

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



Hysan Development Company Limited 希慎興業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：00014)

截至 2018 年 12 月 31 日止年度全年業績初步公告

- 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

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

主席報告

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。

業務表現

本集團於 2018 年的營業額為 3,890 百萬港元，較 2017 年的 3,548 百萬港元上升 9.6%。於 2018 年年底，商舖及寫字樓業務組合的出租率分別為 98% 及 97%，而住宅業務組合則改善至 88%。

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，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之公平值收益 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等。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），主要反映投資物業估值的變動。

集團的財務狀況維持強健，淨利息償付率為 18.1 倍（2017 年：17.1 倍）及淨債務與股東權益比率為 4.7%（2017 年：5.0%）。

股息

本公司董事會（「董事會」）欣然宣佈派發本年度第二次中期股息每股 117 港仙（2017 年：111 港仙）。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），按年增加 5.1%。股息將以現金派發。

鳴謝及展望

我謹藉此機會，熱烈歡迎新任獨立非執行董事王靜瑛女士。王女士為星巴克中國的首席執行官，曾在亞太區不同機構擔任領導職位，經驗豐富。我相信王女士憑藉其出色的專業才能，將會進一步提升董事會的實力。我謹向在 2018 年辛勤努力的管理團隊衷心致謝，並感激董事會同寅的鼎力支持和英明指引。

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。

利蘊蓮

主席

香港，2019 年 2 月 21 日

管理層的討論與分析

策略

本集團致力憑藉旗下主要位於香港銅鑼灣黃金商業區的物業組合為股東提供持續的回報，並將繼續以此區為投資和營運業務的核心。本集團亦繼續尋覓核心地區以外的投資機會。

我們透過資產增值、重新定位和重建，不斷致力為物業創優增值。我們亦專注為租戶及其他持份者精心策劃利園區的精彩活動。而令我們深感自豪的專業團隊充滿熱誠、富責任感、高瞻遠矚，並策略地規劃和管理物業組合，確保我們事事貫徹穩健的理財原則。

集團業績回顧

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	變動 %
營業額	3,890	3,548	+9.6
經常性基本溢利	2,536	2,349	+8.0
基本溢利	2,536	2,491	+1.8
公佈溢利	6,033	3,636	+65.9

本集團於 2018 年的營業額為 3,890 百萬港元，較 2017 年的 3,548 百萬港元上升 9.6%，主要由於利園三期帶來重大貢獻及寫字樓業務表現強勁。

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，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 年的標準化基本溢利（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），主要來自集團投資物業估值公平值錄得的 3,532 百萬港元收益（2017 年：853 百萬港元）。於 2018 年年底，由獨立估值師為本集團投資物業組合進行的重估價值上升 6.9% 至 77,442 百萬港元（2017 年：72,470 百萬港元），反映了多項因素結合而成：整體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。各物業組合的資本化利率，與 2017 年 12 月 31 日所應用的相同。

業務回顧

希慎的物業總樓面面積合計約 4.5 百萬平方呎，涵蓋商舖、寫字樓及住宅投資物業。於 2018 年 12 月 31 日，在本集團的投資物業中，以總樓面面積計算，約 85% 是位於銅鑼灣的商舖及寫字樓物業，其餘 15% 為半山區的住宅物業。

各項業務所錄得的營業額如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	變動 %	佔總營業額	
				2018年 %	2017年 %
商舖	1,923	1,925	-0.1	49.4	54.3
寫字樓	1,688	1,359	+24.2	43.4	38.3
住宅	279	264	+5.7	7.2	7.4
	3,890	3,548	+9.6	100.0	100.0

寫字樓業務的營業額貢獻增加，主要由新落成的利園三期以寫字樓為主，加上物業組合內其他辦公大樓的新訂租金上升所致。

主要表現指標

本集團以營業額增長及出租率作為評估核心租賃業務表現的主要指標。管理層亦以物業支出比率（佔營業額百分比）來評估成本效益。

主要表現指標	定義	業務表現		
		業務組合	2018 年	2017 年
營業額增長	本年租金收入與去年對比	商舖	-0.1%	-2.2%
		寫字樓	+24.2%	+5.2%
		住宅	+5.7%	-3.6%
出租率	各物業組合中於年末已出租總樓面面積佔可供出租總樓面面積的百分比	商舖*	98%	97%
		寫字樓*	97%	96%
		住宅	88%	75%
物業支出比率	物業支出佔營業額百分比	不適用	13.4%	12.7%

* 2017 年之百分比並不包括於 2017 年 12 月完成重建之利園三期。

附註：除以上提及之出租率，其他所使用的資料來源或計算方法均與 2017 年一致，並無變動。

商舖業務組合

本集團商舖業務組合的營業額與去年相若，為 1,923 百萬港元（2017 年：1,925 百萬港元），當中按營業額收取的租金 81 百萬港元（2017 年：48 百萬港元）帶來一定貢獻。續約、租金檢討與新訂立租約的整體租金水平大致平穩，反映其中有滿意的續約租金，亦有因特意把商戶組合重新定位而帶來的影響。商舖業務組合（包括新落成利園三期商舖部分）於 2018 年 12 月 31 日的出租率為 98%（2017 年 12 月 31 日：97%，不包括利園三期）。

2018 年，希慎商舖業務組合的人流量較 2017 年增加約 11%，而整體租戶估計銷售額亦普遍改善，較 2017 年上升約 16.2%，與本港整體零售業銷售額的按年升幅 8.8% 比較，表現更佳。

