

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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。



CK ASSET HOLDINGS LIMITED

長江實業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1113)

2019 年度董事會主席業務報告

業務摘要

	2019 年	2018 年	變幅
每股基礎溢利 ^{附註 1}	港幣 7.78 元	港幣 6.53 元	+19%
基礎溢利 ^{附註 1} (港幣百萬元)	28,729	24,134	
重估及出售投資物業 ^{附註 2} (每股)	港幣 0.11 元	港幣 4.32 元	
重估及出售投資物業 ^{附註 2} (港幣百萬元)	405	15,983	
每股列賬溢利 ^{附註 3}	港幣 7.89 元	港幣 10.85 元	-27%
列賬溢利 ^{附註 3} (港幣百萬元)	29,134	40,117	
每股末期股息	港幣 1.58 元	港幣 1.43 元	+10.5%
每股全年股息	港幣 2.10 元	港幣 1.90 元	+10.5%

附註1: 基礎溢利 (非IFRS指標) 指重估及出售投資物業前溢利, 表示本集團未計重估及出售投資物業所得收益的基礎業績。

附註2: 重估及出售投資物業金額已扣除稅項及非控股股東權益。

附註3: 列賬溢利指股東應佔溢利。

全年盈利

本集團截至2019年12月31日止年度每股基礎溢利^{附註1} (未計重估及出售投資物業) 為港幣7元7角8分 (2018年 - 港幣6元5角3分), 較2018年增加19%。已扣除稅項及非控股股東權益之重估及出售投資物業金額為港幣4億500萬元。每股列賬溢利為港幣7元8角9分 (2018年 - 港幣10元8角5分), 較2018年減少27%, 主要由於去年度業績錄得出售投資物業中環中心重大收益。

股息

董事會現建議開派2019年度末期股息每股港幣1元5角8分, 給予2020年5月20日 (星期三) 營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。上述股息連同於2019年9月12日已派發之中期股息每股港幣5角2分, 2019年全年合共派息每股為港幣2元1角 (2018年全年每股派息港幣1元9角)。上述2019年度末期股息, 如獲2020年度股東週年大會通過, 將於2020年5月29日 (星期五) 派發。

業務展望

優化資產 持續增值

業務回顧

2019 年全球環境持續多變，香港尤其面對挑戰，長江實業集團有限公司（「集團」）整體表現維持穩健，業績符合預期，惟部分本地業務於下半年難免受到影響。年內，集團貫徹審慎發展陸續增加固定收入之方針及策略，應對市場各種變化及抵禦波動，並積極提升現金流質素及強化固定收入基礎，把握合適機遇作環球優質投資，以維持業務穩健發展，並持續為股東創造長遠回報。

物業銷售

本港樓市於年內受社會事件所影響，惟住宅物業需求持續，而全球維持低息環境，港府 10 月放寬本地私人樓宇按揭成數，均為正面因素。集團之物業銷售貢獻較 2018 年有大幅增長，主要由於旗下海之戀、海之戀·愛炫美、My Central 及維港頌於 2019 年入賬。內地物業銷售鑑於市場因素而較為緩慢，故集團內地物業發展項目落成周期亦因而作出調整。中央政府的房策以「房住不炒」為定位，落實房地產長效管理機制，保持市場穩定。

物業租務

年內物業租務整體收益輕微下跌。位於倫敦的 5 Broadgate 商用物業於 2019 年提供全年租金收入貢獻，有助抵銷部分因 2018 年出售 The Center 後不再錄得租金收入，以及和記大廈於 2019 年展開重建工程而僅錄得數月收益。和記大廈重建工程順利，日後將成為中區標誌性時尚優質甲廈。坐落西鐵沿線佔地逾 430,000 平方呎的荃灣海之戀商場將於 2020 年下半年正式開業，出租情況理想，將帶來租務收益。集團將繼續把握固定收入項目之收購機會，提高投資物業組合質素，以帶來穩定收益及長期資產增值。

酒店及服務套房業務

訪港旅客人數的增長趨勢於去年下半年逆轉，年內集團旗下服務套房收益維持穩定，惟酒店收入則受下半年本地氛圍影響而大幅減少，整體收益遜於去年，使基礎溢利下跌約 2%，惟來年之業務將面臨更大挑戰。紅磡九龍海逸君綽酒店的擴建部分已於 2019 年 8 月正式投入運作，北角歷山酒店亦將於 2020 年上半年開業，該兩個項目合共提供約 1,200 間房間。於年終結算日，集團酒店及服務套房組合共有約 15,000 間客房。

