

2016年報

一心一志



恒隆集團有限公司
股份代號：00010

願景



協作

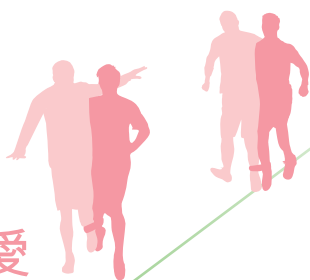


團結



一心一志

關愛



策略



恒隆集團有限公司（股份代號：00010）及恒隆地產有限公司（股份代號：00101）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



04	財務摘要	96	企業管治報告
08	董事長致股東函	120	董事簡介
28	業務回顧	126	主要行政人員簡介
70	財務回顧	127	董事局報告
84	可持續發展	136	獨立核數師報告
92	風險管理	141	財務報表

公司簡介

恒隆集團有限公司（股份代號：00010）是香港最具資歷的上市公司之一，在物業發展市場擁有逾五十年經驗。透過恒隆地產有限公司（股份代號：00101），我們在香港和內地享有尊崇地位，被公認為一家重視質量的頂級地產發展商。

恒隆集團的香港業務包括發展物業供銷售和租賃。旗下物業組合龐大，涵蓋大型商場／商舖、辦公樓與住宅物業，均以精心策劃及地點優越而著稱。

我們早於九十年代初在內地作出首項投資，為日後發展內地業務邁出第一步。我們在內地的策略是於主要城市的黃金地段，發展最優質的物業。時至今日，集團在上海擁有兩項大型投資物業，包括集商場／商舖、辦公樓和住宅於一身的港匯恒隆廣場，以及結合商場和辦公樓功能的恒隆廣場。加上分別在濟南、無錫、天津及大連擁有恒隆廣場和在瀋陽建有皇城恒隆廣場與市府恒隆廣場，我們正以此等項目的成功為基礎，於昆明和武漢發展同類的物業項目。

我們不僅繼續拓展內地的版圖，亦會投資於香港市場的物業組合，矢志發展成為備受尊崇的全國性商業地產發展商。



206 十年財務概覽

208 詞彙

210 公司資料

211 財務日誌

212 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
收入		
物業租賃	8,326	8,330
內地	4,427	4,625
香港	3,899	3,705
物業銷售	5,322	1,198
收入總計	13,648	9,528
股東應佔純利	3,713	3,211
股息	1,089	1,084
股東權益	75,658	75,470
每股資料		
盈利	\$2.73	\$2.37
股息		
總計	\$0.80	\$0.80
中期	\$0.19	\$0.19
末期	\$0.61	\$0.61
股東權益	\$55.5	\$55.7
資產淨值	\$101.3	\$103.5
財務比率		
派息比率	29%	34%
淨債項股權比率	4.8%	4.2%
債項股權比率	22.5%	26.6%

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
股東應佔基本純利	3,772	2,700
每股盈利 (附註1)	\$2.78	\$1.99
派息比率 (附註1)	29%	40%

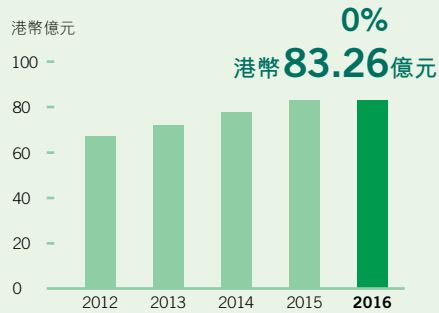
附註：

1. 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。

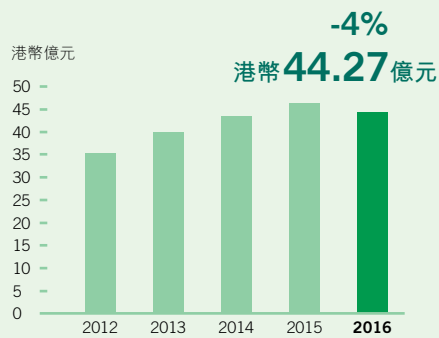


租金收入

整體



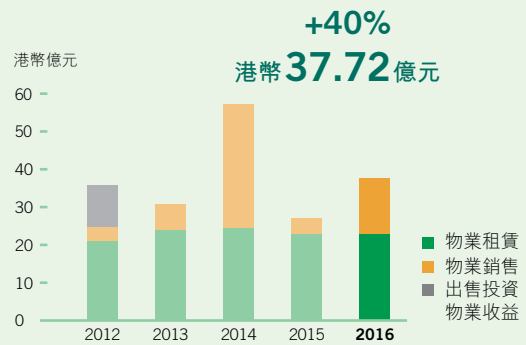
內地



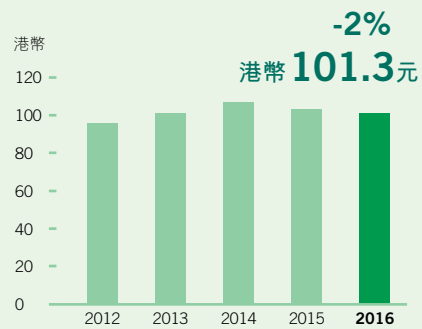
香港



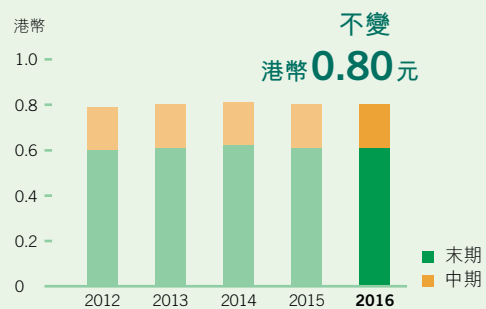
基本純利



每股資產淨值



每股股息





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，收入躍升43%至港幣136.48億元。股東應佔純利增加16%至港幣37.13億元。每股盈利相應上升至港幣2.73元。

倘扣除物業重估虧損的所有影響，股東應佔基本純利躍升40%至港幣37.72億元。每股基本盈利同時增加至港幣2.78元。

董事局建議派發末期息每股港幣6角1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8角。

業務回顧

舉凡任何有事業野心渴望在商界取得成功的年輕人，都應先問自己兩個問題：在這個全球化的世界上，我應該到哪個國家去？我應該投身哪個行業？

試想像，在第二次世界大戰（二戰）後，一位年輕的中國男子渴望擁有世界級財富。哪個地方和哪個行業最能助他達成理想？如時間快速轉到現在，以後見之明，答案頗為顯而易見。香港一定是最理想的城市之一，而房地產業即使不是最佳，也會是其中一個最好的行業。

接下來引申出數個具有啟迪作用的問題。第一個是：「為何是香港而不是其他地方？」。第二個是：「為何是房地產業？」讓我先闡述第一個問題。基於種種原因，有些國家並不適合這樣的年輕人：如經濟發展缺乏前景、本地競爭激烈、簽證問題、語言和文化障礙，以及自身的教育不足等等。那些早年在美國、加拿大、澳洲、日本、西歐或巴西取得成功的中國人，只是極少數的例外，他們的財富亦難與那些在香港取得成功的人相提並論。

在我們身處的城市以外，真正富有的人主要身處東南亞和台灣。然而，每個地方都有其各自的問題。除新加坡以外，大多數東盟國家的貪污問題嚴重。我們實在不值得做違背良心之事，令自己夜夜難眠。中國人在很多國家的本地社區都是少數族羣，反華情緒甚至周期性的反華暴亂令人擔憂。

即使部分人在這些國家大展拳腳，但當地社會制度脆弱，可以使他們累積了數十年的財富，在1997年的亞洲金融危機中被摧毀。單是貨幣貶值已足以把大部分財富蒸發。例如，我有很多來自印尼和泰國的商界朋友，他們都發現自己早年賺來的財富現在只剩下小部分。

新加坡則是截然不同的故事。雖說她沒有上述鄰國的大部分問題，但她廉潔且能幹的政府極具權力，導致大型私營企業幾乎沒有發展空間。大部分有利可圖的行業均被國有企業壟斷。因此，要累積大量財富可謂難上加難。對整體社會而言，這或許並非壞事，但對上述背負鴻圖大志的年輕人而言似乎有欠理想。

個人而言，本人對台灣的商界領袖頗為敬重，特別是那些經營與科技相關製造業的商人。他們必須時刻緊貼最新的科技資訊，並具備超卓的管理技能，方可成功。且看台灣機場內的書店，那裏有大量關於這類題材的書籍。時至今日，在中國內地的機場亦普遍可見同一現象，惟香港機場獨缺！





然而，台灣本身也有相當的困難。與香港或新加坡相比，台灣的貪污情況更為嚴重，儘管不太明目張膽。舉例說，其灰色經濟佔總經濟的份額較大。同樣惱人的是，過去數十年間地方政治無處不在，深深影響經濟活動。社會被小圈子政治沖昏頭腦，因而變得愈來愈分化。凡此種種都對經濟不利。結果，台灣經濟已有一段時間停滯不前。歸根究底，問題並非源自經濟，而是政治。

猶幸，中國內地歡迎台灣商人。單在離上海不遠的蘇州地區，據說已有逾100萬台灣人在那裏居住和工作，他們主要經營自己的生意。誠然，中國內地有其自身的種種挑戰，惟其市場龐大，至少不像只有僅逾2,300萬人口的台灣般細小。事實上，假如台灣能對北京打出正確的政治牌，這個島嶼的經濟會更加繁榮。可是，台灣近年卻反其道而行，使其經濟慢慢走向死亡。

回說香港這個最適合有野心的年輕中國人在二戰後去建立世界級財富的地方。自廉政公署於1970年代初期成立後，嚴重的貪污問題已大大減少（大家應注意，貪污問題遠離一個社會，並不表示該處的人沒有貪婪之心）。感謝當時的殖民地政府，香港擁有亞洲其中最優秀的社會架構和制度，例如：公共管治、公共財政、基建、教育和醫療。私有財產權益受到尊重，而個人自由雖不算完美，但絕對可以接受。鑑於當時的英國政府並不允許，香港因此沒有地方政治可言。

一如我們的鄰近地區，二戰後的重建為香港帶來各種商業機遇。此外，香港具備與政治相關的獨特優勢。當中國內地在韓戰後對外封閉時，我們因而受惠。在1950至1980年代，每當中國內地出現政局動盪，香港的經濟便因祖國更需要我們而受惠。每次政治危機令入境移民數目增加，帶來大量湧入的勞動力與商機。同樣地，在1980年代初內地真正開放時，香港再次成為第一受益人。當然，在任何地方營商都有風險，但對上述的那位年輕人而言，沒有比這更好的有利環境！

結果，這期間見證着無數大大小小的財富被創造。即使在1980及1990年代受香港回歸祖國問題的衝擊，亦無損這股動力。唯一一次真正的挫敗是1983年發生的貨幣貶值。幸好，自此之後便制定了港幣7.8元兌美金1元的聯繫匯率，至今仍保持穩定。難怪很多香港人相信我們的城市是福地。

下一個問題是：前述那位來自內地的年輕中國男子在二戰後如果不從事房地產業，應該投身哪一個行業？貿易是其中一個選擇，但每宗交易能賺取的邊際利潤微薄，難以累積巨大財富。同時，相關的風險亦不小，只有極少數人能真正賺到大錢。

製造業本來是另一個好選擇，事實上，這個行業在1950、1960和1970年代一直興旺。直至1980年代初，上漲的工資和土地價格削弱了我們的競爭力。不管怎樣，內地於1979年起推行經濟開放政策，使製造業重現新轉機。由於內地地價及廠房便宜，很多製造商都將舊機器搬到內地，亦興旺了一段日子。但科技發展落伍阻礙了大部分製造商進一步發展，同時他們也沒有把生產線轉為生產更高增值的貨品。結果，大部分製造商只能維持小規模經營，在國際市場上微不足道。

與其他地方一樣，服務業需要龐大的市場來擴大規模。於1990年代內地經濟真正開放之前，並無此機會。而且，品牌營銷是服務業的關鍵所在，可惜只有很少數商人在這個範疇上表現出色。

航運業是當時另一個好選擇，惟它是一個周期性強的行業，而且需要銀行的大力支持，這對許多人來說未必能輕易得到。在二戰後的一段時期，世界上最大的船主都來自東方，包括香港。當中最成功的營運者終究也要依靠進軍本地房地產業務，才能成功把財富繼續累積起來。

若與其他行業相比，我們的行業有很多吸引之處。於50至60年前來到香港的內地年輕人，大概只接受過中等教育，但由於房地產並不是艱深的科學，任何勤奮且具備一定智慧的人都可輕易掌握。1990年代之前的寬鬆政策，讓人能夠輕易加入這個行業。單位價格雖高，但往往可以得到按揭幫助。後者可理解為人們可以利用現有資金發展更多生意；前者則意味着只要價格略有波動，也會造成大賺或大蝕的結果。許多倖存的人通常都賺了大錢。

誠然，房地產屬長期資產，而蓋樓房需要多年時間才能完成。因此，周期性問題是無可避免的。可是只要人們在財務上不操之過急，並善於把握周期，他們便不僅能在周期中生存，業務更可因此而變得興旺。





本人多年前已詳述，由於香港的土地供應長期短缺，形成地價波動的獨有現象。每次的頂峰都比上一個更高，而每次的谷底卻通常比前兩次的高峰更高。所以，即使任何人在最高價格時買入，只要能順利過渡隨之而來的谷底，他依然會賺大錢。相同的情況不會在西方等的成熟市場出現。

歷史見證着很多香港年輕人憑這個方法累積世界級的財富。恒隆是其中之一，而且在這行頭中頗成功。當資本和經驗都已累積起來，便能確保一個穩定的將來。即使在1980年代，因中英就香港回歸祖國談判而發生的嚴重市場動盪，也只有極少數大企業熬不過去。恒隆當時走過了崎嶇跌宕的困境，但就像其他大企業一樣，我們熬過來了。事實上，我們及後還在漫長的牛市中獲利。即使在經歷過1997至2002年的亞洲金融危機或2008至2009年的環球金融危機，該等大企業依然屹立不倒。部分企業更趁着下行市況，把握機會為股東創造更高價值。到此，這年輕人應已非常富有。

縱然坐擁龐大財富，這些企業現已創立了50至60載，正急切需要面對管理層接班問題。大部分企業的創辦人都已經離世或年事已高，有些就連第二代繼任人也幾近退休年齡。到目前為止，大部分企業的繼任交接看來都順利。家族繼承的爭議在某程度上是無可避免的，只要沒有嚴重影響公司表現，股東不必過分憂慮。

反之，下一代繼任人的能力才是真正值得關注的事。要創辦人的下一代締造能媲美其父祖輩的輝煌成就絕非易事；要第三代繼任人同樣表現出色就更具挑戰。不論是上市或私人的家族經營企業，這可能性都似乎不大。

另一個惱人的問題是，外在環境在過去數十年改變了許多。世界跟隨着經濟周期走，很少行業可以無限期地保持「炙手可熱」。香港的房地產於現時或未來數年仍然是最理想的行業嗎？無可避免的制度改變會否削弱這個行業的吸引力？即使這行業仍然具有吸引力，競爭形勢的改變會否減低昔日優勝者在今天取得成功的機會？無人應視這些問題的答案為理所當然。

讓我們暫時假設香港的房地產仍然是值得投身的行業。然而，大家應意識到市場上出現了很多新的參與者，他們或許會擾亂這個行業的秩序。

當然，有新人加入並非新鮮事，而且市場的主要參與者亦時有改變。舉例說，直至1970年末，英資企業主導了香港的營商格局。及後，殖民地政府明智地基於自身的利益，決定允許華商參與這場「大聯賽」，並開始容許曾經是「二等公民」的華商收購英資企業。

從那時起，本地營商環境出現兩股主要勢力：小部分剩餘的英資企業和嶄露頭角的大型香港華人企業。後者幾乎全部扎根房地產業務，而當時的政府部分基於政治理由推出高地價政策，的確令這些華人家屬因而獲利甚豐。事實上，他們的業務規模部分已擴大了很多，甚至超越了最大的英資企業。

在殖民地政府完善執行的政策下，再加上一點運氣，房地產價格在1997年之前出現了驚人的增幅。其中一宗單位價格最高的交易就在當年6月30日成交，那天正是由英國管治的最後一天。

有人會懷疑價格在回歸後如何能持續，但價格的確持續了，縱使當時經歷了1997年7月2日亞洲金融危機衝擊，樓價仍上升至該年年底，我們亦在當時售出相當數量的商業物業，並獲得可觀的利潤。香港經歷最大的政治轉變之時，那年輕人仍繼續茁壯成長。

物業價格最高位出現於1997年12月和1998年1月，及後便受到亞洲金融危機影響而開始下跌。2002年末，當亞洲金融危機將近結束之際，香港（與大部分東亞地區一樣）遭受沙士襲擊。有人可能預計該年輕人的運氣已到盡頭，但倒不是。事實上，價格大幅度上升之勢才剛剛開始。

有賴當時香港特區政府推出的錯導政策，樓價自2004年重回升軌。除了在2008年環球金融危機時出現短暫的中斷外，物業價格因土地供應短缺持續上升。樓價最高位見於2015年9月13日，那天是恒隆成立55周年紀念日。樓價在2016年才出現調整，這無疑是現屆政府努力增加土地供應的成果。

正如本人之前所述，現屆政府面對的困難是缺乏可作建築用途之土地可售。上屆政府沒有預留土地儲備，因此住宅價格於2016年第四季再次攀升，並且很快創出新高。我們亦於當時出售剩餘的存貨，除了藍塘道的半獨立式豪華大宅外，我們幾乎於年內售出所有已建成單位。





自1970年代末、1980年代初華人家族企業開始興起，至今已超過35年。在經濟和政治上，於本地和海外皆發生了很多事情。對香港甚至世界來說，最重要的發展莫過於中國內地的崛起。她的影響隨處可見。數十年來超過10億人口的雙位數經濟增長，其影響無遠弗屆。不管怎樣，香港的房地產能獨善其身嗎？

香港沒理由不會繼續繁榮興旺。可惜的是，一如台灣，政治於1997年之後已成毒藥，嚴重地削弱我們的經濟發展潛力，並可能會繼續如此。不過，若與世界其他地方相比，我們的表現仍然是可以接受的。畢竟，只要擁有13.8億人口的中國內地保持社會穩定和經濟穩健，區區730萬人的香港可謂微不足道！我們對祖國仍有價值，縱然這價值自1997年後已大大減少。無可否認在20年前，大約20%的內地經濟與香港或多或少有關，但時至今日只剩下不足2%。不過從北京的角度來看，還是得到在「一國兩制」框架下的香港幫助比較好。所以，基於實際和其他原因，香港仍會得到好好照顧。

