

財務回顧

收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻		
	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少) %	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少) %
	二零一八年	二零一七年 (重列)		二零一八年	二零一七年 (重列)	
港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元		
須報告分部						
— 物業發展 (二零一七年 — 重列)	13,335	20,029	-33%	5,273	5,459	-3%
— 物業租賃	6,020	5,678	+6%	4,520	4,287	+5%
— 百貨業務	1,496	834	+79%	296	265	+12%
— 其他業務	1,131	1,419	-20%	705	1,004	-30%
	21,982	27,960	-21%	10,794	11,015	-2%

	截至十二月三十一日止年度		增加 %
	二零一八年	二零一七年 (重列)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
本公司股東應佔盈利			
— 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及 發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	31,157	30,809	+1%
— 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及 發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) (「基礎盈利」) (註1)	19,765	19,516	+1%

註1：本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)，並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本年度內售出之投資物業及發展中投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業及發展中投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)港幣5,423,000,000元(二零一七年(經《香港財務報告準則》第十五號之重列)：港幣2,208,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

財務回顧

撇除對截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止之兩個年度基礎盈利之若干一次性收入/支出項目之影響後，兩個財政年度之經調整基礎盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元		
基礎盈利 (二零一七年 — 重列)	19,765	19,516	249	+1%
(減)/加：				
一次性(收入)/支出項目 —				
出售公司債券投資收益 (二零一七年：出售若干可供出售證券之除稅後收益)	(13)	(316)	303	
由於本年度內並無應用對沖會計處理，有關若干利率掉期合約及跨貨幣掉期合約之衍生金融工具之公允價值除稅後收益淨額 (二零一七年：由於年度內若干非有效部分之現金流量對沖，有關若干利率掉期合約之衍生金融工具之公允價值除稅後收益淨額)	(76)	(18)	(58)	
由於本年度撤銷本集團若干銀行貸款及其相關利率掉期合約之間的對沖關係，將對沖儲備重新分類 (扣除稅項後) 至損益	433	293	140	
本集團於美麗華酒店企業有限公司 (「美麗華」，為本集團之上市聯營公司) 之股權權益，因其他持有人 (本集團除外) 行使美麗華認股權證 (於二零一八年一月十九日屆滿) 所附帶之認購權，而被攤薄所產生之一次性損失	36	20	16	
本集團應佔香港中華煤氣有限公司 (「香港中華煤氣」，為本集團之上市聯營公司) 之資產之一次性撥備	83	—	83	
經調整基礎盈利	20,228	19,495	733	+4%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

誠如上文「採納新會計準則進行之重列」一段所述，相應截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字已根據《香港財務報告準則》第十五號之收入確認新會計政策重列。因此，本集團之附屬公司、聯營公司及合營企業從事物業發展之總收入及除稅前盈利之下列表現，均按可比較基準評估。

財務回顧

總收入 — 附屬公司

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		減少 港幣百萬元	%
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港 (二零一七年 — 重列)	9,765	13,062	(3,297)	-25%
中國內地	3,570	6,967	(3,397)	-49%
	13,335	20,029	(6,694)	-33%

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已竣工完成之香港物業發展項目包括「帝滙豪庭」（由本集團之合營企業持有）、「海柏匯」（由香港小輪（集團）有限公司（為本集團之上市聯營公司）持有）及「加多利軒」（由本集團全資附屬公司持有）。就此而言，「帝滙豪庭」及「加多利軒」累計至二零一八年十二月三十一日之銷售單位乃計劃於二零一八年十二月三十一日後交付予買方。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度並無確認來自「加多利軒」之收入貢獻。按此，截至二零一八年十二月三十一日止年度香港物業銷售之總收入，主要來自(i)本集團轉讓其於一間全資附屬公司之全部已發行股份及股東貸款，該公司持有新界屯門市地段500號第56區管翠路發展中項目，本集團已收取銷售代價款為港幣6,600,000,000元（「屯門項目轉讓」），並且該項交易已於二零一八年一月五日完成；及(ii)其他主要已完成項目為港幣3,165,000,000元。相比之下，相應截至二零一七年十二月三十一日止年度香港物業銷售之總收入（經《香港財務報告準則》第十五號重列），來自於該年度內竣工完成之物業發展項目為港幣5,179,000,000元，以及來自其他主要已完成項目為港幣7,883,000,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入來自出售於本年度內竣工完成之物業發展項目，即長沙市「恒基·凱旋門」第3B期及蘇州市「水漾花城」第三期F1F2項目合共港幣2,432,000,000元、及來自於二零一八年一月一日以前竣工完成之其他物業發展項目（其中包括宜興市「恒基·譽瓏湖濱」、宜興市「譽瓏島」、蘇州市「水漾花城」及蘇州市「水漾花城」第G3期第一幢及第二幢）為港幣1,138,000,000元。相比之下，相應截至二零一七年十二月三十一日止年度中國內地物業銷售之總收入，來自出售於該年度內竣工完成之物業發展項目港幣3,184,000,000元、來自出售瀋陽市及鞍山市之物業發展項目港幣2,447,000,000元、以及來自於二零一七年一月一日以前竣工完成之其他物業發展項目港幣1,336,000,000元。

