

2016年報



一心一志

恒隆地產有限公司

股份代號：00101







願景

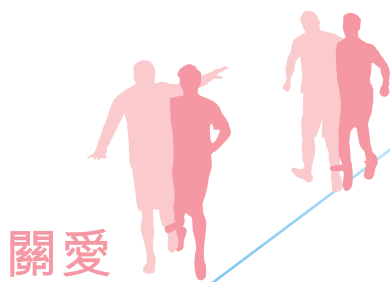


協作



團結

# 一心一志



關愛



策略

恒隆地產有限公司（股份代號：00101）及恒隆集團有限公司（股份代號：00010）的2016年報採用雙連封面的設計，展示出公司在香港及內地多項世界級物業，並以「一心一志」為主題，展現出我們強大的團隊精神，以及齊心邁步跨越挑戰，致力爭勝的決心。儘管面對挑戰，惟我們仍會努力開創前景，以成為一間備受尊崇的全國性商業地產發展商作為長遠的目標。

本年報運用了以五項講求高度合作精神的運動，包括籃球、團體跳繩、遠足行山、二人三足及龍舟作為比喻，說明恒隆的成功關鍵在於我們擁有共同**願景**、無私**協作**、**團結**一致、**關愛**全體及高瞻**策略**的要素。

# 只選好的 只做對的

「只選好的 只做對的」不僅是恒隆的營運理念和業務所繫，也是我們對員工、社會和環境的關顧準則。我們相信，這是我們成功的基石，有助我們贏得持份者的信心。

本年報敘述我們在年內的業務進展，並採用別具意義的比喻，展示我們致力為持份者、租戶和顧客帶來的非凡價值。

隨着未來進一步發展，我們會繼續保持最高標準，矢志成為一間在香港和內地備受尊崇的全國性商業地產發展商。

## 目錄



<b>04</b>	財務摘要	<b>88</b>	風險管理
<b>06</b>	2016摘要	<b>92</b>	企業管治報告
<b>10</b>	董事長致股東函	<b>116</b>	董事簡介
<b>24</b>	業務回顧	<b>121</b>	主要行政人員簡介
<b>66</b>	財務回顧	<b>124</b>	董事局報告
<b>80</b>	可持續發展	<b>133</b>	獨立核數師報告



# 公司簡介

恒隆地產有限公司（股份代號：00101）是恒隆集團有限公司（股份代號：00010）的地產業務機構。

恒隆地產是一家重視質量的頂級地產發展商，在香港和內地備受尊崇。

我們是一家真正多元化的物業發展公司，旗下物業組合涵蓋不同範疇，包括商場／商舖、辦公樓、住宅、服務式寓所、工業／辦公樓，以及停車場物業等。我們的重點是在具發展潛力的城市購入最佳的地塊，並僱用頂尖建築師行以最高品質的設計，打造出最高質量的物業。

我們不斷檢討在香港和內地的拓展策略，並在有需要時優化租戶組合，以及提升現有項目，藉此爭取最大的投資回報。我們亦重視各項增值服務和促銷策略，從而加強旗下物業的吸引力和市場優勢。

我們的願景是擴展內地業務，並同時在香港繼續投資。隨着我們未來數年的發展，恒隆地產正努力開創前景，逐步拓展成為一間備受尊崇的全國性商業地產發展商。



138	財務報表
198	十年財務概覽
200	詞彙
202	公司資料
203	財務日誌
204	上市資料

# 財務摘要

## 業績

截至12月31日止年度

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	2016	2015
<b>收入</b>		
物業租賃	7,737	7,751
內地	3,995	4,194
香港	3,742	3,557
物業銷售	5,322	1,197
<b>收入總計</b>	<b>13,059</b>	8,948
<b>股東應佔純利</b>	<b>6,195</b>	5,092
<b>股息</b>	<b>3,373</b>	3,373
<b>股東權益</b>	<b>126,565</b>	128,989
<b>每股資料</b>		
盈利	\$1.38	\$1.13
股息		
總計	\$0.75	\$0.75
中期	\$0.17	\$0.17
末期	\$0.58	\$0.58
股東權益	\$28.1	\$28.7
資產淨值	\$29.4	\$30.0
<b>財務比率</b>		
派息比率	54%	66%
淨債項股權比率	2.1%	1.1%
債項股權比率	20.5%	24.3%

## 基本業績

截至12月31日止年度

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	2016	2015
<b>股東應佔基本純利</b>	<b>6,341</b>	4,387
<b>每股盈利</b> (附註1)	<b>\$1.41</b>	\$0.98
<b>派息比率</b> (附註1)	<b>53%</b>	77%

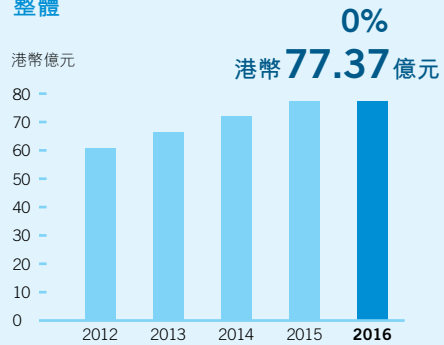
附註：

1. 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。

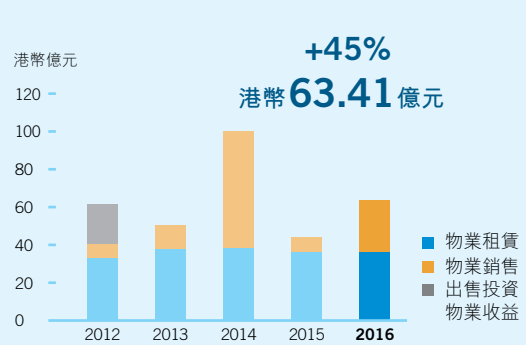


## 租金收入

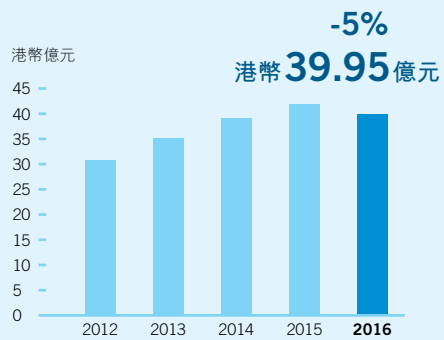
### 整體



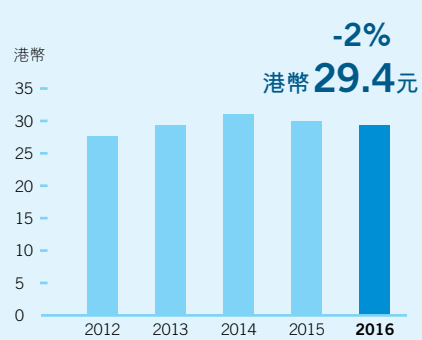
## 基本純利



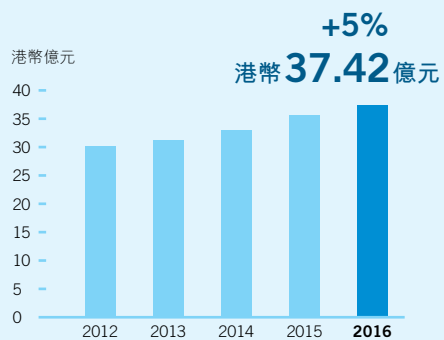
### 內地



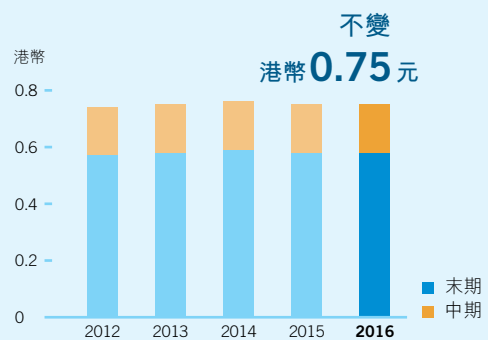
## 每股資產淨值



### 香港



## 每股股息



# 2016 摘要



## 1月

- JobMarket 求職廣場 — 卓越僱主大獎2015

- 新加坡 CSRWorks — 2015亞洲可持續發展報告獎 — 亞洲年度可持續發展報告（評審之選）及亞洲最佳可持續發展報告大獎



## 2月

- 2015至16年度 Mercury Awards — 計劃 — 企業／商業：獎項計劃 — 銅獎 — 綠寶石客戶服務獎
- 2015至16年度 Mercury Awards — 年報 — 整體表現：物業發展 — 榮譽獎

## 4月

- 2016年度 Astrid Awards — 特別項目：綜合計劃 — 金獎 — 綠寶石客戶服務獎
- 2016年度 Astrid Awards — 機構組別 — 非傳統雙語年報設計 — 銀獎
- 2016年度 Astrid Awards — 宣傳冊 — 榮譽獎 — 2014年度可持續發展報告



## 5月

- 香港投資者關係協會 — 香港投資者關係大獎 — 最佳投資者關係公司（大型股）
- 僱員再培訓局 — ERB 人才企業嘉許計劃 — 「人才企業」殊榮



## 6月

- 亞太地區智慧綠建築聯盟 — 智慧綠建築評選2016 — 優良既有建築智慧綠改造項目香港區大獎及優良既有建築智慧綠改造項目亞太地區大獎 — 渣打銀行大廈



- 亞太顧客服務協會 — 2015/2016國際傑出顧客關係服務獎 — 物業管理類別 — 最佳企業僱主、最佳企業社會責任領袖獎、最佳員工敬業計劃及最佳知識管理
- 亞太顧客服務協會 — 優質顧客服務標準 — 第三級：策略性商業單位認證
- 《亞洲企業管治》— 亞洲卓越表揚大獎 — 最佳企業社會責任、最佳環境保護責任及最佳投資者關係公司（香港）
- 香港建造商會及香港營造師學會 — 優質建築大獎2016 — 香港境外建築項目（非住宅）— 優異獎 — 恒隆廣場 • 無錫
- 中國國際關係公共關係協會 — 第12屆中國最佳公共關係案例大賽 — 危機與危機傳播管理 — 銀獎







## 8月

- 2016年綠寶石客戶服務獎頒獎禮



- 2016年度ARC年報大獎 — 傳統年報：地產發展 — 商業組別 — 榮譽獎
- 國際商業大獎 — 傳訊／公關計劃 — 慈善贊助 — 銀獎 — 恒隆數學獎 — To Infinity無限可能

## 9月

- 恒隆廣場 • 大連隆重開幕



- 美國綠色建築協會 — 「能源及環境設計先鋒獎 — 核心及外殼組獎」金獎認證 — 恒隆廣場 • 無錫一期第二座辦公樓

## 10月

- 恒隆宣布於瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓引進五星級酒店項目康萊德



- 2014-16最佳企業義工計劃比賽 — 季軍 — 「恒隆一心」義工隊 — 建築導賞團



- 2016年度Galaxy Awards — 年報 — 印刷：房地產 — 銀獎
- 香港管理專業協會 — 2016年度最佳年報獎 — 榮譽獎

## 12月

- 新加坡CSRWorks — 2016亞洲可持續發展報告獎 — 亞洲最佳環境報告、亞洲最具透明度報告及亞洲最佳可持續發展報告（獨立報告）
- 香港綠色建築議會 — 綠建環評（Beam Plus）1.2版（既有建築）— 最終白金級認證 — 渣打銀行大廈



- 亞洲區財經雜誌《財資》— 2016財資企業大獎 — 最佳多元共融措施及鉅金殊榮



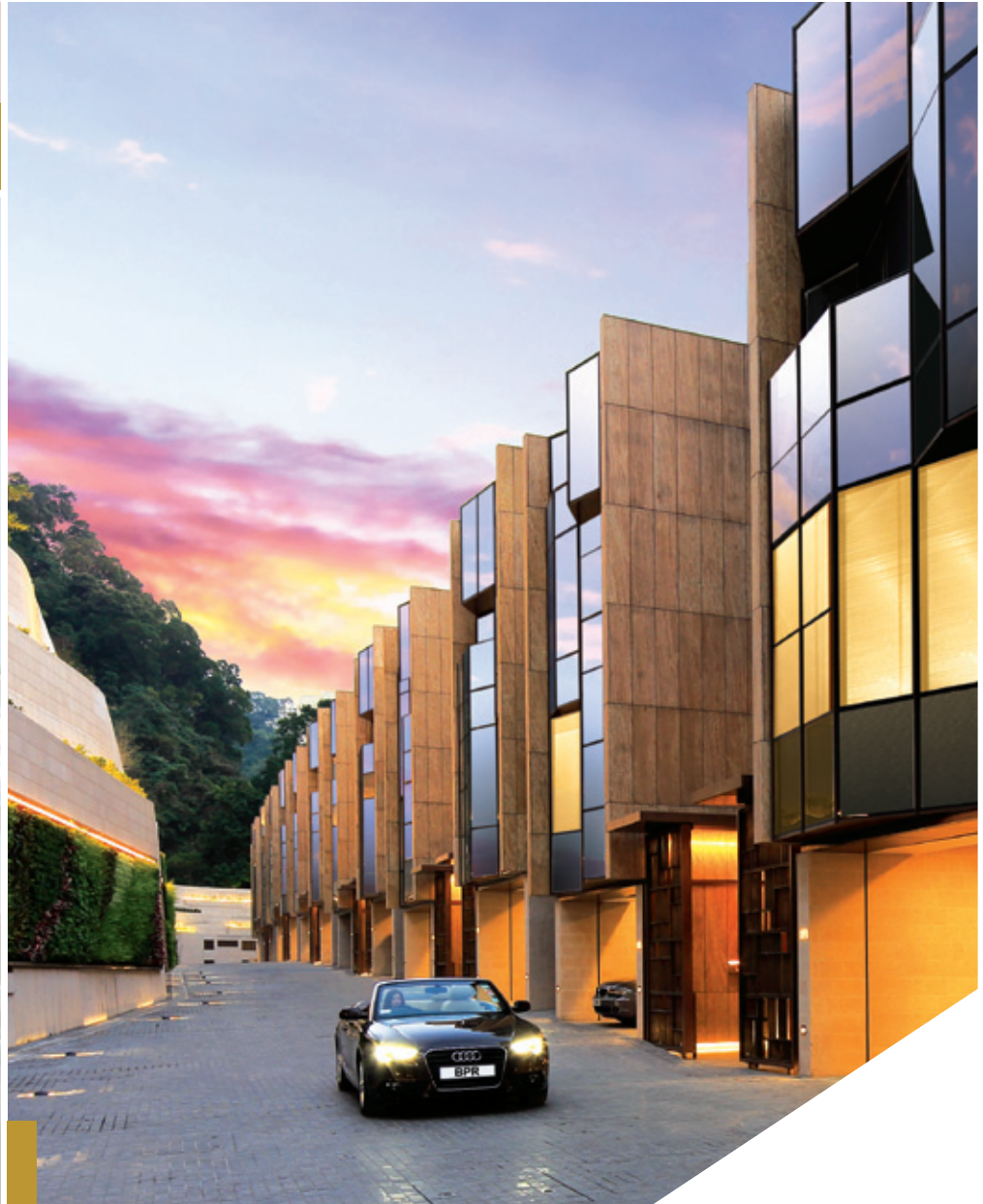


# 願景

恒隆上下擁有共同的願景，  
並以「只選好的 只做對的」  
為營運理念，致力為公司創造  
更多成就。











## 董事長致股東函



### 業績及股息

截至2016年12月31日止年度內，收入較上一個財政年度躍升46%至港幣130.59億元。股東應佔純利增長22%至港幣61.95億元。每股盈利相應上升至港幣1.38元。

倘扣除物業重估虧損及相關影響，股東應佔基本純利躍升45%至港幣63.41億元。每股基本盈利相應急升至港幣1.41元。

董事局建議派發末期股息每股港幣5角8仙，並將於2017年5月18日派發予於2017年5月5日名列股東名冊的股東。如獲股東批准，截至2016年12月31日止年度的每股股息總額為港幣7角5仙。

### 業務回顧

去年的營商環境依然艱困；縱然略見改善跡象，前景尚難言樂觀，本人稍後會就此再作闡述。現階段我們未能確定這好轉市況能否持續。因此，迄今而言，經濟方面的利好消息寥寥可數。

在經濟逆風下，我們的業績為何能迎難而上，難免惹人迷思。扣除人民幣兌港元貶值的影響，香港及內地的租金收入仍分別增長5%及1%，盈利也得以保持。



近年，我們的零售租賃業務最受打擊。除了市道疲弱外，其他負面因素亦影響我們的表現。上海的恒隆廣場地庫因進行優化工程而關閉，其佔購物商場的總可租賃面積約13%。上海的港匯恒隆廣場的部分商戶亦需要關閉，因其優化工程將於2017年第一季展開。故此，上海的租賃邊際利潤率下降了一個基點——這源於上海的恒隆廣場下跌2%，而上海的港匯恒隆廣場則保持不變。其他城市的租賃邊際利潤均有上升，當中以瀋陽的市府恒隆廣場表現最為突出。上海以外的六項物業中有四項的租出率錄得上升，惟瀋陽的市府恒隆廣場及天津的恒隆廣場的租出率下跌。新落成的大連的恒隆廣場令總收入微升1%。然而，各地均有租金下調壓力。一如以往，瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的經營環境最為艱困。

由此可見，雖然我們憑着管理層的努力取得一定成果，但市場氣氛依然呆滯。雖說上海的良好表現或許是美好前景來臨的先兆，惟保持審慎態度才是明智之舉。

有幾點值得各位深思。首先，經濟自2012年毫無起色。國家主席習近平隨後落實反貪腐及禁奢令，使情況雪上加霜，尤其對奢侈品市場的影響，因而促使各大品牌於全國進行整合。本人相信，饋贈名貴禮品的風氣已成歷史。然而，多年來持續疲弱的奢侈品銷情，卻可能造就了一些壓抑已久的需求。隨着近年經濟仍按年增長6%至7%，再加上市場上的幾個亮點，如充滿活力的科技和服務公司進駐，定必吸引一批新的奢侈品買家支持。這或許可解釋為何我們在上海的購物商場的業績表現良好。

如前文所述，奢侈品品牌已進行業務整合。例如，某品牌以往會在同一個城市內開設四至五間分店，現在可能只設兩間。即使該市內的零售總額略為縮減，只要你是該兩間分店之一，仍會有所受益。另外，一些公司早前推出價格調整措施，以均衡內地與世界各地的產品價錢，此舉亦將部分零售額帶回內地。以上皆說明我們在上海的購物商場，特別是上海的恒隆廣場，零售業務表現強勁的原因。



從宏觀經濟來看，市場近期的悲觀情緒也許會隨着各地商品價格上升而緩和。這意味着製造業，尤其在內地的，可能已經走出谷底。此外，過去數年，北京一直鼓勵甚或強制減少過剩的產能和庫存。就此，「一帶一路」倡議將有些幫助，縱使其影響尚未可見。以上種種只會對中國經濟百利而無一害。

另一個令人擔憂的相關議題是國際貿易減少。誠然，經濟數據亦確切反映了這一事實。中國經濟放緩，加上歐洲和日本的疲軟經濟，對貿易發展固然無幫助；本人相信國際貿易減少的主要原因，是由於世界三大貿易區的其中兩個——中國和美國——轉趨貿易本地化（歐洲聯盟是第三個亦是最大的貿易區）。然而，這兩個位於太平洋兩岸的國家，其行為的箇中原因卻截然不同。

中國本地消費多年來保持穩健增長。例如，華南地區擁有最龐大和最先進的生產供應鏈，並曾經以出口國際商品為主，現在卻已漸趨內銷。內地家庭收入增加是促成這個現象的原因。

另一方面，美國早在特朗普（Donald Trump）當選總統前數年，已提倡「美國人買美國貨」。百貨企業如沃爾瑪（Walmart）等亦因而受壓，銷售只在美國本土生產的商品。本人幾位於香港及華南地區從事製造業的朋友，為了能繼續在美國市場銷售商品，亦不得不將廠房遷移至美國。就連皮革製造商也必須從美國購買材料，即使高度污染的皮革製造業早已搬離美國，移師至台灣和西班牙等地。

就此點可見，至少在措辭上，新任總統的主張了無新意。事實上，美國南部的勞工法對製造商甚為有利，加上該地區有大量空置廠房，故美國南部各州領袖已多次造訪中國內地，並以最優惠的條款吸引中國企業將廠房遷移至其所屬城市。因此，跨太平洋貿易已轉為美國本土貿易。換句話說，全球貿易並沒有減少，只是部分國際貿易走向國內。

觀察兩國貿易轉趨本地化這個現象的差異，究其原因其實頗為有趣。中國的變化是由本地消費上升而帶動，而美國則是奉行徹底的保護主義。約20年前，當中國要求加入世界貿易組織時，西方各國便敦促中國作全球化發展。時至今日，形勢徹底逆轉。反而是發展中國家，諸如中國甚或印度，提倡自由貿易和全球化。

展望未來數年，美國很可能會像在1950至1960年代一樣，再次成為全球最大的製造業中心。畢竟，世界上只有少數國家能如美國般擁有製造業的天然優勢。美國具備製造業所有生產條件——天然資源、廉價能源、土地、資金、科技和管理人才；唯一缺乏的是廉價勞工。不過，隨着機械人、三維立體打印和其他先進科技的出現，勞工快將變得不那麼重要，甚至不再重要。

非就業或無創造就業的經濟增長是一個既新且嚴重的社會問題。據美國一項研究指出，當地的職位流失近90%源自科技，被其他國家取代的只佔少數。政客們知道這些事實嗎？本人認為他們是知道的，只是真相總無法在政治利益下得以彰顯。這就是我們現時身處的世界。國與國之間的唯一區別，只是在於一個國家間中說幾個大謊話，其他國家則重覆撒小謊而已。

現今許多人擔心在新任美國總統的管治下，中美關係會變得混亂，從而對我們的業務造成負面影響。然而，本人對此相對樂觀。簡單地打個比喻：20年前的中國就像一位身高1.6米的青年人，而美國則高達2.3米。這位巨人可輕易擊倒對手；如在1996年，華盛頓政府派遣兩艘航空母艦前往台灣附近，北京也只能按兵不動。直至10年前，中國已長大成一位身高1.85米的成人，惟美國仍是2.3米高，依然可輕易擊倒中國。北京能夠做的始終有限。

再一個10年過去了，中國現已高達2.1米，並會繼續成長。2.3米高的美國還會挑釁2.1米高的中國嗎？幾乎不會，因為這樣對雙方都沒好處。特朗普總統或許因經驗不足才愚昧地出言挑釁，不過他很快便會知道，任何舉動只會惹來反響。特朗普先生深明痛苦是何物，也了解美國自身和最大的利益。他入主白宮首年或會為其他國家帶來麻煩，但作為一個聰明人，他一定會學懂，並迅速學懂。只要中國沒有反應過度——她在這方面已成熟多了——未來的中美關係應該美好。畢竟，有別於前任總統構思拙劣的「重返亞洲」政策，特朗普先生很快便會發現，世界上其他地方如中東的問題，比亞洲更為棘手和危險。





倘若本人分析正確，我們應慶幸能在東亞地區營運業務，尤其在中國這個相對穩定，並是全球最大的發展中國家。中國的經濟增長率將維持世界最高之列，其經濟組合規模及發展速度更是史無前例。這對我們的業務非常有利。

長遠來說，環球經濟實況影響我們業務運作的機會較大，因此我們必須對此有清晰了解，但現時毋需過分憂心。商品於本地或外地生產，對消費者而言並不重要，他們最在乎的主要是品質和價格。

可是，有一個因素似乎會直接影響奢侈品銷售。據近年的統計數據顯示，當人民幣走勢強勁時，奢侈品在國內的銷情都相對遜色；相反，人民幣疲弱則會帶來較強勁的本地消費。箇中原因顯而易見：人民幣匯率高企變相使同樣商品的海外價格較為便宜，反之亦然。這或許是上海的恒隆廣場業績表現強勁的另一原因。這股效應早晚將蔓延至二線城市。

關於人民幣的問題，我們的許多股東和潛在股東經常問及，人民幣資本賬戶何時才可完全自由兌換。當然，我們並不知道答案。不久之前，大家普遍認為這是快將發生的事情。可是到了近期，市場氣氛似乎有些改變。現時，在全球經濟以及其他因素不穩定的情況下，全面放寬貨幣兌換所帶來的風險似乎較高。

畢竟，在1997至2002年的亞洲金融危機期間，在東南亞所有中等收入國家中，只有馬來西亞能免受外來衝擊。這源於馬來西亞當時堅持不全面開放她的資本市場。因此，北京領導人持審慎態度是可以理解的。

一個更根本的問題是：為何金融體系只能有一種管理方法？自1980年代中期金融市場的「大爆炸」以來，全球不僅經歷了上述的亞洲金融危機，還有更嚴重的2008年環球金融危機，其影響持續至今——且看歐洲銀行今天的狀況。西方國家明顯地對貿易自由化的想法有所改變，或許她們應抱開放態度，不再執意進一步推進金融自由化。否則，這可能觸發



另一場災難，而隨之而來的過度反應或會扭轉西方國家對金融自由化的看法。歸根究底，金融機構瓦解所引發的危機遠較貿易保護主義更令人措手不及。短短數日涉及的金額可能是全年環球貿易金額的許多倍。

由此可見，現時中國實施的政策與西方國家尤其美國相比，可能更為明智；只有時間可作見證。從營商者的角度來看，我們喜歡穩定，甚至明確的環境。中國現時的匯率狀況既明確又穩定，我們對此感到滿意。

回說公司目前面對業務營運的急切問題。去年人民幣匯率持續下滑，2016年年底較2015年年底的數據，香港（又稱離岸人民幣（CNH））的匯率下跌5.7%，內地（或稱境內人民幣（CNY））則下跌6.3%。我們在內地固定資產換算虧損採用CNY匯率，而我們在香港持有的人民幣現金則以CNH匯率計算。年內，我們減持人民幣，總額為人民幣30億元。

誠如六個月前所述，內地的租金收入在本報告內以人民幣計算，只有這樣，物業的真實表現才得以反映。不過有關收入在我們的賬目裏，會轉換為基礎貨幣港元計算。

多年來，我們在上海以外的所有內地物業皆為購物商場。然而，自2014年第四季開始，我們擁有一個可觀的甲級辦公樓物業組合。它的規模只會與日俱增，成為更穩定的收入來源。辦公樓的管理相對容易，不像購物商場需要時間完善，但其租金升幅往往不及購物商場高。

辦公樓現時佔我們的內地租金收入23%及營業溢利27%，而購物商場則分別佔77%及73%。

我們的租賃業務在艱難的市道下仍表現尚可，香港的住宅物業銷售成績則表現理想。我們成功地避過2016年年初至年中的低迷市況，並於2016年年底和2017年初，以更高價格出售物業。事實上，本月的「中原城市領先指數」近乎歷史最高位。





皇城恒隆廣場的  
整體表現令人滿意

我們以理想價錢售出合共441個住宅單位，平均邊際利潤率逾60%，總收入為港幣53億元，營業溢利為港幣32億元。值得一提的是，我們售出了藍塘道首兩間半獨立式大宅單位。如能以同樣或更高的價格出售其餘的16間大宅，我們將取得可觀的現金流及溢利。在本人撰寫這份致股東函之時，尚有87個浪澄灣單位及一個君臨天下豪華寓所待售。

中國東北經濟環境仍然嚴峻，但中央政府絕不會容許這個國家策略重鎮的經濟持續疲弱。平衡國內各地的經濟增長，是政府必要和長久的政策。

即使短期而言，加上預期的政府舉措例如優惠政策尚未出台，假若就此認為當地的零售業市場必然疲弱或許有誤。只要所有條件不變的話，我們當然樂見一個蓬勃的本地經濟。讓我們借鑑在瀋陽的皇城恒隆廣場汲取到的經驗。當開業初期問題在首三年內逐一解決後，購物商場今天已發展得相當蓬勃。事實上，其關鍵績效指標都在提升。去年，購物商場的租戶零售額增加12%；租金收入上升4%；租賃邊際利率雖然仍處於低位，但亦增加5個基點；租出率上升3個基點至93%；平均租金維持穩定；續租租金上調4%。此外，過往數年的客流量亦以倍數增長，表現令人滿意。

上述一切皆說明，只要購物商場能在對的市場找到好的定位，即使市道放緩仍可賺取可觀回報。同樣位處瀋陽的市府恒隆廣場專注在不同的市場，業務發展各有千秋。儘管如此，管理層有信心憑着不懈的努力，加上奢侈品市場將重拾升勢，購物商場的租金收入會隨之上揚。

另一因素亦有助瀋陽的市府恒隆廣場的業務發展：我們與世界著名的康萊德酒店（Conrad Hotel）已簽訂合約，將最高19層辦公樓改建成提供315間客房的五星級酒店，並預期於2019年開業。

內地物業佔全部租金收入52%，香港則為48%。而營業溢利則分別為44%及56%。

六個月前，本人曾經對香港的租金組合情況持審慎態度，而下半年的業務表現的確較上半年遜色。零售額停滯不前，首六個月的租金收入上升7%，惟全年僅升5%。本人於去年7月預測市況時，已解釋市道低迷的原因，故不贅述。

零售租金收入方面，至今持續穩定，年內增長9%。辦公樓僅上升2%，而住宅及服務式寓所則下降8%。購物商場、辦公樓和服務式寓所的營業溢利分別上升11%、上升3%和下跌12%。

## 展望

最近官方統計數據顯示，中國經濟狀況相對穩健。儘管一如市場預期，經濟增長持續放緩，但以任何標準來看，絕對增長率仍然出眾。畢竟，一個約11萬億美元的基數，實非小數目，是遠遠領先全球的第二大經濟體系。當經濟愈趨成熟，情況與先進國家相近，經濟增長放緩乃意料中事。然而，以國民生產總值6.7%的預期增長計，新增的經濟總量比瑞士整個經濟體系更大。中國若以這個增長率發展，兩年後便可「創造」一個大於西班牙的經濟體系，或於四年後「生產」一個英國。

此際環球經濟放緩，中國仍然需要固定資產投資以維持經濟發展。去年，單是基建項目便上升17.4%。但長遠來說，令經濟持續增長的源頭必然是個人消費。





去年零售額上升約10%至接近5萬億美元，總規模媲美美國。由於中國人口較美國多逾四倍，內地人均零售消費僅是美國人的20%至25%。可是，鑑於中國城鄉貧富懸殊，居於主要城市的內地人，其人均零售消費或會是一般美國人的40%。

從另一角度看，美國個人消費佔整體經濟約68%，而這數據在中國則約為37%。可見中國的零售消費發展空間相當龐大。如中國於未來10至20年與美國的差異可減半，單單這項因素便會使個人消費額增加逾40%。即使沒有這個「追貼」美國的升幅，中國現時每年9%至10%的增長率也甚有瞄頭。再一次，這是本人深信我們正處於一個絕佳行業的原因。

有些人擔心電子商貿帶來的影響。過去數年，本人曾就此議題多番撰文詳述。誠然，網上銷售已在中國急速發展。去年網上銷售額上升26.2%，佔現時內地零售總額逾15%，相等於約7,500億美元，數字超乎想像。然而，各市場都必然會有一個平衡，其線上相對線下銷售，比率或多或少會穩定下來。舉例而言，鄉郊地區、第三及第四線城市的網上銷售額佔零售總額百分比比較高，部分原因為銷售網絡分佈不足。因此，有關比率在不同的城市會有所不同。

再者，與先進經濟體系相比，中國的個人服務消費佔零售消費組合總額的比重仍然偏低。而此項比重只會繼續增長。這些服務大部分均不能在網上交易，如牙科及許多其他與醫療相關的服務，或是婚禮宴會、旅遊和參與運動項目等，不能盡錄。

還有一個現象：過往多間只透過線上銷售產品的公司，現都開設實體商店。中國著名手機生產商小米便是一個好例子。去年小米總裁向我透露，他們計劃開設多間實體商店。結果，小米在天津的恒隆廣場設立專門店，與蘋果（Apple）專門店同場較技。現時我們在上海以外的六座購物商場，其中四座均有 Apple 專門店。只要我們的購物商場在市內獨佔鰲頭，這類品牌早晚都會選擇進駐。這絕對是我們在各地遇到的情況。





Apple專門店  
於2016年3月在  
天津的恒隆廣場開業

展望來年，本人對市道大幅改善的看法存疑，利好利淡因素參半。如前所述，內地經濟有機會已達至一個新常態。換句話說，或許中國經濟已下跌至一個可於未來數年持續發展的水平。除非有重大突破的事情發生，否則國民生產總值增長應不會有所突破，將維持在6%至7%之間。消費佔經濟收益的百分率將增加數個百分點以上，其重要性也有所提升。這對我們大為有利。

另一邊廂，2017年為現屆政府五年任期的最後一年。新一屆管治團隊將由中央政治局常務委員會組成，現屆七人當中有四或五人或會退任，只有現屆的主席和總理按其年歲肯定仍可續任。與之相關的不明朗因素可能延緩政府施政決策，因而影響經濟活動。

放眼環球時局，不穩定因素更多，甚或極多。本人六個月前談及英國脫離歐盟的議題，現在脫歐之路及歐洲未來局勢仍然未明朗。今年亦有數個主要歐洲國家如德國和法國舉行大選。



再者，特朗普成為美國第45任總統，為世界增添相當的不穩定因素。美國白宮從未出現過如此具爭議性及分化力的人物，也從未出現過一位總司令比他更缺少任何政府部門或公共服務等經驗。有哪一位前美國總統的個性和管治風格更具對抗性？他上任後將會犯下甚麼錯誤？他能在任多久？世界各大政府會如何應對他的政策或社交媒體信息？

實在有太多未有答案或無法回答的問題。外界難以想像特朗普先生不會嚴重打亂現狀，包括中美關係。誠如本人前述，本人不會過分擔心中期的兩國關係，但來年仍然危機處處。若沒有足以影響全球的重大問題在2017年出現，我們可安然度過，世界會是美好的。

此外，本公司也存在內部挑戰，可令今年舉步為艱，在此列出此際獨特的兩項。

中國內地方面，上海的恒隆廣場的翻新工程快要竣工之時，正值上海的港匯恒隆廣場將會展開翻新工程。購物商場大面積範圍進行優化會影響租金收入。幸好上海的恒隆廣場的奢侈品表現突出，抵銷部分優化工程帶來的影響。但是，上海的港匯恒隆廣場沒有相應的奢侈品市場份額，其工程所帶來的影響可能更甚。加上上海的港匯恒隆廣場將關閉近30%總面積，



■ 上海的恒隆廣場零售表現持續強勁

與上海的恒隆廣場去年只關閉13%總樓面面積相比，情況更為嚴峻。然而，為了這兩項大型物業的長遠發展，我們逼不得已展開工程。短期的影響應可為我們此後多年帶來較市場優勝的豐碩成果。我們會把握市道低迷的有利時機優化購物商場，將租金損失減至最低。

另一關注是今年香港的租賃市場不被看好。近年的資產優化計劃在過去兩至三年進度良好，並帶來各種優勢。購物商場的租金收入尤其表現出眾，增幅強勁，但這同時也創造了一個比前更高的基準。每年約10%的增長率將難以維持。低至中的個位數增長或會是一個新常態，直至有難以預計的重大事情發生。

至於上海以外其他內地城市的業務，本人預期業務仍會持續改善，惟其進展可能緩慢且轉折。長遠來說，我們的業務理應相當成功。我們已落成的物業素質均達致世界水平，地理位置優越。只要開業初期的問題得以解決，配合開始好轉的市況，這些出類拔萃的物業定能大放異彩。

最後，本人欣然宣布陳文博先生出任董事局執行董事一職。同時他亦開始擔任本公司主要股東恒隆集團董事局的執行董事。陳先生多年來在上海工作，曾於我們聘用的核數師——世界知名會計公司畢馬威會計師事務所，以及國際銀行集團香港上海滙豐銀行任職，及後於2010年在上海加入恒隆，並在2012年調回香港總部。他曾修讀國際關係並持有行政人員工商管理碩士學位，曾於公司大部分主要部門累積工作經驗。陳先生為人明智，善於業務決策和人際關係，本人衷心期盼陳先生於未來數十載能為公司全力貢獻，續創佳績。

董事長

**陳啟宗**

香港，2017年1月26日











# 協 作



只有將個人力量結合，才可發揮無可匹敵的優勢。恒隆擁有具備各種經驗、技能和知識的人才，憑藉發揮「恒隆一心」的精神，我們合力將優勢推向極至，為團體、為個人，同時贏得更大成就。

