

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 年度全年業績

目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	19
綜合財務報表附註	22
其他資料	34
詞彙	36

財務摘要

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

業績

	2017 年	2016 年	變幅
收入	11,199	13,059	-14%
物業租賃	7,779	7,737	1%
物業銷售	3,420	5,322	-36%
營業溢利	7,910	8,919	-11%
物業租賃	5,672	5,710	-1%
物業銷售	2,238	3,209	-30%
股東應佔純利	8,124	6,195	31%
每股盈利 (港元)	\$1.81	\$1.38	31%
每股股息 (港元)	\$0.75	\$0.75	-
中期 (已派發)	\$0.17	\$0.17	-
末期 (建議)	\$0.58	\$0.58	-

基本業績

	2017 年	2016 年	變幅
股東應佔基本純利	5,530	6,341	-13%
每股基本盈利 (港元)	\$1.23	\$1.41	-13%

財務狀況

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	變幅
股東權益	136,158	126,565	8%
資產淨值	142,245	132,145	8%
淨債項	2,714	2,757	-2%
財務比率			
淨債項股權比率	1.9%	2.1%	-0.2 個百分點
債項股權比率	17.4%	20.5%	-3.1 個百分點
每股股東權益 (港元)	\$30.3	\$28.1	8%
每股資產淨值 (港元)	\$31.6	\$29.4	7%

業務回顧

綜合業績

截至 2017 年 12 月 31 日止財政年度，恒隆地產有限公司及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入減少 14% 至港幣 111.99 億元，原因是本年度出售較少住宅單位而導致物業銷售額下降。物業租賃的租金收入增加 1% 至港幣 77.79 億元，倘撇除因資產優化而短期關閉的區域，則上升 4%。物業銷售收入減少 36% 至港幣 34.20 億元。總營業溢利減少 11% 至港幣 79.10 億元。

股東應佔基本純利減少 13% 至港幣 55.30 億元。計入投資物業重估收益後，股東應佔純利增加 31% 至港幣 81.24 億元。每股盈利亦相應增加至港幣 1.81 元。

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	7,779	7,737	1%	5,672	5,710	-1%
內地	3,958	3,995	-1%	2,454	2,514	-2%
香港	3,821	3,742	2%	3,218	3,196	1%
物業銷售	3,420	5,322	-36%	2,238	3,209	-30%
總計	11,199	13,059	-14%	7,910	8,919	-11%

股息

董事局建議以現金方式派發 2017 年度末期股息，每股港幣 5 角 8 仙（2016 年：港幣 5 角 8 仙）。末期股息將於 2018 年 5 月 16 日派發予於 2018 年 5 月 3 日名列本公司股東名冊的股東。連同中期股息每股港幣 1 角 7 仙（2016 年：港幣 1 角 7 仙），2017 年度的全年股息為每股港幣 7 角 5 仙（2016 年：港幣 7 角 5 仙）。

物業租賃

於 2017 年香港及內地的零售表現均已出現復甦跡象，縱使在高峰期間訂立的租約或仍會受壓，因時裝零售業萎縮而衍生行業多元化亦將對租金帶來影響。

內地 2017 年的國內生產總值增長為 6.9%。市場已開始復甦，一線城市的奢侈品行業尤其明顯。復甦通常始於一線城市，之後再擴展至其他城市。部分品牌亦再次擴張。整體而言，政府持續鼓勵個人消費，促進了「新零售」行業的多元化及拓展，例如從線上到線下(O2O)概念商店、兒童學習、保健、健身、娛樂及餐飲。此外，越來越多的年輕消費者購買高端產品自用，而非用作送禮，亦推動了對時尚奢侈品及潮流服飾品牌的需求。

香港 2017 年的本地生產總值增長為 3.7%。零售額在連跌 24 個月後，自 2017 年 3 月份起的 9 個月錄得正增長。內地旅客人數正在回升，不過，他們的來源地及消費模式與以往大相逕庭，導致對鐘錶珠寶及高端時裝等的需求減少。

我們的香港零售租賃物業表現平穩，其他類別物業則錄得溫和增長。儘管銅鑼灣京士頓街 9 號及山頂廣場的資產優化計劃影響了部分租金收入，但我們香港租賃物業組合的租金收入按年錄得溫和增長。

截至 2017 年 12 月 31 日止財政年度，租賃物業的總收入增長 1% 至港幣 77.79 億元。內地物業組合以人民幣計價的租金收入保持平穩，而香港租賃物業組合的租金收入按年增長 2%。

內地

內地租賃物業組合的整體收入持平於人民幣 34.30 億元，倘撇除因翻新而短期關閉的面積，則上升 5%。營業溢利下降 1% 至人民幣 21.30 億元。平均邊際利潤率為 62%。