財務回顧

除稅前盈利 — 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少) 港幣百萬元	%
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港 (二零一七年 — 重列)	3,571	3,903	(332)	-9%
中國內地	3,138	2,537	601	+24%
	6,709	6,440	269	+4%

儘管如上文所述，截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團來自香港物業銷售之總收入減少25%，但截至二零一八年十二月三十一日止年度來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少幅度則較小為港幣332,000,000元（或9%），原因主要為屯門項目轉讓完成後所產生之除稅前盈利貢獻為港幣2,780,000,000元，利潤率相對較高。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣601,000,000元（或24%），主要來自長沙市「恒基·凱旋門」第3B期及蘇州市「水漾花城」第三期F1F2項目（均為於二零一八年十二月三十一日止年度內竣工完成之項目），物業銷售之除稅前盈利貢獻總額為港幣605,000,000元，以及本集團應佔蘇州市「恒基·旭輝城」項目（為本集團之一間聯營公司所持有）之物業銷售除稅前盈利貢獻按年增加港幣467,000,000元，惟被來自位於宜興市「恒基·譽瓏湖濱」之物業銷售除稅前盈利貢獻按年減少港幣193,000,000元及本集團應佔來自位於上海市「恒基·旭輝中心」項目（為本集團之一間聯營公司所持有）之物業銷售除稅前盈利貢獻按年減少港幣256,000,000元而部分抵銷。

	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少) 港幣百萬元	%
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元		
按附屬公司 (扣除非控股權益後)、聯營公司及 合營企業之貢獻：				
附屬公司 (二零一七年 — 重列)	5,127	5,214	(87)	-2%
聯營公司 (二零一七年 — 重列)	1,091	922	169	+18%
合營企業	491	304	187	+62%
	6,709	6,440	269	+4%

本集團應佔聯營公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣169,000,000元（或18%），主要乃由於(i)本集團應佔來自位於香港「海柏匯」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻港幣53,000,000元（二零一七年：無）；及(ii)本集團應佔來自中國內地蘇州市「恒基·旭輝城」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣467,000,000元，惟被(iii)本集團應佔位於香港「臻瑤」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣76,000,000元；及(iv)本集團應佔位於中國內地上海市「恒基·旭輝中心」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣256,000,000元而部分抵銷。

財務回顧

本集團應佔合營企業截至二零一八年十二月三十一日止年度之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣187,000,000元（或62%），主要乃由於本集團應佔位於成都市「成都環貿廣場」項目、西安市「御錦城」項目及大連市「恒基·碧桂園金石灘」項目（均為位於中國內地之項目）之物業銷售除稅前盈利貢獻增加總額港幣150,000,000元。

物業租賃

總收入 — 附屬公司

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	4,200	3,979	221	+6%
中國內地	1,820	1,699	121	+7%
	6,020	5,678	342	+6%

除稅前租金淨收入 — 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業租賃按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	5,587	5,305	282	+5%
中國內地	1,438	1,344	94	+7%
	7,025	6,649	376	+6%
<i>按附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	4,518	4,284	234	+5%
聯營公司	842	794	48	+6%
合營企業	1,665	1,571	94	+6%
	7,025	6,649	376	+6%

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零一八年十二月三十一日止年度總收入按年增加6%乃由於本集團之寫字樓投資物業（其中主要包括「友邦廣場」、「富衛金融中心」及「友邦九龍金融中心」）續租租金增長、「宏利金融中心」之新租賃租約、以及本集團之商業投資物業完成翻新工程後獲得新租賃租約（主要包括「新港城中心」及「粉嶺中心」）以致租金收入有所增加所致。因此，除稅前租金淨收入按年增加5%。