# 業務回顧

- 26 業務概覽
- 28 內地物業租賃
- 42 香港物業租賃
- 54 香港物業銷售及發展
- 56 展望
- 57 內地業務發展
- 60 集團主要物業



**瀋陽**

- 皇城恒隆廣場
- 市府恒隆廣場

**大連**

- 恒隆廣場

**天津**

- 恒隆廣場

**濟南**

- 恒隆廣場

**無錫**

- 恒隆廣場

**武漢**

- 恒隆廣場

**上海**

- 恒隆廣場
- 港匯恒隆廣場

**昆明**

- 恒隆廣場

**香港**

- Fashion Walk
- 中環物業組合
- 山頂廣場
- 康怡廣場
- 旺角物業組合
- 淘大商場



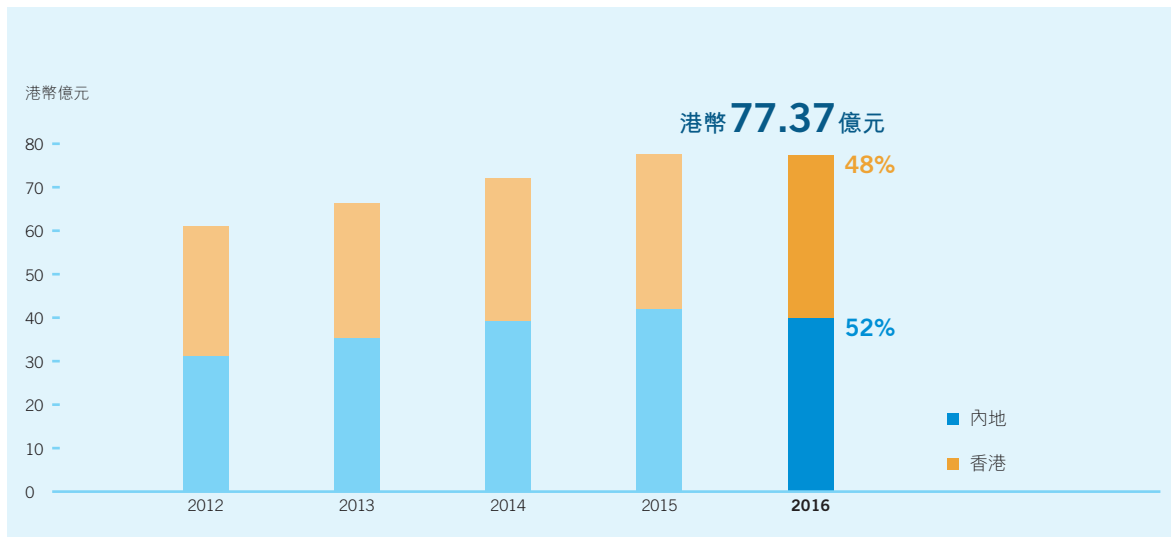
業務回顧

## 業務概覽

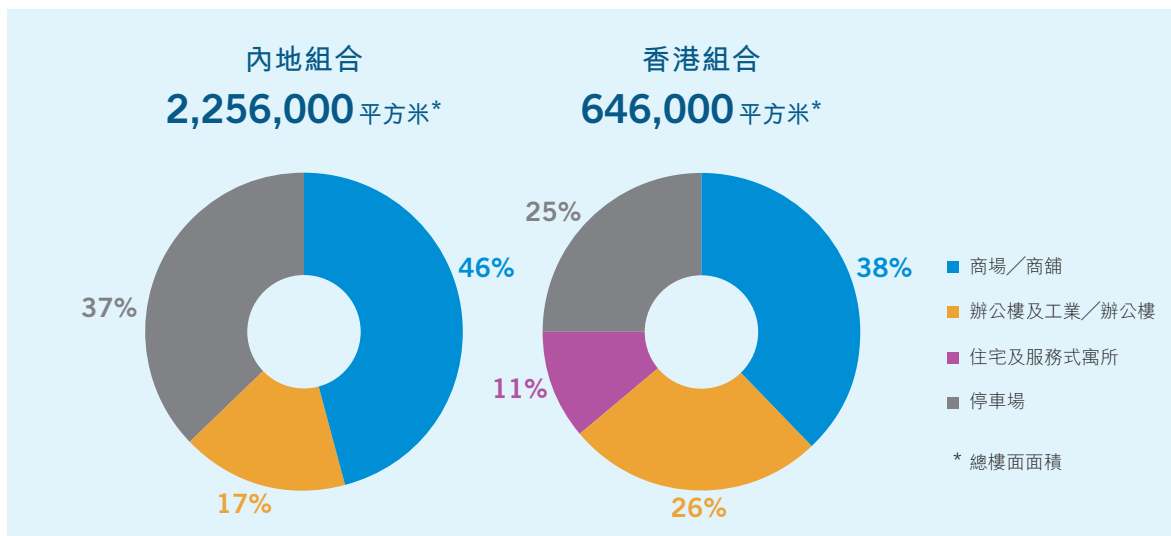
儘管面對市場挑戰，我們在香港和內地的物業租賃核心業務表現堅穩，持續為股帶來穩健的業務增長。

香港及內地於2016年經歷了市場調控及消費者需求轉變的情況。即使在香港和內地一線城市的主要購物區，商舖倒閉、店舖空置及主要品牌延期開業的情況仍然屢見不鮮。

### 物業租金收入



### 投資物業面積

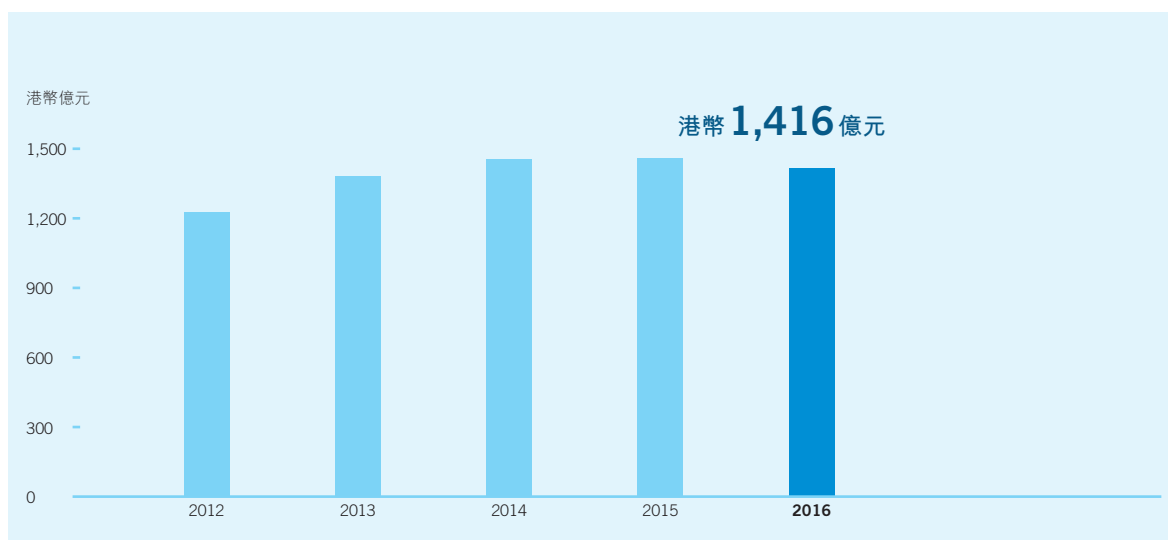




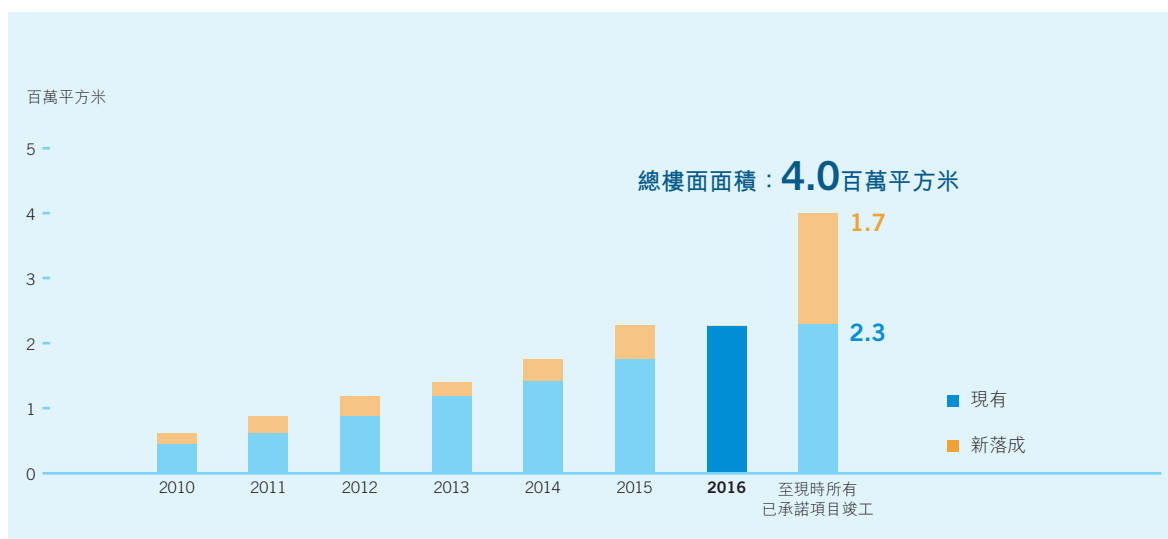
截至2016年12月31日止年度，物業租賃業務平穩發展，總收入達港幣77.37億元，倘撇除2016年人民幣貶值6%的影響，則上升3%。香港物業組合的租金收入錄得5%的增長，主要受惠於資產優化工程及重整租戶組合帶來的裨益。內地的投資物業的租金收入以人民幣計值錄得1%的溫和增長，主要由於大連及瀋陽的新落成物業的租金收入貢獻。內地佔總租金收入的比率為52%。

總營業溢利持平，達港幣57.10億元。整體租賃邊際利潤率為74%。

### 於12月31日投資物業及發展中投資物業估值



### 內地投資物業面積落成量





業務回顧

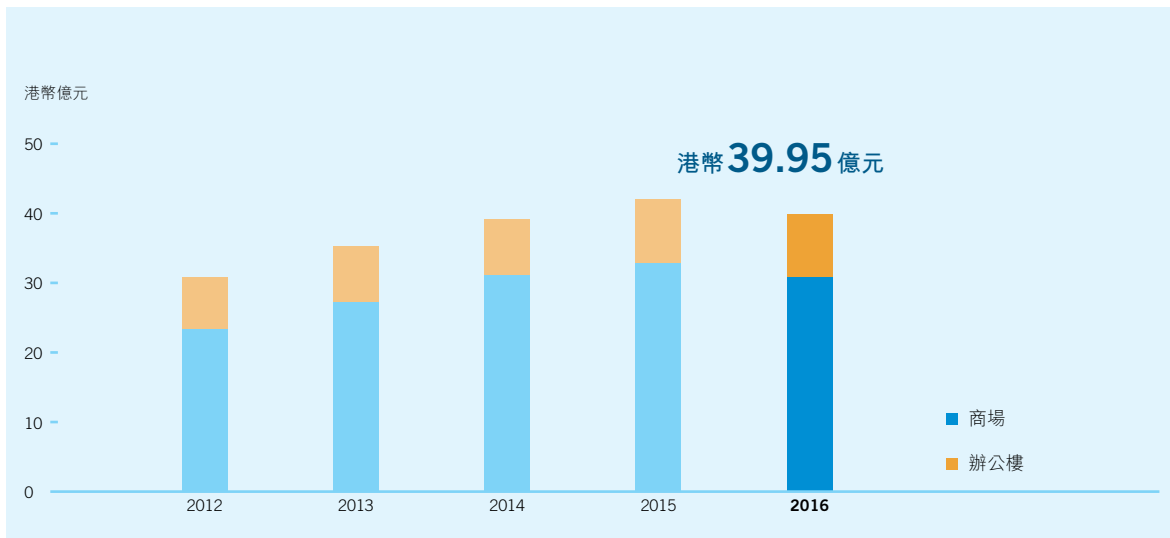
## 內地物業租賃

內地租賃物業的租金收入增長1%至人民幣34.16億元，主要受惠於新開業的大連的恒隆廣場的貢獻及瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的租金收入上升。整體邊際利潤率為63%。

內地整體購物商場組合的租金收入持平，達人民幣26.33億元。新開業的大連的恒隆廣場的租金收入，大部分抵銷了上海的恒隆廣場因資產優化工程及上海以外部分購物商場下調租金引致收入減少的影響。

內地的辦公樓組合的租金收入錄得7%的增長至人民幣7.83億元，主要受惠於無錫及瀋陽新落成的辦公樓的租金收入貢獻。

### 內地物業租金收入



### 內地投資物業之按類分析

截至12月31日止年度

	租金收入 (港幣百萬元)		租出率 (於年底)(%)	
	2016	2015	2016	2015
商場	3,079	3,287	83%	81%
辦公樓	916	907	76%	73%
總計	3,995	4,194	80%	78%



我們的內地物業租賃組合面對內地混合經濟表現及經濟增長普遍放緩所帶來的影響。日元及歐元疲弱，某程度上刺激外遊消費，令顧客於國內購買奢侈品的意欲更為審慎，導致零售市場表現低迷。

由於市場上出現過多零售物業，營商環境競爭激烈。大部分品牌重新調整業務策略，從擴充業務改為鞏固業務，令我們旗下的購物商場於2016年面對更大挑戰。猶幸，5月實施的增值稅改革某程度上令奢侈品零售商調整全球定價標準。經調整後的人民幣價格將有助維持當地市場消費，長遠提供可持續的銷售增長。

辦公樓租賃業務亦面對困難。部分跨國公司將其辦公樓調遷至非核心地區，以減低租金支出。另外，內地企業向來是市場需求的主要來源，但卻因經濟衰退而受壓，影響內地整體市場，尤其以東北部為甚。

在經濟不景氣的環境下，大部分甲級辦公樓的平均租出率仍維持穩定，只有其他級數辦公樓的租出率影響較為明顯。





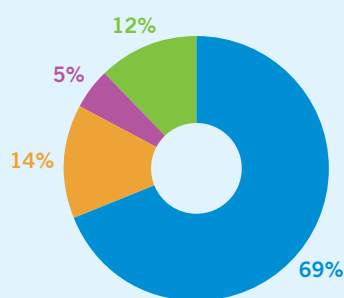
物業簡介

恒隆廣場·上海



曾被評為中國其中一個最成功的商業性房地產項目，上海的恒隆廣場集購物商場和辦公樓為一體。五層高的頂級購物商場雲集多個知名奢華品牌，而兩幢分別高66及48層的甲級辦公樓則吸引了海內外多家大企業進駐。上海的恒隆廣場已成為上海市其中一個著名地標。

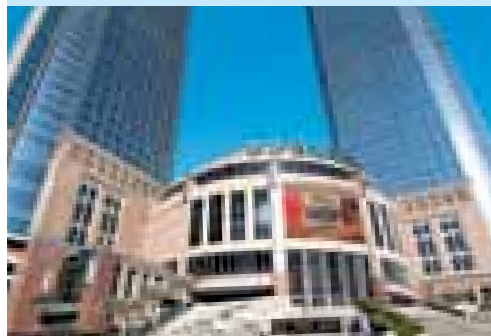
商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	53,700
	辦公樓	159,555
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		804
租出率 (於年底)	商舖	93%
	辦公樓	95%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		126

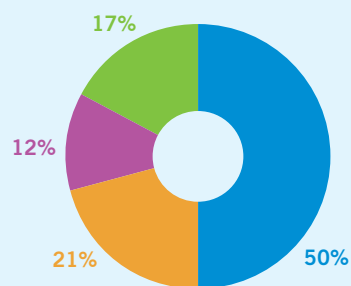
港匯恒隆廣場·上海



坐落上海徐家匯商業中心區域，港匯恒隆廣場包括購物商場、辦公樓、住宅及服務式寓所。憑着獨特且時尚的造型，港匯恒隆廣場突圍而出，成為上海市的地標性建築之一。

購物商場匯聚眾多國際品牌，為租戶及顧客提供無可比擬和多姿多采的時尚生活體驗。港匯恒隆廣場毗鄰徐家匯站出入口，是上海真正一站式的世界級商業綜合項目。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



總樓面面積	120,188
(平方米)	67,200 (由恒隆集團持有)
	83,200 (由恒隆集團持有)
車位數目	835
租出率	96%
(於年底)	89% (由恒隆集團持有)
	92% (由恒隆集團持有)
購物商場租戶數目	356

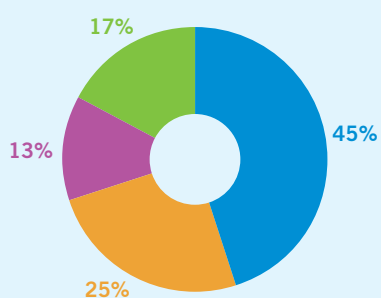


### 皇城恒隆廣場·瀋陽



皇城恒隆廣場位於中國東北遼寧省瀋陽市的金融及商業中心。這座宏偉的購物中心坐落瀋河區著名的商業街——中街路，網羅國際和國內時尚品牌，匯聚服飾、休閒娛樂、美容及化妝品和優質食府等。

#### 商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



109,307

不適用

不適用

864

93%

不適用

不適用

213

### 市府恒隆廣場·瀋陽

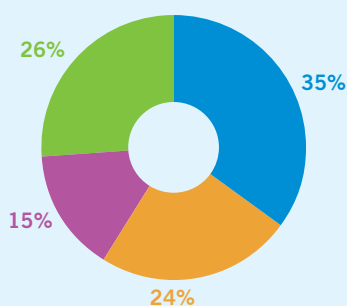


市府恒隆廣場坐落貫通瀋陽市中心，有「金廊」之稱的青年大街。項目置身於瀋陽市地標之交匯點，盡享黃金地利。

市府恒隆廣場匯聚多家首次進駐中國東北地區的世界著名品牌。地鐵2號線直達市府恒隆廣場，交通便利。

市府恒隆廣場辦公樓樓高88層，高度超過350米，是瀋陽市罕有的超高樓建築，已吸引多間跨國企業進駐。

#### 商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



101,960

144,677（不包括酒店）

不適用

2,139

84%

67%（低及中層）

不適用

110





物業簡介

恒隆廣場·濟南

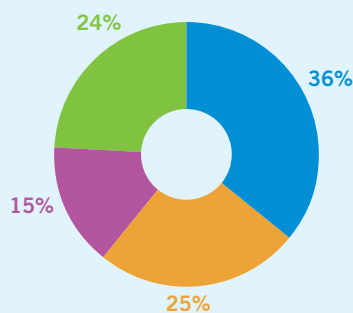


位於濟南市「金街」泉城路，濟南的恒隆廣場引入多個首次進駐濟南的國際時尚品牌。這個設有戲院、超市和咖啡館的購物商場，已成為濟南市民愛遊樂聚之地。

濟南的恒隆廣場的建築設計和諧地融入周圍環境，以四周的湖和泉為主題，集流麗的設計、起伏的流線型屋脊、綠化的空間和富曲線美的外牆於一身，貫徹了泉水流淌的概念。那呈不規則形狀、蜿蜒伸延的「遊龍」橋樑（長廊），連接兩座呈對向的三角形購物中心，在各樓層之間提供便捷的連接。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）

- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 其他



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	171,074
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		789
租出率 (於年底)	商舖	91%
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		313

恒隆廣場·無錫

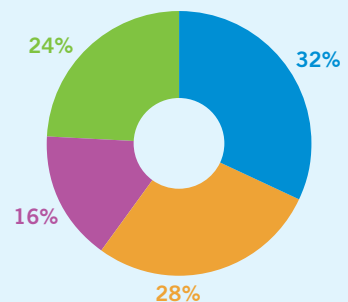


坐落於無錫市之商業中心梁溪區人民中路，無錫的恒隆廣場（一期）目前是一座包括購物商場及甲級辦公樓的商業綜合項目。

無錫的恒隆廣場的購物商場匯聚多個國際知名品牌，並提供餐飲及生活時尚體驗。

樓高52層的無錫的恒隆廣場辦公樓於2014年10月開始營運，是跨國企業進駐無錫的首選。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



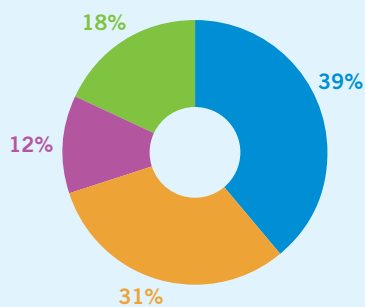
總樓面面積 (平方米)	商舖	104,906
	辦公樓	85,438
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		1,292
租出率 (於年底)	商舖	80%
	辦公樓	65%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		167

### 恒隆廣場·天津



坐落於天津市海河圈的核心地段，天津的恒隆廣場集購物、餐飲、休閒、娛樂等各種現代化消費體驗於一身，吸引多個品牌選址於此開設其在天津的首間零售店。天津的恒隆廣場的外型獨特且矚目，從東至西橫跨近380米，創造了海河沿岸的新亮點。

#### 商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



152,831

不適用

不適用

800

82%

不適用

不適用

261

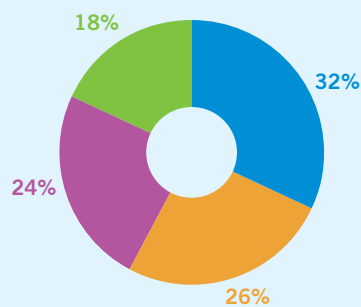
### 恒隆廣場·大連



大連的恒隆廣場坐落大連市核心商業街五四路，是恒隆在內地的第八個世界級商業項目。這座規模宏大的建築設計獨特，其幾何外型展示出中國文化中太極雙鯉魚的吉祥、豐盛寓意和充滿動感的抽象形態。

坐擁超過220,000平方米的零售面積，大連的恒隆廣場是恒隆旗下目前最大型的購物商場，為當地提供多元化的購物、飲食及娛樂設施，並吸引多個國際品牌首次落戶大連，開設其旗艦店及概念店。

#### 商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



221,900

不適用

不適用

1,214

66%

不適用

不適用

259





業務回顧

## 內地物業租賃

### 恒隆廣場·上海 —— 購物商場

上海的恒隆廣場持續進行資產優化，通過重整租戶組合策略、推行貴賓計劃，以及舉辦連串精彩的推廣活動，成功將顧客羣推至更廣層面，提升了顧客的忠誠度。商場引入多款獨家高級美饌、零售商品及生活時尚選擇，形象煥然一新。國際品牌包括葆蝶家 (Bottega Veneta) 及普拉達 (Prada) 均在此擴充業務，另有 Saint Laurent Paris、Zimmerli 及 Pure Yoga 等進駐，吸引了新一批中產及精英顧客，鞏固商場作為奢華都薈的領導地位。商場於年內舉辦多個深受歡迎的大型推廣活動，當中包括獲得多個品牌支持的 My Style My Way 你的名師時尚大片拍攝活動，以及在商場外設置巨型聖誕樹，並與卡地亞 (Cartier) 合作舉行亮燈儀式的 Santa's Atelier 奇幻禮物工作坊。新地庫一層的優化工程已於9月竣工，並引入30多家新品牌如 Delvaux、Loro Piana、Dior Homme、寶曼 (Balmain)、Mikimoto、Brunello Cucinelli、Etro、Bally、Krizia、Moncler、Dsquared、Mulberry、Damiani、Vertu、積家 (Jaeger-Lecoultré)、Chopard、沛納海 (Panerai) 及 Hublot。同時，傑尼亞 (Ermenegildo Zegna) 的旗艦店亦由商場的一樓及二樓擴充至新地庫。另外，Chiara Ferragni 及 Valextra 在商場內開設在內地的首間專門店，以及 Golden Goose Deluxe Brand、Mr. and Mrs. Italy 及 Krizia 開設其首間上海分店。約

70% 地庫一層的新店已於2017年農曆新年前開業。

■ 上海的恒隆廣場的資產優化計劃已大致完成





其他樓層95%的優化工程亦已完成。商場將吸納更多奢華品牌加盟，配合多元化的推廣活動，令上海的恒隆廣場繼續穩佔領先地位。商場計劃於2017年第三季開立全新VIC Lounge，為貴賓提供尊尚禮遇和獨家優質服務。我們將繼續優化租戶組合，增加更多高級餐飲選擇。優化工程只餘下五樓及六樓的項目，並將於2017年第三季竣工。屆時，上海的恒隆廣場將展現嶄新的全新形象。

### 恒隆廣場·上海 —— 辦公樓

儘管面對激烈競爭及嚴格的互聯網金融（P2P）的行業整改，辦公樓租賃的整體表現仍然維持穩定。隨着靜安區和閘北區合併成新區域，更多不同行業的外來公司陸續進駐，吸引不少跨國企業落戶。辦公樓的主要租戶畢馬威會計師事務所於年內擴充其辦公室面積，另有新租戶進駐開業，當中包括著名金融機構國泰君安國際。辦公樓一期的升級及優化工程，包括主要大堂、升降機及大部分樓層的大堂，已於年內竣工，而二期的工程亦已於2016年第四季開展，預期於2017年年底完成。

■  
上海的恒隆廣場吸引眾多  
國際知名品牌進駐開設  
旗艦店及專門店





業務回顧

## 內地物業租賃

### 港匯恒隆廣場·上海

雖然零售商在市道疲弱的環境下均採取審慎的發展計劃，港匯恒隆廣場仍然是各大品牌落戶的首選。國際品牌如歐米茄 (Omega)、萬寶龍 (Mont Blanc)、蔻馳 (Coach)、羅意威 (Loewe)、Weekend by Max Mara、IRO、特斯拉汽車 (Tesla)、Timberland、Boy London、adidas originals 及 Bang 皆在港匯恒隆廣場開設新店或進行優化提升。

商場的知名度、客流及零售額於年內皆見增長。著名品牌萬國錶 (IWC)、Qeelin、Tumi 及 Kingbaby 開設期間限定店，深受顧客歡迎。另外，多項大型推廣活動，包括4月的上海迪士尼主題巡展、8月的 Shake as One 潮擺如一及10月的萬聖遊樂場，引來各大媒體採訪及顧客支持。商場亦舉辦了多場電影首映，現場出席嘉賓包括超級巨星湯告魯斯 (Tom Cruise)、女演員寇碧史莫達斯 (Cobie Smulders) 及名導演愛德華茲維克 (Edward Zwick) 的《烈探追擊：誓不回頭》，以及成龍和范冰冰的《絕地逃亡》。

商場的資產優化計劃已於2017年1月開展。除了現有的地鐵1號線外，商場還將新增連接地鐵9號線的通道，必定會為商場帶來更多客流。此外，連接地庫停車場和商場的新建扶手電梯更會大大提升顧客的購物體驗。優化計劃雖然會對營運造成不便，但以上海的恒隆廣場為例，資產優化後所帶來的效益，加上升級後的超市、電影院及餐飲，將抵銷其短期影響。隨着資產優化計劃的推行，港匯恒隆廣場將進一步提升地位和品質，鞏固其在市場上的領導地位。



港匯恒隆廣場的推廣活動引來各大媒體採訪及顧客支持



## 皇城恒隆廣場·瀋陽

皇城恒隆廣場一直以審慎態度管理租戶組合，儘管面對競爭激烈及經濟低迷，我們的營業溢利增幅仍然可觀。商場於年內引入時尚的服裝與餐飲品牌，如 Armani Jeans、Guess、Avirex、fingercroxx、Sisyphé、Pepper Lunch 及 Wise Bro Dessert 等，成功吸引更多顧客。同時，我們推出 iO 女生及 Summer Theatres 推廣活動，使零售額於活動期間錄得雙位數字增長。此外，多個品牌於 2017 年進駐商場，當中包括一樓的 Les Benjamins 及 Superdry。



## 市府恒隆廣場·瀋陽 —— 購物商場

市府恒隆廣場以絢麗的 Fashion Week 慶祝開業四周年，舉辦 Anniversary Fashion Show 及 Summer Bazaar 推廣活動，帶來大批顧客及可觀的零售額。商場引入全新的租戶組合，涵蓋名家設計的時尚奢侈品、彩妝、健身及兒童教育品牌。多個潮流服飾品牌如 Trussardi、Nicolas Andreas Taralis、By Creations、bebe 及 Reoar Kiss，亦進駐商場開設其在瀋陽的唯一零售店。商場將於 2017 年建立 VIC 團隊，為高端客戶提供更優質的尊尚服務，而推廣團隊亦會善用社交平台，如微信及微博，進行線上宣傳和推廣。

iO 女生推廣活動使零售額於活動期間錄得雙位數字增長



市府恒隆廣場以絢麗的 Fashion Week 慶祝開業四周年





業務回顧

## 內地物業租賃

### 市府恒隆廣場·瀋陽 —— 辦公樓

市府恒隆廣場辦公樓坐擁頂級設施，為瀋陽的地標建築。儘管市場競爭激烈，辦公樓的租金收入增長仍然令人滿意。我們的主要租戶中國銀行於2016年擴充其遼寧省總部，由租用四層增加至六層，佔地逾17,000平方米。同時，其他著名租戶包括德勤中國、平安證券及中意財險亦計劃擴充其辦公樓面積，另有知名企業如ARCADIS、APP及C-trip等新租戶進駐。我們於2017年將全力招攬更多頂尖跨國企業及本地公司落戶，確保長遠的可持續發展能力。

市府恒隆廣場辦公樓的租金收入增長令人滿意



### 恒隆廣場·濟南

濟南的恒隆廣場在市道不佳的情況下，租金收入及租出率的表現仍然良好。雖然部分大型零售商受到外在因素影響而提早終止租約，但我們已找到合適租戶取代，其中的主要租戶

Apple 零售店已於5月開業。隨著時尚珠寶品牌如潘多拉珠寶 (Pandora)、Les Nereides、apm.mc 及 Trussardi，以及深受大眾歡迎的餐飲品牌如歌帝梵 (Godiva) 及許留山進駐，商場已涵蓋更多租戶種類。現有租戶中有16間已完成優化，另有三間預期於2017年內開始工程，

濟南的恒隆廣場的租金收入及租出率表現良好





並將為恒隆廣場打造嶄新精彩的購物體驗。商場租戶包括 MO&Co.、JNBY、Lily 及 Peoleo 的零售表現出眾，連帶以零售額為本的租金收入上升。商場於年內舉辦多個別出心裁的推廣活動，當中包括超感官霸王龍巡展及誰說熊寶不能酷，不僅帶動客流和零售額，更成為社交媒體熱話。

雖然市內的新建購物商場將於2017年陸續開業，但濟南的恒隆廣場仍會致力維持領導地位。多個著名品牌包括 COS、希爾瑞 (Theory)、Rose Only、Thomas Sabo 及 Y3 將於2017年進駐開業，我們亦會引入更多國際時尚品牌、女裝服飾、高端生活品味店及連鎖餐廳。

### 恒隆廣場•無錫 —— 購物商場

無錫的恒隆廣場維持增長升勢，一樓奢華品牌的零售額增幅穩定，地庫一樓的購物區亦漸受顧客歡迎。除了現有租戶擴充業務外，尊貴品牌羅意威 (Loewe)、Giada、潘多拉珠寶 (Pandora) 及江詩丹頓 (Vacheron Constantin) 亦於年內加盟，提升了商場的奢華品牌組合。此外，有效的推廣策略和活動，如泰迪熊明星秀及萬聖遊樂場，亦為商場的業務帶來增長。我們將於2017年舉辦更多充滿創意的推廣活動，並致力優化租戶組合，新租戶包括二樓的著名音響品牌 Bowers & Wilkins、三樓的研習中心柏邁 (Bright Mind) 及婷公主，還有地庫一樓的英國服裝品牌 New Look。我們亦會積極引入合適租戶至商場高層的鋪位，以增加租金收入。



泰迪熊明星秀為無錫帶來  
500多個造型可愛的泰迪熊





業務回顧

## 內地物業租賃



### 恒隆廣場·無錫 —— 辦公樓

無錫的恒隆廣場辦公樓於上半年由於互聯網金融危機影響，需要終止部分租約。我們於下半年致力招攬新租戶，租出率因而回升。辦公樓的主要租戶 —— 全球金融服務品牌瑞銀集團 (UBS)，現租用兩層辦公樓，計劃於2017年擴充業務。此外，其他強勢加盟的租戶還有 Toyota Tsusho、Shiseido 及平安集團。我們的現有租戶對業務擴充需求仍然殷切，加上辦公樓提供甲級設施及服務，勢將吸引更多新租戶。租賃團隊正積極招攬更多跨國企業及本地商界巨擘，務求令租戶組合更趨多元化。

無錫的恒隆廣場辦公樓積極招攬  
跨國企業及本地商界巨擘

### 恒隆廣場·天津

憑藉策略性的部署和安排，天津的恒隆廣場成功引入豐富的租戶組合，提升客流和零售額，鞏固商場的領導地位。全球頂尖科技品牌 Apple 於2016年在恒隆廣場開設其在天津的旗艦店，其後，另一高端科技品牌小米之家亦進駐開業。同時，人氣服裝品牌 APM Monaco、Mandarina Duck 及 Boy London 於商場開設其零售店，還有歌帝梵 (Godiva)、浪琴錶 (Longines) 及虛擬實境體驗館亦已開業。商場於年內舉辦多個融合 EST (Experience 體驗、Service 服務、Technology 科技) 元素的推廣活動，包括超感官霸王龍巡展、兩周年慶典及萬聖遊樂場，全部皆深受顧客歡迎。



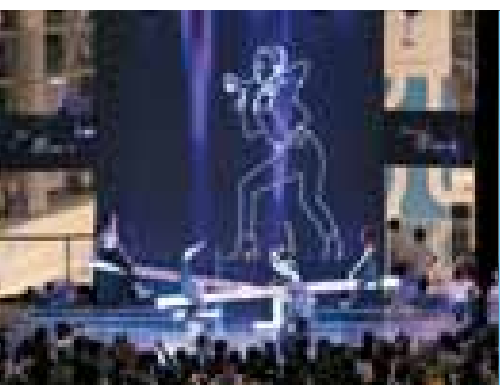
天津的恒隆廣場於年內  
舉辦多個融合 EST 元素的  
推廣活動

隨着租佔大部分商場面積的服裝品牌於2017年租約期滿，天津的恒隆廣場將面對另一輪租賃到期周期。來年，我們的首要工作是豐富現有的時尚奢華和國際服裝品牌，並引入嶄新的娛樂和生活時尚品牌，致力鞏固市場地位，提高租出率。

## 恒隆廣場·大連

榮獲「能源及環境設計先鋒獎」(LEED) 金獎認證，以及獲封市內唯一「無障礙商業示範中心」的大連的恒隆廣場已於2016年9月9日隆重開業。商場除了提供微信及室內定位追蹤服務外，還增設泊車追蹤和手機付費功能。

我們雖然在經濟低迷的情況下開業，惟當政治因素漸趨穩定，以及受影響的品牌陸續恢復信心後，具有實力的恒隆廣場將能大展拳腳。我們已獨家引入多個首度落戶大連的品牌，包括Trussardi、莫斯奇諾 (Moschino)、COS、Edimass、百麗宮戲院、藍極冰溜冰場、Coterie及G Givenchy。商場於年內舉辦多個融合EST元素的推廣活動，當中包括大型的開幕典禮及吸引大批顧客的誰說熊寶不能酷。隨着多個受歡迎品牌進駐，如一樓的Hearts On Fire、Tommy Hilfiger、Aape、Fingercroxx、Fred Perry、Thomas Sabo、西西弗書店及二樓的CK Jeans，大連的恒隆廣場勢將成為市內頂級購物及娛樂總匯。推廣團隊會繼續與租戶合作，通過線上平台及顧客口碑加強宣傳。此外，我們會與信用卡公司、運動及家庭俱樂部和和其他團體合作，為大連市提供更多種類和有創意的推廣活動。



大連的恒隆廣場勢將成為市內頂級購物及娛樂總匯





業務回顧

## 香港物業租賃

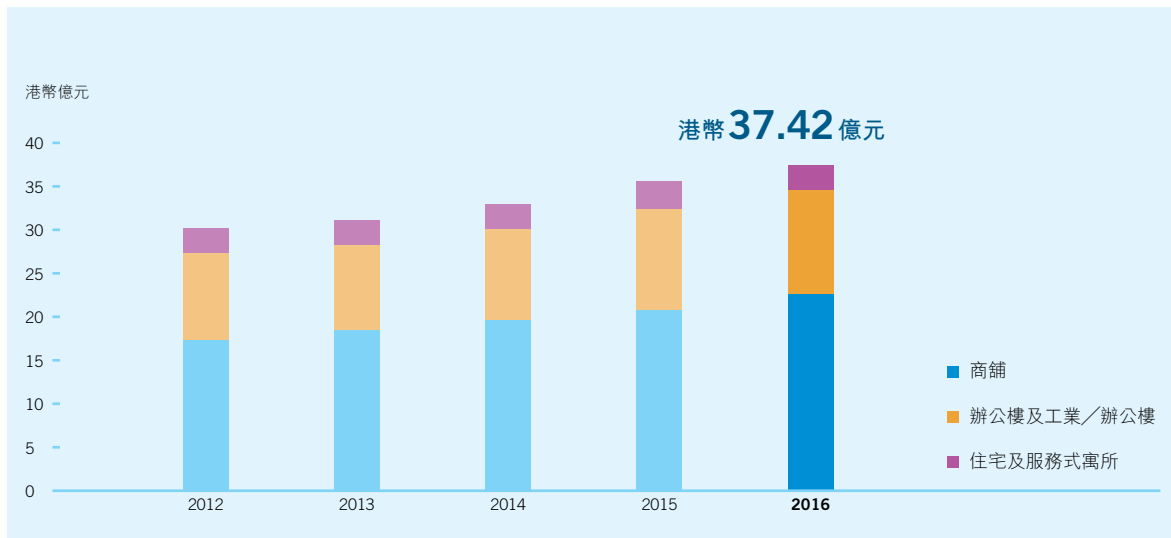
雖然香港經濟增長放緩及零售銷售額下跌，香港租賃物業組合的租金收入及營業溢利分別上升5%及7%，至港幣37.42億元及港幣31.96億元。整體租賃邊際利潤率為85%。

香港的商舖組合因多項資產優化工程完成而持續受惠，租金收入錄得9%的增長至港幣22.55億元。2016年底整體租出率為96%。

香港辦公樓組合的租金收入錄得2%的平穩增長至港幣11.99億元，主要由租金調升所帶動。

住宅及服務式寓所的租金收入，因租出率下降而減少8%至港幣2.88億元。

### 香港物業租金收入





在訪港旅客人數下跌的情況下，我們的香港租賃物業組合的全年表現仍維持穩定。旅客人數於年內雖見改善，但時裝和高端珠寶及手錶生意難免受到影響。由於零售市道偏向審慎，加上國際品牌計劃撤出或重整營運策略，市場環境不利續租和簽訂新租約，經營環境面對挑戰。

