

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)

**2018 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	34
詞彙	36

## 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
	2018 年	2017 年	
收入	<b>5,150</b>	6,358	-19%
物業租賃	<b>4,118</b>	3,835	7%
物業銷售	<b>1,032</b>	2,523	-59%
營業溢利	<b>3,682</b>	4,541	-19%
物業租賃	<b>3,117</b>	2,899	8%
物業銷售	<b>565</b>	1,642	-66%
股東應佔純利	<b>4,689</b>	3,830	22%
每股盈利 (港元)	<b>\$1.04</b>	\$0.85	22%
每股中期股息 (港元)	<b>\$0.17</b>	\$0.17	-

### 基本業績

	截至 6 月 30 日止六個月		變幅
	2018 年	2017 年	
股東應佔基本純利	<b>2,319</b>	3,040	-24%
每股基本盈利 (港元)	<b>\$0.52</b>	\$0.68	-24%

### 財務狀況

	2018 年	2017 年	變幅
	6 月 30 日	12 月 31 日	
股東權益	<b>137,593</b>	136,158	1%
資產淨值	<b>143,531</b>	142,245	1%
淨債項	<b>7,748</b>	2,714	185%
財務比率			
淨債項股權比率	<b>5.4%</b>	1.9%	3.5 個百分點
債項股權比率	<b>17.8%</b>	17.4%	0.4 個百分點
每股股東權益 (港元)	<b>\$30.6</b>	\$30.3	1%
每股資產淨值 (港元)	<b>\$31.9</b>	\$31.6	1%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，由於物業銷售收入下降，恒隆地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入減少 19% 至港幣 51.50 億元。物業租賃的租金收入增加 7% 至港幣 41.18 億元。由於期內出售較少住宅單位，物業銷售收入減少 59% 至港幣 10.32 億元。總營業溢利減少 19% 至港幣 36.82 億元。

股東應佔基本純利減少 24% 至港幣 23.19 億元。計入物業重估收益後，股東應佔純利增加 22% 至港幣 46.89 億元。每股盈利增加至港幣 1.04 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		
	2018年	2017年	變幅	2018年	2017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	<b>4,118</b>	3,835	7%	<b>3,117</b>	2,899	8%
內地	<b>2,171</b>	1,949	11%	<b>1,447</b>	1,274	14%
香港	<b>1,947</b>	1,886	3%	<b>1,670</b>	1,625	3%
物業銷售	<b>1,032</b>	2,523	-59%	<b>565</b>	1,642	-66%
總計	<b>5,150</b>	6,358	-19%	<b>3,682</b>	4,541	-19%

### 股息

董事局宣布以現金方式派發 2018 年度中期股息，每股港幣 1 角 7 仙（2017 年度：港幣 1 角 7 仙）。中期股息將於 2018 年 9 月 27 日派發予於 2018 年 9 月 13 日名列本公司股東名冊的股東。

## 物業租賃

2018 年上半年，我們的租賃物業總收入增加 7%至港幣 41.18 億元。香港租賃物業組合的收入增加 3%，內地物業的收入增加 11%。總營業溢利上升 8%。整體租賃邊際利潤率為 76%。

內地經濟數據持續向好，帶動我們的物業租賃的增長。中美貿易戰的暗湧，為經濟前景帶來不明朗因素，但內地的長遠發展將仍然穩健。在內地較大城市，有跡象顯示不少品牌選擇於優質的商場開設新舖，及搬遷至更優質的商場，我們將從中受惠。根據已出版的研究顯示，今年第一季度內地消費者的信心水平達新高，加上為應對關稅下調，品牌採取更積極的定價策略。公司透過優化租戶組合、推行多項資產優化計劃，加強與顧客的關係，這將保持我們長遠的競爭力。

上海的恒隆廣場及香港銅鑼灣京士頓街 9 號皆為因翻新計劃帶來更高回報的明顯例子。相反，上海的港匯恒隆廣場及香港的山頂廣場現正進行大規模優化工程，以配合業態擴展，導致對租金收入造成了預期內的短暫影響。

## 內地

內地整個租賃物業組合的收入增加 2%至人民幣 17.64 億元，倘撇除上海的港匯恒隆廣場商場因翻新而關閉的面積，則升幅為 5%。營業溢利增長 4%至人民幣 11.75 億元。平均邊際利潤率上升兩個百分點至 67%。

