

致財經 / 地產版編輯

日期：2019年2月21日  
即時發送**希慎興業有限公司  
2018 年全年業績****摘要**

- 2018 年業績令人滿意，主要由於穩定的零售市場及強勁的寫字樓組合業務表現
- 利園三期開幕為業績帶來重要貢獻
- 營業額及經常性基本溢利分別上升 9.6% 及 8.0%
- 公佈溢利上升，主要由於投資物業公平值的變動
- 商舖及寫字樓業務組合的出租率分別改善至 98% 及 97%

**業績**

		截至 12 月 31 日止年度		
	附註	2018 年 百萬港元	2017 年 百萬港元	變動
營業額	1	<b>3,890</b>	3,548	+9.6%
經常性基本溢利	2	<b>2,536</b>	2,349	+8.0%
基本溢利	3	<b>2,536</b>	2,491	+1.8%
公佈溢利	4	<b>6,033</b>	3,636	+65.9%
		港仙	港仙	
每股基本盈利，根據：				
經常性基本溢利	2	<b>242.40</b>	224.68	+7.9%
基本溢利	3	<b>242.40</b>	238.26	+1.7%
公佈溢利	4	<b>576.66</b>	347.78	+65.8%
全年每股股息		<b>144.00</b>	137.00	+5.1%
		於 12 月 31 日		
		2018 年 百萬港元	2017 年 百萬港元	
股東權益	5	<b>74,431</b>	69,953	+6.4%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	<b>71.12</b>	66.89	+6.3%

**附註：**

1. **營業額**包括本集團於年內從香港租賃投資物業組合所得的總租金收入及從物業管理服務所得的管理費收入。
2. **經常性基本溢利**為本集團核心物業投資業務的表現指標，是從基本溢利中扣除非經常性項目。
3. **基本溢利**是從公佈溢利中扣除未變現投資物業之公平值變動。
4. **公佈溢利**是本公司擁有人應佔溢利。此乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，以及香港公司條例編製。
5. **股東權益**是本公司擁有人應佔權益。
6. **每股資產淨值**是股東權益除以於年末時已發行的股份數目。

## 希慎興業 2018 年的營業額上升 9.6% 至 3,890 百萬港元

### 業績

希慎興業有限公司（股份代號：00014）今天（2019 年 2 月 21 日）宣布集團於 2018 年之營業額為 3,890 百萬港元，較 2017 年的 3,548 百萬港元上升 9.6%。

經常性基本溢利乃本集團核心租賃業務表現的主要指標，上升 8.0% 至 2,536 百萬港元（2017 年：2,349 百萬港元）。2018 年的基本溢利亦為 2,536 百萬港元，較 2017 年已標準化的基本溢利（即扣除 2017 年來自一家商舖租戶的一次性賠償）上升 8%。按經常性基本溢利及基本溢利計算，每股基本盈利相應上升至 242.40 港仙（2017 年：224.68 港仙及 238.26 港仙），分別增加 7.9% 及 1.7%。

本集團 2018 年的公佈溢利為 6,033 百萬港元（2017 年：3,636 百萬港元），主要反映集團投資物業估值公平值收益 3,532 百萬港元（2017 年：853 百萬港元）。於 2018 年年底，本集團投資物業組合的估值上升 6.9% 至 77,442 百萬港元（2017 年：72,470 百萬港元），這反映多項因素：核心物業組合的租賃前景普遍樂觀，以及多項資產增值工程完成。各物業組合估值的資本化利率與 2017 年 12 月 31 日所應用的相同。

股東權益上升 6.4% 至 74,431 百萬港元（2017 年：69,953 百萬港元）。

### 股息

本公司董事會宣布派發本年度第二次中期股息每股 117 港仙（2017 年：111 港仙）。股息將以現金派發。連同第一次中期股息每股 27 港仙（2017 年：26 港仙），全年股息總額為每股 144 港仙（2017 年：137 港仙）。相關之日期請見下表：