辦公樓租戶亦同樣採取保守態度，收緊預算及對成本更加敏感，令租賃需求受壓，影響辦公樓租賃的表現，而其溢出效應亦影響住宅租賃業務。

## 香港投資物業之按地域分析

於12月31日

	總樓面面積* (千平方米)	
	2016	2015
<b>港島</b>		
中環	51	51
銅鑼灣及灣仔	92	92
康怡及鰂魚涌	134	134
山頂及半山區	46	46
港島南區	12	12
<b>九龍</b>		
旺角	140	140
尖沙咀及西九龍	86	88
牛頭角	76	76
葵涌	9	9
總計	646	646

## 香港投資物業之按類分析

截至12月31日止年度

	租金收入 (港幣百萬元)		租出率 (於年底)(%)	
	2016	2015	2016	2015
商舖	2,255	2,072	96%	98%
辦公樓及工業／辦公樓	1,199	1,171	91%	95%
住宅及服務式寓所	288	314	76%	75%
總計	3,742	3,557	91%	94%

\* 包括停車場之樓面面積





業務回顧

## 香港物業租賃

### 主要物業簡介

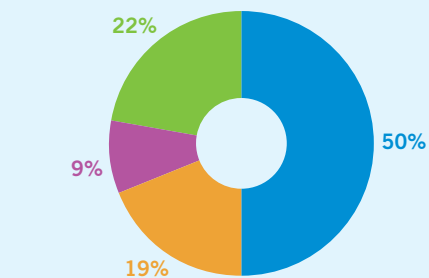
#### FASHION WALK

銅鑼灣



Fashion Walk 坐落繁華的銅鑼灣區，由四條匯聚多間型格店舖的特色街道組成，包括記利佐治街、百德新街、京士頓街及加寧街。Fashion Walk 首推全港特色商舖概念，引入世界各地型格及優質品牌，帶動潮流脈搏，是追求時尚和品味人士朝聖之地。Fashion Walk 亦有提供室外及室內座位的餐廳。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



#### 主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	31,072
	辦公樓	不適用
	住宅及 服務式寓所	7,935
		不適用
車位數目		不適用
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	不適用
	住宅及 服務式寓所	87%
		不適用
購物商場租戶數目		79

#### 恒隆中心

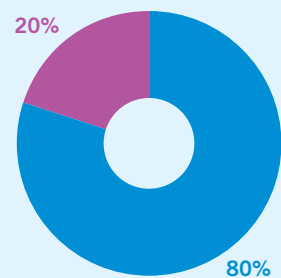
銅鑼灣



恒隆中心位處便利的銅鑼灣心臟地帶，集零售與商業設施於一身，提供旅遊、時裝批發及醫療服務。亞洲首家及最大型的H&M全球旗艦店已於2015年在此開業，勢將提升項目的購物氛圍。

優化後的旅遊專區為顧客提供更佳的環境，獲取旅遊資訊及選購旅遊產品。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



總樓面面積 (平方米)	商舖	8,777
	辦公樓	22,131
	住宅及 服務式寓所	不適用
		不適用
車位數目		126
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	91%
	住宅及 服務式寓所	不適用
		不適用
購物商場租戶數目		3

**山頂廣場**  
太平山山頂



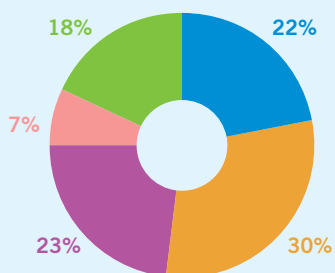
位處全港最受歡迎的旅遊勝地太平山山頂，山頂廣場集購物及餐飲設施於一身。山頂廣場既有本土及國際的特色商店、美食餐館及3D錯視藝術館，還有教人心曠神怡的戶外綠色空間。旅客更可在三樓的觀景台俯瞰維多利亞港及薄扶林水塘，是首選的旅遊熱點。

**康怡廣場**  
鰂魚涌



康怡廣場位於港鐵太古站上蓋，是港島東區最受歡迎的購物熱點之一。康怡廣場設有高質生活品味的購物商場、具良好管理的服務式寓所、辦公樓及「康怡學林」教育平台，為該區帶來完善的生活設施。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



12,446

不適用

不適用

493

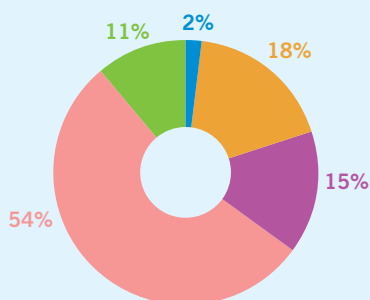
81%

不適用

不適用

41

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



53,080

10,577

35,275

1,069

100%

98%

65%

112





業務回顧

## 香港物業租賃

### 主要物業簡介

#### 渣打銀行大廈 中環



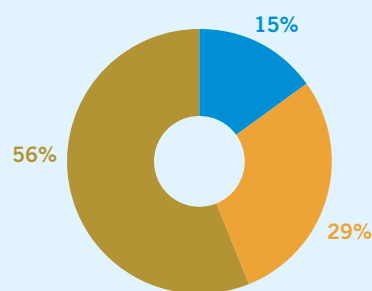
渣打銀行大廈是恒隆地產總部的所在地，也是中環商業區的甲級辦公樓。渣打銀行在此開設其香港首間數碼分行，高檔時裝品牌愛斯卡達及高級中式食肆卅二公館亦在此開業。

#### 雅蘭中心 旺角

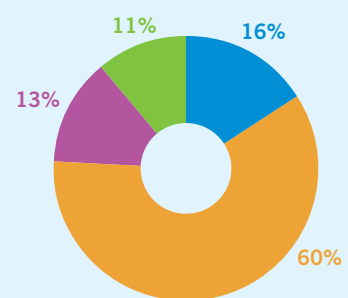


雅蘭中心坐落繁華的彌敦道，鄰近港鐵旺角站，包括兩座辦公樓及一座購物中心，提供優質設施。雅蘭中心除了匯聚國際鐘錶珠寶品牌，更有多間以本地顧客及旅客為消費對象的時尚品牌店及食肆，以及美容及醫務中心。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 銀行
- 百貨公司
- 其他

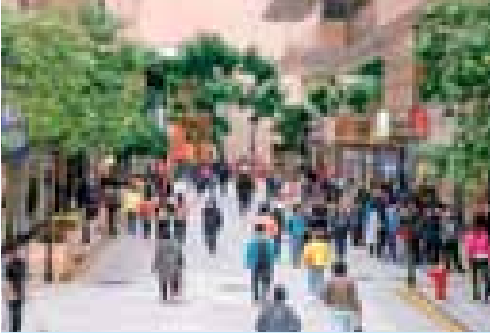
#### 主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	4,814
	辦公樓	23,730
	住宅及 服務式寓所	不適用
	車位數目	16
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	100%
	住宅及 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	3

總樓面面積 (平方米)	商舖	20,905
	辦公樓	31,251
	住宅及 服務式寓所	不適用
	車位數目	40
租出率 (於年底)	商舖	69%
	辦公樓	90%
	住宅及 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	26

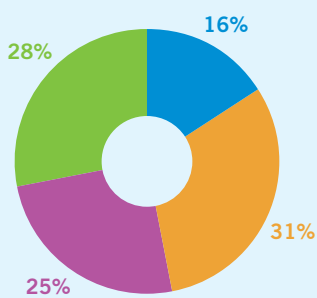


**淘大商場**  
牛頭角



毗鄰港鐵九龍灣站，淘大商場是東九龍一座大型綜合商場，時尚服飾、精品及最新電玩應有盡有。商場雲集超過35間本地及國際食肆，為附近的上班族及淘大花園的居民提供一站式的生活享受。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



49,006

不適用

不適用

620

97%

不適用

不適用

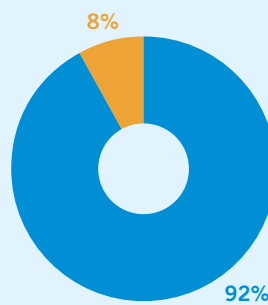
252

**家樂坊及栢裕商業中心**  
旺角



位處繁忙的旺角區，家樂坊坐擁4,500呎全港單層樓面面積最大的星巴克特色店及樓高三層，九龍區面積最大的H&M旗艦店，是旺角時尚優閒購物新據地。栢裕商業中心網羅一系列深受年青人追捧的戶外用品及潮流服飾、護膚及化妝用品、家居精品、影音及電子產品，並設有美容及健身中心以提供多元化生活體驗。栢裕商業中心附設停車場提供近500個車位，讓駕車人士於旺角購物倍添方便。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



7,454

30,205

不適用

478

100%

85%

不適用

2





業務回顧

## 香港物業租賃

### Fashion Walk

位處銅鑼灣心臟地帶，橫跨四條動感街道的 Fashion Walk 透過有規劃的優化計劃，打造成獨一無二的購物及消閒熱點，提供包羅萬有的服裝及生活時尚潮流。Fashion Walk 雲集世界級頂尖設計師品牌及多元化的時尚品牌，包括 Fjallraven、Sandro、Maje、Y's、ZUCCa、Reebok 及全新 adidas 旗艦店，為該區注入更多新動力。同時，Fashion Walk 亦提供一系列餐飲選擇，當中包括於露天用餐區隆重開業的 Lady M New York，使 Fashion Walk 食街成為潮流飲食的首選。

期間限定店於年內亦表現出色，不僅帶來嶄新的零售組合，亦刺激大眾的潮流觸覺，當中包括由香奈兒 (Chanel) 的 ROUGE COCO ON TOUR 世界音樂巡迴香港站、Moët & Chandon 的 Ice Imperial 期間限定酒吧、Baume & Mercier 的 Capeland Shelby Cobra 期間限定店、Kiehl 的 Nature Mix Market 及美心集團的月餅期間限定店等。

Fashion Walk 於年內舉辦多項推廣活動，不僅深受顧客歡迎，更勇奪多個國際獎項，包括 Cannes Lions 銅獅獎、國際購物中心協會 (ICSC) 獎項及 Marketing Events Awards，肯定了 Fashion Walk 在業界的領導地位。



Fashion Walk 已重塑成獨一無二的購物點，提供包羅萬有的服裝及生活時尚潮流

## 中環物業組合

中環辦公樓組合包括渣打銀行大廈、都爹利街1號、印刷行及樂成行，其租金於年內增長持續穩定。

## 山頂廣場

儘管零售市道受旅客減少影響，加上山頂廣場正準備2017年第一季的優化工程，商場於2016年上半年的租出率仍維持100%，表現仍算理想。



Fashion Walk 的露天用餐區提供一系列餐飲選擇，使食街成為潮流飲食的首選





業務回顧

## 香港物業租賃

### 康怡廣場

儘管零售市道普遍淡靜，惟一般消費品、日常用品及食品的影響較少。康怡廣場配合地區需要重整租戶組合，於2016年進行全面優化，引入23間全新零售品牌及六間食肆，營運表現令人滿意。

商場引進八間首次進駐香港東區的品牌，另特設彩妝美容區域，引入首度登場的藥妝品牌 Glam Beautique 開設佔地10,000平方呎的零售店。我們的主要租戶AEON已完成優化，並於2016年7月開設其在日本以外的首間AEON STYLE。現有租戶百佳超級市場亦已提升為更高級的品牌Fusion，勢將成為另一焦點。此外，MCL戲院亦正進行優化，並將於2017年4月以高級品牌形象Grand Kornhill Cinema重新開業，成為香港首家設有MX4D系統的戲院。

康怡廣場於年內舉辦連串推廣盛事和活動，如包含主題佈置、期間限定店及新年利是封換領行動的Paul Frank X KP Chinese New Year，為業務帶來正面增長。來年，我們將繼續舉辦更多富創意的推廣活動，並配合多元化的租戶組合，提升品牌形象和吸引顧客。



康怡廣場於2016年進行全面優化



商場計劃以一系列O2O（線上線下）活動推廣場內的餐飲品牌，並推出餐飲優惠券吸納支持者。我們將持續優化租戶組合，預期將有五至六間餐廳於2017年開業，包括主要舉辦婚宴及酒會的著名食府ClubONE，加上現有的兒童生活時尚及服務品牌租戶，康怡廣場將維持長遠的可持續發展。



■ 期間限定的推廣活動令旺角的物業組合成為區內的潮流熱點，成功帶動客流和零售額



## 旺角物業組合 —— 購物商場

隨着雅蘭中心的美容總匯順利確立，加上宣傳廣告位置修繕後提升了購物氛圍，商場的零售額錄得增長。商場的二樓已成功轉型為多元化的餐飲集中地，這不僅令雅蘭中心成為廣受歡迎的潮流餐飲熱點，更為高層店舖引來更多客流。

我們於2016年致力優化租戶組合，為業務的可持續發展建立穩健基礎。多個國際品牌先後於雅蘭中心、家樂坊及荷李活商業中心開設旗艦店及概念店，令旺角物業組合發揮協同效益，大大提高了品牌的知名度。以家樂坊的H&M及荷李活商業中心的6ixty8ight為例，兩間品牌的旗艦店和全新概念店不單鞏固我們作為服裝零售中心的地位，更為租金增長注入動力。







業務回顧

## 香港物業租賃

除了引入特色店舖，我們還推出「型•聚旺角」品牌，串連起恒隆於旺角的三大零售物業：雅蘭中心、家樂坊及荷李活商業中心，聯手炮製多樣化的推廣活動，不僅標誌着一個地區品牌的誕生，更為零售物業重新定位，帶動客流。我們與品牌租戶合作推出限量產品，推廣「旗艦購物體驗」概念，成功吸引目標顧客羣，使我們的旺角物業組合成為年輕人首選的聚腳點。

資產優化完成後，我們舉辦多項期間限定的推廣活動，令家樂坊成為區內的潮流熱點，為顧客帶來精彩娛樂。2016年年底推出的手工啤酒節及萬聖節派對不僅引起傳媒熱烈討論，更獲本地及國際媒體大篇幅報道。雖然零售市場仍然充滿挑戰，但我們的團隊將推出更多精彩活動，並加強與租戶的合作，致力維持業務增長的趨勢。

### 旺角物業組合 —— 辦公樓

經濟不景氣無可避免影響辦公樓的租出率及需求。為了增加競爭力及提升顧客和租戶體驗，我們進行了多項硬件升級工程，並優化租戶組合，致力招攬更多不同種類的租戶品牌。

為了保留現有租戶並同時吸引新租戶，我們的辦公樓率先於2016年推出免費的資訊科技支援服務，由前線員工替辦公樓租戶解決大部分常見的資訊科技問題，如網絡斷線、印表機失靈及電郵傳送問題等，廣受租戶歡迎。



辦公樓提供的免費資訊科技支援服務廣受租戶歡迎



淘大商場得到本區顧客的支持，加上有效的推廣活動和優化的租戶組合，業務表現令人滿意



## 淘大商場

得到九龍灣商業區及住客的消費支持，加上有效的推廣活動和優化的租戶組合，淘大商場在經濟不景氣下仍然錄得5.1%的增幅，表現令人滿意。

重整租戶組合後，商場引入太興集團的三合一概念店（由太興、茶木及靠得住粥麵小館組成）、亞萊泰及其他食肆，錄得高增長的零售額。

零售方面，潮流品牌 Ray-Ban 及 Skechers 於去年在商場開設其首間香港概念店。商場同時亦引入大眾品牌，如豐澤、CD Warehouse 及三聯書店，藉以鞏固「保健與美容」及「休閒與生活時尚」區的租戶組合。

商場將租賃面積較小的舖位合併成較大的商舖，藉以吸引連鎖品牌進駐，帶來更穩定的租金收入。基於政府打算興建連接東九龍文化中心至淘大商場的行人天橋，我們現正進行研究，評估新建設施及優化配套的可行性。

縱使來年面對挑戰，淘大商場定能保持其獨有的市場地位，繼續以一站式購物、餐飲、娛樂及生活時尚都薈作為定位，為東九龍區提供超過250間零售店及逾40間特色食肆。我們將持續優化餐飲種類，並與新的電影院營辦商合作，致力為顧客提供更優質的購物消閒體驗。

隨着九龍灣逐步發展為商業區，加上將來新建的東九龍文化中心（預計於2020年落成），淘大商場的業務將更上一層樓，並與該區同步向前發展。





## 香港物業銷售及發展

憑藉有效的銷售策略，本年度的物業銷售表現取得成果。

截至2016年年底，我們共售出436個浪澄灣單位、兩間藍塘道23-39半獨立式大宅、兩個君逸山單位及一個君臨天下單位。我們同時抓緊時機重整物業組合，出售部分非核心項目，當中包括碧海藍天及君逸山的部分停車位。

### 浪澄灣

浪澄灣位處西南九龍優越地段，八幢住宅大廈共提供1,829個單位。項目以波浪型設計，為高級住宅建築。我們密切監察市道，並於2016年抓緊兩次最佳時機。我們於4月推出第九座，售出230個單位及其他座的部分單位。雖然政府於11月推出雙倍印花稅壓抑投資需要，令競爭對手放緩其物業銷售的步伐，但浪澄灣的前景仍然樂觀。我們是唯一一家於12月初大規模推出單位的發展商，當時推出了第二座單位，及後推出第一座單位，銷售成為市場焦點。截至年底，我們尚餘236個可供銷售的單位，大部分主要為海景單位。



浪澄灣以波浪型設計臨海而建，為高級住宅建築



藍塘道23-39由18間半獨立大宅組成，集現代化設計與城市風格於一身

## 藍塘道23-39

藍塘道23-39為罕有的豪宅項目，由18間半獨立大宅組成，集現代化設計與城市風格於一身。項目已取得美國綠色建築協會「能源及環境設計先鋒獎—住宅」的金獎認證，並在2014年度「亞洲國際房地產」大獎中勇奪「最佳住宅項目」銀獎殊榮，以及在「2015年Chivas 18年度建築獎」中獲得「年度住宅建築大獎」。我們堅持只有在充分反映物業真實資產價值的情況下，才會出售物業。於年底，項目在一個月內錄得兩宗成交。

## 展望

雖然來年仍有不確定的因素影響市場，但我們依然抱持樂觀的態度。新推出的印花稅措施所造成的影響於現時可能仍未充分反映，其影響可能會延續至年初。此外，我們亦考慮到美國可能會進入新一輪加息周期，以及美國新任總統和新任香港行政長官推出各方議程及政策而帶來的不明朗因素。然而，住宅市場的需求預計將持續高企和穩定，我們預期物業銷售市場於2017年將維持穩定。





全球金融及經濟前景因英國公投脫離歐盟、特朗普勝出美國總統大選及美國聯邦儲備局步入加息周期而增加不明朗因素，普遍預期市場波動會隨之增加。我們會密切留意事態的發展。

鑑於經濟增長放緩及零售市道消費疲弱，預期內地及香港將繼續面對挑戰。

2017年，我們將集中力度推動香港的租金收入增長，提升在上海以外的物業的租出率，增加上海及整個辦公樓組合的租金收入。我們亦會擴大商場的零售類別，冀與我們現時較高端及高質素的定位相互配合，達致增加客流及零售銷售額。我們亦將繼續着眼改善成本效益，以保持及提升租賃邊際利潤率。

預期我們在香港的零售租賃物業可持續受惠於在經濟下行前已議訂的租約，維持穩健的表現。在香港，我們相對地較不受高端消費品銷情的影響，因此即使香港整體市況下行，我們整體租戶組合的零售銷售額於2016年仍錄得溫和增幅。辦公樓及工業／辦公樓的表現相對穩定，縱使轉租的情況較多，預期辦公樓的租金收入於2017年仍然有溫和增長。表現較為遜色的住宅及服務式寓所，將可藉着於2016年第四季採用更進取的租賃策略，於2017年取得收入增長。

我們在上海的物業將透過不斷提升租戶組合及定位，鞏固市場地位。2016年，上海的恒隆廣場購物商場完成了大型優化工程，租金收入因而受到預計之內的影响。隨着工程竣工及新租戶進駐，預期其租金收入於2017年將重拾增長步伐。繼上海的恒隆廣場之後，港匯恒隆廣場購物商場的優化工程亦將於2017年至2019年期間進行。

上海以外的城市，在2016年出現更多商舖倒閉及延期開業的情況。瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的購物商場尤其受到影響。預期這兩個購物商場的表現可受惠於其辦公樓持續上升的租出率。2017年我們將集中力度提高租出率。大連的恒隆廣場在現行官僚制度的考驗下，於2015年12月試業，其表現於2016年取得進展。商場於去年9月正式開業後，客流及零售銷售額逐步上升。預計2017年的租賃情況可加速推進。

憑藉我們的財務實力，我們將繼續落實在香港和上海的多項資產優化計劃。預期優化工程期間的租金收入難免受到短暫影響。內地的發展中項目亦將繼續按計劃推進。

我們將繼續密切留意香港的住宅物業市場，伺機出售部分住宅單位，並於適當的時候購入土地，增加土地儲備。



## 內地業務發展

作為少數能於內地商業物業市場立足的香港發展商，恒隆致力拓展穩健的內地物業業務，務求在全國八個城市建成10個地標項目。

### 內地新項目概覽

	恒隆廣場·無錫	市府恒隆廣場·瀋陽	恒隆廣場·昆明	恒隆廣場·武漢
城市	無錫	瀋陽	昆明	武漢
城市等級	主要城市	省會	省會	省會
省份	江蘇	遼寧	雲南	湖北
用途	購物商場、 辦公樓、酒店、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、酒店、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、 服務式寓所
總樓面面積 (千平方米)	371	800	432	460
竣工年份	購物商場： 2013年  辦公樓： 2014年  其他部分： 2019年起分期落成	購物商場： 2012年  辦公樓： 2015年  其他部分： 2018年起分期落成	2018年起分期 落成	2019年起分期 落成





業務回顧

## 內地業務發展

### 恒隆廣場·無錫

#### 一期

無錫的恒隆廣場一期由商場及兩座辦公樓組成，商場及第一座辦公樓已投入營運。第二座辦公樓的施工進度良好，並已委任工程顧問及於2016年12月開始搭建臨時鋼鐵保護台。為了增加客流，項目正規劃在平台興建一個面積約6,800平方米的電影院，預計於2019年開業。團隊一直與當地的相關政府部門保持溝通，同時，第二座辦公樓已獲得美國綠色建築協會頒發的「能源及環境設計先鋒獎——核心及外獎組別」金獎預認證。

#### 二期

無錫的恒隆廣場二期由兩幢服務式寓所及商業設施組成。項目發展得到當地政府及持份者的支持。

### 市府恒隆廣場·瀋陽

市府恒隆廣場的總樓面面積為800,000平方米，坐落青年大街「金廊」，是瀋陽的地標。購物商場於2012年9月開幕，其第一座辦公樓亦於2015年年初投入營運。辦公樓的最頂19層將改建為康萊德酒店（Conrad）酒店，預計於2019年開業。

無錫的恒隆廣場項目將成為當地核心商業區的零售及商業地標



市府恒隆廣場是瀋陽市中心的地標發展項目

## 恒隆廣場·昆明

昆明的恒隆廣場坐落市中心的商業區，包括世界級購物商場、甲級辦公樓及服務式寓所大樓，總樓面面積約432,388平方米。項目的建築進度理想，樁基工程已於2016年初完成，並已獲得由美國綠色建築協會頒發的「能源及環境設計先鋒獎——核心及外獎組別」金獎預認證。購物商場將提供超過300個商舖，包括國際品牌及特色精品店，為當地提供豐富精彩的購物體驗。

■ 昆明的恒隆廣場勢將成為昆明市的主要地標建築



■ 武漢的恒隆廣場將發展為世界級購物商場、辦公大樓及服務式寓所

## 恒隆廣場·武漢

武漢的恒隆廣場是恒隆在內地的第10個發展項目，將為武漢市中心帶來世界級的購物商場、甲級辦公樓及高級服務式寓所。項目的總樓面面積約460,000平方米，並已獲得由美國綠色建築協會頒發的「能源及環境設計先鋒獎——核心及外獎組別」金獎預認證。整個項目預計於2019年起分階段完成。





業務回顧

## 集團主要物業

### A. 主要發展中物業

於2016年12月31日

地點	地盤面積 (平方米)	主要用途	總樓面面積 (平方米)	施工階段	預計落成年份	
<b>內地</b>						
<b>瀋陽</b>						
市府恒隆廣場	青年大街·瀋河區	92,065	M/H/O/S	574,577	酒店 內裝工程	2018起
<b>無錫</b>						
恒隆廣場(一期)	人民中路·梁溪區	37,324	O	52,261	建築上蓋	2019起
恒隆廣場(二期)	健康路·梁溪區	16,767	M/H/O/S	108,980	計劃中	
<b>昆明</b>						
恒隆廣場	東風東路·盤龍區	56,043	M/O/S	432,388	地基工程	2018起
<b>武漢</b>						
恒隆廣場	京漢大道·礄口區	82,334	M/O/S	459,500	地基工程	2019起

M：商場

H：酒店

O：辦公樓

S：服務式寓所

以上物業皆為恒隆地產全資擁有

## B. 已建成待售住宅物業

於2016年12月31日

	地點	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	待售住宅 單位數目	待售車位數目
<b>香港</b>					
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，內地段 5747號	7,850	7,633	16	32
君臨天下	柯士甸道西1號，九龍內地段 11080號	13,386	210	1	3
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段 11152號	20,200	19,831	236	–
君逸山	迦密村街9號，九龍內地段 11122號	1,421	–	–	12

以上物業皆為恒隆地產全資擁有







業務回顧

## 集團主要物業

### C. 主要投資物業

於2016年12月31日

地點	地契屆滿年期	總樓面面積(平方米)				車位數目
		商舖	辦公樓及工業／辦公樓	住宅及服務式寓所		
<b>香港</b>						
<b>中環</b>						
印刷行	都爹利街6號，內地段339號	2848	1,709	5,980	—	—
都爹利街1號	都爹利街1號，內地段7310號	2848	2,340	6,616	—	—
樂成行	雪廠街22號，內地段644號	2880	1,473	3,379	—	—
渣打銀行大廈	德輔道中4-4A號，海傍地段103號A段及B段	2854	4,814	23,730	—	16
<b>銅鑼灣及灣仔</b>						
恒隆中心	百德新街2-20號，內地段524號及749號	2864	8,777	22,131	—	126
Fashion Walk	百德新街、厚誠街、記利佐治街、加寧街、京士頓街、告士打道，海傍地段231號及52號，內地段469號及470號	2842, 2864 & 2868	31,072	—	7,935	—
瑞安中心	15至28樓，港灣道6-8號，內地段8633號	2060*	—	16,313	—	42
<b>康怡(鯪魚涌)</b>						
康怡廣場	康山道1-2號，內地段8566號	2059*	53,080	10,577	—	1,069
康蘭居	康山道2號，內地段8566號	2059*	—	—	35,275	—
<b>山頂及半山區</b>						
山頂廣場	山頂道118號，市郊地段3號	2047	12,446	—	—	493
花園臺2-3號第二座	舊山頂道8A號，內地段896號及2850號	2078 & 2886	—	—	558	12
御峯	司徒拔道41C號，內地段8870號	2047	—	—	15,225	54
<b>港島南區</b>						
濱景園	南灣道9號，市郊地段994號	2072	—	—	9,212	89
<b>旺角</b>						
雅蘭中心	彌敦道625號及639號，九龍內地段10234號及10246號	2060	20,905	31,251	—	40
恒通大廈	廣東道1112-1120號，九龍內地段9708號	2045*	—	—	—	955
栢裕商業中心／家樂坊	登打士街56號，九龍內地段9590號	2044*	7,454	30,205	—	478
君逸山	迦密村街9號，九龍內地段11122號	2050	2,131	—	—	11

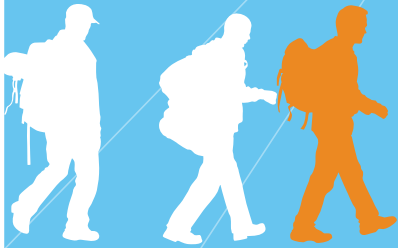
地點	地契屆滿年期	總樓面面積 (平方米) #			車位數目	
		商舖/商場	辦公樓及工業/辦公樓	住宅及服務式寓所		
<b>香港</b>						
<b>尖沙咀及西九龍</b>						
格蘭中心	堪富利士道8號，九龍內地段7725號及8026號	2038	3,688	7,198	–	–
恒福商業中心	彌敦道221B-E號，九龍內地段10619號及8132號	2037	1,444	4,891	–	–
碧海藍天	深盛路8號，新九龍內地段6338號	2050	22,350	–	–	413
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段11152號	2050	20,174	–	–	390
<b>牛頭角</b>						
淘大商場	牛頭角道77號，新九龍內地段53號、1482號、2660號及3947號	2047	49,006	–	–	620
<b>葵涌</b>						
荔灣花園	荔景山道1A1、1A2、5A、6A及6B號商舖，測量約分4號地段3336號	2047	3,109	–	–	172
<b>內地</b>						
<b>上海</b>						
港匯恒隆廣場	虹橋路1號，徐匯區	2043	120,188	–	–	835
恒隆廣場	南京西路1266號，靜安區	2044	53,700	159,555	–	804
<b>瀋陽</b>						
皇城恒隆廣場	中街路128號，瀋河區	2057	109,307	–	–	864
市府恒隆廣場	青年大街1號，瀋河區	2058	101,960	144,677 (不包括酒店)	–	2,139
<b>濟南</b>						
恒隆廣場	泉城路188號，歷下區	2059	171,074	–	–	789
<b>無錫</b>						
恒隆廣場(一期)	人民中路139號，梁溪區	2059	104,906	85,438	–	1,292
<b>天津</b>						
恒隆廣場	興安路166號，和平區	2061	152,831	–	–	800
<b>大連</b>						
恒隆廣場	五四路66號，西崗區	2050	221,900	–	–	1,214

\* 可續期75年

# 中國內地投資物業總樓面面積包括地面及地底之樓面面積



# 團結



「一心一志」是重要的團隊信念，它帶領恒隆每位成員以相同的步伐，向着同一個目的地進發，共同締造和實踐每個創新的意念，一起為公司開創前景。











## 綜合業績

截至2016年12月31日止年度，恒隆地產有限公司及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入在物業銷售上升的帶動下，增長46%至港幣130.59億元。受惠於2016年售出較多住宅單位，物業銷售收入躍升345%至港幣53.22億元。物業租賃的租金收入持平於港幣77.37億元，倘不包括人民幣兌港元按年貶值6%的影響，則租金收入上升3%。總營業溢利增長36%至港幣89.19億元。

股東應佔基本純利增長45%至港幣63.41億元。計入投資物業重估減值後，股東應佔純利增長22%至港幣61.95億元，每股盈利亦相應增長至港幣1.38元。

## 收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	變幅	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	變幅
物業租賃	<b>7,737</b>	7,751	-	<b>5,710</b>	5,704	-
內地	<b>3,995</b>	4,194	-5%	<b>2,514</b>	2,715	-7%
香港	<b>3,742</b>	3,557	5%	<b>3,196</b>	2,989	7%
物業銷售	<b>5,322</b>	1,197	345%	<b>3,209</b>	844	280%
總計	<b>13,059</b>	8,948	46%	<b>8,919</b>	6,548	36%

## 物業租賃

香港及內地於2016年經歷了市場調控及消費者需求轉變的情況。即使在香港和內地一線城市的主要購物區，商舖倒閉、店舖空置及主要品牌延期開業的情況仍然屢見不鮮。

2016年香港的全年經濟增長（即本地生產總值）預測為1.5%。零售銷售額已持續下跌近兩年。2016年首11個月亦按年下跌8.6%。內地旅客轉往海外消費，導致來港消費的內地旅客的數目於2016年首11個月按年減少7.8%。

內地方面，2016年的全年經濟增長為6.7%，較往年為低。零售業方面，調整過度擴張業務的舉措持續進行，導致商場延期開幕，及新建購物中心的空置率高企。

面對此等挑戰，我們繼續集中力度重整租戶組合以優化商場的定位及增加租金收入，同時提升我們的設施及服務標準，以豐富顧客的購物體驗和增加對商場的忠誠度；另外，亦開展更具創意及效益的推廣活動，以及實施若干降低營業成本的舉措等。



於內地，由營業稅過渡至增值稅制度的最終階段於2016年5月1日生效，並適用於多種行業包括房地產業。我們已採取適當的措施落實新的稅制。

截至2016年12月31日止年度，物業租賃業務平穩發展，總收入達港幣77.37億元，倘撇除2016年人民幣貶值6%的影響，則上升3%。香港物業組合的租金收入錄得5%的增長，主要受惠於資產優化工程及重整租戶組合帶來的裨益。內地的投資物業的租金收入以人民幣計值錄得1%的溫和增長，主要由於大連及瀋陽的新落成物業的租金收入貢獻。內地佔總租金收入的比率為52%。

總營業溢利持平，達港幣57.10億元。整體租賃邊際利潤率為74%。

## 內地

內地整體物業組合的租金收入增長1%至人民幣34.16億元，主要由新落成的大連的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的租金收入增加所帶動。營業溢利減少1%至人民幣21.49億元，租賃邊際利潤率下降2個基點至63%，主要由於新的物業於營業初期的利潤較低所致。

### 內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	租金收入			租出率 (於2016年底)	
	2016 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元	變幅	商場	辦公樓
恒隆廣場·上海	1,305	1,341	-3%	93%	95%
港匯恒隆廣場·上海	974	960	1%	96%	不適用
皇城恒隆廣場·瀋陽	142	137	4%	93%	不適用
市府恒隆廣場·瀋陽	230	227	1%	84%	58%
恒隆廣場·濟南	262	269	-3%	91%	不適用
恒隆廣場·無錫	224	237	-5%	80%	65%
恒隆廣場·天津	191	193	-1%	82%	不適用
恒隆廣場·大連*	88	4	不適用	66%	不適用
<b>總計</b>	<b>3,416</b>	3,368	1%		
總計等值港幣(百萬元)	3,995	4,194	-5%		

\* 於2016年9月9日隆重開業。



## 購物商場

內地整體購物商場組合的租金收入持平，達人民幣26.33億元。新開業的大連的恒隆廣場的租金收入，大部分抵銷了上海的恒隆廣場因資產優化工程及上海以外部分購物商場下調租金引致收入減少的影響。

上海的恒隆廣場購物商場的租金收入減少5%至人民幣6.78億元，主要由於關閉地庫進行資產優化工程。倘不包括優化工程的影響，商場的租金收入同比上升6%。上海的恒隆廣場自2001年起營業。此重大的資產優化計劃經精心籌劃，在經濟周期下行期間進行，將對租金收入及溢利的影響減至最低。作為商場優化工程的最後階段，整個地庫於2016年3月關閉進行翻新，佔商場可租賃面積逾13%。地庫的優化工程已大致完成，部分租戶亦已展開其店舖的裝修工程。全新的地庫已近乎悉數租出，並將於2017年年初重新開業。2016年年底，上海的恒隆廣場租出率因優化工程而減少4個基點至93%。

受惠於租金調升，上海的港匯恒隆廣場購物商場的租金收入錄得溫和增長1%至人民幣9.74億元。這個購物商場已於2016年第四季展開大型優化工程，約28%的可租賃面積將分階段在2017年關閉以進行翻新。部分租戶因而以短期形式續約，亦有小部分租戶因優化工程即將展開而未有續約。因此，港匯恒隆廣場的購物商場租出率較去年底下跌1個基點至96%。雖然資產優化工程對租金收入有短暫影響，但卻有助我們提升長遠的競爭力及盈利能力。

上海以外的六座購物商場的租金收入上升1%至人民幣9.81億元。在充滿挑戰的環境下，瀋陽的皇城恒隆廣場的表現穩健，按年錄得4%的收入增長。2016年年底，該購物商場的租出率上升3個基點至93%。

在優化租戶組合期間，濟南的恒隆廣場及天津的恒隆廣場的租金收入分別減少3%及1%。2016年年底，濟南的恒隆廣場的租出率上升3個基點至91%。租出率上升印證了我們逐步優化租戶組合的策略，包括引入濟南首間Apple零售店，並於2016年5月在恒隆廣場盛大開業。Apple亦選擇於天津的恒隆廣場開設內地首間由世界著名建築師Norman Foster設計的旗艦店，該店於2016年3月開業。2016年年底，天津的恒隆廣場的租出率下跌4個基點至82%。

瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場這兩座購物商場在零售市道不景氣的情況下受到較大的沖擊。這兩座購物商場擁有較多高端租戶，均受到終止租約及租金下調的影響。兩座購物商場的總租金收入較去年減少18%。瀋陽的市府恒隆廣場的租出率下降3個基點至84%；無錫的恒隆廣場受惠於下半年議訂的新租約，其年底時的租出率上升8個基點至80%。儘管如此，隨着其甲級辦公樓越來越受歡迎，以及在重整租戶組合方面的不懈努力，預期這兩座購物商場的表現會逐步改善。

大連的恒隆廣場於2016年9月9日隆重開業。2016年年底的租出率上升至66%。其租戶組合多元化，包括Apple零售店、蔻馳 (Coach)、莫斯奇諾 (Moschino)、百麗宮戲院、Olé精品超市，及時尚服裝零售店，如H&M及優衣庫 (UNIQLO)。