然而，我們的市民應認清事實：作為一個小地區和轉口港，香港經濟得以發展的原因，或更務實的說，我們的存在價值應該是服務鄰近大國。他們曾經是美國和歐洲，現在則幾乎全是內地。香港的大小、地理位置和歷史決定了這一點。

正如香港的整體情況已根本改變，我們的行業中亦有兩件事，有機會改寫這行頭。第一是土地供應，而第二則為來自內地的參與者。本人之前已談及這兩點，現在此加以闡釋。

不論原因對錯，香港數十年來一直忍受土地供應嚴重缺乏的問題。終於，現屆特區政府破天荒地做了一些事來改變。儘管糾正錯誤需要時間，因囤儲可建築土地需時，然而這項政策的改變是絕對正確的。除非隨後的政府不必要地改變這個做法，否則早晚會達至供需平衡。基礎經濟學理論告訴我們，樓價因此將很快變得溫和。這將成為現屆政府的一項重要功績。

就像大多數其他行業，房地產應該賺取合理而非過高的利潤。但基於上述的原因，我們的行業數十年來成為例外。長遠而言，樓價一定會回到合理水平。有利的情況不會永遠持續，香港房地產將由極盛回復正常。老實說，過去的二、三十年實屬反常。

也就是說，合理的良好機遇依然存在。本質上，我們的行業是一門周期性行業，能好好抓住周期便可獲得可觀利潤。此外，香港在回歸祖國後得到意想不到的好處，現在有這麼富有——實際上很多是超級富有——的內地人在香港購置住宅及商用物業。他們會讓我們的行業持續向好。香港和內地的政策無可避免會作出周期性改變，以鼓勵或限制此類購買。但我們仍然樂見有成千上萬的內地同胞都希望擁有我們的物業。

另一個歷史註腳：1997年之前，成功的商人備受香港社會的尊崇，但現在，跟世界很多地方一樣，仇富情緒正在升溫。其出現原因毋須深究，因社會風氣總有其周期。人類的天性主宰了這一點。但我們應該如何看待這些房地產巨擘？

首先，這些巨富賺取第一筆財富時的市場環境是非常開放的，任何人都可以加入。幾乎所有成功企業的創辦人本來都是一窮二白，他們憑着勤奮和智慧白手興家，努力向上。因此，第一代地產發展商依然值得我們敬重。正如一位著名的本地股市投資者兼記者曾經表示，他認為自己人生最大遺憾是沒有全心投身地產行業。這是他的個人決定，沒有事情阻礙他。雖然他亦累積了一定財富，但與他從事房地產業的朋友相比，只是九牛一毛。

有些人可能會指責那些朋友賄賂和勾結官員。這說法的確某程度上屬實，但我想不到世界上有哪一個新興經濟體的情況並非如此。在經濟發展中的某個階段，貪污是無可避免的。如前文所述，香港慶幸在1970年代初已成立了廉政公署，並在很大程度上解決了這個問題。人性所致，要徹底杜絕貪污是不可能的事，但與世界其他地方相比，香港已屬最廉潔的地方之一。

本人在此補充，這情況自1997年以來更見改善，最新的例子是幾位前政府高級官員和大商家被高調判監。這類情況在以前幾乎難以想像。

本人看來，評價這些房地產巨擘的正確方法有兩面。首先，他們是否已摒棄舊有貪污賄賂的方式與做法。很多都已經做到，但並非每一位；這是無可避免的。在這方面，本人為作為恒隆的董事長感到驕傲。本人可以安心的說，若以金錢去衡量，本公司或許不算最成功，但我們由始至終都是最合乎道德的。





另一方面的評價是看看他們對社會回饋多少。金錢捐贈是當然的但並不足夠。富有的人必須律己以獲得社會尊重。言行固然重要，但善舉必須源自真心。正如毛主席曾經說過，人民的眼睛是雪亮的。他們不會被愚弄——至少不會長久地被愚弄。

另一個可改寫局面的事與競爭形勢有關。由於單位價格極高——事實上是全球最高之列，外人要加入我們的房地產市場確實困難亦並不可取。過去數十年不少外國參與者曾經嘗試，但鮮有得到真正成功。現今主要的參與者基本上與三、四十年前的相同。然而，新的參與者可能近在咫尺。

在過去30年，很多國營企業已成為達到國際水平的巨企。部分已跨出自己本身的行業或中國本地市場，當中少數如銀行已在世界佔一席位，還有更多正準備展翅高飛。

他們大部分會首先進軍香港。畢竟，香港是中國的一部分，儘管與內地有所區別，這有賴於「一國兩制」的框架。鑑於他們有部分在內地已經營房地產業務，加上香港是一個開放的市場，他們很容易便成為我們的競爭對手。故此，除了部分內地發展商加入我們的市場外，我們也發現許多來自其他業務的經營者加入。在他們加入本地市場之前，我們並不知道他們的來歷，亦不知道他們對我們的市場是否有興趣。

過去數年本人曾多番大篇幅撰述，很多內地發展商在過去數十年已發展至極龐大的規模，其債務規模與他們的市值不相伯仲。在香港，他們面對的是一個新環境，若以單位數目來與內地市場比較，香港只是很小的市場——當中有數個內地發展商已建造了相等於香港全年落成住宅數目幾倍的單位——但其單位價格卻屬全球最高之一。由於他們在內地的業務龐大，使他們覺得香港這個「小」市場易於掌握，甚或微不足道。因而他們願意付出驚人的價格購置土地。

這令本人回想起，本地發展商於輝煌的1994至1997年間，也就是亞洲金融危機爆發之前，亦曾以不理性的超高價格購置土地。恒隆在1994年初停止購地，並受到揶揄，而其他本地發展商則繼續推高價格。房地產市場於1997年12月和1998年1月急劇下跌，他們皆上了沉痛的一課。這一趟，所有本地發展商都遠離市場，我們只從旁觀看內地商家如何自處。他們大概會認為我們是愚昧的，正如1997年以前其他人當時如何看待恒隆。只有時間可作見證。

利潤似乎並不是這些新參與者的主要考慮。他們加入我們的市場或許另有原因。一個較不陰謀論的觀點是由於現時銀根鬆動，儘管如此，他們願意付出的地價似乎超越了融資成本。即使他們不需要支付利息，亦難以想像他們如何賺取利潤。他們肯定知道一些我們不知道的事！

一個可能性是，他們會帶來一大批潛在的內地買家購置落成後的單位。內地發展商於海外地方如馬來西亞和澳洲等地興建物業時早已採用過這策略。他們能否在香港依樣畫葫蘆而取得成功仍是未知之數。儘管心存疑惑，我們姑且採取觀望態度。

因此，關乎本地發展商的問題是：「我們接下來要做甚麼？」一個很明顯的答案，是等待市場下跌。現在購置了土地的發展商在數年後出售有關單位時，他們便會感到痛楚。這是否意味着這些內地商家在這期間會繼續抬高價格？現時沒有人知道。雖然不太可能，但不排除北京會注意到這個被認為是對香港不利的現象，並阻止此種土地購置。否則，土地價格有可能持續上升。

然而我們都知道，土地價格與樓房價格沒有必然的關係。影響地價的背後原因可以與住宅單位的價格無關，土地價格暴跌不會自動令樓價下降。這只是心理上的連帶關係。假若如此，土地價格或許會再次吸引本地發展商。唯一的問題是，沒有人能夠肯定那一天將何時來臨。

當利潤暴跌時，現時的土地買家或會因感到痛楚而學懂。也許會，也許不會。有時候，參與者需要經歷多於一個市場周期才能學懂。而且，那時或許有很多在內地經營其他業務的集團加入香港市場。香港的地產市場從來都非常開放，資金可以自由進出。只要北京不限制內地資金流到香港，我們無任歡迎。不過，因有數之不盡的潛在參與者，這可能會從根本上改變我們的市場。

長遠來說，這對香港而言不一定是壞事。參與者數目增加應該會令高地價持續，政府庫房將非常充裕。如是者，我們的個人入息稅及／或企業稅率將可進一步下調。畢竟，為了加強競爭力，低稅率似乎是全球趨勢。收益上升將可減輕政府公共服務方面不斷增加的負擔，香港基本法規定特區維持低稅率體制，故政府因出售昂貴土地而獲取較高收益，將對這方面有所幫助。





那些以高地價購買土地的買家會怎樣？香港是一個自由市場，因此我們毋須操心。反而，本地發展商如恒隆的未來，才是我們關注所在。綜觀上述原因，藉着香港房地產發展而賺大錢的日子或快成過去，過往的經驗沒有為我們在其他行業發展做好準備。

再者，香港的發展商，甚至一般商家，通常都目光短淺。上文提及的二戰後期歷史創造了一批奇特的企業家。1997年前的數十載，我們生活在借來的時間和借來的地方。因回歸祖國而產生的不安感，令這些企業家希望在短時間內賺取大筆金錢，並於有需要時離開這個城市。當中的典型例子是其中一個地產界巨擘，除了其公司總部外，從來不擁有其他物業。像他這類人只會買地、建樓，然後出售。大家對1997年之後的香港前景深表懷疑。現在20年過去，雖然香港仍然繁榮興盛，但這種短視的心態依然根深柢固。

前述的那位年輕人現在應去哪裏和從事哪個行業？五、六十年後，同樣的兩個問題會再次困擾他和他的後代。

既然擁有大量金錢，他去哪裏都可以。很大可能，他和他的孩子會跟隨其他富裕家庭前人的步伐，成為被動投資者，利用金錢賺取更多財富。這絕對是合法的。唯一的問題是他現在擁有的上市地產公司的未來。他能否說服投資者，自己仍然能像在過去數十年一樣，在香港的地產市場賺取豐厚利潤？業務的持續成功是一大疑問。

有見中國內地經濟在最近數十年的增長極大，進軍內地房地產市場明顯是以上兩個問題的答案。本人多年前曾經撰述，住宅物業市場的最好日子或許已成過去。在過去二、三十年，我們看見很多大型市場參與者的冒起，有些現在更加入了我們的市場。假如內地不乏機會，為何要進軍我們這個細小得多的市場？此外，香港發展商如何能夠與這麼多的內地巨擘較勁？

唯一的出路是商用物業，尤其是高檔次的購物商場。在所有傳統的房地產類別中，工業大廈包括貨倉，是最容易被取代的。不論你擁有這一座還是那一座，通常都不太重要。其次是住宅物業，然後是辦公樓。最不可被取代的是零售物業，特別是高檔次的物業。即使只有一街之隔，或是在同一街道上的對面，都足以影響一個購物商場的成敗。

發展這些物業所需要的專業知識依次為——工業大廈為最容易，而高端購物商場最講求專業知識和經驗。管理這些物業的難易度亦是相同的排序。由於此等原因，本人相信最適合香港發展商在內地發展的是高檔次零售物業的業務。畢竟，內地在這方面的專業知識貧乏。

有些人說內地的購物商場供過於求，惟這是單看表面和盲目參看數據的說法。只要細心觀察，你便會很快發現在每個城市中，最頂級的一兩座高端購物商場享有高端貨品零售份額的最大部分。因此，它們的租金遠比其他購物商場為高。所以關鍵是要成為任何城市中的兩座高端購物商場之一。這正是恒隆自1992年起奉行的策略。

本人過去亦有撰文提及在這方面的成功關鍵，就是本人稱之為高端零售物業的房地產基因，即地點、規模、設計和建築。簇擁這些便成功在望；忽視這些便幾乎注定失敗。

過去25年，慶幸恒隆一直恪守這一策略，並貫徹執行。或許有同樣甚至更佳的方法，惟我們至今仍未發現。與恒隆類同的香港地產企業都必須尋找屬於自己的方向。無論如何，恒隆已確立前路。我們相信，只要妥善執行策略，我們將能持續為股東創造更高價值。

一個合理的問題是：香港在2004年後從沙土中恢復元氣，我們有否錯失建造住宅物業的機會？某程度上是有的，因為我們當時正全力建蓋內地的商業物業組合。其時香港的地價並不便宜，回報率可以接受但不算可觀。而且，當中涉及的風險亦令我們認為這不太吸引。

另一個可能性就是進軍內地住宅物業市場，正如某些香港發展商的取向。但內地的風險回報情況可能不及香港的可觀，我們亦擔心貪污問題。此外，與那麼多當地的巨頭較勁，看似雄心萬丈但其實是近乎愚昧之舉。

與1980和1990年代的香港情況相若，除非土地投標者已預計將來的樓價會比購地時高出很多，否則他不會獲利。政府拍賣土地屢屢創出價格新高。假如投標失敗，你會不開心；但假如成功，你真的要開始擔心。有一位內地發展商曾經對我說，如果他沒有在瘋狂的高價下購置土地，他的業務會因為沒有原材料而立刻結束；但如果他現在購地，業務可能會晚一點結束。選擇很明顯：閉起雙眼，全身跳進去！





另一方面，我們在內地的策略應該儘早執行。假如市內的最佳商業用地被其他發展商投得，我們幾乎不能在當地找到同樣優質的土地，甚至會被迫放棄在那個城市發展。因此，早人一步加入市場是關鍵。也就是說，我們並不後悔自2004年起投入發展內地的項目。

在總結這部分之前，讓本人概括我們過去數年的業務表現。把握香港樓房價格於2016年最後一季的升幅，我們售出大量已建成的住宅單位，獲得非常可觀的利潤。我們亦開始出售藍塘道的半獨立式豪華大宅，價格令人滿意。

我們在香港的租賃物業表現可以接受，收入增加5%。內地物業組合的收益以當地貨幣計算增長2%。但由於人民幣貶值6.1%，因而令我們錄得4%跌幅。內地的物業重估虧損抵銷了香港的部分收益。類似2015年的情況，由於人民幣下跌，我們面對嚴重的換算匯兌虧損。

總括而言，股東應佔基本純利上升40%，每股基本盈利亦相應增加。倘扣除物業重估虧損，股東應佔純利上升16%，每股盈利上升15%。

前景

我們現需努力實踐過往行之有效的業務策略，這亦是過去數年我們致力重整管理層的原因。我們現已脫胎換骨。你們的管理層深信，如果業務策略能妥善執行，風險就會減低，同時能獲取豐厚的潛在回報。

集團在首30年（1960至1990年）奠定了堅實的基礎；在往後的25年（1991至2015年），我們重整了業務方向，在內地站穩陣腳；現在第三代領導層要把業務策略充分落實，從而獲取財政收益。在董事局，尤其是幾位服務多年的獨立非執行董事的直接監督下，我們的繼任安排進展順利，這是一項持續進行的工作，沒有確切的期限。儘管如此，關鍵要素經已就緒。

恒隆擁有逾56年歷史，卻先後只有四位董事總經理，第一位是陳曾燾先生，他協助集團創辦人兼前董事長陳曾熙先生管理集團業務。陳曾熙先生於1986年與世長辭後，陳曾燾先生接任為董事長，而當時的執行董事殷尚賢先生則擔任董事總經理。本人於1991年1月擔任董事長一職，殷先生旋即成為副董事長。當時的財務董事袁偉良先生則獲擢升為董事總經理，直至2010年退休。然後陳南祿先生加盟集團繼任袁先生。

從歷史所見，本公司的領導層非常穩定。他們主要因年事已高或健康狀況而引退。陳南祿先生在本公司的歷史上是一個關鍵人物，他帶領公司致力擴充並強化我們的管理團隊。過去數年，我們在內地落成了180萬平方米的世界級商業項目，因此有需要擴充管理團隊。由於我們長期持有這些物業，故物業管理團隊成為公司持續成功的關鍵。

數據可說明一切。自2010年起，我們的員工數目上升了差不多一倍。內地租金收入由港幣25億元增至逾港幣44億元；香港則分別為港幣29億元及港幣39億元。這意味着本集團的持續性收入總額，在七年間從港幣54億元增至逾港幣83億元，溢利增幅亦非常強勁。

未來數年，本人預期租金收入會進一步增長，這主要來自內地的兩方面：源自租金調升及節省開支的內部增長，以及新落成的商業項目。除了新增的項目外，後者的進展頗為穩定。至於內部增幅，很大程度將視乎中國整體經濟復甦情況，特別是零售表現。其中奢侈品的銷售表現對我們尤其重要。

六個月前，本人對此表示樂觀，特別是對奢侈品的業務表現而言。今天，本人對前景更稍稍多加冀盼。經濟復甦雖不會突如其來，但應該可以持續。

我們的股東或者會關注全球地緣政治和地緣經濟情況，以及其對中國的影響。本人懇請閣下細閱同為今天刊登、我們的附屬公司恒隆地產的致股東函。本人在那函件花了不少時間分析政經局勢。簡而言之，本人並不過分擔憂中美關係，這或可說是世上最重要的雙邊關係。如本人推論正確，則中國經濟將可在相對和平的環境下繼續發展。事實上，所有分析皆指中國消費力上升，這對我們的業務有利。

為了準備集團未來的工作，並顧及管理層的傳承，董事局已邀請現年34歲的陳文博先生出任執行董事一職。本人26年前成為董事長前，亦曾擔任此職。文博在香港長大，直至完成高中課程，其後於美國南加州大學接受高等教育。他在紐約市一間非牟利機構短暫工作過後，於北京大學修讀中國語文，及後在上海加入核數及顧問公司畢馬威會計師事務所，後來轉至上海的滙豐銀行任職，2010年加盟恒隆集團上海分部。2012年調至香港總部，自此跟隨陳南祿先生工作。文博亦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。



文博修讀大學本科時，已對商業產生興趣。畢業後的12年亦讓他累積所需工作經驗，為投身商界作好準備。他具備卓越的策略思維，並善於營運管理。他為人明智，善於業務決策，加上出色的人際關係，成為其最大優勢。

理想情況下，應該尚有數位新增執行董事，而文博只是第一位。無論如何，董事局應以非執行董事為主，尤其是獨立非執行董事。本人深信英式董事局架構普遍較美式優勝。我們一直遵循的管理模式基本上是以英式為藍本，但借鏡了部分美式元素，我們亦會繼續遵循這個模式。就讓本人在此簡單闡釋。

一般美國上市公司，其董事局主席是執行董事，且通常兼任行政總裁。財務總監則可能但未必一定出任董事局成員。因此，一個有15位成員的董事局當中，通常有13或14位為非執行董事，或稱為「外部董事」。如有一或兩位執行董事存心欺騙董事局，這是相對容易的事。本人熟悉的安然（Enron）事件，正正是一個例子。

在一個英式董事局，假如同樣由15位成員組成，通常有9至10位非執行董事及5至6位執行董事。人數較多的前者與高級行政人員的溝通機會遠較美國模式為多。畢竟在法律上，兩者均有平等的個人權利，在董事局享有一董事一票投票權，就像同事般平起平坐。這種架構讓非執行董事對公司有更深入透徹的了解，使他們能更有效監管公司及制定業務策略。