我們在內地的八個商場的租金收入增長 1% 至人民幣 26.72 億元。資產優化計劃完成後，上海的恒隆廣場商場的租金收入及零售額均錄得強勁增長，該增長足夠彌補上海的港匯恒隆廣場商場因資產優化工程而減少的租金收入。藉着周詳的租戶組合重整及市場推廣，上海以外的六個商場的零售額及租出率皆有所改善，為日後的可持續租金增長建立了穩固的基礎。

上海的恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的四座辦公樓的租金收入減少 3% 至人民幣 7.58 億元。上海的恒隆廣場的一名主要租戶在兩座辦公樓內的調遷轉租已於 2017 年 10 月完成。受惠於租出率上升，瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的辦公樓的租金收入均錄得增長。

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 年底)	
	2017 年	2016 年	變幅	商場	辦公樓
恒隆廣場·上海	1,409	1,305	8%	96%	89%
港匯恒隆廣場·上海	883	974	-9%	77% #	不適用
皇城恒隆廣場·瀋陽	155	142	9%	90%	不適用
市府恒隆廣場·瀋陽	213	230	-7%	83%	80%
恒隆廣場·濟南	271	262	3%	94%	不適用
恒隆廣場·無錫	219	224	-2%	87%	87%
恒隆廣場·天津	181	191	-5%	89%	不適用
恒隆廣場·大連*	99	88	13%	71%	不適用
總計	3,430	3,416	-		
<i>總計等值港幣(百萬元)</i>	3,958	3,995	-1%		

#約 23% 的可租賃面積因資產優化計劃而暫時關閉。

*於 2016 年 9 月 9 日隆重開業。

- 恒隆廣場·上海

上海的恒隆廣場的總收入增加 8% 至人民幣 14.09 億元，主要受惠於商場的貢獻。

上海的恒隆廣場商場的整個地庫於 2016 年 3 月關閉以進行優化，並自 2017 年 1 月起分階段重新開業。目前已有約 30 個品牌進駐地庫，其中大部分更是首次在恒隆廣場商場亮相。於 2017 年 9 月 8 日，逾 2,000 位嘉賓包括各大國際品牌的高級行政人員、商業夥伴、投資者以及當地及海外媒體出席了星光熠熠的盛會，慶祝資產優化計劃圓滿竣工。由世界知名室內設計師所設計的高端貴賓室（Very Important Customer Lounge）亦於 2017 年 9 月對外開放。除了款待高端顧客，該貴賓室亦將透過讓品牌舉辦產品發布及會員專屬活動，帶來額外收入。Dior 拓展至三層高的旗艦店 Dior Maison，加上 Loro Piana 及 LOEWE 的新店於 2017 年開業，進一步鞏固恒隆廣場商場作為高端品牌集中地—Home to Luxury—的定位。商場的零售額按年大幅增長 26%。

上海的恒隆廣場商場本年度的表現強勁，租金收入增長 22%。恒隆廣場已鞏固其作為上海乃至內地的頂尖奢侈品匯聚的定位，租金收入可望持續增長。截至 2017 年底，該商場的租出率上升三個百分點至 96%。

年內，由於一名主要租戶在兩座辦公樓內調遷轉租，加上部分租約於年底前到期需重整出租，兩座辦公樓的收入因而減少 8%。截至 2017 年底，租出率下跌六個百分點至 89%，預期很快會回升。

繼成功完成辦公樓一座的優化工程後，辦公樓二座亦於 2016 年第四季度展開同類型工程，預計將於 2018 年年中竣工。餘下優化工程對上海的恒隆廣場的收入影響甚微。

- 港匯恒隆廣場·上海（商場部分）

上海的港匯恒隆廣場商場的租金收入減少 9%至人民幣 8.83 億元，此乃由於資產優化計劃短期影響租金收入。倘剔除受影響區域，租金收入上升 7%。翻新工程導致租出率下降 19 個百分點至 77%。部分受影響區域將自 2018 年年中起分階段重新開業，以減少對收入及利潤的影響。

上海的港匯恒隆廣場商場於 2017 年 1 月展開其三年期大型優化計劃。整個計劃包括新增商場全新主入口、連接地鐵九號線的全新地下通道及就商場一樓和地庫佈局進行大規模調整，工程將分階段進行直至 2019 年年中。此項精心籌劃的資產優化計劃將加強商場的長期競爭力及盈利能力。

- 皇城恒隆廣場·瀋陽

瀋陽的皇城恒隆廣場商場的租金收入增加 9% 至人民幣 1.55 億元。截至 2017 年底租出率下跌三個百分點至 90%，主要由於部分租約於年底前到期所致。由於租出率處於高水平，我們在協商續約及新租約時，可爭取更高的租金。受惠於更好的租戶組合，零售額比去年增加 8%。