### 辦公樓

內地的辦公樓組合的租金收入錄得7%的增長至人民幣7.83億元，主要受惠於無錫及瀋陽新落成的辦公樓的租金收入貢獻。

上海的恒隆廣場兩座辦公樓的租金收入持平，達人民幣6.27億元。租出率因轉租期間下滑3個基點至95%。上海的恒隆廣場辦公樓一座的優化工程於年內已大致完成。辦公樓二座的優化工程亦於2016年第四季展開。整個優化工程將分期於2018年完成。預期餘下的優化工程對上海的恒隆廣場的收入並無不利影響。

無錫的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場的兩座甲級辦公樓的總租金收入上升58%至人民幣1.56億元。我們於年內把握機遇，以優質的大型企業及金融機構取代若干金融及資訊科技業務的點對點 (P2P) 租戶。列舉其中幾個例子，瑞銀集團 (UBS) 承租兩層無錫的恒隆廣場辦公樓，及中國銀行進駐六層瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓。此外，將瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的頂層19個樓層改建成有315間客房及套房的康萊德酒店進展順利。兩座辦公樓的租賃查詢持續強勁。我們有信心這兩座辦公樓將來會在其市場獨佔鰲頭。



## 香港

雖然香港經濟增長放緩及零售銷售額下跌，香港租賃物業組合的租金收入及營業溢利分別上升5%及7%，至港幣37.42億元及港幣31.96億元。整體租賃邊際利潤率為85%。

### 香港物業租賃組合

	租金收入			租出率 (於2016年底)
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	變幅	
商舖	2,255	2,072	9%	96%
辦公樓及工業／辦公樓	1,199	1,171	2%	91%
住宅及服務式寓所	288	314	-8%	76%
<b>總計</b>	<b>3,742</b>	<b>3,557</b>	<b>5%</b>	

### 商舖

香港的商舖組合因多項資產優化工程完成而持續受惠，租金收入錄得9%的增長至港幣22.55億元。2016年底整體租出率為96%。

銅鑼灣商舖組合的租金收入上升12%。我們的物業位於銅鑼灣的核心區域，分布於四條充滿活力的街道，分別為記利佐治街、百德新街、加寧街及京士頓街，展示一系列引人入勝的時裝、餐飲及生活時尚品牌。於2016年5月，adidas佔地14,500平方呎的旗艦店在恒隆中心開業，為體育愛好者提供購物及訓練兼備的獨特體驗。連同於2015年10月開業的H&M四層旗艦店，恒隆中心現已成為潮流達人的聚腳點。多個著名品牌如Maje、Sandro、MO&Co.、Reebok Classic及Fjällräven等，亦於年內進駐Fashion Walk。享負盛名的紐約時尚法式蛋糕店Lady M的香港旗艦店於2016年6月開業，進一步提升Fashion Walk食街的人氣。

受惠於家樂坊的資產優化工程竣工帶動租金調升，旺角商舖組合的租金收入按年增長21%。2016年1月，佔地54,000平方呎的H&M全新概念旗艦店在家樂坊開業，連同於2015年12月開業的星巴克全港最大單層面積全新概念店，家樂坊已成為旺角區內的潮流集中地。由於內地旅客數目減少，令雅蘭中心的珠寶及鐘錶租戶的表現受到影響，該類租戶的銷售額按年平均下跌約27%。相反，雅蘭中心的餐飲租戶在目前市道下表現穩健，其銷售額上升16%。

香港東區的康怡廣場的租金收入上升6%，主要由租金調升所致。其主要租戶AEON STYLE於2016年第二季進行大型改裝工程，並於7月重新開業。年內，更多優質租戶進駐這個購物商場，進一步提升其吸引力。

位於九龍東的淘大商場的租金收入增加5%。年內，我們投放更多資源優化商場的租戶分區及組合，包括建立雲集各式潮流品牌的運動區域及美容區域。

我們位於中環的商舖在疲弱的零售市道下錄得溫和的租金增長。年底時整體租出率為87%。

我們將繼續致力提升不同物業的質素。山頂廣場的資產優化工程將於2017年第一季展開。整個優化工程歷時約三年，將分階段於2019年完成。銅鑼灣Fashion Walk亦將於2017年進一步優化其位於加寧街的租戶組合。預計優化工程會對這兩個物業的租金收入帶來短暫影響。然而，優化工程完成後，將帶動長期租金增長，並增加山頂作為香港主要景點的吸引力。

### 辦公樓

香港辦公樓組合的租金收入錄得2%的平穩增長至港幣11.99億元，主要由租金調升所帶動。銅鑼灣的恒隆中心於年內翻新升降機大堂及停車位，其租金收入增長5%。中環辦公樓組合的租金收入亦增長2%。旺角辦公樓組合的租金收入則按年下跌1%。辦公樓組合的整體租出率減少4個基點至91%，主要由於最近部分租約到期和轉租期間的影響。

### 住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所的租金收入，因租出率下降而減少8%至港幣2.88億元。企業持續收緊房屋津貼，導致對豪華寓所御峯的需求仍然疲弱。因應內地訪港旅客減少，酒店加大折扣率，康蘭居服務式寓所因而面對更激烈的競爭環境。

### 物業銷售

受惠於2016年內售出更多住宅單位，物業銷售收入躍升345%至港幣53.22億元。物業銷售溢利因而增加280%至港幣32.09億元。整體邊際利潤率為60%。售出的住宅單位包括436個浪澄灣單位（2015年：36個）、兩間藍塘道23-39半獨立式大宅（2015年：無）、一個君臨天下複式單位（2015年：10個標準單位）及最後兩個君逸山單位（2015年：無）。





於2016年12月31日，可供銷售的住宅物業的賬面總值為港幣23.52億元。這些物業包括16間藍塘道23-39半獨立式大宅、236個浪澄灣單位及一個君臨天下複式單位。

## 物業重估

於2016年12月31日，我們的投資物業的總值為港幣1,254.21億元，香港和內地物業組合的估值分別為港幣583.14億元及港幣671.07億元。投資物業的價值由獨立估值師第一太平戴維斯於2016年12月31日進行估值。

2016年的整體重估減值為港幣2.86億元，2015年則錄得重估收益港幣6.31億元。內地物業組合錄得重估減值港幣8.09億元，主要由於瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場這兩座商場的估值下降。香港物業組合錄得重估收益港幣5.23億元，其中港幣3.40億元來自部分之前持有為待售物業並以成本列帳的停車位的重估收益。鑑於年內決定將該等停車位由待售物業轉列為投資物業，故此必須根據會計準則重估價值。

## 物業發展及資本承擔

發展中投資物業的總值為港幣161.60億元，包括位於內地的昆明及武漢的項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下期數。這些項目涵蓋購物商場、辦公樓及服務式寓所。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓現正進行地基工程，將於2017年上半年確定主要承建商。該辦公樓總樓面面積達56,000平方米，將建於無錫的恒隆廣場購物商場的東南翼之上，工程預計於2019年完成。

昆明的恒隆廣場的建築工程如期進行。該項目的總樓面面積達432,000平方米，包括一座世界級購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車位。該購物商場計劃於2018年年底開業。

武漢的恒隆廣場為一個優越的商業物業項目，總樓面面積達460,000平方米，包括一座樓面面積達177,000平方米的購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車位。該項目計劃於2019年起分期落成。

2016年7月，樓高67層的瀋陽的市府恒隆廣場甲級辦公樓的頂層19個樓層改建成康萊德酒店旗下的五星級酒店獲正式批准，預期於2019年開幕，提供315間裝潢獨特的豪華客房及套房。隨着該五星級酒店的進駐，我們將會實現對市府恒隆廣場的願景，將其打造成瀋陽市內提供一站式高端購物、娛樂、商業及酒店體驗的亮點。

於本結算日，恒隆地產的資本承擔總額為港幣370億元，主要用於上述項目。這些項目需時多年完成，恒隆地產擁有充裕的財務資源滿足資本承擔的資金需求。

## 流動資金及財務資源

恒隆地產集中管理流動資金與財務資源，銳意保持適當的流動性和充足的財務資源，以滿足未來的資金需求。我們建立了多元化的融資渠道，以抓緊新的投資機遇，及為其他不可預計的情況提供緩衝。相關風險包括債務管理、外匯風險及利率波動等，由集團的財資部負責統籌監控和管理。

### 流動資金管理

我們持續謹慎地監察現金流量狀況和資金需求，以確保恒隆地產擁有高度的靈活性和流動性以滿足營運和投資機遇的資金需求。我們藉着持有充足的現金和備用銀行承諾信貸，及維持中期票據計劃發行債券，達致此等目標。

於2016年12月31日，恒隆地產的現金及銀行存款結餘總額為港幣243.25億元（2015年12月31日：港幣312.89億元）。所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，我們定期監控相關存放風險。約88%的流動資金為人民幣銀行存款。人民幣銀行存款為內地發展中項目的未來施工費的外匯風險，提供了自然對沖。

現金及銀行存款結餘於年末的貨幣種類分布如下：

	2016年12月31日		2015年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
人民幣	21,499	88.4%	30,102	96.2%
港幣	2,821	11.6%	1,181	3.8%
美元	5	—	6	—
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>24,325</b>	<b>100%</b>	<b>31,289</b>	<b>100%</b>



於2016年12月31日，備用銀行承諾信貸金額及30億美元中期票據計劃的未提取結餘分別為港幣88.52億元及港幣105.23億元。

### 債務管理

恒隆地產管理債務組合的目的旨在減低再融資和利率風險。這些風險通過保持合適的定息／浮息債項組合及償還期妥善管理。

於2016年12月31日，恒隆地產的債項總額為港幣270.82億元，較去年底為低，主要由於物業銷售所產生的現金部分用於償還港幣浮息銀行貸款。下表列示浮息銀行貸款及固定利率債券組合的分布：

	2016年12月31日		2015年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
港幣浮息銀行貸款	4,108	15.2%	9,136	27.9%
人民幣浮息銀行貸款	10,345	38.2%	11,031	33.7%
固定利率債券	12,629	46.6%	12,604	38.4%
以美元計值	7,756	28.6%	7,751	23.6%
以港幣計值	4,873	18.0%	4,853	14.8%
<b>債項總額</b>	<b>27,082</b>	<b>100%</b>	<b>32,771</b>	<b>100%</b>

於結算日，整體債項組合的加權平均償還期為3.9年（2015年12月31日：3.9年）。債項組合的償還期合適地分布，逾86%的貸款於兩年後償還：

	2016年12月31日		2015年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1年內	568	2.1%	4,693	14.3%
1年後但2年內	3,106	11.4%	1,862	5.7%
2年後但5年內	14,997	55.4%	12,155	37.1%
5年後	8,411	31.1%	14,061	42.9%
<b>債項總額</b>	<b>27,082</b>	<b>100%</b>	<b>32,771</b>	<b>100%</b>

### 負債率及利息保障倍數

於2016年12月31日，恒隆地產的淨債項為港幣27.57億元（2015年12月31日：港幣14.82億元）。淨債項股權比率為2.1%（2015年12月31日：1.1%）。債項股權比率為20.5%（2015年12月31日：24.3%）。

年內平均借貸利率為4.3%（2015年：4.2%），其中浮息銀行貸款及固定利率債券的平均借貸利率分別為4.1%（2015年：4.0%）及4.6%（2015年：4.6%）。截至2016年12月31日止年度，總利息支出為港幣13.34億元（2015年：港幣14.85億元）。總利息支出減少主要由兩個原因所致。首先，香港的平均銀行借貸結餘因營運所得現金部分用於償還貸款而減少。其次，中國人民銀行調低貸款基準利率致內地的平均借貸成本下降。扣除因部分發展中項目完工而減少利息資本化，計入損益表的財務費用為港幣11.11億元（2015年：港幣10.41億元）。

截至2016年12月31日止年度，利息收入為港幣7.94億元（2015年：港幣11.19億元）。利息收入減少主要由於年內人民幣存款利率及平均存款結餘下降所致。整體而言，2016年的淨利息支出（即財務費用高於利息收入的金額）為港幣3.17億元（2015年：淨利息收入港幣7,800萬元）。

2016年的償債能力（即利息保障倍數）為16倍（2015年：16倍）。

### 外匯管理

恒隆地產的業務所面對的外匯風險，主要源於內地業務及持有和內地業務相關的若干人民幣銀行存款。此外，恒隆地產亦因兩次發行各5億美元債券而面對美元匯率風險。

如情況合適，恒隆地產會使用衍生金融工具以控制及對沖外匯風險，但我們嚴格禁止使用衍生工具作投機用途。恒隆地產目前使用的衍生金融工具為貨幣掉期合約（詳情載於下文(b)）。



鑑於若干投資和營運位於內地，恒隆地產以人民幣計價的淨資產因而承受外匯風險。我們致力達致一個在現行法規允許的情況下，以人民幣在當地對外借貸的合適水平，從而盡量降低外匯風險。

#### (a) 人民幣外匯風險

恒隆地產的人民幣外匯風險主要來自兩方面。其一，來自內地附屬公司的淨資產，主要包括投資物業如購物商場、辦公樓及發展中項目；此外，主要為支付內地發展中項目未來施工費而於香港持有的人民幣銀行存款。

於2016年12月31日，內地的淨資產值為人民幣590億元。由於人民幣兌港元於結算日較2015年12月31日貶值約6%，故按結算日的匯率將相關淨資產由人民幣換算為港幣而產生的換算匯兌虧損為港幣47.07億元。相應地，在香港持有的人民幣142.38億元銀行存款亦須換算為港幣，相關的換算匯兌虧損為港幣10.55億元。因此，2016年的換算匯兌虧損總額為港幣57.62億元（2015年：港幣57.30億元），於其他全面收入／外匯儲備入賬。

於2016年12月31日，內地發展中項目的資本承擔為人民幣320億元。

由於環球經濟前景面臨的不確定因素增加及人民幣匯率持續波動，我們認為需要採用企業風險管理模式，以減低匯率風險，而非預測人民幣匯率的走勢。因此，管理層已採取相應的措施以平衡人民幣匯率變動的影響，包括使用更多境內人民幣債項以支付施工費用。綜觀多項因素如現行法規對人民幣借貸的規限、項目發展進度及營商環境，我們亦會定期評估內地發展中項目的資金需求。隨着該等業務計劃定期調整及相關法規的變更，如情況合適，我們亦會對貨幣對沖的安排作出必要的調整。

#### (b) 美元外匯風險

於結算日，恒隆地產的美元外匯風險為已發行的兩張各5億的美元固定利率債券（等值港幣77.56億元）。相關的外匯風險以兩份同等值的美元／港元貨幣掉期合約對沖。訂立貨幣掉期合約旨在固定其後支付利息和償還本金的美元匯率。

會計準則規定貨幣掉期合約須於每個結算日按市值計價，其公平值的變動須計入當期的其他收入／虧損。截至2016年12月31日止年度，恒隆地產的貨幣掉期合約的未實現公平值收益為港幣2.03億元（2015年：未實現公平值減值港幣1.01億元）。

#### 資產抵押

於2016年12月31日，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

#### 或然負債

恒隆地產於2016年12月31日並無任何重大的或然負債。



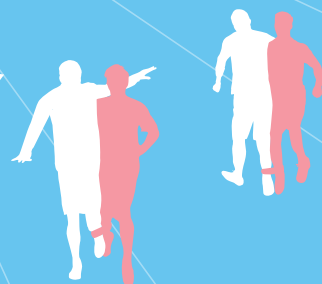








# 關愛



可持續發展涵蓋人與人之間的各種關愛精神，並由個人推至社羣，帶來整體的人類福祉。恒隆一直堅守「建造可恆久持有的建築物」的商業模式，致力將可持續發展的理念融入業務中的各個範疇。我們積極與僱員、社區和環境連繫，共同創造可持續發展的將來。



## 可持續發展

恒隆恪守承諾，我們於2016年不僅以可持續發展的模式建造及營運物業，更決心加強內部管理，發展人力資源及保留人才。同時，我們亦積極參與社區活動，並鞏固與業務夥伴的合作關係，致力將可持續發展的理念融入業務中的各個範疇。上述舉措均以秉承「只選好的 只做對的」的宗旨為目標，在營運業務的同時也為經濟、社會及環境創造價值，保持可持續的長遠增長。

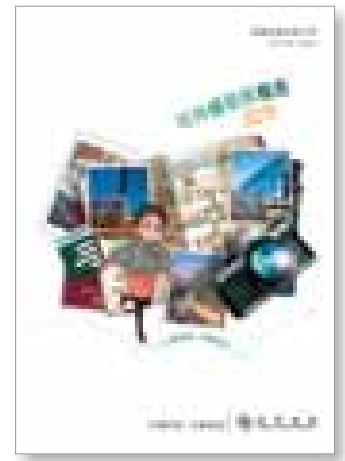
### 誠信與問責

開誠布公是企業可持續發展的基礎。我們於2013年開始獨立出版可持續發展報告，隨後更根據全球性的報告指引，以及提早採用新修訂的相關香港指引撰寫報告，匯報公司在可持續發展方面的進程。為確保報告資料的可靠性，我們自2015年起委託第三方保證機構就報告進行獨立核實。我們的《可持續發展報告2015》更在新加坡 CSRWorks 主辦的「2016亞洲可持續發展報告獎」中贏得三項殊榮，當中包括「亞洲最佳可持續發展報告（獨立報告）」及「亞洲最具透明度報告」，印證我們開誠布公的決心。

### 可持續發展建築

作為頂級的商業地產發展商之一，我們一直恪守「建造可恆久持有的建築物」的商業模式，積極將可持續發展元素融入設計、建造及物業管理中。在香港，我們投放資源提升建築物的營運效率，此舉除了有效節省成本外，更令我們獲得嘉許。

以渣打銀行大廈為例，我們於過去六年斥資逾港幣3,000萬元，全面提升物業的中央空調系統，並改善室內空氣質素。項目因此獲得香港綠色建築議會頒授「綠建環評（BEAM Plus）1.2版（既有建築）」最終鉑金級認證，成為香港首座獲得此項殊榮的辦公樓。



恒隆的《可持續發展報告2015》在「2016亞洲可持續發展報告獎」中榮獲三項殊榮

渣打銀行大廈榮獲「綠建環評1.2版（既有建築）」  
的最終鉑金級認證



我們在內地的建築項目亦力求對環境作出承擔，獲頒「能源及環境設計先鋒獎——核心及外殼組別」(LEED) 金獎認證的項目至今已增加至七個，當中包括最近榮獲該認證的大連的恒隆廣場。

無論是透過資產優化計劃或推動綠色建築發展，在日常營運業務中減少資源消耗是我們的最終目標。2016年，我們的整體耗電強度及耗水強度成功從2015年及2012年的基準分別減少6.4%及25.4%。在未來數年，當上海、香港及大連的恒隆廣場、港匯恒隆廣場及香港的山頂廣場等項目陸續完成其優化工程後，我們將能夠進一步減少資源消耗。

2016年為公司首年全面實施環保政策。政策就我們建築周期的各範疇，為員工、承包商及供應商於提供環保指引。其中減廢是政策中重要的一環，我們鼓勵租戶及顧客將廢物分類回收，如紙張、塑膠、金屬、玻璃、慳電膽及廚餘。至於在建中的項目，我們要求承包商盡量將建築廢料重用及回收。另一方面，我們透過定期監察、審核、減少及匯報碳足印，積極為舒緩氣候變化作出貢獻。我們亦於去年與香港特區政府環境局及其他企業攜手合作，致力降低地區以至國家整體的碳排放強度。





## 珍惜人才

優秀和忠誠的員工是公司業務可持續發展的基石。為招攬及留住人才，我們將員工發展視為首要工作，透過提供個人化培訓計劃，讓他們獲取多方面的知識及技能以應對瞬息萬變的商業環境。自2016年起，我們亦開始在公司的網上學習平台 eAcademy 66 推出網上訓練課程，涵蓋不同知識範疇，從而強化培訓計劃的整體成效。

恒隆深信，員工的歸屬感是留住人才的另一關鍵。我們致力提倡作息平衡，透過大型的「僱員身心健康計劃」，如舉辦「恒隆綠周」及「至 fit 上班族」，強化員工的身心健康。我們亦重組「恒隆康體會」並成立多個小組，如龍舟隊及攝影會，為員工提供更多類型的康體活動。



公司的成就實有賴員工的貢獻。我們向任職10年或以上的員工頒發長期服務獎，以表揚他們的忠誠服務。另外，為鼓勵員工追求卓越，我們亦設立「綠寶石客戶服務獎」，讚揚在客戶服務方面表現出色的前線員工。憑藉各項以人為本的舉措，我們欣然於2016年再度勇奪「傑出家庭友善僱主」及「卓越僱主大獎」兩項殊榮。



恒隆致力提倡作息平衡，透過舉辦不同類型的活動，強化員工的身心健康



截至2016年12月31日，公司在香港及內地的員工人數為4,720人，僱員費用總額為港幣13.74億元。我們會定期審視僱員的薪酬待遇，以確保符合市場環境。我們亦遵守業務營運所在地的僱傭條例，並制定有關政策列載於公司《紀律守則》，以確保一個平等、安全及零滋擾的工作環境。

## 建設社區

恒隆一直注重企業社會責任，致力貢獻和回饋社會，積極提倡社會共融，為公眾建設無障礙和安全的環境。以大連的恒隆廣場為例，項目早前獲得大連市殘疾人聯合會肯定為無障礙示範商業中心，足證我們為傷健及其他有需要人士提供暢通易達設施的努力。

「恒隆一心」義工隊則連繫各界，與非政府組織合作，繼續以促進青少年發展、宣揚環保意識及支援長者服務為重點。2016年，我們以「Better Me Better Society」為口號，籌劃超過100個義工活動，服務時數接近14,000小時。

在香港，義工隊除了延續「建築導賞團」和「孖住長者當文青」系列外，更推出嶄新的「也文也武 文化傳承」系列，帶領一班來自低收入家庭的小學生認識饒富特色的傳統藝術，如活字印刷、竹棚建築、舞火龍及粵劇。去年，我們為超過200位中學生舉辦「建築導賞團」，啟發他們對本土歷史及文化的熱誠。活動更於由社會福利署推廣義工服務督導委員會舉辦的「2014-16最佳企業義工計劃比賽」中勇奪季軍，證明義工隊能夠充分運用知識，為社會出一分力。



恒隆設立「綠寶石客戶服務獎」，讚揚在客戶服務方面表現出色的前線員工





義工帶領小學生認識饒富  
特色的傳統藝術



在內地，義工隊則各自舉辦和參與各類型的綠色活動，如天津的清潔海岸行動及無錫的低碳環保騎行，積極推廣及宣揚環保訊息。此外，各地的義工隊亦會趁着佳節，為當地的長者舉辦聯歡派對，向他們送上關愛與祝福。

## 我們的合作夥伴

我們編制《供應商紀律守則》以訂立營運標準，並定期進行評估，確保供應商及承包商的表現符合標準的要求。此外，我們推出更詳細周全的《項目管理手冊》，穩步改善內地項目承包商的職業安全與健康表現。2016年錄得的工地意外率為0.1%。

我們亦透過問卷調查，了解租戶及顧客對我們所提供的服務的滿意程度。隨着零售及地產市場環境不斷變遷，我們必須充分掌握租戶及顧客的需求，為他們提供超乎期望的服務。



恒隆與香港中文大學數學科學研究所及數學系  
合辦兩年一度的盛事——恒隆數學獎

我們樂於與社會服務機構合作，致力全面回饋社會。我們捐款港幣200萬元予香港紅十字會，為其新建總部設立多用途活動室，並舉辦「恒隆捐血日」，鼓勵員工及租戶捐血救人，貢獻社會。

恒隆與香港中文大學數學科學研究所及數學系合辦兩年一度的盛事——第七屆恒隆數學獎，並頒發港幣100萬元獎學金予優勝隊伍，推動中學生在數學及科學方面的發展。此外，「恒隆一心」義工隊更與歷屆恒隆數學獎參加者及香港中文大學數學系學生合作推出「恒隆趣味數學班」，為來自低收入家庭的小學生提供六堂免費數學功課輔導，將活動推至更廣的層面。

我們亦與業務相關夥伴建立合作關係。恒隆於2010年成立清華大學恒隆房地產研究中心，為內地房地產學術研究及培育專才投入資源。我們更於去年與其合辦「2016恒隆地產高管研修班」，讓員工可充分掌握內地市場的最新資訊。

作為良好的企業公民，我們已採納及完全遵守環境、社會及管治報告指引之「不遵守就解釋」條文。



# 策略



全賴完善的企業管治及專業管理系統，恒隆的願景得以持久發展，我們將繼續落實有效的策略，致力將前瞻性的計劃逐一實現，以贏取持份者的信任和尊重。











# 風險管理

我們的風險管理和內部監控機制的詳情，載於企業管治報告內。

本公司於2016年的主要風險如下：

## 物業發展風險

本公司能持續增長和在投資上取得收益，關鍵在於我們擁有購置合適土地以供發展的能力。項目發展要面對複雜的設計和緊逼的建築期限，為做到控制預算、按時間而有質量地完成項目的目標帶來挑戰。在諮詢不足的情況下，突如其來的政府政策和法規改變可對我們的項目發展造成顯著的影響。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
龐大的資本投資額、漫長的投資期及市場周期，為土地購置帶來機遇和挑戰		<ul style="list-style-type: none"> <li>在土地購置前制訂投資準則及風險承受能力</li> <li>綜合當地市場資訊</li> <li>進行適當的盡職調查，包括第三方專家審核</li> <li>識別關鍵資源的限制，以進行適當的規劃</li> <li>業務機遇的系統性分析</li> <li>審慎理財守則及持續監察投資回報</li> </ul>
項目發展要面對複雜的設計和緊迫的建築期限，為做到控制預算、按時間而有質量地完成項目的目標帶來挑戰	 較嚴謹的設計守則及針對設計變更的監控措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>在項目的各個發展階段，項目發展部、項目建設部、成本及監控部，以及租務及物業管理部之間，均有清晰明確的職責分配</li> <li>密切監控項目進度，審核發展、規劃及施工進度等各方面</li> <li>清晰全面的政策及程序，定期改進以收緊監控措施</li> <li>管理層密切的監察，並定期向董事局提交全面的報告</li> </ul>
在諮詢不足的情況下，政府新法規出台或突如其來的政策改變會不利於項目發展	 國家及當地的新／修訂法例及法規	<ul style="list-style-type: none"> <li>積極與監管機構及專業服務公司合作，了解最新法例及法規</li> <li>監察嚴重違反或未遵守法規規定的影響（如有）</li> <li>持續監察及評估法規改變所帶來的影響</li> </ul>

## 業務和經營風險

我們密切留意營商環境和市場趨勢，確保旗下物業保持競爭優勢及達致最高標準。然而，市場經濟環境或法例／政策的變遷，都對我們的業務表現造成顯著的影響。此外，隨着消費者消費模式的改變，加上科技發展迅速，為我們的業務帶來新挑戰。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
市場經濟環境的變遷，如近年內地的整體經濟放緩，以及奢侈品零售業的銷情減弱，均影響我們的業務策略	 內地經濟放緩	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 進行有系統性的市場調查及研究，了解當地市場競爭及客戶需要</li> <li>• 發展業務定位策略，並定期檢討各項目的租戶組合</li> <li>• 定期檢討各項目的資產表現，微調業務策略，從而保持競爭力</li> </ul>
創新科技發展迅速，如電子商貿及流動應用程式，加上消費者的消費模式及口味轉變，均影響本公司的業務模式或策略	 電子商貿發展、海外購物及消費者口味轉變削弱我們的競爭力	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 研究最新的相關科技發展及客戶需要</li> <li>• 確保資訊科技基建準備就緒，以應對預期的未來資訊科技發展，如流動應用程式</li> <li>• 目標客戶關係管理 (Targeted Customer Relationship Management) 計劃以了解客戶需要，帶動銷售額及提升客戶忠誠度</li> </ul>
重大災害或危機，如流行病爆發、污染、水災、地震等，均會影響我們的資產或業務可持續發展		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 確保物業及業務獲得適當的保險保障</li> <li>• 為各重要部門建立業務持續計劃</li> <li>• 危機管理訓練及演習</li> <li>• 就危機管理計劃設計及實施情況的有效性進行測試</li> </ul>



## 人力資源風險

由於物業管理行業人手短缺、爭相求才，加上新項目為本公司帶來額外的人手需求，確保有足夠人力資源來支持現有以及新增業務成為了本公司要面對的挑戰。主要管理人員突然離職有可能影響我們的營運能力，這也是風險所在。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
未能招聘、發展或保留合適才能的員工以支援本公司的發展計劃	 <p>內地項目數量及二線城市市場滲透率上升</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 就業策略發展人才規劃，配合現有人力資源</li> <li>• 定期檢討員工薪酬及福利的競爭力</li> <li>• 為修讀認可專業課程的員工提供培訓或資助</li> <li>• 設有管理培訓生計劃、員工派遣計劃及崗位輪換計劃，確保旗下的業務營運均有充足的人才支援</li> </ul>
主要管理人員突然離職有可能影響業務的可持續發展		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 為主要管理層團隊成員制定更有系統的繼任機制</li> <li>• 為合適的員工加快內部調遷，從而培養他們成為公司重要人員的接班人</li> </ul>
欺詐及貪污行為導致本公司蒙受重大財政損失及／或嚴重影響業務聲譽		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 承諾達致誠信及問責的最高標準</li> <li>• 持續培訓員工，並互相交流，以培養誠信、無私和誠實的品德</li> <li>• 有效的舉報機制及申訴系統</li> </ul>

## 財務風險

在審慎理財的原則下，我們制定了程序以識別和管理我們的財務風險。財務方面的主要風險包括利率及匯率、融資及流動性，以及信貸／交易對手風險。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
本公司部分借貸為浮息銀行貸款，故須面對利率上升的風險	↑ 美國利率上升	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 實施多項適切措施，例如發行固定利率債券，使用衍生工具如進行利率掉期，以管理定息／浮息負債比率</li> <li>• 維持相對保守的負債率</li> </ul>
我們在內地的業務，因其資本投資的性質使然而有兌換性外匯風險，以及因收入及債務間的貨幣錯配而產生的外匯風險	↑ 人民幣波幅增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持有適量的人民幣資源，以滿足本公司在內地的資本需求</li> <li>• 監測外匯風險，定期進行敏感度分析</li> <li>• 如有需要會調整貨幣對沖策略</li> </ul>
市場資金的流動性時有改變，因而可能限制了我們籌借足夠而具成本效益的資金的能力	↔	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 由財資團隊從企業層面管理現金和融資</li> <li>• 與銀行及中介保持密切關係</li> <li>• 管理存款及貸款的還款期組合，將再融資的風險減至最低</li> <li>• 建立及保持多元化的債務融資渠道</li> </ul>
信貸／交易對手風險主要涉及應收租金、物業銷售相關的應收分期付款，以及存放在銀行的存款	↑ 內地經濟放緩	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 對準租戶仔細地作出信用評估</li> <li>• 收取租金按金、預付租金，同時密切監察租金的拖欠情況，以減輕應收租金的風險</li> <li>• 持有相關物業作為抵押，以保障物業銷售有關的應收款項</li> <li>• 對每間銀行的存款均設有限額，避免過度集中存款而造成的風險</li> <li>• 銀行存款只存放在財力雄厚及／或擁有高信貸評級的銀行</li> </ul>

除了面對上述的主要風險類別外，本公司於年內定期密切監察及檢討新興的風險如香港、內地及海外的重大社區或政制發展情況。本公司明白有關新興風險可能產生重大的潛在影響，並會定期監察風險的影響和發生的機會。

符號 —— 風險趨勢變化（與去年比較）

↑ 風險趨勢上升／增加

↔ 風險趨勢與去年相若

↓ 風險趨勢下降／減少



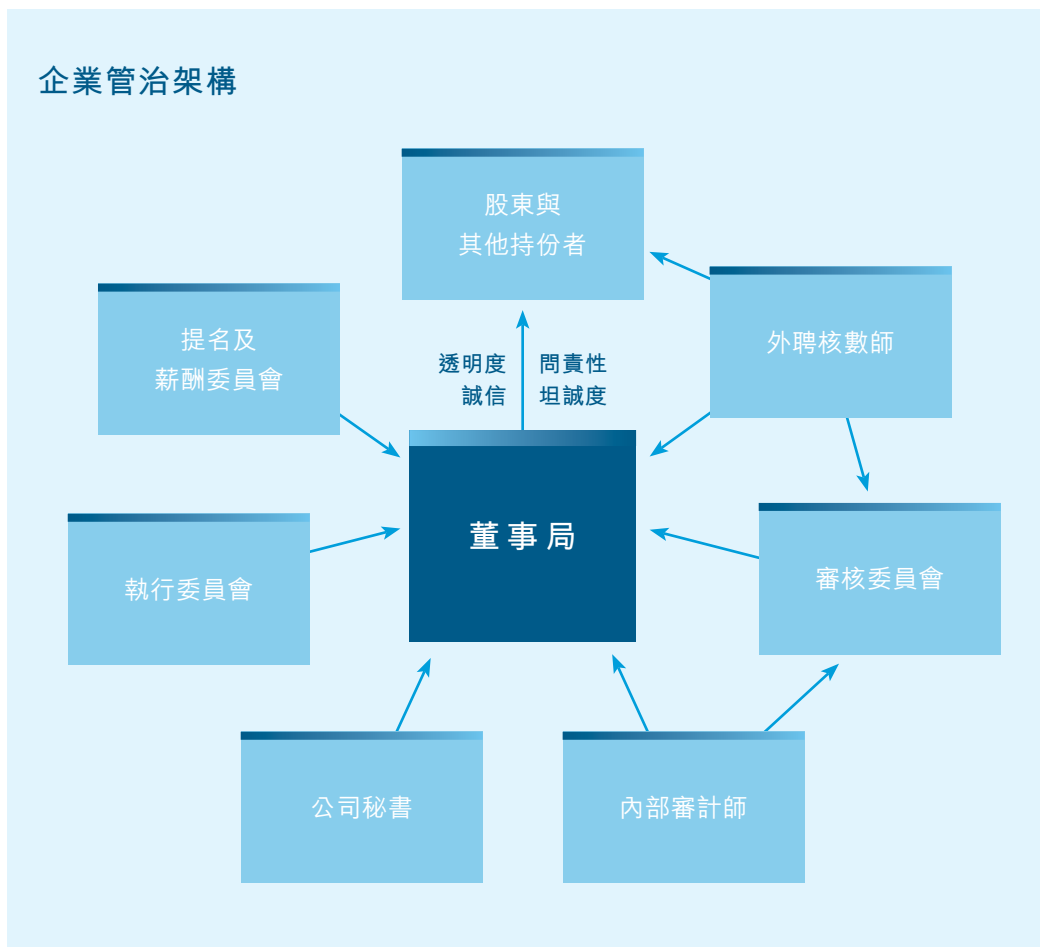


# 企業管治報告

過去一年，香港及內地零售環境仍然充滿挑戰，此趨勢預料持續至2017年。面對經濟不景和市場放緩所帶來的風險和挑戰，恒隆已進一步加強企業管治，尤其是風險管理，是我們實踐企業策略並確保業務的可持續性中不可或缺的。於2016年，企業風險管理工作小組進一步深化恒隆於風險管理方面的進展，實踐我們的信念，以穩健的企業管治架構為達致可持續增長和取得長遠成功之基石。

## 堅持管治信念

恒隆堅信，強而有力的管治能為我們奠定基石，使我們可達成企業目標，為持份者提供最大的長期回報。能幹稱職的董事局，是我們管治架構裏的核心。董事局致力維持最高水平的企業管治標準、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，並積極提高透明度、問責性、誠信及坦誠度，努力贏取股東和其他持份者的信心。





## 卓越企業文化

良好的管治是企業成功之本，故我們一直本着集團營運理念——「只選好的 只做對的」以誠信和誠實文化經營為榮。良好的管治文化須植根於架構內的每個職級，要求全體僱員於所有程序均達至誠信和誠實的最高標準。專業的管理層與董事局努力在公司所經營世界級項目之每個城市，讓誠信貫穿各個業務領域。

## 專業專責的董事局

董事局由社會多個範疇的專業人士組成，他們為董事局帶來豐富的商務和財務經驗及專才。執行董事與非執行董事在董事局中佔均衡比重，使董事局擁有強大的獨立元素，能有效地作出公正的判斷。為加強功能，董事局成立了三個董事局委員會，包括執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會，承擔不同的責任。

## 審慎管理風險

本公司明白旗下業務面對各類風險因素，並以專業方式作出管理。我們建立良好的內部監控環境，並持續作出改善，以適應不斷變化的營運需要。詳情於下文及本年報的「風險管理」部分內作進一步披露。

## 遵守企業管治守則

作為良好的企業公民，我們已採納及完全遵守企業管治守則，並在許多情況下超越企業管治守則之守則條文及若干建議最佳常規。

主要事例如下：

- 董事局於2016年共舉行六次定期會議。
- 由於超過半數董事局成員為獨立非執行董事，董事局的獨立性得以維持。
- 管理層不時獲邀出席董事局會議，為董事局決議提供相關的資料，使董事能履行其作為本公司董事的職責及責任。
- 提名及薪酬委員會的全體成員均為獨立非執行董事，以確保並無任何執行董事參與釐訂彼等各自的薪酬待遇。



