

致財經 / 地產版編輯

日期：2020年2月20日
即時發送希慎興業有限公司
2019 年全年業績

摘要

- 集團營業額及經常性基本溢利分別按年增加 2.5%及 2.0%
- 寫字樓及商舖業務組合的出租率分別為 98%及 96%
- 在環球逆境、本地因素及 COVID-19 擴散的影響下，2020 年香港的經濟展望仍然不明朗

業績

截至 12 月 31 日止年度

		2019 年	2018 年	變動
	附註	百萬港元	百萬港元	
營業額	1	3,988	3,890	+2.5%
經常性基本溢利	2	2,587	2,536	+2.0%
基本溢利	3	2,587	2,536	+2.0%
公佈溢利	4	4,845	6,033	-19.7%
		港仙	港仙	

每股基本盈利，根據以下數據計算：

經常性基本溢利	2	247	242	+2.1%
基本溢利	3	247	242	+2.1%
公佈溢利	4	463	577	-19.8%
全年每股股息		144	144	±0%

於 12 月 31 日

		2019 年	2018 年	
		百萬港元	百萬港元	
股東權益	5	77,650	74,431	+4.3%
		港元	港元	
每股資產淨值	6	74.4	71.1	+4.6%

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及非來自本集團核心物業投資業務的項目。
4. **公佈溢利**是本公司擁有人應佔溢利。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 2019 年的營業額上升 2.5%至 3,988 百萬港元

業績

希慎興業有限公司（股份代號：00014）今天（2020年2月20日）宣布集團於2019年之營業額為3,988百萬港元，較2018年的3,890百萬港元上升2.5%。

作為本集團核心租賃業務表現主要指標的經常性基本溢利，以及基本溢利，於2019年均為2,587百萬港元（2018年兩者均為2,536百萬港元，上升2.0%），當中反映了我們業務組合整體租金水平錄得上升。按經常性基本溢利計算，每股基本盈利上升2.1%至247港仙（2018年：242港仙）。

本集團2019年的公佈溢利為4,845百萬港元（2018年：6,033百萬港元）。當中包括來自集團投資物業估值公平值錄得的792百萬港元收益（2018年：3,532百萬港元）以及應佔聯營公司投資物業之公平值收益的1,528百萬港元（2018年：96百萬港元）。這些公平值收益反映了(i)資產增值工程完成以及(ii)經濟前景後等因素對未來租金水平的展望。

於2019年12月31日，本集團的投資物業組合之估值上升2.2%至79,116百萬港元（2018年：77,442百萬港元）。各項物業組合的資本化利率與2018年12月31日所應用的維持不變。

股東權益上升4.3%至77,650百萬港元（2018年：74,431百萬港元）。

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（2018年：117港仙）。股息將以現金派發。連同第一次中期股息每股27港仙（2018年：27港仙），全年股息總額為每股144港仙（2018年：144港仙）。相關之日期請見下表：

暫停辦理股份過戶登記日期	2020年3月6日（星期五）
股息除淨日期	2020年3月4日（星期三）
最遲呈交過戶文件之時間	2020年3月5日（星期四）下午4時
第二次中期股息記錄日期	2020年3月6日（星期五）
第二次中期股息派發日期	約於2020年3月20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。

負債率

- 淨債務：3,279 百萬港元 (2018 年 12 月 31 日：3,510 百萬港元)
- 淨債務與股東權益比率：4.1 % (2018 年 12 月 31 日：4.7%)

穩定債務狀況

- 定息債務：佔債務總額 84.0% (2018 年 12 月 31 日：佔債務總額 75.5%)
- 平均債務期限：6.6 年 (2018 年 12 月 31 日：3.9 年)
- 資本市場發債：84.0% (2018 年 12 月 31 日：75.5%)
- 實際有效利率：3.4% (2018 年：3.4%)