同樣重要的是，5至6位的執行董事更難以串通和欺騙非執行董事，類似「安然」事件的悲劇自然較少機會發生。因此，英國模式較為優勝，可有效避免美國模式的一些嚴重弊病。

英國企業的董事局主席多為非執行董事，這一點跟美國的不同。至於主席會花多少時間處理公司事務則因個別公司而異。據本人所知，通常介乎每周兩至四整天之間。無論如何，非執行董事主席和行政總裁之間的合作無間成為管理關鍵。否則，業務將受影響。這與美國模式一人同時擔任兩個職位不同，也許美國人的思維較不能接受權力分享。

值得一提的是，按本人經驗所見，英式董事局決策主要由非執行董事決定。原因很簡單：大部分提呈董事局的建議都來自管理層，因此在很多情況下，執行董事事前已有共識。餘下的工作只是由外部董事決定支持或反對建議。

然而，董事局管治架構也有一個混合模式，或許更適合一眾例如由創辦人家族為多數或控股股東的亞洲企業。直至不久以前，部分英國公司如上海匯豐銀行集團便奉行這個模式。換言之，除了主席為執行董事外，其餘均循上述的英式架構，這亦正是我們遵循的模式。

本人在很多場合已論述或談及上市公司由一個主要股東控股的可行性甚或可取之處。只要外在監管條例的規管與執行嚴謹如香港，公司有控股股東是極為理想的。集團家族通常會考慮業務的長遠發展，為股東創造可持續收益。最近西方國家很多見識豐富的機構投資者對於公司及機構投資者只側重短期利益非常關注。

亞洲公司的董事局通常有一位控股股東（但這也非亞洲獨有的），可有效處理這個問題。我們當然不可以在沒有主要股東的公司強加一個，但若一間公司已經有一個主要股東，是不應強行改變的。良好管治不是西方獨有的，正如差劣管治也不是亞洲專利的，只要外在監管條例的規管嚴謹便可。

以家族股東為主的公司而言，一位家族成員出任董事局主席無可厚非。畢竟，公司業務的盈虧對他們影響最大。如此人具備公司的行政管理經驗，更能勝任主席一職。

作為公司的首領，主席的職責大多專注業務策略，並與董事局溝通，公司日常管理事務則交由行政總裁處理。不論主席或行政總裁均可為面向公眾的人物。日常營運決策由行政總裁主理，當涉及一些不需提呈董事局的重要事項，兩人會共同商議決定，而主席擁有最終決定權。

為了運作暢順，兩位最高級行政人員必須互相尊重。主席須保持開明態度，讓行政總裁有更多空間管理公司。若然主席無意下放一定權力，為何要重金禮聘行政總裁呢？又有哪位有能之士願意在只有責任但無權力的情況下擔當行政總裁？公司倒不如將主席和行政總裁兩個職位合而為一。





恒隆沿用這套管理模式半個世紀，而且行之有效，本人看不到改變的理由。西方國家，尤其美國，傾向主張一體通用的單一管理模式。適合我的東西必然也會適合你，諷刺的是，如美國這樣一個領導多元世界的國家，卻鮮有尊重或懷有胸襟去尊重彼此差異，包括文化差異。同時，很多西方模式正陸續浮現嚴重的弱點。

投資界應允許各種實驗模式，只要其符合良好管治的基本要求，如保障少數股東利益和保持透明度。事實上在過去數十年，恒隆地產多次獲投資界評選為行內最佳企業管治公司，足證我們的管理模式奏效。

在總結之前，讓本人言歸廣為股東迫切關注的議題：我們的市況。雖然中國內地經濟正在改善，但本人認為經濟尚未完全走出困局。個人消費或會在未來數月進一步改善，若然屬實，我們也樂見此象。不論外在環境如何，本人預期我們在上海以外的零售物業在營運效率方面會不斷提升。毫無疑問，這種優勢假以時日將可轉化為更高的租金收入。

我們兩座位於上海的購物商場的表現可能有所不同。上海的恒隆廣場主打奢侈品市場，業務表現持續良好。而上海的港匯恒隆廣場的業務可能稍為放緩，這全因其剛剛展開的資產優化計劃所致。近30%的空間將暫停營運，而剩餘空間的租金增幅亦不能補償短暫的租金損失。但長遠而言，資產優化計劃是必須的，我們將全力以赴，把負面影響減至最低。

內地辦公樓方面，我們在上海以外的辦公樓將繼續以合理租金出租。這有助下層的購物商場增加客流。

我們的建築團隊將繼續十分忙碌。昆明的恒隆廣場及武漢的恒隆廣場同處於建築上蓋工程階段。這兩項工程均稍有延誤，我們會盡力趕上進度。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓，以及瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓頂層的酒店改建工程將會按計劃進行。我們亦正與無錫政府商討有關轉移無錫的恒隆廣場毗鄰地塊的事宜。該地塊正是我們購置無錫的恒隆廣場土地後不久購置的。

我們將繼續增加內地的土地儲備，能否成事縱難以預計，但我們持樂觀態度。我們會一如既往，集中發掘經濟蓬勃的二線城市。

香港的經濟將平穩度過。可是，地價被內地企業大幅推高，使我們於可見將來的購置土地計劃徹底受挫。

本人未見本港零售銷情有回升跡象。我們只望能維持近年的租金增長率，坦白說這是一項挑戰。

幸運的話，我們將多出售數間藍塘道的半獨立式豪華大宅。正如市場所知，我們只會在價格具吸引力時才放售。我們餘下的物業組合或有望於本年售罄，預期所得溢利將再次令人滿意。

溢利總額會否超越去年，要視乎物業的銷售數量。去年12月「售出」但於本年1月才簽訂買賣合約的浪澄灣單位的交易，只會在今個年度入賬。

長遠而言，我們仍要依靠租金收入來增加我們的溢利。香港的物業組合業務穩定，而內地則會是業務增長來源。縱然增長需時，本人對業務前景大感振奮，前路將一片光明。

後記：傳統上，此篇半年一度的函件主要為股東及潛在股東而撰寫，但同時亦為集團員工而撰寫，尤其是今年的函件。他們熟悉集團歷史及其所在市場尤為重要。適當地閱讀歷史是洞悉未來的不二法門。本人亦衷心期盼，在回顧集團一路走過的高山低谷（有喜亦有悲）時，我們會時刻提醒自己必須堅守集團的價值及企業文化，使集團繼續繁榮昌盛。於所有硬性和軟性資產背後，我們是一個有靈魂的集團，為一切注入源源不絕的活力。

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

- 30** 業務概覽
- 32** 內地物業租賃
- 46** 香港物業租賃
- 58** 香港物業銷售及發展
- 60** 展望
- 61** 內地業務發展
- 64** 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



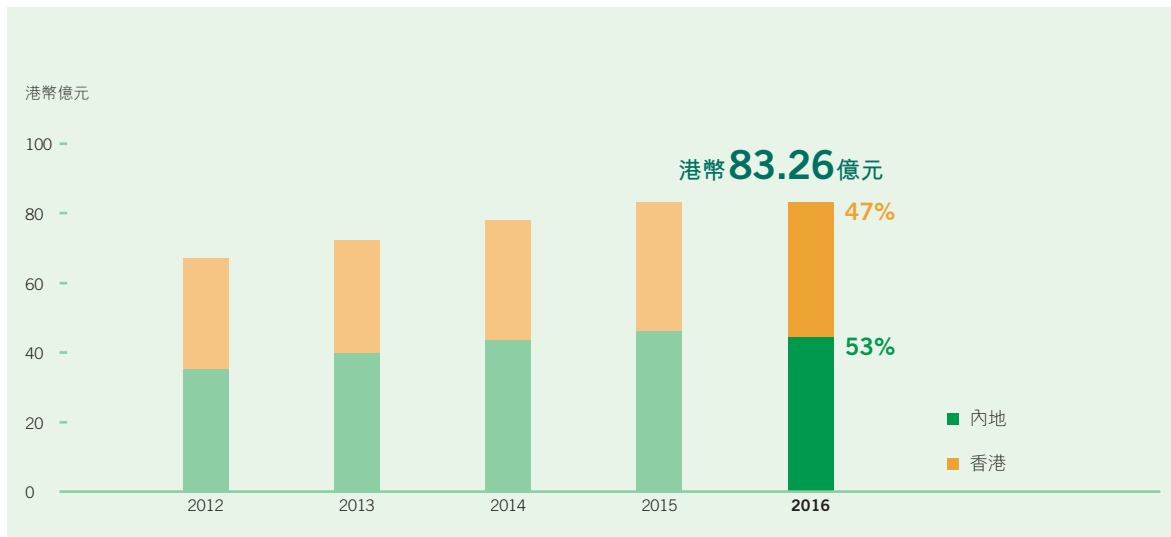
業務回顧

業務概覽

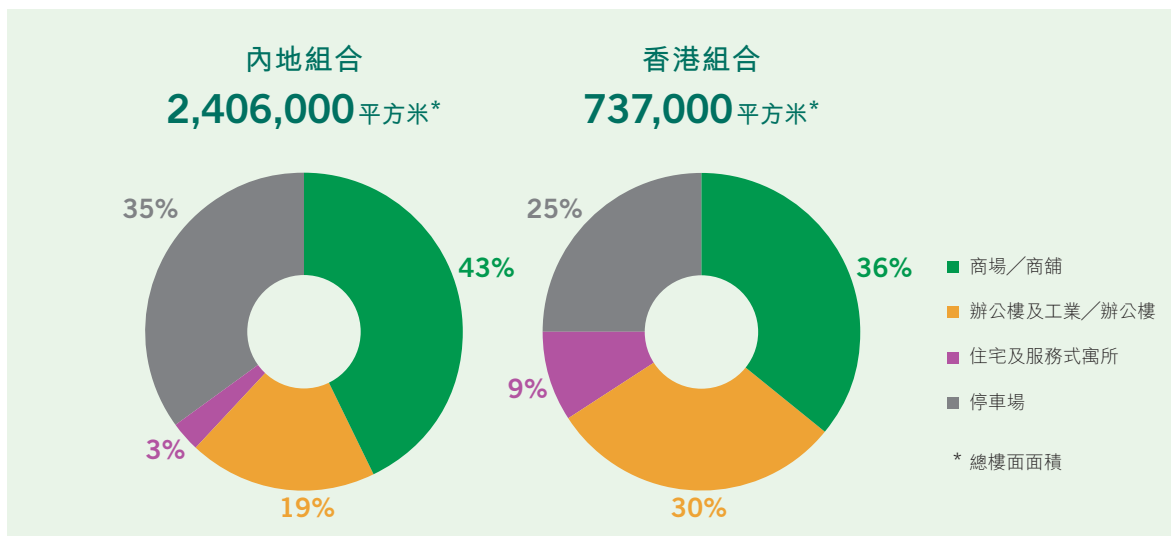
儘管面對市場挑戰，我們在香港和內地的物業租賃核心業務表現堅穩，持續為股帶來穩健的業務增長。

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



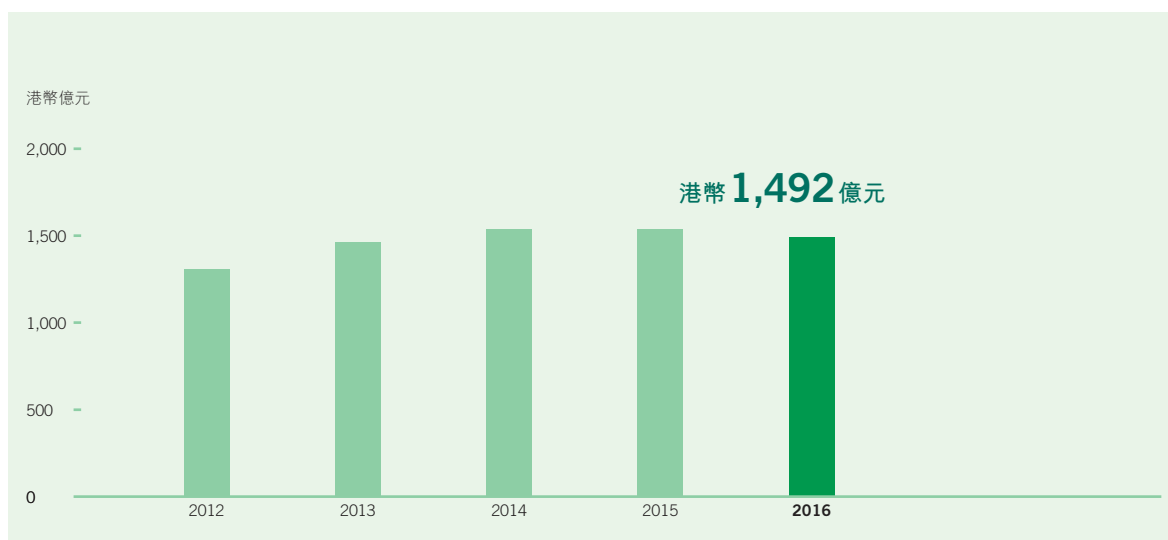
投資物業面積



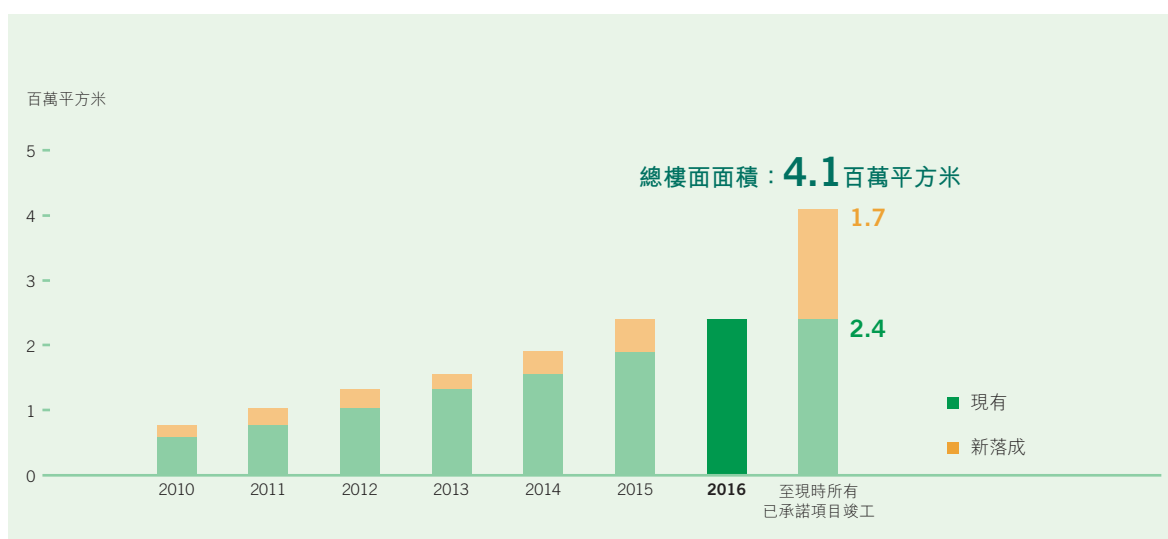
截至2016年12月31日止年度，香港及內地物業租賃業務表現平穩，總收入達港幣83.26億元，倘撇除2016年人民幣貶值6%的影響，則上升3%。香港物業組合的租金收入錄得5%的增長，主要受惠於資產優化工程及重整租戶組合帶來的裨益。內地的投資物業佔集團總租金收入的比率為53%，以人民幣計值上升2%，主要由大連新落成的購物商場及瀋陽新辦公樓的租金收入所貢獻。

集團總營業溢利持平，達港幣61.29億元。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

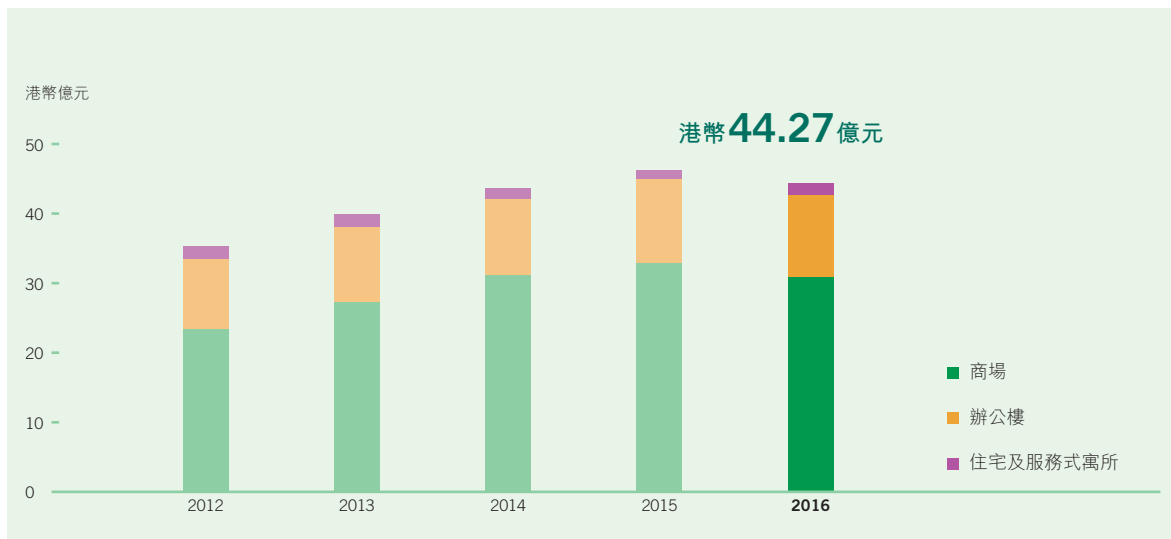
內地物業租賃

內地租賃物業組合的整體收入上升2%至人民幣37.85億元，主要由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所帶動。整體邊際利潤率為64%。

內地八個購物商場組合於2016年的租金收入按年保持平穩，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上升5%至人民幣10.15億元，主要受惠於無錫及瀋陽新落成的辦公樓的租金收入增長。

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	1,187	1,203	78%	77%
住宅及服務式寓所	161	135	92%	81%
總計	4,427	4,625	82%	79%



在採用不同的市場策略後，上海的港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所的租金收入增長26%至人民幣1.37億元。2016年年底的租出率上升11個基點至92%。

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。

在經濟不景氣的环境下，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

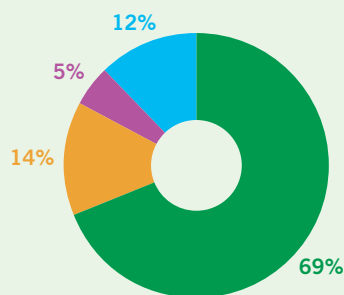
恒隆廣場·上海



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）

- 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	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

