

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒隆地產有限公司
HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00101)

2017 年度中期業績

目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	16
綜合財務報表附註	19
其他資料	30
詞彙	32

財務摘要

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

業績

	截至 6 月 30 日止六個月		變幅
	2017 年	2016 年	
收入	6,358	6,311	1%
物業租賃	3,835	3,907	-2%
物業銷售	2,523	2,404	5%
營業溢利	4,541	4,320	5%
物業租賃	2,899	2,931	-1%
物業銷售	1,642	1,389	18%
股東應佔純利	3,830	2,935	30%
每股盈利 (港元)	\$0.85	\$0.65	31%
每股中期股息 (港元)	\$0.17	\$0.17	-

基本業績

	截至 6 月 30 日止六個月		變幅
	2017 年	2016 年	
股東應佔基本純利	3,040	3,167	-4%
每股基本盈利 (港元)	\$0.68	\$0.70	-3%

財務狀況

	2017 年	2016 年	變幅
	6 月 30 日	12 月 31 日	
股東權益	129,814	126,565	3%
資產淨值	135,730	132,145	3%
淨債項	1,350	2,757	-51%
財務比率			
淨債項股權比率	1.0%	2.1%	-1.1 個百分點
債項股權比率	17.5%	20.5%	-3.0 個百分點
每股股東權益 (港元)	\$28.9	\$28.1	3%
每股資產淨值 (港元)	\$30.2	\$29.4	3%

業務回顧

綜合業績

截至2017年6月30日止六個月，主要由於物業銷售收入上升，恒隆地產有限公司及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入增長1%至港幣63.58億元。物業銷售收入上升5%至港幣25.23億元。物業租賃的租金收入減少2%至港幣38.35億元；倘撇除期內人民幣兌港元較上年同期貶值5%的影響，則租金收入上升1%。總營業溢利上升5%至港幣45.41億元。

股東應佔基本純利下降4%至港幣30.40億元，主要由於利息收入減少以及利息支出資本化金額減少所致。計入投資物業重估收益後，股東應佔純利上升30%至港幣38.30億元。每股盈利亦相應上升至港幣0.85元。

截至6月30日止六個月的收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2017年	2016年	變幅	2017年	2016年	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	3,835	3,907	-2%	2,899	2,931	-1%
內地	1,949	2,038	-4%	1,274	1,327	-4%
香港	1,886	1,869	1%	1,625	1,604	1%
物業銷售	2,523	2,404	5%	1,642	1,389	18%
總計	6,358	6,311	1%	4,541	4,320	5%

股息

董事局宣布以現金方式派發 2017 年度中期股息，每股港幣 1 角 7 仙（2016 年度：港幣 1 角 7 仙）。中期股息將於 2017 年 9 月 28 日派發予於 2017 年 9 月 14 日名列本公司股東名冊的股東。

物業租賃

2017 年上半年，物業租賃總租金收入下降 2% 至港幣 38.35 億元。期內於上海的港匯恒隆廣場、香港的銅鑼灣及山頂廣場展開的物業優化工程，對租金收入造成短暫影響，而人民幣貶值 5% 亦對綜合業績構成壓力。香港租賃物業組合收入增加 1%。內地物業組合租金收入下降 4%，按人民幣計值則上升 1%。總營業溢利減少 1% 至港幣 28.99 億元。整體租賃邊際利潤率增加一個基點至 76%。

內地

內地整體物業組合的租金收入及營業溢利均增加 1%，分別至人民幣 17.23 億元及人民幣 11.26 億元。平均邊際利潤率為 65%。

除上海的恒隆廣場外，我們業務所在的內地城市的高端商品消費仍然低迷。上海的恒隆廣場的優化工程已大致完成，並一如預期，於 2017 年上半年即開始帶來相當可觀的租金收入及零售額增長。另一方面，上海的港匯恒隆廣場於 2017 年年初開始的大型資產優化工程，正如我們所料，工程對其租金收入造成一定程度的短期影響。

上海以外的物業組合表現各異。整體商業環境仍充滿挑戰，包括瀋陽和無錫等城市。2017 年首六個月，我們重整租戶組合及調整市場策略。此等措施無可避免地對租出率及財務表現造成短期不良影響。我們對持續改進和优化的不懈努力追求，預期將於未來得到更好的回報。