- 市府恒隆廣場·瀋陽

瀋陽的市府恒隆廣場的總收入減少 7% 至人民幣 2.13 億元。

瀋陽的市府恒隆廣場商場維持其高端定位，因此受到瀋陽奢侈品消費疲弱的影響。商場須下調租金，以優化租戶組合及保持租出率。因此，商場的租金收入減少 25%。截至 2017 年底，租出率下跌一個百分點至 83%。年內，商場與部分主要的高端租戶續約，為未來租金增長建立良好的基礎。商場的零售額按年增長 1%。

受惠於租出率上升，辦公樓的租金收入增長 24% 至人民幣 1.02 億元。截至 2017 年底，租出率上升 22 個百分點至 80%。年末，餘下可供出租面積僅為 6%，因為佔租賃面積 14% 的辦公樓高區的六個樓層，在 2018 年年中才可供出租。辦公樓最頂 19 層正在改建成一間著名的康萊德酒店。

- 恒隆廣場·濟南

濟南的恒隆廣場商場的收入增加 3% 至人民幣 2.71 億元。截至 2017 年底，租出率上升三個百分點至 94%。年內，更多新興時尚品牌及優質餐飲租戶進駐商場。受惠於租戶組合優化及租出率上升，零售額按年增長 12%。

- 恒隆廣場·無錫

無錫的恒隆廣場的總租金收入下滑 2% 至人民幣 2.19 億元，倘撇除因建造第二座辦公樓而暫時關閉商場 9% 的可租賃面積的影響，則上升 1%。

無錫的恒隆廣場商場的表現已出現反彈。年內進行了租戶組合優化，引入新的類別及更多餐飲租戶，令商舖種類更見豐富。受不同類別租戶的銷售增長所帶動，商場的零售額按年增加 16%。截至 2017 年底，租出率上升七個百分點至 87%。倘撇除因上述原因而暫時關閉的 9% 可租賃面積，年底餘下可供出租面積僅為 4%。商場的可同比基礎的租金收入保持平穩，為未來的增長建立了穩固的基礎。

辦公樓租金收入增長 4% 至人民幣 7,700 萬元。該甲級辦公樓在無錫已確立了領導地位，逾 50% 的租戶為知名企業。受惠新租戶進駐及現有租戶擴張，截至 2017 年底，租出率由去年底的 65% 上升至 87%。

- 恒隆廣場·天津

於優化租戶組合期間，天津的恒隆廣場商場租金收入按年減少 5%。更多新興時尚品牌的進駐提升了商場一樓的氛圍。另外，商場亦引入更多生活時尚及娛樂租戶，令商舖類型更見豐富，包括於 2017 年 12 月新開設一間設有七個影廳提供 570 個座位的電影院。截至 2017 年底，租出率上升七個百分點至 89%。零售額亦按年增長 8%。

- 恒隆廣場·大連

大連的恒隆廣場商場於 2016 年 9 月隆重開業。2017 年租金收入增加 13%，零售額亦呈現上升的趨勢，租出率上升五個百分點至 71%。

香港

香港租賃物業組合的總租金收入及營業溢利分別上升 2% 及 1% 至港幣 38.21 億元及港幣 32.18 億元。整體租賃邊際利潤率為 84%。撇除關閉以進行資產優化的面積，租金收入按年上升 4%。考慮到多年來的持續增長已將租金提升至一個較高水平，本年度的業績表現尚算理想。

整體商舖組合的租金收入持平，因銅鑼灣及山頂廣場進行翻新，引致其租金收入受到短暫影響是預計之中。倘撇除受翻新工程影響的面積，我們商舖組合的零售額錄得 8% 的增長。年內辦公樓及住宅均錄得穩健的租金增長。

香港物業租賃組合

	租金收入 (港幣百萬元)			租出率 (於 2017 年底)
	2017 年	2016 年	變幅	
商舖	2,261	2,255	-	96%
辦公樓及工業 / 辦公樓	1,257	1,199	5%	95%
住宅及服務式寓所	303	288	5%	80%
總計	3,821	3,742	2%	

● 商舖

香港商舖組合的租金收入持平於港幣 22.61 億元，主要受銅鑼灣京士頓街 9 號及山頂廣場自 2017 年年初進行大型翻新工程所影響。倘撇除受影響面積，則租金收入增長 3%。截至 2017 年底，整體租出率上升一個百分點至 96%。

因關閉 23% 可租賃面積以進行資產優化工程，**銅鑼灣商舖組合**的租金收入下降 3%，但在可同比基礎下，則租金收入上升 1%。銅鑼灣商舖組合的最後一期資產優化計劃，即包括京士頓街 9 號的範圍，於 2017 年年初展開。這個面積達 100,000 平方呎的零售空間，現已煥然一新，並於 2017 年第四季度重新開業。這優化區域匯聚 16 間特色概念店，是集運動時尚、生活時尚及餐飲租戶於一體，提供社交及娛樂體驗的空間。