暫停辦理股份過戶登記日期	2019年3月8日（星期五）
股息除淨日期	2019年3月6日（星期三）
最遲呈交過戶文件之時間	2019年3月7日（星期四）下午4時
第二次中期股息記錄日期	2019年3月8日（星期五）
第二次中期股息派發日期	約於2019年3月22日（星期五）

## **財務管理**

希慎恪守審慎理財政策，同時維持穩健的財政狀況。

### **低負債率**

- 債務總額：6,326 百萬港元（2017 年 12 月 31 日：6,176 百萬港元）
- 淨債務與股東權益比率：4.7 %（2017 年 12 月 31 日：5.0%）

### **穩定債務狀況**

- 定息債務：佔債務總額 75.5%（2017 年 12 月 31 日：佔債務總額 74.9%）
- 平均債務期限：3.9 年（2017 年 12 月 31 日：4.3 年）
- 資本市場發債：75.5%（2017 年 12 月 31 日：74.9%）
- 平均借貸成本：3.6%（2017 年：3.4%）

### **信貸評級優異**

- 淨利息償付率：18.1 倍（2017 年：17.1 倍）
- 穆迪：A3；標準普爾：BBB+；惠譽：A-

## 主席利蘊蓮女士的評論

### 回顧

「本港經濟於 2018 年穩健增長，年內首三季錄得 3.7% 的按年增幅。勞動市場相對偏緊，但住宅樓市及股票市場於 2018 年下半年表現則未如以往暢旺。而 2018 年來港的旅客人數則保持升勢，較去年增加 17.9%（訪港內地旅客的升幅更達 21.0%）。」

「香港零售業銷售額於 2018 年上半年強勁增長 13.4%，但隨著整體經濟增長放緩，下半年的升勢減弱至 4.3%。2018 年全年香港零售業銷售額增長 8.8%。與 2017 年比較，所有類別皆有增長，當中珠寶首飾、鐘錶，以及藥物及化妝品的表現最佳。」

「對希慎來說，2018 年是成果豐碩的一年。商舖業務組合的訪客流量增加，估計租戶銷售額的增長亦高於香港整體零售業銷售額的增幅。寫字樓新訂租金升幅強勁，出租率上升。然而，宏觀經濟因素以至租戶和消費者需求的結構性轉變，繼續為市場帶來挑戰。」

「利園物業組合擁有多項先天優勢：我們擁有一個豐富多姿、規劃靈活的商舖和商業物業組合，坐落在一個糅合了最現代化高樓大廈與香港古老建築群的新舊交融特色社區之中；而且物業組合更以實體設施、視覺效果、以及虛擬網絡與外界緊密聯繫。這些先天條件，結合我們經常舉辦的公眾活動，讓我們得以建立強大的社區凝聚力。」

### 希慎 2018 年的業務進展

「我們於 2018 年面對的市場挑戰與去年大致相同。其他額外的因素包括宏觀變化如利率上升、中國內地經濟放緩、人民幣貶值等，加上中美貿易的緊張關係，令情況更趨複雜化。」

「零售業方面，消費者希望獲得獨特體驗和數碼化服務。隨著人口結構的轉變，「新香港居民」（即大約十多年前移居香港的人口）現已成為增長中的強勁消費主力。此外，「世代轉移」意味著個人化、有品味且具啟迪性的「新經典」產品和服務現已成為千禧世代和較年輕購物人士所追求的目標，他們對身心健康和凸顯生活品味格調的產品和服務趨之若鶩。而優質的兒童用品和服務體驗，亦備受家長追捧。」

「獨特新穎、切合需要的零售商戶，是吸引頂級質素寫字樓租戶的重要因素。市場對靈活辦公空間的需求，推動集團加強與多家知名共享工作間品牌建立合作關係。我們構建了均衡比例的共享工作間租戶組合，以滿足由跨國機構到小型初創公司的不同要求。Spaces、theDesk 和 Compass 等共享工作間營運商現已進駐利園物業組合。而另一大型營運商 WeWork 亦即將加入它們的行列。」

