



建造
可持續的未來



恒隆地產
HANG LUNG PROPERTIES

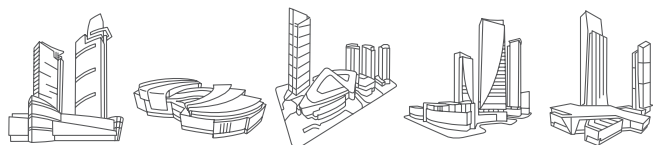
恒隆地產有限公司
股份代號：00101

2018
年報



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。恒隆地產（股份代號：00101）和恒隆集團（股份代號：00010）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。



恒隆廣場
上海



恒隆廣場
大連



恒隆廣場
武漢



恒隆廣場
無錫



恒隆廣場
昆明

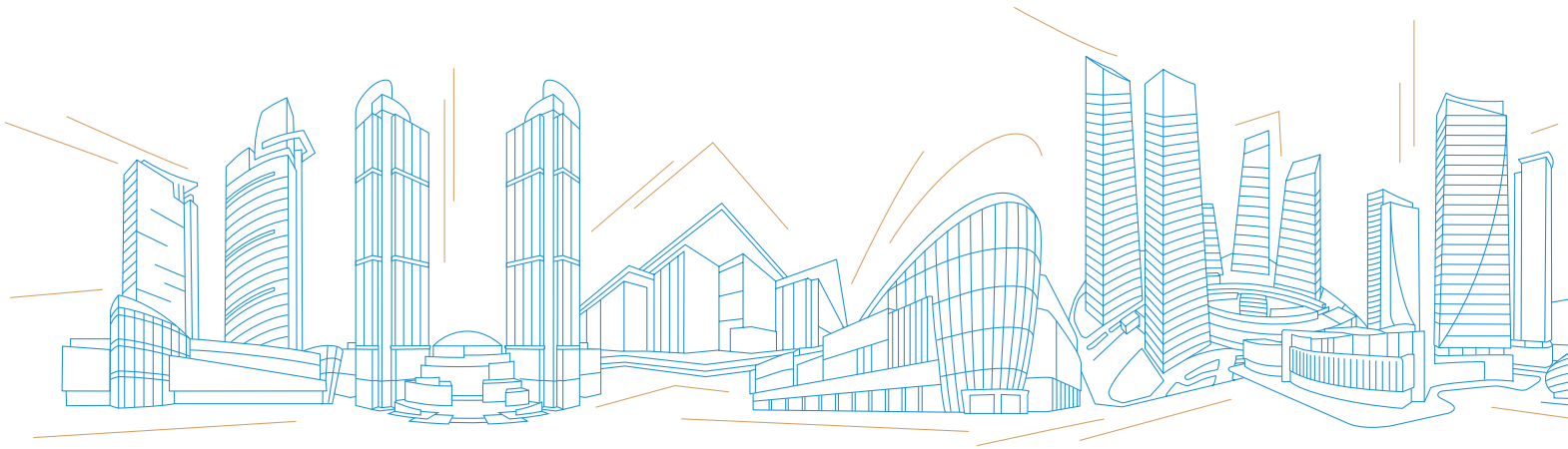


只選好的 只做對的

「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
- 06 2018摘要
- 14 董事長致股東函
- 36 業務回顧
- 74 財務回顧
- 88 可持續發展

公司簡介

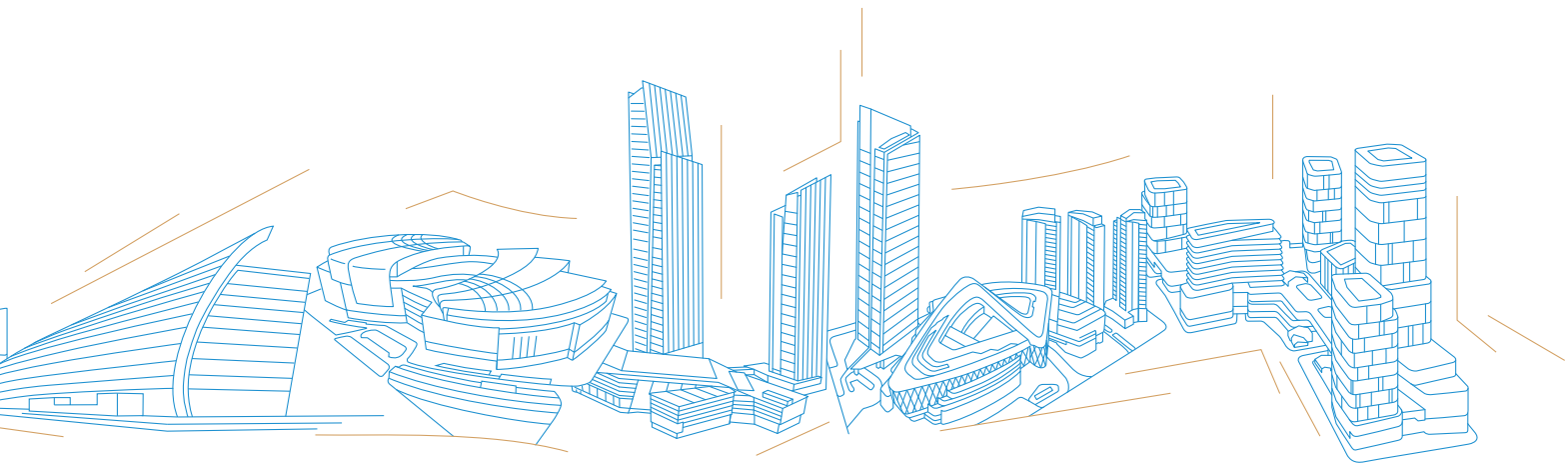
恒隆地產有限公司（股份代號：00101）是恒隆集團有限公司（股份代號：00010）的地產業務機構。

恒隆地產是一家重視質量的頂級地產發展商，在香港和內地備受尊崇。

我們是一家真正多元化的物業發展公司，旗下物業組合涵蓋不同範疇，包括商場／商舖、辦公樓、住宅、服務式寓所、工業／辦公樓，以及停車場物業等。我們的重點是在具發展潛力的城市購入最佳的地塊，並僱用頂尖建築師行以最高品質的設計，打造出最高質量的物業。

我們不斷檢討在香港和內地的拓展策略，並在有需要時優化租戶組合，以及提升現有項目，藉此爭取最大的投資回報。我們亦重視各項增值服務和舉措，從而加強旗下物業的吸引力和市場優勢。

我們的願景是擴展內地業務，並同時在香港繼續投資。隨着我們未來數年的發展，恒隆地產正努力開創前景，逐步拓展成為一間備受尊崇的全國性商業地產發展商。



100	風險管理
104	企業管治報告
125	董事簡介
131	主要行政人員簡介
134	董事局報告
141	獨立核數師報告

146	財務報表
214	十年財務概覽
216	詞彙
218	公司資料
219	財務日誌
220	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	8,181	7,779
內地	4,244	3,958
香港	3,937	3,821
物業銷售	1,227	3,420
收入總計	9,408	11,199
股東應佔純利	8,078	8,124
物業租賃	7,346	5,791
物業銷售	732	2,333
股息	3,374	3,374
股東權益	137,561	136,158
每股資料		
盈利	\$1.80	\$1.81
股息		
總計	\$0.75	\$0.75
中期	\$0.17	\$0.17
末期	\$0.58	\$0.58
股東權益	\$30.6	\$30.3
資產淨值	\$31.9	\$31.6
財務比率		
派息比率		
總額	42%	42%
物業租賃	46%	58%
淨債項股權比率	10.4%	1.9%
債項股權比率	19.0%	17.4%

基本業績

截至12月31日止年度

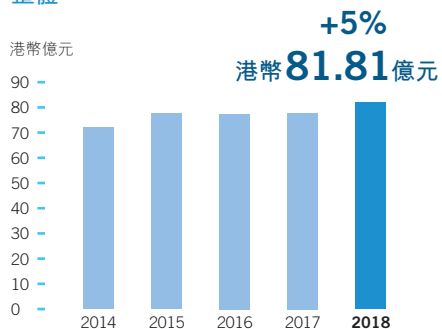
以港幣百萬元計算 (除另有註明)	2018	2017
股東應佔基本純利	4,093	5,530
物業租賃	3,361	3,197
物業銷售	732	2,333
每股盈利 (附註1)	\$0.91	\$1.23
派息比率 (附註1)		
總額	82%	61%
物業租賃	100%	106%

附註：

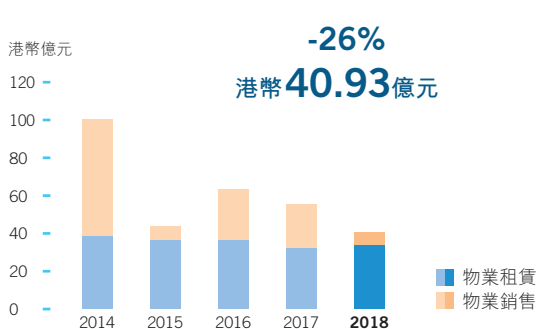
1. 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。

物業租賃收入

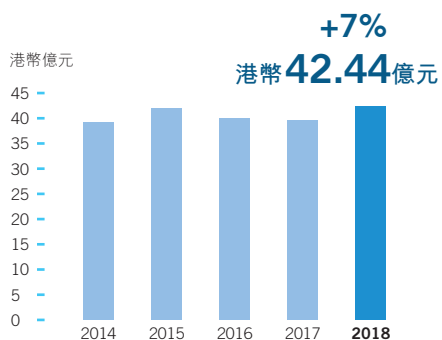
整體



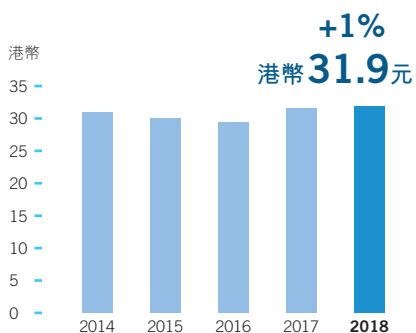
基本純利



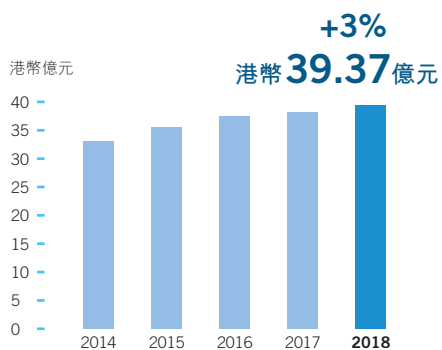
內地



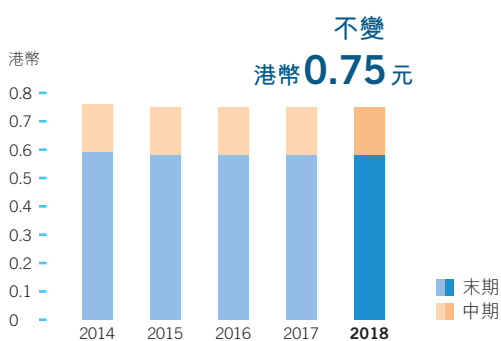
每股資產淨值



香港



每股股息



2018摘要

顧客服務及體驗

推出「恒隆會」會員計劃



綠寶石客戶服務獎2018



恒隆商戶服務獎2017



恒隆廣場·上海
Home to Luxury

銅獎 — 全球公關活動
PR Awards, Marketing Magazine

Fashion Walk - Kingston the
New Kingdom

銀獎 — 最佳公關活動 —
生活品味

銅獎 — 最佳內容運用

銅獎 — 最佳公關活動 —
公眾關注
PR Awards, Marketing Magazine

最佳顧客滿意品管系統

優質顧客服務標準 — 第三級

最佳社交媒體計劃

最佳技術運用

亞太顧客服務協會
國際傑出顧客關係服務獎

世界級建築

杭州項目

在杭州購置了一幅優質地塊



恒隆廣場·昆明

商場及辦公樓於
9月舉行封頂儀式



恒隆廣場·大連

金獎 — 設計和開發 — 新發展項目
2018年國際購物中心協會

RLI國際購中心優異獎
全球 RLI 大獎 2018

恒隆廣場·無錫

第二座辦公樓於6月舉行封頂儀式

恒隆廣場·武漢

辦公樓於6月封頂



恒隆廣場·上海辦公樓一座

金獎 — 能源及環境設計先鋒獎
美國綠色建築協會



藍塘道23-39

2018年美國建築獎
芝加哥雅典娜建築與
設計博物館、歐洲建築
藝術設計和城市研究中心



山頂廣場

亞太區2018 — 香港區
五星級最佳零售建築項目
國際房地產大獎

企業管治

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，並保持「AA」評級



恒生可持續發展企業指數系列 2018 - 2019成份股

連續兩年獲納入為道瓊斯可持續發展亞太指數成份股

MEMBER OF
Dow Jones Sustainability Indices
In Collaboration with RobecoSAM

全球房地產可持續發展基準「三星」表現評級及資料披露「A」評級



金獎 — 主席／董事長報告
銅獎 — 傳統年報
優異獎 — 內頁設計
第32屆國際ARC年報大獎



鉑金獎 — 環境、社會及公司管治
《財資》2018財資企業大獎



引用環境、社會及管治
香港管理專業協會
2018最佳年報獎

2018年度「香港公司管治卓越獎」
香港上市公司商會與香港浸會大學
公司管治與金融政策研究中心



年度最佳公司律師團隊 —
建造及房地產
2018年《亞洲法律雜誌》
香港法律獎

三屆傑出企業
香港投資者關係協會
第四屆香港投資者關係大獎

最佳投資者關係公司（香港）
亞洲企業管治亞洲卓越表揚大獎

卓越企業持續發展大獎
求職廣場

人力發展

人才企業
僱員再培訓局
人才企業嘉許計劃



2018年亞洲
最佳企業僱主
HR Asia



銀獎 — 員工刊物：
雜誌 — 員工（對內）
美國 MerComm Inc.
2018年 Astrid Awards

卓越僱主大獎

讚賞文化大獎
求職廣場

最佳知識管理

最佳企業僱主

最佳員工敬業計劃

最佳人力發展計劃

亞太顧客服務協會

國際傑出顧客關係服務獎

企業責任



恒隆。築跡 — 年輕建築師計劃

金獎 — 公益傳播
第14屆中國最佳
公共關係案例大賽，
中國國際公共關係協會



史蒂夫獎銀獎 — 企業聲譽或品牌管理

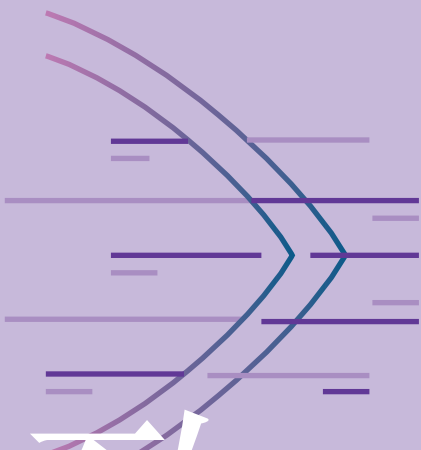
史蒂夫獎銀獎 — 贊助項目

史蒂夫獎銅獎 — 社區關係
2018 年度國際商務大獎
史蒂夫獎



恒隆一心義工嘉許禮2017

最佳企業社會責任領袖獎
亞太顧客服務協會
國際傑出顧客關係服務獎



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·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，由於售出的住宅單位大減，收入減少16%至港幣94.08億元。股東應佔純利下降少於1%至港幣80.78億元。每股盈利相應回落至港幣1.80元。

倘扣除物業重估收益及所有相關影響，股東應佔基本純利減少26%至港幣40.93億元。

董事局建議派發末期股息每股港幣5角8仙。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7角5仙。末期股息將於2019年5月21日派發予於2019年5月7日名列股東名冊的股東。

業務回顧

在地緣政局動盪、貿易戰如箭在弦和行業氣氛轉差的氛圍中，一位公司董事長能成功說服他的讀者其公司業務十分理想，這個機會有多高？實情是，以上所描述的皆正確，包括公司業務前景理想。在論述棘手的外圍環境之前，容許本人先回顧地產業及公司業務的發展。

數據顯示，中國的個人消費確實在放緩；去年的增長率大概略高於8%，為15年來最低。背後原因眾多，其中包括目前與美國的貿易戰，和它導致的中國國內生產總值增長放緩。這雖然並不損害整體經濟，但就業增長或會短暫受壓，而消費者信心會因而受累。

期盼個人消費永不會放緩是不切實際的。在2004至2017年這14年間，個人消費年均增長率達13%，試問這怎可能持續下去？！或以汽車銷售為例，其增長持續了近30年，銷量終於在去年回落。汽車需求趨勢遲早會平整，甚或向下。現時眾多大城市交通擠塞嚴重，減少路面汽車數量或許是受歡迎的事。無論如何，個人消費增長率超過8%仍算可觀。



港匯恒隆廣場·上海

在此大環境下，我們不僅在上海，而且在其他城市的購物商場的表現皆令人滿意。上海的恒隆廣場在完成大規模翻新後，租金收入在2017年增長逾20%，去年更進一步上升12%；租戶銷售額亦上升13%。上海的港匯恒隆廣場的大型資產優化計劃仍在進行，其中19%的優質樓面空間暫時關閉。工程應於今年年底前完成，本人預計，屆時的收入增幅將與上海的恒隆廣場相若。事實上，在上海的港匯恒隆廣場第一期資產優化計劃完成後，去年9月重開的部分已錄得相若的租金增幅。

我們在上海以外的購物商場也表現良好。撇除租金收入下降的瀋陽的市府恒隆廣場及表現平穩的天津的恒隆廣場，其餘四項物業的平均租金增幅達13%。其中，大連的恒隆廣場增幅最大，達20%；緊隨其後的是無錫的恒隆廣場，增幅亦達19%。除了天津的恒隆廣場，其餘購物商場在2018年下半年的表現均優於上半年；而天津的恒隆廣場在連續兩個六個月期間的收入則大致持平。

我們的租戶零售額亦呈現出同樣的走勢。與前一年相比，除了天津的恒隆廣場，所有購物商場的租戶零售額在2018年均錄得升幅，而瀋陽的市府恒隆廣場的表現則持平。四個表現較強的購物商場錄得的平均銷售增幅逾20%。同樣，所有購物商場在2018年下半年的數據均高於上半年，惟天津的恒隆廣場在兩段期間的表現相若。

這一切說明，我們的高端及次高端購物商場業務都在增長。支持這個結論的，是除了少數個別例子，購物商場的租出率、平均基本租金和每日客流均錄得可觀增幅。上海的恒隆廣場便是一例，而上海的港匯恒隆廣場因正進行資產優化計劃，所以暫不在比較之列。