財務回顧

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零一八年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年增加7%，及除稅前租金淨收入貢獻按年增加7%。儘管近期人民幣匯兌港元疲弱，但於截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣匯兌港元之平均匯率較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度仍然升值約3%，並因此導致了部分上述按年之增幅。此外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度之租金收入及除稅前租金淨收入之增加亦主要來自位於北京市之「環球金融中心」，其租金收入及除稅前租金淨收入於截至二零一八年十二月三十一日止年度分別增加15%及20%。但由於截至二零一八年十二月三十一日止年度內位於廣州市之「恒寶廣場」進行翻新工程，引致租金收入及除稅前租金淨收入貢獻分別減少23%及50%並因此部分抵銷前述之增長。按整體組合基礎上，除稅前租金淨收入相對租金收入之比率，於截至二零一八年十二月三十一日止年度為79%（二零一七年：79%）。

百貨業務

百貨業務是透過Citistore (Hong Kong) Limited（「千色Citistore」）及Unicorn Stores (HK) Limited（「UNY香港」）（前稱為生活創庫有限公司，直至二零一八年七月二十七日採用現有名稱），均為本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司（「恒發」）之全資附屬公司所營運。恒發於二零一八年五月三十一日完成收購UNY香港，以致UNY香港於二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日期間內成為恒發之全資附屬公司。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，百貨業務之收入貢獻為港幣1,496,000,000元（二零一七年：港幣834,000,000元），較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度按年增加港幣662,000,000元（或79%）。收入之增加主要乃由於(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度，千色Citistore之收入貢獻較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度按年增加港幣43,000,000元，乃由於二零一八年一月份及二月份之天氣顯著較冷，導致冬季商品之銷售有所增加，以及截至二零一八年十二月三十一日止年度香港零售行業市場氣氛逐漸改善；及(ii)於二零一八年五月三十一日恒發完成收購UNY香港後，UNY香港於二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日期間內所產生之收入貢獻為港幣619,000,000元（二零一七年：無）。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，盈利貢獻（在沖銷千色Citistore向本集團支付之店舖租金支出後）亦增加港幣31,000,000元（或12%）至港幣296,000,000元（二零一七年：港幣265,000,000元）。此增加主要由於誠如上文第(i)項所述之原因，千色Citistore於截至二零一八年十二月三十一日止年度之盈利貢獻按年增加港幣26,000,000元所致。

其他業務

其他業務主要包括酒店經營、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零一八年十二月三十一日止年度其他業務之收入及盈利貢獻分別為港幣1,131,000,000元及港幣705,000,000元，較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度之收入港幣1,419,000,000元減少港幣288,000,000元（或20%）及盈利貢獻港幣1,004,000,000元減少港幣299,000,000元（或30%），主要原因如下：

- (i) 建築工程收入貢獻減少港幣150,000,000元，主要乃由於「海柏匯」項目建築合約完成所致；
- (ii) 由於本集團「麗東」酒店業務停止營運，酒店營運收入貢獻減少港幣69,000,000元；

財務回顧

- (iii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於本集團出售若干上市及非上市權益證券及公司債券之投資，有關股息收入及利息收入之收入貢獻及盈利貢獻分別減少總額港幣146,000,000元及港幣146,000,000元；
- (iv) 出售租賃土地之收入貢獻及除稅前盈利貢獻分別減少港幣36,000,000元及港幣29,000,000元；
- (v) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據《香港財務報告準則》第九號，有關本集團於陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）單位之投資被分類為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」，並按規定陽光房地產基金單位之公允價值變動於損益表中確認（二零一七年：無，由於陽光房地產基金單位之任何公允價值變動均於權益內之公允價值儲備中確認），並於本年度內確認公允價值虧損港幣93,000,000元；及
- (vi) 相應截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團出售若干可供出售證券投資之除稅前收益港幣336,000,000元並沒有於本年度內再次發生，原因乃誠如下文「重大出售」一段所述由於截至二零一八年十二月三十一日止年度內採納《香港財務報告準則》第九號之會計處理變化，

惟被以下部分抵銷：

- (vii) 有關本集團提供第一按揭貸款及第二按揭貸款予物業買方及向若干公司借款人提供定期貸款所收取之利息收入之收入貢獻及除稅前盈利貢獻分別增加港幣58,000,000元及港幣220,000,000元；及
- (viii) 保安及清潔服務業務所產生之收入貢獻及除稅前盈利貢獻分別增加港幣69,000,000元及港幣33,000,000元。

聯營公司

誠如上文「採納新會計準則進行之重列」一段所述，相應截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字已根據《香港財務報告準則》第十五號之收入確認新會計政策重列。因此，本集團從事物業發展之聯營公司之應佔除稅後盈利貢獻之表現，均按可比較基準評估。

