

香港交易及結算所有限公司和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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

二〇一九年度全年業績公告

抵禦巨浪 克服困境

宏觀環境

- 面對全球及本地挑戰，香港經濟嚴重受壓。

香港物業摘要

- 已簽約住宅物業銷售額合共為港幣二百三十六億元，二〇一九年下半年銷售速度減慢。銷售額主要來自兩個大型「澳東 O'EAST」項目「MONTARA 及 GRAND MONTARA」與「MARINI 及 GRAND MARINI」。
- 市場對兩個「澳東 O'EAST」項目反應佳，預售 1,906 個單位，佔二〇一九年已簽約住宅物業銷售額 68%。
- 已預售但尚未確認入賬的銷售額達港幣三百二十五億元，提供收入前景（二〇一八年十二月三十一日：港幣二百六十七億元）。
- 集團於二〇一九年購入五幅地塊及於二〇二〇年二月成功投得日出康城第 12 期發展項目，集團香港發展物業之土地儲備增至七百五十萬平方呎。

集團業績

- 會德豐（綜合前）的淨負債比率改善至 9.9%。
- 集團基礎淨盈利為港幣一百二十四億元。年內物業貢獻增加，被發展物業減值撥備港幣四十九億元而部份抵銷。
- 第二次中期股息為每股港幣 1.050 元，與去年同期相同，二〇一九年度合共派發股息每股港幣 1.575 元。

集團業績

若不計入投資物業重估虧損及特殊項目，基礎盈利為港幣一百二十三億六千二百萬元（二〇一八年：港幣一百三十二億零八百萬元）。

股東應佔集團盈利為港幣九十一億七千三百萬元（二〇一八年：港幣一百七十二億三千九百萬元），每股盈利為港幣 4.48 元（二〇一八年：港幣 8.43 元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.525 元已於二〇一九年九月十七日派發。第二次中期股息每股港幣 1.050 元，將於二〇二〇年四月二十四日派發予在二〇二〇年四月七日名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇一九年度合共派發股息每股港幣 1.575 元（二〇一八年：港幣 1.550 元）。

業務評議

香港物業

二〇一九年已簽約住宅物業銷售額達港幣二百三十六億元，售出或預售 2,080 個單位。

回顧年內，集團推出兩個日出康城住宅項目「**MONTARA 及 GRAND MONTARA**」（日出康城第 7 期）與「**MARINI 及 GRAND MARINI**」（日出康城第 9 期），同屬「**澳東 O'EAST**」組合。推售反應理想，兩個項目合共預售 1,906 個單位，銷售所得為港幣一百六十一億元，佔已簽約住宅物業銷售額 68%。

MONTARA 及 GRAND MONTARA 由兩座高層住宅大樓組成，於第二季推出預售，三日內旋即售出全部 1,120 個單位，銷售所得為港幣九十八億元。

上半年銷售勢頭強勁，惟第三季推出預售的 **MARINI 及 GRAND MARINI** 的銷情稍為放緩。該項目於二〇一九年共預售 786 個單位，銷售所得為港幣六十三億元，推售單位的銷售率為 82%。

截至二〇二〇年二月底，上述兩個項目連同較早前推售的 **MALIBU**（日出康城第 5 期）為「澳東 O'EAST」組合帶來合共港幣三百一十九億元的銷售額，售出超過 3,500 個單位。該等項目以都市生活為主題，信步可達佔地 480,000 平方呎、即將開幕的港鐵商場「THE LOHAS 康城」，往返港鐵康城站和未來的交通連接線路（例如將軍澳跨灣連接路和將軍澳－藍田隧道）亦非常便利。此外，該等項目附有設備完善的私人會所，各會所均配備 24 小時健身室、游泳池及多項其它設施。

確認入賬的香港發展物業銷售額增加至港幣一百三十七億元，二〇一八年則為港幣九十七億元。於年內確認入賬的主要大型項目為 **MONTEREY** 和 **OASIS KAI TAK**。香港物業總計的已預售但尚未確認入賬銷售額由二〇一八年年底的港幣二百六十七億元增加至港幣三百二十五億元。

目前有四個大型項目計劃進行銷售，遍布不同地點。本集團「澳東 O'EAST」組合第三個發展項目的最後一期 **OCEAN MARINI** 已於二〇二〇年三月上旬推出市場。其它發展項目包括觀塘**茜發道**、啟德**新九龍內地段第 6564 號**及西九龍**興華街**。與此同時，存貨單位之銷售亦按計劃進行。

土地儲備

年內集團繼續補充市區土地儲備，購入了五幅**啟德**用地，應佔總樓面面積為一百六十萬平方呎。截至二〇一九年十二月底，集團香港發展物業之土地儲備微增至六百六十萬平方呎（二〇一八年十二月：六百三十萬平方呎）。集團在二〇二〇年二月成功投得「澳東 O'EAST」組合**日出康城第 12 期**發展項目後，土地儲備進一步增至七百五十萬平方呎。集團致力選擇性地補充合適土地，以維持充足儲備。

啟德勢必成為充滿活力、自給自足的社區，生活時尚、消閒、運動及醫療保健基礎設施一應俱全。其 24 公頃都會公園、啟德體育園及面向維港的 11 公里海濱長廊為啟德社區帶來獨特面貌。此外，隨着沙中綫於二〇二〇年二月開通，由啟德往返其它核心區域的交通非常便利。待中九龍幹線竣工後，啟德的交通網絡將更趨完善。

企業社會責任與「社、企共勉」

社區福祉是集團在作商業決策時的主要考慮因素之一。集團支持多個企業社會責任項目及計劃，範疇涵蓋教育、社區、可持續發展及生活時尚。

教育

集團的「社、企共勉」旗艦項目「**學校起動**」計劃旨在協助中學生擴闊視野及為日後就業作好準備、發揮潛能。計劃目前有 68 個合作夥伴，舉辦各式各樣充實增益活動，迄今已惠及香港 76 間中學超過 70,000 名學生。二〇一九年夏天，有六名參與年度「**職場體驗計劃**」的學生獲派往集團不同部門工作。在計劃最後一日舉行的嘉許禮上，參與計劃的學生與集團管理層、師友及校長分享實習期間所獲的寶貴經歷。

集團致力培育年輕設計人材。集團藉「**會德豐室內設計實習 (WIND)**」年度計劃，資助室內設計畢業生赴海外室內設計公司實習，接觸其它文化，成為更多元的專業人材。二〇一九年七月，薩凡納藝術設計大學及 Insight School 兩名畢業生各獲港幣 120,000 元資助，到海外實習擴闊視野。