飛機租賃

集團年內精簡飛機租賃業務之管理架構，重塑 AMCK Aviation 品牌，強化旗下環球飛機租賃平台。以新品牌經營業務下，為客戶及合作夥伴提供專業服務，打造長遠穩定經營條件。憑藉飛機租賃穩固之營運表現，以及飛機數量有所增加，租賃收入高於去年，2019 年全年溢利貢獻為港幣 15 億 1,500 萬元。鑑於現時之旅遊情況，集團未來的經營態度及發展策略將持續審慎務實。

英式酒館業務

集團於 2019 年 10 月完成收購英國企業 Greene King，已為集團提供溢利。Greene King 於收購前為倫敦交易所上市公司，業務遍及英格蘭、威爾斯及蘇格蘭，乃具領導地位的釀酒廠及英式酒館營運商，經營超過 2,700 間英式酒館、餐廳及酒店，歷史悠久，擁有房產業權，財務根基穩健。

基建及實用資產業務

基建及實用資產業務為集團主要固定收入來源之一。CK William 集團之溢利貢獻為港幣 15 億 4,800 萬元，該公司業務包括於澳洲及其他國家配電、輸氣及配氣，以及為偏遠地區客戶提供發電方案。加拿大房屋設備及服務供應商 Reliance Home Comfort 期內溢利貢獻為港幣 10 億 8,600 萬元，而於歐洲之能源管理綜合服務供應商 ista 溢利貢獻為港幣 12 億 6,000 萬元。根據已訂立之經濟收益協議，基建業務經濟收益為集團提供收入，溢利貢獻為港幣 6 億 3,000 萬元。集團將持續物色環球多元化基建及實用資產與相關投資項目，進一步增強優質現金流，並為整體組合帶來增值效益。

展望未來

新型冠狀病毒疫情急遽發展，持續向世界各地蔓延，亞洲、歐美以至中東等地亦未能倖免，多國經濟預期將因營商受阻、消費疲弱及旅遊減少而承受壓力。加上近日全球油價暴跌，將為環球經濟帶來百上加斤的影響。世界經濟局勢本已趨向緩慢，現將對多國經濟增長造成嚴重衝擊。儘管中美貿談已於 2020 年初達成首階段協議，以及全球低息環境持續，惟英國脫歐情況等不明朗因素仍難以預計，須審慎應對。

內地經濟實質增長於 2019 年維持於百分之六以上水平，未來一年預期將因疫情面對不同挑戰，難免對經濟及社會造成較大衝擊，惟國家經濟長期向好基本面預料並無改變，中央政府決心穩定增長之政策對經濟將帶來支持。當疫情過後，經濟增長可望迅速回升，並維持高於其他主要國家之增長步伐。

香港經濟方面，將無可避免受本地及外圍不確定因素影響，預期本地物業市場將面對不同程度的挑戰，並繼續由市況及政府相關房屋政策所主導，惟當內地經濟環境回穩，料將為本港帶來各種不同機遇。長遠而言，市場對物業的基本需求及購買力將有助樓市回復平穩發展。

集團於過去數年大力爭取提升香港及香港以外固定收益，持續積極尋求潛質優良之業務投資，以不斷提升盈利及現金流質素，及加強穩定收入來源的比重為目標，各項相關投資已取得成效，預期優質長期固定收入將隨時間而增長。在目前經濟動盪環境之下，集團將繼續秉持「發展不忘穩健、穩健不忘發展」原則，於全球物色新投資機遇及發展固有業務，而香港及內地依然為集團之重要市場。

標準普爾及穆迪各自持續給予集團「A / 穩定」及「A2 穩定」之信貸評級。集團年終結算日之負債淨額與總資本淨額比率為 5.2%，憑藉其穩健財務根基，來自多元業務及地域之固定盈利貢獻及現金流，將有助把握環球拓展機遇及參與香港的復甦，集團對未來前景將審慎積極面對。

自 2019 年年中開始並持續多月之社會事件，為香港帶來動盪及多方面的嚴峻考驗，接踵而來的疫情擴散除加深對經濟之影響，所引致之不安令香港雪上加霜，對不同行業尤其酒店、旅遊、零售、飲食及地產業的衝擊，將致使 2020 年之經營環境更形艱巨。惟香港整體根本優勢未變，以其過往應對逆境及疫症均迎難而上的決心，加上內地作為本港持續發展的後盾，預料將可克服當前挑戰。要恢復內外信心及重拾經濟動力，實需要時間及有賴政府相關政策的支持，在社會上下多方的共同努力下，將帶領香港走出困境。

致意

處身充滿競爭及挑戰的全球化年代，具智慧及創意、經驗豐富及勤奮忠誠的員工，為集團最寶貴的資產，謹藉此機會，本人對董事會同仁及本集團各部門忠心員工年內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席
李澤鉅