容我論述另一現象。過去數月，我們與多個頂級奢侈品牌簽訂租約，類似租約亦會接踵而來。這些新租約的總數有30多份，其中約三分之二屬上海以外地區；而上海的新租約則主要集中於將由次高端轉型至高端購物商場的上海的港匯恒隆廣場。我們預計，瀋陽的市府恒隆廣場將吸引數個新的頂級品牌進駐，而無錫的恒隆廣場在無錫的地位，很快就會媲美恒隆廣場在上海的地位。昆明的恒隆廣場於今年稍後開幕時，即成為城中的Home to Luxury。



恒隆廣場·上海



董事長致股東函

上述發展趨勢告訴我們：首先，頂級時裝品牌正再度在內地擴充；其次，不論在上海還是其他主要城市，我們的購物商場都是這些品牌優先選擇落戶的地點之一；第三，中央政府近期刺激個人消費的措施奏效，對高端消費品亦然，甚至尤其有效。這些政府措施包括：調低進口稅、不鼓勵消費者赴海外購物、調高免稅額以降低實際個人所得稅稅率等。平均來說，關稅已下調9%，產品售價亦相應調低了數個百分點。這對我們而言，皆是利好消息。

這些知名時裝集團在決定拓展中國業務前，必已做過仔細的調研。這些品牌多數已在中國經營了20年或以上，經驗豐富。當中大部分在2000年後過度擴張，因而在2012至2017年熊市期間飽受煎熬。這些公司現時必定格外謹慎，但他們全部都再次開設新店。這些公司很清楚，雖然數據顯示個人消費增長放緩，他們卻沒有因此而卻步。凡此種種皆讓我們安心，亦確定了我們對市場的樂觀展望。

有趣的是，我們的團隊最近與數間歐洲時裝公司的高層會面時，席間無人提及中美貿易戰。他們定必與我們一樣，相信貿易糾紛會刺激中國個人消費，部分是政府政策使然。

值得一提的是，不單是上海的兩個購物商場，我們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。除了上海的港匯恒隆廣場，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，以及武漢的恒隆廣場亦獲頂級奢侈品牌青睞。在數個購物商場中，只有瀋陽的皇城恒隆廣場、濟南的恒隆廣場和天津的恒隆廣場，這些次高端物業項目暫未見此類新租戶。儘管如此，本人預計濟南的恒隆廣場將來會轉型至高端市場；這與上海的港匯恒隆廣場的轉型經驗類近。推行轉型並非易事，但一旦開始，進程往往出人意料。受到羊群效應的驅使，品牌往往在策略上傾向集中在同一購物商場開店，這可理解。



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

目前，一般消費與奢侈品消費兩個市場走勢似乎存在差異。雖然前者有轉弱趨勢，但後者卻剛好相反。其他公司旗下的個別高端物業項目經驗印證了此看法。與我們一樣，他們的業績也相當理想。這與部分歐洲時裝品牌最近的業績不謀而合。

公司的管理團隊可以有某些措施以改善公司的長期表現，如資產優化計劃。早在1999年，我們在內地首個出租物業項目——上海的港匯恒隆廣場——開業；翌年，上海的恒隆廣場緊隨其後。15年後，我們投放時間及金錢進行大型翻新，提升購物商場檔次。此舉獲得我們的租戶高度讚賞，尤其是高端品牌租戶。在業內，並非每位業主都與我們一樣，既願意投放大量資源提升物業質素，又能做出佳績。這進一步提升了公司在租戶及潛在租戶心中的品牌價值。現有租戶願意續租，並樂意支付較高租金；更多品牌亦渴望進駐，迫切地想成為我們的租戶。



雖處於有利的業內環境，但我們不會忘記地緣政治及地緣經濟所帶來的隱憂。為此，我們一直採取防禦措施，以減輕潛在的負面影響。匯率波動正是其中一例。

2010年中至2014年底，人民幣持續攀升，升至近人民幣6.0元兌1美元的水平。隨後，人民幣兌美元匯率迅速下跌至2016年底近7.0。接着，人民幣再次回升，升浪持續至去年春天，直至匯率升穿6.3，隨即又調頭持續下跌至去年11月初近7.0。最近，人民幣兌美元匯率維持在6.75左右。

舉一個例證：2018年5月底，我們在杭州成功投地，當時人民幣兌美元匯率為6.37。我們支付首50%地價時，人民幣兌美元匯率為6.95，接近10年最低位。餘下的50%地價須於2019年2月9日前支付。由於無從得知匯率走勢，我們把人民幣兌美元匯率鎖定在6.85，並在限期前支付餘額，藉此節省了近10億港元。雖然這次我們運氣好，但運氣不會一直相伴；這亦說明了此類交易如何變化莫測。我們常言，我們從事的是地產業，而非貨幣投機；我們只能作出最佳的判斷並善用市場工具來有望減低風險。

整體而言，當人民幣強勢之時，中國消費者便會多赴海外購買高級時裝品牌等高價商品。據說，海外客源的消費總額曾一度佔該類商品銷售總額約四分之三。正如本人去年所提及，有跡象顯示這些海外消費有相當部分尚未轉化為本地消費。

隨着上述的新政府政策出台，中央政府現時似乎更認真地要把海外消費引回國內。最近巴黎社會動盪不穩，國內消費外流的速度可能進一步放緩。雖然與中國經濟總量相比，外流金額並不算大，但對我們的行業來說卻相當可觀。單憑上述途徑，內地市場無需增加新客戶便能輕易翻倍。由於這些富有的消費者高度集中在數十個中國主要城市，其中包括我們都有業務的每一個城市，我們當然受惠。

正如本人六個月（實際上是12個月）前所預測，香港零售物業的租金錄得低個位數增長。對於一個成熟的市場來說，這並不稀奇。儘管如此，香港是緊鄰內地廣袤土地的一個細小地方，在內地發生的任何事情都可對我們有巨大影響。至今，中央政府對香港有關的政策，不論有意或無意，大部分皆對我們有利。這情況在可見將來應會持續。



藍塘道23-39

我們各地辦公樓的業務表現皆令人滿意，在香港和內地的租金收入均有增長。其中，香港的租出率和租賃邊際利潤維持高企，而內地城市的表現亦有增長。

除了藍塘道項目的12間半獨立式大宅和浪澄灣的一個單位，我們在香港的住宅單位已全數售出，而且邊際利潤可觀。去年整體收入和利潤下降全因缺乏可出售的住宅項目。

香港樓市終於回落，幸好我們已售出所有大廈式住宅。自2016年夏天以來，樓價兩年來幾乎無間斷地上升，當時我們售出了很多住宅項目。從去年7月開始，樓價開始放緩，交投量也開始減少。然而，如藍塘道大宅般的超高端項目，價格受不同因素主導，因此影響較小。

所有發展中項目進度良好。無錫的恒隆廣場的第二座辦公樓將於今年下半年開幕。我們正向政府申請，在第二期興建兩座豪華服務式寓所及一家小型精品酒店。第二期發展的土地正在第一期後面，只相隔一條美麗的林蔭街道。這兩期的發展項目將由地下停車場貫通。

位於瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓上方的康萊德酒店，亦將於2019年底前開業。



董事長致股東函

昆明的恒隆廣場的購物商場及辦公樓均會於今年年末的月份開業。購物商場和辦公樓的面積分別為160,000平方米及180,000平方米。其中，近80%的零售樓面已經租出，我們預計會有更多頂級時裝品牌陸續進駐。就像上海的恒隆廣場和無錫的恒隆廣場一樣，昆明的恒隆廣場開業後，即成為這個中國西南部最大、最重要的城市的Home to Luxury。目前為止，議定的租金頗令人滿意。辦公樓共有64層，樓高350米。示範樓層準備妥當後，預租活動將於下月展開。

武漢的恒隆廣場的購物商場及辦公樓均已於去年封頂，並將在明年開幕。服務式寓所的主要合約亦在數月前批出，整個項目應在明年分階段開業。

在經過全球甄選後，我們委任了KPF建築事務所為杭州項目的設計建築師。我們將在下月正式接管該幅地塊，並馬上破土動工。項目預期於2024年起分階段落成。

早前，本人曾報告一個在香港牛頭角區的住宅項目，位置離舊機場不遠。我們已經開展程序，統一該工業大廈的業權。該地塊位置優越，預計可興建近16,000平方米的單位供出售。

北角區辦公樓發展計劃的土地徵集即將結束。整理最終技術細節後，我們應可公布發展項目。我們預計辦公樓面積約為9,300平方米。



恒隆廣場·武漢

對於目前棘手的中美關係，若管理層沒有警悟可能出現的影響，那就是不負責任，縱然迄今爭端並未對我們的業務產生負面影響。本人已經在上份中期報告的致股東函中闡述了基本觀點。依本人所見，雖然整體情況惡化，但結論至今仍然適用。

本人認為，中美現在的貿易糾紛只是表象，背後是嚴峻得多的政治角力——即美國感到其霸權遭受威脅。若上述見解無誤，那麼貿易問題即使獲得解決，紛爭也只會轉到其他範疇。如果根本是政治問題，那麼也必須以政治手段解決。在長期的政治角力裏，貿易只是一種工具。今天，我們極難預測，甚至無法預測可以用甚麼政治手段解決問題。

話雖如此，政治上沒有甚麼是不可能的。政治紛爭與宗教仇恨不同，後者可以持續很長時間，儘管我們亦不能指望問題很快就能解決。即使貿易糾紛能化解，也會有其他問題出現。我們必須為長期的變數與困局做好準備。稍後，本人會闡述我們會受到甚麼影響，又應該如何應對。

展望

本人相信，讀者看到這裏應該會同意本人以下的看法：我們的經營環境充滿挑戰，然而本公司業績理想，前景令人鼓舞。大多數股票市場參與者很可能會因為前者，短期內不會購入我們的股票。不過，有些價值投資者以及我們的大股東恒隆集團則可能會。

為何本人相信中美貿易戰不會一發不可收拾？主要原因是，北京政府是理性的。至少到目前為止，北京政府還沒有被迫做出不理性的舉動。誠如本人六個月前撰述，中國政府將會願意在關稅方面讓步，以換取其他利益，如政治上，或加上經濟上的利益。這樣，特朗普就可以在報刊頭條宣稱在關稅問題上獲勝，而中國則會就所得的任何利益保持緘默。一如既往，這是交換條件。

最近，本人與一位墨西哥朋友會面，他是墨西哥一位主要貿易談判代表，協助該國與美國簽訂最新的協議。他是世貿的前任高級官員，並在亞洲生活了10多年，直到被其政府召回擔任談判代表。他現在可算是國家英雄，因為墨西哥讓特朗普宣稱獲勝的同時，自己又不用讓步太多。他告訴我，加拿大與美國最新的貿易協定也是如此。



董事長致股東函

本人相信中美之間也會出現類似的情形。誠然，中國的情況要更複雜得多，而且某些談判條款可能會比較晦澀，但結果應該是大同小異。

如果本人所料正確，那麼我們似乎有理由對貿易前景樂觀，即使對長遠業務也可以同樣樂觀，因為我們正位於中國經濟的最佳位置。然而，地緣政治和地緣經濟的局勢可能會變得相當惡劣。

那麼，為何本人現在沒有更為憂慮？首先，我們的業務不大可能受到負面影響。事實上，貿易糾紛反而可能對我們有利，這點稍後會詳述。其次，本人一向秉持實事求是的態度。在過去的30年裏，本人已經盡了世界公民的本分，耗費時間和心力促進中美關係。然而，我們不得不承認個人能做的非常有限。

儘管如此，在太平洋兩岸卻各有一片烏雲。本人必須在此指出。

美國總統特朗普面對私人法律糾紛在國內發酵，正好利用抨擊中國來轉移視線。這不會是首次因境內因素而犧牲國際關係，而且情況可以失控。中國或被逼反擊至不可收拾的地步。中國方面，任何短期內收回台灣的計劃，即使是以和平方法，都會令中美關係惡化。

作為一家商營企業，我們跟其他企業一樣，必須認識種種情況對我們業務的影響。坦白說，由於事態發展前所未見，所以研究和理解其影響需要時間。

暫且不談這點，本人相信貿易戰不僅不會損害我們的行業，其實還可能有利，至少短期內如此。北京政府因為擔心國內生產總值增長會受到不利影響，所以一直採取措施刺激正在放緩的經濟，例如：取消房屋限購令、為經濟體系注入更多流動資金、協助中小型企業借貸以擴展業務、擴大個人免稅額等等。以上種種舉措都有助刺激消費，應該是我們的佳音。

香港或可從這場貿易糾紛中獲益。誠如本人上一封致股東函所述，美國的国际信譽和道德地位受到打擊。政治干預漸漸令美國成為投資或營商的高危市場。有些投資者會另覓市場，而香港就是其中的一個好選擇。以公司上市

為例，在過去10年，香港數次在每年集資額方面位列榜首，比紐約或倫敦還要多；2018年也不例外。

如果多家在紐約證券交易所上市的中資企業決定轉移在其他交易所上市，本人不會感到意外。事實上，以往有些朋友選擇在美國上市，本人事前曾告誡過他們，雖然多是置若罔聞，但或許現在多些人會聽取本人的忠告。鑑於中國內地上市規則非常嚴格，香港幾乎成了唯一的選擇。

雖然市場前景樂觀，但我們仍須作最壞打算。舉例說，華府在攻擊北京政府的同時，可能會殃及香港。美國政府或會有意忽視香港成功實踐「一國兩制」，乾脆把我們與內地混為一談。這是政治，與事實無關。你可以說美國狡黠、無知或不公，但面對殘酷和赤裸裸的地緣政治，真相不值分文。

儘管我們對公司業務感到樂觀，尤其內地業務，但也應該採取防禦措施。畢竟，我們的分析可能有誤，而種種意料之外的全球事件也可能拖累市場。那麼，我們可以如何應對？我們又採取了甚麼措施？

首先，我們對業務擴展計劃轉趨審慎，在購置土地方面也較以往更嚴謹。除非地段具策略價值，地價又合理，例如最新購入的杭州地塊，否則我們按兵不動。外界並不知道的，是那些我們放棄參與或是出價保守的競投。

其次，我們時刻留意公司的財務狀況。儘管以任何標準而言，公司的財務目前仍然非常穩健，但我們以謹慎為上。近來我們進一步擴充了備用信貸。我們也可能會出售香港一些成熟的投資物業，這是以往定期也會採取的做法。至於派息方面，雖然本人不認為股息會低於目前水平，但我們也不會過份慷慨。

在實行這些預防措施的同時，本人也樂見業務得以蓬勃發展，尤其內地的租賃業務。今年租賃收入應該多少會有增長，但預計重大突破應於2020年出現。以下四個範疇會帶來新的收入：資產優化計劃完成、新建物業、租戶優化，以及正常租金調升。



董事長致股東函

正如前述，上海的恒隆廣場翻新後租金連續兩年大幅增長，而近期竣工的上海的港匯恒隆廣場第一期資產優化計劃，其租金也有相若增幅。上海的港匯恒隆廣場完成優化後於今年年底以全新面貌開幕時，預計租金將會大幅上揚。上海的港匯恒隆廣場的定位會從次高端提升到高端購物商場，與同市的上海的恒隆廣場相似，其整年表現於2020年便可看到。

從今年第三季起約18個月，我們會大幅增加可租賃空間：無錫的恒隆廣場第二座辦公樓連電影院、昆明的恒隆廣場的購物商場和辦公樓，以及今年進駐瀋陽的市府恒隆廣場的康萊德酒店，全於今年內發生。2020年，我們會迎接武漢的恒隆廣場的購物商場和辦公樓的開幕，而其服務式寓所此後不久也應該可供出售。撇除酒店及服務式寓所，新的可租賃空間總面積超過710,000平方米。該數字的特別之處，在於全部空間由真正世界級零售購物商場和甲級辦公樓組成，全球只有少數國家有如此規模的發展項目。

租金增長的第三個來源是租戶優化。正如前述，超過30個頂級奢侈品牌已經簽訂租約或即將簽約。這些租戶享有更高的邊際利潤率，他們應該能夠為我們帶來更豐厚的租金。特別令人鼓舞的是，這些新租約中有三分之二進駐我們在上海以外的物業。無錫的恒隆廣場、大連的恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場和昆明的恒隆廣場都能共享成果，就連武漢的恒隆廣場也已經有首個奢侈品牌訂約，未來會有更多。



恒隆廣場·無錫



恒隆廣場·大連

最後，租戶組合的定期重組能提升我們旗下購物商場的整體吸引力，瀋陽的皇城恒隆廣場正好體現了這點。只要零售額持續上升，租戶自然能應付較高的租金。

多年來，我們真正稱得上是高端購物商場的只有兩座——上海的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場。前者成績斐然，後者則一直努力不懈。現在，瀋陽的市府恒隆廣場多了頂級品牌進駐，發展正逐漸重回正軌。該物業雖然仍處於劣勢，但不久便會擺脫困境。

兩座本來只屬於次高端的物業，現獲納入 Home to Luxury 行列——即上海的港匯恒隆廣場及無錫的恒隆廣場。我們數年前構想的租戶優化計劃現正逐步實行。

接下來會進行類似優化計劃的兩座購物商場，應是大連的恒隆廣場及濟南的恒隆廣場。不少頂級品牌最近已經與前者簽訂租約，未來會有更多。我們仍在為後者而努力，相信頂級品牌不來則已，一來便會蜂擁而至。當初無錫的恒隆廣場終於取得突破時，多個品牌爭相與我們簽約，他們幾乎全部都是從鄰近兩座購物商場遷來的。他日濟南的恒隆廣場也可能會是如此景象。

瀋陽的皇城恒隆廣場及天津的恒隆廣場屬於次高端購物商場。鑑於其地理位置和選址，兩者推行租戶優化計劃的機會較小；但相比之下，天津的恒隆廣場在未來實行類似計劃的機會較瀋陽的皇城恒隆廣場大。



董事長致股東函

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓開幕前六個月，我們已經開始招租。到目前為止，租戶質素和基本租金都令人滿意。跟第一座辦公樓一樣，新辦公樓將會帶來可觀的利潤。

然而，我們不能對瀋陽的市府恒隆廣場內的酒店寄予同樣期望。規模如此龐大的發展項目，酒店幾乎是必然的一環，其對盈利的直接貢獻不會大。我們會竭盡全力，防止該項目拖累公司業績。

杭州發展項目正如期進行。我們在委任設計建築師後，現在對項目落成後的模樣有了較清晰的概念。項目建築難度很高，但本人相信我們已經找到可行的解決方案。一如以往，我們會平衡建築美學和實用價值。目前的計劃是建造一座購物商場、五座中至高層辦公樓和一家酒店。以當地充滿活力的經濟及消費者市場，本人有信心公司定能再創佳績。畢竟，杭州項目優越的地理位置是其一大優勢。

相信我們的股東都知道，我們在內地的五個項目中擁有數十萬平方米的住宅或服務式寓所：上海的港匯恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場、無錫的恒隆廣場、昆明的恒隆廣場和武漢的恒隆廣場。根據相關的購置土地文件，上述的住宅均可出售。有關的建築工程，上海的港匯恒隆廣場已經竣工，武漢的恒隆廣場和無錫的恒隆廣場正在進行，而瀋陽的市府恒隆廣場和昆明的恒隆廣場則仍在規劃階段。該等住宅項目應該在不久將來帶來現金流和利潤。