信貸評級優異

- 淨利息償付率：17.0 倍 (2018 年：18.1 倍)
- 穆迪：A3；惠譽：A-；標準普爾：BBB+

主席利蘊蓮女士的評論

應對 COVID-19 疫情的處理

- 香港經歷了 2019 年的社會動盪，現在更受到疫情擴散的影響。這些因素對希慎業務影響很大，可說是近數十年來其中一次最大的挑戰。我們認為近期負面因素的影響，或更甚於 2003 年 SARS 的衝擊。
- 縱然營商環境未如理想，我們都要本著正面的思維，應對逆境。
- 希慎在銅鑼灣扎根接近 100 年，經歷多次的經濟高低起落。我們相信集團憑藉穩健的管理、目光遠大又不忘審時度勢的策略，定能再次迎難而上，繼續邁步向前。
- 事實上，希慎的物業組合無論位置、設計或租戶分佈都十分優越。
- 集團由高瞻遠矚、充滿熱誠的專業團隊管理。我們了解租戶的需要，並與他們建立了緊密的夥伴關係。
- 我們與租戶一起經歷了不同的盛衰境況，即使 SARS 等難關也能安然渡過。最重要的，是我們不但成功克服了逆境，香港也變得更好，社會亦更繁榮。
- 我們深信，香港會於今次新型病毒疫情過後浴火重生，力上加力。
- 目前情況仍然不明朗，但我們正盡一切努力，支援我們的持份者，作好一切準備，迎接正常市況的回歸。
- 在租戶方面：
 - 為了減輕他們的經營壓力，希慎會就二月及三月的基本租金提供實質性的租金減免，希望與租戶共渡時艱。
 - 其實 2019 年下半年社會發生動盪時，我們已經開始向租戶提供協助，上述提及之租金減免是進一步幫助租戶的措施。

- 另外，我們相信情況將會有所改善。希慎正作好準備，在不久的將來與租戶緊密合作，在互相信任及支持之下，刺激大眾消費，合力將經濟帶回健康水平。
- 在租戶、消費者及員工方面，我們正盡一切努力，提供一個清潔、安全及舒適的環境。
- 藉此機會，我要感謝我們的前線員工一直以來的辛勤工作。我們會確保前線人員於執行日常工作期間，得到最大的關心及保障。
- 於未來的一段時間，環境仍然困難，但我相信當香港人齊心協力，必定能克服種種挑戰，亦期望美好的日子早日來臨。

有關 2019 年業績

希慎 2019 年的營業額上升 2.5%，經常性基本溢利則增加 2.0%。上半年的強勁表現減輕了下半年因不理想營商環境帶來的負面影響。我們的寫字樓、商鋪和住宅業務組合的新訂租金保持穩健，而出租率則令人滿意。

不同方面的沖擊

2019 年，環球不穩環境以及中美關係持續緊張等外來因素，對香港整體經濟構成負面影響。本地方面，下半年的社會事件為本港經濟以及希慎部分的業務帶來了即時的不利影響。訪港旅客人數急劇減少，再加上社會不穩期間商鋪及食肆不時停業，令本地消費大幅下滑。零售業(尤其是化妝品及某些受來自中國內地訪客追捧的熱門品牌)和餐飲業首當其衝。與 2018 年相比，香港的零售業銷售額全年下跌 11%。希慎的商鋪租戶估計銷售額自七月開始急劇下跌，與香港的整體狀況相應。

應對危機

面對艱難時勢，希慎的管理團隊加倍努力，務求為公司員工、租戶和購物人士提供安全的環境。為應對商鋪和寫字樓租戶所受影響，管理團隊執行了果斷積極的解決辦法和支援措施。各個持份者在危機期間攜手努力，印證了希慎多年以來致力建設社區的成果，彼此間的緊密關係表露無遺。

均衡業務組合產生協同效應

希慎業務均衡發展，形成「雙向共贏」的營運模式，為公司提供穩固基礎。商舖業務本質上雖較波動，但與較穩定的寫字樓業務能夠相輔相成。希慎的寫字樓業務組合佔營業額比重約為 46%，與商舖業務組合的營業額比重大致相同。

許多品牌，特別是高級品牌，經過多年擴張後或會考慮整合。利園區能夠吸引品牌進駐與續租，確立了我們的地區策劃方針以及與租戶深厚的合作夥伴關係。除了高級品牌外，利園區還有眾多零售、服務及餐飲商戶，為市民、遊客及不同年齡層的消費者提供不同價格的選擇。這些多元化的服務、商舖和食肆，成為了我們活力充沛的商業社區的中流砥柱。隨著利園三期落成，利園區內多姿多采的配套、以及位處主要交通樞紐銅鑼灣帶來之便利等的優點，更是得到本地及跨國公司，包括國際金融機構等等的肯定。這些眼光更精明、要求更高的寫字樓顧客群進駐區內，勢將繼續推動零售業務向更廣泛及更多元化方向發展。這種良性循環的正向互動關係，將繼續激發並推動集團業務邁步向前。均衡的業務組合，結合由兩大業務所產生的協同效應，將有助希慎在遇上預期以外的狀況時，更有抵禦能力。