香港，2020 年 3 月 19 日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 於 2019 年內完成之物業包括：

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
維港頌及 歷山酒店	內地段 8920 號	755,626	100%
Stars of Kovan	新加坡實龍崗路上段	326,063	100%
高逸尚城 第 3 期標段 1、 第 4 期標段 1 及第 5 期	上海普陀區	3,540,203	60%
譽天下 第 5 期	北京順義區	582,216	100%
盈峰翠邸 第 4B 期	長沙望城區	882,898	100%
御峰 13B 及 14 號地塊 (第十四棟除外)	重慶南岸區楊家山片區	1,978,012	95%
逸翠莊園 第 2B 期	廣州增城	290,518	100%
觀湖園 第 2A 期	武漢蔡甸區	727,959	100%
Chelsea Waterfront West Tower	倫敦切爾西/富勒姆	157,004	95%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期 2020 年完成物業有：

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
波老道項目 第 2 期	內地段 8949 號	149,123	100%
愛海頌	新九龍內地段 6506 號	595,702	合作發展
御湖名邸 第 3 期	廣州黃埔區	453,680	80%
高逸尚城 第 2 期標段 3、 第 3 期標段 2 及第 4 期標段 2	上海普陀區	2,740,146	60%
譽天下 第 5 期	北京順義區	487,766	100%
南城都匯 第 7B 及 8A 期	成都高新區	1,013,582	100%
御峰 14 號地塊 (第十四棟)	重慶南岸區楊家山片區	299,538	95%
海逸豪庭 第 D2c 期、G1b / G2a 第三區及 G2b 第一區	東莞環崗湖	3,670,113	99.8%
逸翠莊園 第 3A 及 3B 期	廣州增城	1,416,938	100%
瀧珀花園 第 1 期	惠州大亞灣	1,288,460	100%
御沁園 第 5B-1 期	上海浦東新區	330,549	85%
瀧珀花園	中山五桂山	677,415	100%

3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

- (1) 2019年3月：本集團一全資附屬公司（「長實附屬公司」）與長江和記實業有限公司（「長和」）一全資附屬公司及長和訂立經濟收益協議（詳述於本公司日期為2018年8月31日之公告內）之補充協議，據此，長和將向長實附屬公司提供在若干相關業務之相關控股公司的若干附加投票安排及董事提名權。
- (2) 2019年3月：本集團就發展位於油塘東源街及崇耀街與毗連政府土地之地塊（將稱為油塘內地段第45號）與政府達成換地協議。該地盤面積約83,668平方呎，估計可建樓宇面積約418,339平方呎，並將發展為私人住宅物業。其後已於2019年6月簽訂有關油塘內地段第45號之換地條件協議。
- (3) 2019年8月：本公司經本集團一全資附屬公司透過英國二零零六年《公司法》第26部項下之協議安排方式（「協議安排」）以總代價約為27億英磅（相當於約港幣252億元）收購Greene King plc（「Greene King」，其股份當時於倫敦證券交易所上市）全部已發行股本及將予發行股本（「收購事項」）（詳述於本公司日期為2019年8月19日之公告）。收購事項及協議安排已於2019年10月完成。Greene King為英國具領導地位的釀酒廠及英式酒館營運商，於英格蘭、威爾斯及蘇格蘭等地經營超過2,700間英式酒館、餐廳及酒店。
- (4) 2019年11月：AMCK Aviation Holdings Ireland Limited（「AMCK」，一家本公司間接擁有50%股權的飛機租賃合營公司）（作為借款人）及本公司（作為擔保人）就總額不超過550百萬美元，分別為期五年及/或三年的貸款融資與三家個別金融機構（「貸款人」）各自共訂立三份獨立貸款融資協議（「融資協議」），據此，本公司已同意就AMCK在各自之融資協議項下的所有付款及其他義務，向各貸款人提供擔保（「該等擔保」）。有關提供該等擔保，AMCK已同意向本公司就本公司在融資協議項下所作的付款作出彌償保證，並且根據三份獨立擔保費協議向本公司支付每年按0.45%計算的擔保費（詳述於本公司日期為2019年11月25日之公告）。

- (5) 2019年12月：本集團兩間全資附屬公司已接納政府以發展古洞北新發展區收回其丈量約份第92約及第95約多個地段之農地提出的補償要約。

物業銷售

本年度已確認之物業銷售收入(包括攤佔合營企業)為港幣641億800萬元(2018 — 港幣347億6,700萬元)，主要包括(一)香港君柏、海之戀、海之戀·愛炫美、My Central和維港頌的住宅單位銷售；(二)內地多個住宅及商業項目的銷售，包括東莞海逸豪庭、廣州逸翠莊園、青島曉港名城、上海湖畔名邸、重慶御峰、武漢觀湖園和大連項目；(三)英國Chelsea Waterfront的住宅單位銷售；及(四)新加坡Stars of Kovan的住宅及商業單位銷售，以地區概括如下：