社區

集團冀善用已有的技能、專長和資源，促成惠及整體社會的倡議，解決社區需求。二〇一九年十二月，會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）宣布向兩家非牟利機構以象徵式租金借出土地，意向提供約 2,000 個過渡性房屋單位，計劃須待監管及諮詢機構批准方可落實。土地以港幣一元借出予香港社會服務聯會及九龍樂善堂，借出年期為八年。

會德豐地產會支援前期土地轉換規劃申請等相關程序。項目融合環保及可持續發展元素，為住戶提供和諧的生活空間。

可持續發展

集團加強力度將辦公室、管理物業和建築地盤對環境的影響減至最低。集團被納入恒生可持續發展企業基準指數成份股，反映集團對可持續發展的努力。

生活時尚

為鼓勵和培育有潛質的攝影師，一年一度與《國家地理》雜誌合辦的全球攝影比賽「**國家地理會德豐香港攝影大賽**」已於二〇一九年十月開始徵件，主題為「香港故事：自然、城市和人物」，歡迎參賽者以相機或手機攝影，發掘香港無法言傳的面貌與故事。

附屬公司

會德豐有限公司是持有九龍倉集團有限公司和九龍倉置業地產投資有限公司超過百分之五十股權的股東。以下匯報該兩間公司於二〇一九年的業務表現。

九龍倉集團有限公司 (「九龍倉」)

九龍倉為會德豐的主要上市附屬公司，其業務以物業為主，包括香港和中國內地之投資物業、發展物業及酒店業務。

九龍倉本年度之基礎淨盈利減少 58%至港幣二十七億元。

內地投資物業收入增加 14%至港幣三十九億元，營業盈利增加 23% 至港幣二十三億元。二〇一九年為長沙國金中心首個全年營運的年度，年內收入和營業盈利分別達港幣八億一千萬元和港幣三億二千五百萬元。至於另一大型綜合項目成都國際金融中心，收入上升 11%至港幣十七億元，營業盈利增加 21%至港幣九億四千七百萬元。長沙國金中心、成都國際金融中心及重慶國金中心內的商場出租率高企，達 97%或以上。

即使中國內地優質物業之基本需求仍然穩定，惟因政府嚴控售價，導致須為土地儲備作出財務撥備，令發展物業盈利貢獻減少 85%。如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，年內確認入賬收入降至港幣一百四十八億元。營業盈利降至港幣四十九億元，營業利潤保持穩健，達 33%。應佔已簽約銷售額合共人民幣一百九十九億元，涉及四千五百個單位。於二〇一九年十二月三十一日，未確認銷售額增至人民幣二百七十四億元。

九龍倉的山頂物業組合為一系列超級豪華、高尚及罕有府邸，提高奢華生活的標準。尊貴豪宅 **MOUNT NICHOLSON** 買家需求持續，銷情理想，二〇一九年售出四幢洋房和三個分層單位，已簽約銷售額合共港幣四十二億元，平均呎價為港幣 96,000 元。項目對香港發展物業已簽約銷售額繼續作出主要貢獻。除山頂物業組合外，發展物業還包括九龍塘住宅項目及九龍東臨海組合。九龍倉目前在中國內地、香港及菲律賓管理十七間酒店，以馬哥孛羅五星級酒店品牌及尼依格羅豪華酒店品牌經營。

九龍倉置業地產投資有限公司 (「九龍倉置業」)

九龍倉置業為會德豐另一間主要上市附屬公司，是以香港零售物業為主的優質投資物業公司。旗下香港投資物業／酒店組合包括海港城、時代廣場、荷里活廣場、卡佛大廈、會德豐大廈及美利酒店。於二〇一九年十二月，九龍倉置業向會德豐有限公司之前全資附屬公司購入兩項位於新加坡享負盛名的烏節路購物地帶中心的優質物業，即會德豐廣場和 Scotts Square。

九龍倉置業是年基礎淨盈利減少至港幣九十八億元。

持續的不確定因素及嚴峻市況拖低零售組合的整體表現。投資物業的收入及營業盈利分別微跌至港幣一百四十三億元及港幣一百二十五億元。對九龍倉置業作出最大收入貢獻的海港城（包括酒店）收入下跌至港幣一百一十六億元。時代廣場和荷里活廣場的收入分別為港幣二十八億元及港幣五億五千二百萬元。

由於位置優越及具成本效益，會德豐大廈和卡佛大廈的出租率仍然高企。中環組合的收入增加至港幣四億九千五百萬元，營業盈利增加至港幣四億三千一百萬元。

旅遊業同樣面對逆境，訪港旅客人數自年中開始大幅下跌。故此海港城三間酒店馬哥孛羅香港酒店、港威酒店和太子酒店的總收入下調 22%至港幣十二億元，營業盈利則下調 47%至港幣二億五千萬萬元。

附註：緊隨「選擇性股本削減計劃」，私有化會德豐地產（新加坡）有限公司已於二〇一九年十一月完成。

財政年度完結後事項

公告－協議安排計劃

於二〇二〇年二月二十七日，已刊發一份有關 Admiral Power Holdings Limited 建議以協議安排方式私有化會德豐有限公司之聯合公告，詳情請於本公司的企業網站參閱日期為二〇二〇年二月二十七日的公告。

財務評議

(I) 二〇一九年度業績評議

會德豐（未綜合九龍倉及九龍倉置業業績）

會德豐（綜合前）是年收入為港幣一百四十億二千六百萬元，較去年同期高出港幣三十九億四千六百萬元或39%。基礎淨盈利為港幣三十六億六千九百萬元，增加54%（二〇一八年：港幣二十三億七千五百萬元），部分原因基於採納《財報準則》第15號而致使確認時間轉變。《財報準則》第15號是一項自二〇一八年一月起開始生效的新會計政策，主要關於銷售額確認時點，由在發出入伙紙時確認過渡至在法定轉讓完成時確認，致使銷售額確認時間可延期超過半年。

會德豐集團

集團基礎淨盈利為港幣一百二十三億六千二百萬元或減少 6%（二〇一八年：港幣一百三十二億零八百萬元），主要因為就集團的附屬公司、聯營公司和合營公司所持有的若干香港和中國內地發展物業作出減值撥備港幣四十九億二千七百萬元，這又因中國內地投資物業盈利增加、出售澳南商場組合所得收益及《財報準則》第 15 號對香港發展物業的影響而被局部抵銷。