利園區的靈活工作間

靈活工作間或共享工作間的租戶在為我們的業務平台加添朝氣和文化多元性的同時，亦更進一步強化我們的零售及服務商戶組合。儘管共享工作間業內正面臨無可避免的整合，預料唯有業務模式成熟的企業才能免於被淘汰，但我們仍然認為靈活工作間的業務模式仍會是寫字樓生態系統的主要部分。對需要靈活的日常營運安排，亦重視配套便利和充滿活力的工作環境的企業客戶和企業家來說，銅鑼灣，特別是利園區，仍然是他們挑選寫字樓地點的不二之選。

活力充沛的社區

利園區位於香港島連峰之下的商業區核心，集合低層建築與現代化高樓，社區環境別樹一格。這項地理優勢及歷史特質，正好配合我們的「雙向共贏」營運模式。自從利希慎先生在近一百年前買下這座山丘（現名利園）以來，由居民、購物人士、上班族、企業構成的這個社區已顯著成長。多年以來，本公司一直積極進行資產增值、重建發展、策劃社區、改變租戶組合，以及推動各式社區活動。利園區現在已成為不同年齡層及階層人士的優越選擇，包括本地市民、新到港移民，以及遊客。

2019 年底，希慎為 Bizhouse 揭幕。經過活化的唐樓置身個性十足的社區，結合了居住和工作空間。我們和附近的業主及利園協會合作進行其他變革，將區內的大街小巷轉化成獨特、充滿活力而時尚的懷舊香港社區，並結合反映現今需求及喜好的新潮流。

來到利園區上班、消遣、購物的人士，皆會為社區帶來生氣。大部分經常到訪利園區的顧客都是常客計劃的長期會員。我們正將兩項常客計劃整合到一個平台之上。這樣能確保包括新的流動應用程式、積分獎勵系統、會員通訊在內的一切營運都能夠數碼化，以精簡的服務流程帶來更好的用戶體驗。我們亦期待在 2020 年第一季為尊貴級別會員專用的新設施揭幕。

2019 年間，尤其是下半年，我們加強了專注於廣大購物人士的推廣活動，務求幫助租戶吸引更多顧客。我們其中一個對象群是親子顧客。我們正在籌備成立一所兒童學院，當中會有提供生活技能班等課程。這些項目的目標，是與年輕人及其家人建立長期關係和聯繫。

加強可持續發展

希慎已在銅鑼灣扎根接近百年，自然會考慮到長遠的可持續發展。而近年來，持份者對社區可持續發展的要求明顯增加。過去十年，本集團在綠色建築的建設和營運方面一直走在前沿。董事會已決定設立可持續發展委員會，以監察環境、社會與管治的議題，並已得到管理層的可持續發展執行委員會及工作小組的支持。我們已做好準備，進一步將有明確及可衡量目標的可持續發展項目納入中長期計劃之中。

展望

在環球逆境與本地因素（包括 COVID-19 擴散）籠罩之下，香港在 2020 年的經濟前景未見明朗。希慎將會與租戶保持緊密合作，並繼續與我們的社區密切聯繫，共渡時艱。本集團亦將在核心地區內外繼續探索，發掘機遇。

-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 2019 年 12 月 31 日止年度

	附註	2019 年 百萬港元	2018 年 百萬港元
營業額	3	3,988	3,890
物業支出		(536)	(523)
毛利		3,452	3,367
投資收入		154	78
其他收益及虧損		10	(16)
行政支出		(269)	(227)
財務支出		(313)	(222)
投資物業之公平值變動		792	3,532
應佔聯營公司之業績		1,733	288
除稅前溢利		5,559	6,800
稅項	5	(473)	(481)
本年度溢利	6	5,086	6,319
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		4,845	6,033
非控股權益		241	286
		5,086	6,319
每股盈利 (以港仙列值)	7		
基本		463	577
攤薄		463	576