截至6月30日止六個月的內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	租金收入 (人民幣百萬元)			租出率 (於 2017 年 6 月 30 日)	
	2017 年	2016 年	變幅	商場	辦公樓
恒隆廣場•上海	710	654	9%	89%	86%
港匯恒隆廣場•上海	451	485	-7%	81%	不適用
皇城恒隆廣場•瀋陽	77	70	10%	88%	不適用
市府恒隆廣場•瀋陽	105	119	-12%	77%	69%
恒隆廣場•濟南	133	135	-1%	92%	不適用
恒隆廣場•無錫	105	119	-12%	84%	77%
恒隆廣場•天津	90	96	-6%	87%	不適用
恒隆廣場•大連*	52	36	44%	64%	不適用
總計	1,723	1,714	1%		
總計等值港幣(百萬元)	1,949	2,038	-4%		

* 於 2016 年 9 月 9 日隆重開業。

● 購物商場

內地整體購物商場組合的租金收入增長 2% 至人民幣 13.38 億元。上海的恒隆廣場及最新開業的大連的恒隆廣場所帶來的租金收入增長，大部分被上海的港匯恒隆廣場因進行資產優化工程而租金收入減少及上海以外的部分購物商場租金下調所抵銷。

上海的恒隆廣場租金收入增長 23%，主要受惠於地庫完成優化工程後重新開業以及營業租金上升。整個地庫自 2016 年 3 月關閉以進行翻新工程，於 2017 年 1 月起分階段重開，現已有超過 30 名租戶進駐。2017 年首六個月，上海的恒隆廣場整體零售額較去年同期大幅增長 29%。

上海的港匯恒隆廣場的大型優化工程於 2017 年年初啟動，整個工程將分期進行，至 2019 年年中完成。工程包括新增購物商場全新主入口、連接地鐵 9 號線的全新地下通道及就商場一樓和地庫的佈局進行大規模調整等。19% 的可租賃面積現已關閉以進行優化及翻新工程，導致其租出率下降 15 個基點至 81%。港匯恒隆廣場的租金收入同比下降 7%。倘撇

除受影響面積，其租金收入實則同比上升 9%。受優化工程影響，零售額下降 5%。部分受影響區域完成優化後將於 2018 年起分階段重開，以盡量減少對租金收入及溢利的影響。這項精心籌劃的資產優化工程將提升商場的長期競爭力及盈利能力。

上海以外六座購物商場的表現各異，總收入減少 3%。為應付充滿挑戰的市場環境，部分商場需下調租金，同時優化租戶組合及提升租出率。瀋陽的皇城恒隆廣場的租金上升 10%，儘管 2017 年 6 月底的租出率同比減少一個基點至 88%。濟南的恒隆廣場收入下降 1%，租出率則增加八個基點至 92%。天津的恒隆廣場的租金收入下降 6%，但租出率上升五個基點至 87%。瀋陽的皇城恒隆廣場、濟南的恒隆廣場及天津的恒隆廣場的零售額分別增加 12%、8% 及 14%。

瀋陽的市府恒隆廣場的表現受優化租戶組合以替換表現欠佳的租戶的影響，租金收入因此減少 28%。截至 2017 年 6 月底，租出率減少七個基點至 77%。儘管租出率下降，但由於提升租戶組合，使零售額上升 2%。隨著更多新租戶進駐商場以及辦公樓租出率上升，瀋陽的市府恒隆廣場的表現將預期逐步改善。辦公樓最頂的 19 個樓層正在改建為康萊德酒店，預計於 2019 年開業。

在第一座辦公樓取得佳績的基礎上，於無錫的恒隆廣場的購物商場上蓋興建第二座辦公樓的工程現正進行。商場約 9% 的可租賃面積需要暫時關閉以配合建築工程。租金收入下降 13%。雖然工程帶來影響，商場不斷引進更多嶄新品牌以增強租戶組合，零售額因此錄得 19% 的同比增長。截至 2017 年 6 月底，租出率為 84%，而商場僅餘 7% 的可租賃面積的租賃工作進展良好。

大連的恒隆廣場於 2016 年 9 月 9 日隆重開業。截至 2017 年 6 月底的租出率為 64%。

● 辦公樓

上海的恒隆廣場的辦公樓錄得 7% 的租金收入跌幅，由於主要租戶在辦公樓內調遷的轉租期間和前租戶所佔用的大單位現分階段重整出租所影響。

上海的恒隆廣場的辦公樓一座的優化工程已於 2016 年完工，深受租戶歡迎。辦公樓二座的同類工程亦已於 2016 年第四季展開，並預計分階段於 2018 年完成。餘下的優化工程對上海的恒隆廣場的收入影響輕微。

瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的辦公樓租金收入合共增長 4%。此兩座辦公樓已於各自的城市建立領先地位，能吸引跨國企業及國內知名企業紛紛進駐，並透過現有租戶擴充及替換部分租戶持續優化租戶組合。