股東應佔集團盈利減少 47%至港幣九十一億七千三百萬元（二〇一八年：港幣一百七十二億三千九百萬元）。若不計入投資物業公允價值收益或虧損，集團應佔盈利增加 8%至港幣一百二十七億八千二百萬元（二〇一八年：港幣一百一十七億九千六百萬元），主要因為二〇一八年重新分類一間聯營公司而產生非經常性虧損，這又因集團基礎淨盈利減少而被局部抵銷。

收入及營業盈利

集團收入保持相對穩定，達至港幣四百八十五億一千九百萬元（二〇一八年：港幣四百八十四億九千萬元），集團營業盈利則增加 9%至港幣二百七十二億四千三百萬元（二〇一八年：港幣二百四十九億三千四百萬元），主要受中國內地投資物業帶動、上述《財報準則》第 15 號的影響及集團擴大投資組合後的利息收入增加所致，這又因中國內地發展物業盈利貢獻減少而被局部抵銷。假如沒有《財報準則》第 15 號，回顧年內的集團營業盈利則為港幣二百七十五億六千二百萬元或減少 3%。

投資物業

投資物業收入及營業盈利雙雙微升 2%，分別達至港幣一百八十七億五千四百萬元（二〇一八年：港幣一百八十三億二千六百萬元）及港幣一百五十一億七千七百萬元（二〇一八年：港幣一百四十八億二千五百萬元）。香港的收入及營業盈利分別微跌 0.3%及 0.4%。目前經濟狀況差，是年第四季尤甚，時代廣場的收入及營業盈利分別下跌 3%及 2%，海港城表現僅持平。中國內地方面，收入及營業盈利分別增加 14%及 23%，完全受惠於內地組合不斷擴大的推動力，尤其是成都國際金融中心及開始作出回報的長沙國金中心，收入分別增加 13%及 92%。

發展物業

發展物業收入減少6%至港幣二百一十九億八千二百萬元（二〇一八年：港幣二百三十二億八千三百萬元），營業盈利增加11%至港幣九十三億三千六百萬元（二〇一八年：港幣八十四億零四百萬元）。

香港方面，在 OASIS KAI TAK 及 MONTEREY 住宅單位交付帶動下，確認入賬的物業銷售額增加 41%至港幣一百三十七億一千四百萬元（二〇一八年：港幣九十七億四千萬元），營業盈利增加 101%至港幣五十五億三千一百萬元（二〇一八年：港幣二十七億五千四百萬元）。

中國內地方面，確認入賬的物業銷售額減少 41%至港幣七十九億三千萬元（二〇一八年：港幣一百三十四億七千八百萬元）。由於落成及確認入賬的項目減少，營業盈利減少 36%至港幣三十五億九千四百萬元（二〇一八年：港幣五十五億九千六百萬元）。

酒店

酒店收入減少 11%至港幣二十億三千七百萬元（二〇一八年：港幣二十二億八千四百萬元），營業盈利減少 67%至港幣一億一千四百萬元（二〇一八年：港幣三億四千五百萬元）。香港方面，下半年經營環境困難，海港城三間馬哥孛羅酒店及會所的營業盈利倒退 47%，而美利酒店則仍然錄得營業虧損。中國內地方面，營業盈利下跌乃主要因為長沙尼依格羅酒店錄得啟動虧損及酒店管理費減少。

物流

物流收入減少 1%至港幣二十五億九千七百萬元（二〇一八年：港幣二十六億一千六百萬元），營業盈利減少 14%至港幣五億一千三百萬元（二〇一八年：港幣五億九千七百萬元），主要因為現代貨箱碼頭有限公司在香港所處理的吞吐量減少。

投資及其它

投資及其它收入增加 54%至港幣三十四億六千五百萬元（二〇一八年：港幣二十二億四千五百萬元），營業盈利增加 82%至港幣二十七億七千八百萬元（二〇一八年：港幣十五億二千四百萬元），是集團擴大投資組合後的投資收入（包括股息）增加所致。

投資物業之公允價值（虧損）／收益

集團的投資物業組合於二〇一九年十二月三十一日的賬面值為港幣三千三百六十八億元（二〇一八年：港幣三千四百一十五億元），大致上全部投資物業按當日獨立估值並以公允價值報值。扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，年內產生應佔重估淨虧損港幣三十六億零九百萬元（二〇一八年：收益港幣五十四億四千三百萬元），已計入綜合收益表內。

其它支出淨額

其它支出淨額為港幣二十八億三千七百萬元（二〇一八年：港幣十八億九千四百萬元），主要包括為香港及中國內地若干發展物業項目作出的減值撥備，並被出售澳南商場組合所得收益而局部抵銷。二〇一八年其它支出淨額主要包括重新分類一間聯營公司 Hotel Properties Limited（「HPL」）而產生的虧損及匯兌虧損淨額。

財務支出

財務支出為港幣二十二億八千六百萬元（二〇一八年：港幣十五億九千九百萬元）。若不計入跨貨幣及利率掉期合約的按市價入賬未變現收益港幣一億四千一百萬元（二〇一八年：港幣三億四千三百萬元）及未扣除撥作資產成本港幣十五億二千九百萬元（二〇一八年：港幣十二億一千三百萬元），財務支出增加 25%至港幣三十九億五千六百萬元（二〇一八年：港幣三十一億五千五百萬元），而在扣除撥作資產成本後的財務支出則增加 25%至港幣二十四億二千七百萬元（二〇一八年：港幣十九億四千二百萬元）。集團年內實際借貸年息率為 3.1%（二〇一八年：2.7%）。

所佔聯營公司及合營公司業績

所佔聯營公司盈利減少 74%至港幣四億一千二百萬元（二〇一八年：港幣十五億八千五百萬元），主要因為前聯營公司 HPL 自二〇一八年年末重新分類為其它長線投資後缺乏盈利貢獻，以及中國內地發展物業項目的盈利貢獻減少，加上中國內地若干發展物業項目錄得減值虧損。

所佔合營公司盈利減少 61%至港幣四億九千七百萬元（二〇一八年：港幣十二億七千九百萬元），主要因為香港 MOUNT NICHOLSON 的盈利貢獻減少及中國內地若干發展物業項目錄得減值虧損。

所得稅

稅項支出為港幣六十一億一千萬元（二〇一八年：港幣六十六億三千萬元），包括為中國內地投資物業公允價值收益作出的遞延稅項撥備港幣七億三千六百萬元（二〇一八年：港幣五億二千二百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則減少 12%至港幣五十三億七千四百萬元（二〇一八年：港幣六十一億零八百萬元），主要因為中國內地發展物業之營業盈利減少，這又因香港發展物業及中國內地投資物業之營業盈利增加而被局部抵銷。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔盈利減少 71%至港幣二十八億一千九百萬元（二〇一八年：港幣九十六億三千一百萬元）。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少 47%至港幣九十一億七千三百萬元（二〇一八年：港幣一百七十二億三千九百萬元）。按二十億四千八百萬股已發行普通股加權平均數計算，每股盈利為港幣 4.48 元（二〇一八年：按二十億四千六百萬股已發行普通股計算，每股盈利為港幣 8.43 元）。