地區	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	50,020	11,497
內地	13,059	22,142
海外	1,029	1,128
	64,108	34,767

本年度物業銷售收益為港幣213億7,200萬元(2018 — 港幣120億300萬元)，以地區概括如下：

地區	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	18,982	3,580
內地	2,074	7,783
海外	316	640
	21,372	12,003

本港及內地多個項目的住宅單位預售均進展良好，包括香港愛海頌、上海高逸尚城、東莞海逸豪庭、廣州逸翠莊園和重慶御峰等，預期於各項目竣工時帶來溢利收益。

於 2019 年 12 月 31 日，已簽訂合約而尚未確認之物業銷售（包括攤佔合營企業）如下：

地區	銷售確認預期		
	2020 年 港幣百萬元	2020 年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
香港	1,809	6,887	8,696
內地	9,833	8,467	18,300
海外	2,267	35	2,302
	13,909	15,389	29,298

於年終結算日，本集團擁有可開發土地儲備（包括合作發展項目之發展商權益，但不包括農地及已完成物業）約 9,200 萬平方呎，其中 400 萬平方呎、8,400 萬平方呎及 400 萬平方呎分別位於香港、內地及海外。

物業租務

本年度物業租務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 74 億 5,000 萬元（2018 — 港幣 76 億 3,500 萬元），包括出租寫字樓、零售、工業及其他物業的租金收入如下：

物業用途	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
零售	3,357	3,334
寫字樓	2,926	3,132
工業	736	722
其他	431	447
	7,450	7,635

集團投資物業大多數位於香港，包括中環的長江集團中心、華人行及和記大廈（現正重建中）、尖沙咀的 1881 Heritage、紅磡的黃埔花園、葵涌的和黃物流中心及其他物業。

本年度物業租務收益為港幣 68 億 9,700 萬元（2018 — 港幣 69 億 3,000 萬元），以地區概括如下：

地區	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	5,466	5,706
內地	649	638
海外	782	586
	6,897	6,930

於年終結算日，本集團持有約 1,600 萬平方呎之投資物業組合（包括攤佔合營企業，但不包括車位）如下：

地區	零售 百萬平方呎	寫字樓 百萬平方呎	工業 百萬平方呎	總額 百萬平方呎
香港	3	3	7	13
內地	1	1	-	2
海外	-	1	-	1
	4	5	7	16

於 2019 年 12 月 31 日按專業估值，採用介乎約 4%至 8%的資本化比率計算，錄得投資物業公平值增加港幣 2 億 2,800 萬元（2018 — 港幣 39 億 9,300 萬元）。

酒店及服務套房業務

本年度酒店及服務套房業務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 41 億 8,500 萬元（2018 — 港幣 51 億 5,200 萬元），主要包括集團於香港經營之海逸君綽酒店、海逸酒店及 Horizon Hotels & Suites 的收入，而酒店業務自 2019 年年中起受香港社會動盪所影響，收入較去年減少港幣 9 億 6,700 萬元。

本年度經扣除物業折舊後之酒店及服務套房業務收益為港幣 13 億 4,500 萬元（2018 — 港幣 19 億 2,400 萬元），以地區概括如下：

地區	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	1,371	1,978
內地	(26)	(21)
海外	-	(33)
	1,345	1,924

集團酒店及服務套房物業主要位於香港，並提供約 15,000 間客房。上半年之整體平均入住率錄得 89.5%，而下半年則下降至 71.3%。全年度平均經營溢利為每平方呎每月港幣 19 元，若以營運中酒店及服務套房物業於 2019 年 12 月 31 日的賬面值計算，年收益率為 16.3%。

集團於香港發展興建、擁有 840 間客房之歷山酒店經已落成，即將開始試業。

物業及項目管理

本年度物業及項目管理收入（包括攤佔合營企業）為港幣 8 億 6,800 萬元（2018 — 港幣 8 億 8,400 萬元），主要包括為集團發展物業提供物業管理及相關服務所收取的管理費。

本年度物業及項目管理收益為港幣 3 億 6,200 萬元（2018 — 港幣 3 億 7,100 萬元），以地區概括如下：

地區	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	277	261
內地	61	71
海外	24	39
	362	371

於年終結算日，集團管理已落成物業樓面總面積約 2 億 7,400 萬平方呎，預期該面積會隨着物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。本集團會致力為管理之物業提供優質服務。