- 於2016年，審核委員會在沒有執行董事局成員列席的情況下，與外聘核數師舉行四次會議。
- 自2008年起，公司於會計期結束後一個月內公布中期和全年業績。
- 企業風險管理工作小組（由所有業務部門和支援職能的主要行政人員組成）能於識別全面而關鍵的風險、評估風險和制訂有效的緩解措施方面提供一個穩健的平台。
- 公司自1994年起，採納並定期檢討適用於所有僱員及董事的企業紀律守則。該守則載有我們明確清晰的舉報政策，而內部審計部會監察舉報情況並每半年向審核委員會匯報。
- 聯交所推出環境、社會及管治報告指引之前，公司於2012財政年度起已刊發獨立的可持續發展報告。可持續發展報告2015亦提早採納已修訂之環境、社會及管治報告指引，並在許多方面超越常規的要求。公司及香港交易所之網頁均載有全部已刊發之可持續發展報告，以供瀏覽。
- 公司自2012年起已制定可持續發展框架，可持續發展督導委員會由主要業務部門的行政人員代表。我們的員工績效考核已將可持續性措施作為關鍵表現指標之一。
- 公司已制定危機管理框架，並在處理重大事件時已證明該框架能穩健運作。
- 公司持續加強網站之使用，作為與持份者溝通的渠道，網站內亦載有主要的企業管治架構、公司刊物及網上廣播分析員簡報會，免費提供予公眾瀏覽。
- 為確保外聘核數師之獨立性，本公司已採納監管聘用外聘核數師就非核數服務之政策。
- 本公司於2016年已向股東發出超過20個營業日的周年大會通知。
- 除透過董事長致股東函，董事長藉着周年大會向股東講解集團的業務策略及展望，並主動與股東溝通對話。

## (一) 能幹稱職的董事局

### 1. 組成、董事局成員多元化、職能和董事局議事程序及獲取資料

#### 組成

董事局現有十名成員：

- 四名執行董事，分別為陳啟宗先生（董事長）、陳南祿先生（董事總經理）、何孝昌先生及陳文博先生；及
- 六名獨立非執行董事，分別為夏佳理先生、何潮輝先生、袁偉良先生、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士。董事局成員均具備多元化之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事局作出貢獻。

陳啟宗先生為陳文博先生之父親。

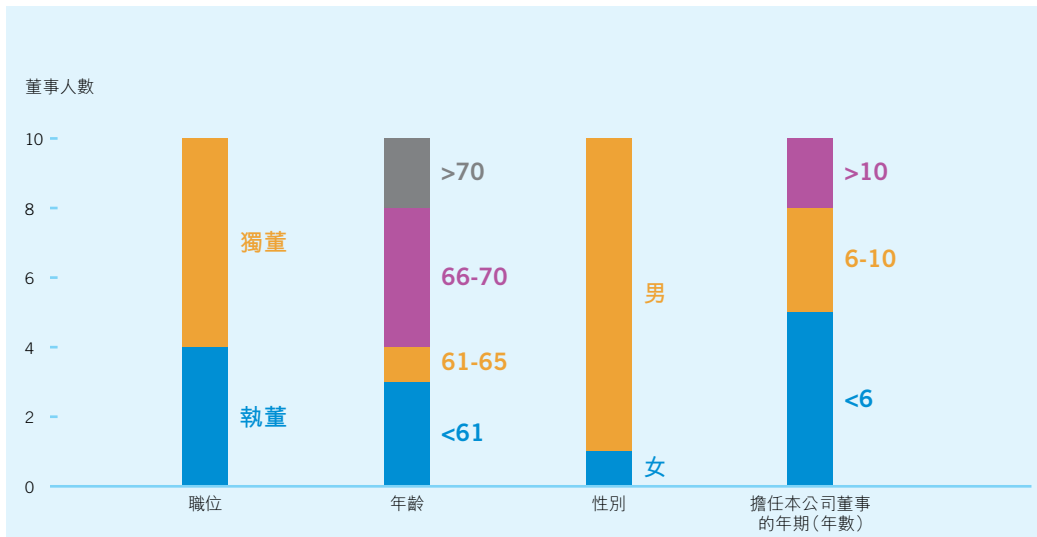
#### 董事局成員多元化

董事局已有政策訂立落實董事局多元化之方針（「董事局成員多元化政策」），目的為提升董事局效率及企業管治水平，以及實現集團業務目標及可持續發展。公司會從多個方面考慮董事局成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專才、技能、知識及服務任期。該董事局成員多元化政策載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「董事局」內以供瀏覽。

於2016年11月委任陳文博先生為執行董事時，提名及薪酬委員會及董事局已將董事局成員多元化政策整體考慮在內，從而加強了董事局的效能。陳文博先生現時主要負責項目部門（包括項目發展、項目建設、成本及監控和資產保證及優化部）、企業風險管理工作小組，以及本集團其他的不同計劃。彼の委任加強了董事局在技能、專才、經驗和專業背景（尤其是科技及風險管理範疇）多元化方面的平衡。現時董事局由多元化董事局成員組成，具備適當之技能及經驗以領導和監察本公司的業務，並將根據不斷增長的業務需求和符合該等需求的合資格人選之供求情況，於未來考慮適當及合資格人士選為成員。



## 於2016年12月31日的多元化組合



備註

執董 —— 執行董事

獨董 —— 獨立非執行董事

### 職能

公司及香港交易所之網頁提供最新的董事局成員名單，列明其角色和職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。董事的履歷詳情於本年報第116至第120頁內披露，並設存於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「董事局」內。

董事局負責（當中包括）：

- 確保領導層之連續性；
- 設定卓越之業務策略；
- 部署充足的資金和管理資源以推行所採納的業務策略；及
- 確保財務及內部監控和風險管理系統健全，業務運作符合適用之法律及規例。

獨立非執行董事透過提供獨立、富建設性及有根據的意見對本公司制定策略及政策作出正面貢獻。彼等亦定期出席董事局會議及其同時出任委員會成員的委員會會議，並積極參與會務，以其技能、專才及不同的背景及資格作出貢獻。

所有董事必須向本公司披露其於公眾公司或組織擔任的任何職位及其他重大承擔。

於2016年，董事局舉行六次定期會議，其中兩次會議在兩次中國造訪行程中舉行，包括出席大連恒隆廣場盛大開幕慶典。董事於2016年出席各類會議的記錄詳情如下：

董事	出席／舉行會議			2016年 周年大會
	董事局	審核委員會	提名及 薪酬委員會	
<b>獨立非執行董事</b>				
夏佳理	5 / 6	不適用	1 / 1	1 / 1
廖柏偉 (附註1)	2 / 2	不適用	不適用	1 / 1
何潮輝	5 / 6	4 / 4	1 / 1	1 / 1
袁偉良	4 / 6	不適用	不適用	1 / 1
陳嘉正	6 / 6	4 / 4	不適用	1 / 1
張信剛	6 / 6	4 / 4	1 / 1	1 / 1
馮婉眉	6 / 6	4 / 4	不適用	1 / 1
<b>執行董事</b>				
陳啟宗	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
陳南祿	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
何孝昌	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
陳文博 (附註2)	1 / 1	不適用	不適用	不適用

附註

1. 廖柏偉教授於2016年4月28日退任為董事。
2. 陳文博先生於2016年11月19日獲委任為董事。

### 董事局議事程序及獲取資料

任何董事均可向董事長或公司秘書提出在董事局會議之議程內列入商討事項。董事局及各委員會的會議文件，至少於計劃舉行會議日期的三天前分別交予所有董事或委員會成員。管理層為董事局及各委員會提供了充分資料和分析，讓董事局及各委員會於作出決定前能充分掌握有關財務及其他資料。在適當情況下，管理層亦會獲邀出席董事局會議。

此外，管理層每月均向所有董事局成員提供最新資料，載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓整個董事局及每位董事履行上市規則所規定的職責。





所有董事均有權取得有關本公司業務的適時資料，於有需要時作出進一步查詢，並可個別地聯絡管理層。

此外，公司秘書為本公司的全職僱員，負責確保董事局依循程序及遵守適用法律、規則及規例；所有董事均可獲得公司秘書之意見及服務。公司秘書確保董事局成員之間有良好的資訊交流，亦就企業管治情況及企業管治守則之施行事宜，向董事長及董事局提供意見。公司秘書確認，於2016年已參加超越15小時的相關專業培訓，包括於外部論壇就企業管治和可持續發展方面致辭，以更新彼的技能和知識。

董事局並已同意董事尋求獨立專業意見之程序，其所需費用由本公司支付。

根據組織章程細則，除另有所指外任何涉及董事或其任何聯繫人之重大利益的任何交易、合約或安排時，有關董事不得參加表決或計算在會議法定人數以內。

本公司已為董事和高級人員購買適當保險，保障彼等因履行職務有可能承擔之法律訴訟責任。公司就每年購買之保險進行檢討，以確保提供合理及足夠保障。

## 2. 董事長及董事總經理的責任清楚區分

董事長及董事總經理的責任清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。

### 董事長

董事長陳啟宗先生為董事局之領導人。彼負責確保所有董事均可適時獲得充分、準確清晰及完備可靠之資料，以及確保在董事局會議上董事均適當知悉當前的事項。彼亦確保：

- 董事局有效地運作及履行責任；
- 董事局及時就所有重要及適當事項進行討論；
- 公司建立良好之企業管治常規和程序；及
- 公司採取適當步驟與股東有效地溝通，而股東之意見可傳達到整個董事局。

董事長最少每年與獨立非執行董事會面一次，執行董事不會列席。

董事長主要負責釐定並批准每次董事局會議議程，並在適當情況下考慮把其他董事提出之任何事宜列入議程。彼亦可把此項責任交由公司秘書執行。

董事長鼓勵所有董事積極地為董事局之事務作出貢獻，並以身作則，確保董事局之行事符合本公司之最佳利益。彼亦鼓勵持不同意見的董事均表達其本身關注的事宜，並給予董事局充足時間討論，以便慎重考慮並作出決定。

董事長亦提倡公開、積極討論的文化，促進董事（特別是獨立非執行董事）對董事局作出有效之貢獻，並確保執行董事與獨立非執行董事保持有建設性之關係。

董事長亦為董事安排合適的培訓以更新彼等之知識及技能。

#### 董事總經理

身為本公司執行委員會的成員，董事總經理陳南祿先生負責：

- 帶領管理團隊處理業務運作，並執行董事局所採納之政策和策略；
- 按董事局的指示管理本公司之日常業務；
- 就董事局所設定之目標和優先次序制定策略性業務計劃，並致力維持本公司之業務表現；  
及
- 確保本公司有足夠的風險管理、財務和內部監控系統以及業務運作均充分符合適用法律及規例。

董事總經理負責主持本公司每月舉行之部門營運會議，彼不時向董事局匯報重大事宜。

為配合集團發展迅速和不斷變化的經營環境，管理層在董事總經理的領導下努力提高我們的營運系統，以及透過定期為僱員安排誠信計劃提升企業文化。這些都反映恒隆經營之道——「只選好的 只做對的」。



### 3. 非執行董事之獨立性

我們已接獲每位獨立非執行董事所提交有關其獨立性之年度確認書，並認為每位獨立非執行董事均保持其獨立性。

陳嘉正博士於2015年12月24日由非執行董事調任為獨立非執行董事。除於緊接調任前擔任非執行董事一職外，彼確認已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性之所有因素。誠如本公司日期為2015年12月24日之公布，彼自委任為非執行董事後並無在本公司或其任何附屬公司持有任何行政或管理職務。鑑於上述，本公司認為彼符合上市規則獨立準則的規定。

為進一步提高問責性，凡服務董事局超過九年之獨立非執行董事，須獲股東以獨立決議案批准方可連任。我們會在周年大會通告中列明我們認為該獨立非執行董事仍屬獨立人士的原因，以及向股東提議就獨立非執行董事之重選投贊成票。

### 4. 委任、重選和罷免

遵照組織章程細則，董事人數三分之一須於周年大會上輪值告退後再獲股東重選方可連任，而新委任之董事須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。此外，每位董事須最少每三年輪值告退一次。所有該等合資格重選及願參與候選連任之董事姓名連同其個人詳細履歷，均會載於股東大會通告內。

獨立非執行董事之委任有指定任期，彼等之任職屆滿日期與彼等之預期輪值告退日期（最少每三年一次）一致。

### 5. 董事持續專業發展

每位新委任之董事在首次接受委任時均會獲安排與其他董事和主要行政人員會面，並會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。其後，董事亦會獲得所需的介紹及專業發展，以確保他們妥善理解本公司之業務運作，以及完全清楚其本人按照法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定，以及本公司的業務及管治政策下的職責。公司秘書協助董事就任須知及專業發展之事宜。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事局作出貢獻。

每位現任董事於2016年所接受的培訓記錄簡要如下：

董事	培訓類型
陳啟宗	A, B, C, D
陳南祿	A, B, C, D
夏佳理	A, B, C, D
何潮輝	A, B, D
袁偉良	A, B, D
陳嘉正	A, B, C, D
張信剛	A, B, D
馮婉眉	A, B, C, D
何孝昌	A, B, D
陳文博	A, B, C, D

- A 出席研討會／論壇
- B 閱讀有關一般業務、地產發展及投資、董事職責及責任等之資料
- C 於外部研討會／論壇致辭
- D 出席公司活動／造訪行程

## (二) 董事局權力的轉授

執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會分別於1989年、1999年及2003年成立。

### 1. 執行委員會

董事局之執行委員會乃於1989年成立，現有成員包括全體執行董事，彼等定期舉行會議，藉以制定本公司之策略性方向及監察管理層之表現。董事局已採納清晰的職權範圍，並已就若干須交由董事局決定的事項制訂指引。每位委員會成員均完全清楚須交由董事局全體決定之事項及由董事局轉授予委員會或管理層負責之事項。



## 2. 審核委員會

審核委員會乃於1999年由董事局設立。全體成員均為獨立非執行董事，分別為何潮輝先生（委員會主席）、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才。

根據企業管治守則，審核委員會須每年與外聘核數師舉行最少兩次會議。審核委員會亦於有需要時會與外聘核數師另行開會（管理層並不列席）。於2016年，審核委員會超越企業管治守則的要求，舉行四次會議，包括討論內部審計工作之性質和範疇，以及評核本公司之內部監控。此外，委員會於2016年與外聘核數師在執行董事局成員並不列席的情況下會面四次。

闡明審核委員會角色及職責（當中已涵蓋企業管治職能及監察風險管理的有關職責）的職權範圍已載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「審核委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

委員會獲董事局授權，可調查其職權範圍內之任何事項；向任何僱員索取任何所需資料，而所有僱員均須就委員會之要求作出通力合作；向外界法律人士或其他獨立專業人士尋求意見；及於有需要時邀請具有相關經驗和專才之外界人士參與會議。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。

於2016年，審核委員會已履行（其中包括）以下職責：

### 與外聘核數師的關係、審閱財務資料與監管財務申報制度、風險管理及內部監控系統

- 檢討並向管理層和外聘核數師取得有關中期和全年業績之解釋，包括與以往會計期有改變之原因、採用新會計政策之影響、對上市規則和有關法規的遵例情況、以及任何核數事宜，然後建議董事局採納有關業績；
- 考慮及向董事局建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司之外聘核數師及審批其聘用條款；
- 審閱僱用外聘核數師為本公司提供非核數服務之程序和指引；



- 省覽及檢討內部審計師之內部審計報告；
- 與外聘核數師開會（管理層並不列席）以商討任何重大核數事宜；
- 與內部審計師另行開會以商討重大內部審計事宜；
- 審批2017年之內部審計計劃；
- 檢討本公司的風險管理及內部監控系統的有效性，包括稅務策略、高級管理人員架構、資源、員工資歷及經驗是否足夠、員工所接受的培訓課程是否充足，以及本公司財務匯報的程序；及
- 審批企業風險管理工作小組的職權範圍，為全面開展風險管理職能提供了框架。

#### 企業管治職能

- 檢討本公司企業管治的政策和常規、遵守法律及監管規定，以及紀律守則，並就此向董事局提出建議；
- 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露。

審核委員會亦檢討環境、社會和管治相關的風險，並確認於2016年環境、社會和管治風險管理系統已到位及持續有效。

由於我們在中國內地發展迅速，審核委員會亦每季舉行會議檢討及監察內地發展項目及主要的優化工程之進度及建築費用。成本及監控部定期於該等審核委員會會議上作出報告，並繼續就控制我們龐大的資本支出費用和投資，以及項目的質量和安全方面提供有效的制衡作用。

### 3. 提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會於2003年設立。全體成員均為獨立非執行董事，分別為夏佳理先生（委員會主席）、何潮輝先生及張信剛教授。該委員會定期審閱有關集團薪酬架構之重大改變及影響執行董事和高級管理人員之條款及條件之重大改變。於2016年，委員會舉行一次會議，以審閱（其中包括）董事局成員之組成及董事薪酬。



委員會之職權範圍載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「提名及薪酬委員會」內及香港交易所網頁以供瀏覽。

於2016年，委員會已履行的主要職責如下：

- 檢討董事局成員多元化政策及其執行情況；
- 檢討董事局之架構、規模及多元化；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 按資歷及相關專才，就挑選提名有關人士出任董事向董事局提出建議；
- 就於周年大會上重選退任之董事向董事局提出建議；
- 就本公司全體董事和高級管理人員之薪酬政策及架構，向董事局提出建議；
- 釐定個別執行董事和高級管理人員之薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額；及
- 就獨立非執行董事之酬金向董事局提出建議。

執行董事和高級管理人員之薪酬待遇（包括酌定花紅及股份期權），乃基於以下準則：

- 個人表現；
- 技能和知識；
- 對本集團事務之參與程度；
- 達成之業務目標；及
- 本集團之表現及盈利。

委員會並考慮各項因素，包括可供比較之公司所支付之薪金、董事所投入之時間及承擔之責任、以及集團其他職位之僱用條件。

委員會取得指標報告以評估董事和高級管理人員薪酬之有關市場趨勢及競爭水平。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事長及董事總經理，並可在有需要時徵詢獨立專業意見。

高級管理人員（只包括執行董事）的薪酬詳情，於財務報表附註第7項內披露。

#### 4. 管理職能

高級管理人員只包括執行董事，彼等之職責已闡述於上述標題為「執行委員會」之段落。主要行政人員在執行董事領導下負責本集團之日常運作及行政管理。董事局已給予管理層清晰指引，明確界定須先獲董事局審批之事項，方可代表本公司作出決定。董事局授權管理層可作出決定之事項包括：執行董事局決定之策略和方針、本集團之業務運作、編製財務報表及營運預算案、以及遵守適用之法律和規例。本公司定期檢討此等安排，確保其繼續適合本公司之需要。

### （三）董事的證券交易及持有之股份權益

#### 1. 遵守標準守則

本公司之紀律守則內有關「公司股票交易」之指引，載有本公司已採納根據標準守則所規定的董事進行證券交易標準的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，確認已遵守標準守則及紀律守則所規定的董事進行證券交易標準。



## 2. 董事持有之股份權益

於2016年12月31日，董事持有本公司及恒隆集團之股份權益之詳情如下：

董事姓名	本公司		恒隆集團有限公司	
	股份數目	根據期權 可認購之股數	股份數目	根據期權 可認購之股數
陳啟宗	16,330,000	27,490,000	11,790,000	—
陳南祿	—	21,500,000	—	—
夏佳理	724,346	—	1,089,975	—
何潮輝	—	—	—	—
袁偉良	—	24,320,000	—	—
陳嘉正	—	—	—	—
張信剛	—	—	—	—
馮婉眉	—	—	—	—
何孝昌	—	10,450,000	—	—
陳文博 <sup>(附註)</sup>	2,507,987,340	350,000	498,428,580	—

附註

由於陳文博先生為一家族信託基金之酌情受益人，故被視為於本公司2,507,987,340股股份及恒隆集團498,428,580股股份中擁有權益。家族信託基金持有恒隆集團498,428,580股股份（佔36.61%權益），並持有／被視為於本公司2,507,987,340股股份中擁有權益。

## (四) 問責及核數

### 1. 財務匯報

董事對本公司以持續營運為基準所編製的財務報表承擔責任，並於有需要時為財務報表作出合理的假設和保留意見。本公司之財務報表乃按照上市規則、公司條例及香港公認會計原則及守則之規定而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。外聘核數師畢馬威會計師事務所已在本公司綜合財務報表的獨立核數師報告中就他們的匯報責任作出聲明。

董事於年報、中期報告、股價敏感公布及按上市規則和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出平衡、清晰及連貫之評審。

## 2. 風險管理及內部監控

### 風險管理框架

董事局主導整體的風險管理，確定本公司為達成戰略目標而願意承受的主要風險性質和程度，並授權審核委員會監察風險管理的成效。

各個業務範疇必然存在風險，因此我們必須在不同階層員工間建立文化及有系統的管治方針，以識別及評估有關風險，從而減低、轉移、避免或了解相關的風險。管理層負責設計、落實及維持有效的風險管理框架，並參考 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的原則，作為施行企業戰略並確保業務可持續發展的重要考慮因素。我們致力改善風險管理框架，並配合公司的企業戰略，將其融入日常營運及決策當中。我們已成立由執行董事擔任主席的企業風險管理工作小組（由業務所有部門和支援部門的主管組成），作為營運管理以外的第二道防線，根據其已獲批准的職權範圍，專責協調及監督風險管理活動。內部審計部，作為公司第三道防線，會就風險管理及內部監控事宜直接向審核委員會匯報。

本公司採取積極措施，以識別、評估及管理由業務營運及在瞬息萬變的營商環境下所產生的重大風險。年內，本公司管理各組織層面的風險，包括識別和評估來自外部及內部環境的主要風險。我們制定主要風險清單，是參考它們剩餘風險的影響及可能性（經考慮個別風險負責人概述的緩解監控措施後），涵蓋公司整體風險評估中所發現的戰略及營運風險，並為每項主要的風險設定行動計劃及風險負責人。風險負責人負責統籌緩解措施，以確保各項行動計劃得以妥善地落實。

本公司每年所面對的主要風險大致相同，然而這些風險的程度和重要性會隨着情況而改變。2016年，我們對現行監控政策制定多項改善措施，以減低內地經濟持續下滑、法例變更以及人民幣匯率變動所產生的風險。另一方面，消費者行為改變及美國息率調升的風險日益彰顯。各項主要風險及相應的緩解措施載於本年報的「財務回顧」及「風險管理」部分內。





企業風險管理工作小組作為第二道防線，負責監督各部門的風險管理活動。該小組於2016年舉行了六次會議，並執行以下措施：

- 檢討本公司企業風險管理框架的成效；
- 獲董事局一致同意訂立企業風險承受能力及風險容忍度；
- 就本公司業務及過往風險對風險評估準則進行檢討，確保準則確切適當，並持續因時制宜；
- 為管理層及營運員工舉辦多個工作坊，推廣企業風險管理框架及培育在本公司內監管及匯報風險的管理文化；
- 評估本公司的主要及關鍵的新興風險；
- 審視風險負責人的緩解監控措施及其成效；
- 分析風險根源，確保在以往監控不足或無效的主要範圍內執行風險管理；
- 檢視在處理大型突發經營困局上的危機管理能力；及
- 向董事局及審核委員會提交相關及適時（包括一系列深入）的風險報告。

### 企業風險管理工作小組的主要職責

- 確保應用於風險評估的相關指引及程序妥善執行
- 訂立風險承受能力及風險容忍度
- 協助確保風險評估準則清晰明確
- 統籌並保存企業主要的風險紀錄
- 協助識別風險，包括新出現的主要風險及風險變更
- 協助評估本公司主要的風險及關鍵的新興風險
- 協助管理層就風險監控及責任委派職務及權限

內部審計部作為第三道防線，在評估風險管理成效方面扮演重要角色，並定期向審核委員會匯報。有關政策改善及實施的主要結果及建議亦會定期向審核委員會報告。

董事局及審核委員會負責審閱本公司的首要及新興的風險，並每年檢討企業風險管理框架的成效。經考慮各主要風險及緩解措施後，董事局相信本公司有能力應對其經營環境及外在環境所產生的變化。

### 內部監控框架

董事局負責維持有效的內部監控機制。這些機制是為了管理而非杜絕業務未能達標的風險而設，並只能對重大的錯報或損失提供合理而非絕對的保障。

具體而設，我們的內部監控機制，旨在監察本公司的整體財務狀況；防止資產受損或被挪用；就重大欺詐及錯誤作出合理的預防措施；以及有效地監控及矯正違規行為。

為使各個持續發展的營運部門能有效運作並發揮其功能，我們制定相關的內部監控政策及程序、成立委員會及工作小組，以實現、監督及執行內部監控。我們會不定時按需要檢討和修訂該等政策及程序。所有僱員清楚現行政策及程序，並透過員工溝通及培訓，增進有關知識。

審核委員會獲授權監察內部監控的成效，管理層參考COSO的原則，負責設計、落實及維持有效的內部監控機制，尤其是確保執行委員會、董事、行政人員和高層職員的行為，例如權力轉授、年度和中期預算案的所有資本及收入項目審批，以及處理及發布內部消息<sup>1</sup>等，均有正確的規管政策和程序可循。管理層亦會檢討，更新及改善內部監控以應對未來的挑戰。

<sup>1</sup> 本公司積極採取預防措施處理及發布內部資料。此等資料僅為須知人士所悉。本公司已實施披露內部消息的政策，並每六個月就該政策的合規要求向高級行政人員發出提示。



我們設有內部審計部，獨立於本公司的日常運作及會計職務。內部審計師直接向審核委員會匯報。內部審計程序是根據風險評估方法來設計，並由審核委員會每年作出批核。內部審計師根據審計程序，對本公司所有業務和支援單位的風險監控進行評估和測試，以便合理地確保有足夠的監控和管治。堅守本公司對欺詐和賄賂的零容忍政策，內部審計師倘發現或懷疑有欺詐或不當行為時，便會作出報告或採取適當的進一步調查。

2016年度內，審核委員會每季度與內部審計師舉行一次會議，商討內部審計事宜，並向外聘核數師查詢其對本公司財務及內部監控事宜的意見。審核委員會亦在管理層不列席的情況下，與外聘核數師舉行了四次直接討論，並向董事局匯報會議上提出的主要事項。

本公司於2016年並無尚未修正的重大監控失誤或弱項，內部監控職能持續有效運作。

### 年度評估

截至2016年12月31日止財政年度內，審核委員會檢討了本公司及其附屬公司的所有主要監控機制，範圍涵蓋財務、營運及合規監控，以及風險管理功能。根據管理層所作的確認以及上述的檢討，董事局認為內部監控及風險管理機制均屬足夠並有效地運作。

董事局亦評核了本公司在內部審計、會計及財務匯報職能方面的資源水平，員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程和相關預算，並認為各方面均充足無闕。

### 3. 紀律守則

本公司自1994年起採納企業紀律守則，並定期檢討及於需要時作出更新。

紀律守則清楚列出本公司的政策；法律規定；處理利益衝突的方式；處理機密資料和公司財產；使用資訊和通訊系統；個人社交媒體活動；舉報政策；與供應商和承辦商的關係；對股東和投資者的責任；與顧客和消費者的關係；僱傭守則；以及對社區的責任等。事實上，守則詳述了本集團的業務經營宗旨，作為所有員工和供應商的依從標準。

為監察及貫徹紀律守則之遵從，各部門經理負責確保其下屬充分了解及遵守該等守則和規定。違規之僱員會受到處分，包括被勒令離職，或如需要，向有關機構舉報。倘任何董事局成員接獲查詢關於股東、潛在股東、顧客、消費者、供應商、承辦商及本公司之僱員所作出之投訴，執行董事須直接向該董事局成員作出回答，以確保有關投訴獲公正及有效率之處理。我們堅持良好的企業管治，規定所有行政人員每半年提交申報書，確認彼等遵守紀律守則內有關「公司股票交易」的規範。

我們為僱員及其他有關的第三者例如承辦商及租客設有清晰的舉報機制，旨在鼓勵他們在機密情況下就本集團任何失當行為、欺詐活動或舞弊行為，向本公司提出其嚴肅關注。所有舉報將直接送交內部審計部主管，並由內部審計部在絕對保密的情況下調查。內部審計部會監察舉報情況並每半年向審核委員會匯報，本公司並為此設有電郵戶口(whistleblowing@hanglung.com)。

我們透過紀律守則、政策及程序，讓所有僱員清楚有關誠信的事宜和本公司的失當行為零容忍政策的重要性。集團自2013年開始推行「誠信•從生活起步」計劃，旨在確保公司的所有程序和香港及內地的員工都能達至最高的誠信標準。2016年，員工接受的培訓時數逾96,900小時，當中有193小時為通過此計劃的培訓時數。

此外，為確保所有業務管理均按照高水平的專業實務準則及企業管治準則進行，我們會每六個月向所有僱員就處理利益衝突情況的政策發出提示。而所有行政人員均須每六個月填寫並簽署申報表格，披露其直接或間接在本公司或其附屬公司或聯營公司持有之利益。

#### 4. 核數師酬金

2016年周年大會上，股東批准再度委任畢馬威會計師事務所為本公司之外聘核數師，直至2017年周年大會為止。彼之主要責任乃就年度綜合財務報表提供核數服務。

支付予外聘核數師服務之總酬金如下：

	截至2016年12月31日止年度 港幣百萬元	截至2015年12月31日止年度 港幣百萬元
法定核數服務	8	8
非核數服務	4	6



## (五) 與持份者的溝通

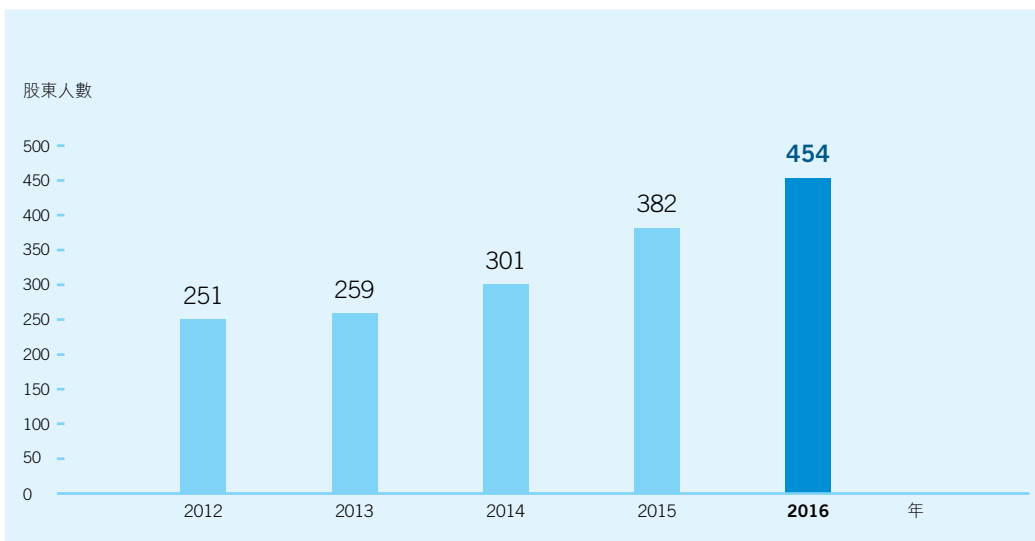
### 1. 股東

董事局設有股東通訊政策，載列有關促進與股東之間有效溝通之策略，以確保股東獲提供有關本公司資訊，及促使股東與本公司加強溝通，並在知情的情況下行使股東的權利。我們會定期檢討此政策以確定其有效運作。

#### 周年大會

本公司之周年大會為董事局與股東提供溝通良機。董事長及各委員會之主席一般均出席以解答股東提出之問題，外聘核數師每年也會出席周年大會向股東作出報告。周年大會通告及有關文件於大會舉行日期前最少20個營業日寄予股東。董事長就每項獨立的事宜個別提出決議案。周年大會獲股東踴躍出席。

#### 參與周年大會的股東人數



除透過董事長致股東函，董事長藉着周年大會與股東溝通對話，並闡述集團的展望及其業務策略。



## 2016年周年大會

本公司上屆周年大會於2016年4月28日在香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座港麗大禮堂舉行，合共有454位股東親身或委派代表出席大會。會上，董事長要求以投票方式表決每項決議案，及已向股東提供以投票方式進行表決的詳細程序。所有於2016年周年大會上提呈的決議案，包括財務報表之採納、重選董事、重聘核數師及再次給予一般授權均以投票方式表決，投票表決結果於同日傍晚在本公司及香港交易所之網頁刊登。於2016年，組織章程細則並無任何修改，並已上載於公司及香港交易所之網頁以供瀏覽。

董事局確認毋須於2017年4月27日舉行之應屆周年大會動議修訂組織章程細則。下個財政年度與股東相關的重要日期，包括就考慮派發截至2017年12月31日止年度之中期及末期股息而舉行的董事局會議的日期，以及周年大會日期，分別約於2017年7月底、2018年1月底，以及2018年4月舉行。

## 召開股東大會程序

根據公司條例，佔本公司全體股東總表決權最少5%的股東，可提出要求召開股東大會。要求須列明該大會上處理的事務，並由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵地址為 [ir@hanglung.com](mailto:ir@hanglung.com)。

## 股東提呈建議的程序

此外，根據公司條例，(i) 佔本公司全體股東總表決權最少2.5%的股東；或(ii) 最少50名有權投票的股東，可將要求在本公司股東大會上考慮其建議的書面要求，送交本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵地址為 [ir@hanglung.com](mailto:ir@hanglung.com)。



### 股東建議董事候選人的程序

根據組織章程細則，任何持有代表不少於全體股東總表決權10%的股東，如欲提名一名人士（卸任董事除外）於本公司股東大會上參選董事一職（「候選人」），彼須將下列文件遞交至本公司的註冊辦事處：(i) 一份就有關建議由該股東妥為簽署的書面通知；及(ii) 一份由候選人妥為簽署的同意書，表示其願意參選。遞交上述文件的期限（為期最少七天）須由不早於寄發指定舉行有關該選舉的股東大會通告後之日起至不遲於該股東大會舉行日期前七天為止。

### 股東查詢

倘股東有特別查詢或建議，可書面致函本公司的註冊地址予董事局或公司秘書或電郵至本公司，電郵地址為ir@hanglung.com。此外，股東如有任何有關其股份或股息之查詢，可以聯絡本公司的股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，其聯絡詳情已載於本年報之「上市資料」內。

## 2. 投資者

於2016年12月31日之股東所屬地詳情如下：

所屬地	股東		持股量	
	人數	百分比	股份數目	百分比
香港	2,929	94.27	4,486,940,018	99.76
中國內地	56	1.80	3,995,790	0.09
澳門	8	0.26	377,433	0.01
台灣	2	0.06	593	0.00
澳洲及新西蘭	9	0.29	14,105	0.00
加拿大及美國	45	1.45	3,633,702	0.08
東南亞	47	1.51	2,597,267	0.06
英國	7	0.23	13,400	0.00
其他	4	0.13	3,362	0.00
<b>總計</b>	<b>3,107</b>	<b>100.00</b>	<b>4,497,575,670</b>	<b>100.00</b>

於2016年12月31日之股東持股量組別詳情如下：

持股量組別	股東*		持股量*	
	人數	百分比	股份數目	百分比
1 - 1,000 股	1,446	46.54	664,408	0.01
1,001 - 5,000 股	802	25.81	2,280,838	0.05
5,001 - 10,000 股	298	9.59	2,419,409	0.06
10,001 - 100,000 股	466	15.00	16,467,179	0.37
100,000 股以上	95	3.06	4,475,743,836	99.51
<b>總計</b>	<b>3,107</b>	<b>100.00</b>	<b>4,497,575,670</b>	<b>100.00</b>

\* 包括403名參與中央結算及交收系統之人士，彼等在所屬之持股量組別內，以香港中央結算代理人有限公司名義登記持有合共2,834,640,914股股份

截至本年報日期，根據本公司可以得悉而董事亦知悉之公開資料，本公司已維持上市規則訂明之公眾持股量。

本公司致力向股東和投資者披露其業務之相關資料，除透過本公司之年報及中期報告外，亦定期與分析員會面；舉行記者會；發放新聞稿和電郵；以及在本公司網頁提供資料。股東、投資者、傳媒或公眾人士之所有查詢及建議，均由執行董事、公司秘書或適當之主要行政人員負責解答。

任何人士均可登上本公司之網頁查閱本公司之資料。本公司之網頁除提供財務等傳統資料外，亦提供本公司其他最新資料，包括可供出售物業、租賃物業、最新之已發行股份數目、主要股東之股份權益、公司簡介、公司刊物、公司大事紀要資料及常見問題等。

## 展望

恒隆作為長期參與者將繼續秉持集團「只選好的 只做對的」座右銘，並將卓越的企業管治理念和願景擴展至香港和集團經營世界級項目所在的每一個城市。我們充滿信心為我們的持份者打做大中華區透明度最高及管理最佳的企業。





## 董事簡介



### 陳啟宗先生

#### 董事長

陳先生現年67歲，於1972年加盟本集團，1986年獲委任加入恒隆地產有限公司董事局並於1991年出任董事長。彼亦為恒隆集團有限公司之董事長。陳先生為一國兩制研究中心執行委員會主席、香港地產建設商會副會長、亞洲協會聯席主席兼其香港分會會長，及中國發展研究基金會理事會原副會長及原顧問。陳先生亦為多個國際智庫和大學的管治或顧問委員會成員，包括美國彼得森國際經濟研究所、香港科技大學及美國南加州大學等。陳先生持有美國南加州大學工商管理學碩士。彼為本公司執行董事陳文博先生之父親。



### 陳南祿先生

#### 董事總經理

陳先生現年61歲，於2010年7月加盟本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司出任董事總經理。陳先生擁有逾30年的管理經驗，期間主要任職於航空界，豐富經驗遍及香港、內地及其他國家。陳先生1977年畢業於香港大學取得文學士學位，其後取得該大學的工商管理碩士學位。