「除了共享工作間外，傳統銀行和金融機構亦已選擇落戶利園，原因是利園的優質硬件及配套設施，以及所在社區提供的種種便利及充沛活力，正是提高員工投入感的關鍵所在。利園三期現在是多家知名國際金融機構，包括高盛和馬來亞銀行的營商據點。」

「於 2018 年 11 月正式開業的利園三期提供完美契機，讓我們加倍努力，致力配合顧客對生活格調的追求。大樓提供若干非常獨特的餐飲設施，以及推廣健康身心及以兒童為對象的產品，以滿足這一代消費者的殷切需求。」

「憑著利園三期吸納的新寫字樓租戶，加上物業組合內共享工作間租戶所帶來流動性更高、更多樣化的白領族，因而創造出全新的消費群體，改變了我們的商舖租戶招攬策略和組合。我們以整體組合的角度來分析及策劃物業組合，從而影響利園社區內的消費人流、消費力和逗留時間，並取得優勢。我們又引進新的餐飲熱點和更多飲品店，大受新寫字樓租戶歡迎。這群新成員已逐漸成為利園商舖的忠實顧客。」

「常客獎勵計劃亦有助提高前往物業組合的消費者的消費力和逗留時間。為一般購物人士而設的 **Lee Gardens Plus** 及為尊貴會員而設的 **Club Avenue**，均發揮強大的吸引力。**Lee Gardens Plus** 會員數目較去年增加逾倍。透過包括功能強大且簡單易用的應用程式等多個途徑，我們已建立一個吸引更多受眾的平台。同時，我們亦透過 **Club Avenue** 加強為尊貴會員提供的產品和服務水平。」

「在與租戶加強合作方面，我們引入大型定期商戶聚會和租戶聯絡團隊，大大有助我們加強與租戶的合作，推動以租戶為中心的推廣活動，創造雙贏。年內，我們與租戶合作舉辦了一系列別具特色的專享活動，以招徠高檔消費群。透過緊密的合作關係，希慎順利推出非常期待的電子優惠券項目。」

「一直以來，利園區是一個糅合不同特色，精彩紛呈的社區。近年來，特別是 2018 年，我們將這些獨特元素融入社區，為社區營造對比鮮明、豐富多姿的面貌。先進商廈與低矮的古老建築群並肩而立；高級豪華品牌店與傳統商店互相輝映；跨國金融機構與共享工作間同處一廈。我們於提供以兒童為對象及推廣健康身心產品及服務方面已有良好基礎，並會繼續運用及加強這方面的優勢。此外，希慎肩負的任務是不斷為社區注入嶄新元素，以促進持份者之間的溝通互動。我們把不斷增強的數碼技術與希慎的種種姿采融為一體，其中包括都市農圃農作物散發的泥土氣息、參與夜光巡遊的閃亮巨型木偶、多家期間限定店為購物人士帶來驚喜體驗、還有 **Hysan95** 項目在社交媒體上訴說銅鑼灣今昔和未來的窩心故事。希慎亦透過整個物業組合中各棟大樓的發射站，提供覆蓋全區的高速 **Wi-Fi** 服務，加上使用簡便的環保電子優惠券、即將推出經改良的常客獎勵計劃應用程式等，均見證我們運用最新科技，打造更豐富的社區生活。」

「寫字樓租戶組合更趨多元化、更完善的零售商戶組合、強勁的市場推廣活動、發展迅速的常客獎勵計劃、與租戶日趨緊密的合作關係、豐富的社區元素，種種因素結合互動，均有助改善商舖租戶的營商環境。商舖續約租金整體大致維持理想，反映我們租戶的成功，亦給予機會讓我們繼續果敢積極重新調整和定位物業組合。」