飛機租賃

本年度飛機租賃收入（包括攤佔合營企業）為港幣 31 億 9,200 萬元（2018 — 港幣 29 億 4,900 萬元），包括出租窄體飛機及寬體飛機予航空公司的收入，隨著集團購入更多飛機，收入較去年增加港幣 2 億 4,300 萬元。

本年度經扣除飛機折舊後之飛機租賃收益為港幣 15 億 1,500 萬元（2018 — 港幣 12 億 7,600 萬元），按承租人的經營地區概括如下：

地區	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
亞洲	481	518
歐洲	438	300
北美洲	388	302
拉丁美洲	208	156
	1,515	1,276

於年終結算日，本集團（包括合營企業權益）擁有 129 架窄體飛機和 5 架寬體飛機，平均機齡為 6 年，而平均餘下租賃期為 4.7 年，並就購入 30 架飛機承擔金額（包括攤佔合營企業）約港幣 123 億元。

英式酒館業務

於2019年10月，本集團成功完成收購Greene King，一家具領導地位的釀酒廠及英式酒館營運商，在英格蘭、威爾斯及蘇格蘭經營超過2,700間英式酒館、餐廳及酒店。

Greene King 的業務分為三個支部：

支部	業務
英式酒館公司	營運多系列以提供食物為主的酒吧餐廳及以社區為本的地道酒吧
英式酒館合作夥伴	擁有並以租賃或特許模式經營多間主要供喝酒的優質英式酒館
釀酒及品牌	銷售及分銷多種啤酒，包括多系列於自家酒廠釀製的知名品牌啤酒

Greene King 於 2019 年 10 月成為附屬公司後，其業務為本年度收入及收益分別提供港幣 36 億 1,100 萬元及港幣 5 億 5,500 萬元。

基建及實用資產業務

本集團持有下列經營基建及實用資產業務之合營企業權益：

	主要業務	權益
CK William JV	於澳洲、美國、加拿大及英國擁有多項能源資產的營運商	40%
CKP (Canada) JV	於加拿大以消費者品牌「Reliance Home Comfort」從事房屋設備及服務業務的供應商	75%
Sarvana JV	於歐洲由 ista 集團提供能源管理綜合服務的供應商	65%

並攤佔各合營企業本年度的收入如下：

	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元
CK William JV	4,158	4,355
CKP (Canada) JV	3,542	3,376
Sarvana JV	5,205	5,363
	12,905	13,094

本集團自 2018 年 10 月亦投資於基建及實用資產業務的經濟收益如下：

	主要業務	經濟收益權益
Park’N Fly	加拿大機場外圍停車場設施公司	20%
UK Rails	英國鐵路車輛租賃公司	20%
Northumbrian Water	英格蘭及威爾斯受規管食水及污水處理公司	16%
Dutch Enviro Energy	荷蘭轉廢為能公司	14%
Wales & West Gas Networks	威爾斯及英格蘭西南部配氣服務網絡商	12%
Australian Gas Networks	澳洲天然氣配氣商	11%

本年度投資基建及實用資產的溢利收益為港幣 45 億 2,400 萬元（2018 — 港幣 40 億 3,400 萬元），以地區概括如下：

				2019	2018
	澳洲	歐洲	北美洲	總額	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
CK William JV	1,490	18	40	1,548	1,605
CKP (Canada) JV	-	-	1,086	1,086	1,021
Sarvana JV	-	1,260	-	1,260	1,299
其他投資	83	536	11	630	109
	1,573	1,814	1,137	4,524	4,034

房地產投資信託之權益

於年終結算日，本集團持有上市房地產投資信託（「產業信託」）的權益如下：

	主要業務	權益
匯賢產業信託	投資內地酒店及服務套房、辦公室及零售物業	32.2%
置富產業信託	投資香港零售物業	27.1%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	18.3%

本集團以聯營公司匯賢產業信託所公佈本年度業績攤佔溢利港幣 1 億 7,500 萬元（2018 — 港幣 2 億 1,800 萬元），而年度內收取現金分派共港幣 5 億 1,700 萬元（2018 — 港幣 5 億 8,300 萬元）。

集團收取置富產業信託及泓富產業信託之現金分派共港幣 3 億 1,900 萬元（2018 — 港幣 3 億 2,000 萬元），已確認為本年度投資收益，並以 2019 年 12 月 31 日市場收市價計，將其價值增加港幣 8,500 萬元列賬為金融工具得益（2018 — 金融工具虧損港幣 4 億 5,300 萬元）。

財務概覽

資金流動性及融資

本集團以中短期為基礎監控流動資金需求，並因應需要安排銀行及其他借款。

於年終結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 801 億元，較 2018 年 12 月 31 日銀行及其他借款增加港幣 106 億元。還款期攤分 17 年：於 1 年內到期借款為港幣 68 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 518 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 215 億元。

