合體，地面總樓面面積達 194,100 平方米，並已於 2019 年 9 月開始動工發展。整個項目包括一個購物中心、五幢甲級辦公樓以及一間酒店。打樁工程已展開，項目預期於 2024 年起分階段落成。

瀋陽市府恒隆廣場剩餘階段的整體發展藍圖已於 2019 年 11 月提交審批，該發展項目的總樓面面積達 503,000 平方米，包括辦公樓、服務式寓所以及商舖。建築工程將由 2020 年開始分階段展開。

香港

我們聯同母公司恒隆集團有限公司於北角電氣道 226-240 號進行一項重建項目，以建造一座包括低層作商舖用途的甲級辦公樓，總樓面面積約為 105,000 平方尺。建築工程預期於 2022 年完成。

於 2019 年 4 月，我們透過強制拍賣，整合了牛頭角淘大工業村的所有業權。由於該地點鄰近九龍灣站以及將來落成的東九文化中心，淘大工業村將會重建為可供出售的住宅單位，而其低層部分將會作商舖用途。項目的總樓面面積約為 155,000 平方尺，預計於 2023 年完成。

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，以確保我們將有充足的財務資源，滿足經營需要及資本承擔，以及把握投資機會，實現長期發展。我們亦致力建立多元化的融資渠道，以降低財務風險。所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。

● 流動資金及財務管理

我們密切監察及檢視現金流量狀況和資金需求，以確保我們擁有高度的財務靈活性和流動性，同時減低淨財務費用。

於 2019 年 12 月 31 日，現金及銀行存款結餘總額為港幣 33.06 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 123.63 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。

債務組合管理方面，我們致力降低外匯風險、利率風險及再融資風險，並維持合適的人民幣／港幣／美元借款組合、定息／浮息債項組合、償還期分布以及多元化的融資渠道。

作為我們 ESG（環境，社會和管治）計劃的一部分，我們持續拓展取得綠色融資的渠道。於 2018 年，我們成為首間建立在岸綠色債券發行平台（綠色熊貓債券）的香港地產發展商，並首次發行人民幣 10 億元債券。為繼續致力於可持續發展，我們的綠色金融框架於 2019 年更臻完善。年內，我們於此框架下簽訂額度港幣 10 億元的綠色貸款融資。

於 2019 年 12 月 31 日，我們的債項總額為港幣 296.73 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 272.53 億元），其中約 39% 以人民幣計值。債項結餘按年增加乃由於支付內地與香港各項發展中項目的款項所致，當中包括杭州恒隆廣場地塊的 50% 末期付款。下表列示我們債務組合的構成：

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	5,764	19.4%	255	0.9%
人民幣浮息銀行貸款	10,443	35.2%	13,490	49.5%
固定利率債券	13,466	45.4%	13,508	49.6%
以美元計值	7,789	26.2%	7,832	28.7%
以港幣計值	4,563	15.4%	4,540	16.7%
以人民幣計值	1,114	3.8%	1,136	4.2%
債項總額	29,673	100%	27,253	100%

於報告日，整體債項組合的平均償還年期為 2.9 年（2018 年 12 月 31 日：3.3 年）。債項組合的償還期分布得宜，於六年期間償還。約 67% 的貸款於兩年後償還。

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	2,694	9.1%	2,414	8.8%
1 年後但 2 年內	7,235	24.4%	3,514	12.9%
2 年後但 5 年內	18,172	61.2%	17,900	65.7%
5 年後	1,572	5.3%	3,425	12.6%
債項總額	29,673	100%	27,253	100%

於 2019 年 12 月 31 日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 93.99 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 162.24 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 14.08 億美元及人民幣 90 億元，合共等值港幣 210.04 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 212.97 億元）。

- *負債率及利息保障倍數*

於 2019 年底，我們的淨債項結餘為港幣 263.67 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 148.90 億元）。淨債項股權比率為 17.8%（2018 年 12 月 31 日：10.4%），債項股權比率為 20.1%（2018 年 12 月 31 日：19.0%）。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，總借貸成本增加 12% 至港幣 14.75 億元。由於發展中項目的借貸成本資本化，以及採納了自 2019 年 1 月 1 日起生效之有關借貸成本資本化會計準則的修訂，年內計入損益表的淨額減少 96% 至港幣 4,600 萬元。