「集團創辦人利希慎先生在 95 年前買入東角山，並將其重新命名為利園。利先生從最初就希望開闢一個娛樂休憩的地方，讓不同社會階層的家庭都可以前來消磨一整日。今天的利園並無偏離他當年的遠大理想。我們希望利園繼續保留一貫特色、並持續發展，成為大家工作、居住、玩樂的首選社區。」

## **展望未來**

「在 2018 年下半年，香港經濟增長顯著放緩。展望 2019 年，中國結構性經濟放緩，以及中美兩國爆發貿易戰等負面宏觀因素，預料將會揮之不去，並將進一步影響物業和股票市場方面逐漸轉弱的信心。」

「希慎已推行一系列措施，應對宏觀環境下的不明朗因素，以及商舖和寫字樓租賃市場的結構性轉變。利園三期的落成，為集團處於市場轉變中的商業物業組合注入更強動力。我們亦已訂立全盤計劃，冀能在區內持份者的支持下，繼續為利園社區規劃更精彩的未來。我們熱切期待於未來一年繼續締結豐碩的成果。」

-完-

## **傳媒查詢，請聯絡：**

董彥鈞  
企業傳訊總經理  
希慎興業有限公司  
電話：(852) 2895 5777  
電郵：mark.tung@hysan.com.hk

## 綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
營業額	3	3,890	3,548
物業支出		(523)	(449)
毛利		3,367	3,099
其他收入	6	-	261
投資收入		78	69
其他收益及虧損		(16)	-
行政支出		(227)	(247)
財務支出		(222)	(158)
投資物業之公平值變動		3,532	853
應佔聯營公司之業績		288	220
除稅前溢利		6,800	4,097
稅項	5	(481)	(484)
本年度溢利	6	6,319	3,613
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		6,033	3,636
非控股權益		286	(23)
		6,319	3,613
每股盈利（以港仙列值）	7		
基本		576.66	347.78
攤薄		576.39	347.68



## 綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
本年度溢利		6,319	3,613
其他全面(支出)收益	8		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：			
自用物業重估之收益		47	38
於其後可以重新分類至損益賬之項目：			
淨調整至對沖儲備		(5)	(55)
應佔聯營公司之匯兌儲備		(172)	240
		(177)	185
本年度除稅後之其他全面(支出)收益		(130)	223
本年度全面收益總額		6,189	3,836
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		5,903	3,859
非控股權益		286	(23)
		6,189	3,836

綜合財務狀況表  
於2018年12月31日

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		77,442	72,470
物業、機器及設備		747	751
聯營公司投資		3,708	3,779
貸款予聯營公司		11	10
合營公司投資		145	147
貸款予合營公司		1,062	982
基金投資		294	21
票據		-	228
其他金融資產		1	2
其他應收款項	10	386	332
		<b>83,796</b>	<b>78,722</b>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	10	203	226
票據		227	509
其他金融資產		-	1
定期存款		748	628
現金及現金等值		2,069	2,034
		<b>3,247</b>	<b>3,398</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付費用	11	873	736
其他金融負債		-	1
租戶按金		331	389
應付非控股權益款項		223	327
借貸		300	150
應付稅款		108	158
		<b>1,835</b>	<b>1,761</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>1,412</b>	<b>1,637</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>85,208</b>	<b>80,359</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸		6,022	6,035
其他金融負債		26	30
租戶按金		669	506
遞延稅項		854	787
		<b>7,571</b>	<b>7,358</b>
<b>資產淨額</b>		<b>77,637</b>	<b>73,001</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		7,718	7,692
儲備		66,713	62,261
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>74,431</b>	<b>69,953</b>
<b>非控股權益</b>		<b>3,206</b>	<b>3,048</b>
<b>權益總額</b>		<b>77,637</b>	<b>73,001</b>

附註：

**1. 編制基準**

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例而編製。此外，綜合財務報表亦按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）的要求作出相關披露。