綜合全面收益表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	<u>附註</u>	<u>2019 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2018 年</u> <u>百萬港元</u>
本年度溢利		<u>5,086</u>	<u>6,319</u>
其他全面 (支出) 收益	8		
<i>於其後不會重新分類至損益賬之項目：</i>			
自用物業除稅後之重估收益		<u>21</u>	<u>47</u>
<i>於其後可以重新分類至損益賬之項目：</i>			
淨調整至對沖儲備		29	(5)
應佔聯營公司之匯兌儲備		<u>(84)</u>	<u>(172)</u>
		<u>(55)</u>	<u>(177)</u>
本年度除稅後之其他全面支出		<u>(34)</u>	<u>(130)</u>
本年度全面收益總額		<u><u>5,052</u></u>	<u><u>6,189</u></u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		4,811	5,903
非控股權益		<u>241</u>	<u>286</u>
		<u><u>5,052</u></u>	<u><u>6,189</u></u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		79,116	77,442
物業、機器及設備		776	747
聯營公司投資		5,189	3,708
貸款予聯營公司		11	11
合營公司投資		143	145
貸款予合營公司		1,090	1,062
其他金融投資		601	294
債務證券		172	-
其他金融資產		8	1
其他應收款項	10	291	386
		87,397	83,796
流動資產			
應收及其他應收款項	10	314	203
債務證券		-	227
定期存款		5,735	748
現金及現金等值		3,597	2,069
		9,646	3,247
流動負債			
應付賬款及應付費用	11	934	873
租戶按金		316	331
應付非控股權益款項		220	223
借貸		565	300
應付稅款		416	108
		2,451	1,835
流動資產淨額		7,195	1,412
總資產減流動負債		94,592	85,208
非流動負債			
借貸		11,964	6,022
其他金融負債		46	26
租戶按金		685	669
遞延稅項		925	854
		13,620	7,571
資產淨額		80,972	77,637
資本及儲備			
股本		7,720	7,718
儲備		69,930	66,713
本公司擁有人應佔權益		77,650	74,431
非控股權益		3,322	3,206
權益總額		80,972	77,637

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 2019 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，對本集團於本會計年度及／或過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響。

採用香港財務報告準則第 16 號「租賃」對會計政策的影響及改變

本集團於本年內首次採用香港財務報告準則第 16 號。香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號「租賃」及相關的詮釋。於 2019 年 1 月 1 日前已發生，按香港會計準則第 17 號「租賃」及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 4 號所作之評估，即合約是否包含租賃之評估將予以保留。相關的租賃合約並無作出重新評估。

出租人會計方式於香港財務報告準則第 16 號與香港會計準則第 17 號，並無重大差異。因此，本集團毋須就本集團作為出租人的租賃作出任何過渡性調整，但該等租賃須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第 16 號入賬，而比較資料並未重列。然而，應用香港財務報告準則第 16 號會導致會計政策出現改變。

自 2019 年 1 月 1 日起，與修訂後的經修改租賃期相關而向承租人收取的租賃款項，在經延長的租賃期內按直線法確認為收入。

應用此準則並無對本集團於 2019 年 12 月 31 日及初始確認之日的綜合損益表及綜合財務狀況表構成重大影響。

3. 營業額

營業額是指本年度來自租賃投資物業租金收入及提供物業管理服務收入。

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。

於年內確認有關來自香港提供物業管理服務的收入的分部與綜合財務報表附註 4 所披露分部資料一致。

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
截至 2019 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
租賃投資物業收入	1,662	1,607	287	-	3,556
提供物業管理服務收入	174	226	32	-	432
分部收入	1,836	1,833	319	-	3,988
物業支出	(297)	(177)	(62)	-	(536)
分部溢利	1,539	1,656	257	-	3,452
投資收入					154
其他收益及虧損					10
行政支出					(269)
財務支出					(313)
投資物業之公平值變動					792
應佔聯營公司之業績					1,733
除稅前溢利					5,559

	<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
截至 2018 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
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
分部收入	1,923	1,688	279	-	3,890
物業支出	(275)	(190)	(58)	-	(523)
分部溢利	1,648	1,498	221	-	3,367
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
除稅前溢利					6,800

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薪酬）、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。

	<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
於 2019 年 12 月 31 日					
分部資產	35,080	35,499	8,561	1,233	80,373
貸款予聯營公司及投資					5,200
其他金融投資					601
其他資產					10,869
綜合資產					97,043
於 2018 年 12 月 31 日					
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
其他金融投資					294
其他資產					4,366
綜合資產					87,043

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、其他金融投資、債務證券、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 5,800 百萬港元 (2018 年：3,715 百萬港元) 於中華人民共和國及亞洲其他主要城市經營的聯營公司投資及部分其他金融投資外，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
截至 2019 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	808	43	40	-	891
截至 2018 年 12 月 31 日止年度					
非流動資產之增加	1,133	202	28	-	1,363

5. 稅項

	<u>2019 年</u> 百萬港元	<u>2018 年</u> 百萬港元
本年度稅項		
香港利得稅		
- 本年度	406	425
- 以往年度超額撥備	-	(2)
	406	423
遞延稅項	67	58
	473	481

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

	<u>2019 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2018 年</u> <u>百萬港元</u>
本年度溢利已扣除 (計入) :		
核數師酬金	<u>3</u>	<u>3</u>
物業、機器及設備之折舊	<u>22</u>	<u>17</u>
包括 73 百萬港元 (2018 年 : 81 百萬港元)		
按租戶營業額計算租金之投資物業租金總收入	(3,556)	(3,507)
減:		
- 產生租金收入之物業之直接經營成本	527	498
- 無產生租金收入之物業之直接經營成本	<u>9</u>	<u>25</u>
	<u>(3,020)</u>	<u>(2,984)</u>
員工成本(包括董事酬金)	<u>285</u>	<u>245</u>
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司之業績)	<u>627</u>	<u>122</u>