年內利息收入減少 67% 至港幣 1.46 億元，主要由於平均存款結餘在支付資本支出及杭州項目地價後下降所致。

2019 年利息收入淨額（即利息收入高於財務費用的部分）為港幣 1 億元（2018 年：利息支出淨額港幣 6.24 億元）。年內平均借貸利率下降至 4.8%（2018 年：4.9%）。

2019 年的利息保障倍數為 4 倍（2018 年：7 倍）。

- *外匯管理*

我們的業務所面對的外匯風險，主要源於內地業務以及兩張已發行各 5 億美元的債券。我們已採取適當的措施減低外匯風險。

現金及銀行存款結餘於報告日包括以下貨幣種類：

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	2,056	62.2%	4,673	37.8%
人民幣	1,150	34.8%	7,681	62.1%
美元	100	3.0%	9	0.1%
現金及銀行存款結餘總額	3,306	100%	12,363	100%

(a) 人民幣外匯風險

我們的人民幣外匯風險主要來自內地附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險。

於 2019 年 12 月 31 日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約 63%。由於人民幣兌港幣在兩個資產負債表日之間減值約 2.2%，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重新換算虧損為港幣 20.28 億元（2018 年：港幣 36.58 億元）。重新換算虧損已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

我們以內地營運所得的現金流、人民幣借貸以及來自香港的注資，提供資金予其在內地的業務及發展中項目。我們已採取系統性方針以降低貨幣風險，並嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港幣之走勢採取任何投機行為。我們會考慮法規規限、項目發展進度及營商環境等多項因素，定期進行業務檢討以評估內地項目的資金需求，並根據定期評估的結果對融資規劃作出適當的調整。

(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 77.89 億元)。相關的外匯風險以兩份同等值的美元／港幣貨幣掉期合約對沖。訂立掉期合約旨在有效固定其後支付利息和償還本金的美元兌港幣匯率。

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

- 資產抵押

於 2019 年 12 月 31 日，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於 2019 年 12 月 31 日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

展望

儘管中美貿易關係緊張、英國脫歐、人民幣貶值及香港社會動盪造成不確定性，我們對整體物業租賃業務仍保持樂觀態度。受助於內地零售業和新物業帶來的收益，我們的收入將有所增長。

隨着我們加快引入更多奢侈品牌，內地物業組合將繼續受惠於奢侈品消費的回流趨勢。奢侈品牌新店的進駐將持續至 2020 年及往後的時間，開店地點包括上海恒隆廣場、上海港匯恒隆廣場、無錫恒隆廣場及大連恒隆廣場等現有物業，以及昆明恒隆廣場及武漢恒隆廣場等新物業。

我們在全國推出會員計劃「恒隆會」，憑藉數據開採的優勢和以客為本的方針，致力促進與租戶進行更廣泛的協作。

我們亦在科技輔助的顧客體驗方面努力不懈，務求在這方面佔得先機，並設法提升商場、停車場和其他接觸點的服務水平，以便與消費者、辦公樓租戶及他們的客戶進行更直接的交流。

我們將按市況繼續減持香港的住宅單位，並透過出售非核心物業，積極從我們的資產組合體現更高價值。

物業發展方面，香港兩項重建項目的工程經已展開。在內地，我們擬出售四個混合用途項目中的豪華服務式寓所。武漢項目服務式寓所的建築工程經已動工，而無錫、昆明及瀋陽項目之相關工程亦將分階段展開。

隨着我們的母公司恒隆集團於 2020 年慶祝成立 60 周年，我們將繼續尋找機會，擴大香港和內地的投資組合，最終為股東和利益相關者帶來可持續的回報。

綜合損益表
截至 2019 年 12 月 31 日止年度（經審核）

	附註	2019		2018	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬	人民幣百萬
<i>資料僅供參考</i>					
收入	2(a)	8,852	9,408	7,810	7,914
直接成本及營業費用		(2,365)	(2,586)	(2,090)	(2,173)
		6,487	6,822	5,720	5,741
其他收入淨額	3	9	93	8	78
行政費用		(593)	(637)	(524)	(539)
未計入物業之公允價值變動					
來自營業的溢利		5,903	6,278	5,204	5,280
物業之公允價值淨增加	2(b)	8,797	4,170	7,869	3,531
已計入物業之公允價值變動					
來自營業的溢利		14,700	10,448	13,073	8,811
利息收入		146	445	127	373
財務費用		(46)	(1,069)	(41)	(902)
利息收入/(支出)淨額	4	100	(624)	86	(529)
應佔合營企業溢利		9	97	8	82
除稅前溢利	2(b) & 5	14,809	9,921	13,167	8,364
稅項	6(a)	(5,009)	(1,269)	(4,476)	(1,114)
年度溢利		9,800	8,652	8,691	7,250
應佔年度溢利：					
股東		6,172	8,078	5,440	6,763
非控股權益		3,628	574	3,251	487
		9,800	8,652	8,691	7,250
每股盈利	8(a)				
基本		港幣1.37元	港幣1.80元	人民幣1.21元	人民幣1.50元
攤薄		港幣1.37元	港幣1.80元	人民幣1.21元	人民幣1.50元