恒隆廣場 • 昆明

展望未來一年，本人對各內地物業的評估如下：上海的恒隆廣場會繼續表現理想，尤其在零售空間方面。上海的港匯恒隆廣場仍會受資產優化計劃影響。至於上海以外的購物商場，租金增長最快的會是無錫的恒隆廣場和大連的恒隆廣場，而濟南的恒隆廣場和瀋陽的皇城恒隆廣場表現會進一步提升，但不及前述兩個項目強勁。瀋陽的市府恒隆廣場會繼續改善，而天津的恒隆廣場表現或會維持穩定。所有辦公樓的表現應該尚可接受，而無錫和瀋陽等尚未成熟的市場在增長方面的表現會較好。

香港方面，本人預料租金表現不會與2018年相差太遠。換言之，最有可能出現的情況會是低單位數增長。

我們會售出多少間藍塘道半獨立式大宅，目前難以預料。降價促銷固然容易，但此舉未必符合股東的最大利益。畢竟，在前述兩個新項目落成之前，這將會是我們可供出售的最後一個發展項目。

本人預計，租金總收入及利潤總額於今年都有輕微增長，而2020及2021年將各見大幅上升。收入增長初期會較快，而純利增長則會因新落成物業開幕而產生的額外開支而滯後。由於利息支出不再能資本化而需要列支，財務費用將於短期內攀升。儘管如此，撇除不可預見的情況，純利應該會趕上。

就地緣政治和地緣經濟而言，全球局勢愈趨不明朗。中國與全球體系緊扣，自然不能獨善其身。然而管理層相信，對中國消費增長投下信心一票仍相對安全。在這個前提下，本人確信情況將會好轉。我們正進入收成期。若在我們的業務範疇中有表現不俗者，我們應是其中一員。管理層將一如既往，竭盡所能避開可能出現的經濟危機，同時賺取最大的中期利潤。

行政總裁盧韋柏先生加入公司已經八個月，並在過去六個月擔任現職。他已經完全適應行政總裁的工作，並與團隊建立起和諧的工作關係，深受同事愛戴。本人為此感到欣慰。

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





Fashion Walk



業務回顧

38

業務概覽

40

內地物業租賃

52

香港物業租賃

62

展望

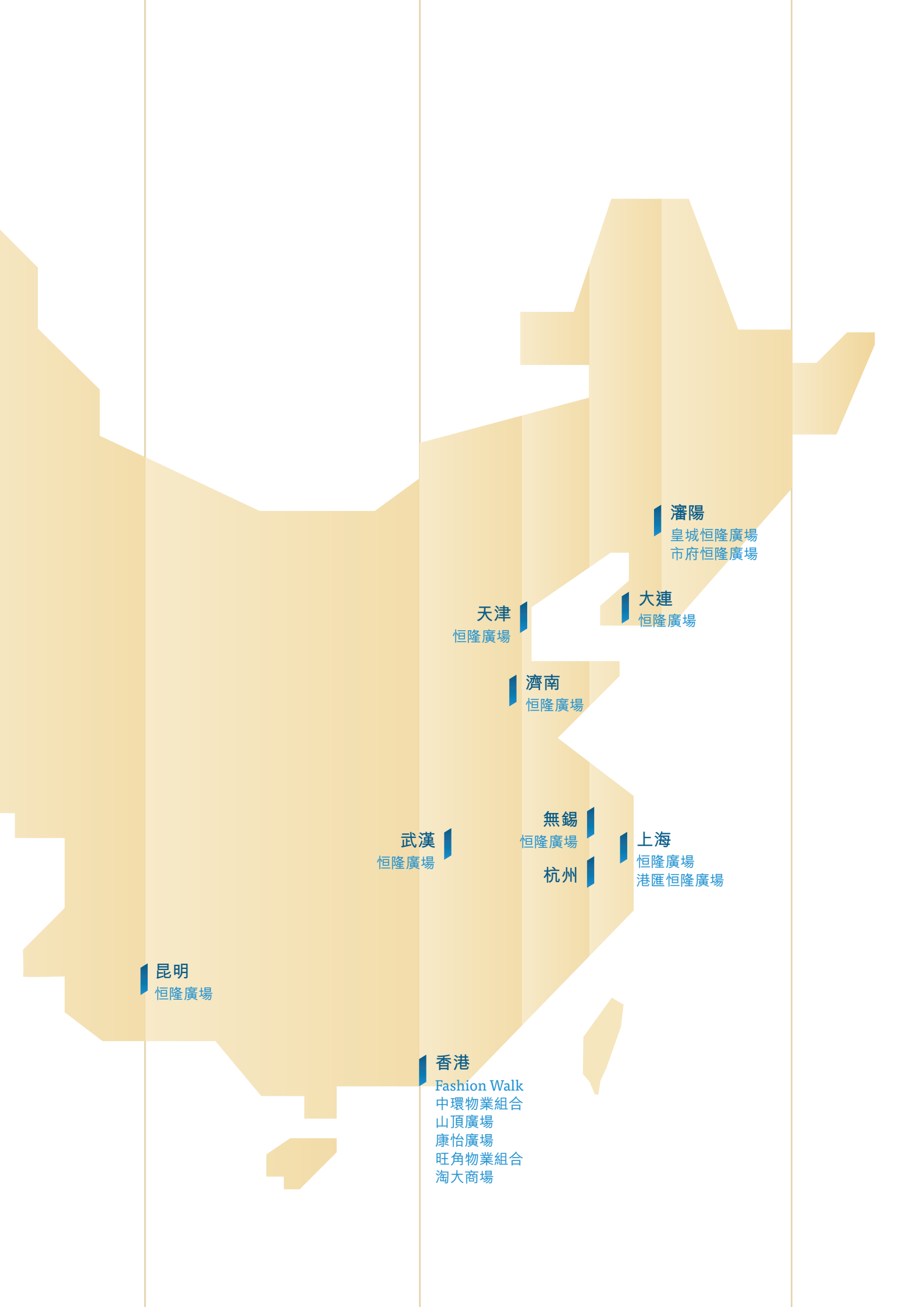
63

內地業務發展

67

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

大連
恒隆廣場

瀋陽
皇城恒隆廣場
市府恒隆廣場

上海
恒隆廣場
港匯恒隆廣場

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

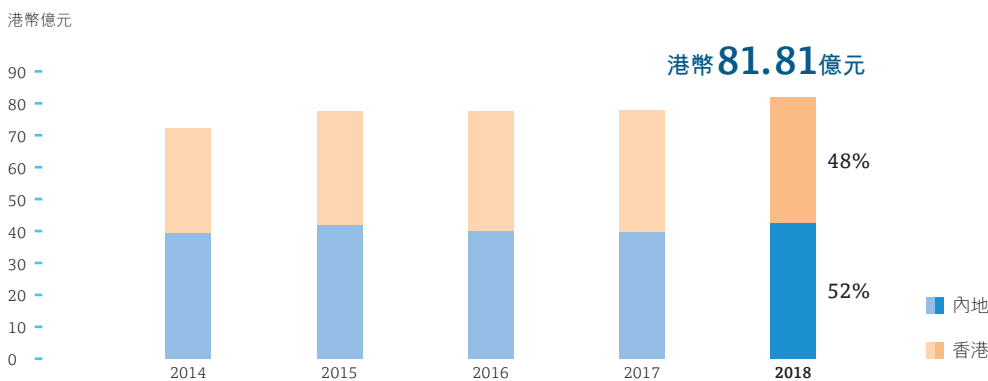
截至2018年12月31日止財政年度，物業租賃保持穩健的表現，其收入及溢利錄得良好的增長。

我們的租賃物業總收入增加5%至港幣81.81億元。內地物業組合的收入上升7%，而香港的物業組合收入按年增加3%。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，我們的投資組合收入仍錄得增長。

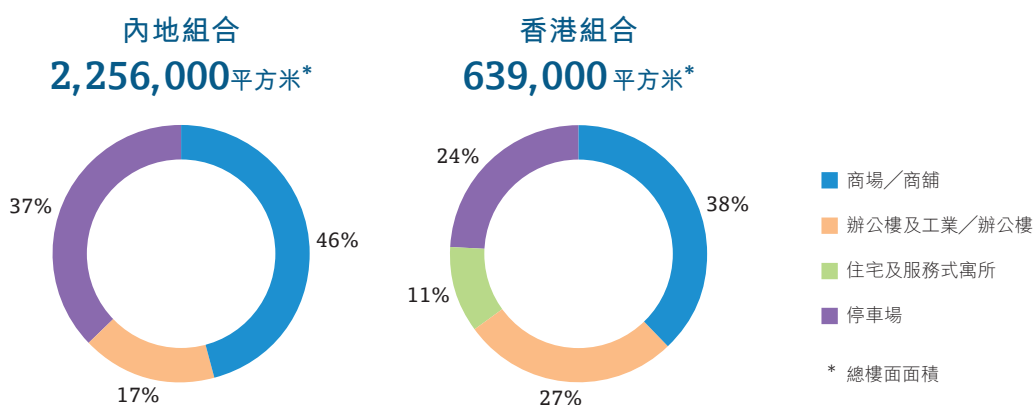
香港2018年首三個季度的本地生產總值增長3.7%。在連續五個月錄得雙位數增長後，零售市場於2018年11月按年增長減慢至1.4%。該指標顯著受高端消費品所影響。由於我們在香港的物業組合並非以高端品牌為主，年內的零售額及收入錄得穩定增長。

內地方面，2018年的國內生產總值增長為6.6%。儘管市場受貿易戰影響而表現波動，在「大型」品牌的帶動下，高端消費品行業表現強勁，自2017年下半年起持續穩健增長。這增長乃基於多項因素所支持，包括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。

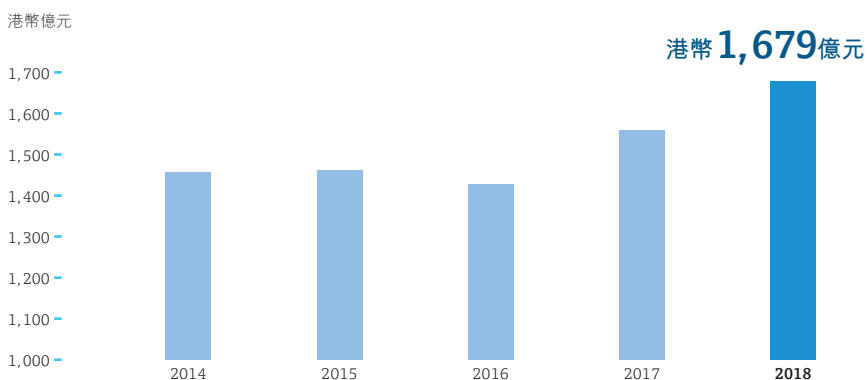
物業租賃收入



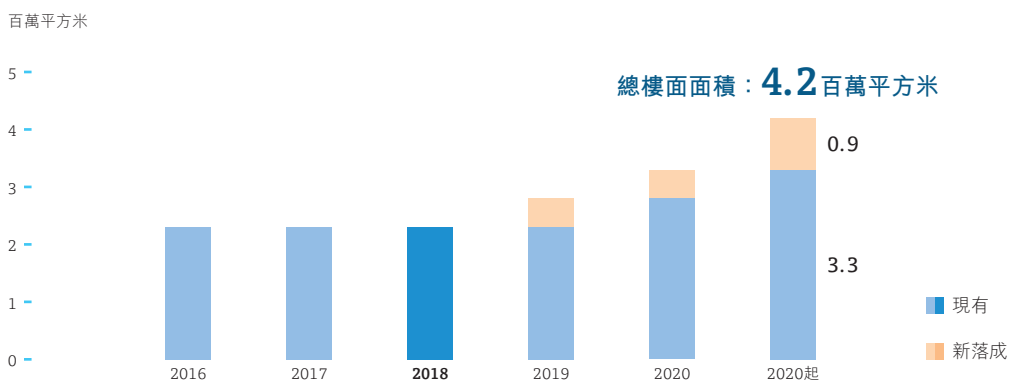
投資物業面積



於12月31日投資物業及發展中投資物業估值



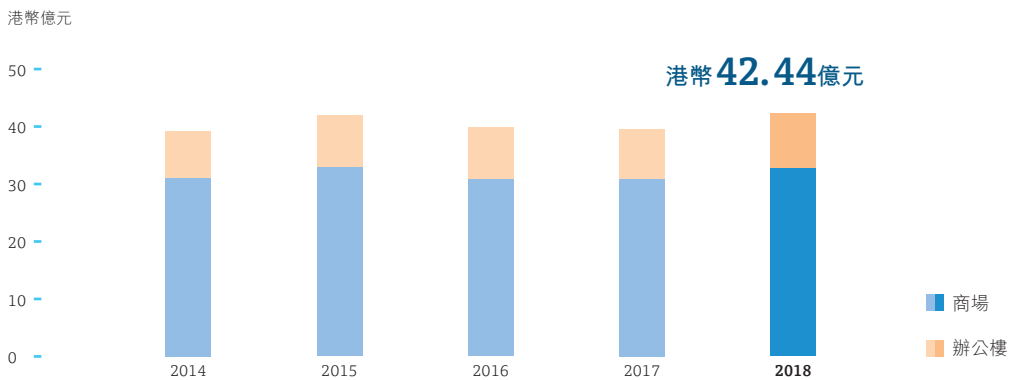
內地投資物業面積落成量



內地物業租賃

2018年，我們的內地租賃物業組合表現良好。儘管港匯恒隆廣場因翻新而暫時關閉部分面積，整個物業組合以人民幣計值的收入仍增加4%。年內，一股強勁的增長趨勢已形成。

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
商場	3,270	3,085	88%	84%
辦公樓	974	873	91%	85%
總計	4,244	3,958	89%	85%

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23.05億元。平均邊際利潤率上升三個百分點至65%。

內地八個商場的收入增加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%。

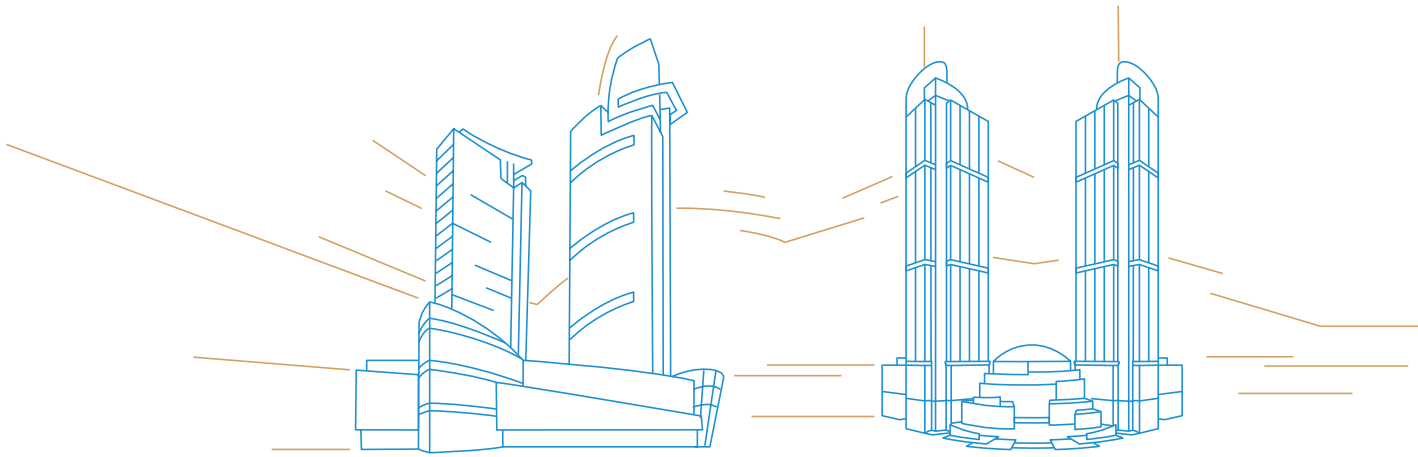
上海方面，自2017年1月起分期完成資產優化計劃後，上海的恒隆廣場在收入及零售額方面均保持強勁的增長動力。

此計劃不僅提升了資產的價值，更能提高未來租金收入的增長潛力。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食肆的不斷入駐更是為恒隆廣場注入了新的活力。

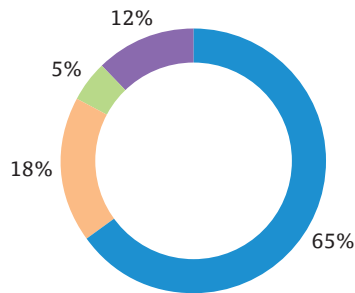
恒隆廣場兩座辦公樓屬國際甲級商廈，分別樓高66層及48層，深受本地知名及跨國公司、資訊科技及時裝品牌歡迎。

港匯恒隆廣場·上海

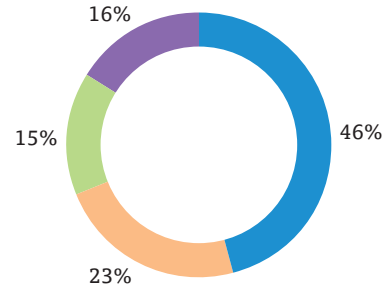
港匯恒隆廣場坐落於上海市徐家匯商業中心區，位處地鐵徐家匯站上蓋，盡佔黃金地利。購物商場設有260餘家商舖，匯聚各大種類的知名品牌，近年更相繼引進Bottega Veneta、Chaumet、Gucci、Jimmy Choo、Loewe、Tiffany & Co.等一線品牌。

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

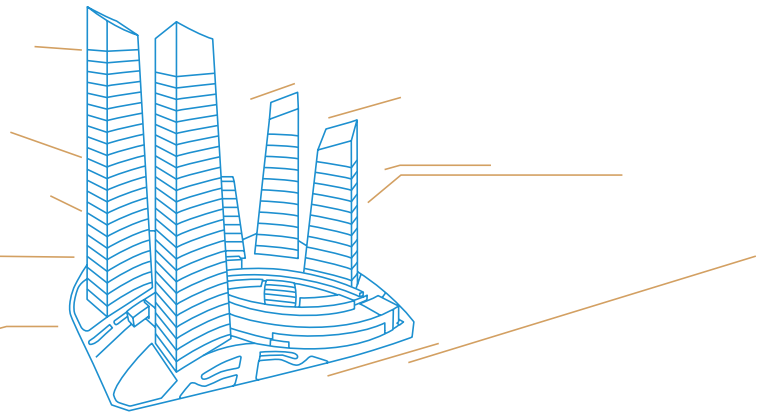
總樓面面積 (平方米)	商舖	53,700
	辦公樓	159,555
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		804
租出率 (於年底)	商舖	99%
	辦公樓	95%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		131