銅鑼灣租戶的零售額錄得 7% 的可同比基礎的增長。

受惠於租金上調及租戶優化，**港島東的康怡廣場**的租金收入上升 9%。截至 2017 年底，康怡廣場已悉數租出。繼 AEON STYLE 完成改裝，提升後的 Grand Kornhill Cinema 亦推出香港首個 MX4D 動感影院，加上引入更多優質餐飲租戶，提升了商場的整體氛圍。商場的零售額增長 11%。

旺角租賃物業（主要包括雅蘭中心及家樂坊）的租金收入按年保持平穩。所有零售面積基本上已悉數租出。我們推出以「型·聚旺角」為定位的推廣策略，進一步提升我們商場的形象。隨着全球知名法國運動品牌迪卡儂（Decathlon）進駐開設旗艦店，加上別具一格的健身中心 Goji Studio 的開業，增強了雅蘭中心的運動元素。隨着內地旅客人數再次出現升勢，我們於旺角的珠寶及鐘錶租戶的零售額亦錄得雙位數增長。旺角物業的總零售額按年增長 10%。

九龍東的淘大商場的租金收入增加 4%，主要受惠於租金調升及租戶提升。該商場於 2016 年進行了大規模的租戶組合重整，以增強其作為具吸引力的一站式購物、餐飲、娛樂及生活時尚熱點的定位。為推廣社區的可持續發展，商場向全體餐飲租戶推出「廚餘循環再造服務」，並推行多項環保措施。

山頂廣場為期三年的翻新計劃已於 2017 年 3 月展開。工程於 2019 年全面完成後，商場將憑藉煥然一新的外觀設計以及更完善的內部佈局，增強其成為山頂矚目地標的定位。第一期翻新工程關閉 60% 的可租賃面積，預計於 2018 年年中完工。預期翻新後的區域將於 2018 年底之前重新開業。預租情況令人欣喜，將引進新的行業概念及娛樂元素。翻新工程進行期間，商場引入新店以保持吸引力，包括兩家首次於香港開設具娛樂元素的期間限定館：The Peak Adventure 5D Theatre 及朱古力博物館。

- 辦公樓

香港的辦公樓組合租金收入增長 5% 至港幣 12.57 億元，主要受惠租金調升及租出率上升。截至 2017 年底，整體租出率上升四個百分點至 95%。中環及銅鑼灣的辦公樓分別錄得 7% 及 4% 的租金收入增長。旺角辦公樓的租金收入按年上升 5%。

- 住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所的租金收入增長 5% 至港幣 3.03 億元，主要受康蘭居的租出率上升所帶動。

物業銷售

藉着香港住宅市場持續強勁的勢頭，我們進一步減持庫存，獲得理想利潤。由於 2017 年出售較少住宅單位，物業銷售收入按年減少 36% 至港幣 34.20 億元。售出的住宅單位包括 226 個浪澄灣單位（2016 年：436 個）、一間藍塘道 23-39 半獨立式大宅（2016 年：兩間）以及最後一個君臨天下單位（複式）（2016 年：一個複式單位）。物業銷售溢利下降 30% 至港幣 22.38 億元。整體邊際利潤率為 65%。

於 2017 年 12 月 31 日，可供銷售的住宅物業的賬面總值為港幣 16.12 億元。這些物業包括 15 間藍塘道 23-39 半獨立式大宅及 10 個浪澄灣住宅單位。

年內，我們出售 257 個浪澄灣停車位，總收益港幣 4.64 億元計入損益表其他收入項下。

於 2017 年 11 月，我們與第三方達成協議，出售香港君逸山的商場及停車位的全部權益。交易已於 2018 年 1 月完成。出售溢利須在交易完成後才可確認，故此該商場參照出售價格進行重估而獲得升值，其相關收益計入本年度公平值收益項下。該物業於 2017 年 12 月 31 日轉列為待出售之資產。

物業重估

於 2017 年 12 月 31 日，我們的投資物業的總值為港幣 1,344.44 億元，其中香港物業組合和內地物業組合的估值分別為港幣 618.81 億元及港幣 725.63 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 12 月 31 日進行估值。

2017 年的整體重估收益為港幣 25.99 億元（2016 年：虧損港幣 2.86 億元），估值按年增長 2%。香港物業組合錄得重估收益港幣 28.55 億元。年內，內地物業估值減少港幣 2.56 億元，主要由於瀋陽的市府恒隆廣場及大連的恒隆廣場估值減少所致。

於 2017 年 11 月 20 日，恒隆地產旗下全資附屬公司完成收購恒隆集團有限公司全資附屬公司持有的九龍牛頭角淘大工業村的四個單位的全部權益，總代價為港幣 2.25 億元。收購完成後，我們持有淘大工業村 84.85% 的權益。這是達致重建淘大工業村的重要一步。於 2017 年 12 月，我們向土地審裁處遞交了強制出售淘大工業村剩餘 15.15% 權益以進行重建的申請。按重建估值方法，就恒隆地產自身於淘大工業村的權益而言，錄得總重估收益港幣 6.05 億元。