綜合損益及其他全面收入表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度 (經審核)

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	資料僅供參考	
				2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
年度溢利		9,800	8,652	8,691	7,250
其他全面收入	6(b)				
已經或其後可被重新分類至 損益之項目：					
匯兌儲備之變動：					
換算至列報貨幣產生之匯兌差異		(2,048)	(3,658)	925	2,801
淨投資對沖 - 收益淨額		20	-	18	-
對沖儲備之變動：					
公允價值變動之有效部分		82	(4)	72	(7)
轉出至損益淨額		54	(5)	48	(1)
不會被重新分類至損益之項目：					
權益投資之公允價值變動淨額		(6)	8	(5)	7
		(1,898)	(3,659)	1,058	2,800
年度全面收入總額		7,902	4,993	9,749	10,050
應佔年度全面收入總額：					
股東		4,415	4,703	6,511	9,565
非控股權益		3,487	290	3,238	485
		7,902	4,993	9,749	10,050

綜合財務狀況表
於 2019 年 12 月 31 日 (經審核)

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	資料僅供參考	
				2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	159,534	136,676	142,956	119,895
發展中投資物業	9	27,602	31,186	24,726	27,325
其他物業、廠房及設備		234	216	210	189
		187,370	168,078	167,892	147,409
合營企業權益		1,296	1,330	1,162	1,168
其他資產		87	93	78	82
銀行存款		-	1,853	-	1,628
		188,753	171,354	169,132	150,287
流動資產					
現金及銀行存款		3,306	10,510	2,963	9,222
應收賬款及其他應收款	10	2,279	2,046	2,042	1,794
待售物業		5,642	2,442	5,057	2,145
待出售之資產	12	-	101	-	89
		11,227	15,099	10,062	13,250
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		2,694	2,414	2,414	2,116
應付賬款及其他應付款	11	8,911	5,974	7,986	5,236
租賃負債		23	22	21	19
應付稅項		809	533	725	470
與待出售之資產 直接相關之負債	12	-	3	-	3
		12,437	8,946	11,146	7,844
流動(負債) / 資產淨值		(1,210)	6,153	(1,084)	5,406
資產總值減流動負債		187,543	177,507	168,048	155,693
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		26,979	24,839	24,182	21,792
租賃負債		293	298	262	261
遞延稅項負債		12,459	8,776	11,161	7,690
		39,731	33,913	35,605	29,743
資產淨值		147,812	143,594	132,443	125,950
資本及儲備					
股本		39,915	39,915	37,433	37,433
儲備		98,754	97,646	86,820	83,231
股東權益		138,669	137,561	124,253	120,664
非控股權益		9,143	6,033	8,190	5,286
總權益		147,812	143,594	132,443	125,950

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有有關截至 2019 年及 2018 年 12 月 31 日止兩個年度之財務資料。按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節，此財務資料雖不構成恒隆地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已按照香港公司條例第 662(3)節及附表 6 的第 3 部遞交截至 2018 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至 2019 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第 406(2)，407(2)及(3)節提出其他聲明。

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於個別《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》之適用披露。

香港會計師公會頒布了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 16，租賃和 HKAS 23，借貸成本之修訂以外，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。本集團並無採納尚未於本會計期間生效之新準則或詮釋。

除以下所述之變動，本年度財務報表所採用之會計政策與截至 2018 年 12 月 31 日止年度之本集團年度財務報表所採用的保持一致。

1. 編製基準 (續)

採納 HKFRS 16 的影響

HKFRS 16 取代 HKAS 17，租賃，及相關詮釋，HK(IFRIC) 4，決定一項安排是否包含租賃、HK(SIC) 15，營業租賃：誘因及 HK(SIC) 27，評估涉及租賃之法律形式之交易實質。