總樓面面積 (平方米)	商舖	122,262
	辦公樓	67,223 (由恒隆集團持有)
	住宅及服務式寓所	83,942 (由恒隆集團持有)
車位數目		752
租出率 (於年底)	商舖	79%
	辦公樓	94% (由恒隆集團持有)
	住宅及服務式寓所	90% (由恒隆集團持有)
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一中街（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。

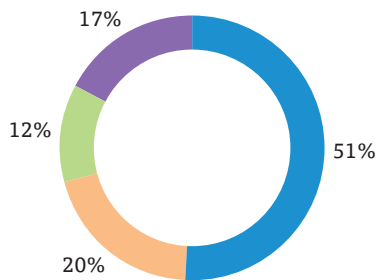


市府恒隆廣場·瀋陽

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)

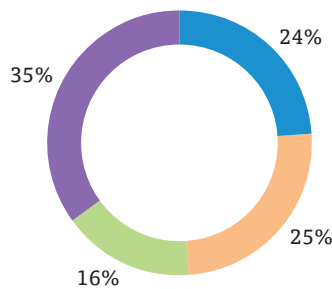


109,307
不適用
不適用

844
88%
不適用
不適用

212

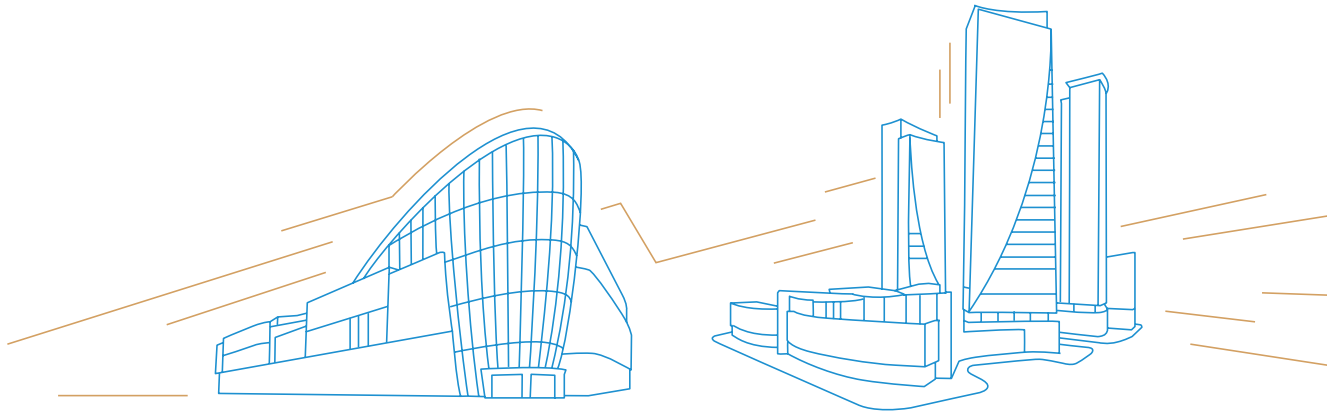
商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



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

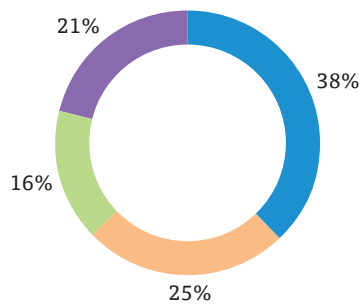
濟南的恒隆廣場位於該市的核心地段「金街」泉城路，鄰近多個旅遊名勝地。購物商場坐擁300餘家品牌店舖，集國際名品、潮流服飾、兒童教育及遊樂、豪華影院、精品超市、世界餐飲等多種業態為一體，全方位滿足消費者多元化的購物、餐飲、娛樂及休閒需要。

恒隆廣場·無錫

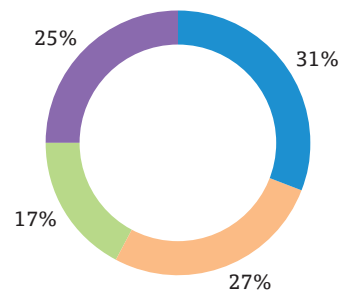
無錫的恒隆廣場坐落於市中心最繁榮的商圈——梁溪區中山路與人民中路交界，室內通道連接地鐵1號及2號線，匯聚超過200家優質零售店舖，當中不乏多個全球高端國際品牌。樓高52層的辦公樓乃跨國企業落戶無錫的首選，已進駐的多家矚目企業包括：UBS、資生堂、華為、友邦保險、民生銀行等。

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



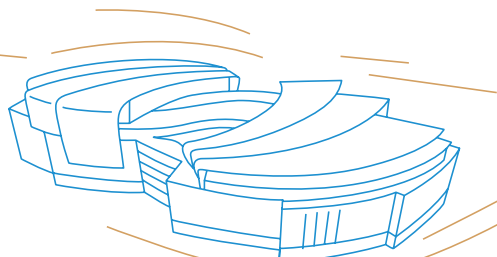
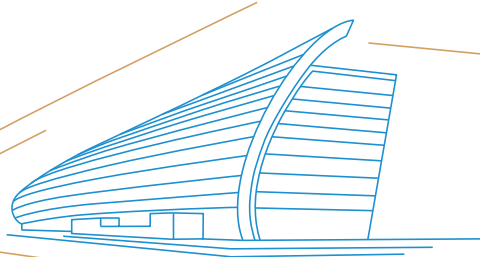
商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



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



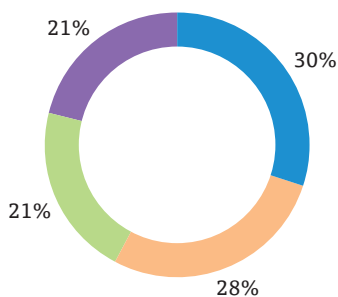
恒隆廣場·天津

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

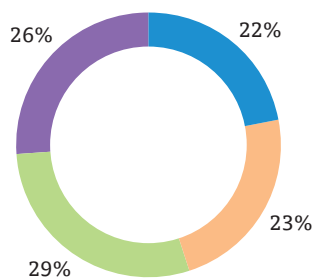
90%

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。

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。

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





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

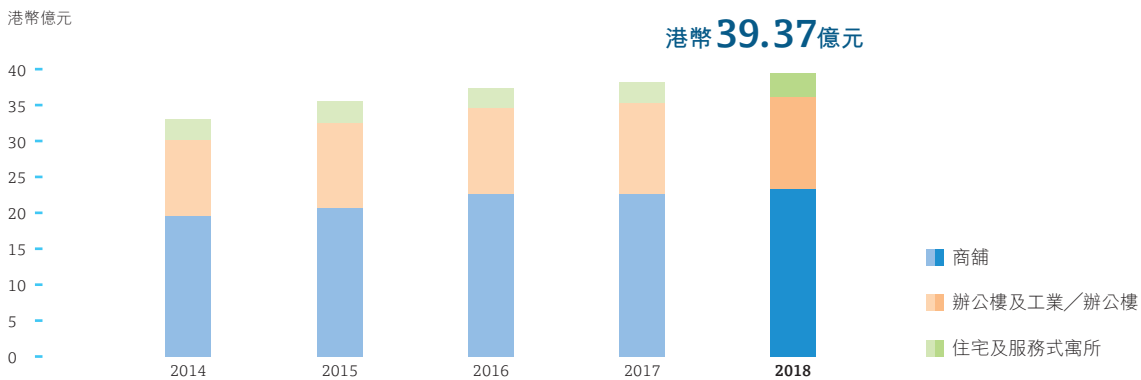
我們成熟的香港租賃物業組合總收入及營業溢利於高基數下均錄得3%的溫和增長，分別至港幣39.37億元及港幣33.21億元。整體租賃邊際利潤率為84%。

我們過去數年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。

我們的香港商舖組合表現穩定，收入增加3%至港幣23.26億元，主要由於近年調升主要租戶的租金所致。

受惠於零售市場的正面發展，我們商場的總零售額按年上升9%。租出率因山頂廣場的翻新計劃而下跌一個百分點至95%，倘撇除關閉的部分，則上升三個百分點。

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	134	134
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
葵涌	7	9
總計	639	642

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	2,326	2,261	95%	96%
辦公樓及工業／辦公樓	1,286	1,257	94%	95%
住宅及服務式寓所	325	303	85%	80%
總計	3,937	3,821	93%	93%

* 包括停車場之樓面面積



主要物業簡介

Fashion Walk 銅鑼灣

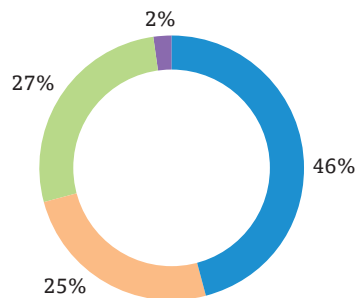
Fashion Walk 提供獨特的室內及室外購物環境，三大區域包括 Paterson、Kingston 及 Food Street (食街)，匯聚時裝、美饌及生活時尚的最新潮流。多個嶄新概念店及矚目國際時裝品牌均在此開設旗艦店，包括全港首間「人寵共融」的美容活動空間 Private i Concept Store、紐約潮牌 Heron Preston 全球首間專門店、日本潮流品牌 STUDIOUS 的首間海外分店、法國時尚品牌 AMI 首間香港專門店及首次在香港開設旗艦店的 Onitsuka Tiger，其他型格品牌如 OFF-WHITE、MASTERMIND WORLD、MSGM、Y's 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

恒隆中心 銅鑼灣

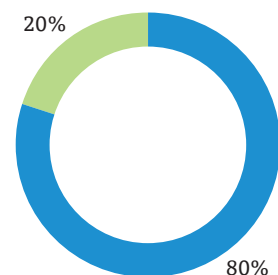
恒隆中心位處便利的銅鑼灣心臟地帶，集零售與商業設施於一身，提供旅遊、時裝批發及醫療服務。亞洲首家及最大型的 H&M 全球旗艦店已於 2015 年在此開業。優化後的旅遊專區為顧客提供最佳的環境，獲取旅遊資訊及選購旅遊產品。

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

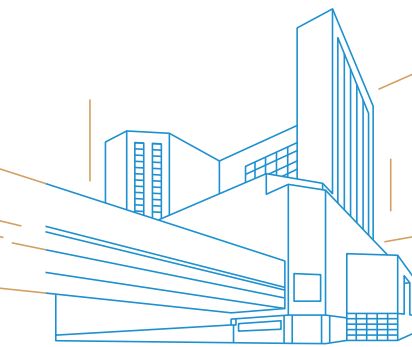
總樓面面積 (平方米)	商舖	31,072
	辦公樓	不適用
	住宅及 服務式寓所	7,935
	車位數目	不適用
租出率 (於年底)	商舖	98%
	辦公樓	不適用
	住宅及 服務式寓所	86%
	購物商場租戶數目	91

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

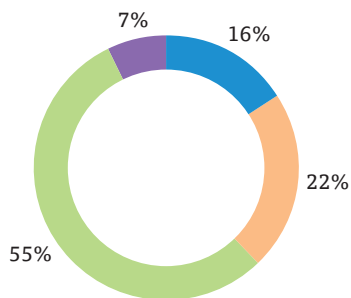
山頂廣場位於香港的著名旅遊勝地太平山頂，透過舉辦多元化的活動，成為推動本土文化特色的旅遊地標。項目提供豐富的購物及餐飲選擇，並引進各行業中具代表性的主題館，配合其獨有的商戶組合及一系列首次登陸香港的品牌，定位成為本地及海外遊客的必到景點。訪客可到頂層 Green Terrace 免費開放的觀景台，飽覽維多利亞港及薄扶林水塘目不暇給的全景。



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)

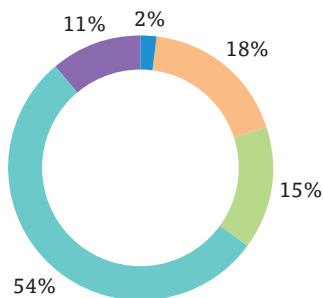


12,446
不適用
不適用

493
7% (因翻新而暫時關閉)
不適用
不適用

16

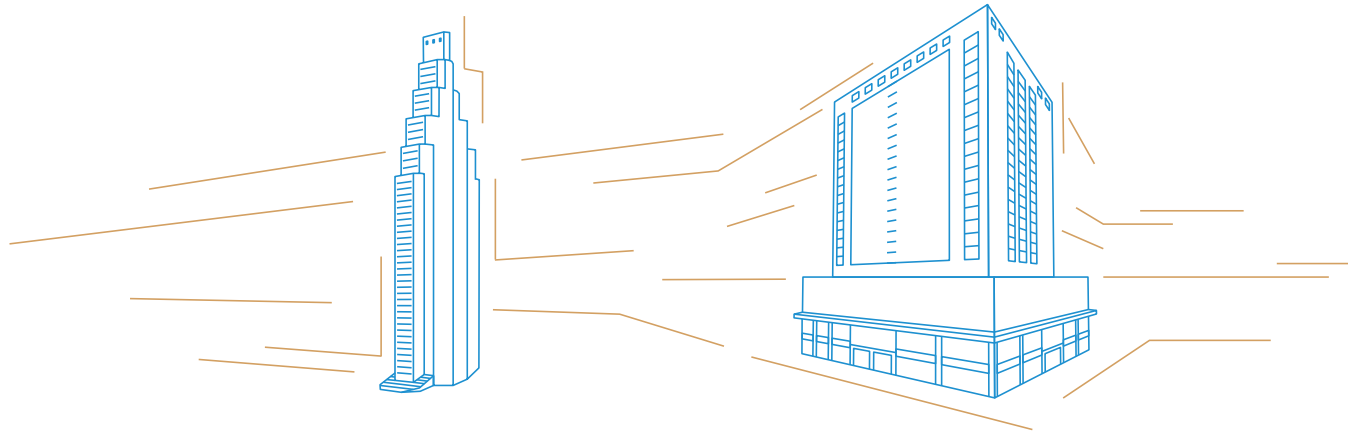
商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



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

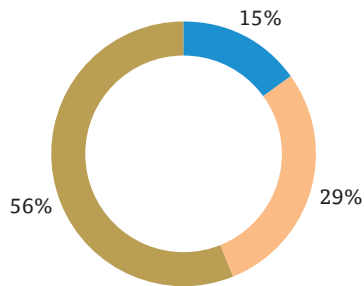
渣打銀行大廈是恒隆地產總部的所在地，屬中環商業區的甲級辦公樓。除了渣打銀行在此開設其香港首間數碼分行外，高檔時裝品牌愛斯卡達及高級中式食肆卅二公館也進駐此地。

雅蘭中心 旺角

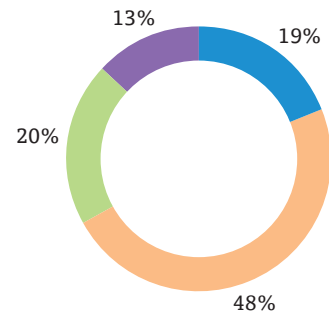
雅蘭中心坐落彌敦道，鄰近港鐵旺角站，設有兩座辦公大樓及一座購物商場。商場匯聚國際鐘錶珠寶品牌，概念商店以及多間時尚服飾品牌店舖。雅蘭中心「潮食點」更齊集20多間中、西、日人氣特色食肆。辦公大樓設有旺角區著名的醫務樓層，及富有特色的唯美樓層及遨遊專區，提供一站式服務消閒新體驗。

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



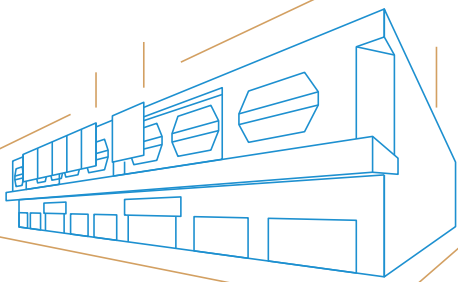
商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



主要統計數字

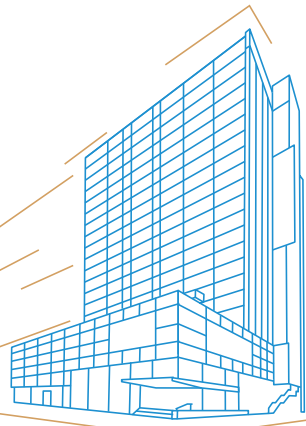
總樓面面積 (平方米)	商舖	4,814
	辦公樓	23,730
	住宅及 服務式寓所	不適用
	車位數目	16
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	100%
	住宅及 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	3

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

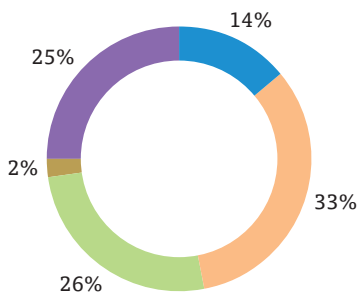
毗鄰港鐵九龍灣站，淘大商場是東九龍一座大型綜合商場，提供時尚服飾、精品及最新電玩。商場雲集超過40間本地及國際食肆，為附近的上班一族及淘大花園的居民提供一站式的生活享受。



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)

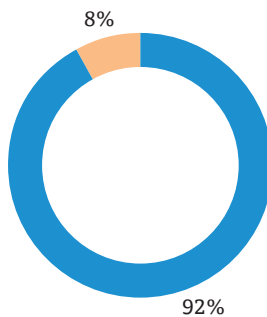


49,006
不適用
不適用

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

在貿易戰的背景下，我們對香港及內地物業租賃市場 仍抱持審慎樂觀的態度。

預期我們在香港及內地現有的物業有望實現可持續增長的同時，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，將為收入增長增添動力。

2019年，我們的重心是透過策略租賃進一步優化以客為本的經營理念，以及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。

同時，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，以提升客流量及收入，從而優化收入來源。此外，我們亦在不斷完善客戶服務的基礎上運用手機應用程式、流動支付及智能泊車等新技術，進一步提升獨一無二的恒隆品牌體驗。

憑藉雄厚的財務實力，我們將繼續優化香港及內地的資產以保持我們的競爭優勢，並於適當時機進一步建立我們的土地儲備。視乎市況而定，我們有可能會繼續售出餘下的香港住宅單位。與此同時，我們也按計劃推進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年第一季度審批。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)	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	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	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	計劃中	
昆明						
恒隆廣場	東風東路，盤龍區	56,043	M/O/S	432,388	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	建築上蓋	2020起
杭州						
	百井坊巷，下城區	44,827	M/H/O	228,100	計劃中	2024起

M：商場 H：酒店 O：辦公樓 S：服務式寓所

以上物業皆為恒隆地產全資擁有

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)	總樓面面積 (平方米)	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	12	24
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段 11152號	20,200	136	1	-