利園三期於 2018 年 11 月正式開幕。開幕典禮吸引數以百計友好人士以及傳媒界朋友出席，是希慎的年度盛事。利園三期以標榜生活品味的商店，例如 HOMELESS、Tavolo Kids Living、BoConcept、KitchenAid 及 Stressless，以至髮型屋 M Plus 等而享負盛名。大廈內的餐飲設施亦已成為城中最受歡迎的飲食熱點，Belgos、莊館、星巴克旗艦店、Next Door Café & Bar、NOC Coffee、Reserva Ibérica Tapas Bar & Café、Sweet Fashion House 與 Zentro East 等提供各具特色的出品，滿足不同口味。經常大排長龍的人氣班戟店 A Happy Pancake 亦進駐利園三期，為新廈錦上添花。

我們把握新廈落成啟用的良機，為商舖組合注入更強動力。2018 年，我們大大提升了商舖組合所發揮的價值，包括強化租戶組合、與租戶及第三方緊密合作、提供獨特的體驗和活動、推出重點品牌推廣計劃、提升及擴大常客獎勵計劃，以及展開數碼轉型計劃。

新租戶包括家庭會所 Maggie & Rose，為我們以兒童為主要對象的利園二期平添聲勢。The Spa by Valmont 和 Sake Diamond 酒匯為商舖組合增添新姿采，而希慎廣場則迎來多家全新或擴充營業的運動服裝租戶。除了利園三期的新餐廳外，我們亦歡迎多家熱點食府，包括落戶利園二期的十里洋場及竹日本料理、於利舞臺廣場廣受歡迎的海底撈，以及希慎廣場數間休閒食府。

租戶進駐後，我們致力與他們維持緊密關係。2018 年，我們與租戶和第三方合作舉辦了十多項活動，令利園社區更受注目，同時為租戶提供商機，為高檔購物人士帶來獨特體驗。一眾租戶如 Brunello Cucinelli、BVLGARI、CHANEL BEAUTÉ、Dior、Lancôme、Louis Vuitton 路易威登、Roger Vivier、rue Madame、The Spa by Valmont 和 TORY BURCH 等，都曾與希慎合作舉辦精彩非凡的專享活動。

我們亦為商場的一般購物人士提供眾多娛樂體驗。在強勁的推廣攻勢配合下，我們的農曆新春、情人節、母親節及綠色食肆等活動均大受歡迎。今年下半年，我們亦與美心及誠品書店合作，分別舉辦中秋及聖誕新年推廣活動。這些推廣活動營造獨特的消費體驗，為商戶提供購物消閒、餐膳美食方面的無窮商機。

我們正在提升利園作為優質兒童遊樂熱點的美譽，以吸引更多家庭光顧。2018 年的亮點，包括「誇啦啦戲遊利園」每月的演出、香港國際青少年讀者節、Kidsfest 的《Gruffalo》閱讀活動等。利園亦為年紀較小的兒童舉辦「貴族禮儀班」。更多為兒童而設的活動將於 2019 年陸續推出。

於 2018 年，我們還舉辦不少戶外活動。上半年舉辦的「國泰航空／滙豐香港國際七人欖球賽 - 玩轉利園！」成為城中熱話，而作為七人欖球賽推廣活動的「利園雞蛋仔藝術節」吸引最多關注。踏入下半年，首先由香港芭蕾舞團的《愛麗絲夢遊仙境》街頭表演揭開序幕，11 月則有渣打「藝趣銅鑼灣夜光巡遊」。在 LOVE is NEARBY 聖誕街頭派對上，知名樂隊 Supper Moment 和其他歌手現身利園一期外的市集，傾力演出，為全年活動畫上圓滿句號。

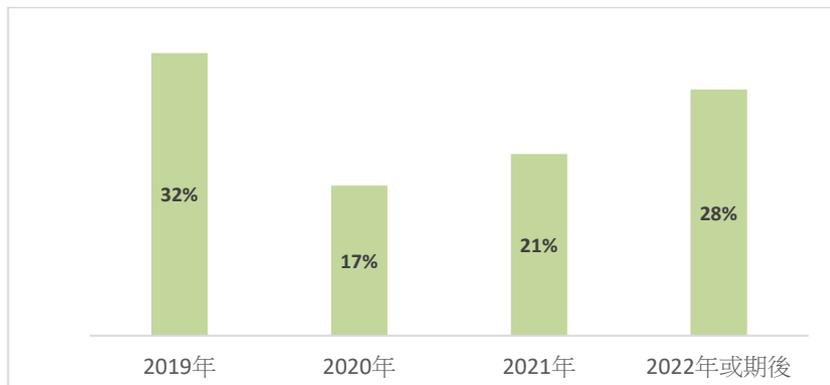
除了上述逾百項的精彩活動外，我們在購物推廣攻勢配合下，推出具代表性的重點品牌推廣計劃。我們舉辦 Leeisure、Shopaholic、DeLeecious 和 Athleisure 等活動，吸引更多人流，提升不同商舖的銷售額。此外，我們透過傳媒和社交媒體，致力提高利園於內地和其他地方遊客群中的知名度。年內，我們出版內容詳盡的新旅遊手冊，並為遊客推出尊貴會員卡 - 紫荊卡。此外，我們加強與香港旅遊發展局的合作關係，並請本地著名酒店進一步推廣我們的信息。