本集團因採納 HKFRS 16 而產生之重大會計政策變動概述如下。

作為承租方

作為承租方，本集團先前按 HKAS 17 將租賃分類為營業租賃或融資租賃乃根據評估租賃是否將相關資產擁有權之絕大部分風險及利益轉移至本集團。根據 HKFRS 16，當本集團為承租方時，必需資本化所有租賃，包括先前按 HKAS 17 分類的營業租賃。

本集團決定對租賃期限為 12 個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃採用確認豁免。對於其他的資產租賃，本集團確認使用權資產及租賃負債。

作為出租方

HKFRS 16 並沒有重大改變出租方根據 HKAS 17 對租賃的會計處理法。

披露

HKFRS 16 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評估租賃對本集團的財務狀況、財務表現及現金流的影響。

過渡

本集團根據修改追溯法，以 2019 年 1 月 1 日為初始日期採納 HKFRS 16，首次採納的累計影響於 2019 年 1 月 1 日的期初餘額確認。

1. 編製基準 (續)

採納 HKFRS 16 的影響 (續)

(a) 原先根據 HKAS 17 分類為營業租賃的租賃

於過渡時，租賃負債以剩餘租賃付款的現值計量，並按本集團於 2019 年 1 月 1 日的遞增借款利率貼現。使用權資產按等同於租賃負債的金額計量，並經調整任何預付或應計租賃付款的金額。

就原先根據 HKAS 17 分類為營業租賃的租賃而言，本集團在應用 HKFRS 16 時，使用以下實務中的簡易處理方法：

- 對於自 2019 年 1 月 1 日起剩餘租賃期少於 12 個月的租賃，採納豁免不確認使用權資產和負債；和
- 在初始採納日計量使用權資產時不包括初始直接費用。

(b) 原先根據 HKAS 17 分類為融資租賃的租賃

就原先根據 HKAS 17 分類為融資租賃的租賃而言，於 2019 年 1 月 1 日的使用權資產及租賃負債的賬面值釐定為緊接該日期根據 HKAS 17 的租賃資產及租賃負債的賬面值。該會計項目由「融資租賃承擔」改名為「租賃負債」。

對綜合財務報表的影響

於過渡至 HKFRS 16 時，港幣 3.20 億元已從融資租賃承擔重新分類為租賃負債，而本集團亦確認額外港幣 1,100 萬元的使用權資產及港幣 1,100 萬元的租賃負債。此使用權資產在投資物業內呈列，對期初權益餘額沒有影響。

當計量此等租賃負債，本集團把租賃付款按其於 2019 年 1 月 1 日的遞增借款利率貼現，所採用的加權平均利率為 5%。

1. 編製基準 (續)

2015-2017 年度 HKFRSs 之改進：HKAS 23 之修訂

HKAS 23 之修訂釐清用於計算合資格借貸成本的一般借貸池僅排除融資予仍在開發中或建設中的合資格資產的專項借貸。旨在融資予現已可投入擬定用途或銷售的合資格資產、或任何非合格資產之專門借貸皆包含在該一般借貸池中。

對綜合財務報表的影響

根據過渡條文，本集團應用此修定於 2019 年 1 月 1 日（首次採納之日期）或以後產生的借貸成本。因此，截至 2019 年 12 月 31 日止，額外港幣 6.07 億元借貸成本被資本化至發展中物業。

然而，額外資本化並未重大地影響整體年度溢利或按公允價值列賬的發展中物業的賬面價值。

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附加的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2018 年的相同基準編製。

2. 收入及分部資料

本集團按所提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。這些分部分別是內地的物業租賃、香港的物業租賃、內地的物業銷售及香港的物業銷售。

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內地和香港之銷售物業。

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、現金及銀行存款和待出售之資產除外。分部資產包括以公允價值列賬之投資物業，但分部溢利並不包括物業之公允價值變動。本集團管理層以集團為基礎監控及管理所有負債，因此並無呈列分部負債。

(a) 收入分項

本年的收入分析如下：

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
在 HKFRS 16 (2018: HKAS 17)，租賃，的範疇：		
租金收入	7,713	7,344
在 HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，的範疇：		
已建成物業之銷售	296	1,227
物業管理費和物業租賃其他收入	843	837
	1,139	2,064
	8,852	9,408