若不計入應佔投資物業重估虧損淨額港幣三十六億零九百萬元（二〇一八年：收益港幣五十四億四千三百萬元），股東應佔集團盈利則增加 8%至港幣一百二十七億八千二百萬元（二〇一八年：港幣一百一十七億九千六百萬元）。

茲將來自會德豐旗下各個集團的股東應佔集團盈利分析如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
基礎淨盈利來自：		
會德豐（綜合前）	3,669	2,375
九龍倉集團	1,764	4,154
九龍倉置業集團	6,243	6,226
其它	686	453
基礎淨盈利	12,362	13,208
特殊項目之應佔金額（例如重新分類 HPL 之虧損、若干金融工具按市價入賬及匯兌收益／（虧損）等）	420	(1,412)
未計入投資物業重估（虧損）／收益前盈利	12,782	11,796
投資物業重估（虧損）／收益（扣除遞延稅項後）	(3,609)	5,443
股東應佔盈利	9,173	17,239

九龍倉於截至二〇一九年十二月三十一日止年度的股東應佔盈利減少至港幣三十三億八千六百萬元（二〇一八年：港幣六十六億二千三百萬元）。

九龍倉置業於截至二〇一九年十二月三十一日止年度的股東應佔盈利減少至港幣三十九億二千八百萬元（二〇一八年：港幣一百八十億二千七百萬元）。

附註：自二〇一九年十一月起，隨「選擇性股本削減計劃」完成後，會德豐地產（新加坡）有限公司成為一間私人有限公司。

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益與總權益

截至二〇一九年十二月三十一日，股東權益增加 7%至港幣二千六百八十億元（二〇一八年：港幣二千五百一十一億元），或按二十億四千九百萬股已發行股份計算，每股港幣 130.81 元（二〇一八年：按二十億四千八百萬股已發行股份計算，每股港幣 122.60 元）。

若計入非控股股東權益，集團的總權益則增加 1%至港幣三千九百三十七億元（二〇一八年：港幣三千八百九十五億元）。

資產及負債

集團的總資產為港幣六千零九十四億元（二〇一八年：港幣五千九百二十六億元）。總營業資產（即不包括銀行存款和現金、金融資產及遞延稅項資產）增加至港幣五千二百七十七億元（二〇一八年：港幣五千二百一十八億元）。

按地域分布，集團於中國內地的營業資產（主要為物業及貨櫃碼頭）減少至港幣一千三百九十五億元（二〇一八年：港幣一千四百四十五億元），佔集團總營業資產 26%（二〇一八年：28%）。

投資物業

集團的投資物業組合（包括在集團總營業資產內）微跌港幣四十七億元至港幣三千三百六十八億元（二〇一八年：港幣三千四百一十五億元），佔總營業資產 64%（二〇一八年：65%）。香港的海港城（不包括三間酒店）及時代廣場合共價值港幣二千二百九十一億元，佔投資物業組合價值 68%。

擬作出售的物業

於二〇一九年十二月三十一日發展中或持有擬作出售的物業為港幣九百二十二億元（二〇一八年：港幣九百一十四億元），主要包括香港物業港幣五百六十八億元及中國內地物業港幣三百五十四億元。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益為港幣五百七十七億元（二〇一八年：港幣五百零六億元），主要是於中國內地和香港進行的多個發展物業項目。

出售物業定金

出售物業定金為港幣三百零七億元（二〇一八年：港幣二百四十八億元），乃香港和中國內地待確認為收入的已簽約銷售額之定金。

其它長線投資

其它長線投資達港幣四百六十七億元（二〇一八年：港幣四百二十六億元），主要包括集團於綠城中國控股有限公司的策略性投資港幣五十二億元，以及一個由藍籌股組成的組合港幣四百一十五億元，具長線增長潛力並提供合理回報。該組合整體表現與市場相符，且沒有單一投資個別地對集團總資產而言為重大者。該等投資按市價入賬而產生港幣七十二億元的應佔盈餘淨額（二〇一八年：虧損港幣五十億元），已反映於其它全面收益內，其中合共港幣九億元在除列時被回收至保留盈利，將二〇一八年年終累積的港幣三十二億元的應佔負結餘扭轉為二〇一九年年終的應佔盈餘港幣三十一億元。

負債及負債比率

集團於二〇一九年十二月三十一日的負債淨額減少 5%或港幣四十八億元至港幣八百八十二億元（二〇一八年：港幣九百三十億元）。負債淨額是由港幣一千二百五十九億元債務減港幣三百七十七億元銀行存款及現金所得。茲將各集團的負債淨額分析如下：

負債／(現金)淨額	二〇一九年 港幣十億元	二〇一八年 港幣十億元
會德豐（綜合前）	26.6	32.6
九龍倉集團	19.0	25.6
九龍倉置業集團	42.6	39.4
其它	—	(4.6)
集團總額	<u>88.2</u>	<u>93.0</u>

若不計入九龍倉集團和九龍倉置業集團的負債淨額及其它集團的現金淨額（該等淨額對本公司及其旗下全資附屬公司皆無追索權），會德豐（綜合前）的負債淨額則減少港幣六十億元至港幣二百六十六億元（二〇一八年：港幣三百二十六億元）。

於二〇一九年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率（綜合計算）下降至22.4%（二〇一八年：23.9%）。若不計入九龍倉集團及九龍倉置業集團的負債／現金淨額，會德豐（綜合前）的負債淨額與股東權益的比率（按應佔資產淨值計算）則下降至9.9%（二〇一八年：13.0%）。

財務及備用信貸額

集團於二〇一九年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債務證券合共為港幣一千九百二十億元（二〇一八年：港幣一千八百四十七億元），當中港幣一千二百五十九億元（二〇一八年：港幣一千二百一十八億元）已被提取。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
會德豐（綜合前）	65.5	34.1	31.4
九龍倉集團	77.1	46.3	30.8
九龍倉置業集團	49.4	45.5	3.9
集團總額	<u>192.0</u>	<u>125.9</u>	<u>66.1</u>

上述負債中，為數港幣一百七十四億元（二〇一八年：港幣一百六十七億元）的負債以賬面值合共港幣六百零九億元（二〇一八年：港幣五百五十二億元）的若干發展物業、投資物業和物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務主要以美元、港元和人民幣為本位。該等借款主要用於為集團的物業和港口投資提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及外匯波動。