## 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*	
	2018 年	2017 年	變幅	商場	辦公樓
恒隆廣場•上海	763	710	7%	97%	94%
港匯恒隆廣場•上海	410	451	-9%#	68%#	不適用
皇城恒隆廣場•瀋陽	77	77	-	87%	不適用
市府恒隆廣場•瀋陽	105	105	-	87%	85%
恒隆廣場•濟南	141	133	6%	94%	不適用
恒隆廣場•無錫	121	105	15%	87%	91%
恒隆廣場•天津	90	90	-	86%	不適用
恒隆廣場•大連	57	52	10%	75%	不適用
<b>總計</b>	<b>1,764</b>	<b>1,723</b>	<b>2%</b>		
總計等值港幣(百萬元)	2,171	1,949	11%		

# 約 32%的可租賃面積因資產優化計劃而暫時關閉。

\* 租出率皆為於 2018 年 6 月 30 日。

● 商場

我們在內地的八個商場的租金收入增加 2%至人民幣 13.67 億元。受惠於去年圓滿竣工的大型資產優化計劃，上海的恒隆廣場的租金收入及零售額持續錄得強勁增長。我們在上海的第二個旗艦項目港匯恒隆廣場正進行大型資產優化工程，租金收入因而減少 9%。上海以外的六個商場的租金收入錄得同比增長，大部分項目的租出率及零售額亦呈上升趨勢。

我們在上海的旗艦高端商場恒隆廣場的收入增加 13%。受惠於奢侈品行業消費回暖及與租戶共同開展更多推廣活動，加上資產優化計劃圓滿竣工，零售額增加 15%。商場的租出率上升八個百分點至 97%。

上海的**港匯恒隆廣場**去年開展為期三年的資產優化計劃，表現受到影響。截至 2018 年 6 月底，32%的可租賃面積因翻新而關閉。商場的收入減少 9%至人民幣 4.10 億元，倘撇除關閉的面積，其收入則增加 1%。第一期優化工程的相關區域將於 2018 年第三季度交付予租戶，眾多年輕時尚品牌將進駐該區域，其中大部分更是首次引入商場。自 2018 年下半年起，翻新工程將集中改造商場主入口及連接地鐵九號線的地庫，該等工程預期將於 2019 年竣工。翻新期間，商場引進多間專屬期間限定店（pop-up stores），以保持主要租戶的業務持續性；同時也推出嶄新推廣活動以保持商場的活力氛圍。零售額在可同比基礎下減少 5%。

瀋陽的**皇城恒隆廣場**的租金收入持平於人民幣 7,700 萬元。於重組租戶組合期間，租出率下跌一個百分點至 87%；零售額亦因此輕微減少 1%。皇城恒隆廣場目前引進了多家大型國際及本地生活時尚品牌。

**濟南的恒隆廣場**的收入增加 6%至人民幣 1.41 億元。租出率上升兩個百分點至 94%。受惠於持續的租戶優化，零售額大增 20%。

由於持續進行大規模的租戶重組，瀋陽的**市府恒隆廣場**的租金收入減少 16%。商場的零售額下跌 2%。在維持高端定位的同時，商場引入更多時尚及娛樂租戶，這些努力開始取得成效。租出率上升 10 個百分點至 87%。

**無錫的恒隆廣場**維持其增長勢頭。租出率上升三個百分點至 87%，帶動租金收入增加 18%。若撇除因興建第二座辦公樓的工程而暫時關閉的 9%面積後，該商場現時可供出租的面積只有 4%。該關閉區域將於 2018 年下半年交付給租戶進行裝修工程，並於 2019 年上半年重開，屆時將引入一間提供約 800 個座位的全新電影院及優質的餐飲租戶。租戶組合優化、奢侈品行業銷售增長及租出率上升令零售額增加 15%。

**天津的恒隆廣場**的租金收入持平於人民幣 9,000 萬元。租出率下跌一個百分點至 86%。該商場於 2014 年開業，在首個租賃期結束後進行了大規模的租戶重組，引入更多生活及時尚租戶以優化組合，其中包括一間提供 570 個座位的全新電影院。租戶重組期間，零售額減少 11%。

2018 年上半年，受租出率上升 11 個百分點至 75% 所帶動，大連的恒隆廣場的租金收入增加 10%。商場透過引入更多時尚及餐飲租戶以豐富其氛圍，零售額大增 45%。

- 辦公樓

受惠於租出率上升，內地四座辦公樓的收入增加 3% 至人民幣 3.97 億元。內地辦公樓總租金佔內地總租金收入 23%。

上海的恒隆廣場辦公樓的收入減少 1% 至人民幣 2.99 億元。隨着一名主要租戶完成在兩座辦公樓內的調遷轉租，整體租出率上升八個百分點至 94%。第二座辦公樓的優化工程已竣工。

受租出率上升所帶動，瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的租金收入增加 20% 至人民幣 5,700 萬元。租出率上升 16 個百分點至 85%。佔租賃面積 14% 的辦公樓高區的六個樓層自 2018 年年中推出招租，租賃情況理想。位處辦公樓最頂 19 層的康萊德酒店的裝修工程進展順利，酒店預期將於 2019 年上半年開業。