以上物業皆為恒隆地產全資擁有

C. 主要投資物業

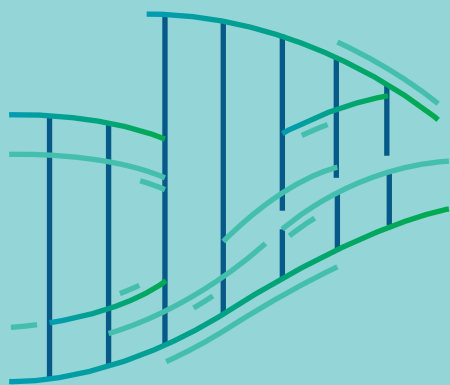
於2018年12月31日

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 (鯽魚涌)						
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

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						
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
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
葵涌						
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
內地						
上海						
港匯恒隆廣場	虹橋路1號，徐匯區	2043	122,262	-	-	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。

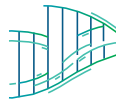


市府恒隆廣場·瀋陽





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，恒隆地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入減少16%至港幣94.08億元。物業租賃收入增加5%至港幣81.81億元。物業銷售收入減少64%至港幣12.27億元。總營業溢利減少14%至港幣68.22億元。

股東應佔基本純利減少26%至港幣40.93億元。計入物業重估收益後，股東應佔純利減少1%至港幣80.78億元。因此，每股盈利亦輕微下跌至港幣1.80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	8,181	7,779	5%	6,060	5,672	7%
內地	4,244	3,958	7%	2,739	2,454	12%
香港	3,937	3,821	3%	3,321	3,218	3%
物業銷售	1,227	3,420	-64%	762	2,238	-66%
總計	9,408	11,199	-16%	6,822	7,910	-14%

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5角8仙（2017年度：港幣5角8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7仙（2017年度：港幣1角7仙），2018年度的全年股息為每股港幣7角5仙（2017年度：港幣7角5仙）。

環球不確定因素的影響下，我們的投資組合收入仍錄得增長。

香港2018年首三個季度的本地生產總值增長3.7%。在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品牌為主，年內的零售額及收入錄得穩定增長。

物業租賃

截至2018年12月31日止財政年度，物業租賃保持穩健的表現，其收入及溢利錄得良好的增長。我們的租賃物業總收入增加5%至港幣81.81億元。內地物業組合的收入上升7%，而香港的物業組合收入按年增加3%。在中美貿易戰（「貿易戰」）及存在其他

內地方面，2018年的國內生產總值增長為6.6%。儘管市場受貿易戰影響而表現波動，在「大型」品牌的帶動下，高端消費品行業表現強勁，自2017年下半年起持續穩健增長。這增長乃基於多項因素所支持，包括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，我們的內地租賃物業組合表現良好。儘管港匯恒隆廣場因翻新而暫時關閉部分面積，整個物業組合的收入仍增加4%至人民幣35.77億元。年內，一股強勁的增長趨勢已形成。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23.05億元。平均邊際利潤率上升三個百分點至65%。

內地八個商場的收入增加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%。上海方面，自2017年1月起分期完成資產優化計劃後，上海的恒隆廣場在收入及零售額方面均保持強勁的

增長動力。此計劃不僅提升了資產的價值，更能提高未來租金收入的增長潛力。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。

來自上海的恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場四座辦公樓的收入增加8%至人民幣8.22億元。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租金收入仍錄得增長。瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場辦公樓在租金及平均租出率方面均錄得持續升幅。所有辦公樓的收入佔我們內地物業租賃收入總額的23%。

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	803	883	-9%#	79%#	不適用
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	3,577	3,430	4%		
總計等值港幣（百萬元）	4,244	3,958	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

由於商場及辦公樓表現強勁，上海的恒隆廣場的總收入上升10%至人民幣15.54億元。

於2017年完成資產優化計劃後，上海的恒隆廣場已成功確立其作為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，商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，上海的恒隆廣場年內表現令人鼓舞，收入及零售額分別上升12%及13%。於2018年底，商場近乎全部租出。

受惠於新租戶進駐及現有租戶的擴張，上海的恒隆廣場辦公樓收入錄得7%增長至人民幣6.22億元。辦公樓二座的優化工程已於年內完成。整體租出率上升六個百分點至95%。

港匯恒隆廣場·上海(商場部分)

上海的港匯恒隆廣場於2017年開展了為期三年的優化計劃，因而影響其表現。商場的收入下降9%至人民幣8.03億元，倘撇除翻新工程的影響，則保持平穩。

涵蓋整個北座的第一期優化工程已經完成，並已於2018年9月以煥然一新的面貌重新開業。超過80個品牌進駐北座，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，並配備領先全球的視聽技術，為觀眾帶來極至的觀賞體驗。第二期優化計劃已於2018年7月動工，涵蓋南座主體部分，包括改造商場的正面、地庫及連接地鐵九號線的通道。工程預期將於2019年底起分期完成。

在翻新期間，為維持商場的氛圍及主要租戶業務的持續性，商場推出創新的推廣計劃及顧客體驗活動，並引入多家專營的期間限定店。撇除翻新期間的影響，零售額在可同比基礎下減少3%。

皇城恒隆廣場·瀋陽

瀋陽的皇城恒隆廣場的收入持續錄得穩定增長，商場收入增加5%至人民幣1.62億元。年內，商場引入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。租出率為88%，而零售額則增加7%。

市府恒隆廣場·瀋陽

由於商場的收入減少抵銷部分辦公樓的收入增長，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。預計該酒店將於2019年下半年開業，成為瀋陽的商業及社交聚會場所的熱點。

於我們繼續致力重整租戶組合及擴闊租戶種類期間，商場的收入減少11%，而零售額則下降1%。年內，我們引入了更多生活及家庭相關元素以滿足本地市場的需求，從而令租出率上升10個百分點至93%。

恒隆廣場·濟南

濟南的恒隆廣場錄得穩健增長，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%，零售額大幅提升18%。年內，商場的租戶組合進一步優化，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推出。

恒隆廣場·無錫

無錫的恒隆廣場的收入於年內顯著回升。儘管為興建第二座辦公樓而導致商場可租賃面積的9%需暫時關閉，整體物業的總收入增加15%至人民幣2.52億元。

受租金調升及租出率上升所帶動，商場收入增加19%，於2018年底的租出率上升至89%，零售額大增20%。商場因興建第二座辦公樓而關閉的9%的面積將於2019年中重新開業。這部分將成為第二座辦公樓的平台，並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。

辦公樓的收入亦因平均租出率按年增長而增加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。租出率上升一個百分點至90%。年內，商場引入更多生活及娛樂元素的租戶，包括一間提供570個座位的電影院，為客戶帶來更全面的體驗。年內，零售額因來自市內新開業商場的競爭而減少8%。

恒隆廣場·大連

大連的恒隆廣場於年內在提升租出率及客流量方面均取得良好的進展。收入因租出率提升而增加20%至人民幣1.19億元，於2018年底之租出率上升至79%。2018年，商場的租金收入連續第二年錄得雙位數增長。主要由於時尚及餐飲租戶的業務增長所貢獻，零售額大增36%。

香港

我們成熟的香港租賃物業組合總收入及營業溢利於高基數下均錄得3%的溫和增長，分別至港幣39.37億元及港幣33.21億元。整體租賃邊際利潤率為84%。我們過去數年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	2,326	2,261	3%	95%
辦公樓及工業／辦公樓	1,286	1,257	2%	94%
住宅及服務式寓所	325	303	7%	85%
總計	3,937	3,821	3%	

* 租出率皆為於2018年12月31日。

商舖

我們的香港商舖組合表現穩定，收入增加3%至港幣23.26億元，主要由於近年調升主要租戶的租金所致。受惠於零售市場的正面發展，我們商場的總零售額按年上升9%。租出率因山頂廣場的翻新計劃而下跌一個百分點至95%，倘撇除關閉的部分，則上升三個百分點。

銅鑼灣商舖組合的收入增加4%至港幣6.34億元。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，標誌着Fashion Walk為期三年的大型資產優化項目竣工。這優化使此物業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。銅鑼灣租戶的零售額按年上升9%。

港島東的康怡廣場的收入因強化租戶組合而上升6%。康怡廣場已悉數租出。由於主要租戶（包括AEON STYLE和康怡戲院）表現良好，零售額因而增加5%。

旺角雅蘭中心及家樂坊的收入上升2%。兩項物業均悉數租出。全新的保健及生活品味類型租戶的進駐，滿足了追求時尚生活的客戶及年輕一代的需求。與此同時也引進更多令人耳目一新的餐飲概念，進一步豐富美食選擇。此等舉措有助這兩項物業吸引本地顧客及旅客。總零售額按年增加24%。

由於租金調升及於2018年8月一間電影院開業，**九龍東的淘大商場**的收入增加5%。電影院UA Amoy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，商場增加了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。

山頂廣場於期內繼續進行大型優化計劃。此計劃提升物業硬件、整體氛圍及優化購物體驗，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。為加快優化計劃的進度，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

香港的辦公樓組合收入錄得2%增長至港幣12.86億元，主要由於租金持續調升所致。整體租出率下跌一個百分點至94%。我們位於中環及旺角的辦公樓收入分別增長4%和7%，但位於銅鑼灣的辦公樓收入則下跌3%。香港辦公樓租金佔香港總租賃收入的33%。

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，以維持該物業的競爭力。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，主要由康蘭居及御峰的租出率上升所致。

物業銷售

於2018年上半年香港住宅市場依然活躍，價格不斷上漲，我們繼續出售剩餘庫存。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）及九個浪澄灣單位（2017年：226個）。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12.27億元。物業銷售溢利下跌66%至港幣7.62億元。整體邊際利潤率為62%。

年內，我們出售了位於浪澄灣持作投資物業的39個停車位。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。

此外，我們在兩項交易中出售了花園臺餘下的物業單位和停車位。其中一項交易於2018年4月進行，並已於2018年7月完成；另一項交易則於2018年12月進行，並將於2019年4月完成。根據會計準則，該等物業在報告日期被重新歸類為待出售之資產，並參考出售價格作為其估值。在2018年投資物業的公平值收益之中，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，我們的投資物業的總值為港幣1,366.76億元，香港物業組合和內地物業組合的估值分別為港幣660.65億元及港幣706.11億元。投資物業的價值由獨立估值師第一太平戴維斯於2018年12月31日進行估值。

2018年錄得整體重估收益港幣41.70億元（2017年：港幣25.99億元），估值按年增長3%。香港和內地的物業組合分別錄得重估收益港幣38.52億元及港幣3.18億元。

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，包括位於內地的昆明、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正如期進行。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，包括一座世界級購物商場、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。

武漢的恒隆廣場的總樓面面積達460,000平方米。這項優越的綜合商業項目將包括一座面積達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間客房和一個可容納超過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，可實現我們將市府恒隆廣場打造成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之定位。該酒店預計將於2019年下半年開業。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓正如期施工。該幢甲級辦公樓位於商場之東南方，將新增52,000平方米的總樓面面積可供出租。辦公樓已於2018年6月29日平頂，室內裝修工程已經展開。商場與新辦公樓之間將建設一條通道，並引入一家知名的電影院，進一步

豐富租戶組合及增加客流量。新辦公樓已開始招租活動，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，恒隆地產以人民幣107億元成功購入杭州一幅黃金地塊。地塊位於杭州的核心商業區，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。其設計工作現正進行，我們在注重美學特徵的同時，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，恒隆地產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。憑藉經常性收入的穩固基礎以及充裕的財務資源，我們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，以確保我們將有充足的財務資源，滿足經營需要及預期的資本承擔，並把握投資機會，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，以確保恒隆地產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，恒隆地產的現金及銀行存款結餘總額為港幣123.63億元（2017年12月31日：港幣221.06億元）。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	255	0.9%	296	1.2%
人民幣浮息銀行貸款	13,490	49.5%	11,814	47.6%
固定利率債券	13,508	49.6%	12,710	51.2%
以美元計值	7,832	28.7%	7,816	31.5%
以港幣計值	4,540	16.7%	4,894	19.7%
以人民幣計值	1,136	4.2%	-	-
債項總額	27,253	100%	24,820	100%

債務組合管理方面，恒隆地產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，以支付部分內地發展中投資物業的工程費用。

於2018年12月31日，恒隆地產的債項總額為港幣272.53億元，其中約54%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：3.4年）。債項組合的償還期分佈得宜，於7年期間償還。約78%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	2,414	8.8%	2,112	8.5%
1年後但2年內	3,514	12.9%	3,605	14.5%
2年後但5年內	17,900	65.7%	15,981	64.4%
5年後	3,425	12.6%	3,122	12.6%
債項總額	27,253	100%	24,820	100%

於2018年12月31日，恒隆地產的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣162.24億元（2017年12月31日：港幣99.69億元）。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年底，恒隆地產的淨債項結餘為港幣148.90億元（2017年12月31日：港幣27.14億元）。淨債項股權比率為10.4%（2017年12月31日：1.9%），債項股權比率為19.0%（2017年12月31日：17.4%）。

截至2018年12月31日止年度，總利息支出與去年相若，為港幣13.20億元（2017年：港幣12.58億元）。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1.33億元至港幣10.69億元。

年內利息收入為港幣4.45億元（2017年：港幣5.48億元）。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6.24億元（2017年：港幣6.54億元）。年內平均借貸利率為4.9%（2017年：5.1%），債務組合包括50%人民幣銀行貸款、4%人民幣債券、45%港幣及美元債券以及1%港幣銀行貸款。

2018年的利息保障倍數為7倍（2017年：11倍）。

外匯管理

恒隆地產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	4,673	37.8%	12,761	57.7%
人民幣	7,681	62.1%	9,341	42.3%
美元	9	0.1%	4	-
現金及銀行存款結餘總額	12,363	100%	22,106	100%

(a) 人民幣外匯風險

恒隆地產的人民幣外匯風險主要來自兩方面。首先，來自內地附屬公司的淨資產所產生的貨幣換算風險。其次，主要為支付內地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恒隆地產資產淨值總額56%。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36.58億元（2017年：收益港幣52.06億元）。重新換算虧損已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

恒隆地產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，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

或然負債

於2018年12月31日，恒隆地產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15.68億元。



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。

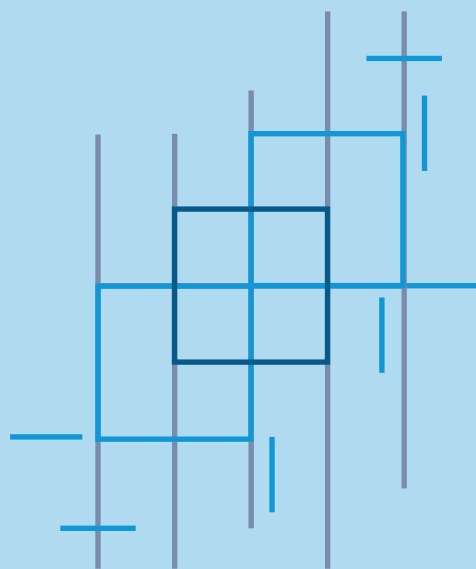
我們非常重視顧客的健康及安全。通過提供相關指引、進行培訓及定期演習，我們充分裝備我們的員工，令員工能恰當處理緊急情況，並確保我們的物業安全。

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

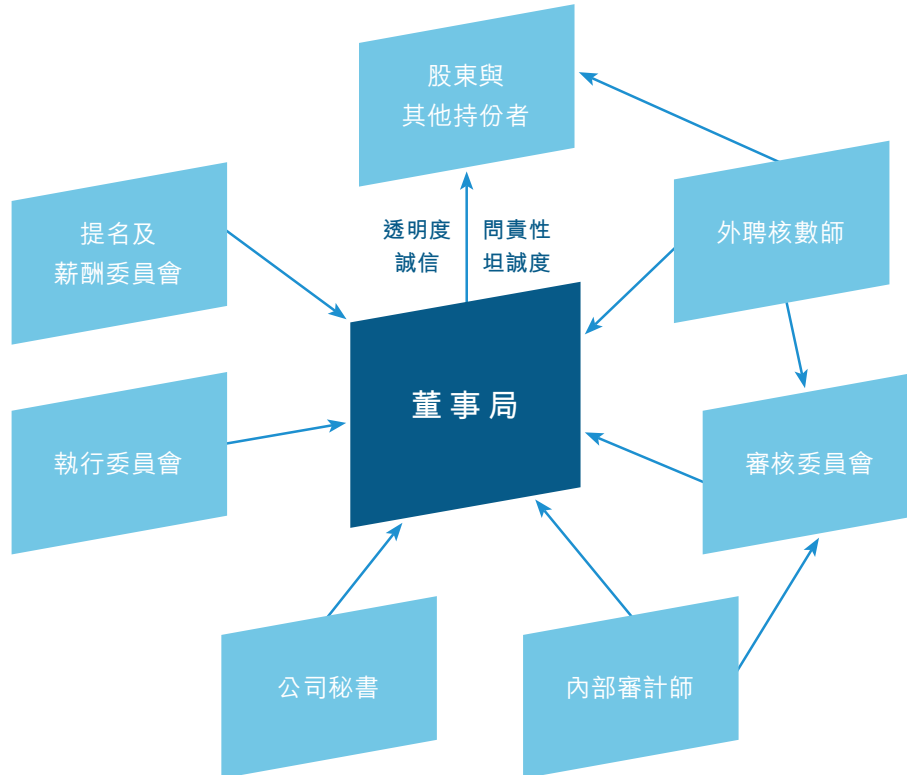
為建造可持續發展的未來，我們一如既往注重追求良好的企業管治，並對可持續發展抱有清晰的願景。

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致長遠成功的關鍵。

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
- 超過半數董事局成員為獨立非執行董事，具有強大董事局獨立性
- 提名及薪酬委員會與審核委員會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
- 為穩健的危機管理制定完善的框架
- 自2012財政年度起已刊發獨立的可持續發展報告
- 可持續發展報告超越環境、社會及管治報告指引的要求，並自2014財政年度起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

我們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。我們獲頒香港公司管治卓越獎類別一（恒生指數成分股公司），此榮譽足以印證本公司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；
- 一名非執行董事，陳南祿先生；及
- 六名獨立非執行董事，分別為夏佳理先生、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。

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集團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。陳南祿先生並於同日獲調任為本公司非執行董事。