**2. 主要會計政策**

於本年度內，本集團已應用所有與集團業務相關及於本集團由 2018 年 1 月 1 日開始之財政年度生效之香港財務報告準則新訂及修訂本。該等香港財務報告準則新訂及修訂本乃由香港會計師公會頒佈。除就應用該等香港財務報告準則新訂及修訂本所採用之計策的會計政策，綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至 2017 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表一致。除以下說明之外，應用該等香港財務報告準則新訂及修訂本，對本集團於本會計期間及/或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

**香港財務報告準則第 15 號「客戶合約收益」**

於年內，本集團以有限追溯的方式首次應用香港財務報告準則第 15 號。香港財務報告準則第 15 號已取代香港會計準則第 18 號「收入」、香港會計準則第 11 號「建造合約」及相關的詮釋，並對本綜合財務報表內確認之收入的時間及金額以及於 2018 年 1 月 1 日或以前與客戶所訂立的合約有關的結餘並無重大影響。香港財務報告準則第 15 號的額外披露要求已包括於本綜合財務報表附註內。

**香港財務報告準則第 9 號「金融工具」**

除本集團於以前年度已提早應用於 2010 年經修訂的香港財務報告準則第 9 號以及於 2013 年對對沖會計法的新規定，本集團於期內應用香港財務報告準則第 9 號餘下的部分及其他香港財務報告準則的相應修訂，其中引入就金融資產的預期信貸虧損之新增規定與本集團相關。

本集團已根據載於香港財務報告準則第 9 號的過渡條文應用香港財務報告準則第 9 號，即是將預期信貸虧損追溯應用於 2018 年 1 月 1 日（初次應用日期）還未被終止確認的工具，且並沒有將該等規定應用於 2018 年 1 月 1 日已被終止確認的工具。2017 年 12 月 31 日之賬面值與 2018 年 1 月 1 日之賬面值的差額於期初保留溢利及其他權益項目中確認，而並無重列比較資料。

比較資料是根據香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」編製，因此若干比較資料無法進行比較。

## 首次應用香港財務報告準則第 9 號下之預期信貸虧損模式的財務影響概要

於 2018 年 1 月 1 日，本公司董事根據香港財務報告準則第 9 號，毋需使用過度代價或努力即可獲得的合理及可支持的資料，審核及評估本集團現有按攤銷成本計量之金融資產是否需要減值。評估的結果及其影響如下：

### 首次應用香港財務報告準則第 9 號之影響概要

下表說明於 2018 年 1 月 1 日首次應用香港財務報告準則第 9 號下之預期信貸虧損模式及香港會計準則第 39 號的影響

	貸款予 合營公司 百萬港元	票據 百萬港元	保留 溢利 百萬港元
於 2017 年 12 月 31 日期末餘額	982	737	61,499
重估			
預期信貸虧損模式下之減值	(5)	(1)	(6)
於 2018 年 1 月 1 日期初餘額	977	736	61,493

按攤銷成本計量之金融資產，主要包含貸款予合營公司及票據的虧損撥備以 12 個月的預期信貸虧損基準計量，而自初次確認以來其信貸風險並沒有顯著上升。

於 2018 年 1 月 1 日，額外信貸虧損撥備為 6 百萬港元，並已於保留溢利中確認。額外虧損撥備於相關資產中扣除。

包含貸款予合營公司及票據於 2017 年 12 月 31 日的虧損撥備於 2018 年 1 月 1 日期初餘額的對帳如下：

	虧損撥備予	
	貸款予 合營公司 百萬港元	票據 百萬港元
於 2017 年 12 月 31 日	-	-
重估至保留溢利的金額	5	1
於 2018 年 1 月 1 日	5	1