物業發展及資本承擔

發展中投資物業的總值為港幣 215.92 億元，這些物業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。這些項目涵蓋商場、辦公樓、酒店和服務式寓所。

昆明的恒隆廣場的建築工程正如期進行。整個混合發展項目的總樓面面積達 432,000 平方米，包括一座世界級商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車位。商場預期於 2019 年年中開業。商場招租活動已經展開，進度令人滿意。

武漢的恒隆廣場的總樓面面積達 460,000 平方米。這個優越的商業項目將包括一座面積達 177,000 平方米的商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車位。項目計劃於 2019 年起分階段落成。商場招租活動已經展開。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的最頂 19 層正在改建成一間康萊德酒店。這家五星級酒店將提供 315 間客房，預期將於 2019 年開業。隨着該五星級酒店的進駐，可實現我們將市府恒隆廣場打造成顧客追求一站式高端購物、娛樂、商業及住宿體驗的最佳選擇的願景。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓的建築工程正如期進行。這幢 30 層高的甲級辦公樓建於商場的東南翼之上。新辦公樓的建築工程於 2019 年年中完成後，新增租賃總樓面面積達 52,000 平方米。商場約 9% 的可租賃面積因興建新辦公樓而需關閉，這個受影響區域計劃於 2018 年第四季度重新開業。

2017 年 5 月，我們接收一幅面積為 16,700 平方米的土地作為發展無錫的恒隆廣場二期之用。我們計劃在此主要興建服務式寓所。總體發展規劃現正作最後敲定。試樁工程已於 2017 年 11 月展開。

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分階段完成。憑藉穩固的經常性收入以及充裕的財務資源，我們能夠滿足該等項目的資金需求，以及能夠把握新的投資機遇。

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，銳意保持適度的流動資金和充足的財務資源，以支持業務增長及把握新的投資機遇。我們建立了多元化的融資渠道，以降低財務風險。

● 流動資金管理

我們密切檢視及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財務靈活性和流動性。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 12 月 31 日，恒隆地產的現金及銀行存款結餘總額為港幣 221.06 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度信貸評級的銀行，並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 12 月 31 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	12,761	57.7%	2,821	11.6%
人民幣	9,341	42.3%	21,499	88.4%
美元	4	-	5	-
現金及銀行存款結餘總額	22,106	100%	24,325	100%

於 2017 年 12 月 31 日，備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 99.69 億元，而 30 億美元中期票據計劃的未提取結餘為等值港幣 106.45 億元。

● 財務管理

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 9 月，我們向內地的中國銀行間市場交易商協會申請建立一個在岸人民幣 100 億元的債券發行平台。如該人民幣債券發行平台獲得批准，我們在內地的融資渠道將更趨多元化。

於 2017 年 12 月 31 日，恒隆地產的債項總額為港幣 248.20 億元。債項結餘較去年底減少乃由於提前償還部分銀行債項。作為對沖策略之一部分，我們提取更多人民幣銀行貸款，為內地的在建項目提供資金。下表列示浮息銀行貸款及固定利率債券組合的分佈：

	2017 年 12 月 31 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	296	1.2%	4,108	15.2%
人民幣浮息銀行貸款	11,814	47.6%	10,345	38.2%
固定利率債券	12,710	51.2%	12,629	46.6%
以美元計值	7,816	31.5%	7,756	28.6%
以港幣計值	4,894	19.7%	4,873	18.0%
債項總額	24,820	100%	27,082	100%

截至報告日，整體債項組合的加權平均償還年期為 3.4 年（2016 年 12 月 31 日：3.9 年）。債項組合的償還期分佈得宜，於七年期間償還。約 77% 的貸款於兩年後償還。

	2017 年 12 月 31 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	2,112	8.5%	568	2.1%
1 年後但 2 年內	3,605	14.5%	3,106	11.4%
2 年後但 5 年內	15,981	64.4%	14,997	55.4%
5 年後	3,122	12.6%	8,411	31.1%
債項總額	24,820	100%	27,082	100%

- 負債率及利息保障倍數

於 2017 年 12 月 31 日，恒隆地產的淨債項結餘為港幣 27.14 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 27.57 億元）。淨債項股權比率為 1.9%（2016 年 12 月 31 日：2.1%），債項股權比率為 17.4%（2016 年 12 月 31 日：20.5%）。

截至 2017 年 12 月 31 日止財政年度，總利息支出為港幣 12.58 億元（2016 年：港幣 13.34 億元）。總利息支出減少主要因香港的平均銀行借貸結餘減少所致。然而，由於利息資本化金額減少，以致 2017 年計入損益表的財務費用增加港幣 9,100 萬元至港幣 12.02 億元。

本年度利息收入為港幣 5.48 億元（2016 年：港幣 7.94 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 年的淨利息支出（即財務費用高於利息收入的金額）增加至港幣 6.54 億元。