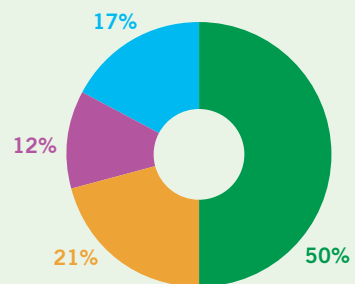


坐落上海徐家匯商業中心區域，港匯恒隆廣場包括購物商場、辦公樓、住宅及服務式寓所。憑着獨特且時尚的造型，港匯恒隆廣場突圍而出，成為上海市的地標性建築之一。

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。

港匯恒隆廣場的辦公樓吸納大批中外知名企業成為租戶。港匯恒隆廣場服務式寓所由三棟建築組成，共有629個單位可供出租。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



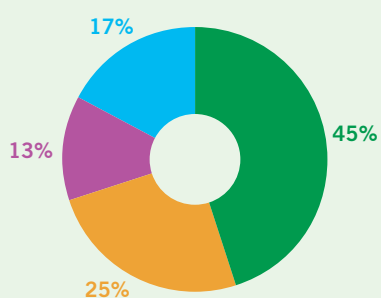
總樓面面積 (平方米)	商舖	120,188
	辦公樓	67,200
	住宅及 服務式寓所	83,200
	車位數目	835
租出率 (於年底)	商舖	96%
	辦公樓	89%
	住宅及 服務式寓所	92%
	購物商場租戶數目	356

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

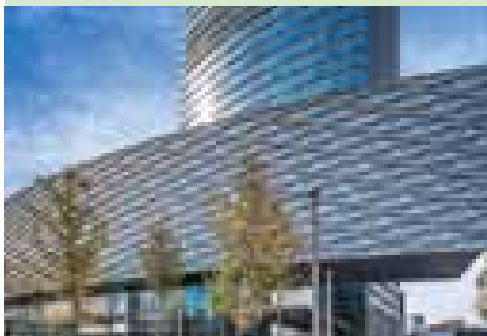
93%

不適用

不適用

213

市府恒隆廣場·瀋陽

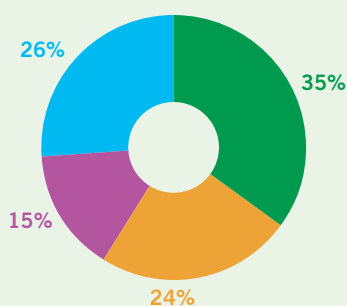


市府恒隆廣場坐落貫通瀋陽市中心，有「金廊」之稱的青年大街。項目置身於瀋陽市地標之交匯點，盡享黃金地利。

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





業務回顧

內地物業租賃

物業簡介

恒隆廣場·濟南

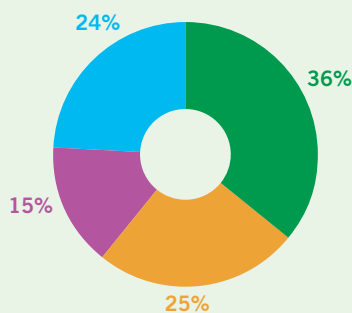


位於濟南市「金街」泉城路，濟南的恒隆廣場引入多個首次進駐濟南的國際時尚品牌。這個設有戲院、超市和咖啡館的購物商場，已成為濟南市民愛遊樂聚之地。

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

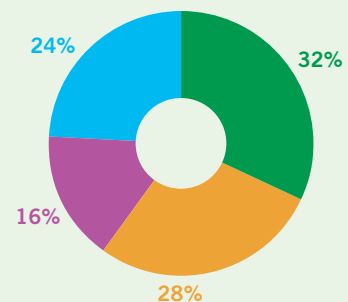


坐落於無錫市之商業中心梁溪區人民中路，無錫的恒隆廣場（一期）目前是一座包括購物商場及甲級辦公樓的商業綜合項目。

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）



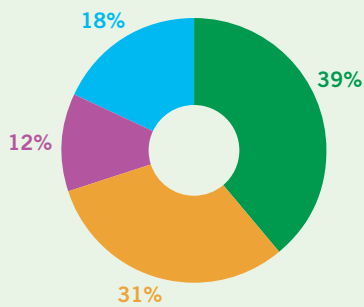
總樓面面積 (平方米)	商舖	104,906
	辦公樓	85,438
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		1,292
租出率 (於年底)	商舖	80%
	辦公樓	65%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		167

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）



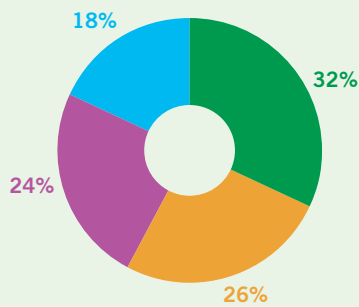
152,831
不適用
不適用
800
82%
不適用
不適用
261

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 —— 購物商場

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。



港匯恒隆廣場的推廣活動引來各大媒體採訪及顧客支持

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·上海 —— 辦公樓

雖然今年港匯恒隆廣場辦公樓有43%的租賃面積租約到期，另有8%因租戶重整業務或經營失利而終止租約，惟現有的知名租戶包括優衣庫 (Uniqlo)、BBDO、West Rock 及妮維雅 (NIVEA) 皆於年內擴充及優化其辦公室面積，加上高級品牌 SAS、Qantas 及 Verystar 進駐開業，辦公樓因而維持平均93%的租出率。趁着市道疲弱，辦公樓於2016年10月開展資產優化工程，並計劃在2018年中分階段完成，而大堂的優化項目則預計於2017年年中竣工。我們相信當市道復甦後，港匯恒隆廣場辦公樓將會成為租戶的必然之選。



港匯恒隆廣場·上海 —— 服務式寓所

雖然面對跨國企業持續削減海外派駐人員職位及房屋津貼，高級住宅需求減少，但港匯恒隆廣場服務式寓所仍錄得26%的收入增長。憑藉有效的租賃策略，我們成功吸引當地企業家租住，並未因需求下跌而受影響。我們將於2017年繼續優化各項設施，並實行靈活變通的長短線租賃策略，通過較高租金的短期租約，提升租賃邊際利率。

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





香港物業租賃

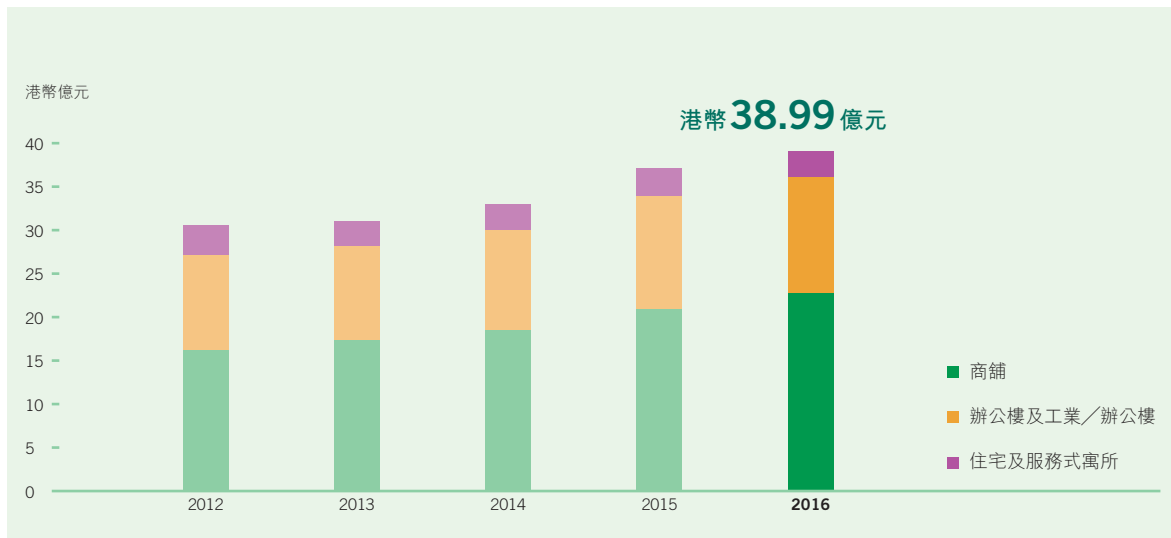
雖然香港經濟增長放緩及零售銷售額下跌，香港租賃物業組合的表現穩健，租金收入及營業溢利分別上升5%及7%，達至港幣38.99億元及港幣33.15億元。整體租賃邊際利潤率為85%。

香港的商舖組合因完成多項資產優化工程而持續受惠，租金收入錄得9%的增長至港幣22.75億元。2016年年底整體租出率為96%。

香港辦公樓組合的租金收入錄得3%的增長至港幣13.36億元，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
港島		
中環	51	51
銅鑼灣及灣仔	92	92
康怡及鰂魚涌	135	135
山頂及半山區	46	46
港島南區	12	12
九龍		
旺角	140	140
尖沙咀及西九龍	86	86
牛頭角	78	78
長沙灣、葵涌、荃灣及屯門	97	97
總計	737	737

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	2,275	2,092	96%	98%
辦公樓及工業／辦公樓	1,336	1,299	92%	95%
住宅及服務式寓所	288	314	76%	75%
總計	3,899	3,705	91%	94%

* 包括停車場之樓面面積





主要物業簡介

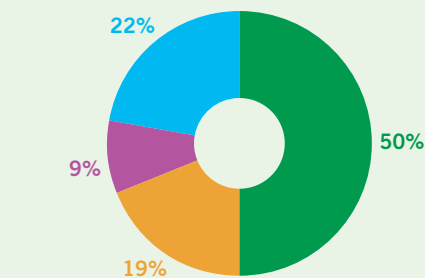
FASHION WALK

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）



- 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	31,072
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	7,935
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%
購物商場租戶數目		79

恒隆中心

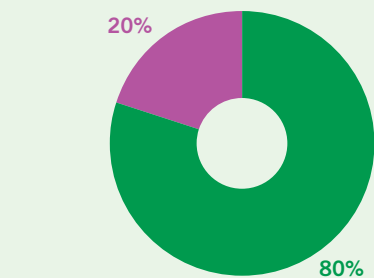
銅鑼灣



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）



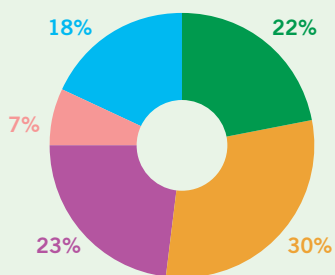
總樓面面積 (平方米)	商舖	8,777
	辦公樓	22,131
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		126
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	91%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		3

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。

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

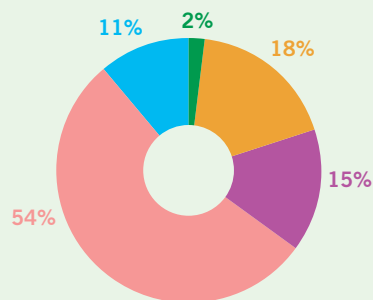
41

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）



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



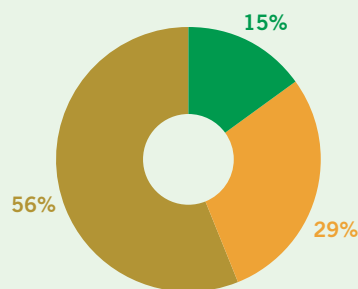
渣打銀行大廈是恒隆地產總部的所在地，也是中環商業區的甲級辦公樓。渣打銀行在此開設其香港首間數碼分行，高檔時裝品牌愛斯卡達及高級中式食肆卅二公館亦在此開業。

雅蘭中心 旺角

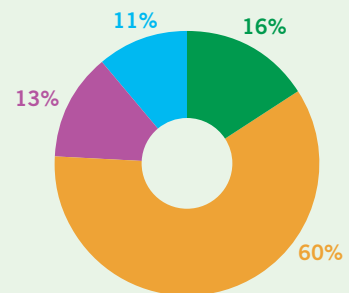


雅蘭中心坐落繁華的彌敦道，鄰近港鐵旺角站，包括兩座辦公樓及一座購物中心，提供優質設施。雅蘭中心除了匯聚國際鐘錶珠寶品牌，更有多間以本地顧客及旅客為消費對象的時尚品牌店及食肆，以及美容及醫務中心。

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

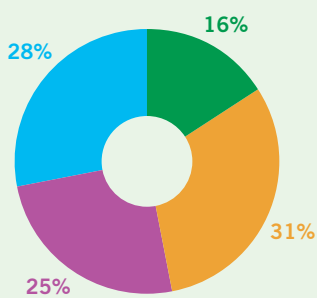
總樓面面積 (平方米)	商舖	20,905
	辦公樓	31,251
	住宅及 服務式寓所	不適用
車位數目		40
租出率 (於年底)	商舖	69%
	辦公樓	90%
	住宅及 服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		26

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

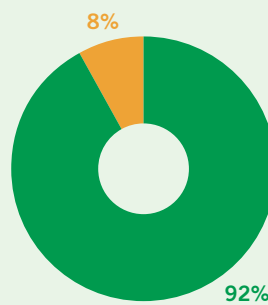
252

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若干事件如英國公投脫離歐盟、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。這些事件的長期影響實屬未知之數。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。

我們在香港的零售租賃物業相對地較不受到高端消費品銷情的影響，因此預期這業務範疇於2017年仍可錄得溫和增幅。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。

我們在上海的物業透過不斷提升租戶組合及定位，鞏固其市場地位。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，出現更多商舖倒閉及延期開業的情況。於2016，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租金收入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)	集團所持 權益百分比	施工階段	預計落成年份	
內地							
瀋陽							
市府恒隆廣場	青年大街·瀋河區	92,065	M/H/O/S	574,577	55.1%	酒店 內裝工程	2018起
無錫							
恒隆廣場(一期)	人民中路·梁溪區	37,324	O	52,261	55.1%	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	55.1%	計劃中	
昆明							
恒隆廣場	東風東路·盤龍區	56,043	M/O/S	432,388	55.1%	地基工程	2018起
武漢							
恒隆廣場	京漢大道·礄口區	82,334	M/O/S	459,500	55.1%	地基工程	2019起

M：商場

H：酒店

O：辦公樓

S：服務式寓所

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)	集團所持 權益百分比	待售住宅 單位數目	待售車位數目
香港						
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，內地段 5747號	7,850	7,633	55.1%	16	32
君臨天下	柯士甸道西1號，九龍內地段 11080號	13,386	210	55.1%	1	3
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段 11152號	20,200	19,831	55.1%	236	–
君逸山	迦密村街9號，九龍內地段 11122號	1,421	–	55.1%	–	12





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		
香港						
中環						
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
銅鑼灣及灣仔						
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
康怡 (鰂魚涌)						
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	—
山頂及半山區						
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
港島南區						
濱景園	南灣道9號，市郊地段994號	2072	—	—	9,212	89
旺角						
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
尖沙咀及西九龍						
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

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		
香港						
牛頭角						
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
長沙灣、葵涌及荃灣						
荔枝角道822號	荔枝角道822號，新九龍內地段5568號	2047	–	9,004	–	73
永康街9號	永康街9號，新九龍內地段6229號	2047	–	35,223	–	95
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
灣景花園	荃灣青山道633號，荃灣市地段329號	2047	4,959	–	–	52
屯門						
大興花園	屯門震寰路11號及河興街10號A，屯門市地段312號	2047	10,970	–	–	387
聯昌中心	屯門業旺路8號，丈量約分131號地段1169號	2047	–	7,856	–	37
內地						
上海						
港匯花園第一期及第二期	華山路2118號，徐匯區	2063	–	–	64,900	–
港匯恒隆廣場	虹橋路1號，徐匯區	2043	120,188	67,200	18,300	835
恒隆廣場	南京西路1266號，靜安區	2044	53,700	159,555	–	804
瀋陽						
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
濟南						
恒隆廣場	泉城路188號，歷下區	2059	171,074	–	–	789
無錫						
恒隆廣場(一期)	人民中路139號，梁溪區	2059	104,906	85,438	–	1,292
天津						
恒隆廣場	興安路166號，和平區	2061	152,831	–	–	800
大連						
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。







財務回顧

綜合業績

截至2016年12月31日止年度，恒隆集團有限公司及其附屬公司（統稱「恒隆集團」）的總收入增長43%至港幣136.48億元，主要由物業銷售上升所帶動。受惠於年內售出較多住宅單位，物業銷售收入躍升344%至港幣53.22億元。物業租賃的租金收入持平，達港幣83.26億元，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%。集團的總營業溢利上升34%至港幣93.38億元。

股東應佔基本純利增長40%至港幣37.72億元。計入投資物業重估減值後，股東應佔純利增長16%至港幣37.13億元，每股盈利亦相應增長至港幣2.73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	8,326	8,330	-	6,129	6,110	-
內地	4,427	4,625	-4%	2,814	3,005	-6%
香港	3,899	3,705	5%	3,315	3,105	7%
物業銷售	5,322	1,198	344%	3,209	845	280%
總計	13,648	9,528	43%	9,338	6,955	34%

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。零售銷售額仍然疲弱，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。於現時下行周期，我們持續提升設施及服務標準，以豐富顧客的購物體驗和增加對商場的忠誠度。

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，香港及內地物業租賃業務表現平穩，總收入達港幣83.26億元，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。內地的投資物業佔集團總租金收入的比率為53%，以人民幣計值上升2%，主要由大連新落成的購物商場及瀋陽新辦公樓的租金收入所貢獻。

集團總營業溢利持平，達港幣61.29億元。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2%至人民幣37.85億元，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長帶動。營業溢利持平於人民幣24.05億元，租賃邊際利潤率下降1個基點至64%，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	1,343	1,307	3%	96%	89%
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
總計	3,785	3,715	2%		
總計等值港幣(百萬元)	4,427	4,625	-4%		

* 於2016年9月9日隆重開業。



購物商場

內地八個購物商場組合於2016年的租金收入按年保持平穩，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。

上海的恒隆廣場開業至今已15年，集團於2016年對此商場進行資產優化。此優化計劃經精心籌劃，在經濟周期下行期間進行，將對租金收入的影響減至最低。於商場優化工程期間，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。全新的地庫於年底已大致租出，並將於2017年年初重新開業。由於關閉部分商場面積以進行資產優化工程，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。倘不包括優化工程的影響，商場的租金收入同比上升6%。2016年年底，上海的恒隆廣場租出率為93%。

受惠於租金調升，集團在上海的另一個旗艦購物商場港匯恒隆廣場的租金收入錄得1%溫和增長至人民幣9.74億元。港匯恒隆廣場的購物商場已於2016年最後一季展開優化工程，商場約28%的可租賃面積將分階段在2017年關閉進行翻新。由於部分租戶因優化工程即將展開而以短期形式續約，亦有小部分租戶因而未有續約，因此上海的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%。雖然資產優化工程期間對租金收入會帶來短暫影響，但卻有助提升長遠的競爭力及盈利能力。