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣5,265,000,000元（二零一七年：港幣4,955,000,000元（經《香港財務報告準則》第十五號重列）），較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度增加港幣310,000,000元（或6%）。撇除於本年度本集團應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後）並加回本集團應佔美麗華於相應截至二零一七年十二月三十一日止年度出售一項投資物業之累計公允價值變動後，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣3,998,000,000元（二零一七年：港幣4,033,000,000元（經《香港財務報告準則》第十五號重列）），較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度減少港幣35,000,000元（或1%）。除稅後基礎盈利之按年減少，主要乃由於本集團應佔來自位於中國內地上海市「恒基·旭輝中心」項目之物業銷售除稅後盈利貢獻減少港幣171,000,000元，並抵銷本集團應佔香港中華煤氣之除稅後盈利貢獻增加港幣126,000,000元（主要乃由於中國內地公用事業燃氣業務及新能源業務之盈利貢獻增加所致）。

財務回顧

合營企業

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後盈利減虧損為港幣6,947,000,000元（二零一七年：港幣4,378,000,000元），較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度增加港幣2,569,000,000元（或59%）。撇除本集團於本年度應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後），本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣1,651,000,000元（二零一七年：港幣1,449,000,000元），較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度增加港幣202,000,000元（或14%）。除稅後基礎盈利之按年增加，主要乃由於(i)本集團應佔位於中國內地合營企業之物業銷售除稅後盈利貢獻總額淨額增加港幣160,000,000元；及(ii)本集團應佔來自「國際金融中心」項目之除稅後盈利貢獻增加港幣47,000,000元所致。

融資成本

截至二零一八年十二月三十一日止年度，於利息資本化前之融資成本（包括利息支出及其他借貸成本）為港幣2,178,000,000元（二零一七年：港幣1,534,000,000元）。截至二零一八年十二月三十一日止年度，於利息資本化後之融資成本為港幣810,000,000元（二零一七年：港幣837,000,000元），並在抵銷截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團之銀行利息收入港幣660,000,000元（二零一七年：港幣633,000,000元）後，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認為費用之融資成本淨額為港幣150,000,000元（二零一七年：港幣204,000,000元）。

整體而言，誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述，本集團於二零一八年十二月三十一日之債務總額為港幣86,630,000,000元（二零一七年：港幣80,304,000,000元）並且全部均為本集團位處香港之銀行及其他借款。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之實際借貸年利率約為2.33%（二零一七年：約為2.19%）。

重估投資物業及發展中投資物業

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團綜合損益表內所確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項及非控股權益前）為港幣10,465,000,000元（二零一七年：港幣9,911,000,000元）。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一八年十月十五日，根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據發行計劃（「中期票據發行計劃」），本公司於任何時間由本公司擔保但尚未償還票據之最高本金總額，已由3,000,000,000美元增加至5,000,000,000美元。於二零一八年十二月三十一日，根據中期票據發行計劃項下已發行及尚未償還（並由本公司擔保償還）之票據賬面總金額為港幣7,732,000,000元（二零一七年：港幣4,015,000,000元），票據償還期限為介乎二年至二十年（二零一七年：介乎七年至二十年）之間。於本年度內本集團已發行擔保票據賬面值增加港幣3,717,000,000元，主要乃由於(i)截至二零一八年十二月三十一日止年度內以港元計值發行擔保票據之本金總額港幣4,889,000,000元（票據償還期限為介乎二零二零年四月至二零二零年二月之間），並扣減(ii)於二零一八年九月償還擔保票據本金總額200,000,000新加坡元（相當於港幣1,169,000,000元）。本集團發行之擔保票據金額增加乃為本集團之資本開支需求（誠如下文「資本承擔」一段所述）提供資金。該等票據已包括在本集團於二零一八年十二月三十一日之銀行及其他借款內（誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述）。

財務回顧

債務償還期及利息償付比率

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
— 一年內	33,021	24,675
— 一年後但兩年內	15,924	20,841
— 兩年後但五年內	20,064	27,150
— 五年後	16,521	5,884
同母系附屬公司借款	1,100	1,754
債務總額	86,630	80,304
減：現金及銀行結餘	(16,507)	(24,673)
債務淨額	70,123	55,631
股東權益 (二零一七年 — 重列)	313,153	292,574
借貸比率 (%)	22.4%	19.0%