常客獎勵計劃方面，為尊貴會員而設的 Club Avenue 及為一般購物人士而設的 Lee Gardens Plus 在 2018 年的會員數目均較 2017 年顯著增長。Club Avenue 的會員應佔銷售額錄得雙位數百分比增幅。這些計劃的成果令我們感到鼓舞，我們將進一步投資有關計劃的軟硬件，讓全體會員受惠。

科技方面，覆蓋全區的高速 Wi-Fi 系統已成功啟用。無紙化電子優惠券系統亦已推出，立即受到絕大部分商舖租戶支持。我們在所有接觸點的數據收集方面取得了重大進展，並加強了對數據私隱度的保障。此外，我們即將推出一個綜合客戶關係管理系統。目前中央控制點下有超過 100 個電子屏幕，並增設了更多互動電子名錄。大數據、分析技術、預測和人工智能的使用，將成為零售業營運的成功關鍵。希慎努力善用科技，更深入地瞭解市況，並為全體商舖租戶創優增值。

要擴展社區和為其策劃精彩活動，我們需要區內商戶的支持。利園協會透過街頭活動和社交媒體推廣，為社區注入更強活力。區內多項主要活動，如「七人欖球賽球迷嘉年華」、「雞蛋仔藝術節」和「夜光巡遊」，均由協會牽頭籌辦。協會新成員包括多個已於區內經營數十載，並參與協會多個社交媒體推廣活動的傳統商戶。區內許多業主均對協會引入的創新營商理念表示支持，令我們深感鼓舞。希慎期望與協會加強合作，進一步提升利園作為全港市民消費熱點的地位。

按出租面積分析之商舖租約到期概況（於 2018 年 12 月 31 日）

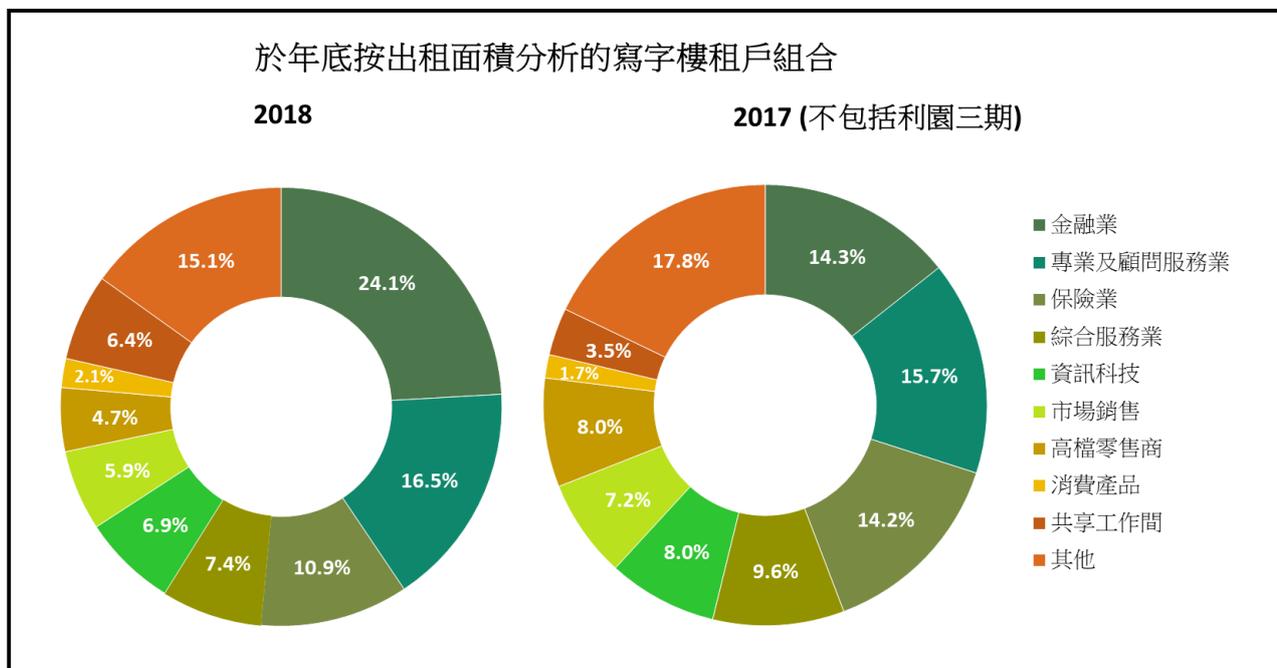


寫字樓業務組合

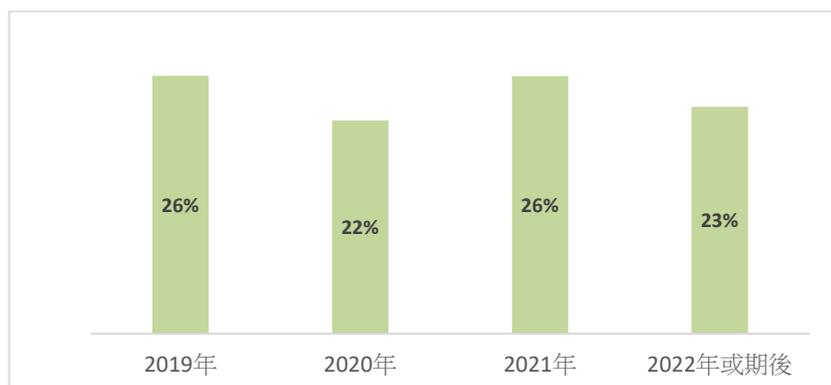
集團寫字樓業務組合的營業額增加 24.2%至 1,688 百萬港元（2017 年：1,359 百萬港元），反映新落成利園三期的貢獻，加上續約、租金檢討與新出租物業的租金水平整體強勁上升。寫字樓業務組合於 2018 年 12 月 31 日的出租率為 97%（包括新落成利園三期的出租率）（2017 年 12 月 31 日：96%，不包括利園三期）。