面對充滿挑戰的環境，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。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%。

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%。在優化租戶組合期間，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擁有較多高端租戶，在零售市道不景氣的情況下，這兩座購物商場均受到終止租約及租金下調的影響而受到較大的沖擊，以致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，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%。此商場提供獨特的購物體驗，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上升5%至人民幣10.15億元，主要受惠於無錫及瀋陽新落成的辦公樓的租金收入增長。

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。其辦公樓一座的優化工程已於年內大致完成。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。2016年年底，上海的恒隆廣場辦公樓的整體租出率因轉租期間的影響下滑3個基點至95%。

上海的港匯恒隆廣場辦公樓的租金收入減少2%至人民幣2.32億元。由於部分租約於年底屆滿，導致2016年年底的租出率下跌8個基點至89%。

縱使市場環境充滿挑戰，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表現不俗。我們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，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。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按年增長58%至人民幣1.56億元。

住宅及服務式寓所

在採用不同的市場策略後，上海的港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所的租金收入增長26%至人民幣1.37億元。2016年年底的租出率上升11個基點至92%。



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表現穩健，租金收入及營業溢利分別上升5%及7%，達至港幣38.99億元及港幣33.15億元。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	2,275	2,092	9%	96%
辦公樓及工業／辦公樓	1,336	1,299	3%	92%
住宅及服務式寓所	288	314	-8%	76%
總計	3,899	3,705	5%	

商舖

香港的商舖組合因完成多項資產優化工程而持續受惠，租金收入錄得9%的增長至港幣22.75億元。2016年年底整體租出率為96%。

銅鑼灣商舖組合的租金收入按年上升12%。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在香港的旗艦店於2016年6月開業，進一步提升Fashion Walk食街的人氣。自2013年起展開資產優化計劃，Fashion Walk已展現全新面貌，一系列引人入勝的時裝、餐飲及生活時尚品牌匯聚一堂。

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表現受到影響，該類租戶的銷售額平均下跌約27%。相反，雅蘭中心的餐飲租戶在目前市道下表現穩健，其銷售額按年上升16%。

面對充滿挑戰的環境，集團旗下兩個地區購物商場，位於香港東區的康怡廣場及九龍東的淘大商場的表現穩健。我們於年內投放更多資源優化這兩個商場的租戶分區及組合。受惠於租金調升，康怡廣場的租金收入增加6%。其主要租戶AEON STYLE於2016年第二季完成大型改裝工程，並於7月重新開業。優化租戶組合帶動淘大商場的租金收入上升5%。

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。年底的整體租出率為87%。

我們將繼續按計劃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3%的增長至港幣13.36億元，主要由租金調升所帶動。辦公樓組合的整體租出率減少3個基點至92%，主要由於最近部分租約到期和轉租期間的影響。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%。

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344%至港幣53.22億元。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）。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%。



於2016年12月31日，可供銷售的住宅物業的賬面總值為港幣23.74億元，包括16間藍塘道23-39半獨立式大宅、236個浪澄灣住宅單位及一個君臨天下複式單位。

物業重估

於2016年12月31日，我們的投資物業的價值由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。這些物業於2016年年底的總值為港幣1,330.05億元，香港和內地物業組合的估值分別為港幣604.83億元及港幣725.22億元。

2016年的整體重估減值為港幣2.54億元，2015年則錄得重估收益港幣6.76億元。內地物業組合錄得重估減值港幣7.98億元，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5.44億元，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。鑑於集團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

於2016年12月31日，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。第二座辦公樓總樓面面積達56,000平方米，將建於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，將其打造其成為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，恒隆集團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，恒隆集團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

恒隆集團集中管理財務資源及相關風險，銳意保持適當的流動性和充足財務資源，以滿足未來的資金需求。我們亦已建立了多元化的融資渠道。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

恒隆集團持續謹慎地監察現金流量狀況和資本性開支，以確保集團擁有高度的靈活性和流動性以滿足營運和增長機遇的資金需求。我們藉着持有充足的現金和備用銀行承諾信貸，以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，恒隆集團的現金及銀行存款結餘總額為港幣245.24億元（2015年12月31日：港幣314.82億元）。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	21,563	87.9%	30,164	95.8%
港幣	2,950	12.0%	1,306	4.2%
美元	11	0.1%	12	-
現金及銀行存款結餘總額	24,524	100%	31,482	100%



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130.52億元及港幣105.23億元。

債務管理

恒隆集團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，恒隆集團的債項總額為港幣311.19億元，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	8,145	26.2%	13,695	36.7%
人民幣浮息銀行貸款	10,345	33.2%	11,031	29.5%
固定利率債券	12,629	40.6%	12,604	33.8%
以美元計值	7,756	24.9%	7,751	20.8%
以港幣計值	4,873	15.7%	4,853	13.0%
債項總額	31,119	100%	37,330	100%

於結算日，整體債項組合的加權平均償還期為3.7年（2015年12月31日：3.6年）。債項組合的償還期合適地分布，約83%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	1.8%	6,640	17.8%
1年後但2年內	4,844	15.6%	2,062	5.5%
2年後但5年內	17,154	55.1%	14,567	39.0%
5年後	8,553	27.5%	14,061	37.7%
債項總額	31,119	100%	37,330	100%

負債率及利息保障倍數

於2016年12月31日，恒隆集團的淨債項為港幣65.95億元（2015年12月31日：港幣58.48億元）。淨債項股權比率為4.8%（2015年12月31日：4.2%）。債項股權比率為22.5%（2015年12月31日：26.6%）。

年內平均借貸利率為4.0%（2015年：4.0%），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3.7%（2015年：3.7%）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14.25億元（2015年：港幣15.91億元）。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後，計入損益表的財務費用為港幣12.02億元（2015年：港幣11.47億元）。

截至2016年12月31日止年度，利息收入為港幣8.09億元（2015年：港幣11.42億元）。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3.93億元（2015年：港幣5百萬元）。

2016年的償債能力（即利息保障倍數）為14倍（2015年：14倍）。

外匯管理

恒隆集團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，恒隆集團亦因兩次發行各5億美元債券而面對美元匯率風險。

如情況合適，恒隆集團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。恒隆集團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，恒隆集團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

恒隆集團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620億元。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49.17億元。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59.72億元（2015年：港幣61.44億元），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，恒隆集團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，恒隆集團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，恒隆集團的貨幣掉期合約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，恒隆集團的資產均無抵押予任何第三方。

或然負債

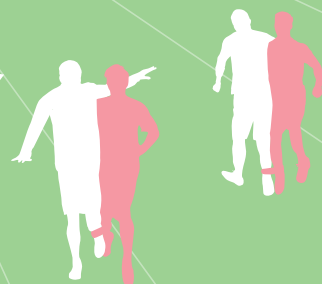
恒隆集團於2016年12月31日並無任何重大的或然負債。







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。

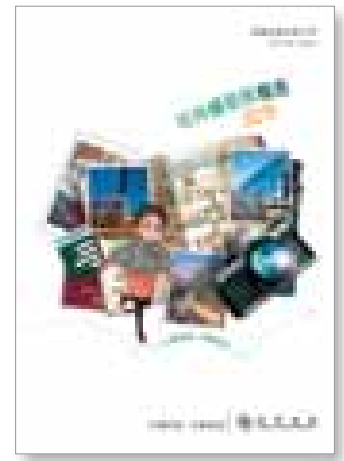
誠信與問責

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，我們要求承包商儘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。

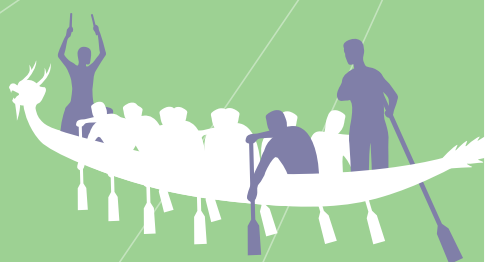
恒隆與香港中文大學數學科學研究所及數學系合辦兩年一度的盛事——第七屆恒隆數學獎，並頒發港幣100萬元獎學金予優勝隊伍，推動中學生在數學及科學方面的發展。此外，「恒隆一心」義工隊更與歷屆恒隆數學獎參加者及香港中文大學數學系學生合作推出「恒隆趣味數學班」，為來自低收入家庭的小學生提供六堂免費數學功課輔導，將活動推至更廣的層面。

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"> 在土地購置前制訂投資準則及風險承受能力 綜合當地市場資訊 進行適當的盡職調查，包括第三方專家審核 識別關鍵資源的限制，以進行適當的規劃 業務機遇的系統性分析 審慎理財守則及持續監察投資回報
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"> 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 密切監控項目進度，審核發展、規劃及施工進度等各方面 清晰全面的政策及程序，定期改進以收緊監控措施 管理層密切的監察，並定期向董事局提交全面的報告
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"> 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 監察嚴重違反或未遵守法規規定的影響（如有） 持續監察及評估法規改變所帶來的影響

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"> • 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 • 發展業務定位策略，並定期檢討各項目的租戶組合 • 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
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"> • 研究最新的相關科技發展及客戶需要 • 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 • 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
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"> • 確保物業及業務獲得適當的保險保障 • 為各重要部門建立業務持續計劃 • 危機管理訓練及演習 • 就危機管理計劃設計及實施情況的有效性進行測試



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	 內地項目數量及二線城市市場滲透率上升	<ul style="list-style-type: none"> • 就業務策略發展人才規劃，配合現有人力資源 • 定期檢討員工薪酬及福利的競爭力 • 為修讀認可專業課程的員工提供培訓或資助 • 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
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"> • 為主要管理層團隊成員制定更有系統的繼任機制 • 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
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"> • 承諾達致誠信及問責的最高標準 • 持續培訓員工，並互相交流，以培養誠信、無私和誠實的品德 • 有效的舉報機制及申訴系統


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"> • 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 • 維持相對保守的負債率
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"> • 持有適量的人民幣資源，以滿足本公司在內地的資本需求 • 監測外匯風險，定期進行敏感度分析 • 如有需要會調整貨幣對沖策略
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"> • 由財資團隊從企業層面管理現金和融資 • 與銀行及中介保持密切關係 • 管理存款及貸款的還款期組合，將再融資的風險減至最低 • 建立及保持多元化的債務融資渠道
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"> • 對準租戶仔細地作出信用評估 • 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 • 持有相關物業作為抵押，以保障物業銷售有關的應收款項 • 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 • 銀行存款只存放在財力雄厚及／或擁有高信貸評級的銀行

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



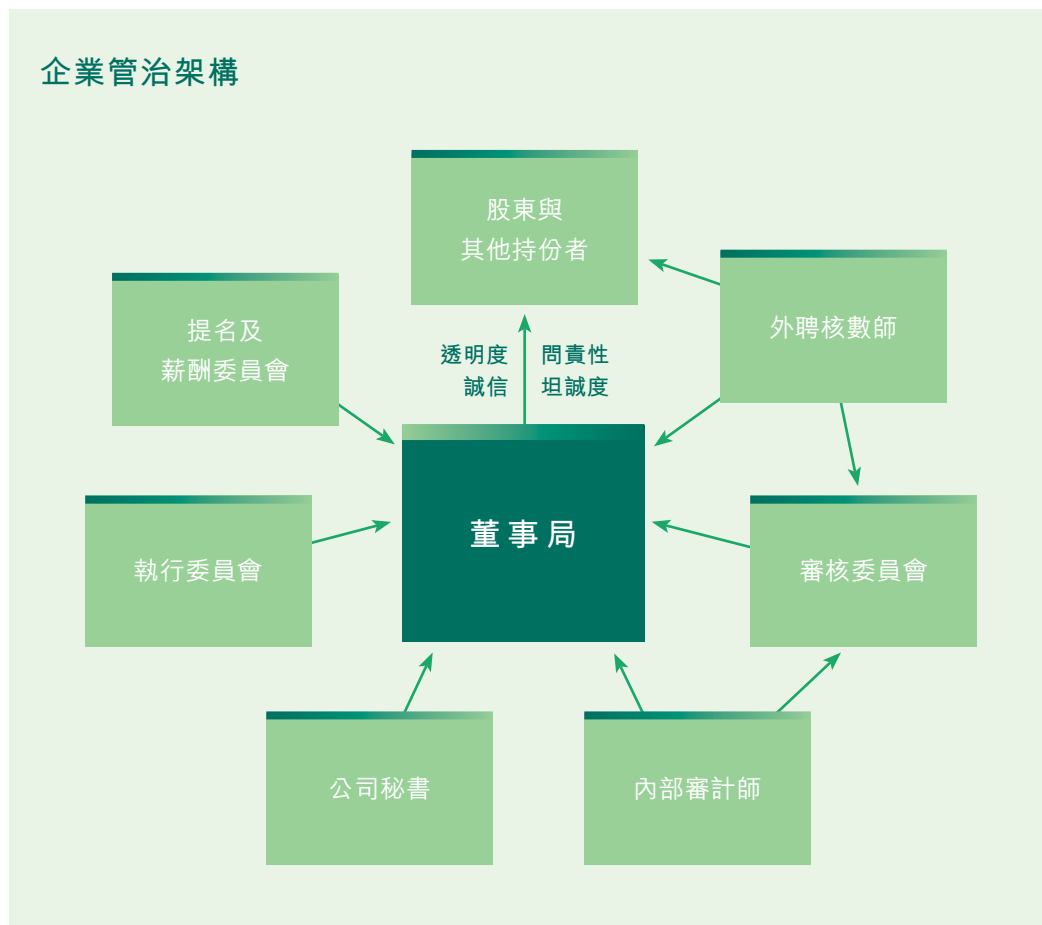


企業管治報告

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。
- 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。
- 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

董事局現有十一名成員：

- 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；
- 三名非執行董事，分別為陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生；及
- 四名獨立非執行董事，分別為葉錫安先生、徐立之教授、廖長江先生及廖柏偉教授。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。

陳啟宗先生為陳樂宗先生之胞兄、陳仰宗先生之親屬以及陳文博先生之父親。張家騏先生為晨興集團之僱員，晨興集團乃由陳啟宗先生及陳樂宗先生共同創辦，現由陳樂宗先生出任主席。

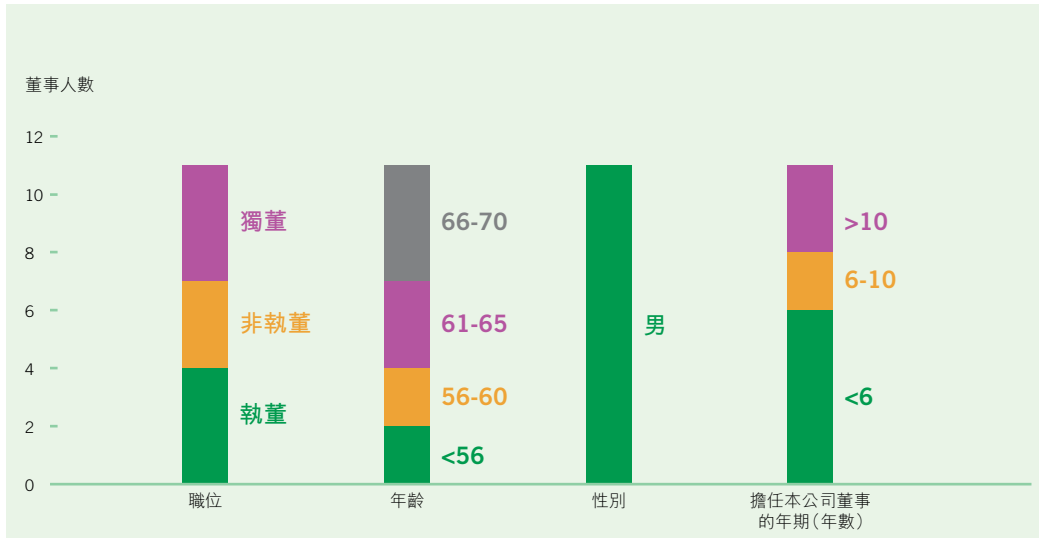
董事局成員多元化

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

非執董 —— 非執行董事

獨董 —— 獨立非執董

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120至第125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。

非執行董事（包括獨立非執行董事）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	
獨立非執行董事				
葉錫安	6 / 6	3 / 4	1 / 1	1 / 1
徐立之	5 / 6	4 / 4	不適用	1 / 1
廖長江	6 / 6	不適用	1 / 1	1 / 1
廖柏偉	6 / 6	4 / 4	1 / 1	1 / 1
非執行董事				
陳樂宗	4 / 6	不適用	不適用	0 / 1
張家騏	5 / 6	4 / 4	不適用	1 / 1
陳仰宗	6 / 6	不適用	不適用	1 / 1
執行董事				
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)	1 / 1	不適用	不適用	不適用

附註

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当事項進行討論；
- 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。

董事長最少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）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（特別是非執行董事）對董事局作出有效之貢獻，並確保執行董事與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。

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。

非執行董事及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
陳樂宗	A, B, D
葉錫安	A, B, D
徐立之	A, B, D
廖長江	A, B, D
廖柏偉	A, B, C, D
張家騏	A, B, D
陳仰宗	A, B, 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，目前成員包括三位獨立非執行董事及一位非執行董事，分別為葉錫安先生（委員會主席）、徐立之教授、廖柏偉教授及張家騏先生。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，分別為廖柏偉教授（委員會主席）、葉錫安先生及廖長江先生。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
- 就非執行董事及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地產之股份權益之詳情如下：

董事姓名	本公司		恒隆地產有限公司	
	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	11,790,000	–	16,330,000	27,490,000
陳南祿	–	–	–	21,500,000
陳樂宗	–	–	–	–
葉錫安	–	–	–	–
徐立之	–	–	–	–
廖長江	–	–	–	–
廖柏偉	–	–	100,000	–
張家騏	–	–	–	–
陳仰宗	–	–	–	–
何孝昌	–	–	–	10,450,000
陳文博 ^(附註)	498,428,580	–	2,507,987,340	350,000

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498,428,580股股份及恒隆地產2,507,987,340股股份中擁有權益。家族信託基金持有本公司498,428,580股股份（佔36.61%權益），並持有/被視為於恒隆地產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¹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。