於 2019 年 12 月 31 日，集團負債淨額與總資本淨額比率約為 5.2%。負債淨額以銀行及其他借款扣減銀行結存及定期存款港幣 603 億元計算，而總資本淨額則為權益總額及負債淨額之和。

集團擁有大量現金，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及流動資本需求。

理財政策

本集團持審慎態度管理外匯風險，而借款主要以浮息為基礎。本集團定期管理及檢討所面對之匯率及利率風險。對海外投資及於匯率及利率波動或不明朗時，本集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以減低集團所面對因匯率及利率變化所產生之風險。

於年終結算日，58.5%集團借款為港幣及美元，亦為內地物業項目、澳洲基建及實用資產投資、及英國英式酒館等業務安排人民幣、澳元及英鎊借款。集團地產業務收入以港幣及人民幣為主，而持有銀行結存及定期存款大部分為港幣及人民幣。海外投資及業務會產生外幣收入，集團亦會按營運需要持有該等外幣現金。

資產抵押

於年終結算日，港幣 160 億 2,100 萬元（2018 — 港幣 133 億 9,300 萬元）之物業已就內地物業發展項目之銀行借款作抵押，而港幣 370 億 5,800 萬元之物業已就英國英式酒館業務之其他借款作抵押。

或有負債

於年終結算日，本集團所提供擔保包括（一）酒店項目地主可攤分收入達港幣 5 億 2,100 萬元（2018 — 港幣 5 億 3,600 萬元）；（二）銀行向購買集團內地發展及銷售物業人士所提供有抵押貸款達港幣 19 億 7,500 萬元（2018 — 港幣 30 億 500 萬元）；及（三）銀行向合營企業所提供貸款達港幣 35 億 200 萬元。

僱員

於年終結算日，本集團（包括其附屬公司）僱用約 56,000 名員工，年度內薪酬（不包括董事酬金）約為港幣 65 億 2,500 萬元。本集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現、集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團並無僱員認購股權計劃。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至 2019 年 12 月 31 日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則

本公司董事會（「董事會」）及管理層均致力維持良好的企業管治常規及程序。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。

於截至 2019 年 12 月 31 日止年度內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 之企業管治守則（「企業管治守則」）所載原則，並已遵守所有守則條文（除下文所述外）及（如適用）建議最佳常規。就企業管治守則第 A.2.1 條守則條文而言，董事會主席及董事總經理職務均由李澤鉅先生同一人擔任。儘管主席及董事總經理職務並非由不同人士擔任，董事會認為目前有關安排對股東整體利益而言最為恰當。所有重大決定將貫徹現行方針，繼續經由董事會成員、相關董事會轄下委員會委員，以及集團要員商議後而作出。董事會包括 5 位獨立非執行董事，將一如以往，繼續為主席兼董事總經理李澤鉅先生提供意見。此外，李嘉誠先生於退任主席後擔任本公司資深顧問，繼續為集團作出貢獻，就重大事項提供意見。

根據企業管治守則第 A.5.1 條守則條文，本公司已於 2019 年 1 月 1 日成立提名委員會（「提名委員會」），其主席由董事會主席擔任。於有需要甄選、提名或重選董事時，提名委員會將依照上市規則有關提名委員會組成之規定成立特設委員會。特設委員會由大多數獨立非執行董事組成，以考慮及（如恰當時）推薦將獲委任或重選為董事之提名人選，其主席由董事會主席擔任。儘管提名委員會由本公司全體董事會成員組成，提名委員會的組成與本公司由全體董事會整體負責審訂甄選及委任董事之既定方針一致。

本集團致力達至並維持開放性、廉潔度及問責性。為貫徹履行此方針及符合企業管治守則，本公司已制訂「處理舉報有關財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當行為之程序」。此外，本公司亦已制訂「處理機密資料、消息披露，以及買賣證券之政策」，供本公司僱員遵從。

審核委員會

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。本公司已於 2015 年 2 月 26 日成立審核委員會（「審核委員會」），並根據企業管治守則當時條文制訂其書面職權範圍及不時因應現行相關條文作出修訂。

審核委員會由五位獨立非執行董事張英潮先生（審核委員會主席）、周年茂先生、洪小蓮女士、羅時樂先生及羅弼士先生組成。審核委員會之主要職責包括審查及監察本集團之財務匯報制度、風險管理及內部監控系統，審閱本集團之財務資料，檢閱本公司與外聘核數師之關係，以及履行由董事會轉授之企業管治職能。

本集團截至 2019 年 12 月 31 日止之年度業績已由審核委員會審閱，並由本公司之獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行所審核。