租戶要求最高質素的建築硬件及服務軟件。利園三期提供多項環保和康體設施，包括香港商廈首見的跑步徑，還有一個匯集餐飲設施及時尚商店，深受歡迎的平台商場。此外，利園區糅合新舊交融的商業與社區設施，並附設充足而便利的泊車位。利園已成為跨國及本地企業一個成熟而具有活力的營商據點。

多年來，我們一直維持多元化的租戶組合。利園三期落成後，有多個金融業租戶已經進駐。該行業的租戶所佔比例已增至約 24%，現已取代專業及顧問服務業，成為佔用寫字樓業務組合最多面積的行業。金融業與其後三大行業（包括專業及顧問服務業、保險業及綜合服務業）合佔可供出租寫字樓總樓面面積約 59%（2017 年：54%）。



按出租面積分析之寫字樓租約到期概況（於 2018 年 12 月 31 日）



住宅物業組合

希慎住宅業務（主要是位於堅尼地道竹林苑的單位）的營業額上升 5.7%至 279 百萬港元（2017 年：264 百萬港元）。住宅物業組合的出租率改善至 88%（2017 年 12 月 31 日：75%）。完成翻新工程的單位現時可供出租，並且更受歡迎。我們繼續提升竹林苑的質素，以吸引潛在租戶。例如，我們計劃為竹林苑開闢一個小型都市農圃，以增加社區歸屬感。

續約、租金檢討與新出租物業所訂立的租金水平整體上升。

大埔高端住宅項目

大埔低密度住宅項目的設計工作進展良好。各項法定申請正在進行。地盤工程亦已展開。

財務回顧

上文回顧了本集團的業績及業務，本節將討論其他重大財務事宜。

營運支出

本集團的營運支出一般分為物業支出（直接成本及前線員工工資和福利）及行政支出（間接成本，大部分為管理層及總部員工的薪酬相關支出）。

物業支出上升 16.5%至 523 百萬港元（2017 年：449 百萬港元），反映利園三期於年內開始營運。因此，物業支出佔營業額的比率由 2017 年的 12.7%輕微上升至 13.4%。行政支出減少 8.1%至 227 百萬港元（2017 年：247 百萬港元）。

財務支出

2018 年的財務支出為 222 百萬港元，較 2017 年的 158 百萬港元增加 40.5%，主要由於(i)利園三期於 2017 年竣工後不再將 51 百萬港元的利息支出资本化；及(ii)利率於 2018 年上升，因而影響本集團浮息債務的利息成本。若將資本化的利息支出和相關借貸成本於去年計算在內，本集團於 2017 年的財務支出為 209 百萬港元。2018 年的財務支出將增加 13 百萬港元或 6.2%。本集團於 2018 年的平均利息成本為 3.6%，較 2017 年錄得的 3.4%輕微上升，主要由於利率上升。

有關集團庫務政策，包括債務及利率管理的進一步論述，載列於「庫務政策」一節。

投資物業重估

本集團的投資物業組合於 2018 年 12 月 31 日之估值為 77,442 百萬港元，較 2017 年 12 月 31 日的 72,470 百萬港元上升 6.9%。此估值經由獨立專業估值師，萊坊按公開市值進行重估。各項物業組合的資本化利率與 2017 年 12 月 31 日所應用的維持不變。

撇除用於本集團投資物業的資本開支，投資物業的公平值收益 3,532 百萬港元（2017 年：853 百萬港元），已於本集團年內的綜合損益表中確認。該數字反映多項因素的影響：投資組合的租賃前景普遍向好，以及完成多項資產增值工程。

各物業組合於年底的估值如下：

	2018 年 百萬港元	2017 年 百萬港元	變動 %
商舖	35,102	33,188	+5.8
寫字樓	34,159	31,325	+9.0
住宅	8,181	7,957	+2.8
	77,442	72,470	+6.9

聯營及合營公司投資

本集團於聯營公司的投資主要為中國上海的上海港匯廣場之權益。本集團應佔聯營公司業績上升至 288 百萬港元（2017 年：220 百萬港元）。於 2018 年 12 月 31 日，上海港匯廣場的物業已由獨立專業估值師按公平值重估。本集團應佔的估值收益於扣除相關的遞延稅項後為 96 百萬港元（2017 年：11 百萬港元）。

本集團於合營公司的投資為大埔住宅項目的權益。賬面值增加反映項目產生的成本。

其他投資

本集團除了將盈餘資金存入信貸評級優異的銀行作定期存款外，亦投資於達投資級別之債務證券。

撇除向合營公司提供免息貸款（用於大埔住宅用地發展項目）所確認的估算利息收入 29 百萬港元（2017 年：28 百萬港元），按去年相同基準的利息收入增加 19.5%至 49 百萬港元（2017 年：41 百萬港元）。該數字主要反映存款利率上升。