¹ 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	12	12
非核數服務	4	7



(五) 與持份者的溝通

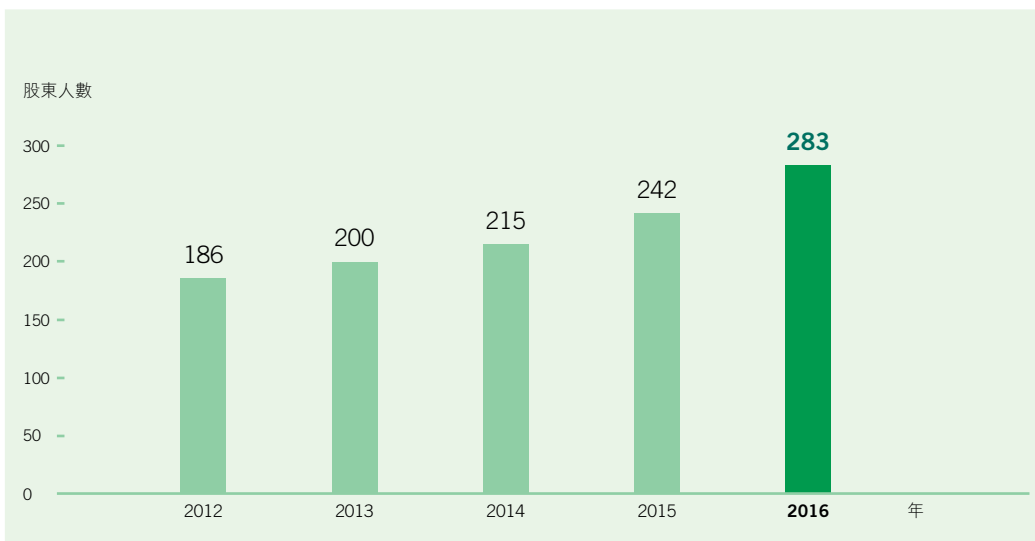
1. 股東

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283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。

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。



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	1,991	97.84	978,233,709	71.84
中國內地	7	0.34	138,375	0.01
澳門	4	0.20	116,075	0.01
台灣	2	0.10	2,874	0.00
澳洲及新西蘭	4	0.20	18,200	0.00
加拿大及美國	16	0.78	130,423	0.01
東南亞	1	0.05	33,000	0.00
英國	3	0.15	5,758	0.00
其他	7	0.34	382,939,828	28.13
總計	2,035	100.00	1,361,618,242	100.00

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	459	22.56	232,670	0.02
1,001 - 5,000 股	692	34.00	2,095,012	0.16
5,001 - 10,000 股	335	16.46	2,769,990	0.20
10,001 - 100,000 股	505	24.82	13,798,547	1.01
100,000 股以上	44	2.16	1,342,722,023	98.61
總計	2,035	100.00	1,361,618,242	100.00

* 包括263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810,391,887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，並於1991年出任董事長。彼亦為恒隆集團主要之上市附屬公司恒隆地產有限公司之董事長。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。彼為本公司非執行董事陳樂宗先生之胞兄及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月加盟本公司及其主要上市附屬公司恒隆地產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。



陳樂宗先生

非執行董事

陳先生現年65歲，自1986年起出任本公司董事。陳先生由1987年起，通過其所共同創辦的晨興集團，活躍於風險投資和私募股權投資領域。他亦擔任美國加州大學洛杉磯分校、哈佛大學、復旦大學等多間大學的顧問委員會委員及香港中文大學晨興書院監委會主席。陳先生在加州大學洛杉磯分校完成了工程學高級學位課程，並獲得哈佛大學博士學位。彼為 Aduro Biotech, Inc. 之非執行董事。陳先生為本集團董事長陳啟宗先生之胞弟。



葉錫安先生 CBE、太平紳士

獨立非執行董事

葉先生現年68歲，於1998年加入董事局。彼為執業律師及公證人。葉先生熱心社會服務工作，曾任立法局議員、香港律師會前會長，以及曾為外匯基金諮詢委員會及離職公務員就業申請諮詢委員會之委員，彼為香港教育學院（現稱為香港教育大學）創校主席、香港賽馬會主席，並擔任本港兩所大學及清華大學之名譽職位。葉先生現為長飛光纖光纜股份有限公司之獨立非執行董事。





徐立之教授 oc、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

徐教授現年66歲，於2014年11月加入董事局為獨立非執行董事。徐教授曾出任香港大學第十四任校長。彼自1981年起為加拿大多倫多病童醫院研究中心成員，1996年晉升為首席遺傳學家，1998年晉升為遺傳學及基因生物工程計劃主管。徐教授亦自1983年起獲多倫多大學學術職務，於1994年成為多倫多大學的大學教授，並自2006年起獲頒榮譽教授。彼亦於2000年至2002年期間出任人類基因組織會長。徐教授在工作方面屢獲殊榮，包括1989年獲加拿大皇家學會百年紀念獎、1990年獲Gairdner International Award、1992年獲Cresson Medal of Franklin Institute、1993年獲XII Sanremo International Award for Genetic Research、2000年獲加拿大醫學研究局傑出科學家(Distinguished Scientist Award from the Medical Research Council, Canada)、2002年獲Killam Prize of Canada Council，以及2009年獲European Cystic Fibrosis Society Award。彼於1990年獲頒授加拿大皇家學會院士、1991年獲頒授倫敦皇家學會院士、1992年獲頒授台灣中央研究院院士、2004年獲頒授美國國家科學院外籍院士、2009年獲頒授中國科學院外籍院士以及於2015年獲選為港科院創院院長。徐教授分別於1972年及1974年取得香港中文大學生物系學士學位及碩士學位。彼亦於1979年取得匹茲堡大學生物科學博士學位。徐教授現為中國泰凌醫藥集團有限公司及培力控股有限公司之獨立非執行董事。彼於2016年7月獲授勳大紫荊勳章。



廖長江先生 銀紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

廖先生現年59歲，於2014年11月加入董事局為獨立非執行董事。廖先生獲選為中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會代表（香港特別行政區（「香港特區」））。彼自2016年11月獲委任為香港特區行政會議非官守議員。廖先生現擔任香港特區立法會議員及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）覆核審裁處主席。彼畢業於倫敦大學學院，取得經濟學榮譽理學士學位及法律碩士學位。廖先生於1984年取得英格蘭及威爾斯大律師資格，及於1985年取得香港大律師資格，並為香港執業大律師。彼自1992年獲取新加坡訟務及事務律師資格。廖先生於2014年獲授勳銀紫荊星章，並於2004年獲委任為太平紳士。



廖柏偉教授 銀紫荊星章、太平紳士
獨立非執行董事

廖教授現年69歲，於2015年3月加入董事局為獨立非執行董事。彼現為研究教授，曾出任香港中文大學副校長。彼曾任全球經濟及金融研究所所長及於2000至01年年度獲委任為美國富布賴特 (Fulbright) 傑出訪問學人。廖教授服務多個政府諮詢機構，現為前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會之主席。廖教授亦曾為香港特別行政區長遠財政計劃工作小組、策略發展委員會、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會、臨時最低工資委員會、香港特別行政區區議會議員薪津獨立委員會，以及航空發展諮詢委員會之委員。彼現為香港金融管理局屬下香港金融研究中心之董事及深圳高等金融研究院理事，亦曾出任證券及期貨事務監察委員會之非執行董事及其薪酬委員會主席。廖教授獲頒美國普林斯頓大學學士學位及史丹福大學博士學位。彼現為載通國際控股有限公司及浙商銀行股份有限公司之獨立非執行董事，並曾出任本公司上市附屬公司恒隆地產有限公司之獨立非執行董事。廖教授於1999年獲授勳銀紫荊星章，並於2006年獲委任為太平紳士。



張家騏先生
非執行董事

張先生現年64歲，於2015年3月加入董事局為非執行董事。彼現為晨興集團之董事總經理（晨興集團乃由陳樂宗先生出任主席，及由陳樂宗先生與陳啟宗先生共同創辦）。張先生在一家大型國際會計師事務所開始了其職業生涯，在香港和多倫多積逾八年會計師的經驗。彼於1991年加入晨興集團之前，曾於數家國際製造業及貿易公司擔任高級財務職位。張先生獲頒麥迪遜威斯康辛州大學工商管理學碩士學位，並為美國會計師公會、加拿大特許會計師公會和香港會計師公會之會員。彼現為亞洲和北美數家私人公司董事，並曾擔任數家上市公司之董事，於高科技公司中具豐富經驗。





陳仰宗先生

非執行董事

陳先生現年53歲，於2015年9月加入董事局為非執行董事。陳先生現為恩榮金融有限公司之主席兼行政總裁，為財富管理之專業人士。彼亦為常興（合隆）企業有限公司之董事，負責管理多種環球市場投資。陳先生於美國及英國開展其商業銀行家事業，直至由1993年起加盟常興（合隆）企業有限公司，累積了廣泛的國際銀行業務、金融及投資經驗。陳先生自2000年起積極投入推廣及提高尤其是家族企業的企業管治，並於2008年至2012年間擔任 Family Business Network Pacific Asia Ltd. (FBNPA) 創會董事。彼現為種子基金之主席並服務於擇善基金及種子基金的撥款委員會，亦為香港證監會公眾股東權益小組委員，以及香港社會服務聯會商界展關懷督導委員會及社聯惠施•捐獻文化督導委員會委員。彼曾任香港聯合交易所上市委員會成員及香港證監會收購及合併委員會成員。陳先生於美國克雷蒙麥肯納學院 (Claremont McKenna College) 及哥倫比亞大學分別取得經濟學學士及工商管理碩士學位。



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上市附屬公司恒隆地產有限公司之董事局成員。彼現為本公司及恒隆地產有限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附屬公司恒隆地產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

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。

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，並透過其附屬公司發展物業以供銷售及租賃，投資物業以供收租，以及其他投資。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）亦經營停車場管理及物業管理業務，並透過合營公司經營乾洗服務。

財政年度內按經營分部分析之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33及34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142至205頁內。

股息

董事現建議派發末期股息每股港幣6角1仙，連同於2016年9月29日已派發之中期股息每股港幣1角9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8角。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28至67頁的「業務回顧」及第70至81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92至95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28至67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70至81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84至89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206及207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143.82億元（2015年：港幣124.80億元）。

捐款

年內本集團之捐款為港幣2,000萬元（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64至67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6,700,000股（2015年：無）之繳足股份，總代價為港幣137,484,000元（2015年：無）。

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。

本公司之上市附屬公司之股本

年內本公司之上市附屬公司恒隆地產因根據恒隆地產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）。

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

陳樂宗先生

葉錫安先生

徐立之教授

廖長江先生

廖柏偉教授

張家騏先生

陳仰宗先生

何孝昌先生

陳文博先生（於2016年11月19日獲委任）

董事之簡歷載於第120至第125頁內，彼等之薪酬詳情則載於財務報表附註第7項內。

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，惟願參與侯選連任。

遵照組織章程細則第103及104條規定，陳樂宗先生、徐立之教授及廖長江先生將於應屆周年大會上輪值告退，惟彼等願參與侯選連任。

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.hanglunggroup.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侯選連任之董事並無與本公司或其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或其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)			恒隆地產有限公司 (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	11,790,000	0.87	—	16,330,000	0.36	27,490,000
陳南祿	個人	—	—	—	—	—	21,500,000
陳樂宗	—	—	—	—	—	—	—
葉錫安	—	—	—	—	—	—	—
徐立之	—	—	—	—	—	—	—
廖長江	—	—	—	—	—	—	—
廖柏偉	個人及家屬	—	—	—	100,000	—	—
張家騏	—	—	—	—	—	—	—
陳仰宗	—	—	—	—	—	—	—
何孝昌	個人	—	—	—	—	—	10,450,000
陳文博	個人及其他*	498,428,580	36.61	—	2,507,987,340	55.76	350,000

* 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498,428,580股股份及恒隆地產2,507,987,340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

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% 11/20/2008 : 20% 11/20/2009 : 30% 11/20/2010 : 40%	11/19/2016

2. 根據恒隆地產有限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
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
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	何孝昌	300,000	–	300,000	\$17.36	12/31/2010 : 10% 12/31/2011 : 20% 12/31/2012 : 30% 12/31/2013 : 40%	12/30/2018
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
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%	06/12/2021
	陳南祿	4,500,000	–	4,500,000		06/13/2014 : 20%	
	何孝昌	3,000,000	–	3,000,000		06/13/2015 : 30% 06/13/2016 : 40%	

2. 根據恒隆地產有限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		於2016年 12月31日	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				
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		06/04/2016 : 20%	
	何孝昌	3,000,000	–	3,000,000		06/04/2017 : 30%	
	陳文博	200,000	–	200,000		06/04/2018 : 40%	
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		12/05/2017 : 20%	
	何孝昌	1,850,000	–	1,850,000		12/05/2018 : 30%	
	陳文博	150,000	–	150,000		12/05/2019 : 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，本公司或其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	498,428,580	–	36.61	–
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	498,428,580	–	36.61	–
Merssion Limited	1	498,428,580	–	36.61	–
陳文博	1	498,428,580	–	36.61	–
Kingswick Investment Limited	2	97,965,000	–	7.19	–
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人	3	231,259,867	–	16.98	–
Dodge & Cox	3	135,909,600	–	10.03	–

附註

1. 此等股份與一項信託基金透過 Merssion Limited 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。
2. 此公司為 Merssion Limited 之全資附屬公司，其持有之權益已包括由 Merssion Limited 所持有之 498,428,580 股股份之數目內。
3. 此等股份乃以投資經理身份所持有。

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96至119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，直至今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集團有限公司成員

(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142至205頁的恒隆集團有限公司(「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1,491.65億元，相當於貴集團於該日之資產總值的80%。

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2.54億元。

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的其他信息，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

142	綜合損益表
143	綜合損益及其他全面收入表
144	綜合財務狀況表
145	綜合權益變動表
147	綜合現金流量表
148	財務報表附註
148	1. 主要會計政策
162	2. 會計政策之變動
162	3. 收入及分部資料
164	4. 其他收入淨額
165	5. 利息支出淨額
165	6. 除稅前溢利
166	7. 董事及高級管理人員之酬金
168	8. 綜合損益及其他全面收入表內之稅項
169	9. 股息
170	10. 每股盈利
171	11. 物業、廠房及設備
175	12. 合營企業權益
176	13. 其他資產
176	14. 現金及銀行存款
177	15. 應收賬款及其他應收款
177	16. 待售物業
178	17. 銀行貸款及其他借貸
179	18. 應付賬款及其他應付款
179	19. 於綜合財務狀況表上之稅項
181	20. 股本
182	21. 儲備
184	22. 非控股權益
185	23. 來自經營業務之現金
185	24. 承擔
186	25. 僱員福利
192	26. 關連人士交易
192	27. 財務風險管理目標及政策
196	28. 重要會計估計及判斷
197	29. 財務狀況表(公司)
198	30. 附屬公司權益
199	31. 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
199	32. 核准財務報表
200	33. 主要附屬公司
205	34. 主要合營企業

綜合損益表

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
收入	3(a)	13,648	9,528	11,743	7,692
直接成本及營業費用		(4,310)	(2,573)	(3,709)	(2,080)
毛利		9,338	6,955	8,034	5,612
其他收入淨額	4	228	53	196	41
行政費用		(671)	(728)	(575)	(591)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		8,895	6,280	7,655	5,062
物業之公平值淨(減少)/增加	11	(254)	676	(226)	552
已計入物業之公平值變動的營業溢利		8,641	6,956	7,429	5,614
利息收入		809	1,142	692	926
財務費用		(1,202)	(1,147)	(1,031)	(928)
利息支出淨額	5	(393)	(5)	(339)	(2)
應佔合營企業溢利	12	129	256	110	209
除稅前溢利	3(a) & 6	8,377	7,207	7,200	5,821
稅項	8(a)	(1,472)	(1,216)	(1,259)	(976)
年度溢利		6,905	5,991	5,941	4,845
應佔年度溢利					
股東	21	3,713	3,211	3,196	2,603
非控股權益	22	3,192	2,780	2,745	2,242
		6,905	5,991	5,941	4,845
每股盈利	10(a)				
基本		港幣 2.73 元	港幣 2.37 元	人民幣 2.36 元	人民幣 1.92 元
攤薄		港幣 2.73 元	港幣 2.37 元	人民幣 2.36 元	人民幣 1.92 元

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		6,905	5,991	5,941	4,845
其他全面收入	8(d)				
其後可重新分類至損益之項目：					
投資重估儲備變動淨額		-	(38)	-	(30)
換算境外附屬公司賬項/列報貨幣產生之匯兌差異		(5,972)	(6,144)	2,348	1,784
		(5,972)	(6,182)	2,348	1,754
年度全面收入總額		933	(191)	8,289	6,599
應佔年度全面收入總額：					
股東		543	(39)	4,553	3,564
非控股權益		390	(152)	3,736	3,035
		933	(191)	8,289	6,599

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
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業		133,005	137,338	119,212	115,631
發展中投資物業		16,160	16,709	14,455	13,998
其他物業、廠房及設備		1,446	338	1,294	285
	11	150,611	154,385	134,961	129,914
合營企業權益	12	3,539	3,455	3,180	2,928
其他資產	13	1,341	1,343	1,205	1,138
遞延稅項資產	19(b)	22	19	20	16
		155,513	159,202	139,366	133,996
流動資產					
現金及銀行存款	14	24,524	31,482	22,010	26,595
應收賬款及其他應收款	15	3,958	1,170	3,552	985
待售物業	16	2,374	3,852	2,133	3,264
		30,856	36,504	27,695	30,844
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	17	568	6,640	508	5,611
應付賬款及其他應付款	18	6,761	7,353	6,058	6,182
應付稅項	19(a)	982	577	881	485
		8,311	14,570	7,447	12,278
流動資產淨值					
		22,545	21,934	20,248	18,566
資產總值減流動負債					
		178,058	181,136	159,614	152,562
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	17	30,551	30,690	27,416	25,915
遞延稅項負債	19(b)	9,494	10,144	8,494	8,503
		40,045	40,834	35,910	34,418
資產淨值					
		138,013	140,302	123,704	118,144
資本及儲備					
股本	20	4,065	3,893	3,164	3,015
儲備	21	71,593	71,577	64,651	60,544
股東權益		75,658	75,470	67,815	63,559
非控股權益	22	62,355	64,832	55,889	54,585
總權益		138,013	140,302	123,704	118,144