為有利於集團進行業務和投資活動，集團繼續持有大量餘裕現金（主要以人民幣、港元、美元和新加坡元為本位）及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況。集團亦持有一個上市投資組合，於二〇一九年十二月三十一日的總市值為港幣四百四十四億元（二〇一八年：港幣四百一十三億元），該投資組合可在有需要時即時變現供集團使用。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧年內，集團的營業現金流入為港幣二百五十五億元（二〇一八年：港幣二百四十四億元）。加上為數港幣四十一億元（二〇一八年：港幣二百零八億元）的營運資金及其它變動，營業業務淨現金流入為港幣二百一十四億元（二〇一八年：港幣三十六億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百零五億元（二〇一八年：港幣三百零八億元），主要是扣除出售其它長線投資及投資物業的所得款項後用於增購附屬公司權益和投資於合營公司的現金。

主要資本性與發展開支及承擔

茲將二〇一九年集團的主要資本性與發展開支（聯營公司和合營公司的應佔開支包括在內）分析如下：

A. 二〇一九年主要資本性與發展開支

	香港／其它 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐（綜合前）			
投資物業	96	—	96
發展物業	23,396	—	23,396
	23,492	—	23,492
九龍倉集團			
投資物業	330	74	404
發展物業	5,067	8,808	13,875
非物業及其它	77	31	108
	5,474	8,913	14,387
九龍倉置業集團			
投資物業	344	260	604
發展物業	—	1,488	1,488
非物業及其它	41	43	84
	385	1,791	2,176
按分部分析：			
投資物業	770	334	1,104
發展物業	28,463	10,296	38,759
非物業及其它	118	74	192
集團總額	29,351	10,704	40,055

- i. 會德豐（綜合前）物業項目的開支為港幣二百三十五億元，主要包括香港物業項目的地價及建築費用開支。
- ii. 九龍倉的開支合共為港幣一百四十四億元，主要包括香港和中國內地物業項目的地價及建築費用開支。
- iii. 九龍倉置業的開支為港幣二十二億元，主要包括香港和中國內地物業項目的建築費用開支。

B. 資本性與發展開支承擔

於二〇一九年十二月三十一日，集團在未來數年的主要資本性與發展開支承擔估計為港幣四百五十億元，當中港幣二百二十六億元已承擔。茲將承擔按分部（聯營公司和合營公司的應佔承擔包括在內）分析如下：

	於二〇一九年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
會德豐（綜合前）			
發展物業	8,166	8,879	17,045
九龍倉集團			
投資物業	833	148	981
發展物業	9,260	8,841	18,101
非物業及其它	3,140	57	3,197
	13,233	9,046	22,279
九龍倉置業集團			
投資物業	209	1,023	1,232
發展物業	968	3,371	4,339
非物業及其它	11	109	120
	1,188	4,503	5,691
按分部分析：			
投資物業	1,042	1,171	2,213
發展物業	18,394	21,091	39,485
非物業及其它	3,151	166	3,317
集團總額	22,587	22,428	45,015
按地域分析：			
香港投資物業	799	871	1,670
香港發展物業	8,639	8,879	17,518
中國投資物業	241	300	541
中國發展物業	9,755	12,212	21,967
其它	2	—	2
物業總額	19,436	22,262	41,698
非物業及其它	3,151	166	3,317
集團總額	22,587	22,428	45,015

- i. 會德豐（綜合前）為數港幣一百七十億元的承擔主要涉及香港發展物業的地價及建築費用。

- ii. 九龍倉為數港幣二百二十三億元的承擔主要包括發展物業和投資物業的地價及建築費用港幣一百九十一億元。
- iii. 九龍倉置業為數港幣五十七億元的承擔主要包括發展物業和投資物業的建築費用港幣五十六億元。
- iv. 承擔及計劃開支將由各集團的內部財務資源（包括餘裕現金、營運帶來的現金流），以及銀行和其它借款及預售收益撥付。其它可挪用資源包括其它長線投資。

(III) 人力資源

於二〇一九年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 12,500 人，其中包括約 2,300 名受僱於集團管理的經營業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表
截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
收入	2	48,519	48,490
直接成本及營業費用		(17,220)	(19,435)
銷售及推銷費用		(1,593)	(1,513)
行政及公司費用		(1,493)	(1,667)
未扣除折舊、攤銷、 利息及稅項前的營業盈利		28,213	25,875
折舊及攤銷	3	(970)	(941)
營業盈利	2 及 3	27,243	24,934
投資物業之公允價值（減少）／增加		(4,927)	9,195
其它支出淨額	4	(2,837)	(1,894)
		19,479	32,235
財務支出	5	(2,286)	(1,599)
所佔除稅後業績：			
聯營公司		412	1,585
合營公司		497	1,279
除稅前盈利		18,102	33,500
所得稅	6	(6,110)	(6,630)
是年盈利		11,992	26,870
應佔盈利：			
股東		9,173	17,239
非控股股東權益		2,819	9,631
		11,992	26,870
每股盈利	7		
基本		港幣 4.48 元	港幣 8.43 元
攤薄		港幣 4.47 元	港幣 8.41 元

綜合全面收益表
截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
是年盈利	11,992	26,870
其它全面收益		
其後可能須重新分類為盈利或虧損的項目：		
折算香港以外業務匯兌虧損	(2,084)	(4,027)
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	(507)	(1,088)
債券投資之收益／(虧損)淨額：	25	(15)
公允價值變動	36	(21)
處置時將投資重估儲備撥至損益內	(11)	6
其它	8	1
不會重新分類為盈利或虧損的項目：		
上市股本投資之公允價值變動	9,777	(7,076)
是年其它全面收益	7,219	(12,205)
是年全面收益總額	19,211	14,665
應佔全面收益總額：		
股東	14,718	9,168
非控股股東權益	4,493	5,497
	19,211	14,665