整體而言，內地辦公樓組合的租金收入減少 4% 至人民幣 3.85 億元。

香港

香港的租賃物業組合的總租金收入及營業溢利均上升 1%，分別至港幣 18.86 億元及港幣 16.25 億元。整體租賃邊際利潤率為 86%。

雖然 2017 年首五個月香港的整體零售額較去年同期減少 1%，倘撇除受資產優化工程影響的地區，包括銅鑼灣 Fashion Walk 最後階段及山頂廣場第一期的優化工程，我們在香港的租賃物業組合的零售額於期內錄得 7% 的增長。

截至6月30日止六個月的香港物業租賃組合

	租金收入 (港幣百萬元)			租出率 (於 2017 年 6 月 30 日)
	2017 年	2016 年	變幅	
商舖	1,118	1,133	-1%	93%
辦公樓及工業 / 辦公樓	622	595	5%	95%
住宅及服務式寓所	146	141	4%	74%
總計	1,886	1,869	1%	

● 商舖

香港的商舖組合租金收入下降 1% 至港幣 11.18 億元，倘剔除銅鑼灣和山頂廣場因優化工程而關閉的面積，租金收入則上升 2%。截至 2017 年 6 月底的整體租出率為 93%。

銅鑼灣商舖組合的租金收入下降 4%，若撇除因優化工程而關閉的面積，則上升 2%。為進行最後階段的資產優化計劃，即京士頓街 9 號，銅鑼灣商舖組合於 2017 年 1 月起已關閉 23% 的可租賃面積，工程預期於 2017 年下半年完工。屆時整體氛圍及商舖種類將有所提升，包括引入更多生活時尚品牌及露天餐飲選擇。受惠於 Fashion Walk 及恒隆中心完成優化工程後，租戶組合及種類進一步提升，我們在銅鑼灣的租戶的零售總額錄得 8% 的同比增長。

港島東的康怡廣場的租金收入上升 4%，主要由租金調升及優化租戶帶動。繼 AEON STYLE 進行改裝工程並於 2016 年 7 月重開，Grand Kornhill Cinema 亦於 2017 年 4 月開幕，推出香港首個設有 MX4D 系統的影院，為該商場更添色彩。商場另外亦引入了更多優質的餐飲租戶，以豐富商舖種類。

旺角商舖物業組合（主要包括雅蘭中心及家樂坊）於期內保持穩健的租金收入。以「型•聚旺角」為定位的推廣策略，進一步提升我們於區內商場的吸引力。雅蘭中心的珠寶及鐘錶租戶的表現雖於 2016 年受到打擊，但 2017 年首六個月則錄得雙位數的零售額增長。來自法國的全球知名運動品牌迪卡儂（Decathlon）將於今夏進駐雅蘭中心，開設其香港首間旗艦店。別具一格的健身中心 Goji Studios 亦選擇於雅蘭中心設立佔地 35,000 平方呎的全新旗艦店，將會為顧客提供集個人訓練、飲食及營養指導的一站式便利服務。

九龍東的淘大商場的租金收入增加 4%。該商場於 2016 年進行了一個較大規模的租戶重組，提升淘大商場作為具吸引力的一站式購物、餐飲、娛樂及生活時尚聚腳點的定位。商場透過引入更多餐飲租戶，例如太興集團的三合一概念店，以及 Ray-Ban、Skechers 等潮流品牌，令商舖組合更豐富。

山頂廣場為期三年的資產優化工程已於 2017 年 3 月展開。整個優化工程將分兩個階段進行，並預計於 2019 年完成。目前約 60%的可租賃面積已關閉進行優化。工程完成後，山頂廣場將憑著煥然一新的外觀設計以及更完善的內部佈局，成為山頂的矚目地標。

- 辦公樓

香港辦公樓組合的租金收入錄得 5%的增長至港幣 6.22 億元，主要由於租金調升及租出率上升所致。整體租出率上升兩個基點至 95%。位於中環及銅鑼灣的辦公樓均錄得 5%的租金收入增長。旺角辦公樓的租金收入同比上升 3%。

- 住宅及服務式寓所

由於租出率上升所致，住宅及服務式寓所的租金收入增長 4%至港幣 1.46 億元。為進一步提高租出率，位於港島東的康蘭居開展全新的市場推廣計劃。

物業銷售

由於 2017 年上半年旗下住宅單位以較高售價售出，物業銷售收入因而上升 5%至港幣 25.23 億元。售出的住宅單位包括 197 個浪澄灣單位（2016 年：226 個）及最後一個君臨天下的單位（複式）（2016 年：無）。受惠於售價上升及不同的產品組合，物業銷售溢利增加 18%至港幣 16.42 億元，整體邊際利潤率為 65%。