作為外匯風險管理策略的一部分，我們以較多人民幣債項為內地發展中項目融資。因此，年內平均借貸利率增加至 5.1%（2016 年：4.3%）。

2017 年的利息保障倍數（即償債能力）為 11 倍（2016 年：16 倍）。

- 外匯管理

恒隆地產的業務所面對的外匯風險，主要源於內地業務及持有和內地業務相關的若干人民幣銀行存款。此外，恒隆地產亦因兩次發行各 5 億美元債券而面對美元匯率風險。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所產生的換算匯兌風險。此外，主要為支付內地發展中項目未來施工費而持有的人民幣銀行存款。

於 2017 年 12 月 31 日，內地的淨資產值為人民幣 600 億元。由於人民幣兌港元於結算日較 2016 年 12 月 31 日升值約 7%，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 47.89 億元。相應地，在香港持有的人民幣 38.85 億元銀行存款亦須換算為港幣，2017 年度相關的換算匯兌收益為港幣 4.17 億元。因此，2017 年的換算匯兌收益總額為港幣 52.06 億元（2016 年：換算匯兌虧損總額為港幣 57.62 億元），於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

我們持有人民幣銀行存款旨在為內地發展中項目的未來資金需求提供自然對沖。我們採用企業風險管理模式以減低貨幣風險，而非預測人民幣匯率的走勢。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後，我們會定期評估內地發展中項目的資金需求。我們亦會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，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 78.16 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，因此兩份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 12 月 31 日，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

恒隆地產於 2017 年 12 月 31 日並無任何重大的或然負債。

展望

內地經歷過去幾年的供應過剩及宏觀政策轉變後，市場開始復甦，尤其體現於一線城市的奢侈品行業。我們世界一流的投資項目，將從市場復甦中受惠。我們亦已強化管理，優化營運架構，以滿足不斷擴大的業務需求。我們已透過提升資產及租戶／行業優化，為租金的可持續增長建立了穩固的基礎。

展望 2018 年，我們將把焦點放在推動在香港及上海項目的零售額及租金增長，同時提高上海以外項目的租出率及租戶質素。我們亦正進一步提升成本效率及租賃邊際利潤率。

商場現已成為集購物、娛樂、服務及餐飲於一體的社交場所。我們將繼續留意消費者趨勢，適時增加體驗式租戶如電影院及從線上到線下(O2O)概念商店，以推動客流量及零售額。在現有的卓越顧客服務之上，我們亦將繼續投資發展新技術，例如手機應用程式、手機支付及智能泊車。

憑藉我們雄厚的財務實力，資產優化計劃將繼續於香港及上海進行。內地發展中項目將繼續按計劃推進。

綜合損益表
截至 2017 年 12 月 31 日止年度 (經審核)

	附註	2017		2016		資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬	人民幣百萬		
收入	2(a)	11,199	13,059	9,735	11,239		
直接成本及營業費用		(3,289)	(4,140)	(2,856)	(3,563)		
毛利		7,910	8,919	6,879	7,676		
其他收入淨額	3	549	208	471	179		
行政費用		(580)	(607)	(503)	(522)		
未計入物業之公平值變動的營業溢利		7,879	8,520	6,847	7,333		
物業之公平值淨增加 / (減少)		2,599	(286)	2,194	(254)		
已計入物業之公平值變動的營業溢利		10,478	8,234	9,041	7,079		
利息收入		548	794	477	679		
財務費用		(1,202)	(1,111)	(1,043)	(952)		
利息支出淨額	4	(654)	(317)	(566)	(273)		
應佔合營企業溢利		78	62	68	53		
除稅前溢利	2(a) & 5	9,902	7,979	8,543	6,859		
稅項	6(a)	(1,352)	(1,372)	(1,176)	(1,175)		
年度溢利		8,550	6,607	7,367	5,684		
應佔年度溢利：							
股東		8,124	6,195	6,998	5,331		
非控股權益		426	412	369	353		
		8,550	6,607	7,367	5,684		
每股盈利	8(a)						
基本		港幣1.81元	港幣1.38元	人民幣1.56元	人民幣1.19元		
攤薄		港幣1.81元	港幣1.38元	人民幣1.56元	人民幣1.19元		

綜合損益及其他全面收入表

截至 2017 年 12 月 31 日止年度（經審核）

	附註	2017		2016	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度溢利		8,550	6,607	7,367	5,684
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／ 至列報貨幣產生之匯兌差異		5,206	(5,762)	(3,718)	2,216
對沖儲備之變動：					
公平值變動之有效部分		(86)	-	(77)	-
轉出至損益淨額		(48)	-	(42)	-
		5,072	(5,762)	(3,837)	2,216
年度全面收入總額		13,622	845	3,530	7,900
應佔年度全面收入總額：					
股東		12,803	839	3,162	7,572
非控股權益		819	6	368	328
		13,622	845	3,530	7,900