綜合財務狀況表
二〇一九年十二月三十一日

	附註	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		336,819	341,466
物業、廠房及設備		20,945	21,970
聯營公司權益		19,971	21,390
合營公司權益		37,740	29,161
其它長線投資		46,749	42,645
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		1,179	1,116
衍生金融工具資產		502	282
其它非流動資產		743	1,032
		<u>464,946</u>	<u>459,360</u>
流動資產			
擬作出售的物業		92,231	91,433
存貨		16	13
貿易及其它應收賬項	9	14,491	10,002
衍生金融工具資產		64	171
銀行存款及現金		37,665	28,824
		<u>144,467</u>	<u>130,443</u>
分類為持作出售之非流動資產		—	2,821
		<u>144,467</u>	<u>133,264</u>
總資產			
		<u>609,413</u>	<u>592,624</u>
非流動負債			
衍生金融工具負債		(562)	(682)
遞延稅項負債		(14,947)	(13,984)
其它遞延負債		(333)	(331)
銀行借款及其它借款		(102,436)	(106,863)
		<u>(118,278)</u>	<u>(121,860)</u>
流動負債			
分類為持作出售之非流動資產直接相關之負債		—	(11)
貿易及其它應付賬項	10	(36,073)	(34,916)
出售物業定金		(30,676)	(24,780)
衍生金融工具負債		(165)	(490)
應付稅項		(7,061)	(6,121)
銀行借款及其它借款		(23,447)	(14,968)
		<u>(97,422)</u>	<u>(81,286)</u>
總負債			
		<u>(215,700)</u>	<u>(203,146)</u>
資產淨額			
		<u>393,713</u>	<u>389,478</u>
資本及儲備			
股本	11	3,764	3,724
儲備		264,240	247,353
股東權益		<u>268,004</u>	<u>251,077</u>
非控股股東權益		<u>125,709</u>	<u>138,401</u>
權益總額		<u>393,713</u>	<u>389,478</u>

財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

本財務資料摘錄自綜合財務報表，是按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港《公司條例》（香港法例第622章）的規定編製。財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。

除以下提及的變動外，編製財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒佈若干新訂及經修訂之財報準則，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
《會計準則》第28號（經修訂）	聯營公司及合營公司投資
《財報準則》2015-2017年系列年度之改進	

此等發展對集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的業績或財務狀況並無重大影響。

《財報準則》第16號 - 租賃

《財報準則》第16號取代《會計準則》第17號「租賃」及相關詮釋、香港（國際財務報告詮釋委員會）第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、香港（常設詮釋委員會）第15號「經營租賃－優惠」及香港（準則詮釋委員會）－第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。其為承租人引入單一會計模式，當中要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債（除租賃期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）及低價值資產租賃外）。出租人的會計處理方法繼續沿用《會計準則》第17號的規定，相關要求基本維持不變。

《財報準則》第16號亦引入其它定性及定量披露規定，旨在使財務報表使用者能評估租賃對實體財務狀況，財務表現及現金流量的影響。

由於本集團作為承租人並無任何重大租賃安排（除本集團註冊擁有權益的租賃土地及物業外），本集團認為該租賃安排對本集團的業績（包括分部業績）、財務狀況和現金流量並無重大財務影響。

採納《財報準則》第16號後，本集團以往會計政策變動的性質及影響之進一步詳情如下：

(a) 租賃的新定義

租賃定義之變動主要涉及控制權的概念。《財報準則》第16號根據客戶是否在一段時間內控制已識別資產的使用（可能依據一定的使用量來釐定）來界定租賃。若客戶既有權主導已識別資產的使用，並有權獲得因使用已識別資產所產生的絕大部分經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

租賃定義之變動對本集團的租賃安排並沒有任何重大影響。

(b) 租賃投資物業

根據《財報準則》第16號，若租賃物業以賺取租金收入及／或作資本增值（「租賃投資物業」）而持有，本集團須對該等租賃物業作為投資物業進行會計處理。因本集團已在較早前選擇採用《會計準則》第40號 — 投資物業對截至二〇一八年十二月三十一日作為投資目的而持有的所有租賃物業進行會計處理，故採用《財報準則》第16號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。因此，該等租賃投資物業繼續以公允價值列報。

本集團並無採用任何在當前會計年度尚未生效之新訂準則及詮釋。

本全年業績公告內所載的二〇一九年及二〇一八年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司該等年度的法定年度財務報表，惟摘錄自該等財務報表。《公司條例》第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多資料如下：

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二〇一八年十二月三十一日止年度財務報表，並會在適當時候遞交截至二〇一九年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司的核數師已就該兩個年度的財務報表作出報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店和物流。本集團並沒有把經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括投資物業的租賃。現時本集團之物業組合包括主要位於香港、中國內地及新加坡的商場、寫字樓及服務式住宅。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港、中國內地和新加坡的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括亞太區的酒店業務，由九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）經營。

物流分部主要包括由現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）於香港及中國內地營運的貨櫃碼頭業務、香港空運貨站有限公司及其它公共運輸營運。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部之間的定價一般是按公平原則釐訂。

分部營業資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟銀行存款及現金、若干其它長線投資、遞延稅項資產及衍生金融資產除外。

收入及支出的分配乃參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊而作出。

(a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣 百萬元	營業盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允價 值(減少) ／增加 港幣 百萬元	其它支出 淨額 港幣 百萬元	財務支出 港幣 百萬元	所佔 聯營公司 除稅後 業績 港幣 百萬元	所佔 合營公司 除稅後 業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
截至二〇一九年 十二月三十一日止年度								
投資物業	18,754	15,177	(4,927)	635	(1,197)	-	111	9,799
香港	14,509	12,648	(5,673)	635	(1,000)	-	-	6,610
中國內地	3,924	2,310	781	-	(197)	-	111	3,005
新加坡	321	219	(35)	-	-	-	-	184
發展物業	21,982	9,336	-	(3,738)	(362)	181	382	5,799
香港	13,714	5,531	-	(1,487)	(320)	-	562	4,286
中國內地	7,930	3,594	-	(2,251)	(42)	181	(180)	1,302
新加坡	338	211	-	-	-	-	-	211
酒店	2,037	114	-	(155)	(46)	2	3	(82)
物流	2,597	513	-	(49)	(208)	229	1	486
碼頭	2,584	500	-	(8)	(208)	145	1	430
其它	13	13	-	(41)	-	84	-	56
分部之間的收入	(316)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	45,054	25,140	(4,927)	(3,307)	(1,813)	412	497	16,002
投資及其它	3,465	2,778	-	470	(473)	-	-	2,775
公司費用	-	(675)	-	-	-	-	-	(675)
集團總額	48,519	27,243	(4,927)	(2,837)	(2,286)	412	497	18,102