本集團於 2018 年投資一項房地產基金，與專業物業管理公司合作以擴大投資覆蓋面，同時開闢新的收入及資本來源。該基金之物業投資涉及香港及其他亞洲大城市。

現金流量

集團年內的現金流量概述如下。現金包括流動現金及年期少於三個月的銀行存款。

	2018 年 百萬港元	2017 年 百萬港元	變動 %
經營業務所得現金	3,224	2,900	+11.2
(向)來自合營公司的(貸款)還款淨額	(56)	935	n/m
淨借貸(還款)	46	(130)	n/m
利息及稅項	(636)	(587)	+8.3
繳付股息及行使購股權所得款項	(1,551)	(1,524)	+1.8
資本開支	(1,203)	(1,947)	-38.2
其他投資	211	1,020	-79.3
現金流入淨額	35	667	-94.8

n/m：並無意義

本集團之經營業務所得的現金淨額為 3,224 百萬港元(2017 年：2,900 百萬港元)，較 2017 年增加 324 百萬港元，反映我們核心租賃業務之增長。

就大埔住宅用地發展項目貸款予合營公司淨額 56 百萬港元。2017 年完成購地成本的項目融資後，來自合營公司的還款淨額為 935 百萬港元。

年內，融資現金淨額為 46 百萬港元，反映定息票據的借貸淨額 150 百萬港元及還款予一附屬公司之非控股權益。2017 年用於融資的現金淨額為 151 百萬港元。

來自其他投資的資金流入淨額為 211 百萬港元(2017 年：1,020 百萬港元)，主要由於年內年期較長的存款減少。

本集團支付股息 1,444 百萬港元(2017 年：1,411 百萬港元)，包括 2017 年第二次中期股息每股 111 港仙(2017 年：109 港仙)及 2018 年第一次中期股息每股 27 港仙(2017 年：26 港仙)。

資本開支及管理

本集團透過選擇性的資產增值及重建，為旗下投資物業組合資產增值。此外，本集團一向積極地進行預防性的維修，包括為投資物業組合訂立之周期性全面維修計劃。年內，資本開支的總現金支出為 1,203 百萬港元(2017 年：1,947 百萬港元)，包括支付利園三期的建築成本。

庫務政策

市場概況

於 2018 年年初，全球經濟表現強勁。然而，中美貿易關係日趨緊張，令投資情緒轉淡，香港股市自 1 月高峰下挫逾 20%，全球金融市場亦轉趨波動。鑑於美國失業率降至十年最低，加上通脹率亦相對偏低，聯儲局於 2018 年四次上調聯邦基金利率，升幅共達 100 個基點。聯儲局預期市場將急劇波動，全球經濟增長將逐漸放緩，因而調低 2019 年的加息預測。由於香港實施聯繫匯率制度，香港金融管理局亦跟隨聯邦基金利率走勢，於 2018 年將基準利率上調 100 個基點。香港銀行同業港元拆息於 2018 年亦大幅上升，縮窄與倫敦銀行同業美元拆息之間的差距。三個月港元香港銀行同業拆息由 2017 年年底約 1.3% 升至 2018 年年底的 2.3% 左右。儘管香港銀行同業拆息上升，但本港銀行貸款市場的流動資金依然充裕，而對獲得投資級別信貸評級的公司來說，所獲得的銀行貸款息差更溫和下調。

儘管全球經濟放緩，宏觀環境變得不明朗，但香港經濟基調良好，失業率處於 2.8%，是 1998 年以來的最低水平。而港珠澳大橋及高鐵香港段兩個大型基建項目相繼落成，勢必令訪港的內地旅客人數進一步上升。本地家庭開支亦見上升，或會進一步利好香港經濟。然而，本港經濟亦有放緩跡象，本地生產總值增幅由第一季的 4.6% 和第二季的 3.5%，收縮至第三季的 2.9%。

全球政局和金融市場前景不明朗，可能會令集團的經營環境惡化，並拖慢擴張步伐。因此，貫徹審慎的理財政策，對集團至關重要。

資本架構管理

為確保穩健的財務狀況，並維持合適的資本架構以配合本集團的融資需要和持續增長，本集團一直致力分散融資來源、維持與資金運用的合適還款期、確保充裕流動資金、保持與市場狀況相配合的低借貸息差，以及採取適當的對沖和外匯管理策略。