綜合財務狀況表
於 2017 年 12 月 31 日 (經審核)

	附註	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	資料僅供參考	
				2017 人民幣百萬元	2016 人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	134,444	125,421	112,374	112,419
發展中投資物業	9	21,592	17,282	18,049	15,459
其他物業、廠房及設備		220	327	184	293
		156,256	143,030	130,607	128,171
合營企業權益		1,277	1,249	1,067	1,122
其他資產		85	2	71	2
銀行存款		3,705	-	3,097	-
遞延稅項資產		-	10	-	9
		161,323	144,291	134,842	129,304
流動資產					
現金及銀行存款		18,401	24,325	15,379	21,832
應收賬款及其他應收款	10	2,036	3,939	1,702	3,535
待售物業		1,612	2,352	1,347	2,113
待出售之資產	12	214	-	179	-
		22,263	30,616	18,607	27,480
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		2,112	568	1,765	508
應付賬款及其他應付款	11	6,673	6,327	5,579	5,669
融資租賃承擔		19	-	16	-
應付稅項		483	932	404	836
與待出售之資產 直接相關之負債	12	2	-	2	-
		9,289	7,827	7,766	7,013
流動資產淨值		12,974	22,789	10,841	20,467
資產總值減流動負債		174,297	167,080	145,683	149,771
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		22,708	26,514	18,980	23,783
融資租賃承擔		319	-	267	-
遞延稅項負債		9,025	8,421	7,527	7,534
		32,052	34,935	26,774	31,317
資產淨值		142,245	132,145	118,909	118,454
資本及儲備					
股本		39,912	39,912	37,431	37,431
儲備		96,246	86,653	76,390	76,032
股東權益		136,158	126,565	113,821	113,463
非控股權益		6,087	5,580	5,088	4,991
總權益		142,245	132,145	118,909	118,454

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公佈中載有有關截至 2017 年及 2016 年 12 月 31 日止兩個年度之財務資料。按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節，此財務資料雖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綜合財務報表。本公司已按照香港公司條例第 662(3)節及附表 6 的第 3 部遞交截至 2016 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至 2017 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等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)節提出其他聲明。

本財務報表已按照所有適用之《香港財務報告準則》（HKFRSs）編製，而該準則統稱涵蓋香港會計師公會頒佈之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（HKASs）及詮釋，以及按照香港公認會計原則和香港公司條例之規定編製。本財務報表亦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。

本會計期間，香港會計師公會頒佈多項經修訂之 HKFRSs，並於本集團當前之會計期間開始生效。此等修訂之 HKFRSs 對本年度財務報表並無重大影響。

除以下所述之變動，本年度財務報表所採用之會計政策與截至 2016 年 12 月 31 日止年度之本集團年度財務報表所採用的保持一致。

1. 編製基準（續）

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，並按成本減去減值計量，現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。

對沖會計之首次應用

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，本集團將整個貨幣掉期合約指定為就美元債券所產生之外匯風險的對沖工具。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相同期間，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。

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、現金及銀行存款和待出售之資產除外。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

	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
分部				
物業租賃				
- 內地	3,958	3,995	2,454	2,514
- 香港	3,821	3,742	3,218	3,196
	7,779	7,737	5,672	5,710
物業銷售				
- 香港	3,420	5,322	2,238	3,209
分部總額	11,199	13,059	7,910	8,919
其他收入淨額			549	208
行政費用			(580)	(607)
未計入物業之公平值變動的營業溢利			7,879	8,520
物業之公平值淨增加 / (減少)			2,599	(286)
- 於香港之租賃物業			2,855	183
- 於內地之租賃物業			(256)	(809)
- 由待售已建成物業轉至投資物業			-	340
利息支出淨額			(654)	(317)
- 利息收入			548	794
- 財務費用			(1,202)	(1,111)
應佔合營企業溢利			78	62
除稅前溢利			9,902	7,979

2. 收入與分部資料（續）

(b) 分部總資產

分部	總資產	
	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
物業租賃		
- 內地	95,414	85,542
- 香港	62,361	58,830
	157,775	144,372
物業銷售		
- 香港	2,129	4,949
	159,904	149,321
合營企業權益	1,277	1,249
其他資產	85	2
遞延稅項資產	-	10
現金及銀行存款	22,106	24,325
待出售之資產	214	-
	183,586	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	464	8
衍生金融工具的公平值收益（附註）	-	203
現金流量對沖的無效部分（附註）	(5)	-
匯兌收益 /（虧損）淨額	89	(3)
其他	1	-
	549	208