於二零一八年十二月三十一日之債務總額港幣86,630,000,000元(二零一七年：港幣80,304,000,000元)為無抵押，並為本集團於香港之銀行及其他借款。於二零一八年十二月三十一日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之22% (二零一七年：23%) 為附帶固定利率之借款。

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
經營盈利 (計及銀行利息收入及於年度內出售投資物業之累計公允價值變動 (除稅前)，但未計及於年度內投資物業及發展中投資物業之公允價值變動) 加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損 (二零一七年 — 重列)	22,981	23,076
利息支出 (於利息資本化前)	2,034	1,374
利息償付比率 (倍) (二零一七年 — 重列)	11	17

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

財務回顧

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於報告期間結束日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元、英鎊及日圓計值之擔保票據（「票據」）、以美元計值之定息債券（「債券」）以及以日圓及澳元計值之銀行借款。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就本金總額於二零一八年十二月三十一日為629,000,000美元及50,000,000英鎊之票據和債券（二零一七年：629,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元）而言，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期內之利率風險及外匯風險。此外，(i) 就本集團若干以港元計值及本金總額於二零一八年十二月三十一日為港幣11,450,000,000元（二零一七年：港幣11,450,000,000元）之銀行借款，以及若干以港元計值及本金總額於二零一八年十二月三十一日為港幣5,599,000,000元（二零一七年：港幣1,200,000,000元）之票據而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險；及(ii) 於二零一八年十二月三十一日以日圓計值之票據及銀行借款本金總額為32,000,000,000日圓，以及若干以澳元計值之銀行借款本金總額為173,000,000澳元（二零一七年：本金額為2,000,000,000日圓之以日圓計值之票據），本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之外匯風險。

重大收購及出售

重大收購

於二零一八年二月十二日，本集團向(i) 一名獨立第三方HKICIM Fund III, L.P. 收購一間公司（該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地地段第6562號之一塊土地）之全部已發行股份及股東貸款，總代價約為港幣6,062,000,000元；及(ii) 一名獨立第三方HKICIM Fund II, L.P. 收購一間公司（該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地地段第6565號之一塊土地）之全部已發行股份及股東貸款，總代價約為港幣9,896,000,000元。該收購已於二零一八年二月十四日完成，本集團以銀行及其他借款融資支付總收購現金代價約港幣15,958,000,000元。

於二零一八年十一月七日，本集團持有29.3%權益之一間合營企業，通過公開招標方式以投標價港幣8,333,000,000元，獲批一幅位於新九龍內地地段第6574號之地塊。本集團應佔投標價港幣2,442,000,000元，並已於二零一八年十二月四日支付。

財務回顧

重大出售

於二零一八年一月四日，本集團與一名獨立第三方簽署一項協議，據此本集團轉讓其於 Trado Investment Limited (「Trado」) 之全部已發行股份以及 Trado 及其全資附屬公司遠高發展有限公司 (「遠高」) 之股東貸款，連同遠高 (其擁有位於香港北角京華道18號之一項投資物業) 之全部權益，現金代價約為港幣9,950,000,000元。該項交易已於二零一八年二月二十八日完成。本集團已收取已調整銷售代價款港幣9,744,000,000元。本集團已確認該項交易之收益，並列為於截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利分別為港幣846,000,000元及港幣5,609,000,000元。

於二零一八年七月二十七日，本集團及麗新發展有限公司之一間附屬公司 (統稱「出讓方」) 與一名獨立第三方 (「受讓方」) 簽署一項有條件之協議，據此，其中包括出讓方轉讓其於一間合營企業「顯中國際有限公司」(「顯中」，為本集團之合營企業) 之全部股權 (顯中連同其各全資附屬公司共同擁有香港九龍天文台道8號之一項投資物業)，現金代價款為港幣4,100,000,000元 (可予調整)。轉讓事項已於二零一九年三月十一日完成。本集團已收取款項總額為港幣2,033,000,000元，包括本集團應佔銷售代價款 (扣除支付顯中未償還債務後) 港幣1,414,000,000元、及本集團收回向顯中所提供之未償還貸款餘額港幣619,000,000元。由此項轉讓合營企業權益交易所產生之本集團基礎盈利為港幣1,305,000,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團出售若干上市及非上市權益證券投資及公司債券之金融投資，總代價為港幣2,118,000,000元 (二零一七年：本集團出售若干可供出售證券之金融投資總代價為港幣1,833,000,000元)，並實現出售總收益淨額港幣104,000,000元，其中 (i) 金額為港幣91,000,000元於出售權益證券 (根據銷售所得款項) 之累計公允價值收益淨額已由權益中之公允價值儲備 (不可循環至損益) 轉撥至保留盈利，原因乃本集團根據《香港財務報告準則》第九號採納會計政策選擇以確認其於權益證券之金融投資為「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資」；及 (ii) 金額為港幣13,000,000元 (乃出售公司債券之金融投資之總收益淨額) 已於綜合損益表中確認，原因乃本集團根據《香港財務報告準則》第九號分類於公司債券之金融投資為「按攤銷成本計量之財務資產」(二零一七年：本集團於綜合損益表中確認出售若干可供出售證券收益 (扣除稅項後) 總額港幣316,000,000元)。