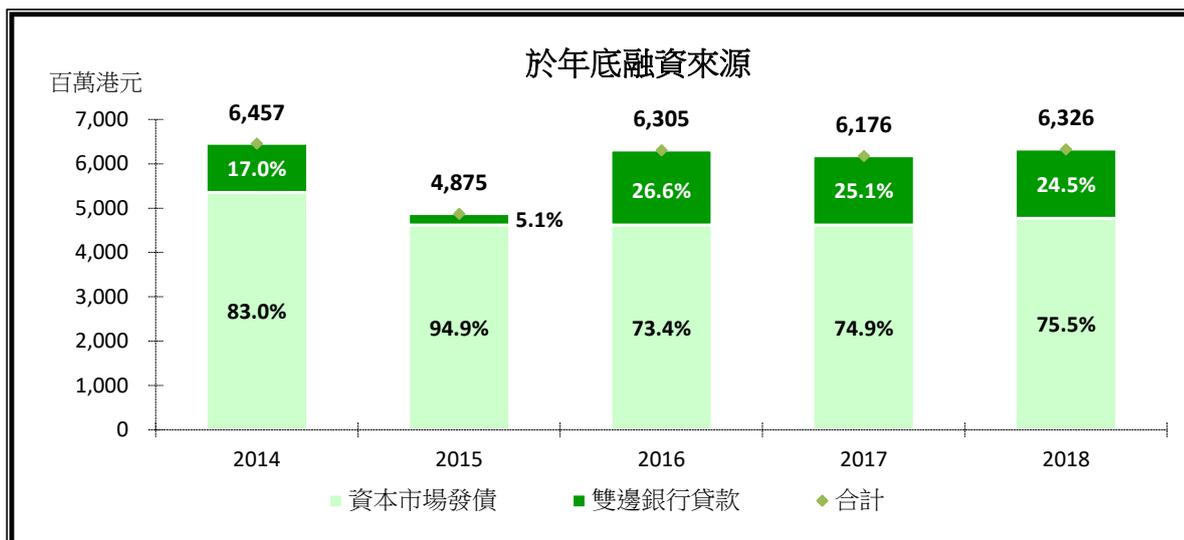
資金來源

年內，本集團分別發行 300 百萬港元及償還了 150 百萬港元的中期票據。本集團於 2018 年年底的未償還債務總額¹為 6,326 百萬港元（2017 年：6,176 百萬港元）。所有未償還借貸均為無抵押貸款。

於 2018 年年底，本集團從資本市場籌得的債務比例輕微增加至 75.5%（2017 年：74.9%）。為分散資金來源，本集團繼續與多間本地及海外銀行維持長久的合作關係。於 2018 年年底，有八家本地及海外銀行為本集團提供雙邊銀行貸款作為額外融資途徑。

¹債務總額是指於 2018 年 12 月 31 日按合約規定的本金償付責任。然而，根據本集團的會計政策，債務是採用實際利率法按攤銷成本計算。本集團於 2018 年 12 月 31 日綜合財務狀況表披露的未償還債務賬面值為 6,322 百萬港元（2017 年 12 月 31 日：6,185 百萬港元）。

下圖顯示過去五年來自銀行及債務資本市場的融資佔未償還債務總額的百分比。



本集團亦致力維持合適的債務還款期組合，以配合集團資產和營運業務的性質。於 2018 年 12 月 31 日，債務組合的平均還款期約為 3.9 年（2017 年：4.3 年），其中將於 2019 年到期的債務為 300 百萬港元，佔未償還債務總額的 4.7%，而鑑於集團的現金結餘充裕，不會對集團構成太大的即時融資壓力。

為進一步分散融資來源，向高度重視環保業務的投資者籌集資金，集團於 2018 年年底訂立綠色融資框架，充分善用本身可持續的綠色建築發展和業務營運。該框架支持綠色債券及綠色貸款，為集團往後融資方式提供更靈活選擇。於報告期末後，本集團發行了首批總值 300 百萬港元的綠色債券，票面利率為 3.33%，於 2026 年到期。

還款期概況

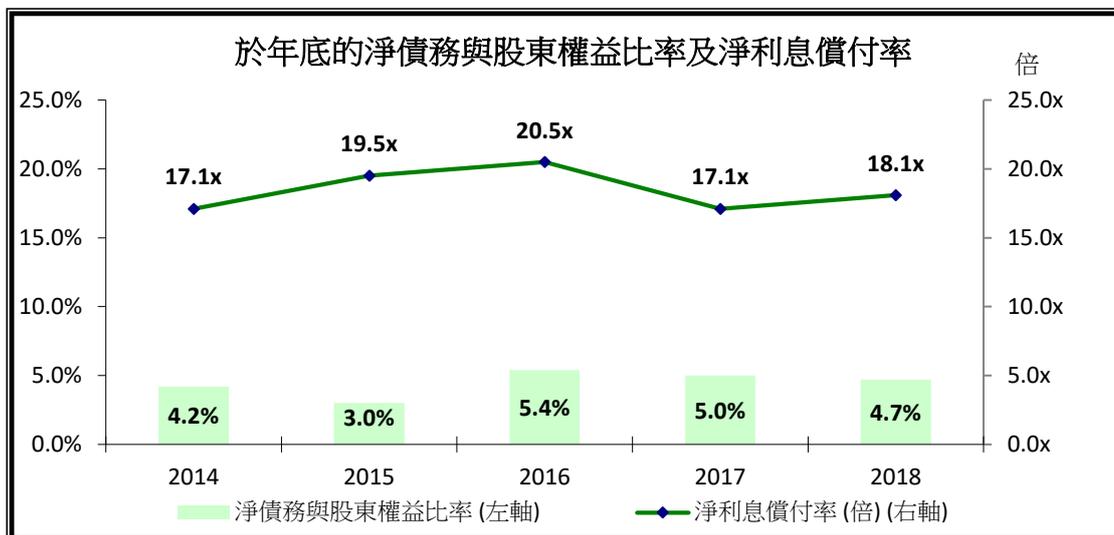
下圖顯示本集團於 2018 年及 2017 年年底的債務還款期概況。



負債率及淨利息償付率

集團按淨債務與股東權益比率¹計算的負債率從 2017 年年底的 5.0% 輕微下跌至 2018 年年底的 4.7%，原因是受投資物業的公平值增加帶動，令權益由 2017 年年底的 700 億港元增加至 2018 年年底的 740 億港元。由於營運業績改善，集團 2018 年的淨利息償付率²上升至 18.1（2017 年：17.1 倍）。低負債率及穩健的支付利息能力，反映集團抗逆力強，並有能力在需要時為新的投資和項目進一步籌集資金。