陳啟宗先生為陳文博先生之父親。

董事局成員多元化

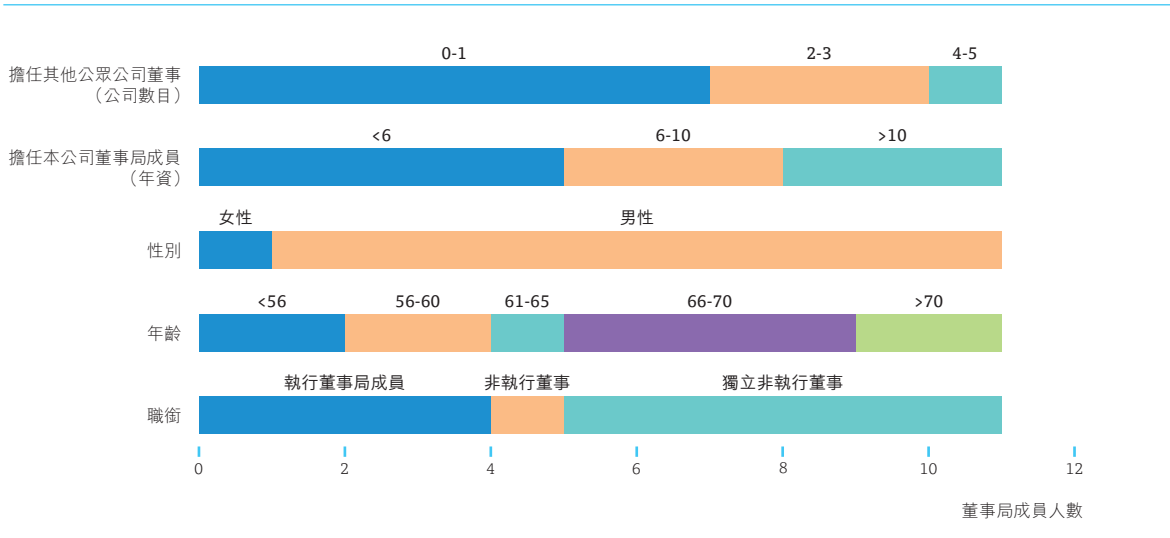
董事局已有政策訂立落實董事局多元化之方針（「董事局成員多元化政策」），目的為提升董事局效率及企業管治水平，以及實現集團業務目標及可持續發展。公司會從多個方面考慮董事局成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專才、技能、知識及服務任期。最終決定將根據該選定候選人能為董事局帶來的長處及貢獻。該董事局成員多元化政策載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「董事局」內以供瀏覽。

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125至第130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94%。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				
夏佳理	3 / 6	不適用	1 / 1	1 / 1
袁偉良	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
何潮輝	6 / 6	4 / 4	1 / 1	1 / 1
陳嘉正	6 / 6	4 / 4	不適用	1 / 1
張信剛	6 / 6	4 / 4	1 / 1	1 / 1
馮婉眉	5 / 6	4 / 4	不適用	1 / 1
非執行董事				
陳南祿 ^(附註1)	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 ^(附註2)	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

附註

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

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
夏佳理	A, B
袁偉良	A, B, C
何潮輝	A, B, C
陳南祿	A, B, C
陳嘉正	A, B, C
張信剛	A, B, C
馮婉眉	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。全體成員均為獨立非執行董事，分別為何潮輝先生（委員會主席）、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士。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及費用；
- 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，以及財務匯報及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計劃。

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，分別為夏佳理先生（委員會主席）、何潮輝先生及張信剛教授。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，正式將該等標準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集團之股份權益之詳情如下：

董事局成員	本公司		恒隆集團有限公司
	股份數目	根據期權可 認購之股份數目	股份數目
陳啟宗	16,330,000	21,000,000	11,790,000
盧韋柏	-	10,000,000	-
夏佳理	724,346	-	1,089,975
袁偉良	8,000,000	6,500,000	-
何潮輝	-	-	-
陳南祿	-	24,000,000	-
陳嘉正	-	-	-
張信剛	-	-	-
馮婉眉	-	-	-
何孝昌	-	11,700,000	-
陳文博 ^(附註)	2,619,719,340	2,200,000	498,428,580

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2,619,719,340股股份及恒隆集團498,428,580股股份中擁有權益。家族信託基金持有恒隆集團498,428,580股股份（佔36.61%權益），並持有／被視為於本公司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。

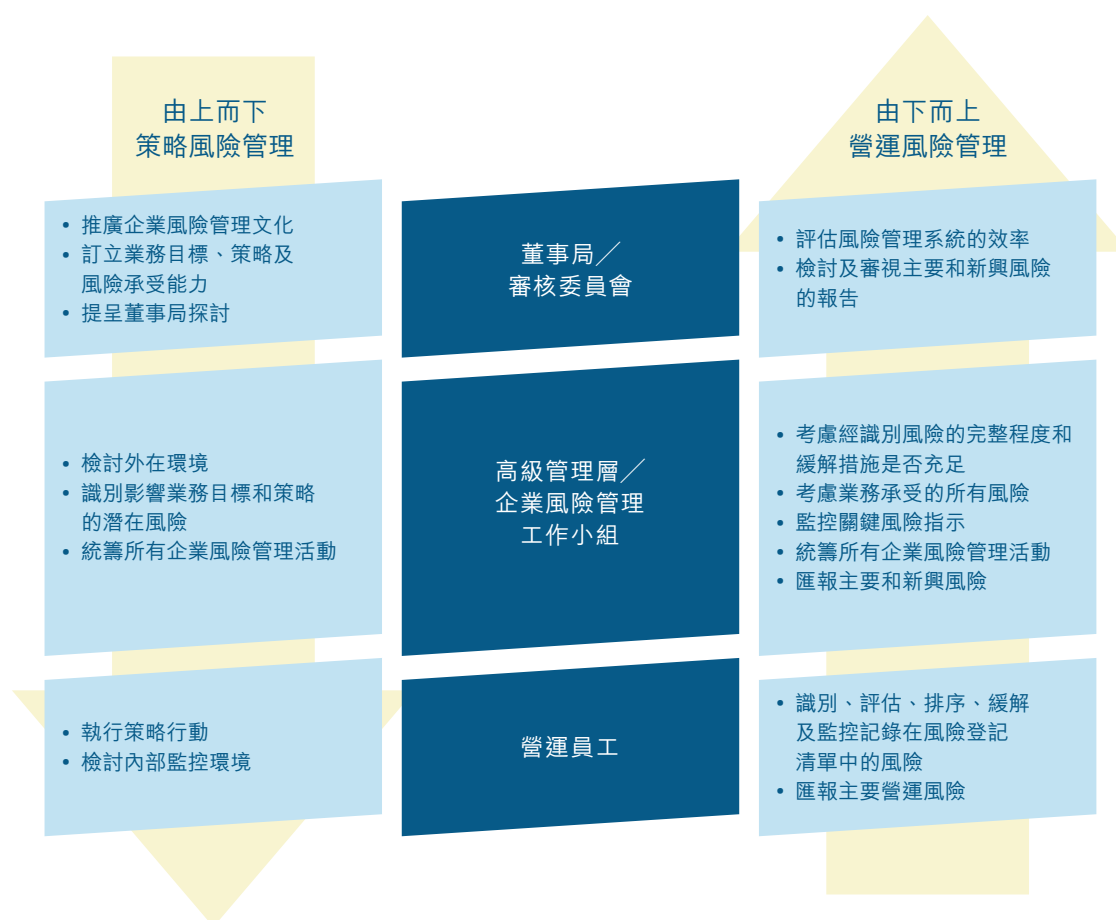
2. 風險管理及內部監控

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及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	8	8
非核數服務	3	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。

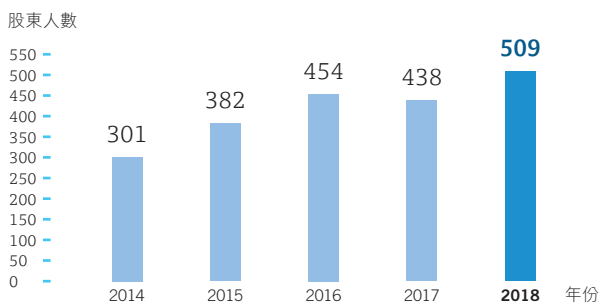


董事長致股東函及周年大會

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509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或股息之查詢，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	2,852	94.28	4,488,236,456	99.79
中國內地	53	1.75	3,887,790	0.09
澳門	8	0.27	377,433	0.01
台灣	2	0.06	593	0.00
澳洲及新西蘭	8	0.27	13,885	0.00
加拿大及美國	45	1.49	2,635,484	0.06
東南亞	46	1.52	2,550,267	0.05
英國	7	0.23	13,400	0.00
其他	4	0.13	3,362	0.00
總計	3,025	100.00	4,497,718,670	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	1,428	47.21	640,429	0.01
1,001 - 5,000股	783	25.88	2,222,976	0.05
5,001 - 10,000股	283	9.36	2,307,909	0.05
10,001 - 100,000股	438	14.48	15,159,703	0.34
100,000股以上	93	3.07	4,477,387,653	99.55
總計	3,025	100.00	4,497,718,670	100.00

* 包括394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2,837,256,220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 大紫荊勳賢

董事長

陳先生現年69歲，於1972年加盟恒隆集團，1986年獲委任加入恒隆地產有限公司董事局並於1991年出任董事長。彼亦為恒隆集團有限公司之董事長。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月加盟本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司，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。



夏佳理先生

大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士

獨立非執行董事

夏佳理先生現年80歲，於1980年加入董事局。彼為執業律師，並自1988年起至2000年止擔任香港立法局議員，於1991年至2000年期間代表地產及建造界功能組別。夏佳理先生曾於2005年11月至2012年6月出任香港特別行政區行政會議非官守議員一職，並於2011年10月至2012年6月期間擔任召集人。彼曾於2006年4月至2012年4月出任香港交易及結算所有限公司之獨立非執行主席，其後留任為獨立非執行董事，直至2013年4月退任。夏佳理先生亦曾擔任多個政府委員會及諮詢團體成員，社會事務工作傑出。彼為香港興業國際集團有限公司、信和酒店（集團）有限公司、信和置業有限公司、尖沙咀置業集團有限公司、港燈電力投資管理人有限公司（為港燈電力投資之受託人 — 經理）及港燈電力投資有限公司之非執行董事（除港燈電力投資管理人有限公司外，全部均為上市公司）。



袁偉良先生

獨立非執行董事

袁先生現年68歲，於1978年加盟恒隆，1986年出任本公司之執行董事，1992年獲委任為本公司及其控股公司恒隆集團有限公司之董事總經理，直至2010年7月退休。彼於2011年3月出任本公司之非執行董事，並於2014年11月調任為獨立非執行董事。袁先生畢業於英國曼徹斯特大學，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。



何潮輝先生

獨立非執行董事

何先生現年68歲，於2008年4月加入董事局為獨立非執行董事。彼曾任畢馬威會計師事務所（中國／香港特別行政區）主席，並於2007年3月退休。何先生在美國休斯敦大學取得學位，為美國註冊會計師協會會員及香港會計師公會會員。彼曾擔任香港廉政公署防止貪污諮詢委員會委員及香港保險業諮詢委員會成員。何先生為Singapore Airlines Limited及星展銀行（香港）有限公司之獨立非執行董事，以及星展銀行（中國）有限公司之非執行董事長。



陳南祿先生

非執行董事

陳先生現年63歲，於2010年加盟本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司，出任行政總裁直至2018年7月16日退休。陳先生於2018年7月16日獲委任為董事長顧問及調任為本公司非執行董事。陳先生擁有超過30年的管理經驗，期間主要任職於航空界，豐富經驗遍及香港、內地及其他國家。陳先生1977年畢業於香港大學取得文學士學位，其後取得該大學的工商管理碩士學位。



陳嘉正博士 銅紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

陳博士現年69歲，於2014年10月加入董事局為非執行董事，並於2015年12月調任為獨立非執行董事。彼現為奧雅納集團總公司之信託董事局主席，該公司為全球頂尖的跨界別工程顧問公司之一。陳博士曾任奧雅納集團總公司副主席，並於2014年10月退休。彼為土木及岩土工程專家，在工程專業方面擁有逾40年的豐富經驗，憑藉他的卓越領導才能，成功帶領團隊在亞洲多個城市設計並打造許多獲嘉許的地標性建設項目及重大基建計劃。陳博士為香港工程師學會前會長及金獎章獲得者，亦為香港綠色建築議會創會主席、香港科技大學榮譽院士、香港工程科學院院士及前院長，以及英國皇家工程院院士。彼在劍橋大學取得土壤力學博士學位。陳博士於2006年獲委任為太平紳士，並於2012年獲授勳銅紫荊星章。



張信剛教授 金紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

張教授現年78歲，於2015年4月加入董事局為獨立非執行董事。彼於2006年及2008年至2015年間分別獲任北京大學名譽教授及葉氏魯迅講座教授，於2007年獲任清華大學名譽教授。張教授於1996年至2007年間擔任香港城市大學校長及大學講座教授。此前，彼於1994年至1996年間任美國匹茲堡大學工程學院院長；於1990年至1994年間任香港科技大學工程學院創院院長；及於1985年至1990年間任美國南加州大學生物醫學工程學系主任。張教授曾在北美洲數間主要大學任教，亦曾在美國學術團體及政府諮詢機構擔任職務，於1988至1989年年度擔任美國生物醫學工程學會會長。在香港，彼於2000年至2003年間擔任文化委員會主席；於2000年至2004年間任創新科技顧問委員會委員，並於1999年至2005年間任司法人員推薦委員會委員。張教授為英國皇家工程學院院士及國際歐亞科學院院士，並獲頒授法國國家榮譽軍團騎士勳章及學術棕櫚司令勳章。彼於1962年獲國立台灣大學土木工程理學士學位、於1964年獲美國史丹福大學結構工程理學碩士學位，以及於1969年獲美國西北大學生物醫學工程哲學博士學位。張教授現為光滙石油（控股）有限公司及香港電訊信託與香港電訊有限公司之獨立非執行董事。張教授於1999年獲委任為太平紳士，並於2002年獲授勳金紫荊星章。



馮婉眉女士 銅紫荊星章、太平紳士
獨立非執行董事

馮女士現年58歲，於2015年5月加入董事局為獨立非執行董事。彼曾任滙豐控股有限公司集團總經理及香港上海滙豐銀行有限公司香港區總裁。馮女士於香港的主要金融組織和機構擔任職務，對推動香港以至其他地區金融市場的發展不遺餘力，曾出任香港金融管理局外匯基金諮詢委員會轄下的金融基建委員會委員。馮女士亦服務於多個公共機構及諮詢組織，包括現為香港機場管理局董事會獨立非執行成員、香港按揭證券有限公司董事、博物館諮詢委員會委員及司法人員推薦委員會委員，以及曾出任香港房屋委員會非官方委員及西九文化區管理局董事。彼亦為亞洲協會香港中心之信託人、香港大學經濟金融學院名譽教授，以及香港科技大學顧問委員會委員及前校董會成員。馮女士現為香港交易及結算所有限公司、中國建設銀行股份有限公司及Westpac Banking Corporation之獨立非執行董事，曾出任交通銀行股份有限公司及恒生銀行有限公司之非執行董事。彼於香港大學取得社會科學學士學位及於澳洲麥考瑞大學取得應用財務學碩士學位。馮女士於2013年獲授勳銅紫荊星章及於2015年獲委任為太平紳士。



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控股公司恒隆集團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上市控股公司恒隆集團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

陳家岳先生

執行董事

陳先生於2013年加盟集團。陳先生負責制定及執行香港及內地物業租務及管理發展之策略及業務計劃。彼在房地產租務及銷售方面擁有逾35年管理經驗。陳先生持加拿大艾伯塔大學商業學學士學位。彼為艾伯塔特許會計師公會註冊會計師、香港會計師公會註冊會計師及資深會員。

程鼎一先生

執行董事

程先生於2017年加盟集團。程先生負責管理集團綜合服務部，範疇包括物業事務、項目支援、顧客體驗及體驗·服務·科技。程先生在航空業擁有逾30年國際管理經驗。彼持有香港中文大學之文學士學位。

陳詠詩女士

董事 — 集團市場

陳女士於2017年加盟集團。陳女士擁有逾20年豐富的內地及香港市場營銷經驗。彼持有香港中文大學之工商管理學士學位。

張啟華先生

董事 — 成本及監控

張先生於2013年加盟集團。張先生擁有逾30年豐富的內地及香港成本及監控管理經驗。彼持有澳洲新南威爾斯大學建造管理學碩士學位。彼亦為香港註冊專業測量師（工料測量）、香港營造師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、英國特許仲裁學會會員及英國造價工程師學會會員。彼亦為深圳市造價工程師協會榮譽會員及持有中國註冊造價工程師資格。

蔡碧林女士

董事 — 租務及物業管理

蔡女士於2011年加盟集團出任公司秘書、總法律顧問及助理董事 — 集團事務，負責法律及人力資源事務；並於2017年獲委任為董事 — 租務及物業管理，負責香港的物業租務及管理。蔡女士為香港執業律師，並持有香港中文大學之工商管理碩士學位及香港大學之法學士學位。

Mr. Mikael Jaeraas

董事 — 集團租務

Jaeraas於2016年加盟集團。Jaeraas先生擁有15年國際零售業務及供應鏈拓展的經驗。彼持有瑞典隆德大學工商管理社會科學碩士學位。



甘耀明先生

董事 — 項目管理

甘先生於2017年加盟集團。甘先生擁有逾30年於中國內地及香港之專案發展及管理的經驗。彼持有英國倫敦政治經濟學院經濟學學士學位。彼亦為香港會計師公會會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

關則輝先生

董事 — 集團傳訊及投資者關係

關先生於2011年加盟集團。關先生擁有逾30年任職於公共關係及集團事務的經驗。彼持有加拿大西安大略大學行政人員工商管理碩士學位及香港大學文學士學位。

梁鼎新先生

董事 — 項目管理

梁先生於2014年加盟集團。梁先生擁有逾30年於中國內地及海外之項目發展及管理的經驗。彼持有香港大學建築策劃管理學研究文憑、加拿大麥基爾大學建築學學士及建築學理學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及擁有中華人民共和國一級註冊建築師資格。

梁煥添先生

董事 — 發展及設計

梁先生於2007年加盟集團。梁先生擁有逾25年任職顧問公司及於內地發展項目之工程設計的經驗。彼持有香港大學建築學文學士及建築學學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及建築物條例之認可人士。

勞建亮先生

董事 — 項目管理

勞先生於2013年加盟集團。勞先生擁有30年任職顧問公司及地產發展商之建築設計及項目管理的經驗。彼持有亞洲（澳門）國際公開大學工商管理學碩士學位、香港大學建築學文學士及建築學學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及建築物條例認可人士。

麥偉民先生

董事及集團財務總監

麥先生於2011年加盟集團。彼擁有30年之財務、審計及公司秘書的經驗。麥先生持有英國華威大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會會員及英國公認會計師公會資深會員。

Mr. Aris Maroulis

董事 — 租務及物業管理

Maroulis 先生於2018年加盟集團。Maroulis 先生擁有逾20年品牌管理及業務顧問的經驗。彼持有美國賓夕凡尼亞大學市場學工商管理碩士學位及美國瓦薩學院經濟學文學士學位。

彭兆輝先生

董事 — 租務及物業管理

彭先生於2012年加盟集團。彭先生擁有逾20年房地產租務及管理經驗。彼持有香港大學理學士學位。彼為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

涂家輝先生

董事 — 租務及物業管理

涂先生於2015年加盟集團。涂先生擁有逾25年業務拓展的經驗。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學文學碩士學位及英國伯明翰大學商業學學士學位。

曾殿科先生

董事 — 集團審計

曾先生於2014年加盟集團。曾先生擁有逾30年之財務、審計及風險管理的經驗。彼持有英國牛津大學工程科學文學碩士及學士學位。彼為香港會計師公會會員，英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及英國企業財務長公會會員。