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	3,893	7,258	64,875	76,026	68,670	144,696
年度溢利	-	-	3,211	3,211	2,780	5,991
投資重估儲備變動淨額	-	(38)	-	(38)	-	(38)
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(3,212)	-	(3,212)	(2,932)	(6,144)
年度全面收入總額	-	(3,250)	3,211	(39)	(152)	(191)
上年度末期股息	-	-	(841)	(841)	-	(841)
本年度中期股息	-	-	(257)	(257)	-	(257)
僱員股權費用	-	46	24	70	80	150
因本集團在一間附屬公司之股權增加而 產生非控股權益變動	-	511	-	511	(1,339)	(828)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(2,429)	(2,429)
已付非控股權益款項	-	-	-	-	2	2
於2015年12月31日及2016年1月1日	3,893	4,565	67,012	75,470	64,832	140,302
年度溢利	-	-	3,713	3,713	3,192	6,905
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(3,170)	-	(3,170)	(2,802)	(5,972)
年度全面收入總額	-	(3,170)	3,713	543	390	933
上年度末期股息	-	-	(827)	(827)	-	(827)
本年度中期股息	-	-	(258)	(258)	-	(258)
發行股份	172	(35)	-	137	-	137
僱員股權費用	-	44	18	62	41	103
因本集團在一間附屬公司之股權增加而 產生非控股權益變動	-	531	-	531	(1,068)	(537)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,840)	(1,840)
於2016年12月31日	4,065	1,935	69,658	75,658	62,355	138,013

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	3,015	3,569	53,820	60,404	54,540	114,944
年度溢利	-	-	2,603	2,603	2,242	4,845
投資重估儲備變動淨額	-	(30)	-	(30)	-	(30)
換算賬項至列報貨幣產生之匯兌差異	-	991	-	991	793	1,784
年度全面收入總額	-	961	2,603	3,564	3,035	6,599
上年度末期股息	-	-	(673)	(673)	-	(673)
本年度中期股息	-	-	(213)	(213)	-	(213)
僱員股權費用	-	36	20	56	65	121
因本集團在一間附屬公司之股權增加而 產生非控股權益變動	-	421	-	421	(1,101)	(680)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,955)	(1,955)
已付非控股權益款項	-	-	-	-	1	1
於2015年12月31日及2016年1月1日	3,015	4,987	55,557	63,559	54,585	118,144
年度溢利	-	-	3,196	3,196	2,745	5,941
換算賬項至列報貨幣產生之匯兌差異	-	1,357	-	1,357	991	2,348
年度全面收入總額	-	1,357	3,196	4,553	3,736	8,289
上年度末期股息	-	-	(697)	(697)	-	(697)
本年度中期股息	-	-	(223)	(223)	-	(223)
發行股份	149	(30)	-	119	-	119
僱員股權費用	-	38	16	54	35	89
因本集團在一間附屬公司之股權增加而 產生非控股權益變動	-	450	-	450	(905)	(455)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,562)	(1,562)
於2016年12月31日	3,164	6,802	57,849	67,815	55,889	123,704

綜合現金流量表

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
經營活動					
來自經營業務之現金	23	8,092	8,215	6,978	6,659
已付稅項					
已付香港利得稅		(427)	(1,475)	(366)	(1,199)
已付中國所得稅		(637)	(741)	(570)	(587)
來自經營活動之現金淨額		7,028	5,999	6,042	4,873
投資活動					
購買物業、廠房及設備		(2,682)	(6,188)	(2,355)	(5,099)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		12	96	10	78
出售上市投資項目所得款項淨額		-	119	-	95
已收利息		855	1,099	731	890
已收合營企業股息		55	42	47	34
合營企業(借款)/還款		(11)	59	(9)	47
非上市投資公司償還貸款淨額		2	-	2	-
已收非上市投資項目股息		20	1	17	1
存款期大於3個月的銀行存款之減少/(增加)		3,427	(4,369)	2,939	(3,689)
來自/(用於)投資活動之現金淨額		1,678	(9,141)	1,382	(7,643)
融資活動					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項		5,143	5,704	4,404	4,612
償還銀行貸款		(10,691)	(7,962)	(9,536)	(6,469)
行使股份期權所得款項		137	-	119	-
已付利息及其他借貸費用		(1,399)	(1,543)	(1,205)	(1,253)
已付股息		(1,085)	(1,098)	(920)	(886)
已付非控股權益股息		(1,840)	(2,429)	(1,562)	(1,955)
附屬公司非控股權益減少		(537)	(828)	(455)	(680)
非控股權益還款		-	2	-	1
用於融資活動之現金淨額		(10,272)	(8,154)	(9,155)	(6,630)
現金及現金等價物之減少		(1,566)	(11,296)	(1,731)	(9,400)
匯率變動之影響		(1,875)	(1,904)	79	121
於1月1日之現金及現金等價物		27,019	40,219	22,816	32,095
於12月31日之現金及現金等價物	14	23,578	27,019	21,164	22,816

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31)。

(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。

1 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益 (續)

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。

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。

1 主要會計政策 (續)

(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)）。

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

1 主要會計政策 (續)

(i) 金融資產

1. 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。

2. 其他股本證券投資

於交投活躍市場上並無所報市價及其公平值未能可靠地計量之股本證券投資，乃於財務狀況表內按成本扣除減值虧損確認(附註1(j))。其他證券投資分類為可供出售證券，初步按公平值加上交易成本確認。本集團在每個結算日重新計量公平值，由此產生之任何收益或虧損均在其他全面收益確認，以及於權益中累計。此等投資之股息按附註1(q)所訂之政策於損益中確認。當終止確認這些投資時，以往直接在權益中確認之累計收益或虧損會在損益中確認。

在本集團承諾購買/出售投資或投資到期當日確認/終止確認有關的投資。

(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。如屬可供出售股權投資，於釐定投資是否減值時，會考慮該投資之公平值是否重大或長時間低於其成本值。

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。

1 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

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。

- 就可供出售投資，已於投資重估儲備中確認之累計虧損轉至損益。於損益中確認之累計虧損是以收購成本（扣除任何本金償還及攤銷）與當時公平值之差額，並減去以往就該資產於損益中確認的任何減值虧損後計算。就可供出售投資於損益中確認之減值虧損不會透過損益撥回。該等資產公平值其後之任何增加會於其他全面收益中確認。
- 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。

(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。

1 主要會計政策 (續)

(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。

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。

1 主要會計政策 (續)

(p) 已發出財務擔保、撥備及或然負債 (續)

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。

4. 股息

股息於收款權確立時確認。

1 主要會計政策 (續)

(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。

1 主要會計政策 (續)

(r) 稅項 (續)

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。

(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。

1 主要會計政策 (續)

(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。
 - (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。

1 主要會計政策 (續)

(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）。

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舖、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
分部				
物業租賃				
– 內地 (附註)	4,427	4,625	2,814	3,005
– 香港	3,899	3,705	3,315	3,105
	8,326	8,330	6,129	6,110
物業銷售				
– 香港	5,322	1,198	3,209	845
分部總額	13,648	9,528	9,338	6,955
其他收入淨額			228	53
行政費用			(671)	(728)
未計入物業之公平值變動的營業溢利			8,895	6,280
物業之公平值淨 (減少)/ 增加			(254)	676
– 於香港之物業租賃			204	947
– 於內地之物業租賃			(798)	(271)
– 由待售已建成物業轉至投資物業			340	–
利息支出淨額			(393)	(5)
利息收入			809	1,142
財務費用			(1,202)	(1,147)
應佔合營企業溢利			129	256
除稅前溢利			8,377	7,207

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
分部		
物業租賃		
– 內地	89,851	95,189
– 香港	60,999	60,344
	150,850	155,533
物業銷售		
– 香港	4,971	3,874
分部總額	155,821	159,407
其他物業、廠房及設備	1,122	–
合營企業權益	3,539	3,455
其他資產	1,341	1,343
遞延稅項資產	22	19
現金及銀行存款	24,524	31,482
總資產	186,369	195,706

4 其他收入淨額

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
出售投資物業收益	8	69
出售上市投資項目收益	–	62
非上市投資項目股息收入	20	1
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)	22
其他收入淨額	228	53

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 利息支出淨額

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
銀行存款利息收入	809	1,142
銀行貸款及其他借貸利息	1,321	1,470
其他借貸成本	104	121
借貸成本總額	1,425	1,591
減：借貸成本資本化（附註）	(223)	(444)
財務費用	1,202	1,147
利息支出淨額	(393)	(5)

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年4.0%（2015年：4.0%）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）	1,438	1,395
折舊	57	55
核數師酬金		
– 核數服務	12	12
– 非核數服務	4	7
並已計入：		
投資物業之租金收入總額，已扣除直接支出港幣21.97億元 （2015年：港幣22.2億元），包括或然租金港幣3.18億元 （2015年：港幣3億元）	6,129	6,110

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非執行董事及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
執行董事						
陳啟宗	1.9	25.3	9.0	2.5	38.7	37.6
陳南祿	1.4	23.8	9.0	1.8	36.0	34.5
何孝昌	1.4	4.8	3.6	0.4	10.2	10.1
陳文博 (於2016年11月19日 獲委任)	0.2	0.5	0.1	–	0.8	–
非執行董事						
陳樂宗	0.7	–	–	–	0.7	0.7
張家騏 (於2015年3月11日 獲委任)	0.8	–	–	–	0.8	0.6
陳仰宗 (於2015年9月19日 獲委任)	0.7	–	–	–	0.7	0.2
獨立非執行董事						
葉錫安	1.0	–	–	–	1.0	0.9
徐立之	0.8	–	–	–	0.8	0.8
廖長江	0.8	–	–	–	0.8	0.7
廖柏偉 (於2015年3月11日 獲委任)	1.2	–	–	–	1.2	1.5
前任董事						
殷尚賢 (於2015年4月29日退任)	–	–	–	–	–	0.4
鄭漢鈞 (於2015年4月29日退任)	–	–	–	–	–	0.6
陳樂怡 (於2015年5月18日離世)	–	–	–	–	–	0.7
2016	10.9	54.4	21.7	4.7	91.7	89.3
2015	11.5	53.9	19.6	4.3	89.3	

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該其餘兩位（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
	12.1	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	–
	2	2

- (c) 除以上酬金外，若干董事根據本公司及恒隆地產的股份期權計劃獲授予股份期權。本公司及恒隆地產授出之股份期權詳情於附註25(b)披露。
- (d) 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	869	467
過往年度多提撥備	(10)	(8)
	859	459
中國所得稅	664	743
	1,523	1,202
遞延稅項		
物業之公平值變動	(145)	(68)
其他源自及撥回暫時性差額	94	82
合計(附註19(b))	(51)	14
稅項支出總額	1,472	1,216

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3,400萬元 (2015年：港幣1,700萬元) 已計入應佔合營企業溢利內。

8 綜合損益及其他全面收入表內之稅項 (續)

(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	8,377	7,207
按除稅前溢利以適用稅率計算之稅項	1,589	1,469
非應課稅收入之稅項影響	(179)	(264)
非扣減支出之稅項影響	91	90
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	(180)	(286)
未確認之稅務虧損之稅項影響	161	215
過往年度多提撥備	(10)	(8)
實際稅項支出	1,472	1,216

(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9仙(2015年：港幣1角9仙)	258	257
於結算日後擬派末期股息每股港幣6角1仙(2015年：港幣6角1仙)	831	827
	1,089	1,084

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8.27億元(根據每股港幣6角1仙並按派息日之已發行股份總數計算)，於截至2016年12月31日止年度批准及派發(2015年：港幣8.41億元)。

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）	3,713	3,211
	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	1,358	1,355
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	1,358	1,357

(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	3,713	3,211
物業之公平值變動之影響	254	(676)
相關遞延稅項之影響	(145)	(68)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	4	(96)
	113	(840)
非控股權益	(54)	329
	59	(511)
股東應佔基本純利	3,772	2,700

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2016	2015
基本	港幣 2.78 元	港幣 1.99 元
攤薄	港幣 2.78 元	港幣 1.99 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	128,357	25,611	704	154,672
匯兌調整	(4,347)	(1,257)	(13)	(5,617)
添置	494	4,540	97	5,131
出售	(27)	–	(4)	(31)
公平值淨增加	676	–	–	676
轉入/(轉出)	12,185	(12,185)	–	–
於2015年12月31日及2016年1月1日	137,338	16,709	784	154,831
匯兌調整	(4,920)	(1,019)	(59)	(5,998)
添置	842	1,483	205	2,530
出售	(3)	–	(8)	(11)
公平值淨減少	(594)	–	–	(594)
(轉出)/轉入(附註)	–	(1,013)	1,013	–
轉自待售物業(附註16)	342	–	–	342
於2016年12月31日	133,005	16,160	1,935	151,100
累計折舊：				
於2015年1月1日	–	–	398	398
匯兌調整	–	–	(5)	(5)
本年度折舊	–	–	55	55
因出售撥回	–	–	(2)	(2)
於2015年12月31日及2016年1月1日	–	–	446	446
匯兌調整	–	–	(7)	(7)
本年度折舊	–	–	57	57
因出售撥回	–	–	(7)	(7)
於2016年12月31日	–	–	489	489
賬面淨值：				
於2016年12月31日	133,005	16,160	1,446	150,611
於2015年12月31日	137,338	16,709	338	154,385
物業、廠房及設備之成本值或估值如下：				
2016年12月31日				
估值	133,005	16,160	–	149,165
成本值	–	–	1,935	1,935
	133,005	16,160	1,935	151,100
2015年12月31日				
估值	137,338	16,709	–	154,047
成本值	–	–	784	784
	137,338	16,709	784	154,831

附註：

根據附註1(f)(1)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	–	133,005	–
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	–	137,338	–
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•瀋陽辦公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)	–
於12月31日	16,160	16,709
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)	38,328	38,124	–	–
– 中期地契 (10至50年)	22,155	21,609	–	–
香港境外				
– 長期地契 (50年以上)	1,156	1,234	798	824
– 中期地契 (10至50年)	71,366	76,371	15,362	15,885
	133,005	137,338	16,160	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900萬元 (2015年：港幣900萬元) 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700萬元) 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83.26億元 (2015年：港幣83.30億元)。

(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	5,585	6,085
1年後但5年內	7,007	7,279
5年後	602	823
	13,194	14,187

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	2,764	2,691
應收合營企業款項	782	771
應付合營企業款項	(7)	(7)
	3,539	3,455

應收合營企業款項均為無抵押，免利息及無固定還款期，而因預期該等款項不會於未來12個月內償還，故列作非流動資產。

應付合營企業款項均為無抵押，免息及無固定還款期。

主要合營企業之詳細資料載於附註34。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	3,531	3,404
流動資產	296	319
非流動負債	(920)	(906)
流動負債	(143)	(126)
資產淨值	2,764	2,691

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
收入	266	236
年度溢利及全面收入總額	129	256

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減撥備	159	161
無形資產(附註)	1,182	1,182
	1,341	1,343

附註：

無形資產為本集團於2009年7月1日之前於其附屬公司恒隆地產之股本權益而產生之商譽。於結算日，本集團曾比較商譽與可收回金額作為減值測試，並無錄得減值。

14 現金及銀行存款

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
定期存款	22,876	29,911
銀行存款	1,648	1,571
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	24,524	31,482
減：存款期大於3個月的銀行存款	(946)	(4,463)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	23,578	27,019

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	21,563	30,164
港幣	2,950	1,306
美元	11	12
	24,524	31,482

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)	31,119	37,330
減：現金及存款	(24,524)	(31,482)
淨債項	6,595	5,848

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	42
逾期1至3個月	22	8
逾期3個月以上	13	4
	2,656	54

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）	712	2,038
	2,370	3,848
位於香港以外之待售已建成物業		
– 中期地契（10至50年）	4	4
	2,374	3,852

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
銀行貸款 (附註(a))		
1年內或即期	568	6,645
1年後但2年內	4,484	2,074
2年後但5年內	12,374	13,883
5年以上	1,189	2,264
	18,615	24,866
其他借貸 (附註(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
	12,744	12,739
	31,359	37,605
減：未攤銷之財務費用	(240)	(275)
銀行貸款及其他借貸總額	31,119	37,330
列入流動負債下一年內到期的款項	(568)	(6,640)
	30,551	30,690

(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130.52億元 (2015年：港幣181.15億元) 未動用的銀行承諾信貸。

(b) 恒隆地產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))	4,563	5,116
已收按金(附註(b))	2,198	2,237
	6,761	7,353

(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12.89億元(2015年:港幣13.41億元)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	1,690	2,150
3個月後到期	1,855	583
	3,545	2,733

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	610	179
中國所得稅撥備	372	398
	982	577

(b) 遞延稅項

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
遞延稅項負債	9,494	10,144
遞延稅項資產	(22)	(19)
遞延稅項負債淨額	9,472	10,125

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	1,672	8,911	(2)	123	10,704
匯兌調整	(70)	(519)	–	(4)	(593)
於損益內扣除/(撥入)(附註8(a))	115	(68)	–	(33)	14
於2015年12月31日及 2016年1月1日	1,717	8,324	(2)	86	10,125
匯兌調整	(76)	(524)	–	(2)	(602)
於損益內扣除/(撥入)(附註8(a))	113	(145)	–	(19)	(51)
於2016年12月31日	1,754	7,655	(2)	65	9,472

「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55.10億元(2015年：港幣48.55億元)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	1,355	3,893	1,355	3,893
根據股份期權計劃發行之股份	7	172	–	–
於12月31日	1,362	4,065	1,355	3,893

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							總儲備 港幣百萬元
	投資重估 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	普通 儲備金 港幣百萬元	其他資 本儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	保留 溢利 港幣百萬元	
於2015年1月1日	38	4,741	387	275	1,817	7,258	64,875	72,133
年度溢利	-	-	-	-	-	-	3,211	3,211
投資重估儲備變動淨額	(38)	-	-	-	-	(38)	-	(38)
換算境外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	-	(3,212)	-	-	-	(3,212)	-	(3,212)
年度全面收入總額	(38)	(3,212)	-	-	-	(3,250)	3,211	(39)
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(841)	(841)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(257)	(257)
僱員股權費用	-	-	46	-	-	46	24	70
因本集團在一間 附屬公司之股權 增加而產生非 控股權益變動	-	-	-	-	511	511	-	511
於2015年12月31日及 2016年1月1日	-	1,529	433	275	2,328	4,565	67,012	71,577
年度溢利	-	-	-	-	-	-	3,713	3,713
換算境外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	-	(3,170)	-	-	-	(3,170)	-	(3,170)
年度全面收入總額	-	(3,170)	-	-	-	(3,170)	3,713	543
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(827)	(827)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(258)	(258)
發行股份	-	-	(35)	-	-	(35)	-	(35)
僱員股權費用	-	-	44	-	-	44	18	62
因本集團在一間 附屬公司之股權 增加而產生非 控股權益變動	-	-	-	-	531	531	-	531
於2016年12月31日	-	(1,641)	442	275	2,859	1,935	69,658	71,593

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5.51億元 (2015年：港幣4.68億元) 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。普通儲備金來自保留溢利，且可供分派。其他資本儲備指在從非控股權益購入一家現有附屬公司之權益時，新增投資的成本與當日收購資產之賬面淨值之差額。