於2017年6月30日，可供銷售的住宅物業的賬面總值為港幣18.44億元。這些物業包括16座藍塘道23-39半獨立式大宅及39個浪澄灣單位。

物業重估

於2017年6月30日，我們的投資物業的總值為港幣1,289.54億元，其中香港和內地物業組合的估值分別為港幣597.79億元及港幣691.75億元。投資物業的價值由獨立估值師第一太平戴維斯於2017年6月30日進行估值。

2017年上半年，整體重估收益為港幣7.37億元（2016年：減值港幣3.35億元）。香港物業組合錄得重估收益港幣9.90億元，部分被內地物業組合錄得的重估減值港幣2.53億元所抵銷。

物業發展及資本承擔

發展中投資物業的總值為港幣184.18億元。這些包括位於內地的昆明及武漢項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下發展期數。項目涵蓋購物商場、辦公樓、酒店和服務式寓所。

昆明的恒隆廣場的建築工程如期進行。這個混合式發展項目的總樓面面積達434,000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。整個項目預計將於2018年底起分階段落成。我們已開始籌劃商場的招租方案。

武漢的恒隆廣場的總樓面面積達 460,000 平方米，為一個優越的商業物業項目，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 年起分階段落成。

樓高 67 層的瀋陽的市府恒隆廣場甲級辦公樓，其最頂的 19 個樓層改建成酒店的進展順利。這五星級酒店將由知名的酒店品牌康萊德營運，提供 315 間裝潢獨特的豪華客房及套房，預期於 2019 年開幕。隨着該五星級酒店的進駐，我們將會實現對市府恒隆廣場的願景，將其打造成瀋陽市內提供一站式高端購物、娛樂、商業及酒店體驗的亮點。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓現正施工並計劃於 2019 年完工。主要工程合約已批出。該辦公樓總樓面面積達 56,000 平方米，將建於無錫的恒隆廣場購物商場的東南翼之上。無錫的恒隆廣場的購物商場約 9% 的可租賃面積因此需要關閉配合建築工程。

於 2017 年 5 月，一幅面積為 16,700 平方米的土地已交付予我們作發展無錫的恒隆廣場二期之用。我們計劃在此興建服務式寓所。

於報告日，恒隆地產的資本承擔總額為港幣 360 億元，主要用於上述項目。這些項目需要數年時間完成，恒隆地產擁有充裕的財務資源滿足其資金需求。

流動資金及財務資源

恒隆地產集中管理流動資金與財務資源，銳意保持適當的流動性和充足的財務資源，以滿足未來的資金需求。我們建立了多元化的融資渠道，以抓緊新的投資機遇，以及為其他不可預計的情況提供緩衝。所有相關風險管理包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，皆於集團總部集中統籌管理和監控。

● 流動資金管理

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

於 2017 年 6 月 30 日，恒隆地產的現金及銀行存款結餘總額為港幣 224.49 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 243.25 億元）。所有存款均存放在享有高信貸評級的銀行，我們亦定期監控相關第三方存放風險。

現金及銀行存款結餘於報告日的貨幣種類分佈如下：

	2017 年 6 月 30 日		2016 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：				
港幣	13,853	61.7%	2,821	11.6%
人民幣	8,591	38.3%	21,499	88.4%
美元	5	-	5	-
現金及銀行存款結餘總額	22,449	100%	24,325	100%

於 2017 年 6 月 30 日，備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 95.39 億元，而 30 億美元中期票據計劃的未提取結餘為等值港幣 106.23 億元。

● 債務管理

恒隆地產管理債務組合的目的旨在減低再融資和利率風險。這些風險通過保持合適的定息／浮息債項組合，分佈合適的償還期及多元化的融資渠道妥善管理。

於 2017 年 6 月 30 日，恒隆地產的債項總額為港幣 237.99 億元。債項結餘較 2016 年 12 月 31 日為低，主要由於部分銀行債項已被提前償還所致。下表列示浮息銀行貸款及固定利率債券組合的分佈：

	2017 年 6 月 30 日		2016 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	294	1.2%	4,108	15.2%
人民幣浮息銀行貸款	10,816	45.5%	10,345	38.2%
固定利率債券	12,689	53.3%	12,629	46.6%
以美元計值	7,806	32.8%	7,756	28.6%
以港幣計值	4,883	20.5%	4,873	18.0%
債項總額	23,799	100%	27,082	100%