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。

姚永聰先生

董事 — 租務及物業管理

姚先生於2011年加盟集團出任助理董事 — 集團審計，並於2013年獲委任為助理董事 — 租務及物業管理，現為董事 — 租務及物業管理。姚先生擁有25年任職於財務、內部審計、內地稅務、租務及物業管理的經驗。彼持有美國加州州立大學工商管理碩士學位及澳洲蒙納士大學經濟學學士學位。彼為澳洲公認執業會計師公會之公認執業會計師、香港會計師公會會員及內部審計師協會會員。



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，並透過其附屬公司投資物業以供收租、發展物業以供出售及租賃，以及停車場管理與物業管理。

財政年度內按經營分部分分析之本公司及其附屬公司（統稱「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38及39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147至213頁內。

股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣5角8仙，連同於2018年9月27日已派發之中期股息每股港幣1角7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7角5仙。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。股息將反映核心租賃業務之財務表現。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36至69頁的「業務回顧」及第74至83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100至103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36至69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74至83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88至95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214及215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216.47億元（2017年：港幣233.27億元）。

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

年內，本公司以面值發行了三年期金額為人民幣10億元的綠色熊貓債券，以支付本集團部分內地發展中投資物業的工程費用。

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67至69頁內。



股本

年內因根據本公司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）。

年內本公司之股本變動詳情載於財務報表附註第22項內。

股票掛鈎協議

除已披露本公司之股份期權計劃外，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。

股份期權計劃之詳情載於財務報表附註第28項及以下篇章內。

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）
夏佳理先生
袁偉良先生
何潮輝先生
陳南祿先生
陳嘉正博士
張信剛教授
馮婉眉女士
何孝昌先生
陳文博先生

董事局董事之簡歷載於第125至130頁內，彼等之薪酬詳情則載於財務報表附註第7項內。

陳南祿先生於2018年7月16日退任行政總裁一職及調任為非執行董事。

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，何潮輝先生、陳南祿先生及馮婉眉女士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.hanglung.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、其控股公司或彼等各自之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、其控股公司或彼等各自之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	股份數目	本公司 (好倉)		恒隆集團有限公司 (好倉)	
			已發行 股份數目 之百分比	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
陳啟宗	個人	16,330,000	0.36	21,000,000	11,790,000	0.87
盧韋柏	個人	-	-	10,000,000	-	-
夏佳理	個人及公司	724,346	0.02	-	1,089,975	0.08
袁偉良	個人	8,000,000	0.18	6,500,000	-	-
何潮輝	-	-	-	-	-	-
陳南祿	個人	-	-	24,000,000	-	-
陳嘉正	-	-	-	-	-	-
張信剛	-	-	-	-	-	-
馮婉眉	-	-	-	-	-	-
何孝昌	個人	-	-	11,700,000	-	-
陳文博	個人及其他 ^(附註1)	2,619,719,340	58.25	2,200,000	498,428,580	36.61

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2,619,719,340股股份及恒隆集團498,428,580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。



2. 根據本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			每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
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			
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	袁偉良 何孝昌	8,910,000 300,000	8,910,000 300,000	- -	\$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 袁偉良	6,500,000 6,500,000	- -	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
07/29/2010	陳南祿	10,000,000	-	10,000,000	\$33.05	07/29/2012: 10% 07/29/2013: 20% 07/29/2014: 30% 07/29/2015: 40%	07/28/2020
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 陳南祿 何孝昌	4,500,000 4,500,000 3,000,000	- - -	4,500,000 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			每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
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			
06/04/2013	陳啟宗 陳南祿 何孝昌 陳文博	4,500,000 4,500,000 3,000,000 200,000	- - - -	4,500,000 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 陳南祿 何孝昌 陳文博	2,750,000 2,500,000 1,850,000 150,000	- - - -	2,750,000 2,500,000 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 陳南祿 何孝昌 陳文博	2,750,000 2,500,000 1,850,000 1,850,000	- - - -	2,750,000 2,500,000 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、其控股公司或彼等各自之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	2,619,719,340	58.25
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	2,619,719,340	58.25
Merssion Limited	1	2,619,719,340	58.25
陳文博	1	2,619,719,340	58.25
恒隆集團有限公司	2	2,591,386,240	57.62
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	30.60
Purotat Limited	3	354,227,500	8.55
First Eagle Investment Management, LLC	4	269,741,697	5.99

附註

1. 此等股份與一信託基金透過 Merssion Limited 的受控法團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。

Merssion Limited 持有受控法團中包括恒隆集團36.61%之權益。據此，恒隆集團透過其附屬公司所持有之2,591,386,240股股份已包括在2,619,719,340股股份之數目內。

2. 此等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有。

3. 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括由恒隆集團所持有之2,591,386,240股股份之數目內。

4. 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104至124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地產有限公司成員

(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147至213頁的恒隆地產有限公司(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1,678.62億元，相當於貴集團於該日之資產總值的90%。

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41.70億元。

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。

貴集團位於內地中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

147	綜合損益表
148	綜合損益及其他全面收入表
149	綜合財務狀況表
150	綜合權益變動表
152	綜合現金流量表
153	財務報表附註
153	1. 重大會計政策
167	2. 會計政策之變動
170	3. 收入及分部資料
172	4. 其他收入淨額
173	5. 利息支出淨額
173	6. 除稅前溢利
174	7. 董事及高級管理人員之酬金
175	8. 綜合損益及其他全面收入表內之稅項
176	9. 股息
177	10. 每股盈利
178	11. 物業、廠房及設備
182	12. 合營企業權益
182	13. 其他資產
183	14. 現金及銀行存款
184	15. 應收賬款及其他應收款
184	16. 待售物業
185	17. 待出售之資產
186	18. 銀行貸款及其他借貸
187	19. 應付賬款及其他應付款
187	20. 融資租賃承擔
188	21. 於綜合財務狀況表上之稅項
189	22. 股本
190	23. 儲備
193	24. 來自經營業務之現金
194	25. 收購附屬公司
195	26. 來自融資活動之負債之調節
195	27. 承擔
196	28. 僱員福利
201	29. 重大關連人士交易
201	30. 財務風險管理目標及政策
206	31. 重要會計估計及判斷
207	32. 財務狀況表(公司)
208	33. 附屬公司權益
208	34. 最終控股公司
209	35. 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
209	36. 比較數字
209	37. 核准財務報表
210	38. 主要附屬公司
213	39. 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)	9,408	11,199	7,914	9,735
直接成本及營業費用		(2,586)	(3,289)	(2,173)	(2,856)
毛利		6,822	7,910	5,741	6,879
其他收入淨額	4	93	549	78	471
行政費用		(637)	(580)	(539)	(503)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		6,278	7,879	5,280	6,847
物業之公平值淨增加	11	4,170	2,599	3,531	2,194
已計入物業之公平值變動的營業溢利		10,448	10,478	8,811	9,041
利息收入		445	548	373	477
財務費用		(1,069)	(1,202)	(902)	(1,043)
利息支出淨額	5	(624)	(654)	(529)	(566)
應佔合營企業溢利	12	97	78	82	68
除稅前溢利	3(b) & 6	9,921	9,902	8,364	8,543
稅項	8(a)	(1,269)	(1,352)	(1,114)	(1,176)
年度溢利		8,652	8,550	7,250	7,367
應佔年度溢利					
股東	23	8,078	8,124	6,763	6,998
非控股權益		574	426	487	369
		8,652	8,550	7,250	7,367
每股盈利	10(a)				
基本		港幣1.80元	港幣1.81元	人民幣1.50元	人民幣1.56元
攤薄		港幣1.80元	港幣1.81元	人民幣1.50元	人民幣1.56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	資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
年度溢利		8,652	8,550	7,250	7,367
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		(3,658)	5,206	2,801	(3,718)
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		8	-	7	-
		(3,659)	5,072	2,800	(3,837)
年度全面收入總額		4,993	13,622	10,050	3,530
應佔年度全面收入總額：					
股東		4,703	12,803	9,565	3,162
非控股權益		290	819	485	368
		4,993	13,622	10,050	3,530

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					
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業		136,676	134,444	119,895	112,374
發展中投資物業		31,186	21,592	27,325	18,049
其他物業、廠房及設備		216	220	189	184
	11	168,078	156,256	147,409	130,607
合營企業權益	12	1,330	1,277	1,168	1,067
其他資產	13	93	85	82	71
銀行存款	14	1,853	3,705	1,628	3,097
		171,354	161,323	150,287	134,842
流動資產					
現金及銀行存款	14	10,510	18,401	9,222	15,379
應收賬款及其他應收款	15	2,046	2,036	1,794	1,702
待售物業	16	2,442	1,612	2,145	1,347
待出售之資產	17	101	214	89	179
		15,099	22,263	13,250	18,607
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	18	2,414	2,112	2,116	1,765
應付賬款及其他應付款	19	5,974	6,673	5,236	5,579
融資租賃承擔	20	22	19	19	16
應付稅項	21(a)	533	483	470	404
與待出售之資產直接相關之負債	17	3	2	3	2
		8,946	9,289	7,844	7,766
流動資產淨值		6,153	12,974	5,406	10,841
資產總值減流動負債		177,507	174,297	155,693	145,683
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	18	24,839	22,708	21,792	18,980
融資租賃承擔	20	298	319	261	267
遞延稅項負債	21(b)	8,776	9,025	7,690	7,527
		33,913	32,052	29,743	26,774
資產淨值		143,594	142,245	125,950	118,909
資本及儲備					
股本	22	39,915	39,912	37,433	37,431
儲備	23	97,646	96,246	83,231	76,390
股東權益		137,561	136,158	120,664	113,821
非控股權益		6,033	6,087	5,286	5,088
總權益		143,594	142,245	125,950	118,909

盧韋柏

行政總裁

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

何孝昌

首席財務總監

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			總額	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)			
於2017年1月1日	39,912	(2,354)	89,092	126,650	5,580	132,230
年度溢利	-	-	8,124	8,124	426	8,550
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	4,813	-	4,813	393	5,206
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(134)	-	(134)	-	(134)
年度全面收入總額	-	4,679	8,124	12,803	819	13,622
上年度末期股息	-	-	(2,608)	(2,608)	-	(2,608)
本年度中期股息	-	-	(765)	(765)	-	(765)
僱員股權費用	-	(74)	152	78	-	78
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(312)	(312)
於2017年12月31日及2018年1月1日	39,912	2,251	93,995	136,158	6,087	142,245
年度溢利	-	-	8,078	8,078	574	8,652
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(3,374)	-	(3,374)	(284)	(3,658)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(9)	-	(9)	-	(9)
權益投資之公平值變動淨額	-	8	-	8	-	8
年度全面收入總額	-	(3,375)	8,078	4,703	290	4,993
上年度末期股息	-	-	(2,609)	(2,609)	-	(2,609)
本年度中期股息	-	-	(765)	(765)	-	(765)
發行股份	3	-	-	3	-	3
僱員股權費用	-	7	64	71	-	71
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(344)	(344)
於2018年12月31日	39,915	(1,117)	98,763	137,561	6,033	143,594

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	37,431	1,589	74,519	113,539	4,991	118,530
年度溢利	-	-	6,998	6,998	369	7,367
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(3,717)	-	(3,717)	(1)	(3,718)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(119)	-	(119)	-	(119)
年度全面收入總額	-	(3,836)	6,998	3,162	368	3,530
上年度末期股息	-	-	(2,305)	(2,305)	-	(2,305)
本年度中期股息	-	-	(643)	(643)	-	(643)
僱員股權費用	-	(61)	129	68	-	68
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(271)	(271)
於2017年12月31日及2018年1月1日	37,431	(2,308)	78,698	113,821	5,088	118,909
年度溢利	-	-	6,763	6,763	487	7,250
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	2,803	-	2,803	(2)	2,801
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(8)	-	(8)	-	(8)
權益投資之公平值變動淨額	-	7	-	7	-	7
年度全面收入總額	-	2,802	6,763	9,565	485	10,050
上年度末期股息	-	-	(2,115)	(2,115)	-	(2,115)
本年度中期股息	-	-	(669)	(669)	-	(669)
發行股份	2	-	-	2	-	2
僱員股權費用	-	4	56	60	-	60
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(287)	(287)
於2018年12月31日	37,433	498	82,733	120,664	5,286	125,950

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018	2017	資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
經營活動					
來自經營業務之現金	24	6,801	10,333	5,737	8,962
已付稅項					
已付香港利得稅		(491)	(1,080)	(414)	(935)
已付內地所得稅		(572)	(696)	(477)	(601)
來自經營活動之現金淨額		5,738	8,557	4,846	7,426
投資活動					
購買物業、廠房及設備款項		(12,859)	(4,160)	(10,871)	(3,601)
收購附屬公司	25	(1,200)	(616)	(1,054)	(537)
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		237	-	192	-
已收利息		453	518	378	452
已收合營企業股息		44	50	38	43
非上市投資公司償還貸款額		-	2	-	2
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		(5,259)	(14,323)	(4,515)	(12,405)
融資活動					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	26	9,081	1,234	7,666	1,069
償還銀行貸款及其他借貸	26	(6,028)	(4,479)	(5,081)	(3,880)
融資租約租金之資本部分	26	(3)	-	(3)	-
行使股份期權所得款項		3	-	2	-
已付利息及其他借貸費用		(1,245)	(1,157)	(1,049)	(1,007)
融資租約租金之利息部分	26	(16)	-	(14)	-
已付股息		(3,374)	(3,373)	(2,784)	(2,948)
已付非控股權益股息		(344)	(312)	(287)	(271)
用於融資活動之現金淨額		(1,926)	(8,087)	(1,550)	(7,037)
現金及現金等價物之減少		(1,447)	(13,853)	(1,219)	(12,016)
匯率變動之影響		(370)	847	56	(300)
於1月1日之現金及現金等價物		10,373	23,379	8,670	20,986
於12月31日之現金及現金等價物	14	8,556	10,373	7,507	8,670

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	93	2	95
物業之公平值淨增加	4,170	(2)	4,168

(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	2,046	3	2,049
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、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	7,344	7,015
在 HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，的範疇：		
已建成物業之銷售	1,227	3,420
物業管理費和其他租金相關收入	837	764
	2,064	4,184
	9,408	11,199

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	4,244	3,958	2,739	2,454
– 香港	3,937	3,821	3,321	3,218
	8,181	7,779	6,060	5,672
物業銷售				
– 香港	1,227	3,420	762	2,238
分部總額	9,408	11,199	6,822	7,910
其他收入淨額			93	549
行政費用			(637)	(580)
未計入物業之公平值變動的營業溢利			6,278	7,879
物業之公平值淨增加			4,170	2,599
– 於香港之物業租賃			3,852	2,855
– 於內地之物業租賃			318	(256)
利息支出淨額			(624)	(654)
– 利息收入			445	548
– 財務費用			(1,069)	(1,202)
應佔合營企業溢利			97	78
除稅前溢利			9,921	9,902

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	103,489	95,414
– 香港	66,634	62,361
	170,123	157,775
物業銷售		
– 香港	2,443	2,129
分部總額	172,566	159,904
合營企業權益	1,330	1,277
其他資產	93	85
現金及銀行存款	12,363	22,106
待出售之資產	101	214
總資產	186,453	183,586

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	25	–
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	(1)	1
	93	549

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	445	548
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,271	1,164
融資租賃承擔之融資費用	16	8
其他借貸成本	33	86
借貸成本總額	1,320	1,258
減：借貸成本資本化(附註)	(251)	(56)
財務費用	1,069	1,202
利息支出淨額	(624)	(654)

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	373	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）	1,568	1,427
折舊	45	43
核數師酬金		
– 核數服務	9	9
– 非核數服務	3	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21.21億元（2017年：港幣21.07億元），包括或然租金港幣4.31億元（2017年：港幣3.81億元）	6,060	5,672

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	0.9	27.0	8.1	-	2.7	38.7	38.6
盧韋柏 (於2018年5月16日 獲委任)	0.4	11.3	13.8	-	0.6	26.1	-
何孝昌	0.7	5.2	3.2	-	0.4	9.5	9.7
陳文博	0.7	5.5	2.7	-	0.4	9.3	8.6
陳南祿 (於2018年7月16日 由執行董事調任為 非執行董事)	0.4	13.9	-	40.0	1.0	55.3	36.0
非執行董事							
陳南祿 (於2018年7月16日 由執行董事調任為 非執行董事)	0.3	3.5	-	-	0.3	4.1	-
獨立非執行董事							
夏佳理	0.9	-	-	-	-	0.9	0.9
袁偉良	0.7	-	-	-	-	0.7	0.7
何潮輝	1.1	-	-	-	-	1.1	1.1
陳嘉正	0.9	-	-	-	-	0.9	0.9
張信剛	1.0	-	-	-	-	1.0	1.0
馮婉眉	0.9	-	-	-	-	0.9	0.9
2018	8.9	66.4	27.8	40.0	5.4	148.5	98.4
2017	8.5	60.2	24.6	-	5.1	98.4	

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本公司的股份期權計劃獲授予股份期權。本公司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	482	715
過往年度少提撥備	7	1
	489	716
內地所得稅	635	588
本年稅項合計	1,124	1,304
遞延稅項		
物業之公平值變動	66	(1)
其他源自及撥回暫時性差額	79	49
遞延稅項合計(附註21(b))	145	48
稅項支出總額	1,269	1,352

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900萬元(2017年：港幣1,000萬元)已計入應佔合營企業溢利內。

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	9,921	9,902
按除稅前溢利以適用稅率計算之假定稅項	1,854	1,778
非應課稅收入之稅項影響	(705)	(590)
非扣減支出之稅項影響	33	41
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	(108)	(125)
未確認之稅務虧損之稅項影響	188	247
過往年度少提撥備	7	1
實際稅項支出	1,269	1,352

(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7仙(2017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8仙(2017年：港幣5角8仙)	2,609	2,609
	3,374	3,374

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2018年12月31日止年度批准及派發(2017年：港幣26.08億元)。

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)	8,078	8,124
百萬股	股份數目	
	2018	2017
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	4,498	4,498
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	-	1
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,498	4,499

(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	8,078	8,124
物業之公平值變動之影響	(4,170)	(2,599)
相關遞延稅項之影響	66	(1)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(48)	(25)
	(4,152)	(2,625)
非控股權益	167	31
	(3,985)	(2,594)
股東應佔基本純利	4,093	5,530