### 夏佳理先生

大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士

#### 獨立非執行董事

夏佳理先生現年78歲，於1980年加入董事局。彼為執業律師，並自1988年起至2000年止擔任香港立法局議員，於1991年至2000年期間代表地產及建造界功能組別。夏佳理先生曾於2005年11月至2012年6月出任香港特別行政區行政會議非官守議員一職，並於2011年10月至2012年6月期間擔任召集人。彼曾於2006年4月至2012年4月出任香港交易及結算所有限公司之獨立非執行主席，其後留任為獨立非執行董事，直至2013年4月退任。夏佳理先生亦曾擔任多個政府委員會及諮詢團體成員，社會事務工作傑出。彼為香港興業國際集團有限公司、信和酒店(集團)有限公司、信和置業有限公司、尖沙咀置業集團有限公司、港燈電力投資管理人有限公司(為港燈電力投資之受託人—經理)及港燈電力投資有限公司之非執行董事(除港燈電力投資管理人有限公司外，全部均為上市公司)。夏佳理先生曾出任南華早報集團有限公司(現稱為長城環亞控股有限公司)之獨立非執行董事，以及電能實業有限公司及和記港陸有限公司(現稱為中泛控股有限公司)之非執行董事。



### 何潮輝先生

#### 獨立非執行董事

何先生現年66歲，於2008年4月加入董事局為獨立非執行董事。彼曾任畢馬威會計師事務所(中國/香港特別行政區)主席，並於2007年3月退休。何先生在美國休斯敦大學取得學位，為美國註冊會計師協會會員及香港會計師公會會員。彼曾擔任香港廉政公署防止貪污諮詢委員會委員，以及香港保險業諮詢委員會成員，並曾出任Singapore Telecommunications Limited 之非執行及獨立董事。







### 袁偉良先生

#### 獨立非執行董事

袁先生現年66歲，於1978年加盟恒隆，1986年出任本公司之執行董事，1992年獲委任為本公司及其控股公司恒隆集團有限公司之董事總經理，直至2010年7月退休。彼於2011年3月出任本公司之非執行董事，並於2014年11月調任為獨立非執行董事。袁先生畢業於英國曼徹斯特大學，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。



### 陳嘉正博士 銅紫荊星章、太平紳士

#### 獨立非執行董事

陳博士現年67歲，於2014年10月加入董事局為非執行董事，並於2015年12月調任為獨立非執行董事。彼現為奧雅納集團總公司之信託董事局主席，該公司為全球頂尖的跨界別工程顧問公司之一。陳博士曾任奧雅納集團總公司副主席，並於2014年10月退休。彼為土木及岩土工程專家，在工程專業方面擁有逾40年的豐富經驗，憑藉他的卓越領導才能，成功帶領團隊在亞洲多個城市設計並打造許多獲嘉許的地標性建設項目及重大基建計劃。陳博士為香港工程師學會前會長及金獎章獲得者，亦為香港綠色建築議會創會主席、香港科技大學榮譽院士、香港工程科學院院士及院長，以及英國皇家工程院院士。彼在劍橋大學取得土壤力學博士學位。陳博士於2006年獲委任為太平紳士，並於2012年獲授勳銅紫荊星章。



**張信剛教授** 金紫荊星章、太平紳士

**獨立非執行董事**

張教授現年76歲，於2015年4月加入董事局為獨立非執行董事。彼於2006年及2008年至2015年間分別獲任北京大學名譽教授及葉氏魯迅講座教授，於2007年獲任清華大學名譽教授。張教授於1996年至2007年間擔任香港城市大學校長及大學講座教授。此前，彼於1994年至1996年間任美國匹茲堡大學工程學院院長；於1990年至1994年間任香港科技大學工程學院創院院長；及於1985年至1990年間任美國南加州大學生物醫學工程學系主任。張教授曾在北美洲數間主要大學任教，亦曾在美國學術團體及政府諮詢機構擔任職務，於1988至1989年年度擔任美國生物醫學工程學會會長。在香港，彼於2000年至2003年間擔任文化委員會主席；於2000年至2004年間任創新科技顧問委員會委員，並於1999年至2005年間任司法人員推薦委員會委員。張教授為英國皇家工程學院外籍院士及國際歐亞科學院院士，並獲頒授法國國家榮譽軍團騎士勳章及學術棕櫚司令勳章。彼於1962年獲國立台灣大學土木工程理學士學位、於1964年獲美國史丹福大學結構工程理學碩士學位，以及於1969年獲美國西北大學生物醫學工程哲學博士學位。張教授現為光滙石油（控股）有限公司及香港電訊信託與香港電訊有限公司之獨立非執行董事。彼曾出任漢國置業有限公司之獨立非執行董事。張教授於1999年獲委任為太平紳士，並於2002年獲授勳金紫荊星章。



**馮婉眉女士** 銅紫荊星章、太平紳士

**獨立非執行董事**

馮女士現年56歲，於2015年5月加入董事局為獨立非執行董事。彼曾任滙豐控股有限公司集團總經理及香港上海滙豐銀行有限公司香港區總裁。馮女士於香港的主要金融組織和機構擔任職務，包括現為香港金融管理局外匯基金諮詢委員會轄下的金融基建委員會委員，對推動香港以至其他地區金融市場的發展不遺餘力。馮女士亦服務於多個公共機構及諮詢組織，現為香港機場管理局董事會獨立非執行成員、香港房屋委員會非官方委員、香港按揭證券有限公司董事、西九文化區管理局董事及博物館諮詢委員會委員。彼亦為香港科技大學校董會成員、亞洲協會香港中心之信託人及香港大學經濟金融學院名譽教授。馮女士現為香港交易及結算有限公司及中國建設銀行股份有限公司之獨立非執行董事，曾出任交通銀行股份有限公司及恒生銀行有限公司之非執行董事。彼於香港大學取得社會科學學士學位及於澳洲麥考瑞大學取得應用財務學碩士學位。馮女士於2013年獲授勳銅紫荊星章及於2015年獲委任為太平紳士。





### 何孝昌先生

#### 執行董事

何先生現年57歲，於2008年加盟本集團，並於2010年9月獲委任為本公司及其控股公司恒隆集團有限公司之董事局成員。彼現為本公司之首席財務總監。何先生在英國、澳洲、香港及內地之廣泛行業中擁有逾30年之管理經驗。彼分別為英格蘭及威爾斯以及澳洲的特許會計師，並持有澳洲墨爾本大學工商管理碩士學位及英國伯明翰大學商業（會計）學士學位。



### 陳文博先生

#### 執行董事

陳先生現年34歲，於2016年11月19日獲委任為本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司之董事局成員。彼於2010年加盟本集團，負責上海的租務及管理。陳先生現時主要負責項目部門，包括項目發展、項目建設、成本及監控和資產保證及優化部，以及本集團其他的不同計劃。加盟本集團前，彼從事金融、審計及風險管理範疇之工作。陳先生持有美國西北大學凱洛格管理學院與香港科技大學聯合頒授的行政人員工商管理碩士學位和美國南加州大學國際關係文學士學位。彼為本集團董事長陳啟宗先生之兒子。

# 主要行政人員簡介

## 陳家岳先生

### 董事 — 租務及銷售

陳先生現年64歲，於2013年加盟本集團出任董事 — 租務及銷售。陳先生負責制定及執行香港及內地物業租務及管理發展之策略及業務計劃。彼在房地產租務及銷售方面擁有逾30年管理經驗。陳先生持加拿大艾伯塔大學商業學學士學位。彼為艾伯塔特許會計師公會註冊會計師、香港會計師公會註冊會計師及資深會員。

## 張啟華先生

### 助理董事 — 成本及監控

張先生現年56歲，於2013年加盟集團出任成本及監控總監，並於2014年獲委任為助理董事 — 成本及監控。張先生擁有逾30年豐富的內地及香港成本及監控管理經驗。彼持有澳洲新南威爾斯大學建造管理學碩士學位。彼亦為香港註冊專業測量師（工料測量）、香港營造師學會資深會員、英國特許建造學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、英國特許仲裁學會會員及英國造價工程師學會會員。彼亦為深圳市造價工程師協會榮譽會員及持有中國註冊造價工程師資格。

## 蔡碧林女士

### 公司秘書、總法律顧問及助理董事 — 集團事務

蔡女士現年46歲，於2011年加入集團為公司秘書、總法律顧問及助理董事 — 集團事務，負責管理本集團的公司秘書、法律及人力資源及培訓的職務。彼於加盟本集團前曾於另外兩間香港聯合交易所有限公司上市公司擔任法律主管及公司秘書多年。蔡女士為香港執業律師，並持有香港中文大學之工商管理碩士學位及香港大學之法學士學位。

## Mikael Jaeraas 先生

### 助理董事 — 集團租務

Jaeraas 先生現年39歲，於2016年加盟集團出任助理董事 — 集團租務。Jaeraas 先生擁有逾10年國際零售業務及供應鏈拓展的經驗。彼持有瑞典隆德大學工商管理社會科學碩士學位。





## 甘耀明先生

### 助理董事 — 項目建設

甘先生現年56歲，於2017年加盟集團出任助理董事 — 項目建設。甘先生擁有逾30年於中國內地及香港之項目發展及管理的經驗。彼持有英國倫敦政治經濟學院經濟學學士學位。彼亦為香港會計師公會會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

## 關則輝先生

### 助理董事 — 集團傳訊

關先生現年57歲，於2011年加盟集團出任助理董事 — 集團傳訊。關先生擁有逾30年任職於公共關係及集團事務的經驗。彼持有加拿大西安大略大學行政人員工商管理碩士學位及香港大學文學士學位。

## 梁鼎新先生

### 助理董事 — 項目建設

梁先生現年56歲，於2014年加盟集團出任助理董事 — 項目建設。梁先生擁有逾30年於中國內地及海外之項目發展及管理的經驗。彼持有香港大學建築策劃管理學研究文憑、加拿大麥基爾大學建築學學士及建築學理學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及擁有中華人民共和國一級註冊建築師資格。

## 梁煥添先生

### 助理董事 — 項目發展

梁先生現年49歲，於2007年加盟集團出任高級經理 — 項目建設，並於2011年獲委任為助理董事 — 項目發展。梁先生擁有逾25年任職顧問公司及於內地發展項目之工程設計的經驗。彼持有香港大學建築學文學士及建築學學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會之會員及建築物條例之認可人士。

## 勞建亮先生

### 助理董事 — 項目建設

勞先生現年56歲，於2013年加盟集團出任助理董事 — 項目建設。勞先生擁有逾25年任職顧問公司及地產發展商之建築設計及項目管理的經驗。彼持有亞洲（澳門）國際公開大學工商管理學碩士學位、香港大學建築學文學士及建築學學士學位。彼亦為香港註冊建築師、建築物條例認可人士及香港建築師學會會員。



## 麥偉民先生

### 助理董事及集團財務總監

麥先生現年53歲，於2011年加盟集團出任助理董事及集團財務總監。彼擁有逾25年之財務、審計及公司秘書的經驗。麥先生持有英國華威大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會會員及英國公認會計師公會資深會員。

## 涂家輝先生

### 助理董事 — 租務及物業管理

涂先生現年53歲，於2015年加盟集團出任助理董事 — 租務及物業管理。涂先生擁有逾25年業務拓展的經驗。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學文學碩士學位及英國伯明翰大學商業學學士學位。

## 曾殿科先生

### 助理董事 — 集團審計總監

曾先生現年55歲，於2014年加盟集團出任助理董事 — 集團審計總監。曾先生擁有30年之財務、審計及風險管理的經驗。彼持有英國牛津大學工程科學文學碩士及學士學位。彼為香港會計師公會會員，英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及英國企業財務長公會會員。

## 甄婉兒女士

### 助理董事 — 租務及物業管理

甄女士現年49歲，於2014年加盟集團出任助理董事 — 租務及物業管理。甄女士擁有逾20年房地產租務及管理經驗。彼持有香港大學文學士學位。

## 姚永聰先生

### 助理董事 — 租務及物業管理

姚先生現年47歲，於2011年加盟集團出任助理董事 — 集團審計，並於2013年獲委任為助理董事 — 租務及物業管理。姚先生擁有逾20年任職於財務、內部審計及內地稅務的經驗。彼持有美國加州州立大學工商管理碩士學位及澳洲蒙納士大學經濟學學士學位。彼為澳洲公認執業會計師公會之公認執業會計師、香港會計師公會會員及內部審計師協會會員。





# 董事局報告

董事局欣然提呈截至2016年12月31日止年度之董事局報告及已審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司投資物業以供收租、發展物業以供出售及租賃，以及停車場管理與物業管理。

財政年度內按經營分部分析之本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）收入及業績載於財務報表附註第3項內。

## 主要附屬公司及合營企業

主要附屬公司及合營企業，連同其營業及註冊成立地點、已發行股本／註冊資本等資料載於財務報表附註第34及35項內。

## 業績

本集團截至2016年12月31日止年度之業績載於綜合財務報表第139至197頁內。

## 股息

董事現建議派發末期股息每股港幣5角8仙，連同於2016年9月29日已派發之中期股息每股港幣1角7仙，截至2016年12月31日止年度之全年派息將合共為每股港幣7角5仙。擬派發之末期股息倘於2017年4月27日舉行之周年大會中獲股東通過，將於2017年5月18日派發予於2017年5月5日名列股東名冊之股東。

## 業務審視

有關本集團業務的中肯審視，及就本集團年內表現以及業績和財務狀況相關重要因素的探討和分析，分別載於本年報第24至63頁的「業務回顧」及第66至77頁的「財務回顧」。關於本公司面對的主要風險及不明朗因素的敘述已於本年報的不同部分披露，於第88至91頁的「風險管理」尤其詳盡。在2016年財政年度完結後發生，並且對公司有影響的重大事件（如有），其詳情已於以上篇章及財務報表附註中披露。本集團的業務展望則於本年報第24至63頁的「業務回顧」內討論。

關於運用財務關鍵表現指標就本集團的表現所進行的分析，已在本年報第4至5頁的「財務摘要」及第66至77頁的「財務回顧」內提供。就公司的環境政策及表現的探討以及本公司與其  
主要持份者關係的說明則於本年報第80至85頁的「可持續發展」內提供。

本集團有適當的合規程序，以確保遵守（尤其是對其產生重大影響）有關法律及規例。董事局委派審核委員會檢視及監察本集團就遵守法律及規例要求之政策及常規。公司通過定期發出的法律更新資訊傳遞有關法律及規例之任何新頒布或變動，以確保符合相關規定。有關資訊會發送予所有行政人員，確保他們得悉這些變動並向下屬發放資訊。相關合規的提示亦會在需要時定期發送至有關員工。在需要時，我們亦提供培訓以提高僱員的認知。

本集團已制定系統及政策，以確保遵守對業務有重大影響之有關法律及規例，包括但不限於香港的建築物條例、一手住宅物業銷售條例、競爭條例、個人資料（私隱）條例、最低工資條例、僱傭條例和職業安全及健康條例，以及中華人民共和國的反壟斷法、反不正當競爭法、建築法、勞動法和工會法。在企業層面上，本公司遵守上市規則、公司條例及證券條例的要求。

## 十年財務概覽

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債概覽載於第198及199頁內。

## 主要供應商及客戶

年內本集團五大供應商合共所佔之購貨額百分比及本集團五大客戶合共所佔之銷售貨品或提供服務的收入百分比各不超過本集團總購貨額及總收入的30%。

## 可分配儲備

於2016年12月31日，本公司可供分配予股東之儲備為港幣158.99億元（2015年：港幣139.46億元）。



## 捐款

年內本集團之捐款為港幣1,900萬元（2015年：港幣1,500萬元）。

## 銀行貸款及其他借貸

本集團於2016年12月31日之銀行貸款及其他借貸情況載於財務報表附註第17項內。

## 資本化之借貸支出

年內本集團資本化之借貸支出款項為港幣2.23億元（2015年：港幣4.44億元）。

## 集團主要物業

於2016年12月31日本集團主要物業之詳情載於第60至63頁內。

## 股本

年內因根據本公司之股份期權計劃行使股份期權而發行了400,000股（2015年：11,866,000股）之繳足股份，總代價為港幣6,700,000元（2015年：港幣205,309,760元）。

年內本公司已發行之股份詳情載於財務報表附註第20項內。

## 股票掛鈎協議

除已披露本公司之股份期權計劃外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

股份期權計劃之詳情載於財務報表附註第25項及以下篇章內。

## 董事

年內及截至本報告日之董事名單為：

陳啟宗先生

陳南祿先生

夏佳理先生

何潮輝先生

袁偉良先生

陳嘉正博士

張信剛教授

馮婉眉女士

何孝昌先生

陳文博先生（於2016年11月19日獲委任）

廖柏偉教授（於2016年4月28日退任）

現任董事之簡歷載於第116至第120頁內，彼等之薪酬詳情則載於財務報表附註第7項內。

廖柏偉教授不再參與候選連任為董事，並已於2016年4月28日舉行之2016年周年大會完結後退任，以投放更多時間於其他事務。

陳文博先生乃於2016年11月19日獲委任為執行董事，故遵照組織章程細則第94條規定將於應屆周年大會上告退，惟願參與候選連任。

遵照組織章程細則第103及104條規定，袁偉良先生、陳嘉正博士及張信剛教授將於應屆周年大會上輪值告退，惟彼等願參與候選連任。

於年內及直至本報告日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的名單，載於本公司網站 <http://www.hanglung.com> 之「投資者關係」項下的「企業管治」內。

## 董事之服務合約

擬於應屆周年大會上參與候選連任之董事並無與本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司訂立於一年內倘終止須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

## 董事於交易、安排或合約中的權益

除已披露外，於年內任何時間或年結日，董事或其關連實體並無在本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司之任何與本集團業務有關的重要交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。



## 彌償保證

根據組織章程細則的規定，公司的每位董事或其他高級人員就履行其職務或與此有關方面蒙受或產生之所有損失或責任，在公司條例之規限下均有權自本公司之資產中獲得彌償。此惠及董事之彌償保證條文於年內有效，並於本報告日期維持有效。

## 董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據證券條例第XV部或根據標準守則須知會本公司及聯交所，或根據證券條例第352條規定須予備存之登記冊所記錄，各董事於2016年12月31日持有本公司及其相聯法團（定義見證券條例）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	本公司 (好倉)			恒隆集團有限公司 (好倉)		
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可 認購之股數 (附註1)	股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可 認購之股數 (附註2)
陳啟宗	個人	16,330,000	0.36	27,490,000	11,790,000	0.87	–
陳南祿	個人	–	–	21,500,000	–	–	–
夏佳理	個人及公司	724,346	0.02	–	1,089,975	0.08	–
何潮輝	–	–	–	–	–	–	–
袁偉良	個人	–	–	24,320,000	–	–	–
陳嘉正	–	–	–	–	–	–	–
張信剛	–	–	–	–	–	–	–
馮婉眉	–	–	–	–	–	–	–
何孝昌	個人	–	–	10,450,000	–	–	–
陳文博	個人及其他*	2,507,987,340	55.76	350,000	498,428,580	36.61	–

\* 其他權益包括由一項信託基金（陳文博先生為酌情受益人）持有或被視為持有之本公司2,507,987,340股股份及恒隆集團498,428,580股股份。據此，根據證券條例，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。



附註

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動

(i) 於2002年11月22日獲採納之股份期權計劃

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2016年 1月1日	年內行使	於2016年 12月31日			
08/21/2007	陳啟宗	3,640,000	–	3,640,000	\$25.00	08/21/2008 : 10% 08/21/2009 : 20% 08/21/2010 : 30% 08/21/2011 : 40%	08/20/2017
	袁偉良	3,510,000	–	3,510,000			
08/21/2007	陳啟宗	5,600,000	–	5,600,000	\$25.00	08/21/2009 : 10% 08/21/2010 : 20% 08/21/2011 : 30% 08/21/2012 : 40%	08/20/2017
	袁偉良	5,400,000	–	5,400,000			
09/01/2008	何孝昌	300,000	–	300,000	\$24.20	09/01/2010 : 10% 09/01/2011 : 20% 09/01/2012 : 30% 09/01/2013 : 40%	08/31/2018
12/31/2008	袁偉良	8,910,000	–	8,910,000	\$17.36	12/31/2010 : 10% 12/31/2011 : 20% 12/31/2012 : 30% 12/31/2013 : 40%	12/30/2018
	何孝昌	300,000	–	300,000			
02/08/2010	陳啟宗	6,500,000	–	6,500,000	\$26.46	02/08/2012 : 10% 02/08/2013 : 20% 02/08/2014 : 30% 02/08/2015 : 40%	02/07/2020
	袁偉良	6,500,000	–	6,500,000			
07/29/2010	陳南祿	10,000,000	–	10,000,000	\$33.05	07/29/2012 : 10% 07/29/2013 : 20% 07/29/2014 : 30% 07/29/2015 : 40%	07/28/2020
09/29/2010	何孝昌	2,000,000	–	2,000,000	\$36.90	09/29/2012 : 10% 09/29/2013 : 20% 09/29/2014 : 30% 09/29/2015 : 40%	09/28/2020
06/13/2011	陳啟宗	4,500,000	–	4,500,000	\$30.79	06/13/2013 : 10% 06/13/2014 : 20% 06/13/2015 : 30% 06/13/2016 : 40%	06/12/2021
	陳南祿	4,500,000	–	4,500,000			
	何孝昌	3,000,000	–	3,000,000			



1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動(續)

(ii) 於2012年4月18日獲採納之股份期權計劃

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2016年 1月1日	年內行使	於2016年 12月31日			
06/04/2013	陳啟宗	4,500,000	–	4,500,000	\$28.20	06/04/2015 : 10%	06/03/2023
	陳南祿	4,500,000	–	4,500,000			
	何孝昌	3,000,000	–	3,000,000			
	陳文博	200,000	–	200,000			
12/05/2014	陳啟宗	2,750,000	–	2,750,000	\$22.60	12/05/2016 : 10%	12/04/2024
	陳南祿	2,500,000	–	2,500,000			
	何孝昌	1,850,000	–	1,850,000			
	陳文博	150,000	–	150,000			

2. 根據恒隆集團有限公司之股份期權計劃的期權變動

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2016年 1月1日	年內行使	於2016年 12月31日			
11/20/2006	陳啟宗	6,700,000	6,700,000	–	\$20.52	11/20/2007 : 10%	11/19/2016
						11/20/2008 : 20%	
						11/20/2009 : 30%	
						11/20/2010 : 40%	

除以上所披露外，董事並無於2016年12月31日持有本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

除以上所述外，於年內任何時間，本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司並無作出任何安排使董事可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券條例第336條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及依據證券條例第XV部須披露其權益之其他人士於2016年12月31日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

名稱	附註	持有股份或相關股份數目		已發行股份數目之百分比	
		(好倉)	(淡倉)	(好倉)	(淡倉)
陳譚慶芬	1	2,507,987,340	–	55.76	–
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	2,507,987,340	–	55.76	–
Merssion Limited	1	2,507,987,340	–	55.76	–
陳文博	1	2,507,987,340	–	55.76	–
恒隆集團有限公司	2	2,479,654,240	–	55.13	–
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	–	30.60	–
Purotat Limited	3	354,227,500	–	8.55	–
First Eagle Investment Management, LLC	4	243,099,203	–	5.41	–

附註

1. 此等股份與一信託基金透過 Merssion Limited 的受控法團所持有之股份為同一批股份。由於陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人、Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited 為該信託基金之受託人，以及陳文博先生為該信託基金之酌情受益人，故根據證券條例彼等均被視為於此等股份中擁有權益。

Merssion Limited 持有受控法團中包括恒隆集團36.61%之權益。據此，恒隆集團透過其附屬公司所持有之2,479,654,240股股份已包括在2,507,987,340股股份之數目內。

2. 此等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有。

3. 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括由恒隆集團所持有之2,479,654,240股股份之數目內。

4. 此等股份乃以投資經理身份持有。

除以上所披露外，於2016年12月31日，本公司並無獲知會任何其他權益，而須記錄於根據證券條例第336條規定須予備存之登記冊內。



## 關連人士交易

在日常業務中進行的重大關連人士交易詳情載於財務報表附註第26項內。該等關連人士交易並不構成上市規則的須予披露關連交易。

## 管理合約

年內本公司並無就本公司全部或任何重大部分業務訂立或現存任何管理及行政合約。

## 購回、出售或贖回上市證券

年內本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

## 企業管治

本公司之企業管治常規載於第92至115頁之企業管治報告內。

## 核數師

截至2016年12月31日止年度之綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。本公司將於應屆周年大會上提出決議案，建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師，直至下屆周年大會結束為止。

承董事局命

公司秘書

**蔡碧林**

香港，2017年1月26日

# 獨立核數師報告



獨立核數師報告致恒隆地產有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第139至197頁的恒隆地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 投資物業及發展中投資物業之估值

(請參閱附註11 (物業、廠房及設備) 及附註1(f) (會計政策))

### 關鍵審計事項

於2016年12月31日，貴集團投資物業及發展中投資物業的公平值合共為港幣1,415.81億元，相當於貴集團於該日之資產總值的81%。

記錄於截至2016年12月31日止年度綜合損益表的物業之公平值淨減少為港幣2.86億元。

貴集團位於香港和中國的投資物業包括購物商場、辦公室、工業樓宇、住宅樓宇及停車場。

貴集團的投資物業及發展中投資物業的公平值，已經由管理層根據由外聘物業估值師編備的獨立估值進行評估。

由於投資物業及發展中投資物業對貴集團的綜合財務報具有重要性，而且釐定公平值涉及重大的管理層判斷和估計，包括選取合適的估值法、資本化率和市場租金，以及就發展中投資物業估計竣工尚需成本，我們把貴集團的投資物業及發展中投資物業之估值列為關鍵審計事項。

### 我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業及發展中投資物業之估值的審計程序包括以下各項：

- 評估外聘物業估值師對受估物業的地點和種類是否勝任、具備能力和經驗，以及其獨立性和客觀性；
- 根據我們對其他處理物業種類相若的物業估值師的認識，評估外聘物業估值師使用的估值方法；
- 將已計入估值模型的租賃信息（包括承諾租金和租出率）及相關合約和文件進行抽樣比較；
- 私下另行與外聘物業估值師討論估值，在內部物業估值專家的協助下，就在估值中採用的主要估計（包括市場售價、市場租金和資本化率）與歷史數據和可用的市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就此提出質詢；及
- 關於發展中的投資物業，將各物業發展項目的估計竣工尚需成本與貴集團最新的預算互相比較（詳情載於以下關鍵審計事項）。



## 評估在中國發展中投資物業的發展成本

(請參閱附註11(物業、廠房及設備)及附註1(f)(會計政策))

### 關鍵審計事項

貴集團的發展中投資物業的公平值是利用直接比較法估值，並參考了市場上可比較之交易，計算出假設物業落成時之公平值，如適用，再扣減

- (1) 各物業發展項目的估計竣工尚需成本；以及
- (2) 估計邊際利潤。

因此，相較於管理層原本已批准的預算開支，當各物業發展項目的估計竣工尚需成本有任何增加時，可能會對貴集團的發展中投資物業的公平值及本年度的業績造成重大不利影響。

貴集團位於中國不同城市的發展中投資物業包括購物商場、辦公室、酒店場所及住宅樓宇。

由於釐定估計發展成本涉及重大的管理層判斷和估計，特別是對項目可行性的研究、估計各物業發展項目的竣工尚需成本以及估計邊際利潤，我們把貴集團之發展中投資物業的發展成本列為關鍵審計事項。

### 我們的審計如何處理該事項

我們就評估在中國發展中投資物業的發展成本的審計程序包括以下各項：

- 評估管理層就編備和監管各發展中投資物業的預算和預計建造成本的內部控制之設計、實施和運行的有效性；
- 私下另行與外聘物業估值師討論估值，就在估值中採用的主要估計(包括市場售價)與可用的市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就此提出質詢；
- 對所有發展中投資物業進行回顧性分析，將年內產生的實際建造成本與往年度的預計數字相比，以評估貴集團預算程序的準確性；
- 實地參觀所有發展中投資物業，並與管理層和內部工料測量師討論在物業發展項目於近期預測中反映的發展進度和發展預算；及
- 將工料測量師報告內之物業發展項目的建造成本，與付款記錄和有關建造成本的應計費用及/或應付款的其他文件進行抽樣比較。

## 綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。我們在本核數師報告日前已取得除「董事長致股東函」以外的所有其他信息，以及預期會在核數師報告日後取得這些餘下未取得的信息。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀上述其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們對在核數師報告日前取得的其他信息所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定那些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是 Melissa M C Wu.

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2017年1月26日

# 財務報表

139	綜合損益表
140	綜合損益及其他全面收入表
141	綜合財務狀況表
142	綜合權益變動表
144	綜合現金流量表
145	財務報表附註
145	1. 主要會計政策
157	2. 會計政策之變動
157	3. 收入及分部資料
159	4. 其他收入/(虧損)淨額
160	5. 利息(支出)/收入淨額
160	6. 除稅前溢利
161	7. 董事及高級管理人員之酬金
163	8. 綜合損益及其他全面收入表內之稅項
164	9. 股息
165	10. 每股盈利
166	11. 物業、廠房及設備
170	12. 合營企業權益
170	13. 其他資產
171	14. 現金及銀行存款
172	15. 應收賬款及其他應收款
172	16. 待售物業
173	17. 銀行貸款及其他借貸
174	18. 應付賬款及其他應付款
174	19. 於綜合財務狀況表上之稅項
176	20. 股本
177	21. 儲備
179	22. 非控股權益
180	23. 來自經營業務之現金
180	24. 承擔
181	25. 僱員福利
185	26. 關連人士交易
185	27. 財務風險管理目標及政策
189	28. 重要會計估計及判斷
190	29. 財務狀況表(公司)
191	30. 附屬公司權益
191	31. 最終控股公司
192	32. 截至2016年12月31日止年度已頒布但尚未正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響
192	33. 核准財務報表
193	34. 主要附屬公司
197	35. 合營企業

# 綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016		2015	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	3(a)	<b>13,059</b>	8,948	<b>11,239</b>	7,225
直接成本及營業費用		<b>(4,140)</b>	(2,400)	<b>(3,563)</b>	(1,940)
毛利		<b>8,919</b>	6,548	<b>7,676</b>	5,285
其他收入/(虧損)淨額	4	<b>208</b>	(15)	<b>179</b>	(13)
行政費用		<b>(607)</b>	(655)	<b>(522)</b>	(533)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		<b>8,520</b>	5,878	<b>7,333</b>	4,739
物業之公平值淨(減少)/增加	11	<b>(286)</b>	631	<b>(254)</b>	515
已計物業之公平值變動的營業溢利		<b>8,234</b>	6,509	<b>7,079</b>	5,254
利息收入		<b>794</b>	1,119	<b>679</b>	906
財務費用		<b>(1,111)</b>	(1,041)	<b>(952)</b>	(841)
利息(支出)/收入淨額	5	<b>(317)</b>	78	<b>(273)</b>	65
應佔合營企業溢利	12	<b>62</b>	75	<b>53</b>	62
除稅前溢利	3(a) & 6	<b>7,979</b>	6,662	<b>6,859</b>	5,381
稅項	8(a)	<b>(1,372)</b>	(1,117)	<b>(1,175)</b>	(896)
年度溢利		<b>6,607</b>	5,545	<b>5,684</b>	4,485
應佔年度溢利					
股東	21	<b>6,195</b>	5,092	<b>5,331</b>	4,122
非控股權益	22	<b>412</b>	453	<b>353</b>	363
		<b>6,607</b>	5,545	<b>5,684</b>	4,485
每股盈利	10(a)				
基本		<b>港幣 1.38 元</b>	港幣 1.13 元	<b>人民幣 1.19 元</b>	人民幣 0.92 元
攤薄		<b>港幣 1.38 元</b>	港幣 1.13 元	<b>人民幣 1.19 元</b>	人民幣 0.92 元

資料僅供參考(附註1(b))

財務報表附註乃本財務報表之一部分。年內股東應佔股息詳列於附註9。

# 綜合損益及其他全面收入表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016	2015	資料僅供參考 (附註1(b))	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2016 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元
年度溢利		<b>6,607</b>	5,545	<b>5,684</b>	4,485
其他全面收入	8(d)				
其後可重新分類至損益之項目：					
換算境外附屬公司賬項/列報貨幣產生之匯兌差異		<b>(5,762)</b>	(5,730)	<b>2,216</b>	1,827
年度全面收入總額		<b>845</b>	(185)	<b>7,900</b>	6,312
應佔年度全面收入總額：					
股東		<b>839</b>	(282)	<b>7,572</b>	5,935
非控股權益		<b>6</b>	97	<b>328</b>	377
		<b>845</b>	(185)	<b>7,900</b>	6,312

財務報表附註乃本財務報表之一部分。



# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016	2015	資料僅供參考 (附註1(b))	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2016 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業		<b>125,421</b>	129,425	<b>112,419</b>	108,981
發展中投資物業		<b>16,160</b>	16,709	<b>14,455</b>	13,998
其他物業、廠房及設備		<b>1,449</b>	336	<b>1,297</b>	283
		<b>143,030</b>	146,470	<b>128,171</b>	123,262
合營企業權益	11	<b>1,249</b>	1,241	<b>1,122</b>	1,052
其他資產	12	<b>2</b>	4	<b>2</b>	3
遞延稅項資產	13	<b>10</b>	11	<b>9</b>	9
	19(b)	<b>144,291</b>	147,726	<b>129,304</b>	124,326
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款					
應收賬款及其他應收款	14	<b>24,325</b>	31,289	<b>21,832</b>	26,432
待售物業	15	<b>3,939</b>	1,173	<b>3,535</b>	987
	16	<b>2,352</b>	3,830	<b>2,113</b>	3,245
		<b>30,616</b>	36,292	<b>27,480</b>	30,664
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸					
應付賬款及其他應付款	17	<b>568</b>	4,693	<b>508</b>	3,961
應付稅項	18	<b>6,327</b>	6,806	<b>5,669</b>	5,723
	19(a)	<b>932</b>	501	<b>836</b>	421
		<b>7,827</b>	12,000	<b>7,013</b>	10,105
<b>流動資產淨值</b>		<b>22,789</b>	24,292	<b>20,467</b>	20,559
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>167,080</b>	172,018	<b>149,771</b>	144,885
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸					
遞延稅項負債	17	<b>26,514</b>	28,078	<b>23,783</b>	23,702
	19(b)	<b>8,421</b>	9,048	<b>7,534</b>	7,584
		<b>34,935</b>	37,126	<b>31,317</b>	31,286
<b>資產淨值</b>		<b>132,145</b>	134,892	<b>118,454</b>	113,599
<b>資本及儲備</b>					
股本					
儲備	20	<b>39,912</b>	39,903	<b>37,431</b>	37,423
	21	<b>86,653</b>	89,086	<b>76,032</b>	71,231
股東權益		<b>126,565</b>	128,989	<b>113,463</b>	108,654
非控股權益	22	<b>5,580</b>	5,903	<b>4,991</b>	4,945
<b>總權益</b>		<b>132,145</b>	134,892	<b>118,454</b>	113,599

陳南祿

董事總經理

何孝昌

執行董事

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	股東權益				非控股 權益 港幣百萬元 (附註22)	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元 (附註20)	其他儲備 港幣百萬元 (附註21)	保留溢利 港幣百萬元 (附註21)	總額 港幣百萬元		
於2015年1月1日	39,663	8,151	84,513	132,327	6,676	139,003
年度溢利	-	-	5,092	5,092	453	5,545
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(5,374)	-	(5,374)	(356)	(5,730)
年度全面收入總額	-	(5,374)	5,092	(282)	97	(185)
上年度末期股息	-	-	(2,646)	(2,646)	-	(2,646)
本年度中期股息	-	-	(765)	(765)	-	(765)
發行股份	240	(35)	-	205	-	205
僱員股權費用	-	107	43	150	-	150
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(870)	(870)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	<b>39,903</b>	<b>2,849</b>	<b>86,237</b>	<b>128,989</b>	<b>5,903</b>	<b>134,892</b>
年度溢利	-	-	6,195	6,195	412	6,607
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(5,356)	-	(5,356)	(406)	(5,762)
年度全面收入總額	-	(5,356)	6,195	839	6	845
上年度末期股息	-	-	(2,608)	(2,608)	-	(2,608)
本年度中期股息	-	-	(765)	(765)	-	(765)
發行股份	9	(2)	-	7	-	7
僱員股權費用	-	70	33	103	-	103
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(329)	(329)
於2016年12月31日	<b>39,912</b>	<b>(2,439)</b>	<b>89,092</b>	<b>126,565</b>	<b>5,580</b>	<b>132,145</b>

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

資料僅供參考(附註1(b))

	股東權益				非控股 權益 人民幣百萬元 (附註22)	總權益 人民幣百萬元
	股本 人民幣百萬元 (附註20)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註21)	保留溢利 人民幣百萬元 (附註21)	總額 人民幣百萬元		
於2015年1月1日	37,224	(2,656)	70,611	105,179	5,266	110,445
年度溢利	-	-	4,122	4,122	363	4,485
換算賬項至列報貨幣產生之匯兌差異	-	1,813	-	1,813	14	1,827
年度全面收入總額	-	1,813	4,122	5,935	377	6,312
上年度末期股息	-	-	(2,119)	(2,119)	-	(2,119)
本年度中期股息	-	-	(633)	(633)	-	(633)
發行股份	199	(29)	-	170	-	170
僱員股權費用	-	86	36	122	-	122
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(698)	(698)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	<b>37,423</b>	<b>(786)</b>	<b>72,017</b>	<b>108,654</b>	<b>4,945</b>	<b>113,599</b>
年度溢利	-	-	5,331	5,331	353	5,684
換算賬項至列報貨幣產生之匯兌差異	-	2,241	-	2,241	(25)	2,216
年度全面收入總額	-	2,241	5,331	7,572	328	7,900
上年度末期股息	-	-	(2,199)	(2,199)	-	(2,199)
本年度中期股息	-	-	(659)	(659)	-	(659)
發行股份	8	(2)	-	6	-	6
僱員股權費用	-	60	29	89	-	89
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(282)	(282)
於2016年12月31日	<b>37,431</b>	<b>1,513</b>	<b>74,519</b>	<b>113,463</b>	<b>4,991</b>	<b>118,454</b>

# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	Note	2016	2015	資料僅供參考(附註1(b))	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2016 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元
<b>經營活動</b>					
來自經營業務之現金	23	<b>7,737</b>	7,613	<b>6,616</b>	6,179
已付稅項					
已付香港利得稅		<b>(404)</b>	(1,467)	<b>(346)</b>	(1,243)
已付中國所得稅		<b>(598)</b>	(686)	<b>(509)</b>	(567)
<b>來自經營活動之現金淨額</b>		<b>6,735</b>	5,460	<b>5,761</b>	4,369
<b>投資活動</b>					
購買物業、廠房及設備		<b>(2,677)</b>	(6,180)	<b>(2,350)</b>	(5,084)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		<b>11</b>	96	<b>9</b>	77
已收利息		<b>839</b>	1,076	<b>717</b>	871
已收合營企業股息		<b>54</b>	39	<b>47</b>	32
非上市投資公司償還貸款		<b>2</b>	2	<b>1</b>	2
存款期大於3個月的銀行存款之減少/(增加)		<b>3,384</b>	(4,367)	<b>2,902</b>	(3,687)
<b>來自/(用於)投資活動之現金淨額</b>		<b>1,613</b>	(9,334)	<b>1,326</b>	(7,789)
<b>融資活動</b>					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項		<b>2,042</b>	3,854	<b>1,722</b>	3,108
償還銀行貸款		<b>(7,093)</b>	(5,682)	<b>(6,347)</b>	(4,615)
行使股份期權所得款項		<b>7</b>	205	<b>6</b>	170
已付利息及其他借貸費用		<b>(1,287)</b>	(1,427)	<b>(1,102)</b>	(1,151)
已付股息		<b>(3,373)</b>	(3,411)	<b>(2,858)</b>	(2,752)
已付非控股權益股息		<b>(329)</b>	(870)	<b>(282)</b>	(698)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>		<b>(10,033)</b>	(7,331)	<b>(8,861)</b>	(5,938)
<b>現金及現金等價物之減少</b>		<b>(1,685)</b>	(11,205)	<b>(1,774)</b>	(9,358)
<b>匯率變動之影響</b>		<b>(1,806)</b>	(1,812)	<b>70</b>	218
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>		<b>26,870</b>	39,887	<b>22,690</b>	31,830
<b>於12月31日之現金及現金等價物</b>	14	<b>23,379</b>	26,870	<b>20,986</b>	22,690

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

# 財務報表附註

## 1 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》(「HKFRSs」)編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒布之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「HKASs」)及詮釋、香港公認會計原則亦符合香港《公司條例》之適用規定，本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)之適用披露規定。本集團採用之主要會計政策概述如下。

香港會計師公會頒布多項新訂及經修訂之HKFRSs。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效或可供提前採用。首次採用此等變動所引致本集團當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註2。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新準則、修訂本或詮釋(附註32)。

### (b) 財務報表編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於合營企業之權益。

除下文所載之會計政策另有所指外，財務報表均以歷史成本作為編製基準。

為編製符合HKFRSs之財務報表，管理層須對影響政策之應用、資產負債及收支列報作出判斷、估計及假設。有關估計及相關之假設乃根據過往經驗，以及多項在當時情況下相信屬合理之其他因素而作出，有關結果構成在未能依循其他途徑即時確切得知資產與負債賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與此等估計或有不同。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

管理層在應用HKFRSs時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性的主要原因於附註28論述。

## 1 主要會計政策 (續)

### (b) 財務報表編製基準 (續)

此綜合財務報表乃以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報有關財務資料。此附加資料按下列方式換算以非人民幣計值之交易/結餘及編製：

- 資產及負債按結算日之匯率換算；
- 收入及費用按與交易日匯率相若之匯率換算；及
- 權益之交易按與相關交易日之匯率換算，並不會重算。

### (c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團為其參與該實體業務而需要承擔或享有不定額回報之權利、及能對該實體行使權力以影響回報金額時，本集團則已控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利（由本集團及其他人士持有）。

附屬公司之投資自開始控制之日起至失去控制權當日包括於綜合財務報表內。集團內部往來之結餘、交易及現金流量、以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益為非本公司直接或透過附屬公司間接擁有權益所佔之附屬公司的資產淨值部分。就此而言，本集團並未向該等權益持有人同意任何附加條款致使本集團整體須就此等權益承擔按財務負債定義的合約責任。於綜合財務狀況表內，非控股權益與本公司股東權益分別於權益內呈列。非控股權益應佔本集團年內業績按非控股權益及股東權益應佔年內損益總額及全面收入總額的分配於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表內呈列。

當本集團於附屬公司的權益變動而不對控制權有所改變時，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。



## 1 主要會計政策 (續)

### (c) 附屬公司及非控股權益 (續)

當本集團失去一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公平值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產的公平值，或（如適用）按成本初始確認為聯營公司或合營企業投資。

在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬（附註1(j)）。

### (d) 合營企業

合營企業為本集團及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

本集團於合營企業之權益乃以權益法在綜合財務報表內列賬，初步以成本入賬，其後按本集團應佔合營企業之淨資產於收購後之改變作出調整。綜合損益表包括本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之本期業績，而本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之其他全面收益於綜合損益及其他全面收入表內確認。

當本集團對合營企業承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不須再確認往後的虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團在合營企業所佔權益為按照權益法計算之投資賬面價值，以及實質上構成本集團對合營企業投資淨額一部分之長期權益。

當本集團喪失對合營企業之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控股權日仍保留該前度投資之權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產的公平值。

本集團與其合營企業之間交易所產生之未變現溢利或虧損，均按本集團於合營企業所佔之權益比例抵銷；但如未變現虧損證明所轉讓資產已出現減值，則會即時在損益中確認該虧損。

### (e) 商譽

商譽是指企業合併之成本超過本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債於收購日之公平值中所佔部分之差額。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬，並須定期接受減值測試（附註1(j)）。

## 1 主要會計政策 (續)

### (e) 商譽 (續)

本集團在被收購方之應佔可辨別資產、負債和或然負債於收購日的公平值，超過企業合併之成本部分，會當作為議價收購即時在損益中確認。

當出售一間公司時，任何應佔購入商譽均包括於出售盈虧之計算內。

### (f) 物業

#### 1. 投資物業及發展中投資物業

投資物業是根據租賃權益擁有或持有，用作賺取租金收入及/或資本增值之土地及/或樓宇。當中包括現時持有但未確定將來用途之土地及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業之物業。

投資物業以公平值入賬，除非物業於結算日仍在興建或發展而物業的公平值在當時不能可靠計量。因公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損將確認為損益。投資物業之租金收入如附註1(q)所述入賬。

倘本集團根據營業租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及/或作資本增值，該權益則按不同的物業而分類及入賬為投資物業。任何此等已分類為投資物業的物業權益之列賬方式猶如根據融資租賃持有的權益，相同於根據融資租賃持有的其他投資物業的權益的會計政策亦適用。租金付款如附註1(g)所述入賬。

倘投資物業成為自用物業，則須重新分類為其他物業、廠房及設備，其於重新分類當日之公平值其後則作為成本記賬。

#### 2. 待售發展中物業

待售發展中物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地購買成本、發展成本、資本化之借貸成本(附註1(o))及其他直接開支之總和。可變現淨值乃估計物業售價扣除估計落成成本及出售物業涉及之費用。

## 1 主要會計政策 (續)

### (f) 物業 (續)

#### 3. 待售已建成物業

待售已建成物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本乃按未出售單位應佔之比例攤分總發展成本，包括資本化借貸成本（附註1(o)）而釐定。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價減出售物業涉及之費用。

### (g) 其他物業、廠房及設備

1. 其他物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬（附註1(j)）。報廢或處置其他物業、廠房及設備所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

#### 2. 租賃資產

本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用某一特定資產或多項資產之權利，則該項安排（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包括租賃。該釐定乃根據該項安排之實質內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

##### (i) 租予本集團之資產分類

由承租人承擔資產擁有權之絕大部分風險及利益之資產租約均列為融資租賃，而租賃人未有把資產擁有權之絕大部分風險及利益轉移之資產租約則列為營業租賃，但下列情況除外：

- 以營業租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業會逐項劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一致；及
- 以營業租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上之建築物之公平值分開計量之土地，是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以營業租賃持有之建築物除外。就此而言，租賃之開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收建築物時。

## 1 主要會計政策 (續)

### (g) 其他物業、廠房及設備 (續)

#### 2. 租賃資產 (續)

##### (ii) 根據融資租賃購入之資產

如本集團根據融資租賃購入資產之使用權，則所承租資產之公平值或有關資產之最少應付租金之現值兩者之較低者計入物業、廠房及設備，而相應之負債在扣除融資費用後，列作融資租賃承擔入賬。折舊是在相關之租約期內或資產之可使用年期內（如本集團可能取得資產之擁有權）撇銷資產成本之比率計提；有關之資產可使用年期載列於附註1(h)。減值虧損如附註1(j)所述入賬。包含在租金內之融資費用於租約期內在損益內扣除，使每個會計期間之融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

##### (iii) 營業租賃費用

當本集團是以營業租賃獲得資產之使用，則根據租約作出之付款在租約期內所涵蓋之會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲之租金優惠在損益中確認為淨租金總額之不可分割組成部分。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

### (h) 折舊

#### 1. 投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊撥備。

#### 2. 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備之折舊乃將成本值減其估計剩餘價值（如有），按下列預計可使用年期以直線法撇銷：

樓宇	50年或地契尚餘年期（取較短者）
傢俬及設備	4至20年
車輛	5年

### (i) 衍生金融工具

衍生金融工具以公平值初始確認。本集團會於報告期末重新計量公平值，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。然而，如屬符合現金流量套期會計條件或用作對境外經營的淨投資套期的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據套期項目的性質確認。

## 1 主要會計政策 (續)

### (j) 資產減值

本集團於每個結算日均對流動或非流動資產（以重估值列賬之物業除外）進行評估，決定是否有任何客觀證據顯示減值跡象。

如有任何此類證據存在，減值虧損則會按以下方式釐定及確認：

- 就以攤銷成本列賬之流動應收款而言，減值虧損以資產之賬面值與預計未來現金流量現值之間之差額計量，當貼現之影響重大時，以金融資產初始實際利率貼現計量。減值之客觀證據包括本集團所注意到有關對資產之預計未來現金流量有影響之事件（例如債務人之重大財政困難）之可觀察數據。倘減值虧損在其後期間減少，則減值虧損會於損益撥回。減值虧損之撥回不應使資產之賬面值超過其在以往年度並無確認任何減值虧損而釐定之數額。

應收款之可收回性被視為可疑，但不是可能性極低，減值虧損會採用準備賬來列賬。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收款，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會撥回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其它變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益確認。

- 就其他非流動資產而言，可收回金額為其公平值扣除處置成本與使用價值兩者中較高之金額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如賬面值高於可收回金額，減值虧損於損益中扣除。倘用作釐定可收回金額之預計數據有任何有利變動時，減值虧損即予撥回。所撥回的減值虧損以在過往年度沒有確認任何減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。減值虧損之撥回乃於確認撥回金額之年度計入損益。有關商譽之減值虧損將不予撥回。

### (k) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認，其後按實際利率法入賬的攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後入賬（附註1(j)）；但如應收款為免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損後入賬（附註1(j)）。

### (l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭之現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，及短期而高流動性之投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額之現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括即期償還及構成本集團現金管理之不可分割組成部分之銀行透支。

## 1 主要會計政策 (續)

### (m) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本入賬。

### (n) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。初次確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，成本與贖回價值間之差額以實際利率法按借貸年期於損益內確認。

### (o) 借貸成本

收購、興建或製造之資產因需較長時間方可用作擬定用途或可供出售之直接相關借貸成本資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

在合資格資產之開支及借貸成本開始產生時，以及將該資產投入擬定用途或出售所需之籌備工作正在進行，即開始將借貸成本資本化，作為合資格資產的成本之一部分。當將合資格資產投入擬定用途或出售所需之大部分籌備工作被中斷或完成時，借貸成本資本化則被暫停或終止。

### (p) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

#### 1. 已發出財務擔保

財務擔保乃要求發行人（即擔保人）就擔保受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公平價值最初確認為應付賬款及其他應付款內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公平值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。



## 1 主要會計政策 (續)

### (p) 已發出財務擔保、撥備及或然負債 (續)

#### 1. 已發出財務擔保 (續)

最初以遞延收入入賬的擔保金額按擔保條文於損益內攤銷，作為提供財務擔保之收入。此外，倘若(i)擔保合約持有人很可能要求本集團履行擔保合約；及(ii)向本集團索償的款項預期超過現時列於應付賬款及其他應付款內的擔保金額(即最初確認的金額減累計攤銷)，則須按附註1(p)(2)方法計提撥備。

#### 2. 其他撥備及或然負債

倘若本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及付出經濟利益，並可作出可靠的估計，則須就未能確定時間或數額的負債確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及付出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能性極低時則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

### (q) 收入確認

收入按已收或應收款之代價之公平值計算。於經濟利益可能會流入本集團，而收入及成本(如適用)能可靠地計算時，收入乃按以下方式於損益內確認：

#### 1. 銷售物業

建成物業之銷售收入乃於簽訂買賣協議或相關政府部門發出入伙紙(以較遲者為準)時確認，其時該物業擁有權之風險及回報已轉至買方。

#### 2. 租金收入

營業租賃所得租金收入乃按個別租約之年期以直線法確認，或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的方式予以確認。所給予之租賃獎勵按其作為組成應收租賃淨付款總額之組成部分於損益中確認。或然租金乃於賺取之會計期間內確認為收入。

#### 3. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

## 1 主要會計政策 (續)

### (q) 收入確認 (續)

#### 4. 股息

股息於收款權確立時確認。

### (r) 稅項

本年度所得稅包括本年稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在其他全面收益確認或在權益內直接確認的項目之相關的稅項亦應分別記入其他全面收益或在權益內直接確認外，其他本年度稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益確認。

本年稅項指期內就應課稅收入按結算日已生效或實質上已生效的稅率計算之預期應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時差異產生，而暫時差異乃資產及負債在財務報表上的賬面值與這些資產及負債的納稅基礎兩者之差異。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅項虧損及未使用的稅項抵免。

除若干有限的特別情況外，所有遞延稅項負債，以及未來可能有應課稅溢利可供抵免的相關遞延稅項資產均予確認。確認遞延稅項資產及負債的有限特別情況，包括不可扣稅的商譽所產生的暫時差異，以及不影響會計或應課稅溢利的資產及負債之初始確認，以及有關於附屬公司之投資之暫時差異（就可課稅差異而言，則本集團可控制撥回時間及差異於可見將來或不能撥回，或就可扣減差異而言，則除非差異可於未來撥回）。

當投資物業及發展中投資物業根據附註1(f)(1)所載按公平價值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

本集團於各結算日重新審閱遞延稅項資產的賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產予以扣減。若日後可能出現足夠的應課稅溢利時，則有關扣減予以轉回。

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

## 1 主要會計政策 (續)

### (s) 外幣換算

在本集團各公司之財務報表中之項目乃以最能反映與該公司相關的實質經濟狀況及事務之貨幣（「功能貨幣」）計算。

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。匯兌收益及虧損均於損益確認。

外幣結餘之以歷史成本值列賬的非貨幣性資產及負債是按交易當日之兌換率折算。外幣結餘之以公平值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公平值之兌換率折算。

所有業務之業績和財務狀況的功能貨幣若與列報貨幣不同，會以下列方式換算為列報貨幣：

1. 資產及負債按結算日之匯率換算；
2. 收入及費用按與交易日匯率相若之匯率換算；及
3. 所有產生之匯兌差額於其他全面收入確認，以及於權益中之匯兌儲備累計。

於出售海外業務時，當出售損益確認時，該海外業務有關之累計匯兌差額將由權益項下重新分類至損益。

### (t) 關連人士

1. 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有關連：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。
2. 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

## 1 主要會計政策 (續)

### (t) 關連人士 (續)

- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 該實體受於附註1(t)(1)所述的人士控制或受共同控制。
- (vii) 於附註1(t)(1)(i)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。
- (viii) 向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務的實體或作為其一部分的任何集團成員公司。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

### (u) 分部報告

經營分部的呈報形式與提供予本集團的最高執行管理層供其分配資源、評估本集團不同業務或地域分布的表現而作出的內部財務報告一致。就披露資料而言，可呈報分部可由一個或多個經營分部（該等分部因具備相類似的經濟特點及規管環境的性質而可予合併），或單一經營分部（因不能合併或超逾數量限額而單獨披露）組成。

### (v) 僱員福利

#### 1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、非貨幣性福利成本及對界定供款退休計劃之供款（包括於內地及香港根據有關法例應付之款項）乃於本集團僱員提供有關服務之期內計提。

#### 2. 股權支付

授予僱員之股份期權之公平值乃計及授出期權之條款及條件於授出日期計算，並依據期權將歸屬的可能性根據歸屬期按直線法列作開支，相應增加乃於權益（僱員股份補償儲備）中予以確認。

本公司在歸屬期內檢討預期歸屬之股份期權數目。已於以往年度確認之累計公平價值之任何所產生調整會在檢討當年在損益中列支/計入（若原來之僱員支出符合確認為資產的資格除外），並在僱員股份補償儲備作出相應調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權之實際數目（同時對僱員股份補償儲備作出相應調整）。

## 1 主要會計政策 (續)

### (v) 僱員福利 (續)

#### 2. 股權支付 (續)

倘股份期權獲行使，則相關僱員股份補償儲備轉撥至股本。倘期權到期或於歸屬期後失效，則相關僱員股份補償儲備直接轉撥至保留溢利。

## 2 會計政策之變動

香港會計師公會頒布多項經修訂之HKFRSs，並於本集團當前之會計期間開始生效。該等變動並未對本集團編製或呈列本期間或過往期間的業績及財務狀況的方式產生重大影響。

## 3 收入及分部資料

本集團按其提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部分別是香港及內地的物業租賃，及香港的物業銷售。

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於香港及內地的商鋪、寫字樓、住宅、服務式寓所及停車場。物業銷售分部包括發展及銷售本集團位於香港之銷售物業。

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。分部資產包括以公平值列賬之投資物業，但分部溢利並不包括物業之公平值變動。本集團管理層以集團為基礎監控及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債。

### 3 收入及分部資料 (續)

#### (a) 分部收入及業績

	收入		除稅前溢利	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
<b>分部</b>				
物業租賃				
– 內地 (附註)	<b>3,995</b>	4,194	<b>2,514</b>	2,715
– 香港	<b>3,742</b>	3,557	<b>3,196</b>	2,989
	<b>7,737</b>	7,751	<b>5,710</b>	5,704
物業銷售				
– 香港	<b>5,322</b>	1,197	<b>3,209</b>	844
分部總額	<b>13,059</b>	8,948	<b>8,919</b>	6,548
其他收入/(虧損)淨額			<b>208</b>	(15)
行政費用			<b>(607)</b>	(655)
未計入物業之公平值變動的營業溢利			<b>8,520</b>	5,878
物業之公平值淨(減少)/增加			<b>(286)</b>	631
– 於香港之物業租賃			<b>183</b>	897
– 於內地之物業租賃			<b>(809)</b>	(266)
– 由待售已建成物業轉至投資物業			<b>340</b>	–
利息(支出)/收入淨額			<b>(317)</b>	78
利息收入			<b>794</b>	1,119
財務費用			<b>(1,111)</b>	(1,041)
應佔合營企業溢利			<b>62</b>	75
除稅前溢利			<b>7,979</b>	6,662

附註：

財政部和國家稅務總局聯合發布了財稅[2016]36號，從2016年5月1日起，增值稅全面代替營業稅，此涵蓋所有以往按營業稅制度的行業。物業租賃的增值稅稅率為11%，增值稅並不包括在收入內。從2016年5月1日起，集團無需支付物業租賃在內地所產生的營業稅。



### 3 收入及分部資料 (續)

#### (b) 分部總資產

	總資產	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
<b>分部</b>		
物業租賃		
– 內地	84,420	89,419
– 香港	58,830	58,202
	<b>143,250</b>	147,621
物業銷售		
– 香港	4,949	3,852
分部總額	<b>148,199</b>	151,473
其他物業、廠房及設備	1,122	–
合營企業權益	1,249	1,241
其他資產	2	4
遞延稅項資產	10	11
現金及銀行存款	24,325	31,289
總資產	<b>174,907</b>	184,018

### 4 其他收入/(虧損)淨額

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
出售投資物業收益	8	69
未實現財務衍生工具的公平值收益/(虧損)(附註)	203	(101)
匯兌(虧損)/收益淨額	(3)	17
	<b>208</b>	(15)

附註：

財務衍生工具為貨幣掉期合約，其目的為按中期票據計劃所發行的美元債券固定匯率。

## 5 利息(支出)/收入淨額

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
銀行存款利息收入	794	1,119
銀行貸款及其他借貸利息	1,262	1,398
其他借貸成本	72	87
借貸成本總額	1,334	1,485
減：借貸成本資本化(附註)	(223)	(444)
財務費用	1,111	1,041
利息(支出)/收入淨額	(317)	78

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年4.3%(2015年：4.2%)之平均率資本化。

## 6 除稅前溢利

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	1,815	216
職工成本，包括僱員股權費用港幣1.03億元 (2015年：港幣1.5億元)	1,374	1,323
折舊	53	51
核數師酬金		
– 核數服務	8	8
– 非核數服務	4	6
並已計入：		
投資物業之租金收入總額，已扣除直接支出港幣20.27億元 (2015年：港幣20.47億元)，包括或然租金港幣3.18億元 (2015年：港幣3億元)	5,710	5,704

## 7 董事及高級管理人員之酬金

提名及薪酬委員會包括三名獨立非執行董事。該委員會向董事局提供有關獨立非執行董事的薪酬福利建議，並決定個別執行董事的薪酬福利。董事的酬金乃按照職責及問責範圍、執行董事的個別表現，經考慮本集團的表現及盈利、市場慣例及現行的業務狀況等而釐定。

### (a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

姓名	袍金 港幣百萬元	薪金、津貼 及實物利益 港幣百萬元	酌定花紅 港幣百萬元	本集團對 退休金計劃 之供款 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
<b>執行董事</b>						
陳啟宗	0.9	25.3	9.0	2.5	37.7	36.7
陳南祿	0.7	23.8	9.0	1.8	35.3	33.9
何孝昌	0.7	4.8	3.6	0.4	9.5	9.5
陳文博 (於2016年11月19日 獲委任)	0.1	0.5	0.1	–	0.7	–
<b>獨立非執行董事</b>						
夏佳理	0.8	–	–	–	0.8	0.8
何潮輝	1.0	–	–	–	1.0	0.9
袁偉良	0.7	–	–	–	0.7	0.7
陳嘉正(附註(c))	0.8	–	–	–	0.8	0.8
張信剛 (於2015年4月17日 獲委任)	1.0	–	–	–	1.0	0.6
馮婉眉 (於2015年5月5日獲委任)	0.8	–	–	–	0.8	0.5
廖柏偉 (於2016年4月28日 退任)	0.2	–	–	–	0.2	0.7
<b>前任董事</b>						
殷尚賢 (於2015年4月29日 辭任)	–	–	–	–	–	0.2
鄭漢鈞 (於2015年4月29日 辭任)	–	–	–	–	–	0.3
陳樂怡 (於2015年5月18日 離世)	–	–	–	–	–	0.3
<b>2016</b>	<b>7.7</b>	<b>54.4</b>	<b>21.7</b>	<b>4.7</b>	<b>88.5</b>	85.9
2015	8.1	53.9	19.6	4.3	85.9	

## 7 董事及高級管理人員之酬金 (續)

### (b) 最高薪人士之酬金

在五名最高薪人士中，三位（2015年：三位）為本公司現任董事及有關其餘兩位（2015年：兩位）人士之酬金如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
薪金、津貼及實物利益	9.0	8.6
酌定花紅	2.7	2.7
本集團對退休金計劃之供款	0.4	0.4
	<b>12.1</b>	11.7

以上兩位（2015年：兩位）人士之酬金介乎以下酬金範疇：

	人數	
	2016	2015
港幣4,500,001元 – 港幣5,000,000元	1	1
港幣6,500,001元 – 港幣7,000,000元	–	1
港幣7,000,001元 – 港幣7,500,000元	1	–
	<b>2</b>	2

(c) 陳嘉正博士於2015年12月24日起由非執行董事調任為獨立非執行董事。

(d) 除以上酬金外，若干董事根據本公司及其最終控股公司恒隆集團有限公司的股份期權計劃獲授予股份期權。本公司授出之股份期權詳情於附註25(b)披露。

(e) 截至2016年及2015年12月31日止年度，概無向上述董事及高級行政人員支付款項作為離職補償或招攬彼等加盟本集團。

## 8 綜合損益及其他全面收入表內之稅項

(a) 綜合損益表內之稅項為：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
本年稅項		
香港利得稅	860	459
過往年度多提撥備	(10)	(7)
	850	452
中國所得稅	602	674
	1,452	1,126
遞延稅項		
物業之公平值變動	(148)	(67)
其他源自及撥回暫時性差額	68	58
合計(附註19(b))	(80)	(9)
稅項支出總額	1,372	1,117

香港利得稅稅項撥備乃按年度內之估計應課稅溢利以16.5% (2015年：16.5%) 計算。中國所得稅主要為中國企業所得稅按25% (2015年：25%) 計算及中國預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從內地之外商投資企業獲取由2008年1月1日起產生之盈利所派發之股息均須按5% 繳納預提所得稅。

(b) 截至2016年12月31日止年度之應佔合營企業稅項支出港幣1,200萬元 (2015年：港幣1,200萬元) 已計入應佔合營企業溢利內。

(c) 實際稅項支出與除稅前溢利以適用稅率計算之調節：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
除稅前溢利	7,979	6,662
按除稅前溢利以適用稅率計算之稅項	1,424	1,293
非應課稅收入之稅項影響	(169)	(243)
非扣減支出之稅項影響	74	75
因已使用之稅務虧損及其他可扣減暫時性差異之稅項影響	(108)	(215)
未確認之稅務虧損之稅項影響	161	214
過往年度多提撥備	(10)	(7)
實際稅項支出	1,372	1,117

(d) 年內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

## 9 股息

### (a) 本年度股息

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
已宣布及已派發中期股息每股港幣1角7仙（2015年：港幣1角7仙）	765	765
於結算日後擬派末期股息每股港幣5角8仙（2015年：港幣5角8仙）	2,608	2,608
	<b>3,373</b>	3,373

於結算日後擬派之末期股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至2015年12月31日止年度之末期股息港幣26.08億元（根據每股港幣5角8仙並按派息日之已發行股份總數計算），於2016年12月31日止年度批准及派發（2015年：港幣26.46億元）。



## 10 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利（即股東應佔純利）	<b>6,195</b>	5,092
	股份數目	
	2016 百萬股	2015 百萬股
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	<b>4,497</b>	4,489
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	—	2
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>4,497</b>	4,491

(b) 股東應佔基本純利（不包括物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項及非控股權益）之計算如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
股東應佔純利	<b>6,195</b>	5,092
物業之公平值變動之影響	<b>286</b>	(631)
相關遞延稅項之影響	<b>(148)</b>	(67)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	<b>(1)</b>	(16)
	<b>137</b>	(714)
非控股權益	<b>9</b>	9
	<b>146</b>	(705)
股東應佔基本純利	<b>6,341</b>	4,387

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2016	2015
基本	港幣 1.41 元	港幣 0.98 元
攤薄	港幣 1.41 元	港幣 0.98 元

## 11 物業、廠房及設備

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
成本值或估值：				
於2015年1月1日	120,137	25,611	498	146,246
匯兌調整	(3,988)	(1,257)	(12)	(5,257)
添置	487	4,540	96	5,123
出售	(27)	–	(4)	(31)
公平值增加	631	–	–	631
轉入/(轉出)	12,185	(12,185)	–	–
於2015年12月31日及2016年1月1日	129,425	16,709	578	146,712
匯兌調整	<b>(4,554)</b>	<b>(1,019)</b>	<b>(58)</b>	<b>(5,631)</b>
添置	<b>837</b>	<b>1,483</b>	<b>205</b>	<b>2,525</b>
出售	<b>(3)</b>	–	<b>(8)</b>	<b>(11)</b>
公平值淨增加 (轉出)/轉入(附註)	<b>(626)</b>	–	–	<b>(626)</b>
轉自待售物業(附註16)	<b>342</b>	–	–	<b>342</b>
<b>於2016年12月31日</b>	<b>125,421</b>	<b>16,160</b>	<b>1,730</b>	<b>143,311</b>
累計折舊：				
於2015年1月1日	–	–	198	198
匯兌調整	–	–	(5)	(5)
本年度折舊	–	–	51	51
因出售撥回	–	–	(2)	(2)
於2015年12月31日及2016年1月1日	–	–	242	242
匯兌調整	–	–	<b>(7)</b>	<b>(7)</b>
本年度折舊	–	–	<b>53</b>	<b>53</b>
因出售撥回	–	–	<b>(7)</b>	<b>(7)</b>
<b>於2016年12月31日</b>	–	–	<b>281</b>	<b>281</b>
賬面淨值：				
<b>於2016年12月31日</b>	<b>125,421</b>	<b>16,160</b>	<b>1,449</b>	<b>143,030</b>
於2015年12月31日	129,425	16,709	336	146,470
物業、廠房及設備之成本值或估值如下：				
<b>2016年12月31日</b>				
估值	<b>125,421</b>	<b>16,160</b>	–	<b>141,581</b>
成本值	–	–	<b>1,730</b>	<b>1,730</b>
	<b>125,421</b>	<b>16,160</b>	<b>1,730</b>	<b>143,311</b>
2015年12月31日				
估值	129,425	16,709	–	146,134
成本值	–	–	578	578
	129,425	16,709	578	146,712

附註：

根據附註1(f)(I)所載本集團的會計政策，鑑於瀋陽的市府恒隆廣場酒店開始動工，若干發展中投資物業因更改用途而重新分類為其他物業、廠房及設備。

## 11 物業、廠房及設備 (續)

### (a) 物業公平值計量

#### (i) 公平值層級

下表載列本集團經常性地於結算日按公平值計量的投資物業及發展中投資物業的價值，並根據 HKFRS 13，公平值之量計，所界定的公平值層級分類為三個級別。公平值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公平值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公平值。

	於2016年12月31日之公平值計量		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
投資物業	-	125,421	-
發展中投資物業	-	-	16,160

	於2015年12月31日之公平值計量		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
投資物業	-	129,425	-
發展中投資物業	-	-	16,709

按本集團之政策，當公平值層級發生轉撥時予以確認。年內，並無公平值層級的轉撥（2015年：價值港幣121.85億元的恒隆廣場•大連購物商場及市府恒隆廣場•瀋陽辦工樓於開業時由發展中投資物業轉撥至投資物業）。

本集團之投資物業及發展中投資物業已於2016年12月31日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師（產業測量）陳超國先生按市值基準進行估值。管理層就估值假設及估值結果於各中期及年度報告日期與測量師進行討論。

## 11 物業、廠房及設備 (續)

### (a) 物業公平值計量 (續)

#### (ii) 第二級公平值計量使用之估值方法及輸入元素

投資物業之公平值乃按收入資本化法估值，並參考現有之市場租金及資本化比率該等市場數據。

#### (iii) 第三級公平值計量的資料

位於內地的發展中投資物業之公平值乃按直接比較法估值，並參考市場上可比較之交易，計算假設物業落成時之公平值，及如適用，再扣減以下項目：

- 預計市場參與者需投入之開發成本使該物業可以落成；及
- 預計市場參與者就持有及發展該物業至落成時所需之邊際利潤。

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公平值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入元素載列如下：

本集團每個發展中投資物業預計總開發成本介乎港幣17億元至港幣169億元（2015年：港幣37億元至港幣178億元）。有關預計成本與本集團內部按管理經驗及對市場認知而設定之預算大致相同。

年內該等第三級公平值計量金額的變動情況如下：

	發展中投資物業 — 內地	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
於1月1日	16,709	25,611
匯兌調整	(1,019)	(1,257)
添置	1,483	4,540
公平值增加	–	–
轉出至第二級	–	(12,185)
轉出至其他物業、廠房及設備	(1,013)	–
<b>於12月31日</b>	<b>16,160</b>	<b>16,709</b>
已計入損益之全年收益總額	–	–

投資物業及發展中投資物業之公平值調整於綜合收益表中以「物業之公平值淨(減少)/增加」一項列賬。

## 11 物業、廠房及設備 (續)

(b) 物業之賬面淨值分析如下：

	投資物業		發展中投資物業	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
香港				
– 長期地契 (50年以上)	<b>38,328</b>	38,124	–	–
– 中期地契 (10至50年)	<b>19,986</b>	19,463	–	–
香港境外				
– 長期地契 (50年以上)	–	–	<b>798</b>	824
– 中期地契 (10至50年)	<b>67,107</b>	71,838	<b>15,362</b>	15,885
	<b>125,421</b>	129,425	<b>16,160</b>	16,709

(c) 本集團其他物業、廠房及設備之賬面淨值包括位於香港以長期地契持有之土地及建築物港幣1,300萬元 (2015年：港幣1,400萬元) 以及香港境外以中期地契持有之土地及建築物港幣11.27億元 (2015年：港幣600萬元) 及以長期地契持有之土地及建築物港幣3,700萬元 (2015年：港幣4,100萬元)。

物業租賃收益包括投資物業之租金收入總額港幣77.37億元 (2015年：港幣77.51億元)。

(d) 本集團根據營業租賃出租其物業。該等租約一般初步為期二至五年，其中部分有權選擇續約，屆時重新協商所有條款。長期租約通常會訂明重新檢討或調整租金之條款，而本集團每年均有一定比例的租約期滿續約。若干租約包括或然租金，乃參照租戶之收入而釐定。

於結算日，本集團就投資物業及發展中投資物業，根據不可撤銷之營業租賃最少應收之未來租金總額如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
1年內	<b>5,167</b>	5,604
1年後但5年內	<b>6,727</b>	6,885
5年後	<b>602</b>	823
	<b>12,496</b>	13,312

## 12 合營企業權益

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
應佔資產淨值	<b>1,249</b>	1,241

合營企業之詳細資料載於附註35。本集團應佔個別並不重大的合營企業之財務資料總額概述如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
非流動資產	<b>1,280</b>	1,233
流動資產	<b>12</b>	45
非流動負債	<b>(8)</b>	(7)
流動負債	<b>(35)</b>	(30)
資產淨值	<b>1,249</b>	1,241

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
收入	<b>83</b>	81
年度溢利及全面收入總額	<b>62</b>	75

## 13 其他資產

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
貸款予非上市投資公司	<b>2</b>	4



## 14 現金及銀行存款

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
定期存款	22,716	29,766
銀行存款	1,609	1,523
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	24,325	31,289
減：存款期大於3個月的銀行存款	(946)	(4,419)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	23,379	26,870

年內，本集團之現金及銀行存款按平均利率每年2.9%（2015年：3.2%）計息。現金及銀行存款於結算日的貨幣種類分布如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
港幣等值：		
人民幣	21,499	30,102
港幣	2,821	1,181
美元	5	6
	24,325	31,289

本集團持有人民幣銀行存款以應付其於內地的發展項目持續的付款責任。

銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款後，本集團於結算日之淨債項水平如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
銀行貸款及其他借貸（附註17）	27,082	32,771
減：現金及存款	(24,325)	(31,289)
淨債項	2,757	1,482

## 15 應收賬款及其他應收款

(a) 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款賬齡分析（以到期日為基礎）如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
未逾期或逾期少於1個月（附註）	2,621	41
逾期1至3個月	21	8
逾期3個月以上	12	4
	<b>2,654</b>	53

附註：

未逾期或逾期少於一個月的應收賬款主要由於2016年下半年出售住宅單位而產生的物業銷售應收款。大部分物業銷售應收款將於未來數月內完成交易時償付。

呆壞賬餘額並不重大。本集團之信貸政策詳情載列於附註27(c)。

(b) 本集團之其他應收款包括港幣2.79億元（2015年：港幣2.98億元）於內地購買土地之押金。

## 16 待售物業

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
位於香港之待售已建成物業		
– 長期地契（50年以上）	1,658	1,810
– 中期地契（10至50年）	694	2,020
	<b>2,352</b>	3,830

截至2016年12月31日止年度，總值港幣200萬元（2015年：無）的待售物業因用途變更而轉至投資物業。該等物業於轉換當日的公平值為港幣3.42億元，該等物業的公平值與其過往賬面值的差額已在綜合損益表中確認。

## 17 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
<b>銀行貸款 (附註(a))</b>		
1年內或即期	568	4,696
1年後但2年內	2,734	1,873
2年後但5年內	10,174	11,433
5年以上	1,039	2,264
	<b>14,515</b>	20,266
<b>其他貸款 (附註(b))</b>		
1年後但2年內	375	-
2年後但5年內	4,918	810
5年以上	7,451	11,929
	<b>12,744</b>	12,739
	<b>27,259</b>	33,005
減：未攤銷之財務費用	(177)	(234)
<b>銀行貸款及其他借貸總額</b>	<b>27,082</b>	32,771
列入流動負債下一年內到期的款項	(568)	(4,693)
	<b>26,514</b>	28,078