於結算日，整體債項組合的加權平均償還年期為 3.5 年（2016 年 12 月 31 日：3.9 年）。債項組合的償還期合適地分佈，逾 79% 的貸款於兩年後償還。

	2017 年 6 月 30 日		2016 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	1,904	8.0%	568	2.1%
1 年後但 2 年內	2,924	12.3%	3,106	11.4%
2 年後但 5 年內	15,743	66.1%	14,997	55.4%
5 年後	3,228	13.6%	8,411	31.1%
債項總額	23,799	100%	27,082	100%

● **負債率及利息保障倍數**

於 2017 年 6 月 30 日，恒隆地產的淨債項結餘為港幣 13.50 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 27.57 億元）。淨債項股權比率為 1.0%（2016 年 12 月 31 日：2.1%），債項股權比率為 17.5%（2016 年 12 月 31 日：20.5%）。

截至 2017 年 6 月 30 日止六個月，總利息支出為港幣 6.46 億元（2016 年：港幣 6.68 億元）。總利息支出減少主要由於提前償還貸款而減少香港的平均銀行借貸結餘所致。但是，由於利息資本化金額減少，以致 2017 年上半年計入損益表的財務費用同比增加港幣 8,200 萬元至港幣 6.22 億元。

2017 年上半年，利息收入為港幣 3.12 億元（2016 年：港幣 4.70 億元）。利息收入減少主要由於收益率較高的人民幣平均存款結餘下降所致。

由於利息收入減少及財務費用增加，2017 年上半年的淨利息支出（即財務費用高於利息收入的金額）較去年同期增加港幣 2.40 億元至港幣 3.10 億元。

作為外匯風險管理策略的一部分，以符合我們的資金政策，我們對內地發展中項目的融資使用較多人民幣債項，縱使人民幣債項的利率較港幣貸款為高。因此，2017 年上半年的平均借貸利率為 5.2%（2016 年：4.1%）。

2017 年首六個月的利息保障倍數（即償債能力）為 13 倍（2016 年：21 倍）。

- 外匯管理

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

- (a) 人民幣外匯風險

恒隆地產的人民幣外匯風險主要來自兩方面。其一，來自內地附屬公司的淨資產，主要包括投資物業；此外，主要為支付內地發展中項目未來施工費而持有的有關內地業務的人民幣銀行存款。

於 2017 年 6 月 30 日，內地的淨資產值為人民幣 600 億元。由於人民幣兌港元較 2016 年 12 月 31 日升值約 3%，故按報告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收益為港幣 20.90 億元。相應地，人民幣 40.02 億元銀行存款亦須換算為港幣，2017 年首六個月相關的換算匯兌收益為港幣 2.28 億元。因此，2017 年上半年的換算匯兌收益總額為港幣 23.18 億元（2016 年：換算匯兌虧損總額為港幣 16.61 億元），並於其他全面收入／外匯儲備入賬。

我們持有人民幣銀行存款，為內地發展中項目的未來資金需求提供自然對沖。我們採取企業風險管理模式以減低匯率風險，而非預測貨幣匯率的走勢。我們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，定期評估內地發展中項目的資金需求。我們亦根據定期評估的結果對貨幣對沖的安排作出適當的調整。

(b) 美元外匯風險

於報告日，恒隆地產的美元外匯風險為兩張已發行各 5 億美元的固定利率債券（等值港幣 78.06 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有效地固定其後支付利息和償還本金的美元匯率。

由於以現金流量對沖會計處理，因此這些掉期合約的公平值變動並沒有對現金流量及損益有重大的影響。

- 資產抵押

於 2017 年 6 月 30 日，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

恒隆地產於 2017 年 6 月 30 日並無任何重大的或然負債。

展望

為緊隨消費趨勢，恒隆地產不斷為旗下商場引進新的餐飲租戶，發掘新的業態，增加位於商場較高樓層的活力；制訂並落實以帶動銷售額為本的市場推廣策略，包括舉行特別的活動及善用數碼通訊，以推動銷售額增長及提高客流量。

我們將繼續優化物業組合的設施及提升服務水平，以豐富顧客的購物體驗。不斷投資和擴展顧客關係管理（Customer Relationship Management）計劃，包括將於 2017 年第三季度在上海的恒隆廣場的購物商場設立一間高端貴賓室（Very Important Customer Lounge）。在香港，銅鑼灣京士頓街 9 號目前進行的優化工程將於 2017 年下半年完工，我們正籌劃相關的開幕事宜。