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2018	2017
基本	港幣0.91元	港幣1.23元
攤薄	港幣0.91元	港幣1.23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	125,421	17,282	608	143,311
匯兌調整	4,702	1,204	22	5,928
添置	1,323	3,106	-	4,429
收購附屬公司(附註25)	616	-	-	616
出售	(4)	-	(83)	(87)
公平值淨增加	2,599	-	-	2,599
轉出至待出售之資產(附註17)	(213)	-	-	(213)
於2017年12月31日及2018年1月1日	134,444	21,592	547	156,583
匯兌調整	(3,357)	(896)	(14)	(4,267)
添置(附註11(a))	1,028	11,085	48	12,161
出售	(103)	-	(7)	(110)
公平值淨增加	4,170	-	-	4,170
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	136,676	31,186	574	168,436
累計折舊：				
於2017年1月1日	-	-	281	281
匯兌調整	-	-	10	10
本年度折舊	-	-	43	43
因出售撥回	-	-	(7)	(7)
於2017年12月31日及2018年1月1日	-	-	327	327
匯兌調整	-	-	(8)	(8)
本年度折舊	-	-	45	45
因出售撥回	-	-	(6)	(6)
於2018年12月31日	-	-	358	358
賬面淨值：				
於2018年12月31日	136,676	31,186	216	168,078
於2017年12月31日	134,444	21,592	220	156,256
物業、廠房及設備之成本值或估值如下：				
2018年12月31日				
估值	136,676	31,186	-	167,862
成本值	-	-	574	574
	136,676	31,186	574	168,436
2017年12月31日				
估值	134,444	21,592	-	156,036
成本值	-	-	547	547
	134,444	21,592	547	156,583

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	-	136,676	-
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	-	134,444	-
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)	23,546	21,847	–	–
香港境外				
– 長期地契(50年以上)	–	–	912	923
– 中期地契(10至50年)	70,611	72,563	30,274	20,669
	136,676	134,444	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1,400萬元(2017年：港幣1,400萬元)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	5,442	5,328
1年後但5年內	6,979	7,096
5年後	921	710
	13,342	13,134

12 合營企業權益

港幣百萬元	2018	2017
應佔資產淨值	1,330	1,277

合營企業之詳細資料載於附註39。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	1,359	1,306
流動資產	5	5
非流動負債	(8)	(8)
流動負債	(26)	(26)
資產淨值	1,330	1,277

港幣百萬元	2018	2017
收入	70	74
年度溢利及全面收入總額	97	78

13 其他資產

截至2018年12月31日，其他資產包括港元9,300萬元（2017年：港元8,500萬元）於永煜有限公司的非上市權益工具投資。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	994	1,389
於1年內可收回的定期存款	9,516	17,012
	10,510	18,401
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	12,363	22,106
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	8,556	10,373

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	4,673	12,761
港幣等值：		
人民幣	7,681	9,341
美元	9	4
	12,363	22,106

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）	27,253	24,820
減：現金及存款	(12,363)	(22,106)
淨債項	14,890	2,714

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	13	510
逾期1至3個月	4	6
逾期3個月以上	2	3
	19	519

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)	5	55
位於香港之待售持作開發物業		
– 中期地契(10至50年)	1,203	–
	2,442	1,612

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	213
待售物業	-	1
待出售之資產	101	214
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。

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	2,458	1,737
1年後但2年內	3,080	3,609
2年後但5年內	5,789	5,283
5年以上	2,463	1,485
	13,790	12,114
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
	27,373	24,918
減：未攤銷之財務費用	(120)	(98)
銀行貸款及其他借貸總額	27,253	24,820
列入流動負債下1年內到期的款項	(2,414)	(2,112)
	24,839	22,708

(a) 年內，所有銀行貸款均按1.3%至5.7%（2017年：1.3%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162.24億元（2017年：港幣99.69億元）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))	3,528	4,348
合約負債(附註(b))	47	-
已收按金(附註(c))	2,399	2,325
	5,974	6,673

(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4,700萬元(2018年1月1日:港幣3,900萬元)。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14.30億元(2017年:港幣13.09億元)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	1,737	1,759
3個月後到期	850	1,768
	2,587	3,527

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	242	244
內地所得稅	291	239
	533	483

(b) 遞延稅項負債

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	1,385	6,952	(1)	75	8,411
匯兌調整	70	495	-	1	566
於損益內扣除/(撥入) (附註8(a))	84	(1)	(40)	5	48
於2017年12月31日及 2018年1月1日	1,539	7,446	(41)	81	9,025
匯兌調整	(51)	(339)	-	(1)	(391)
於損益內扣除/(撥入) (附註8(a))	101	66	(24)	2	145
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	1,586	7,173	(65)	82	8,776

「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50.53億元(2017年：港幣44.34億元)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。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：				
於1月1日	4,498	39,912	4,498	39,912
根據股份期權計劃發行之股份	-	3	-	-
於12月31日	4,498	39,915	4,498	39,912

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			
於2017年1月1日	(3,240)	-	85	801	(2,354)	89,092	86,738
年度溢利	-	-	-	-	-	8,124	8,124
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	4,813	-	-	-	4,813	-	4,813
現金流量對沖： 對沖儲備變動淨額	-	(134)	-	-	(134)	-	(134)
年度全面收入總額	4,813	(134)	-	-	4,679	8,124	12,803
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,608)	(2,608)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(765)	(765)
僱員股權費用	-	-	-	(74)	(74)	152	78
於2017年12月31日及 2018年1月1日	1,573	(134)	85	727	2,251	93,995	96,246
年度溢利	-	-	-	-	-	8,078	8,078
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	(3,374)	-	-	-	(3,374)	-	(3,374)
現金流量對沖： 對沖儲備變動淨額	-	(9)	-	-	(9)	-	(9)
權益投資之公平值 變動淨額	-	-	8	-	8	-	8
年度全面收入總額	(3,374)	(9)	8	-	(3,375)	8,078	4,703
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,609)	(2,609)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(765)	(765)
僱員股權費用	-	-	-	7	7	64	71
於2018年12月31日	(1,801)	(143)	93	734	(1,117)	98,763	97,646

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9.21億元(2017年：港幣9.11億元)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。

(b) 本公司

港幣百萬元	僱員股份 補償儲備	保留溢利	總儲備
於2017年1月1日	801	15,899	16,700
年度溢利及全面收入總額	-	10,649	10,649
上年度末期股息	-	(2,608)	(2,608)
本年度中期股息	-	(765)	(765)
僱員股權費用	(74)	152	78
於2017年12月31日及2018年1月1日	727	23,327	24,054
年度溢利及全面收入總額	-	1,630	1,630
上年度末期股息	-	(2,609)	(2,609)
本年度中期股息	-	(765)	(765)
僱員股權費用	7	64	71
於2018年12月31日	734	21,647	22,381

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216.47億元(2017年：港幣233.27億元)。

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10.4%（2017年：1.9%）及19.0%（2017年：17.4%）。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	9,921	9,902
調整：		
出售投資物業收益	(71)	(464)
出售待出售之資產收益	(25)	-
現金流量對沖的無效部分	1	5
銀行存款利息收入	(445)	(548)
財務費用	1,069	1,202
折舊	45	43
出售其他物業、廠房及設備虧損	1	-
物業之公平值淨增加	(4,170)	(2,599)
應佔合營企業溢利	(97)	(78)
僱員股權費用	71	78
待售物業之減少	370	739
應收賬款及其他應收款之(增加)/減少	(33)	2,000
應付款及應計費用和合約負債之增加/(減少)	25	(129)
已收按金之增加	139	182
來自經營業務之現金	6,801	10,333

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	-	616
來自被收購公司之賣方的貸款	(787)	(41)
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	575
購入來自被收購公司之賣方的貸款	787	41
總代價	1,296	616
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	616

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	24,820	338	25,158	27,082	-	27,082
現金流量	3,053	(19)	3,034	(3,245)	-	(3,245)
非現金變動：						
新的融資租賃	-	-	-	-	318	318
貼現回撥及交易成本攤銷	28	16	44	79	8	87
匯兌調整	(648)	(15)	(663)	904	12	916
於12月31日	27,253	320	27,573	24,820	338	25,158

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	14,255	12,660
已授權但尚未簽約	20,556	22,914
	34,811	35,574

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6,200萬元(2017年：港幣5,300萬元)。

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利

本公司於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。

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

根據計劃，本公司董事局(董事局)獲授權向經揀選參與者(包括本集團內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董事局於授出時釐定，並必須為股份面值、於授出日期股份之收市價及於緊接授出前五個營業日之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股份之數目均由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股份總數為235,846,253股，佔本公司已發行股份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本公司已發行股份之1%。

28 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

年內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。年內並無股份期權被行使或被註銷。

年內，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) 就授予董事之股份期權，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(2017年：港幣700萬元)。

29 重大關連人士交易

除該等已於財務報表其他部分披露之交易及結餘外，本集團於其日常業務過程中進行以下重大關連人士交易：

- (a) 已於附註7及28(b)中披露之董事及高級管理人員之酬金。
- (b) 本集團於2017年12月31日止年度，以總代價港幣2.25億元，向最終控股公司，恒隆集團有限公司收購其全資擁有附屬公司Wentworth Limited之全部股本及承擔其股東貸款之總金額，以準備重建位於香港九龍牛頭角的淘大工業村。

除董事及高級管理人員之酬金外，上述關連人士交易亦構成《上市規則》第14A章之下界定的關連交易或持續關連交易，本集團已根據並符合《上市規則》第14A章之下的披露要求。

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2,200萬元（2017年：港幣9,200萬元）。

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	27,253	32,344	3,743	4,681	19,751	4,169
應付賬款及其他應付款	5,974	5,974	4,221	870	726	157
融資租賃承擔	320	507	22	22	69	394
於2018年12月31日	33,547	38,825	7,986	5,573	20,546	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	24,820	29,080	3,222	4,616	17,890	3,352
應付賬款及其他應付款	6,673	6,673	4,904	979	682	108
融資租賃承擔	338	550	19	22	71	438
於2017年12月31日	31,831	36,303	8,145	5,617	18,643	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67.38億元（2017年：人民幣78.07億元），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37.53億元（2017年：港幣35.08億元）。

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9,300萬元(2017年：港幣8,500萬元)，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	84,537	84,696
流動資產			
現金及銀行存款		-	4
應收賬款及其他應收款		4	10
		4	14
流動負債			
應付賬款及其他應付款		49	22
流動負債淨值		(45)	(8)
資產總值減流動負債		84,492	84,688
非流動負債			
借貸		1,136	-
應付附屬公司款項	33(c)	21,060	20,722
		22,196	20,722
資產淨值		62,296	63,966
資本及儲備			
股本	22	39,915	39,912
儲備	23	22,381	24,054
總權益		62,296	63,966

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	8	8
應收附屬公司款項（附註(b)）	84,529	84,688
	84,537	84,696

- (a) 主要附屬公司之詳細資料載於附註38。
- (b) 除應收附屬公司款項港幣11.36億元（2017年：無）之金額按年利率5.25%計息及於2021年7月償還外，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。
- (c) 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 最終控股公司

最終控股公司為在香港註冊成立之恒隆集團有限公司。

35 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。

36 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。

37 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

38 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
Antonis Limited*	10,000	100	100	物業租賃	香港
AP City Limited	2	100	-	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	100	-	物業發展及租賃	香港
AP Properties Limited				物業發展及租賃	香港
「A」股	34	100	-		
「B」股	6	100	-		
AP Star Limited*	2	100	-	控股投資	香港
AP Success Limited	2	100	-	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	100	-	物業租賃	香港
AP World Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	100	100	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	100	-	物業租賃	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	79.8	-		
「B」股	1	100	-		
Dokay Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
怡冠企業有限公司	2	100	-	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited*	3	100	-	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
Gowily Limited	2	100	-	物業租賃	香港
Grand Centre Limited	4	100	-	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	100	-	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	100	-		
「B」股	6,000,000	100	-		
Hang Chui Company Limited	2	100	-	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	100	-	控股投資	香港
恒快有限公司	200	100	-	物業租賃	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	100	-	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	100	100	管理服務	香港
恒隆(大連)有限公司	1	100	-	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司	1	100	-	控股投資	香港

38 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(濟南)有限公司	1	100	-	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司	1	100	-	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	100	-	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司	2	100	-	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	100	-	控股投資	香港
恒隆(武漢)有限公司	1	100	-	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	100	-	控股投資	香港
恒隆家樂坊有限公司 (前稱 Hang Lung Park-In Limited)	2	100	-	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	100	100	工程項目管理	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	100	-	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	100	100	物業代理	香港
恒隆地產(中國)行政有限公司	1	100	-	管理服務	香港
恒隆地產(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
HLP Finance Limited^	1美元	100	100	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	100	-	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	100	100	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	100	-	財務	香港
Hoi Sang Limited*	2	100	-	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	100	-	物業發展	香港
Mansita Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	100	-	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
晟樂有限公司*	1	100	-	控股投資	香港
Pocaliton Limited	2	100	-	物業租賃	香港
Rago Star Limited	2	100	-	物業租賃	香港
Stocket Limited	2	100	100	物業租賃	香港
信良發展有限公司	1,000	100	-	物業發展及投資	香港
Tegraton Limited	2	100	-	物業租賃	香港
Total Select Limited	1	100	-	物業發展	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	100	-	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	100	-	物業租賃	香港

財務報表附註

38 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	100	-	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	100	-	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	100	-	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	100	-	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	100	-	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	100	-	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	100	-	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	100	-	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	100	-	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	100	-	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	82	-	物業發展及租賃	中國內地
上海港匯房地產開發有限公司	165,000,000	69.3 [#]	-	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

[#] 指本集團應佔附屬公司直接或間接持有物業之商場部分之權益

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。

39 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
港興企業有限公司	5,000,000	36.8	-	控股投資	香港
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	-	-		
「B」股	1	100	-		
星際發展有限公司*	3	33.3	-	物業租賃	香港

* 非經畢馬威會計師事務所審核

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	8,181	7,779	7,737	7,751
物業銷售	1,227	3,420	5,322	1,197
	9,408	11,199	13,059	8,948
毛利				
物業租賃	6,060	5,672	5,710	5,704
物業銷售	762	2,238	3,209	844
	6,822	7,910	8,919	6,548
股東應佔基本純利	4,093	5,530	6,341	4,387
物業之公平值變動	3,985	2,594	(146)	705
股東應佔純利	8,078	8,124	6,195	5,092
年度/期內股息	(3,374)	(3,374)	(3,373)	(3,373)
年度/期內保留溢利	4,704	4,750	2,822	1,719
綜合財務狀況表				
已動用淨資產 (附註2)				
投資物業	136,676	134,444	125,421	129,425
發展中投資物業	31,186	21,592	17,282	16,709
待售物業	2,442	1,612	2,352	3,830
其他資產	3,786	3,832	5,527	2,765
	174,090	161,480	150,582	152,729
其他負債	(15,606)	(16,521)	(15,680)	(16,355)
	158,484	144,959	134,902	136,374
資金滾存				
股東權益	137,561	136,158	126,565	128,989
非控股權益	6,033	6,087	5,580	5,903
淨債項/(現金)	14,890	2,714	2,757	1,482
	158,484	144,959	134,902	136,374
已發行股數 (百萬股)	4,498	4,498	4,498	4,497
每股資料				
基本盈利 (港幣元)	\$1.80	\$1.81	\$1.38	\$1.13
股息 (港幣仙)	75¢	75¢	75¢	75¢
中期	17¢	17¢	17¢	17¢
末期	58¢	58¢	58¢	58¢
股東權益 (港幣元)	\$30.6	\$30.3	\$28.1	\$28.7
資產淨值 (港幣元)	\$31.9	\$31.6	\$29.4	\$30.0
派息比率	42%	42%	54%	66%
基本派息比率	82%	61%	53%	77%
財務指標				
淨債項股權比率	10.4%	1.9%	2.1%	1.1%
債項股權比率	19.0%	17.4%	20.5%	24.3%
利息保障倍數 (倍)	7	11	16	16
平均股本回報率	5.9%	6.2%	4.8%	3.9%

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
7,216	6,638	6,098	2,876	5,161	4,546	4,162
9,814	2,500	1,274	193	3	7,511	11
17,030	9,138	7,372	3,069	5,164	12,057	4,173
5,589	5,326	4,896	2,301	4,194	3,726	3,441
7,419	1,511	846	150	2	5,256	3
13,008	6,837	5,742	2,451	4,196	8,982	3,444
10,022	5,050	6,178	1,650	2,741	6,674	2,388
1,682	2,162	2,217	866	3,051	16,887	1,597
11,704	7,212	8,395	2,516	5,792	23,561	3,985
(3,409)	(3,359)	(3,313)	(1,610)	(3,175)	(2,951)	(2,736)
8,295	3,853	5,082	906	2,617	20,610	1,249
120,137	107,587	98,223	93,610	85,918	80,965	62,766
25,611	30,478	24,482	23,613	21,524	15,326	7,570
4,046	5,695	6,109	6,114	5,963	5,855	7,683
3,439	4,199	3,025	3,594	4,075	2,619	1,664
153,233	147,959	131,839	126,931	117,480	104,765	79,683
(19,078)	(16,134)	(14,150)	(12,911)	(13,022)	(12,055)	(7,267)
134,155	131,825	117,689	114,020	104,458	92,710	72,416
132,327	124,534	117,928	111,462	109,719	93,105	71,894
6,676	6,633	6,050	5,556	5,205	4,682	3,292
(4,848)	658	(6,289)	(2,998)	(10,466)	(5,077)	(2,770)
134,155	131,825	117,689	114,020	104,458	92,710	72,416
4,485	4,479	4,477	4,473	4,472	4,159	4,146
\$2.61	\$1.61	\$1.88	\$0.56	\$1.33	\$5.68	\$0.96
76¢	75¢	74¢	36¢	71¢	71¢	66¢
17¢	17¢	17¢	-	17¢	17¢	15¢
59¢	58¢	57¢	36¢	54¢	54¢	51¢
\$29.5	\$27.8	\$26.3	\$24.9	\$24.5	\$22.4	\$17.3
\$31.0	\$29.3	\$27.7	\$26.2	\$25.7	\$23.5	\$18.1
29%	47%	39%	64%	53%	13%	69%
34%	66%	54%	97%	113%	44%	114%
0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
25.2%	26.7%	24.0%	17.7%	14.6%	6.6%	8.2%
24	19	61	95	148	43	47
9.1%	5.9%	7.3%	4.6%	5.7%	28.6%	5.8%

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	董事局的董事
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	恒隆地產有限公司
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
恒隆集團	公司的最終上市控股公司恒隆集團有限公司
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)
夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士*
袁偉良*
何潮輝*
陳南祿#
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士*
張信剛 金紫荊星章、太平紳士*
馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士*
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

何潮輝 (主席)
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士
張信剛 金紫荊星章、太平紳士
馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士

提名及薪酬委員會

夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士(主席)
何潮輝
張信剛 金紫荊星章、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.hanglung.com>
電郵地址：HLProperties@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10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

4,497,718,670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：00101

路透社：0101.HK

彭博：101HK

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：41043M104/HLPPY

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	21.65	18.00	332,241	20.95	16.48	412,870
第二季	19.20	16.06	268,320	21.80	18.68	268,349
第三季	16.74	14.62	244,441	20.50	17.72	303,824
第四季	16.24	13.90	274,276	19.36	17.28	311,881
於2018年12月31日之股價：			港幣14.92元	於2017年12月31日之股價：		港幣19.10元
於2018年12月31日之市值：			港幣671.1億元	於2017年12月31日之市值：		港幣859.0億元

股份代號

00101