截至二〇一八年
十二月三十一日止年度

投資物業	18,326	14,825	9,195	23	(1,048)	-	95	23,090
香港	14,549	12,704	8,803	-	(835)	-	-	20,672
中國內地	3,429	1,872	568	23	(213)	-	95	2,345
新加坡	348	249	(176)	-	-	-	-	73
發展物業	23,283	8,404	-	114	(420)	1,117	1,167	10,382
香港	9,740	2,754	-	15	(278)	-	947	3,438
中國內地	13,478	5,596	-	99	(142)	1,117	220	6,890
新加坡	65	54	-	-	-	-	-	54
酒店	2,284	345	-	8	(39)	-	7	321
物流	2,616	597	-	(50)	(191)	272	10	638
碼頭	2,606	587	-	(9)	(191)	176	10	573
其它	10	10	-	(41)	-	96	-	65
分部之間的收入	(264)	-	-	-	-	-	-	-
分部總額	46,245	24,171	9,195	95	(1,698)	1,389	1,279	34,431
投資及其它	2,245	1,524	-	(1,989)	99	196	-	(170)
公司費用	-	(761)	-	-	-	-	-	(761)
集團總額	48,490	24,934	9,195	(1,894)	(1,599)	1,585	1,279	33,500

(b) 分部之間的收入之分析

	二〇一九年			二〇一八年		
	總收入 港幣 百萬元	分部之間 的收入 港幣 百萬元	集團收入 港幣 百萬元	總收入 港幣 百萬元	分部之間 的收入 港幣 百萬元	集團收入 港幣 百萬元
投資物業	18,754	(201)	18,553	18,326	(127)	18,199
發展物業	21,982	-	21,982	23,283	-	23,283
酒店	2,037	(62)	1,975	2,284	(106)	2,178
物流	2,597	-	2,597	2,616	-	2,616
投資及其它	3,465	(53)	3,412	2,245	(31)	2,214
集團總額	48,835	(316)	48,519	48,754	(264)	48,490

(c) 收入分項

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
按《財報準則》第 15 號確認入賬的收入		
銷售發展物業	21,982	23,283
管理及服務收入	1,702	1,697
其它租金相關收入	310	243
酒店及會所營運	1,975	2,178
物流服務收入	2,597	2,616
	28,566	30,017
按其它會計準則確認入賬的收入		
租金收入		
— 固定	14,588	14,309
— 非固定	2,040	2,034
	16,628	16,343
投資及其它	3,325	2,130
	19,953	18,473
集團總額	48,519	48,490

(d) 分部營業資產之分析

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
投資物業	338,146	345,614
香港	276,361	283,745
中國內地	55,656	55,747
新加坡	6,129	6,122
發展物業	163,621	149,081
香港	91,551	72,477
中國內地	71,928	76,256
新加坡	142	348
酒店	10,378	10,937
物流	15,578	16,176
碼頭	14,727	15,287
其它	851	889
分部營業資產總額	527,723	521,808
未能作出分配的公司資產	81,690	70,816
總資產	609,413	592,624

未能作出分配的公司資產主要包括若干其它長線投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金及衍生金融工具資產。

上表包括透過聯營公司及合營公司所持有的分部資產為：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
發展物業	53,092	45,923
物流	4,619	4,628
集團總額	57,711	50,551

(e) 其它分部資料

	資本性支出		增加於聯營公司及 合營公司的權益		折舊及攤銷	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
投資物業	1,104	5,914	-	-	124	127
香港	770	680	-	-	30	30
中國內地	334	5,225	-	-	94	96
新加坡	-	9	-	-	-	1
發展物業	-	-	17,473	9,868	-	-
香港	-	-	15,849	7	-	-
中國內地	-	-	1,624	9,861	-	-
酒店	84	37	-	-	358	326
物流	108	218	-	-	485	484
碼頭	108	218	-	-	485	484
其它	-	-	-	-	-	-
分部總額	1,296	6,169	17,473	9,868	967	937
投資及其它	-	-	-	-	3	4
集團總額	1,296	6,169	17,473	9,868	970	941

除(i)為附屬公司、合營公司和聯營公司若干資產及發展項目作出港幣四十七億八千萬元的撥備淨額（二〇一八年：港幣一千七百萬元）及(ii)折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

(f) 地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
香港	33,053	29,529	19,759	17,064
中國內地	14,521	18,310	6,805	7,375
新加坡	945	651	679	495
集團總額	48,519	48,490	27,243	24,934

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
香港	312,308	306,013	381,908	370,879
中國內地	97,353	102,177	139,544	144,459
新加坡	6,112	6,095	6,271	6,470
集團總額	415,773	414,285	527,723	521,808

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、其它長線投資、衍生金融工具資產及其它非流動資產。

收入及營業盈利是按提供服務的地域作出分部分析，而上市股權及債券投資則根據其上市的地域作分部。指定非流動資產及總營業資產的地域按其確實的營業地域。

3. 營業盈利

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊及攤銷		
－酒店及其它物業、廠房及設備	899	872
－租賃土地	71	69
總折舊及攤銷	970	941
職工成本(附註 a)	3,537	3,494
核數師酬金		
－核數服務	33	36
－其它服務	4	6
已售確認銷售物業的成本	11,393	13,935
貿易應收賬項減值撥回	(2)	(2)
投資物業租金收入毛額	(18,754)	(18,326)
投資物業直接營業費用	3,470	3,365
廠房及設備之經營租賃的租金收入	(8)	(8)
利息收入(附註 b)	(1,658)	(684)
其它長線投資股息收入	(1,051)	(791)
出售物業、廠房及設備的虧損	1	4

附註：

- (a) 職工成本包括界定供款退休計劃的供款港幣二億七千六百萬元(二〇一八年：港幣三億元)及以股份為基礎作支付之費用港幣一千八百萬元(二〇一八年：港幣三千五百萬元)。
- (b) 利息收入包括以攤銷成本列報的金融資產(包括銀行存款)的利息收入港幣十六億三千八百萬元(二〇一八年：港幣六億六千二百萬元)。其餘港幣二千萬元(二〇一八年：港幣二千二百萬元)乃在其它全面收益以公允價值列報的金融資產。

4. 其它支出淨額

是年其它支出淨額為港幣二十八億三千七百萬元（二〇一八年：港幣十八億九千四百萬元），主要包括：

- (a) 出售投資物業而產生的收益港幣五億五千九百萬元。
- (b) 匯兌收益淨額港幣一億三千五百萬元（二〇一八年：虧損港幣六億九千二百萬元），已包括外匯期貨合約公允價值虧損港幣二千二百萬元（二〇一八年：港幣四千一百萬元）。
- (c) 為附屬公司持有的香港和中國內地若干發展物業分別作出減值撥備淨額港幣十一億三千七百萬元及港幣二十四億二千萬元。
- (d) 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的其它長線投資，計入淨公允價值收益港幣一億三千三百萬元（二〇一八年：無）。
- (e) 二〇一八年包括於一間聯營公司的投資由聯營公司權益重新分類為其它長線投資而產生的虧損港幣十一億七千一百萬元。