下圖顯示本集團過去五年的槓桿水平及履行利息償付責任的能力。



信貸評級

本集團致力維持投資級別的信貸評級，以確保穩定及較低的融資成本，並反映集團審慎的理財策略。年內，惠譽將集團的信貸評級由 BBB+ 上調至 A-，反映集團的強勁財務狀況。

	2018 年	2017 年
穆迪	A3	A3
標準普爾	BBB+	BBB+
惠譽	A-	BBB+

流動資金管理

於 2018 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行結存總值約 2,817 百萬港元（2017 年：2,662 百萬港元）。為保留資金流動性和提升利息收益，本集團投資 227 百萬港元（2017 年：737 百萬港元）於債務證券。

如需要進一步的流動資金，本集團可提取往來銀行所提供的備用承諾信貸。於 2018 年年底，該等信貸額度達 950 百萬港元（2017 年：950 百萬港元），使本集團可在有需要時獲得額外的流動資金。

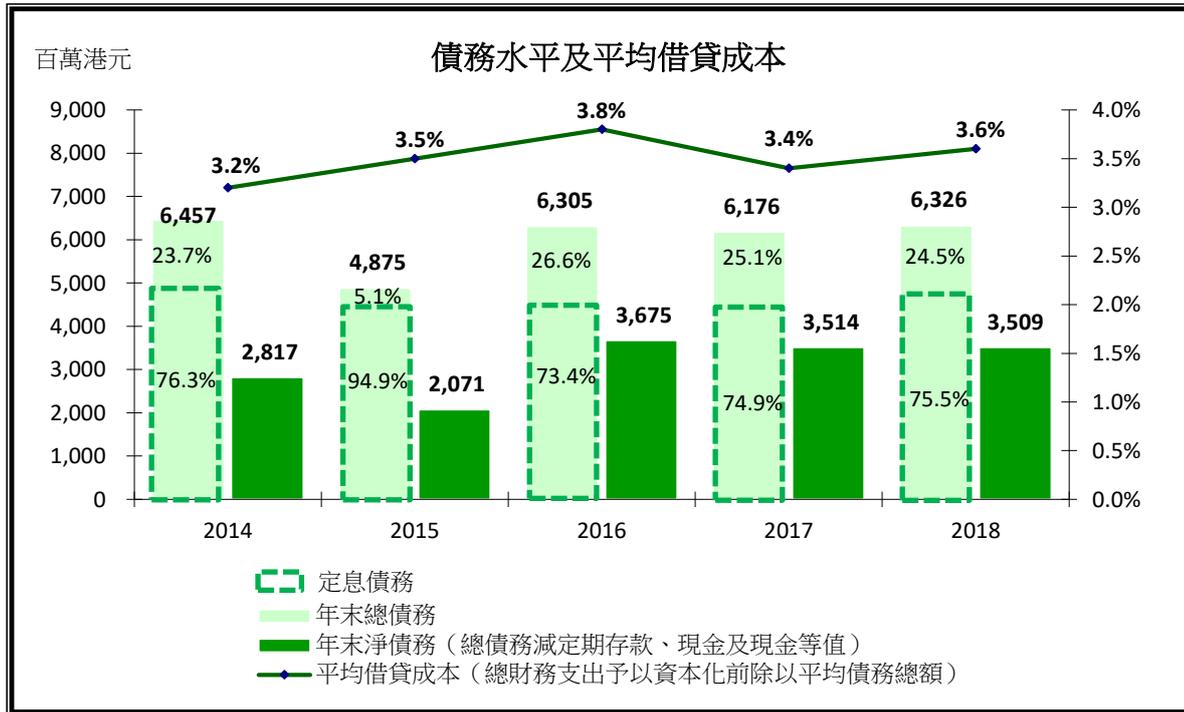
利率管理

定息債務比率由 2017 年年底的 74.9% 微升至 2018 年年底的 75.5%。2018 年，利率開始步入正常化週期，預計於 2019 年將繼續上調，但升幅會低於 2018 年。按目前的定息債務比率，我們相信本集團於管理借貸成本方面具備優勢。

¹ 淨債務與股東權益比率定義為借貸減定期存款、現金及現金等值後除以股東權益。

² 淨利息償付率定義為折舊前毛利減行政支出後再除以淨利息支出。

下圖分析本集團過去五年按總債務及淨債務、固定及浮動利率劃分的債務水平，連同平均借貸成本。



外匯管理

本集團盡量減低貨幣風險，亦不會透過外幣投機買賣來管理資產及負債。除了 300 百萬美元的定息票據（已以適當對沖工具對沖）外，本集團所有借貸均以港元為貨幣單位。而於 2013 年 1 月發行的 300 百萬美元定息票據亦已進行對沖，以將其有效轉換為港元。

至於投資方面的匯率風險，於 2018 年 12 月 31 日，本集團在現金、定期存款、債務證券及房地產基金的外幣結餘為 88 百萬美元（2017 年：131 百萬美元），其中 28 百萬美元（2017 年：70 百萬美元）已透過遠期外匯合約進行對沖。

其他匯率風險主要與上海項目的投資相關，這些未作對沖的匯率風險相等於 3,715 百萬港元的等值額（2017 年：3,779 百萬港元）或本集團總資產值之 4.3%（2017 年：4.6%）。