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：

	<u>2019 年</u> <u>百萬港元</u>	<u>2018 年</u> <u>百萬港元</u>
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	<u>4,845</u>	<u>6,033</u>

	<u>股份數目</u>	
	<u>2019 年</u>	<u>2018 年</u>
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,046,186,877	1,046,189,778
潛在普通股的攤薄影響：		
本公司發出之購股權	157,908	501,942
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,046,344,785	1,046,691,720

於兩個年度內，因本公司若干尚未行使的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該等購股權。

(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及攤薄後基本盈利時，本公司擁有人應佔本年度溢利應作以下調整：

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	<u>溢利</u>	<u>每股</u>	<u>每股</u>
	<u>百萬港元</u>	<u>基本盈利</u>	<u>攤薄後盈利</u>
		<u>港仙</u>	<u>港仙</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利	4,845	463	463
投資物業之公平值變動	(792)	(76)	(76)
非控股權益之影響	102	10	10
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)	(1,528)	(146)	(146)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(30)	(3)	(3)
其他收益及虧損	(10)	(1)	(1)
基本溢利	2,587	247	247
經常性基本溢利	2,587	247	247

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	<u>溢利</u>	<u>每股</u> <u>基本盈利</u>	<u>每股</u> <u>攤薄後盈利</u>
	百萬港元	港仙	港仙
本公司擁有人應佔本年度溢利	6,033	577	576
投資物業之公平值變動	(3,532)	(338)	(337)
非控股權益之影響	144	14	14
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)	(9)
免息貸款予合營公司之估算利息收入	(29)	(3)	(3)
其他收益及虧損	16	1	1
基本溢利	<u>2,536</u>	<u>242</u>	<u>242</u>
經常性基本溢利	<u>2,536</u>	<u>242</u>	<u>242</u>

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 2019 及 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>2019 年</u> 百萬元	<u>2018 年</u> 百萬元
其他全面 (支出) 收益包括：		
於其後不會重新分類至損益賬之項目：		
自用物業之重估：		
自用物業重估之收益	25	56
因自用物業重估而產生之遞延稅項	(4)	(9)
	<u>21</u>	<u>47</u>
於其後可以重新分類至損益賬之項目：		
被指定為按現金流量對沖之衍生工具：		
年內淨 (虧損) 收益	(14)	2
淨虧損(收益)轉至損益賬	43	(7)
	<u>29</u>	<u>(5)</u>
應佔聯營公司之匯兌儲備	(84)	(172)
	<u>(55)</u>	<u>(177)</u>
年內除稅後之其他全面支出	<u>(34)</u>	<u>(130)</u>

9. 股息

(a) 於本年內已確認派發之股息

	<u>2019 年</u> 百萬元	<u>2018 年</u> 百萬元
已派 2019 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	283	-
已派 2018 年第一次中期股息 - 每股 27 港仙	-	283
已派 2018 年第二次中期股息 - 每股 117 港仙	1,224	-
已派 2017 年第二次中期股息 - 每股 111 港仙	-	1,161
	<u>1,507</u>	<u>1,444</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	<u>2019 年</u> 百萬元	<u>2018 年</u> 百萬元
第二次中期股息 (代替末期股息)		
- 每股 117 港仙 (2018 年：每股 117 港仙)	1,221	1,224

由於第二次中期股息於報告期末後宣派，因此並未於 2019 年 12 月 31 日確認為負債。該股息將以現金派發。

10. 應收及其他應收款項

	<u>2019 年</u> 百萬港元	<u>2018 年</u> 百萬港元
應收賬款	24	15
應收利息	105	46
有關投資物業的預付款項	124	228
其他應收款項及預付款項	352	300
總額	<u>605</u>	<u>589</u>
作分析報告用途:		
流動資產	314	203
非流動資產	291	386
	<u>605</u>	<u>589</u>

來自出租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 24 百萬港元（2018 年：15 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，10 百萬港元（2018 年：5 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

	<u>2019 年</u> 百萬港元	<u>2018 年</u> 百萬港元
應付賬款	319	257
應付利息	131	74
其他應付款項	484	542
	<u>934</u>	<u>873</u>

於報告期末，本集團應付賬款的賬面值為 220 百萬港元（2018 年：175 百萬港元），其賬齡均少於 90 天。