(a) 年內，所有銀行貸款均按0.7%至5.9% (2015年：0.8%至7.1%) 年利率計息。

本集團之若干借貸受到財務契約限制，該等財務契約要求本集團於任何時間之綜合有形資產淨值不得低於及借貸佔綜合有形資產淨值之比率不得高於規定水平。年內，本集團已完全遵守該等契約的要求。

於2016年12月31日，本集團擁有港幣88.52億元 (2015年：港幣117.15億元) 未動用的銀行承諾信貸。

(b) 本公司之一間全資擁有的附屬公司設有一個面值30億美元 (2015年：30億美元) 之中期票據計劃 (「計劃」)。於結算日，本集團在此計劃下已發行票據的票面年利率為2.95%至4.75% (2015年：2.95%至4.75%)。

## 18 應付賬款及其他應付款

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
應付款及應計費用（附註(a)）	4,271	4,717
已收按金（附註(b)）	2,056	2,089
	<b>6,327</b>	6,806

(a) 應付款及應計費用包括預期於一年內不會償付之保留款項港幣3.07億元（2015年：港幣5.33億元）。

(b) 已收按金港幣12.13億元（2015年：港幣12.66億元）預期於一年內不會償付。

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
1個月內至3個月內到期	1,492	2,094
3個月後到期	1,813	582
	<b>3,305</b>	2,676

## 19 於綜合財務狀況表上之稅項

### (a) 本年稅項

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
香港利得稅撥備	608	162
中國所得稅撥備	324	339
	<b>932</b>	501

### (b) 遞延稅項

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
遞延稅項負債	8,421	9,048
遞延稅項資產	(10)	(11)
遞延稅項負債淨額	<b>8,411</b>	9,037

## 19 於綜合財務狀況表上之稅項 (續)

### (b) 遞延稅項 (續)

於綜合財務狀況表上確認之遞延稅項負債/(資產)的組成及年內之變動如下：

	折舊免稅額 多於相關 折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	因稅務虧 損產生之 將來得益 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
於2015年1月1日	1,327	8,124	(2)	130	9,579
匯兌調整	(57)	(475)	–	(1)	(533)
於損益內扣除/(撥入)(附註8(a))	90	(67)	–	(32)	(9)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	1,360	7,582	(2)	97	9,037
匯兌調整	(62)	(482)	–	(2)	(546)
於損益內扣除/(撥入)(附註8(a))	87	(148)	1	(20)	(80)
<b>於2016年12月31日</b>	<b>1,385</b>	<b>6,952</b>	<b>(1)</b>	<b>75</b>	<b>8,411</b>

「其他」主要包括就外商投資企業在內地之未分配利潤確認之相關遞延稅項負債。

### (c) 未確認之遞延稅項資產

本集團尚未就若干附屬公司營運期間出現的港幣34.71億元(2015年：港幣28.17億元)稅務虧損所產生的遞延稅項資產作出確認，因為於2016年12月31日，可用作抵銷有關資產的日後應課稅溢利或不存在。香港業務的稅務虧損於現時稅務法規上並無使用期限，而內地業務的稅務虧損則於相關會計年結日五年後屆期。

## 20 股本

本公司普通股之變動如下：

	2016		2015	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	4,497	39,903	4,485	39,663
根據股份期權計劃發行之股份	1	9	12	240
於12月31日	4,498	39,912	4,497	39,903

根據香港《公司條例》第135條，本公司的普通股並無面值。



## 21 儲備

### (a) 本集團

	其他儲備			保留溢利 港幣百萬元	總儲備 港幣百萬元
	匯兌儲備 港幣百萬元	僱員股份 補償儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元		
於2015年1月1日	7,490	661	8,151	84,513	92,664
年度溢利	–	–	–	5,092	5,092
換算境外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	(5,374)	–	(5,374)	–	(5,374)
年度全面收入總額	(5,374)	–	(5,374)	5,092	(282)
上年度末期股息	–	–	–	(2,646)	(2,646)
本年度中期股息	–	–	–	(765)	(765)
發行股份	–	(35)	(35)	–	(35)
僱員股權費用	–	107	107	43	150
於2015年12月31日 及2016年1月1日	2,116	733	2,849	86,237	89,086
年度溢利	–	–	–	6,195	6,195
換算境外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	(5,356)	–	(5,356)	–	(5,356)
年度全面收入總額	(5,356)	–	(5,356)	6,195	839
上年度末期股息	–	–	–	(2,608)	(2,608)
本年度中期股息	–	–	–	(765)	(765)
發行股份	–	(2)	(2)	–	(2)
僱員股權費用	–	70	70	33	103
<b>於2016年12月31日</b>	<b>(3,240)</b>	<b>801</b>	<b>(2,439)</b>	<b>89,092</b>	<b>86,653</b>

## 21 儲備 (續)

### (a) 本集團 (續)

本集團於2016年12月31日的保留溢利包括港幣8.11億元(2015年:港幣6.90億元)的內地附屬公司之盈餘公積。

匯兌儲備包括換算和內地相關的附屬公司財務報表產生之匯兌差額。

誠如附註1(v)所述,僱員股份補償儲備包括已授出但尚未被行使之股份期權之公平值。

### (b) 本公司

	僱員股份 補償儲備 港幣百萬元	保留 溢利 港幣百萬元	總儲備 港幣百萬元
於2015年1月1日	661	7,216	7,877
年度溢利及全面收入總額	–	10,098	10,098
上年度末期股息	–	(2,646)	(2,646)
本年度中期股息	–	(765)	(765)
發行股份	(35)	–	(35)
僱員股權費用	107	43	150
於2015年12月31日及2016年1月1日	733	13,946	14,679
年度溢利及全面收入總額	–	<b>5,293</b>	<b>5,293</b>
上年度末期股息	–	<b>(2,608)</b>	<b>(2,608)</b>
本年度中期股息	–	<b>(765)</b>	<b>(765)</b>
發行股份	<b>(2)</b>	–	<b>(2)</b>
僱員股權費用	<b>70</b>	<b>33</b>	<b>103</b>
<b>於2016年12月31日</b>	<b>801</b>	<b>15,899</b>	<b>16,700</b>

於2016年12月31日,本公司可供分派予股東之儲備金額為港幣158.99億元(2015年:港幣139.46億元)。

## 21 儲備 (續)

### 資本管理

本集團的資本管理政策之首要目標為保障本集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以在較高借貸水平可能帶來的較佳股東回報與雄厚資本所帶來的優勢及保障之間取得平衡，並因應本集團之業務組合及經濟環境之變動對資本結構作出調整。

本集團透過檢討槓桿比率（淨債項股權比率及債項股權比率）及現金流量的需求，並考慮到其未來的財務承擔來監察其資本結構。淨債項指銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款。股權包括股東權益及非控股權益。

本集團於2016年12月31日處於淨債項水平（附註14）。本集團之淨債項股權比率及債項股權比率分別為2.1%（2015年：1.1%）及20.5%（2015年：24.3%）。本公司或其任何附屬公司並無受到外間實施資本需求之規限。

## 22 非控股權益

非控股權益為其他股東於本集團非全資擁有的附屬公司的股本權益，包括其應佔溢利或虧損。非控股權益之變動詳情載於綜合權益變動表。

## 23 來自經營業務之現金

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
除稅前溢利	7,979	6,662
調整：		
出售投資物業收益	(8)	(69)
未實現財務衍生工具的公平值(收益)/虧損	(203)	101
銀行利息收入	(794)	(1,119)
財務費用	1,111	1,041
折舊	53	51
出售其他物業、廠房及設備虧損	1	2
物業之公平值淨減少/(增加)	286	(631)
應佔合營企業溢利	(62)	(75)
僱員股權費用	103	150
待售物業之減少	1,531	170
應收賬款及其他應收款之(增加)/減少	(2,783)	746
應付款及應計費用之增加	480	330
已收按金之增加	43	254
來自經營業務之現金	7,737	7,613

## 24 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
已簽約	6,348	1,539
已授權但尚未簽約	30,709	37,850
	37,057	39,389

上述承擔主要包括就本集團於內地多個城市發展之投資物業將產生之土地成本及建築相關成本。

## 25 僱員福利

### (a) 退休福利

本集團已為其僱員設立界定供款退休金計劃，該計劃下之資產由一間獨立公司受託人掌管，並由專業基金經理管理，與本集團之資產分開處理。

僱主及僱員均按僱員之基本薪金之若干百分比供款，有關百分比按服務年資而有所不同。當僱員於可全數獲得本集團供款前退出該計劃，其遭沒收之供款將付還給本集團。本集團於年內之供款總額為港幣2,900萬元（2015年：港幣2,600萬元），而付還給本集團之沒收供款金額總數為港幣200萬元（2015年：港幣100萬元）。

一項集成信託強制性公積金計劃（「強積金計劃」）已成立，並交由獨立服務機構營辦。僱主及僱員分別按僱員之每月有關收入（上限為港幣3萬元）之5%作出強制性供款。本集團之供款會全數及即時歸屬於僱員之賬戶並列為僱員在計劃內之累算權益。本集團於年內作出之強積金供款總額為港幣700萬元（2015年：港幣600萬元）。

由於本集團之退休金計劃乃一項獲豁免於強積金條例的職業退休計劃（「職業退休計劃」），職業退休計劃與強積金計劃之成員資格相同，而新僱員可一次性選擇參與職業退休計劃或強積金計劃。

本公司在內地經營業務之附屬公司，其僱員乃中國當地市政府所營辦之退休福利計劃（「中國退休福利計劃」）之成員。該等內地附屬公司所需承擔之唯一責任，乃按僱員之支薪金額之某個百分比，向中國退休福利計劃作出供款以作為退休福利資金，而中國當地市政府則承擔該等內地附屬公司之所有現職及將來退休之僱員之退休福利責任。該等內地附屬公司於本年內作出之供款總額為港幣4,900萬元（2015年：港幣4,900萬元）。

### (b) 股份補償福利

本公司於2002年11月22日所採納之股份期權計劃（「2002年股份期權計劃」）已於2012年4月18日採納新股份期權計劃（「2012年股份期權計劃」，連同2002年股份期權計劃統稱為「計劃」）後予以終止。並無任何股份期權可根據2002年股份期權計劃進一步授出，惟2002年股份期權計劃之條文於所有其他方面將繼續具十足效力及作用，且終止日期前授出及於終止日期尚未獲行使之所有股份期權將會繼續有效。2012年股份期權計劃自其採納日期起計10年內有效直至其10周年屆滿。

## 25 僱員福利 (續)

### (b) 股份補償福利 (續)

計劃旨在令本公司可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為本集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買本公司之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任本集團，並激勵彼等為本集團之未來發展及擴充作出努力。

根據計劃，本公司董事局（「董事局」）獲授權向經揀選參與者（包括本集團內任何成員公司之僱員及董事）授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如董事局或會逐個或整體指定表現目標。股份期權之行使價由董事局於授出時釐定，並必須為股份面值、於授出日期股份之收市價及於緊接授予前五個營業日之股份平均收市價不低於三者中之較高價。可接納期權之期間及其應付之款項、歸屬期、行使期及每份期權可認購股份之數目均由董事局於授出時予以釐定。

於本報告日期，根據2012年股份期權計劃而可予發行之股份總數為277,926,253股，佔本公司已發行股份6.18%。每名參與者在任何12個月內獲授的期權（包括已行使或未行使）予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過本公司已發行股份之1%。

年內股份期權之變動如下：

#### (i) 2002年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2016年12月31日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2016年1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
2006年11月14日至 2007年3月19日	1,725,000	(400,000)	(435,000)	<b>890,000</b>	2007年 11月14日至 2017年 3月18日	16.75 – 22.55
2007年8月21日至 2008年12月31日	30,722,000	–	(200,000)	<b>30,522,000</b>	2008年 8月21日至 2018年 12月30日	17.36 – 27.90
2010年2月8日至 2010年6月1日	13,380,000	–	–	<b>13,380,000</b>	2012年 2月8日至 2020年 5月31日	26.46 – 27.27
2010年7月29日至 2011年6月13日	32,018,000	–	(668,000)	<b>31,350,000</b>	2012年 7月29日至 2021年 6月12日	30.79 – 36.90
總數	77,845,000	(400,000)	(1,303,000)	<b>76,142,000</b>		

上述所有股份期權可於授出日期起計一或兩至五年後歸屬，並可於授出日期至10周年屆滿期間行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被註銷。



## 25 僱員福利 (續)

### (b) 股份補償福利 (續)

#### (i) 2002年股份期權計劃 (續)

年內，868,000股股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收及435,000股股份期權因行使期限屆滿而失效。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2016		2015	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	26.90	77,845,000	25.77	91,613,000
已行使	16.75	(400,000)	17.30	(11,866,000)
已沒收	24.72	(868,000)	32.08	(1,902,000)
已失效	16.75	(435,000)	–	–
於12月31日尚未被行使	26.99	76,142,000	26.90	77,845,000
於12月31日可予行使	26.99	76,142,000	26.46	69,837,800

年內董事並沒有行使股份期權。於年內僱員行使之股份期權在緊接期權行使日期之前的加權平均收市價為港幣18.27元 (2015年：港幣21.44元)。

於年內行使之股份期權行使當日之股份加權平均收市股價為港幣18.47元 (2015年：港幣17.23元)。

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為2.7年 (2015年：3.7年)。

## 25 僱員福利 (續)

### (b) 股份補償福利 (續)

#### (ii) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於2016年1月1日 尚未被行使	已沒收/ 已失效	於2016年12月31日 尚未被行使		
2013年6月4日	31,580,000	(1,810,000)	<b>29,770,000</b>	2015年6月4日 至2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	30,350,000	(2,416,000)	<b>27,934,000</b>	2016年12月5日 至2024年12月4日	22.60
總數	61,930,000	(4,226,000)	<b>57,704,000</b>		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期10周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權授出或被註銷。

年內，4,226,000股股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2016		2015	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	<b>25.46</b>	<b>61,930,000</b>	25.45	66,020,000
已沒收	<b>25.00</b>	<b>(4,226,000)</b>	25.30	(4,090,000)
於12月31日尚未被行使	<b>25.49</b>	<b>57,704,000</b>	25.46	61,930,000
於12月31日可予行使	<b>26.87</b>	<b>11,724,000</b>	28.20	3,158,000

結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為7.1年(2015年：8.1年)。

(iii) 就授予董事之股份期權，依據附註1(v)(2)所載之本集團會計政策估計，截至2016年12月31日止年度確認之相關支出如下：

- (1) 陳啟宗先生：港幣1,090萬元(2015年：港幣1,660萬元)；
- (2) 陳南祿先生：港幣1,060萬元(2015年：港幣2,040萬元)；
- (3) 何孝昌先生：港幣730萬元(2015年：港幣1,220萬元)；
- (4) 陳文博先生：港幣10萬元(2015年：無)；及
- (5) 袁偉良先生：無(2015年：港幣40萬元)。

(iv) 股份期權的估值會於授出日期採用「柏力克—舒爾斯」定價模式，並考慮股份期權的授出條款和條件後進行估計。

## 26 關連人士交易

除附註7及25(b)披露之董事及高級管理人員之酬金及該等已於財務報表其他部分披露之交易及結餘，年內，本集團於其日常業務過程中並無任何關連人士交易。

上述關連方交易並不屬於《上市規則》第14A章之下界定的關連交易或持續關連交易。

## 27 財務風險管理目標及政策

利率、流動資金、信貸及貨幣風險來自本集團之正常業務。本集團有以下經管理層批准之政策及方法以管理該等風險。

### (a) 利率風險

本集團之利率風險來自銀行存款及浮息借貸。本集團密切監察利率變動，以及於有利定價機會來臨時（如適用）以新銀行融資替換原有借貸。此外，本集團繼續透過中期票據計劃，以減低利率浮動和再融資風險。

計息財務資產及負債之利率於附註14及17予以披露。

根據期末進行關於銀行存款及借貸之模擬分析，如所有其他變數維持不變，而市場利率較年結日適用之利率增加100個基點，則本集團之除稅後溢利及總權益將大約增加港幣9,700萬元（2015年：港幣1.17億元）。

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，故此不應被視作未來溢利或虧損之預測。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具及銀行借貸之利息收入及支出；及
- 所有其他財務資產及負債維持不變。

這項分析是按照2015年的相同基準進行。

## 27 財務風險管理目標及政策 (續)

### (b) 流動資金風險

本集團在集團層面集中管理本公司及其附屬公司之盈餘現金及流動資金風險，旨在確保其維持充裕的現金及銀行信貸額度，以應付其全部資金需求。本集團透過不同來源的信貸額度維持資金高度流動性，以把握未來的擴展機遇。

	合約未折現現金流量					
	賬面值 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	1年內 港幣百萬元	1至2年內 港幣百萬元	2至5年內 港幣百萬元	5年以上 港幣百萬元
銀行貸款及其他借貸	27,082	32,497	1,732	4,216	17,566	8,983
應付賬款及其他應付款	6,327	6,327	4,807	830	507	183
於2016年12月31日	33,409	38,824	6,539	5,046	18,073	9,166

	合約未折現現金流量					
	賬面值 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	1年內 港幣百萬元	1至2年內 港幣百萬元	2至5年內 港幣百萬元	5年以上 港幣百萬元
銀行貸款及其他借貸	32,771	39,447	5,948	3,054	15,169	15,276
應付賬款及其他應付款	6,806	6,806	5,007	1,022	579	198
於2015年12月31日	39,577	46,253	10,955	4,076	15,748	15,474

### (c) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自租戶的應收賬款及存於信譽良好的銀行及金融機構之存款。

本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及對需支付租賃按金的規定。來自物業銷售的應收樓價乃按買賣協議的條款釐定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。除本集團所發展之物業銷售外，本集團並無就此等數額持有任何抵押品。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

盈餘現金乃根據信貸評級及其他因素而預設之限額存放於聲譽良好之銀行及金融機構，以將集中信貸風險減至最低。

## 27 財務風險管理目標及政策 (續)

### (c) 信貸風險 (續)

本集團並無提供其他擔保而或會導致本集團承擔任何重大信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

### (d) 貨幣風險

貨幣風險來自確認本集團的公司以非功能貨幣列值的資產及負債。本集團有面值10億美元(2015年：10億美元)票據，本集團以同等值貨幣掉期合約對沖相關的美元票據外匯風險。

本集團亦透過其內地附屬公司在當地從事物業發展及投資，該等附屬公司之淨資產承受外幣風險。本集團持有人民幣銀行存款金額為人民幣192.93億元(2015年：人民幣254.28億元)，以應付其於內地的發展項目持續的付款責任，同樣承受外幣風險。於合適的時候，本集團會尋求以人民幣借貸對沖在內地之投資。

管理層估計，人民幣兌港幣匯率升值/貶值5%(2015年：5%)對本集團之股東應佔權益將相應增加/減少港幣37.83億元(2015年：港幣43.19億元)。

上述分析乃假設匯率變動於結算日已發生，而所有其他變數(特別是利率)保持不變。這項分析是按照2015年的相同基準進行。

## 27 財務風險管理目標及政策 (續)

### (e) 公平值

本集團經常性地於結算日按公平值計量的金融工具的價值，並根據 HKFRS 13，公平值之量計，所界定的公平值層級分類為三個級別。公平值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公平值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公平值。

#### (i) 按公平值計量的金融資產及負債

衍生金融工具以公平值初始確認。本集團會於結算日重新計量公平值，由此產生的收益或虧損即時在綜合損益表中確認。

於2016年12月31日，貨幣掉期合約在第二級的公平值為港幣1.02億元，記錄於「應收賬款及其他應收款」之下（2015年12月31日：港幣1.01億元，記錄於「應付賬款及其他應付款」之下），乃考慮了現行利率和掉期對手方的信譽情況後，按照本集團於結算日就終止掉期收取或支付的款項而釐定。

年內，在第一與第二級之間並無出現任何工具轉移，亦無任何工具轉入第三級或自第三級轉出（2015年：無）。按本集團之政策，當公平值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

#### (ii) 按公平值以外列賬的金融資產和負債的公平值

於2015年及2016年12月31日，本集團之金融工具（以成本或攤銷成本列賬）的賬面價值與其公平值並無重大差異。

## 28 重要會計估計及判斷

### 估計不確定性之主要原因

附註11(a)、25(b)及27(e)載有與投資物業及發展中投資物業之估值、已授出股份期權及財務衍生工具公平值有關之假設及風險之資料。估計不確定性之其他主要原因如下：

#### (a) 待售物業

本集團參照獨立物業估值師提供之現行市場數據及市場調查報告，以估計未來銷售價減除銷售時產生之相關成本而釐定待售物業之可變現淨值。

#### (b) 資產減值

本集團定期進行減值測試，以確定商譽及其他可使用年期不確定之資產是否有任何減值跡象。其他資產之減值評估於有事件或情況之變動顯示有關資產之賬面值高於其可收回金額時進行。可收回金額以公平值減銷售成本或按使用價值計算法釐定（如適用）。該等計算方法需要使用估計數據。

#### (c) 所得稅

於日常業務過程中，由於若干交易及釐定最終稅項之計算方法未能確定而需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事項之最終稅項結果與最初記錄之金額不同，有關差額將會影響作出決定年度之所得稅及遞延稅項撥備。

#### (d) 遞延稅項資產確認

本集團綜合財務狀況表內之遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異及未用稅項虧損可被使用時才會確認。本集團需作出判斷，或根據對未來財務表現、未來應課稅溢利金額及其變現時限之評估，來確認遞延稅項資產。



## 29 財務狀況表（公司）

於2016年12月31日

	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	30	<b>77,099</b>	74,750
<b>流動資產</b>			
現金及銀行存款		<b>1</b>	2
應收賬款及其他應收款		<b>7</b>	3
		<b>8</b>	5
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款		<b>17</b>	17
<b>流動負債淨值</b>		<b>(9)</b>	(12)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>77,090</b>	74,738
<b>非流動負債</b>			
應付附屬公司款項	30(c)	<b>20,478</b>	20,156
<b>資產淨值</b>		<b>56,612</b>	54,582
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	<b>39,912</b>	39,903
儲備	21	<b>16,700</b>	14,679
<b>總權益</b>		<b>56,612</b>	54,582

陳南祿  
董事總經理

何孝昌  
執行董事

### 30 附屬公司權益

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
非上市股份，成本值	8	8
應收附屬公司款項（附註(b)）	77,091	74,742
	77,099	74,750

- (a) 主要附屬公司之詳細資料載於附註34。
- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會收回，故列作非流動資產。
- (c) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會償還，故列作非流動負債。

### 31 最終控股公司

最終控股公司為在香港註冊成立之恒隆集團有限公司。

### 32 截至2016年12月31日止年度已頒布但尚未正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至2016年12月31日止年度，本集團並無提早採用下列由香港會計師公會頒布惟尚未生效之修訂及新準則。

		於以下日期或以後 開始之會計期間生效
HKAS 7之修訂	現金流量表：披露議案	2017年1月1日
HKFRS 9	金融工具	2018年1月1日
HKFRS 15	來自與客戶合約之收入	2018年1月1日
HKFRS 16	租賃	2019年1月1日

採用 HKFRS 9、HKFRS 16及經修訂的 HKAS 7不會對綜合財務報表構成重大影響。至於已建成物業之銷售的收入確認，其現有政策載於附註1(q)。根據 HKFRS 15，當客戶取得合約訂明的產品或服務時方會確認出售的產品或提供服務的收入。管理層正評估採用 HKFRS 15的影響，根據初步評估，預期採用有關準則或會改變已建成物業之銷售收入的確認時間。

### 33 核准財務報表

董事局於2017年1月26日核准並許可刊發財務報表。

## 34 主要附屬公司

於2016年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
Antonis Limited*	10,000	100	100	物業租賃	香港
AP City Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	100	–	物業發展及租賃	香港
AP Properties Limited				物業發展及租賃	香港
「A」股	34	100	–		
「B」股	6	100	–		
AP Star Limited*	2	100	–	控股投資	香港
AP Success Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	100	–	物業租賃	香港
AP World Limited	2	100	100	物業發展	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	100	100	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	100	–	物業租賃	香港
Cititop Limited	2	100	–	物業發展及租賃	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	79.8	–		
「B」股	1	100	–		
Dokay Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
怡冠企業有限公司	2	100	–	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited*	3	100	–	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
Gowily Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Grand Centre Limited	4	100	–	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	100	–	服務式住宅經營 及管理	香港

### 34 主要附屬公司 (續)

於2016年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
格蘭酒店集團有限公司				控股投資	香港
「A」股	62,163,123	100	—		
「B」股	6,000,000	100	—		
Hang Chui Company Limited	2	100	—	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	100	—	控股投資	香港
恒快有限公司	200	100	—	物業租賃	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	100	—	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	100	100	管理服務	香港
恒隆(大連)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(濟南)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司	2	100	—	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	100	—	控股投資	香港
恒隆(武漢)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	100	—	控股投資	香港
Hang Lung Park-In Limited	2	100	—	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	100	100	工程項目管理	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	100	—	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	100	100	物業代理	香港
恒隆地產(中國)行政 有限公司	1	100	—	管理服務	香港

### 34 主要附屬公司 (續)

於2016年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
恒隆地產(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
HLP Finance Limited <sup>^</sup>	1美元	100	100	財務	英屬維爾京群島
恒隆地產財務管理有限公司	人民幣1元	100	–	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	100	100	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	100	–	控股投資	香港
Hoi Sang Limited*	2	100	–	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	100	–	物業發展	香港
Mansita Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Monafat Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Pocaliton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Rago Star Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Stooket Limited	2	100	100	物業租賃	香港
Tegraton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	100	–	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	100	–	物業租賃	香港

### 34 主要附屬公司 (續)

於2016年12月31日

中國內地外商獨資企業	註冊資本	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
大連恒隆地產有限公司	人民幣 4,136,877,355 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
昆明恒穎地產有限公司	人民幣 5,187,321,800 元	100	–	物業發展	中國內地
遼寧恒隆地產有限公司	人民幣 5,382,096,324 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
山東恒隆地產有限公司	385,000,000 美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
瀋陽恒隆地產有限公司	349,990,000 美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
天津恒隆地產有限公司	港幣 4,229,600,000 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒隆地產有限公司	人民幣 3,837,746,261 元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒穎地產有限公司	人民幣 492,716,180 元	100	–	物業發展	中國內地
湖北恒隆房地產開發 有限公司	人民幣 4,850,000,000 元	100	–	物業發展	中國內地

中國內地中外合資企業	註冊資本 (美元)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
上海恒邦房地產開發 有限公司	167,004,736	82	–	物業發展及租賃	中國內地
上海港匯房地產開發 有限公司	165,000,000	69.3 <sup>#</sup>	–	物業發展及租賃	中國內地

<sup>^</sup> 在香港經營

<sup>\*</sup> 非經畢馬威會計師事務所審核

<sup>#</sup> 指本集團應佔附屬公司直接或間接持有物業之商場部分之權益

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。



## 35 合營企業

於2016年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
港興企業有限公司	5,000,000	36.8	–	控股投資	香港
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	–	–		
「B」股	1	100	–		
星際發展有限公司*	3	33.3	–	物業租賃	香港

\* 非經畢馬威會計師事務所審核

# 十年財務概覽

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	截至12月31日止年度		
	2016	2015	2014
<b>綜合損益表</b>			
<b>收入</b>			
物業租賃	7,737	7,751	7,216
物業銷售	5,322	1,197	9,814
	<b>13,059</b>	<b>8,948</b>	<b>17,030</b>
<b>毛利</b>			
物業租賃	5,710	5,704	5,589
物業銷售	3,209	844	7,419
	<b>8,919</b>	<b>6,548</b>	<b>13,008</b>
<b>股東應佔基本純利</b>	<b>6,341</b>	<b>4,387</b>	<b>10,022</b>
物業之公平值變動	(146)	705	1,682
<b>股東應佔純利</b>	<b>6,195</b>	<b>5,092</b>	<b>11,704</b>
年度/期內股息	(3,373)	(3,373)	(3,409)
<b>年度/期內保留溢利</b>	<b>2,822</b>	<b>1,719</b>	<b>8,295</b>
<b>綜合財務狀況表</b>			
<b>已動用淨資產</b> (附註2)			
投資物業	125,421	129,425	120,137
發展中投資物業	16,160	16,709	25,611
待售物業	2,352	3,830	4,046
其他資產	6,649	2,765	3,439
	150,582	152,729	153,233
其他負債	(15,680)	(16,355)	(19,078)
	<b>134,902</b>	<b>136,374</b>	<b>134,155</b>
<b>資金滾存</b>			
股東權益	126,565	128,989	132,327
非控股權益	5,580	5,903	6,676
淨債項/(現金)	2,757	1,482	(4,848)
	134,902	136,374	134,155
已發行股數 (百萬股)	4,498	4,497	4,485
<b>每股資料</b>			
基本盈利 (港幣元)	\$1.38	\$1.13	\$2.61
股息 (港幣仙)	75¢	75¢	76¢
中期	17¢	17¢	17¢
末期	58¢	58¢	59¢
股東權益 (港幣元)	\$28.1	\$28.7	\$29.5
資產淨值 (港幣元)	\$29.4	\$30.0	\$31.0
派息比率	54%	66%	29%
基本派息比率	53%	77%	34%
<b>財務指標</b>			
淨債項股權比率	2.1%	1.1%	0.0%
債項股權比率	20.5%	24.3%	25.2%
利息保障倍數 (倍)	16	16	24
平均股本回報率	4.8%	3.9%	9.1%

附註：

1. 於2011年11月，董事會批准本集團之財政年度年結日由6月30日更改為12月31日。因此，本集團之財政期間為2011年7月1日至12月31日止六個月。
2. 已動用淨資產已撇除淨債項/現金。

截至12月31日止年度		7至12月	截至6月30日止年度			
2013	2012	2011 (附註1)	2011	2010	2009	2008
6,638	6,098	2,876	5,161	4,546	4,162	3,745
2,500	1,274	193	3	7,511	11	6,335
<b>9,138</b>	<b>7,372</b>	<b>3,069</b>	<b>5,164</b>	<b>12,057</b>	<b>4,173</b>	<b>10,080</b>
5,326	4,896	2,301	4,194	3,726	3,441	3,046
1,511	846	150	2	5,256	3	3,552
<b>6,837</b>	<b>5,742</b>	<b>2,451</b>	<b>4,196</b>	<b>8,982</b>	<b>3,444</b>	<b>6,598</b>
<b>5,050</b>	<b>6,178</b>	<b>1,650</b>	<b>2,741</b>	<b>6,674</b>	<b>2,388</b>	<b>5,123</b>
2,162	2,217	866	3,051	16,887	1,597	8,036
<b>7,212</b>	<b>8,395</b>	<b>2,516</b>	<b>5,792</b>	<b>23,561</b>	<b>3,985</b>	<b>13,159</b>
(3,359)	(3,313)	(1,610)	(3,175)	(2,951)	(2,736)	(2,736)
<b>3,853</b>	<b>5,082</b>	<b>906</b>	<b>2,617</b>	<b>20,610</b>	<b>1,249</b>	<b>10,423</b>
107,587	98,223	93,610	85,918	80,965	62,766	59,085
30,478	24,482	23,613	21,524	15,326	7,570	5,657
5,695	6,109	6,114	5,963	5,855	7,683	6,817
4,199	3,025	3,594	4,075	2,619	1,664	2,204
147,959	131,839	126,931	117,480	104,765	79,683	73,763
(16,134)	(14,150)	(12,911)	(13,022)	(12,055)	(7,267)	(9,772)
<b>131,825</b>	<b>117,689</b>	<b>114,020</b>	<b>104,458</b>	<b>92,710</b>	<b>72,416</b>	<b>63,991</b>
124,534	117,928	111,462	109,719	93,105	71,894	66,377
6,633	6,050	5,556	5,205	4,682	3,292	2,273
658	(6,289)	(2,998)	(10,466)	(5,077)	(2,770)	(4,659)
131,825	117,689	114,020	104,458	92,710	72,416	63,991
4,479	4,477	4,473	4,472	4,159	4,146	4,145
\$1.61	\$1.88	\$0.56	\$1.33	\$5.68	\$0.96	\$3.18
75¢	74¢	36¢	71¢	71¢	66¢	66¢
17¢	17¢	–	17¢	17¢	15¢	15¢
58¢	57¢	36¢	54¢	54¢	51¢	51¢
\$27.8	\$26.3	\$24.9	\$24.5	\$22.4	\$17.3	\$16.0
\$29.3	\$27.7	\$26.2	\$25.7	\$23.5	\$18.1	\$16.6
47%	39%	64%	53%	13%	69%	21%
66%	54%	97%	113%	44%	114%	53%
0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
26.7%	24.0%	17.7%	14.6%	6.6%	8.2%	8.6%
19	61	95	148	43	47	127
5.9%	7.3%	4.6%	5.7%	28.6%	5.8%	21.8%

# 詞彙

## 財務術語

財務費用	借貸利息及其他借貸成本扣除資本化的借貸成本
債項總額	銀行貸款及其他借貸總額扣除尚未攤銷之其他借貸成本
淨債項	債項總額扣除現金及銀行存款
股東應佔純利	年度溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分
股東應佔基本純利	股東應佔純利扣除物業公平值之淨變動 （包括扣減相關遞延稅項及非控股權益所佔部分）

## 財務比率

每股基本盈利	$= \frac{\text{股東應佔純利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	債項股權比率	$= \frac{\text{債項總額}}{\text{總權益}}$
每股資產淨值	$= \frac{\text{資產淨值}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	淨債項股權比率	$= \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息保障倍數	$= \frac{\text{未計入物業之公平值變動的營業溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$		

---

## 一般詞彙

周年大會	公司的股東周年大會
組織章程細則	公司的組織章程細則
關連交易	具上市規則所賦予之涵義
董事局	公司的董事局
企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》
公司條例	香港法例第622章《公司條例》
公司或本公司	恒隆地產有限公司
董事	公司的董事或文義另有所指
企業風險管理	企業風險管理
環境、社會及管治報告指引	上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》
香港交易所	香港交易及結算所有限公司
香港特別行政區	中華人民共和國香港特別行政區
恒隆集團	公司的最終上市控股公司恒隆集團有限公司
上市規則	聯交所證券上市規則
標準守則	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
證券條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
聯交所	香港聯合交易所有限公司
英國	英國
美國	美利堅合眾國

---

# 公司資料

---

## 董事

陳啟宗 (董事長)

陳南祿 (董事總經理)

夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士\*

何潮輝\*

袁偉良\*

陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士\*

張信剛 金紫荊星章、太平紳士\*

馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士\*

何孝昌

陳文博

\* 獨立非執行董事

---

## 審核委員會

何潮輝 (主席)

陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士

張信剛 金紫荊星章、太平紳士

馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士

---

## 提名及薪酬委員會

夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士 (主席)

何潮輝

張信剛 金紫荊星章、太平紳士

---

## 授權代表

陳南祿

蔡碧林

---

## 公司秘書

蔡碧林

---

## 註冊辦事處

香港中環德輔道中4號

渣打銀行大廈28樓

電話：2879 0111

傳真：2868 6086

---

## 互聯網網址

網址：<http://www.hanglung.com>

電郵地址：[HLProperties@hanglung.com](mailto:HLProperties@hanglung.com)

---

## 核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

---

# 財務日誌

---

## 2016年

### 7月

中期業績公布 2016年7月28日

### 9月

派發中期股息 2016年9月29日

---

## 2017年

### 1月

全年業績公布 2017年1月26日

### 4月

截止辦理股份過戶 2017年4月25日  
(就出席股東周年大會及於會上投票而言) 下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記 2017年4月26日至27日  
(就出席股東周年大會及於會上投票而言) (首尾兩天包括在內)

股東周年大會 2017年4月27日  
(細節請參閱本年報附上之股東周年大會通告) 上午10時正

### 5月

截止辦理股份過戶(就末期股息而言) 2017年5月4日  
下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記(就末期股息而言) 2017年5月5日

派發建議之末期股息 2017年5月18日

---



# 上市資料

於2016年12月31日

4,497,575,670股在香港聯合交易所有限公司上市之股份

## 股份代號

香港聯合交易所：00101

路透社：0101.HK

彭博：101HK

## 每手買賣單位（股份）

1,000

## 美國預託證券（預託證券）

第一級保薦（櫃台交易）

證券識別統一號碼／票據代號：41043M104/HLPPY

預託證券對股份之比率：1:5

存託銀行：紐約梅隆銀行

網址：<http://www.adrbnymellon.com>

## 股票過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17M樓

電話：2862 8555

傳真：2865 0990

## 投資者關係聯絡

關則輝

電郵地址：[ir@hanglung.com](mailto:ir@hanglung.com)

# 股份資料

	股價			總成交額 股份數目（千股）	股價			總成交額 股份數目（千股）
	最高 港幣	最低 港幣			最高 港幣	最低 港幣		
2016				2015				
第一季	17.70	13.00	498,765	第一季	23.15	21.00	329,612	
第二季	16.44	13.64	383,430	第二季	26.45	21.75	493,534	
第三季	19.32	15.10	314,741	第三季	24.30	16.96	361,385	
第四季	17.94	15.86	254,343	第四季	20.30	17.14	315,559	
於2016年12月31日之股價：			港幣16.44元	於2015年12月31日之股價：			港幣17.64元	
於2016年12月31日之市值：			港幣739.4億元	於2015年12月31日之市值：			港幣793.3億元	



股份代號

00101



Printed on FSC™ certified paper



© Hang Lung Properties Limited  
恒隆地產有限公司