使用衍生工具

於 2018 年 12 月 31 日，所有未到期的衍生工具均主要用作對沖外匯風險。我們訂立了嚴謹的內部指引，以確保衍生工具用以管理本集團的庫務資產及負債的波動，或調整適當的風險水平。

交易方信貸風險

本集團將所有存款存放於信貸評級優異的銀行，並定期監察交易方風險。集團根據個別銀行的信貸評級和信貸風險，設定本身所承受的風險上限。

在進行任何對沖交易之前，本集團將確保其交易方具有良好的投資評級以控制信貸風險。為管理風險，本集團基本上按每個交易方的信貸質素，對各交易方設定經風險調整後之最高信貸限額。

財務資料

本集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度之全年業績已經由本公司審核及風險管理委員會審閱。載列於本公告截至 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日止年度之財務資料並不構成本公司於該兩個年度內的法定綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該等綜合財務報表。有關此等法定財務報表之進一步資料須按照香港公司條例第 436 條披露如下。

本公司已按照公司條例第 662(3)條，附表 6 第 3 部，遞交截至 2017 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及於適當時間遞交截至 2018 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書，該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就公司條例第 406(2)，407(2)或 407(3)條提出其他意見。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於業績初步公告中本集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤·關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對業績初步公告發表任何保證。

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
非流動資產			
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
		83,796	78,722
流動資產			
應收及其他應收款項	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
		3,247	3,398
流動負債			
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
		1,835	1,761
流動資產淨額		1,412	1,637
總資產減流動負債		85,208	80,359
非流動負債			
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
		7,571	7,358
資產淨額		77,637	73,001
資本及儲備			
股本		7,718	7,692
儲備		66,713	62,261
本公司擁有人應佔權益		74,431	69,953
非控股權益		3,206	3,048
權益總額		77,637	73,001

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
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
截至 2017 年 12 月 31 日止年度					
營業額					
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
分部收入	1,925	1,359	264	-	3,548
物業支出	(253)	(142)	(54)	-	(449)
分部溢利	1,672	1,217	210	-	3,099
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
除稅前溢利					4,097

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
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
基金投資					294
其他資產					4,366
綜合資產					<u>87,043</u>
於 2017 年 12 月 31 日					
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
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
截至 2017 年 12 月 31 日止年度					
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
					1,984

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	425	458
- 以往年度超額撥備	(2)	(2)
	423	456
遞延稅項	58	28
	481	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

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

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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
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	6,033	3,636

	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	501,942	283,181
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,046,691,720	1,045,779,022

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	2,536	242.40	242.29
經常性基本溢利	2,536	242.40	242.29

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：		
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	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>
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	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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
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。

附加資料

企業管治

本公司的董事會及管理層致力奉行高質素之企業管治。董事會所採納之企業管治政策，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。除符合適用法律規定之外，本公司持續按本地及國際的最佳應用準則檢討及提高企業管治水平。

本公司遵守上市規則附錄14所載之《企業管治守則》。董事會會因應集團發展的需要，不斷檢視其企業管治措施。有關本公司之企業管治措施詳情載於本公司網站www.hysan.com.hk。

企業責任及可持續發展

本集團於2006年發表首份企業責任/可持續發展報告。今年的報告是集團就貢獻社區及環境保護的工作所發表的第13份報告。

本集團之企業責任及可持續發展表現乃參照上市規則附錄27載列之「環境、社會及管治報告指引」而編制及載於「2018年可持續發展報告」內，當中所載資料已由香港品質保證局核實，並將會載於本公司網站www.hysan.com.hk。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄 10 中載列之標準守則作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於整個回顧年度內已遵守該標準守則之規定。

購回、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

人力資源政策

本集團希望招攬、挽留及培訓優秀員工，以達致本集團之目標。於 2018 年 12 月 31 日，本集團員工總數為 485 人（2017 年：482 人）。本集團的人力資源政策與企業目標一致，在於為股東的投資增值並取得增長。人力資源方案、培訓及發展詳情載於「2018 年可持續發展報告」內。

暫停辦理股份過戶登記

第二次中期股息將約於 2019 年 3 月 22 日（星期五）派發予於 2019 年 3 月 8 日（星期五）登記於股東名冊上的股東。股份過戶登記處將於 2019 年 3 月 8 日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。股息除淨日期為 2019 年 3 月 6 日（星期三）。如欲收取第二次中期股息，務請於 2019 年 3 月 7 日（星期四）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

股份過戶登記處亦將於 2019 年 5 月 10 日（星期五）至 2019 年 5 月 16 日（星期四）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席本公司應屆股東周年大會（「股東周年大會」）並於會上投票，務請於 2019 年 5 月 9 日（星期四）下午 4 時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送達於上述地址之本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司。

股東周年大會

股東周年大會將於 2019 年 5 月 16 日（星期四）假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室 N101（使用博覽道入口）舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站（www.hysan.com.hk）及聯交所發放發行人資訊的專用網站（www.hkexnews.hk），並約於 2019 年 3 月底寄發予股東。

承董事會命
主席
利蘊蓮

香港，2019 年 2 月 21 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮（主席）、卓百德**、范仁鶴**、劉遵義**、潘仲賢**、王靜瑛**、捷成漢*（楊子信為其替任董事）、利憲彬*（利蘊蓮為其替任董事）、利乾* 以及利子厚*。

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

本全年業績公告登載於本公司網站（www.hysan.com.hk）及聯交所發放發行人資訊的專用網站（www.hkexnews.hk）。2018 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2019 年 3 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。