我們將繼續密切留意香港的住宅物業市道，適時推售部分住宅單位。憑藉雄厚的財力，我們可抓緊機遇，進一步增加土地儲備。

綜合損益表
截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	附註	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	資料僅供參考	
				2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
收入	2(a)	6,358	6,311	5,618	5,311
直接成本及營業費用		(1,817)	(1,991)	(1,606)	(1,674)
毛利		4,541	4,320	4,012	3,637
其他收入淨額	3	70	159	61	135
行政費用		(293)	(307)	(258)	(259)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		4,318	4,172	3,815	3,513
投資物業之公平值淨增加／（減少）		737	(335)	642	(284)
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		5,055	3,837	4,457	3,229
利息收入		312	470	276	396
財務費用		(622)	(540)	(550)	(455)
利息支出淨額	4	(310)	(70)	(274)	(59)
應佔合營企業溢利		28	30	25	25
除稅前溢利	2(a) & 5	4,773	3,797	4,208	3,195
稅項	6(a)	(734)	(656)	(649)	(551)
本期溢利		4,039	3,141	3,559	2,644
應佔本期溢利：					
股東		3,830	2,935	3,375	2,471
非控股權益		209	206	184	173
		4,039	3,141	3,559	2,644
每股盈利	8(a)				
基本		港幣0.85元	港幣0.65元	人民幣0.75元	人民幣0.55元
攤薄		港幣0.85元	港幣0.65元	人民幣0.75元	人民幣0.55元

綜合損益及其他全面收入表

截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	附註	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	資料僅供參考	
				2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
本期溢利		4,039	3,141	3,559	2,644
其他全面收入	6(b)				
已經或其後可被重新分類至損益之項目：					
換算境外附屬公司賬項／列報貨幣產生之匯兌差異		2,318	(1,661)	(1,619)	476
對沖儲備之變動：					
公平值變動之有效部分		(194)	-	(169)	-
轉出至損益淨額		(44)	-	(38)	-
不會被重新分類至損益之項目：					
股權投資公平值變動淨額		1	-	1	-
		2,081	(1,661)	(1,825)	476
本期全面收入總額		6,120	1,480	1,734	3,120
應佔本期全面收入總額：					
股東		5,739	1,385	1,550	2,940
非控股權益		381	95	184	180
		6,120	1,480	1,734	3,120

綜合財務狀況表
於 2017 年 6 月 30 日

		(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2017年 6月30日 附註 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元	2017年 6月30日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	128,954	125,421	112,054	112,419
發展中投資物業	9	18,418	16,160	15,985	14,455
其他物業、廠房及設備		1,487	1,449	1,291	1,297
		148,859	143,030	129,330	128,171
合營企業權益		1,250	1,249	1,088	1,122
其他資產		86	2	75	2
遞延稅項資產		1	10	1	9
		150,196	144,291	130,494	129,304
流動資產					
現金及銀行存款		22,449	24,325	19,524	21,832
應收賬款及其他應收款	10	1,501	3,939	1,304	3,535
待售物業		1,844	2,352	1,605	2,113
		25,794	30,616	22,433	27,480
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		1,904	568	1,653	508
應付賬款及其他應付款	11	6,727	6,327	5,844	5,669
應付稅項		1,153	932	1,003	836
		9,784	7,827	8,500	7,013
流動資產淨值		16,010	22,789	13,933	20,467
資產總值減流動負債		166,206	167,080	144,427	149,771
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		21,895	26,514	19,031	23,783
遞延稅項負債		8,581	8,421	7,448	7,534
		30,476	34,935	26,479	31,317
資產淨值		135,730	132,145	117,948	118,454
資本及儲備					
股本		39,912	39,912	37,431	37,431
儲備		89,902	86,653	75,382	76,032
股東權益		129,814	126,565	112,813	113,463
非控股權益		5,916	5,580	5,135	4,991
總權益		135,730	132,145	117,948	118,454

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月之中期業績並不構成恒隆地產有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）於本期的中期報告，惟此中期業績源自該中期報告。

本中期財務報告（未經審核）按照由香港會計師公會所頒布之香港會計準則 (HKAS) 34「中期財務報告」編製而成並根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則作出適當披露。

遵照 HKAS 34 的規定，編製中期賬目時管理層可作出判斷、估算和假設。這或會影響會計政策的應用，資產、負債和收支的列賬金額，實際結果可能有別於估計。

本會計期間，香港會計師公會頒布多項經修訂之《香港財務報告準則》(HKFRSs)，並於本集團當前之會計期間開始生效。此等修訂之 HKFRSs 對本中期報告並無重大影響。

除以下所述之變動，本中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至 2016 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表所採用的保持一致。