無錫的恒隆廣場辦公樓受惠於租出率上升，收入增加 13% 至人民幣 4,100 萬元。由於新租戶進駐及知名企業租戶擴張，租出率上升 14 個百分點至 91%。第一座辦公樓的良好口碑惠及預期於 2019 年年中開業的第二座辦公樓的租賃活動。

## 香港

我們的香港租賃物業組合的總租金收入及營業溢利同告上升 3%，分別至港幣 19.47 億元及港幣 16.70 億元。零售額同比增長 10%。整體租賃邊際利潤率為 86%。



**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*
	2018 年	2017 年	變幅	
商舖	<b>1,155</b>	1,118	3%	97%
辦公樓及工業 / 辦公樓	<b>638</b>	622	3%	94%
住宅及服務式寓所	<b>154</b>	146	5%	75%
<b>總計</b>	<b>1,947</b>	1,886	3%	

\* 租出率皆為於 2018 年 6 月 30 日。

● **商舖**

香港商舖組合的租金收入增加 3%至港幣 11.55 億元。整體租出率上升四個百分點至 97%。

該穩健業績乃結合整體商舖組合的穩定租金上調，及銅鑼灣京士頓街 9 號在最後一期翻新工程竣工後開業的租金收入貢獻。

**銅鑼灣商舖組合**的租金收入增加 5%至港幣 3.13 億元。佔銅鑼灣商舖組合 25%零售面積的京士頓街 9 號於期內全面重開，這標誌着 2015 年開展的 Fashion Walk 大型資產優化項目圓滿竣工。Fashion Walk 現已成一個集購物、娛樂、餐飲、體驗和社交於一體的獨特時尚地標。銅鑼灣租戶的零售額錄得 8%的同比增長。

**港島東的康怡廣場**的租金收入因租金調升而上升 8%。康怡廣場已悉數租出。商場的零售額增長 11%。主要租戶(包括 AEON STYLE 和康怡戲院)的表現良好，為商場貢獻更多租金收入。

**旺角雅蘭中心及家樂坊**的收入上升 2%，主要由於雅蘭中心之新增租賃所帶動。這兩項物業均悉數租出。雅蘭中心的零售陣容在引入更多美容和個人護理用品店、時尚服飾品牌及一系列令人期待的新餐廳後更形吸引。隨着內地旅客數目增加，旺角的零售市場已準備好重拾上升的動力。期內總零售額增加 17%。

受惠於租金調升，九龍東的淘大商場的租金收入增加 4%。持續的租戶優化提升了區內顧客的體驗至新的層次。商場於 2018 年下半年將引入設有三個影廳，提供 600 多個座位的娛藝電影院（UA Cinema）。新影院設計時尚、具備 4D 技術並提供餐飲，將為觀眾帶來獨一無二的娛樂體驗。

期內，山頂廣場繼續進行第一期的大型翻新計劃。因而關閉的 60%可租賃面積將於 2019 年分階段重新開業，預租情況令人滿意。

- 辦公樓

香港的辦公樓組合錄得租金收入增長 3%至港幣 6.38 億元，主要由於租金調升所致。整體租出率下跌一個百分點至 94%。我們位於中環及旺角的辦公樓分別錄得 5%和 8%的收入增長；而銅鑼灣的辦公樓則下跌 1%。香港辦公樓總租金佔香港總租金收入 33%。

作為持續優化核心物業承諾的一部分，旺角家樂坊的翻新工程已經展開，工程涵蓋辦公樓的外觀設計、電梯大堂和停車場。整個工程計劃於 2019 年完成，對家樂坊的租金收入影響輕微。

- 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 1.54 億元，主要受惠於康蘭居及御峯的租出率上升。

## 物業銷售

基於新會計準則於 2018 年 1 月 1 日生效，物業銷售收入待法定轉讓契約完成（即銷售完成）才獲確認。

由於較少住宅單位於期內完成銷售，2018 年上半年物業銷售收入減少 59%至港幣 10.32 億元。售出的住宅單位包括三間藍塘道 23-39 半獨立式大宅（2017 年：無）及五個浪澄灣住宅單位（2017 年：197 個單位）。物業銷售溢利下降 66%至港幣 5.65 億元。整體邊際利潤率為 55%。

## 物業重估

於 2018 年 6 月 30 日，我們的投資物業的總值為港幣 1,364.33 億元，香港物業組合和內地物業組合的估值分別為港幣 641.60 億元及港幣 722.73 億元。投資物業的價值由獨立估值師第一太平戴維斯於 2018 年 6 月 30 日進行估值。