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>548</u>	<u>794</u>
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,164	1,262
融資租賃承擔之融資費用	8	-
其他借貸成本	<u>86</u>	<u>72</u>
借貸成本總額	1,258	1,334
減：借貸成本資本化	<u>(56)</u>	<u>(223)</u>
財務費用	<u>1,202</u>	<u>1,111</u>
利息支出淨額	<u><u>(654)</u></u>	<u><u>(317)</u></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	938	1,815
職工成本，包括僱員股權費用港幣 7,800 萬元 (2016 年：港幣 1.03 億元)	1,427	1,374
折舊	<u>43</u>	<u>53</u>

6. 稅項

- (a) 香港利得稅稅項撥備乃按年度之估計應課稅溢利以 16.5% (2016 年: 16.5%) 計算。內地所得稅主要為中國企業所得稅按 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須按 5% 繳納預提所得稅。

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
本年稅項		
香港利得稅	715	860
過往年度少提 / (多提) 撥備	1	(10)
	<u>716</u>	<u>850</u>
內地所得稅	588	602
	<u>1,304</u>	<u>1,452</u>
遞延稅項		
物業之公平值變動	(1)	(148)
其他源自及撥回暫時性差額	49	68
	<u>48</u>	<u>(80)</u>
稅項支出總額	<u><u>1,352</u></u>	<u><u>1,372</u></u>

- (b) 年內，在其他全面收入下所示的項目均無稅務影響。

7. 股息

(a) 年度股息

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
已宣佈及派發中期股息每股港幣 1 角 7 仙 (2016 年：港幣 1 角 7 仙)	765	765
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 5 角 8 仙 (2016 年：港幣 5 角 8 仙)	2,608	2,608
年度股息總額	<u>3,373</u>	<u>3,373</u>

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至 2016 年 12 月 31 日止年度之末期股息港幣 26.08 億元（根據每股港幣 5 角 8 仙並按派息日之已發行股份總數計算），於截至 2017 年 12 月 31 日止年度批准及派發（2016 年：港幣 26.08 億元）。

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)	<u>8,124</u>	<u>6,195</u>

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	4,499	4,497

(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：

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
股東應佔純利	8,124	6,195
物業之公平值變動之影響	(2,599)	286
相關遞延稅項之影響	(1)	(148)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(25)	(1)
	(2,625)	137
非控股權益	31	9
	(2,594)	146
股東應佔基本純利	5,530	6,341

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 1.23 元	港幣 1.41 元
攤薄	港幣 1.23 元	港幣 1.41 元

9. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置總計港幣 44.29 億元 (2016 年：港幣 24.70 億元)。

(b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業已於 2017 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之應收賬款賬齡分析（以到期日為基礎）如下：

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
未逾期或逾期少於 1 個月（附註）	510	2,621
逾期 1 至 3 個月	6	21
逾期 3 個月以上	3	12
	<u>519</u>	<u>2,654</u>

附註：未逾期或逾期少於一個月的應收賬款主要為各年度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。

預期信用損失準備並不重大。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) 本集團之其他應收款包括港幣 2.99 億元（2016 年：港幣 2.79 億元）於內地購買土地的押金。

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 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
3 個月內到期	1,759	1,492
3 個月後到期	1,768	1,813
	<u>3,527</u>	<u>3,305</u>

12. 待出售之資產

於 2017 年 11 月 22 日，本集團與一名獨立第三方就出售間接全資擁有之附屬公司及股東貸款達成出售協議。這些附屬公司所持有的資產為位於香港君逸山的商場及多個停車位。因此，以下的資產與負債呈列為待售之出售組合：

	2017 年 港幣百萬元
投資物業	213
待售物業	1
待出售之資產	<u>214</u>
已收按金	2
與待出售之資產直接相關之負債	<u>2</u>

12. 待出售之資產（續）

於結算日後，交易已於 2018 年 1 月 22 日完成。

投資物業之公平值按照與獨立第三方簽訂的出售協議之銷售價格而釐定。

其他資料

僱員

於 2017 年 12 月 31 日，僱員人數為 4,643 人(包括香港僱員 1,253 人及內地僱員 3,390 人)。截至 2017 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 14.27 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，以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

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。

遵守企業管治守則

年內，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。

審核委員會

截至 2017 年 12 月 31 日止年度的全年業績已經由本公司的審核委員會審閱。本公司的核數師畢馬威會計師事務所，已審核恒隆地產的綜合財務報表，並無保留意見。

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期 (首尾兩天包括在內)	2018 年 4 月 23 日至 26 日
截止辦理股份過戶	2018 年 4 月 20 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2018 年 4 月 26 日
股東周年大會	2018 年 4 月 26 日

以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	2018 年 5 月 3 日
截止辦理股份過戶	2018 年 5 月 2 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2018 年 5 月 3 日
末期股息派發日期	2018 年 5 月 16 日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，2018 年 1 月 30 日

於本公告日期，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：	本年溢利（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	=	$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	債項 股權比率	=	$\frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$
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	=	$\frac{\text{未計入物業之公平值變動的營業溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$			