薪酬委員會

為符合企業管治守則，本公司已於 2015 年 2 月 26 日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），其大部分成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員包括主席兼董事總經理李澤鉅先生，以及兩位獨立非執行董事洪小蓮女士（薪酬委員會主席）及張英潮先生。

提名委員會

本公司已於 2019 年 1 月 1 日成立提名委員會。提名委員會由本公司全體董事會成員組成，其主席由董事會主席擔任。於有需要甄選、提名或重選董事時，將依照上市規則有關提名委員會組成之規定成立特設委員會，由大多數獨立非執行董事組成。

股東週年大會

本公司 2020 年度股東週年大會目前訂於 2020 年 5 月 14 日（星期四）下午 2 時 45 分假座香港九龍紅磡德豐街 20 號九龍海逸君綽酒店一樓舉行。如需作出任何應變措施，或會於適當時間再作公告。股東週年大會通告將按上市規則之規定在適當時間刊登及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由 2020 年 5 月 11 日（星期一）至 2020 年 5 月 14 日（星期四），包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席 2020 年度股東週年大會並於會上投票之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於 2020 年 5 月 8 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

末期股息將派發予於 2020 年 5 月 20 日（星期三）（即確定收取末期股息權利之記錄日期）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。為確保收取建議末期股息之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於 2020 年 5 月 20 日（星期三）下午 4 時 30 分前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

於本文件日期，本公司之董事為執行董事李澤鉅先生（主席兼董事總經理）、甘慶林先生（副董事總經理）、葉德銓先生（副董事總經理）、鍾慎強先生、趙國雄先生、周偉淦先生、鮑綺雲小姐及吳佳慶小姐，以及獨立非執行董事張英潮先生、周年茂先生、洪小蓮女士、羅時樂先生及羅弼士先生。

綜合收益表
截至2019年12月31日止年度

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
集團收入	82,382	50,368
攤佔合營企業之收入	<u>13,937</u>	<u>14,113</u>
總額	<u><u>96,319</u></u>	<u><u>64,481</u></u>
集團收入	82,382	50,368
收取合營企業利息	1,966	2,175
投資及其他收益	3,122	2,013
營運成本		
物業及有關成本	(42,546)	(22,755)
英式酒館產品及有關成本	(1,763)	-
薪金及有關支出	(4,452)	(3,873)
利息及其他融資成本	(1,291)	(1,079)
折舊	(2,192)	(1,771)
其他支出	(896)	(559)
	<u>(53,140)</u>	<u>(30,037)</u>
出售物業發展合營企業之溢利	-	6,989
金融工具之得益	2,190	511
投資物業之公平值變化	228	3,993
出售投資物業之得益	-	11,850
出售酒店物業之溢利	-	675
攤佔合營企業之溢利	587	420
攤佔聯營公司之溢利	<u>175</u>	<u>218</u>
除稅前溢利	37,510	49,175
稅項	<u>(7,464)</u>	<u>(7,541)</u>
除稅後溢利	30,046	41,634
應佔溢利		
非控股股東	(371)	(977)
永久資本證券	(541)	(540)
股東應佔溢利	<u><u>29,134</u></u>	<u><u>40,117</u></u>
每股溢利	港幣7.89元	港幣10.85元

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
股息		
已派發中期股息	1,921	1,738
擬派末期股息	<u>5,835</u>	<u>5,282</u>
	<u><u>7,756</u></u>	<u><u>7,020</u></u>
每股股息		
中期股息	港幣0.52元	港幣0.47元
末期股息	港幣1.58元	港幣1.43元

綜合全面收益表
截至2019年12月31日止年度

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
除稅後溢利	<u>30,046</u>	<u>41,634</u>
將轉入收益表之其他全面收益		
伸算香港以外業務財務報表匯兌虧損	(304)	(5,635)
作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益	106	759
衍生金融工具之得益(虧損)		
淨投資對沖	(1,197)	4,127
現金流對沖	84	358
投資之公平值變化	1	(4)
攤佔合營企業之其他全面虧損	(228)	(1,417)
伸算香港以外業務財務報表匯兌虧損轉入收益表	460	175
不可轉入收益表之其他全面收益		
重新計量界定福利責任之虧損	(117)	(17)
攤佔合營企業及聯營公司之其他全面收益(虧損)	(114)	25
其他全面虧損	<u>(1,309)</u>	<u>(1,629)</u>
全面收益總額	<u>28,737</u>	<u>40,005</u>
應佔全面收益總額		
非控股股東	(260)	(794)
永久資本證券	(541)	(540)
股東應佔全面收益總額	<u>27,936</u>	<u>38,671</u>