本集團認為於 2018 年 1 月 1 日，定期存款、財務擔保合約及交易方銀行的違約機會並不顯著，因此並無就其作信貸損失撥備。

### 3. 營業額

營業額是指本年度來自租賃投資物業收入及物業管理服務收入。

本集團主要業務為物業投資、管理及發展，而營業額及業績主要來自位於香港的投資物業。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團就提供物業管理服務的管理費收入之未履行約義務所分配的交易價格總額約為 930 百萬港元，此金額受限於現有合約所載任何進一步修訂。管理層預計該服務收入之確認時間將對與本集團與租戶已訂立的未來應收的最低租約款項相約。

於期內確認有關來自香港提供物業管理服務的收入的分部與附註 4 所披露的分部資料一致。

### 4. 分部資料

根據主要營運決策者就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告，本集團的營運及可呈報的分部如下：

商舖分部 — 出租商舖及相關設施予不同零售及消閒業務營運者

寫字樓分部 — 出租優質寫字樓及相關設施

住宅分部 — 出租高級住宅物業及相關設施

物業發展分部 — 發展及物業銷售

## 分部營業額及業績

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之營業額及業績。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>截至 2018 年 12 月 31 日止年度</b>					
<b>營業額</b>					
租賃投資物業收入	1,764	1,492	251	-	3,507
提供物業管理服務收入	159	196	28	-	383
<b>分部收入</b>	<b>1,923</b>	<b>1,688</b>	<b>279</b>	<b>-</b>	<b>3,890</b>
物業支出	(275)	(190)	(58)	-	(523)
<b>分部溢利</b>	<b>1,648</b>	<b>1,498</b>	<b>221</b>	<b>-</b>	<b>3,367</b>
投資收入					78
其他收益及虧損					(16)
行政支出					(227)
財務支出					(222)
投資物業之公平值變動					3,532
應佔聯營公司之業績					288
<b>除稅前溢利</b>					<b>6,800</b>
<b>截至 2017 年 12 月 31 日止年度</b>					
<b>營業額</b>					
租賃投資物業收入	1,781	1,210	236	-	3,227
提供物業管理服務收入	144	149	28	-	321
<b>分部收入</b>	<b>1,925</b>	<b>1,359</b>	<b>264</b>	<b>-</b>	<b>3,548</b>
物業支出	(253)	(142)	(54)	-	(449)
<b>分部溢利</b>	<b>1,672</b>	<b>1,217</b>	<b>210</b>	<b>-</b>	<b>3,099</b>
其他收入					261
投資收入					69
行政支出					(247)
財務支出					(158)
投資物業之公平值變動					853
應佔聯營公司之業績					220
<b>除稅前溢利</b>					<b>4,097</b>

以上所有分部的營業額均來自外界客戶。

營運及可呈報的分部之會計政策與本集團的會計政策一致。分部溢利指在並無分配其他收入、投資收入、其他收益及虧損、行政支出（包括中央行政成本及董事酬金）、財務支出、投資物業之公平值變動，以及應佔聯營公司之業績下，各分部所賺取的溢利。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助調配資源及評估物業分部表現之用。

### 分部資產

以下是本集團按營運及可呈報的分部分析之資產。

	商舖 百萬港元	寫字樓 百萬港元	住宅 百萬港元	物業發展 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>於 2018 年 12 月 31 日</b>					
分部資產	35,112	34,160	8,185	1,207	78,664
貸款予聯營公司及投資					3,719
基金投資					294
其他資產					4,366
綜合資產					<u>87,043</u>
<b>於 2017 年 12 月 31 日</b>					
分部資產	33,195	31,325	7,961	1,129	73,610
貸款予聯營公司及投資					3,789
基金投資					21
其他資產					4,700
綜合資產					<u>82,120</u>

分部資產指各分部的投資物業和應收賬款及物業發展分部的貸款予合營公司及投資。分部資產並無分配物業、機器及設備、貸款予聯營公司及投資、基金投資、票據、其他金融資產、其他應收款項、定期存款、現金及現金等值。這是向本集團主要營運決策者呈報的資料，以助監管分部表現及調配各分部資源之用。分部資產包括以公平值計量之投資物業，但分部溢利並不包括投資物業之公平值變動。