除上述之交易外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關附屬公司或資產之任何其他重大收購或任何其他重大出售。

財務回顧

於截至二零一八年十二月三十一日止年度完成一項於截至二零一七年十二月三十一日止前年度所訂立之重大交易

茲提述本集團於二零一七年十一月二十八日與一名獨立第三方就有關屯門項目轉讓所訂立之協議，現金代價款為港幣6,600,000,000元。該項交易已於二零一八年一月五日完成。本集團已收取全部轉讓代價款（經調整）港幣6,611,000,000元。本集團確認該項交易之收益，並列為於截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利港幣2,780,000,000元。

資產抵押

除於二零一八年十二月三十一日所持有之已抵押銀行存款港幣101,158元（二零一七年：無）以外，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣33,040,000,000元（二零一七年：港幣27,548,000,000元）。此外，於二零一八年十二月三十一日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣7,128,000,000元（二零一七年：港幣6,222,000,000元）。

本集團計劃於本年度及過去年度透過本集團以內部產生之現金流、銀行存款、銀行融資額度及從資本市場所籌集資金，為截至二零一九年十二月三十一日止年度之資本開支需求提供資金。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣2,232,000,000元（二零一七年：港幣2,115,000,000元），其中：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書及保證書金額為港幣443,000,000元（二零一七年：港幣1,237,000,000元），其顯著減少主要乃由於本集團位於香港之住宅物業發展項目「高爾夫·御苑」於截至二零一八年十二月三十一日止年度內逐步完成建築工程。於二零一八年十二月三十一日之金額港幣443,000,000元，主要包括本集團向銀行提供一項擔保金額為港幣425,000,000元，以支持對該銀行向香港特別行政區政府於截至二零一八年十二月三十一日止年度所發出之融資承諾，根據相關土地出讓之條款及條件完成本集團位於香港之「尚悅·嶺－蝶翠峰第五期」之住宅發展項目；
- (ii) 本集團代於中國內地物業單位之買方（相關之房產證於二零一八年十二月三十一日尚未發出）向金融機構提供擔保（該等擔保於房產證發出後將被解除）金額為港幣1,458,000,000元（二零一七年：港幣837,000,000元），其大幅增加主要乃由於宜興市「恒基·譽瓏湖濱」項目及蘇州市「水漾花城」項目所售出單位而於截至二零一八年十二月三十一日止年度內向買方提供按揭貸款；

財務回顧

- (iii) 有關本公司向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有20%權益之一間合營企業與該貸款銀行於二零一七年五月二日訂立之一項貸款額度協議之相關還款責任。本公司所涉及應佔及按比例分擔之或然負債金額為港幣320,000,000元（二零一七年：港幣30,000,000元）；及
- (iv) 按照市區重建局（「市建局」）及本公司之一間全資附屬公司（「發展商」）於二零一八年十一月二十一日簽署之一項發展協議（「發展協議」），有關於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6585號之一塊土地，本公司需就發展協議項下發展商之責任向市建局給予不可撤回及無條件之擔保，此包括發展商需於若干指定日期或之前建設及交付若干物業（市建局完全地保留其擁有權，並作市建局自行決定之目的及用途）。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有8,954名（二零一七年：8,590名）全職僱員。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之全職僱員人數增加364人，主要乃由於恒發於二零一八年五月三十一日完成收購UNY香港後來自該公司之459名全職僱員所致。

僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，於損益內列支之總員工成本為港幣2,409,000,000元（二零一七年：港幣2,284,000,000元），按年增加港幣125,000,000元（或5%），並與上文所述截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團全職僱員人數之增加一致。其中包括(i)歸屬於董事酬金之員工成本為港幣153,000,000元（二零一七年：港幣149,000,000元）；及(ii)歸屬於董事酬金以外之員工成本為港幣2,256,000,000元（二零一七年：港幣2,135,000,000元）。