提前採納 HKFRS 9「金融工具」之影響

本集團過往根據 HKAS 39「金融工具：確認及計量」將所持有的港幣 100 元權益投資分類為可供出售投資（非持作買賣），並按成本減去減值計量，現部分指定為按公平值計入其他全面收入。於 2017 年 1 月 1 日，該等權益投資的公平值估計為港幣 8,500 萬元。因此，本集團的其他儲備於 2017 年 1 月 1 日的年初結餘受到影響。

1. 編製基準 (續)

對沖會計之首次應用

本集團已採納 HKFRS 9 的對沖會計要求，因此須確保對沖會計關係符合本集團的風險管理目標及策略，並採取更定性及更具前瞻性的方式評估對沖的有效性。

本集團透過美元／港元貨幣掉期合約（於 2015 年訂立）對沖中期票據計劃所發行的美元債券因外匯匯率變動所產生的現金流量變化。自 2017 年 1 月 1 日起，本集團將貨幣掉期合約的整體指定為上述現金流量對沖的工具。對沖工具的公平值變動的有效部分於其他全面收入確認，及於權益中另設的對沖儲備中累計。對沖工具的公平值變動的無效部分即時於損益內確認。相關的盈虧會於被對沖的預期交易影響損益的期間，由權益重新分類至損益。

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。此附加資料乃按照 2016 年的相同基準編製。

公布中載有有關截至 2016 年 12 月 31 日止年度之財務資料。雖此比較性財務資料不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該財務報表。更多關於此按照香港公司條例(第 622 章)第 436 節披露之法定財務報表的資料如下：

本公司已按照香港公司條例第 662(3)條及附表 6 第 3 部之規定遞交截至 2016 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處。

1. 編製基準（續）

本公司之核數師已就該年度之綜合財務報表發出報告書。該核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第 406(2)，407(2)及 407(3)節提出其他意見。

2. 收入與分部資料

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投資物業之公平值變動。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。

2. 收入與分部資料（續）

(a) 分部收入及業績

分部	收入		除稅前溢利	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
物業租賃				
- 內地	1,949	2,038	1,274	1,327
- 香港	1,886	1,869	1,625	1,604
	<u>3,835</u>	<u>3,907</u>	<u>2,899</u>	<u>2,931</u>
物業銷售				
- 香港	2,523	2,404	1,642	1,389
分部總額	<u>6,358</u>	<u>6,311</u>	<u>4,541</u>	<u>4,320</u>
其他收入淨額			70	159
行政費用			(293)	(307)
未計入投資物業之公平值變動的 營業溢利			4,318	4,172
投資物業之公平值淨增加／（減少）			737	(335)
- 於香港之租賃物業			990	78
- 於內地之租賃物業			(253)	(413)
利息支出淨額			(310)	(70)
- 利息收入			312	470
- 財務費用			(622)	(540)
應佔合營企業溢利			28	30
除稅前溢利			<u>4,773</u>	<u>3,797</u>

2. 收入與分部資料（續）

(b) 分部總資產

	總資產	
	2017 年 6 月 30 日 港幣百萬元	2016 年 12 月 31 日 港幣百萬元
分部		
物業租賃		
- 內地	88,644	84,420
- 香港	60,305	58,830
	148,949	143,250
物業銷售		
- 香港	2,078	4,949
分部總額	151,027	148,199
其他物業、廠房及設備	1,177	1,122
合營企業權益	1,250	1,249
其他資產	86	2
遞延稅項資產	1	10
現金及銀行存款	22,449	24,325
總資產	175,990	174,907

3. 其他收入淨額

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
出售投資物業收益	2	2
財務衍生工具的公平值收益（附註）	-	164
現金流量對沖的無效部分（附註）	(5)	-
匯兌收益／（虧損）淨額	73	(7)
	70	159

附註：本集團訂立美元／港元貨幣掉期合約的目的為固定中期票據計劃所發行的美元債券匯率。自 2017 年 1 月 1 日起，本集團將貨幣掉期合約指定為現金流量對沖的工具。

4. 利息支出淨額

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
銀行存款利息收入	<u>312</u>	<u>470</u>
銀行貸款及其他借貸利息	574	640
其他借貸成本	<u>72</u>	<u>28</u>
借貸成本總額	646	668
減：借貸成本資本化	<u>(24)</u>	<u>(128)</u>
財務費用	<u>622</u>	<u>540</u>
利息支出淨額	<u>(310)</u>	<u>(70)</u>

5. 除稅前溢利

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	707	820
職工成本，包括僱員股權費用港幣 3,300 萬元 (2016 年：港幣 5,100 萬元)	679	671
折舊	<u>26</u>	<u>27</u>