本集團管理層以集團為基礎監管本集團所有負債，因此並無呈列分部負債之分析。

除賬面值為 3,715 百萬港元（2017 年：3,779 百萬港元）位於中華人民共和國經營的聯營公司投資外，所有本集團之資產均位於香港。

## 其他分部資料

	<u>商舖</u> 百萬港元	<u>寫字樓</u> 百萬港元	<u>住宅</u> 百萬港元	<u>物業發展</u> 百萬港元	<u>綜合</u> 百萬港元
<b>截至 2018 年 12 月 31 日止年度</b>					
非流動資產之增加	<b>1,133</b>	<b>202</b>	<b>28</b>	-	<b>1,363</b>
<b>截至 2017 年 12 月 31 日止年度</b>					
非流動資產之增加	826	22	7	-	855
重建中投資物業之增加 (附註)					1,129
					<b>1,984</b>

附註：

重建中投資物業已於截至 2017 年 12 月 31 日止年度竣工。

## 5. 稅項

	<u>2018 年</u> 百萬港元	<u>2017 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	<b>425</b>	458
- 以往年度超額撥備	<b>(2)</b>	(2)
	<b>423</b>	456
遞延稅項	<b>58</b>	28
	<b>481</b>	484

於兩個年度之香港利得稅，是根據相關年度估計的應課稅溢利按稅率 16.5%計算。



## 6. 本年度溢利

	<b>2018年</b> <b>百萬港元</b>	<b>2017年</b> <b>百萬港元</b>
本年度溢利已扣除（計入）：		
其他收入（附註）	-	(261)
核數師酬金	<b>3</b>	<b>3</b>
物業、機器及設備之折舊	<b>17</b>	<b>22</b>
包括 81 百萬港元（2017 年：48 百萬港元） 或然租金之投資物業租金總收入	<b>(3,507)</b>	<b>(3,227)</b>
減：		
- 產生租金收入之物業之直接經營成本	<b>498</b>	<b>400</b>
- 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<b>25</b>	<b>49</b>
	<b>(2,984)</b>	<b>(2,778)</b>
員工成本（包括董事酬金）	<b>245</b>	<b>271</b>
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司之業績）	<b>122</b>	<b>94</b>

### 附註：

該款項為一租戶因提前解除租約而繳付的一次性賠償，已於該租戶履行解除合約中的所有條款當日（即截至 2017 年 12 月 31 日止年度內）確認為其他收入內的賠償收入。

## 7. 每股盈利

### (a) 每股基本及攤薄後盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	<b>2018年</b> <b>百萬港元</b>	<b>2017年</b> <b>百萬港元</b>
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔本年度溢利	<b>6,033</b>	<b>3,636</b>

	股份數目	
	<u>2018年</u>	<u>2017年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,046,189,778	1,045,495,841
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	<u>501,942</u>	<u>283,181</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u><u>1,046,691,720</u></u>	<u><u>1,045,779,022</u></u>

於兩個年度內，因購股權之行使價較每股平均市場價格為高，於計算每股攤薄後盈利時並無假設行使本公司若干尚未行使的購股權。

(b) 調整後每股基本及攤薄後盈利

為評估本集團主要業務的表現，管理層認為在計算每股基本及攤薄後盈利時，本公司擁有人應佔本年度溢利應作以下調整：

**截至 2018 年 12 月 31 日止年度**

	溢利 百萬港元	每股 基本盈利 港仙	每股 攤薄後盈利 港仙
本公司擁有人應佔本年度溢利	6,033	576.66	576.39
投資物業之公平值變動	(3,532)	(337.60)	(337.44)
非控股權益之影響	144	13.76	13.76
應佔聯營公司投資物業之公平值變動 （扣除相關之遞延稅項）	(96)	(9.18)	(9.18)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(29)	(2.77)	(2.77)
其他收益及虧損	16	1.53	1.53
基本溢利	<u>2,536</u>	<u>242.40</u>	<u>242.29</u>
經常性基本溢利	<u><u>2,536</u></u>	<u><u>242.40</u></u>	<u><u>242.29</u></u>