2. 收入及分部資料 (續)
(b) 分部收入及業績

	收入		除稅前溢利	
	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
分部				
物業租賃				
- 內地	4,544	4,244	2,938	2,739
- 香港	4,012	3,937	3,387	3,321
	8,556	8,181	6,325	6,060
物業銷售				
- 內地	-	-	(2)	-
- 香港	296	1,227	164	762
	296	1,227	162	762
分部總額	8,852	9,408	6,487	6,822
其他收入淨額			9	93
行政費用			(593)	(637)
未計入物業之公允價值變動來自 營業的溢利			5,903	6,278
物業之公允價值淨增加/(減少)			8,797	4,170
- 於香港之物業租賃 (附註)			(950)	3,852
- 於內地之物業租賃 (附註)			9,281	318
- 於香港之待售物業轉至投資物業			466	-
利息收入/(支出)淨額			100	(624)
- 利息收入			146	445
- 財務費用			(46)	(1,069)
應佔合營企業溢利			9	97
除稅前溢利			14,809	9,921

附註：由外部獨立專業估值師提供的內地投資物業估值的整體增長，反映上海物業的估值增加。此乃歸因於上海物業的租金增長、經營業績和估值時採用的租金預測。專業估值師於上海物業所採用的資本化比率降低了 2%，界乎 5.5%-6.25% 之間，這是考慮到隨着資產優化計劃完成、因獲得新租賃而風險溢價下降，以及為配合市場預期。上海物業的重估收益部分被二線城市物業的重估虧損抵銷。估值師下調二線城市物業估值中採用的租金預測，以反映市場環境充滿挑戰，特別是這些地區的辦公樓供應和競爭加劇。香港投資物業的估值下跌，反映在社會動蕩的影響下，租金增長前景欠佳。

2. 收入及分部資料 (續)

(c) 分部資產總值

	資產總值	
	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
分部		
物業租賃		
- 內地	123,824	103,489
- 香港	65,824	66,634
	189,648	170,123
物業銷售		
- 內地	1,604	-
- 香港	4,039	2,443
	5,643	2,443
分部總額	195,291	172,566
合營企業權益	1,296	1,330
其他資產	87	93
現金及銀行存款	3,306	12,363
待出售之資產	-	101
資產總值	199,980	186,453

3. 其他收入淨額

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
權益投資股息收入	3	-
現金流量對沖的無效部分	1	(1)
出售投資物業收益	-	71
出售待出售之資產收益	-	25
其他	5	(2)
	9	93

4. 利息收入/(支出)淨額

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
銀行存款利息收入	<u>146</u>	<u>445</u>
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,415	1,271
租賃負債之利息	16	16
其他借貸成本	44	33
借貸成本總額	<u>1,475</u>	<u>1,320</u>
減：借貸成本資本化	(1,429)	(251)
財務費用	<u>46</u>	<u>1,069</u>
利息收入/(支出)淨額	<u>100</u>	<u>(624)</u>

5. 除稅前溢利

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	121	373
職工成本（附註）	1,340	1,338
折舊	<u>50</u>	<u>45</u>

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 6,700 萬元（2018 年：港幣 7,100 萬元）。假若計入於損益表內並未確認的金額，包括資本化至發展中投資物業的金額，職工成本則為港幣 16.04 億元（2018 年：港幣 15.68 億元）。

6. 稅項

- (a) 香港利得稅稅項撥備乃按年度之估計應課稅溢利以 16.5% (2018 年:16.5%) 計算。內地所得稅為內地企業所得稅按 25% (2018 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之股息派發適用稅率為 5% (2018 年: 5%)。

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
本年稅項		
香港利得稅	470	482
過往年度少提撥備	4	7
	<u>474</u>	<u>489</u>
內地所得稅	669	635
本年稅項合計	<u>1,143</u>	<u>1,124</u>
遞延稅項		
物業之公允價值變動	3,766	66
其他源自及撥回暫時性差額	100	79
遞延稅項合計	<u>3,866</u>	<u>145</u>
稅項支出總額	<u><u>5,009</u></u>	<u><u>1,269</u></u>

- (b) 截至 2019 年和 2018 年 12 月 31 日止年度，在其他全面收入下所示的項目均無稅務影響。

7. 股息

(a) 年度股息

	2019 年	2018 年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已宣布及派發中期股息每股港幣 1 角 7 仙 (2018 年：港幣 1 角 7 仙)	765	765
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 5 角 9 仙 (2018 年：港幣 5 角 8 仙)	2,653	2,609
	<u>3,418</u>	<u>3,374</u>