6. 稅項

- (a) 香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利以 16.5% (2016 年: 16.5%) 計算。內地所得稅主要為內地企業所得稅按 25% (2016 年: 25%) 計算，及內地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按 5% 繳納預提所得稅。

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	470	414
內地所得稅	342	316
	<u>812</u>	<u>730</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	(63)	(104)
其他源自及撥回暫時性差額	(15)	30
	<u>(78)</u>	<u>(74)</u>
稅項支出總額	<u>734</u>	<u>656</u>

- (b) 期內，在其他全面收入下所示的項目均無稅務影響。

7. 股息

(a) 中期股息

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
於結算日後擬派發股息：		
每股港幣 1 角 7 仙（2016 年：港幣 1 角 7 仙）	765	765

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

(b) 末期股息於期內批准及派發

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
2016 年度末期股息每股港幣 5 角 8 仙 （2015 年度：港幣 5 角 8 仙）	2,608	2,608

8. 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 （股東應佔純利）	3,830	2,935

8. 每股盈利（續）

(a) （續）

	股份數目	
	2017 年 百萬股	2016 年 百萬股
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	4,498	4,497
具攤薄作用之潛在股份之影響 - 股份期權	1	-
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>4,499</u>	<u>4,497</u>

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

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
股東應佔純利	<u>3,830</u>	<u>2,935</u>
投資物業之公平值變動之影響	(737)	335
相關遞延稅項之影響	(63)	(104)
	(800)	231
非控股權益	10	1
	(790)	232
股東應佔基本純利	<u>3,040</u>	<u>3,167</u>

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2017 年	2016 年
基本	港幣 0.68 元	港幣 0.70 元
攤薄	<u>港幣 0.68 元</u>	<u>港幣 0.70 元</u>

9. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

期內，投資物業及發展中投資物業之添置總計為港幣 25.04 億元 (2016 年：港幣 8.89 億元)。

(b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於 2017 年 6 月 30 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）陳超國先生按市場價值基準進行估值。

10. 應收賬款及其他應收款

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

	2017 年	2016 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	港幣百萬元	港幣百萬元
未逾期或逾期少於 1 個月（附註）	250	2,621
逾期 1 至 3 個月	10	21
逾期 3 個月以上	3	12
	263	2,654

附註：未逾期或逾期少於一個月到期的應收賬款主要為 2017 年上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。本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及需支付租賃按金的規定。來自物業銷售的應收款項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，本集團並無就應收款項持有任何抵押品。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。

10. 應收賬款及其他應收款（續）

(b) 本集團的其他應收款包括港幣 2.88 億元於內地購買土地的押金（2016 年 12 月 31 日：港幣 2.79 億元）。

11. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款的應付賬款賬齡分析如下：

	2017 年	2016 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	港幣百萬元	港幣百萬元
3 個月內到期	1,313	1,492
3 個月後到期	2,435	1,813
	<u>3,748</u>	<u>3,305</u>

其他資料

僱員

於 2017 年 6 月 30 日，僱員人數為 4,584 人（包括香港僱員 1,215 人及內地僱員 3,369 人）。截至 2017 年 6 月 30 日止六個月，僱員費用總額為港幣 6.79 億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，確保其符合相關條例規定及市場環境。本公司設有行政人員股份期權計劃，並為所有僱員提供專業的優質培訓。

購回、出售或贖回上市證券

截至 2017 年 6 月 30 日止六個月內，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。

遵守企業管治守則

截至 2017 年 6 月 30 日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

中期業績之審閱

截至 2017 年 6 月 30 日止六個月的中期業績已經由本公司的審核委員會及本公司的核數師畢馬威會計師事務所審閱。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）	2017 年 9 月 13 日至 14 日
截止辦理股份過戶	2017 年 9 月 12 日下午 4 時 30 分
中期股息記錄日期	2017 年 9 月 14 日
中期股息派發日期	2017 年 9 月 28 日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，2017 年 7 月 27 日

於本公布日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、陳南祿先生、何孝昌先生及陳文博先生

獨立非執行董事：夏佳理先生、何潮輝先生、袁偉良先生、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士

詞彙

財務術語

財務費用： 借貸利息及其他借貸成本總額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： 本期溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分

股東應佔基本純利： 股東應佔純利扣除投資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	=	$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$	債項 股權比率	=	$\frac{\text{債項總額}}{\text{總權益}}$
------------	---	---	------------	---	----------------------------------

每股 資產淨值	=	$\frac{\text{資產淨值}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$	淨債項 股權比率	=	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
------------	---	---	-------------	---	---------------------------------

利息 保障倍數	=	$\frac{\text{未計入投資物業之公平值變動的營業溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$
------------	---	--