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	溢利 百萬港元	每股 基本盈利 港仙	每股 攤薄後盈利 港仙
本公司擁有人應佔本年度溢利	3,636	347.78	347.68
投資物業之公平值變動	(853)	(81.59)	(81.56)
非控股權益之影響	(253)	(24.20)	(24.19)
應佔聯營公司投資物業之公平值變動 (扣除相關之遞延稅項)	(11)	(1.05)	(1.05)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(28)	(2.68)	(2.68)
基本溢利	2,491	238.26	238.20
因提前解除租約之一次性賠償收入 (扣除稅項及非控股權益之影響)	(142)	(13.58)	(13.58)
經常性基本溢利	2,349	224.68	224.62

附註：

- (1) 經常性基本溢利是從基本溢利中扣除非經常性項目。於 2018 年度內並無該類調整，經常性基本溢利與基本溢利相等。
- (2) 於計算調整後每股盈利時，所使用的分母跟以上詳述使用於每股基本及攤薄後盈利的相同。

## 8. 其他全面（支出）收益

	<u>2018年</u> 百萬港元	<u>2017年</u> 百萬港元
其他全面（支出）收益包括：		
<b>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</b>		
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	56	46
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(9)	(8)
	<u>47</u>	<u>38</u>
<b>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</b>		
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
年內淨（虧損）收益	2	(49)
淨虧損重新分類調整至損益賬	(7)	(6)
	<u>(5)</u>	<u>(55)</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	(172)	240
	<u>(177)</u>	<u>185</u>
年內除稅後之其他全面（支出）收益	<u>(130)</u>	<u>223</u>

## 9. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息：

	<u>2018年</u> 百萬港元	<u>2017年</u> 百萬港元
已派 2018 年第一次中期股息—每股 27 港仙	283	-
已派 2017 年第一次中期股息—每股 26 港仙	-	272
已派 2017 年第二次中期股息—每股 111 港仙	1,161	-
已派 2016 年第二次中期股息—每股 109 港仙	-	1,139
	<u>1,444</u>	<u>1,411</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	<u>2018年</u> 百萬港元	<u>2017年</u> 百萬港元
第二次中期股息（代替末期股息）		
— 每股 117 港仙（2017 年：每股 111 港仙）	1,224	1,161
	<u>1,224</u>	<u>1,161</u>

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2018 年 12 月 31 日確認為負債。該股息將以現金方式派發。

## 10. 應收及其他應收款項

	<b>2018年</b> <b>百萬港元</b>	<b>2017年</b> <b>百萬港元</b>
應收賬款	15	11
應收利息	46	44
有關投資物業的預付款項	228	283
其他應收賬項及預付款項	300	220
總額	<u>589</u>	<u>558</u>
作分析報告用途：		
流動資產	203	226
非流動資產	386	332
	<u>589</u>	<u>558</u>

來自租賃投資物業的租金普遍會預先收取。於報告期末，本集團應收賬款賬面值為 15 百萬港元（2017 年：11 百萬港元），主要為拖欠的租金及其賬齡均少於 90 天。

於報告期末，5 百萬港元（2017 年：3 百萬港元）的應收賬款已逾期而未減值，該等應收賬款普遍可全數於相關租戶按金抵銷。

## 11. 應付賬款及應付費用

	<b>2018年</b> <b>百萬港元</b>	<b>2017年</b> <b>百萬港元</b>
應付賬款	257	215
應付利息	74	74
其他應付賬款	542	447
	<u>873</u>	<u>736</u>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 175 百萬港元（2017 年：157 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。