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至 2018 年 12 月 31 日止年度之末期股息港幣 26.09 億元（根據每股港幣 5 角 8 仙並按派息日之已發行股份總數計算），於截至 2019 年 12 月 31 日止年度批准及派發（2018 年：港幣 26.09 億元）。

8. 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2019 年	2018 年
	港幣百萬元	港幣百萬元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (股東應佔純利)	<u>6,172</u>	<u>8,078</u>

8. 每股盈利（續）

(a) (續)

	股份數目	
	2019 年	2018 年
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份 加權平均數（附註）	4,497,718,670	4,497,682,333

附註：於該兩個年度內，潛在普通股並不具攤薄作用，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

(b) 股東應佔基本純利（不包括物業公允價值變動，並扣除相關所得稅及非控股權益）之計算如下：

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
股東應佔純利	6,172	8,078
物業之公允價值變動之影響	(8,797)	(4,170)
相關所得稅之影響	3,842	66
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	38	(48)
	(4,917)	(4,152)
非控股權益	3,219	167
	(1,698)	(3,985)
股東應佔基本純利	4,474	4,093

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2019 年	2018 年
基本	港幣 0.99 元	港幣 0.91 元
攤薄	港幣 0.99 元	港幣 0.91 元

9. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置總計為港幣 162.70 億元（2018 年：港幣 121.13 億元）。添置發展中投資物業包括予杭州市國土資源局的尾款，以購入位於中國浙江省杭州市下城區的地塊，及因取得一組附屬公司的控制權而獲得的資產。

(b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業已於 2019 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。

10. 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：

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
未逾期或逾期少於 1 個月	23	13
逾期 1 至 3 個月	27	4
逾期 3 個月以上	2	2
	<u>52</u>	<u>19</u>

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。

(b) 本集團之其他應收款包括港幣 2.79 億元（2018 年：港幣 2.85 億元）於內地購買土地之押金。

11. 應付賬款及其他應付款

(a) 已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
3 個月內到期	3,995	1,737
3 個月後到期	816	850
	<u>4,811</u>	<u>2,587</u>

(b) 應付賬款及其他應付款包括一項應付同系附屬公司港幣 6.01 億元(2018 年：無)，該同系附屬公司為一個項目的聯營開發商，本集團和該同系附屬公司分別佔該項目 66.67% 和 33.33% 的權益。該項金額代表同系附屬公司對項目按比例作出的融資貢獻，並為無抵押、不計息及無固定還款期。

12. 待出售之資產

	2018 年 港幣百萬元
投資物業	<u>101</u>
遞延稅項負債	<u>3</u>

於 2018 年 12 月 31 日之結餘如下：

(a) 位於香港花園臺的一個住宅單位及多個停車位，已於 2019 年 4 月出售；及

(b) 位於香港浪澄灣的一個停車位的投資物業，已於 2019 年 2 月出售。

投資物業以公允價值入賬，此乃參考出售協議列明之商定銷售價格而釐定。

其他資料

僱員

於 2019 年 12 月 31 日，僱員人數為 4,626 人(包括香港僱員 1,181 人及內地僱員 3,445 人)。截至 2019 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 16.04 億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們會定期審視僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本公司設有僱員股份期權計劃，並為所有僱員提供專業的優質培訓。

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。

遵守企業管治守則

年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

審核委員會

截至 2019 年 12 月 31 日止年度的全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。本公司之核數師畢馬威會計師事務所，已審核恒隆地產的綜合財務報表，並無保留意見。

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期 (首尾兩天包括在內)	2020 年 4 月 24 日至 29 日
截止辦理股份過戶	2020 年 4 月 23 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2020 年 4 月 29 日
股東周年大會	2020 年 4 月 29 日

以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	2020 年 5 月 7 日
截止辦理股份過戶	2020 年 5 月 6 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2020 年 5 月 7 日
末期股息派發日期	2020 年 5 月 20 日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，2020 年 1 月 21 日

於本公布日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、盧韋柏先生、何孝昌先生及陳文博先生

非執行董事：陳南祿先生

獨立非執行董事：夏佳理先生、袁偉良先生、何潮輝先生、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士

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允價值之淨變動（包括扣減相關所得稅及非控股權益所佔部分）

財務比率

每股 基本盈利	=	$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	債項 股權比率	=	$\frac{\text{債項總額}}{\text{總權益}}$
股東應佔每股 資產淨值	=	$\frac{\text{股東應佔資產淨值}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	淨債項 股權比率	=	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息 保障倍數	=	$\frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$			