5. 財務支出

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	2,299	1,624
其它借款	1,312	1,204
總利息支出	<u>3,611</u>	<u>2,828</u>
其它財務支出	345	327
減：撥作資產成本	<u>(1,529)</u>	<u>(1,213)</u>
	<u>2,427</u>	<u>1,942</u>
公允價值收益：		
跨貨幣利率掉期合約	(71)	(210)
利率掉期合約	(70)	(133)
	<u>(141)</u>	<u>(343)</u>
總額	<u>2,286</u>	<u>1,599</u>

6. 所得稅

計入綜合收益表的稅項支出包括：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
本期所得稅		
香港		
—是年撥備	3,004	2,530
—以往年度撥備之（高估）／低估	(22)	2
香港以外地區		
—是年撥備	1,665	1,452
—以往年度撥備之低估／（高估）	47	(9)
	<u>4,694</u>	<u>3,975</u>
中國內地土地增值稅（附註 c）	<u>314</u>	<u>1,551</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	736	522
源自及撥回暫時性差額	366	582
	<u>1,102</u>	<u>1,104</u>
總額	<u>6,110</u>	<u>6,630</u>

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為應課稅而作出調整的盈利以16.5%（二〇一八年：16.5%）稅率計算。
- (b) 香港以外地區應課稅盈利之所得稅主要為以25%（二〇一八年：25%）稅率計算的中國企業所得稅，以最高10%稅率計算的中國預扣所得稅及以17%（二〇一八年：17%）稅率計算的新加坡所得稅。
- (c) 根據土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有發展物業開支））按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- (d) 截至二〇一九年十二月三十一日止年度，聯營公司及合營公司所佔稅項為港幣十億七千三百萬元（二〇一八年：港幣十二億四千七百萬元），已列入所佔聯營公司及合營公司除稅後業績內。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

(a) 用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
股東應佔盈利	9,173	17,239

(b) 普通股加權平均數

	二〇一九年 股份數目	二〇一八年 股份數目
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,048,395,588	2,046,116,410
具攤薄作用之潛在股份之影響－認股權	2,321,103	3,014,607
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,050,716,691	2,049,131,017

8. 股東應佔股息

	二〇一九年 每股港幣元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 每股港幣元	二〇一八年 港幣百萬元
已宣布派發及已付第一次中期股息	0.525	1,075	0.500	1,024
結算日後宣布派發的第二次中期股息	1.050	2,155	1.050	2,150
	1.575	3,230	1.550	3,174

(a) 按二十億五千三百萬股（二〇一八年：二十億四千八百萬股）已發行普通股計算，於結算日後宣布派發的第二次中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 二〇一八年的第二次中期股息港幣二十一億五千一百萬元已於二〇一九年批准及派發。

9. 貿易及其它應收賬項

於二〇一九年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項（扣除呆壞賬準備），及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	421	632
三十一日至六十日	56	86
六十一日至九十日	34	40
九十日以上	127	100
	<u>638</u>	<u>858</u>
應計銷售款項	3,884	18
其它應收賬項及預付賬項	9,969	9,126
	<u>14,491</u>	<u>10,002</u>

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。除涉及有延長支付期計劃的物業銷售之應計銷售款項港幣三十六億六千二百萬元外，所有應收賬項預期於未來一年內收回。

10. 貿易及其它應付賬項

於二〇一九年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
貿易應付賬項		
零至三十日	624	579
三十一日至六十日	281	227
六十一日至九十日	33	24
九十日以上	82	73
	<u>1,020</u>	<u>903</u>
租賃按金及客戶按金	4,934	4,742
應付建築費用	11,384	12,853
應付聯營公司款項	4,869	2,709
應付合營公司款項	6,210	5,707
其它應付賬項	7,656	8,002
	<u>36,073</u>	<u>34,916</u>

11. 股本

	二〇一九年	二〇一九年	二〇一八年	二〇一八年
已發行及實收普通股	股數	港幣百萬元	股數	港幣百萬元
於一月一日	2,047,949,287	3,724	2,041,749,287	3,418
股份認購權計劃下發行的股份	900,000	40	6,200,000	306
於十二月三十一日	2,048,849,287	3,764	2,047,949,287	3,724

12. 結算日後事項

於二〇二〇年二月二十五日，要約人「Admiral Power Holdings Limited」要求董事會向本公司的股東提呈由以下各項組成的建議事項（「建議」）：(i)就股東於記錄日期持有的每股股份向彼等分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份；及(ii)要約人將以現金按每股協議安排股份港幣12元之協議安排代價減股息調整（如有）為代價向協議安排股東支付款項並將本公司私有化。建議的詳情載於日期為二〇二〇年二月二十七日的聯合公告內。

13. 財務報表審閱

截至二〇一九年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，審核委員會並無不相同的意見。本公司核數師亦同意本集團截至二〇一九年十二月三十一日止年度公告之業績數字與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

企業管治守則

於截至二〇一九年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟其中有兩項偏離除外，分別為：(i)守則條文第A.2.1條（「第一項偏離」），此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任；及(ii)守則條文第F.1.3條（「第二項偏離」），此條文規定公司秘書應向董事會主席或行政總裁匯報。

就第一項偏離而言，由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此相關安排被視為合適。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保權力與職權的平衡。就第二項偏離而言，本公司的公司秘書在過去多年一直以來直接向本公司副主席匯報，此安排繼續維持不變，而就本集團的規模而言，這項安排被認為恰當和合理。據董事的意見，此匯報安排不會對公司秘書有效履行職責造成不利影響。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

第二次中期股息記錄日期

第二次中期股息將於二〇二〇年四月二十四日支付予在二〇二〇年四月七日營業時間結束時名列股東登記冊內的股東，本公司不會就確定股東獲派第二次中期股息的權利而暫停過戶登記。凡欲獲派第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二〇年四月七日（星期二）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 54 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

股東週年大會暫停過戶登記

為確定股東可出席於二〇二〇年五月十三日（星期三）舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）及於會上投票的權利，本公司將於二〇二〇年五月八日（星期五）至二〇二〇年五月十三日（星期三）（首尾兩天包括在內），暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二〇年五月七日（星期四）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 54 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
陳永生

香港 二〇二〇年三月十一日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳宗權先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生、黃光耀先生、李偉中先生和鄭陶美蓉女士，以及七位獨立非執行董事周德熙先生、梁國偉先生、史亞倫先生、鄧日燊先生、丁午壽先生、謝秀玲女士和余灼強博士。