綜合財務狀況表
2019年12月31日結算

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	97,519	37,660
投資物業	119,832	123,478
合營企業	59,371	59,842
聯營公司	7,000	7,256
投資	16,924	16,796
商譽	6,492	-
遞延稅項資產	2,688	3,134
其他非流動資產	7,716	6,854
	<u>317,542</u>	<u>255,020</u>
流動資產		
待售物業	121,930	143,373
應收賬款、預付款項及其他	6,754	3,710
應收貸款	1,527	17,117
銀行結存及定期存款	60,304	56,725
	<u>190,515</u>	<u>220,925</u>
流動負債		
應付賬款、應付費用及其他	21,970	15,622
銀行及其他借款	6,841	1,829
客戶訂金	15,459	33,916
稅項準備	5,488	3,080
	<u>49,758</u>	<u>54,447</u>
流動資產淨值	<u>140,757</u>	<u>166,478</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	73,241	67,663
遞延稅項負債	13,836	12,474
租賃負債	6,636	-
衍生金融工具	3,218	167
退休金負債	136	166
	<u>97,067</u>	<u>80,470</u>
資產淨值	<u><u>361,232</u></u>	<u><u>341,028</u></u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	245,639	245,639
儲備	98,614	77,881
股東權益	344,253	323,520
永久資本證券	11,670	11,670
非控股股東權益	5,309	5,838
權益總額	<u><u>361,232</u></u>	<u><u>341,028</u></u>

附註：

- (1) 本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、飛機租賃、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。

各主要業務之收入如下：

	集團		合營企業		總額	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
物業銷售	64,099	34,763	9	4	64,108	34,767
物業租務	7,302	7,479	148	156	7,450	7,635
酒店及服務套房業務	4,168	5,136	17	16	4,185	5,152
物業及項目管理	827	826	41	58	868	884
飛機租賃	2,375	2,164	817	785	3,192	2,949
英式酒館業務	3,611	-	-	-	3,611	-
基建及實用資產業務	-	-	12,905	13,094	12,905	13,094
	82,382	50,368	13,937	14,113	96,319	64,481

並以地區概括如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	60,337	23,094
內地	14,713	23,809
海外	21,269	17,578
	96,319	64,481

各主要業務經分配營運成本及其他收益後之收益貢獻如下：

	集團		合營企業		總額	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
物業銷售	21,377	12,003	(5)	-	21,372	12,003
物業租務	6,766	6,791	131	139	6,897	6,930
酒店及服務套房業務	1,367	1,944	(22)	(20)	1,345	1,924
物業及項目管理	337	331	25	40	362	371
飛機租賃	1,048	872	467	404	1,515	1,276
英式酒館業務	555	-	-	-	555	-
基建及實用資產業務	630	109	3,894	3,925	4,524	4,034
	32,080	22,050	4,490	4,488	36,570	26,538
利息及其他融資成本	(1,291)	(1,079)	(1,313)	(1,184)	(2,604)	(2,263)
	30,789	20,971	3,177	3,304	33,966	24,275
出售物業發展合營企業之溢利					-	6,989
房地產投資信託權益					494	538
金融工具之得益					2,190	511
投資物業之公平值變化						
集團					228	3,993
合營企業					-	18
出售投資物業之得益					-	11,850
出售酒店物業之溢利					-	675
其他					1,240	717
稅項						
集團					(7,464)	(7,541)
合營企業					(608)	(391)
非控股股東及永久資本證券應佔溢利					(912)	(1,517)
股東應佔溢利					29,134	40,117

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他借款	1,984	2,010
減：資本化金額	(732)	(931)
	1,252	1,079
租賃負債	39	-
已售物業成本	36,591	19,869
已售英式酒館產品成本	1,171	-
物業存貨撥備	1,776	-

(3) 稅項

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
本期稅項		
香港	3,795	1,707
香港以外	3,041	5,205
遞延稅項	628	629

(4) 每股溢利乃根據股東應佔溢利，以年度內已發行股份3,693,400,500股(2018 – 加權平均數3,696,161,344股)計算。

(5) 應收貿易賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
一個月內	1,177	458
二至三個月	92	76
三個月以上	163	65

應付貿易賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
一個月內	5,428	4,999
二至三個月	34	28
三個月以上	32	22

(6) 國際會計準則委員會已頒佈多項全新及經修訂之國際財務報告準則(「IFRSs」)。採納於2019年1月1日起會計年度生效之全新及經修訂IFRSs對集團業績及財務狀況無重大影響。至於仍未生效之IFRSs，本集團現正評估其對集團業績及財務狀況之影響。經初步評估，預期採納於2020年生效之IFRSs並無重大影響。

(7) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。