(b) 本公司

	其他儲備				總儲備 港幣百萬元
	僱員股份 補償儲備 港幣百萬元	普通儲備金 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	
於2015年1月1日	35	862	897	10,752	11,649
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	1,964	1,964
上年度末期股息	-	-	-	(841)	(841)
本年度中期股息	-	-	-	(257)	(257)
於2015年12月31日及2016年1月1日	35	862	897	11,618	12,515
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	2,987	2,987
上年度末期股息	-	-	-	(827)	(827)
本年度中期股息	-	-	-	(258)	(258)
僱員股權費用	(35)	-	(35)	-	(35)
於2016年12月31日	-	862	862	13,520	14,382

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143.82億元 (2015年：港幣124.80億元)。

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4.8%（2015年：4.2%）及22.5%（2015年：26.6%）。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	8,377	7,207
調整：		
出售投資物業收益	(8)	(69)
出售上市投資項目收益	-	(62)
銀行利息收入	(809)	(1,142)
未實現財務衍生工具的公平值(收益)/虧損	(203)	101
非上市投資項目股息收入	(20)	(1)
財務費用	1,202	1,147
折舊	57	55
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)	254	(676)
應佔合營企業溢利	(129)	(256)
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	(2,810)	777
應付款及應計費用之增加	502	552
已收按金之增加	44	260
來自經營業務之現金	8,092	8,215

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	6,349	1,540
已授權但尚未簽約	30,781	37,927
	37,130	39,467

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年內作出之供款總額為港幣5,500萬元（2015年：港幣5,500萬元）。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利

本公司

本公司於2000年11月24日所採納之股份期權計劃已屆滿。並無任何股份期權據此予以授出，但計劃條款於所有其他方面將繼續具十足效力及作用，且於屆滿前所授出及於屆滿日期尚未獲行使之全部股份期權將會繼續有效。

根據計劃，本公司董事局（「董事局」）獲授權向經揀選人士（包括本集團內任何成員公司之僱員及董事）授出股份期權以認購本公司股份，作為彼等對本集團貢獻之鼓勵或獎賞。股份期權行使價由董事局於授出股份期權時釐定，並必須為股份面值、於授出當日股份之收市價及緊接授出前五個營業日之平均收市價三者中之較高價。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。

恒隆地產有限公司

本公司附屬公司恒隆地產於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。

計劃旨在令恒隆地產可向經揀選參與人士授出股份期權，激勵或獎勵彼等為恒隆地產集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買恒隆地產之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任恒隆地產集團，並激勵彼等為恒隆地產集團之未來發展及擴充作出努力。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

恒隆地產有限公司 (續)

根據計劃，恒隆地產董事局獲授權向經揀選參與者（包括恒隆地產集團旗下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，如恒隆地產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恒隆地產董事局於授出時釐定，並必須為恒隆地產股份之面值、於授出日期之恒隆地產股份收市價及於緊接授予前五個營業日之恒隆地產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恒隆地產股份之數目均由恒隆地產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恒隆地產股份總數為277,926,253股，佔恒隆地產已發行股份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恒隆地產已發行股份之1%。

1. 年內本公司股份期權之變動如下：

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	已行使	於2016年12月31日 尚未被行使		
2006年11月20日	6,700,000	(6,700,000)	-	2007年11月20日至 2016年11月19日	20.52
總計	6,700,000	(6,700,000)	-		

上述所有股份期權可於授出日期起計一至五年後歸屬，並可於授出日期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) 尚未被行使之本公司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	20.52	6,700,000	20.52	6,700,000
已行使	20.52	(6,700,000)	-	-
於12月31日尚未被行使	-	-	20.52	6,700,000
於12月31日可予行使	-	-	20.52	6,700,000

(ii) 於年內董事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24.66元。年內，並沒有僱員於行使股份期權。

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24.67元。

2. 年內恒隆地產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)	890,000	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)	30,522,000	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	-	-	13,380,000	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)	31,350,000	2012年7月29日至 2021年6月12日	30.79 – 36.90
總計	77,845,000	(400,000)	(1,303,000)	76,142,000		

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(i) 2002年股份期權計劃 (續)

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。

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。

尚未被行使之恒隆地產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，並沒有董事行使股份期權。於年內僱員行使之恒隆地產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恒隆地產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恒隆地產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)	29,770,000	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)	27,934,000	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
總計	61,930,000	(4,226,000)	57,704,000		

上述所有恒隆地產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。年內並無恒隆地產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	25.46	61,930,000	25.45	66,020,000
已沒收	25.00	(4,226,000)	25.30	(4,090,000)
於12月31日尚未被行使	25.49	57,704,000	25.46	61,930,000
於12月31日可予行使	26.87	11,724,000	28.20	3,158,000

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

(iii) 就本公司及恒隆地產授予本公司董事(彼等亦為恒隆地產的董事)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)；及
- (4) 陳文博先生：港幣10萬元(2015年：無)。

(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6,400萬元（2015年：港幣8,100萬元）。

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	31,119	36,778	1,798	6,028	19,817	9,135
應付賬款及其他應付款	6,761	6,761	5,165	872	541	183
於2016年12月31日	37,880	43,539	6,963	6,900	20,358	9,318

	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	37,330	44,165	7,943	3,285	17,661	15,276
應付賬款及其他應付款	7,353	7,353	5,479	1,061	615	198
於2015年12月31日	44,683	51,518	13,422	4,346	18,276	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。

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險 (續)

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。

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193.49億元（2015年：人民幣254.80億元），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22.9億元（2015年：港幣25.25億元）。

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

歸類為可供出售股本證券的上市投資是按相同資產在活躍市場的報價來計量公平值(第一級)。

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
非流動資產			
附屬公司權益	30	18,832	16,817
流動負債			
應付賬款及其他應付款		14	13
資產總值減流動負債		18,818	16,804
非流動負債			
應付附屬公司款項	30(b)	371	396
資產淨值		18,447	16,408
資本及儲備			
股本	20	4,065	3,893
儲備	21	14,382	12,515
總權益		18,447	16,408

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	181	181
應收附屬公司款項（附註(a)）	18,651	16,636
	18,832	16,817

主要附屬公司之詳細資料載於附註33。

下表載列有關恒隆地產有限公司（「恒隆地產」）（本集團於其中擁有重大非控股權益）的資料。下列財務資料概要為公司之間抵銷前之金額。

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
於結算日之非控股權益百分比	44.9%	45.7%
非流動資產	144,291	147,726
流動資產	30,616	36,292
流動負債	(7,827)	(12,000)
非流動負債	(34,935)	(37,126)
資產淨值	132,145	134,892
非控股權益賬面值	59,333	61,646
收入	13,059	8,948
本年度溢利	6,607	5,545
本年度全面收益總額	845	(185)
分配至非控股權益溢利	2,967	2,534
已付非控股權益股息	1,840	2,429
淨現金流：		
來自經營活動	6,735	5,460
來自/(用於)投資活動	1,613	(9,334)
用於融資活動	(10,033)	(7,331)

- (a) 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。
- (b) 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 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確認已建成物業之銷售所產生的收入的確認時間。

32 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。

33 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
Akihiro Company Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港
Antonis Limited*	10,000	55.1	–	物業租賃	香港
AP City Limited	2	55.1	–	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	55.1	–	物業發展及租賃	香港
AP Properties Limited				物業發展及租賃	香港
「A」股	34	55.1	–		
「B」股	6	55.1	–		
AP Star Limited*	2	55.1	–	控股投資	香港
AP Success Limited	2	55.1	–	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	55.1	–	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	55.1	–	物業租賃	香港
AP World Limited	2	55.1	–	物業發展	香港
Bayliner Investment Ltd.*	1美元	100	100	控股投資	英屬維爾京群島
Believecity Limited*	2	100	–	控股投資及證券買賣	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	55.1	–	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	55.1	–	物業租賃	香港
Cititop Limited	2	55.1	–	物業發展及租賃	香港
Cokage Limited*	2	100	100	控股投資	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	54.1	–		
「B」股	1	55.1	–		
港豐企業有限公司	2	100	–	控股投資	香港
港興企業有限公司	5,000,000	57.1	–	控股投資	香港
Curicao Company Limited*	2	100	–	控股投資	香港
Dokay Limited*	2	55.1	–	物業租賃	香港
Dynamia Company Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港

33 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
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	100	–		
「B」股	1	55.1	–		
怡冠企業有限公司	2	55.1	–	控股投資	香港
恒穎投資有限公司	2	100	100	控股投資	香港
Folabs Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Fu Yik Company Limited*	3	55.1	–	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	55.1	–	控股投資	香港
恒景置業有限公司*	2	100	100	物業租賃	香港
Gowily Limited	2	55.1	–	物業租賃	香港
Grand Centre Limited	4	55.1	–	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	55.1	–	服務式住宅經營 及管理	香港
格蘭酒店集團有限公司				控股投資	香港
「A」股	62,163,123	55.1	–		
「B」股	6,000,000	55.1	–		
恒宜發展有限公司	2	100	100	物業發展	香港
Hang Chui Company Limited	2	55.1	–	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	55.1	–	控股投資	香港
恒快有限公司	200	55.1	–	物業租賃	香港
恒廣有限公司*	2	100	–	控股投資	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	55.1	–	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	55.1	–	管理服務	香港
恒隆(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
恒隆(大連)有限公司	1	55.1	–	控股投資	香港
恒隆企業有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆財務管理有限公司	2	100	100	財務	香港
恒隆投資有限公司*	2	100	100	控股投資	香港

33 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(江蘇)有限公司	1	55.1	–	控股投資	香港
恒隆(濟南)有限公司	1	55.1	–	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司	1	55.1	–	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	55.1	–	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司	2	55.1	–	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	55.1	–	控股投資	香港
恒隆(武漢)有限公司	1	55.1	–	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	55.1	–	控股投資	香港
Hang Lung Park-In Limited	2	55.1	–	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	55.1	–	工程項目管理	香港
恒隆地產有限公司	4,497,575,670	55.1	–	控股投資	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	55.1	–	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	55.1	–	物業代理	香港
恒隆集團融資有限公司	2	100	100	財務	香港
Hebo Limited	2	100	100	物業發展	香港
HL Enterprises Limited*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆按揭(恒豐園)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆按揭(名逸居)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆按揭(景峰豪庭)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆地產(中國)行政有限公司	1	55.1	–	管理服務	香港
恒隆地產(中國)有限公司	2	55.1	–	控股投資	香港
HLP Finance Limited [#]	1美元	55.1	–	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	55.1	–	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	55.1	–	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	55.1	–	控股投資	香港
Hoi Sang Limited*	2	55.1	–	控股投資	香港
Kindstock Limited*	2	100	–	控股投資	香港

33 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
樂古有限公司*	1,000,002	55.1	–	物業發展	香港
運生投資有限公司	10,000	100	–	控股投資	香港
隆新按揭(帝欣苑)有限公司*	20	89.7	–	財務	香港
Mansita Limited*	2	55.1	–	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	55.1	–	物業租賃	香港
Monafat Limited*	2	55.1	–	物業租賃	香港
力奧有限公司	2	100	–	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	55.1	–	物業租賃	香港
Pocaliton Limited	2	55.1	–	物業租賃	香港
恒旺有限公司	1,560,000	100	100	控股投資	香港
Purotat Limited*	2	100	100	控股投資	香港
Rago Star Limited	2	55.1	–	物業租賃	香港
Scotat Limited	2	89.7	–	控股投資	香港
敦汶置業有限公司	20	100	100	物業發展及租賃	香港
Stooket Limited	2	55.1	–	物業租賃	香港
恒豪發展有限公司*	2	100	100	物業發展	香港
Tegraton Limited	2	55.1	–	物業租賃	香港
Topnic Limited	2	100	100	物業租賃	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	55.1	–	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	55.1	–	物業租賃	香港
愉快置業有限公司*	1,000	100	100	控股投資及證券買賣	香港

33 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	55.1	–	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	55.1	–	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	55.1	–	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	55.1	–	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	55.1	–	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	55.1	–	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	55.1	–	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	55.1	–	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	55.1	–	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	53.8	–	物業發展及租賃	中國內地
上海恒城房地產有限公司	17,766,000	70	–	物業發展	中國內地
上海港匯房地產開發 有限公司	165,000,000	53.7	–	物業發展及租賃	中國內地

在香港經營

* 非經畢馬威會計師事務所審核

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。

34 主要合營企業

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
日威發展有限公司	400	25	–	物業租賃	香港
恒興按揭(大興)有限公司	2	50	–	財務	香港
恒隆白洋舍乾洗有限公司	519,000	50	–	乾洗及洗衣服務	香港
Metro Classic Holdings Limited	1美元	20	–	物業發展	英屬維爾京群島
Metro Trade International Limited	60美元	20	–	物業發展	英屬維爾京群島
Newfoundworld Finance Limited	100,000	20	–	財務	香港
Newfoundworld Holdings Limited	2,000,000	20	–	控股投資	香港
Newfoundworld Investment Holdings Limited	5美元	20	–	控股投資	英屬維爾京群島
Newfoundworld Limited	2,000,000	20	–	物業發展	香港
Pure Jade Limited	1,000,000	20	–	物業發展	香港
星際發展有限公司	3	18.4	–	物業租賃	香港

上列公司並非經畢馬威會計師事務所審核。

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合營公司。

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
綜合損益表			
收入			
物業租賃	8,326	8,330	7,792
物業銷售	5,322	1,198	9,814
	13,648	9,528	17,606
毛利			
物業租賃	6,129	6,110	5,987
物業銷售	3,209	845	7,419
	9,338	6,955	13,406
股東應佔基本純利	3,772	2,700	5,730
物業之公平值變動	(59)	511	1,095
股東應佔純利	3,713	3,211	6,825
年度/期內股息	(1,089)	(1,084)	(1,097)
年度/期內保留溢利	2,624	2,127	5,728
綜合財務狀況表			
已動用淨資產 (附註2)			
投資物業	133,005	137,338	128,357
發展中投資物業	16,160	16,709	25,611
待售物業	2,374	3,852	4,068
其他資產	10,306	6,325	7,014
	161,845	164,224	165,050
其他負債	(17,237)	(18,074)	(20,582)
	144,608	146,150	144,468
資金滾存			
股東權益	75,658	75,470	76,026
非控股權益	62,355	64,832	68,670
淨債項/(現金)	6,595	5,848	(228)
	144,608	146,150	144,468
已發行股數 (百萬股)	1,362	1,355	1,355
每股資料			
基本盈利 (港幣元)	\$2.73	\$2.37	\$5.04
股息 (港幣仙)	80¢	80¢	81¢
中期	19¢	19¢	19¢
末期	61¢	61¢	62¢
股東權益 (港幣元)	\$55.5	\$55.7	\$56.1
資產淨值 (港幣元)	\$101.3	\$103.5	\$106.8
派息比率	29%	34%	16%
基本派息比率	29%	40%	19%
財務指標			
淨債項股權比率	4.8%	4.2%	0.0%
債項股權比率	22.5%	26.6%	27.7%
利息保障倍數 (倍)	14	14	25
平均股本回報率	4.9%	4.2%	9.3%

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
7,216	6,711	3,168	5,711	5,069	4,685	4,186
2,518	1,275	193	3	7,511	11	6,367
9,734	7,986	3,361	5,714	12,580	4,696	10,553
5,731	5,313	2,503	4,574	4,096	3,813	3,347
1,521	847	150	2	5,256	3	3,426
7,252	6,160	2,653	4,576	9,352	3,816	6,773
3,071	3,564	1,000	1,733	3,695	1,454	2,555
1,486	1,698	578	1,796	9,444	1,105	4,961
4,557	5,262	1,578	3,529	13,139	2,559	7,516
(1,079)	(1,066)	(512)	(1,025)	(1,017)	(941)	(941)
3,478	4,196	1,066	2,504	12,122	1,618	6,575
115,818	106,102	101,833	94,003	88,633	69,958	66,136
30,478	24,482	23,613	21,524	15,326	7,570	5,658
5,717	6,139	6,145	5,994	5,886	7,714	6,848
7,248	5,997	5,348	5,572	4,815	3,802	4,109
159,261	142,720	136,939	127,093	114,660	89,044	82,751
(17,533)	(15,643)	(14,226)	(14,269)	(13,377)	(8,441)	(10,892)
141,728	127,077	122,713	112,824	101,283	80,603	71,859
70,572	65,224	60,510	58,972	52,973	40,640	36,782
65,836	64,391	60,658	61,225	49,372	38,129	35,275
5,320	(2,538)	1,545	(7,373)	(1,062)	1,834	(198)
141,728	127,077	122,713	112,824	101,283	80,603	71,859
1,350	1,350	1,348	1,348	1,339	1,334	1,334
\$3.38	\$3.90	\$1.17	\$2.62	\$9.83	\$1.92	\$5.64
80¢	79¢	38¢	76¢	76¢	70.5¢	70.5¢
19¢	19¢	–	19¢	19¢	16.5¢	16.5¢
61¢	60¢	38¢	57¢	57¢	54¢	54¢
\$52.3	\$48.3	\$44.9	\$43.7	\$39.6	\$30.5	\$27.6
\$101.0	\$96.0	\$89.9	\$89.2	\$76.4	\$59.0	\$54.0
24%	20%	32%	29%	8%	37%	13%
35%	30%	51%	59%	28%	65%	37%
3.9%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%	2.8%	0.4%
33.0%	29.0%	22.9%	17.4%	10.5%	14.6%	14.6%
23	60	44	63	33	21	31
6.7%	8.4%	5.3%	6.3%	28.1%	6.6%	22.8%

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	恒隆集團有限公司
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》
集團或本集團	公司及其附屬公司
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
恒隆地產	公司的上市附屬公司恒隆地產有限公司
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)

陳樂宗[#]

葉錫安 CBE、太平紳士*

徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士*

廖長江 銀紫荊星章、太平紳士*

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士*

張家騏[#]

陳仰宗[#]

何孝昌

陳文博

[#] 非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

葉錫安 CBE、太平紳士 (主席)

徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士

張家騏

提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士 (主席)

葉錫安 CBE、太平紳士

廖長江 銀紫荊星章、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.hanglunggroup.com>

電郵地址：HLGroup@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11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

1,361,618,242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：00010

路透社：0010.HK

彭博：10HK

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：41043E102/HNLGY

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

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	25.20	19.46	142,151	第一季	37.80	33.50	83,132	
第二季	24.50	20.05	82,675	第二季	41.95	33.65	48,747	
第三季	30.95	22.70	71,107	第三季	36.55	25.80	88,664	
第四季	32.35	26.15	206,273	第四季	29.40	24.10	73,713	
於2016年12月31日之股價：			港幣27.00元	於2015年12月31日之股價：			港幣25.20元	
於2016年12月31日之市值：			港幣367.6億元	於2015年12月31日之市值：			港幣341.4億元	

股份代號

00010