2018 年上半年錄得整體重估收益港幣 24.56 億元（2017 年：港幣 7.37 億元），較 2017 年底的估值增加 2%。香港和內地的物業組合分別錄得重估收益港幣 22.16 億元及港幣 2.40 億元。

## 物業發展及資本承擔

發展中投資物業的總值為港幣 260.98 億元，包括位於內地的昆明、武漢及杭州項目，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。整個綜合發展項目的總樓面面積達 432,000 平方米，包括一座面積達 156,700 平方米的高級商場、一幢樓高 63 層、總樓面面積達 177,600 平方米的甲級辦公樓、服務式寓所及 2,000 個停車位。商場預期於 2019 年年中開業，現已開始招租，租賃反應理想，已租出約 50%的可租賃面積，當中包括一些矚目的旗艦店。

武漢的恒隆廣場的總樓面面積達 460,000 平方米。這個優越的綜合商業項目將包括一座面積達 177,000 平方米的商場、一幢樓高 61 層、總樓面面積達 151,500 平方米的甲級辦公樓、服務式寓所及 2,800 個停車位。項目計劃於 2020 年起分期落成。該商場已開始招租。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的最頂 19 層正在改建成康萊德酒店。這家五星級酒店將提供 315 間客房和一個可容納超過 500 名賓客的獨立宴會廳。隨着該酒店的進駐，將實現我們將市府恒隆廣場打造成顧客追求高端購物、娛樂、商務及住宿體驗的最佳選擇的願景。酒店總經理已自 2018 年 5 月起到任，為酒店於 2019 年上半年開業作準備。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓的建築工程正如期進行。這幢樓高 30 層的甲級辦公樓總樓面面積達 52,000 平方米，建於無錫的恒隆廣場商場的東南翼之上。該辦公樓已於 2018 年 6 月 29 日封頂，隨即開展室內裝修工程。新辦公樓將於 2019 年下半年準備就緒可供入伙，現已開始招租，進展良好。

無錫二期發展的整體規劃已於 2018 年 4 月提交政府審批，項目包括豪華服務式寓所及一間精品酒店。

於 2018 年 5 月 28 日，恒隆地產以人民幣 107 億元成功投得杭州一幅黃金地塊。購置這地塊讓恒隆地產拓展其物業組合至多一個策略城市，以把握在內地湧現的發展機遇。我們將在這地塊發展大型綜合商業項目，包括世界級商場及辦公樓，其樓面面積最高達約 194,100 平方米(地面以上)。

我們計劃重建香港牛頭角淘大工業村。恒隆地產持有該物業接近 85% 的權益。我們已於 2017 年 12 月向土地審裁處遞交強制拍賣該物業餘下權益的申請。

於報告日，恒隆地產的資本承擔總額為港幣 430 億元，主要用於上述項目。這些項目將於數年時間分期完成。憑藉優質經常性收入的穩固基礎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把握進一步增長的機遇。

## 流動資金及財務資源

我們財務管理的其中一個主要目標為保持適度的資本結構和充足的財務資源，以滿足新的投資需求及支持業務增長。我們建立了多元化的融資渠道，以降低財務風險。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，均於企業層面集中統籌管理和監控。

### ● 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資源及在香港和內地維持多元化融資渠道，從而達致此等目標。

於 2018 年 6 月 30 日，恒隆地產的現金及銀行存款結餘總額為港幣 177.86 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 221.06 億元）。在盡量優化現金資源回報的同時，所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

現金及銀行存款結餘於報告日的貨幣種類分布如下：

	2018 年 6 月 30 日		2017 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	<b>9,248</b>	52.0%	12,761	57.7%
人民幣	<b>8,531</b>	48.0%	9,341	42.3%
美元	<b>7</b>	-	4	-
現金及銀行存款結餘總額	<b>17,786</b>	100%	22,106	100%

● 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 2018 年 6 月 30 日，恒隆地產的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 130.57 億元，而 30 億美元中期票據計劃的未提取結餘為等值港幣 110.84 億元。

於 2018 年 2 月，內地的中國銀行間市場交易商協會(NAFMII)批准恒隆地產成立一個在岸人民幣 100 億元的債券發行平台。該平台其後被認可為綠色債券計劃，使恒隆地產成為首個在內地獲得該認可的香港地產發展商。該批准確認我們對可持續發展的長期及堅定承諾。同時，這個人民幣綠色債券發行平台讓我們在內地的債務融資渠道更趨多元化。2018 年 7 月 16 日，我們發行了為期三年人民幣 10 億元的綠色熊貓債券，以支付部分內地發展中投資物業的工程費用。

於 2018 年 6 月 30 日，恒隆地產的債項總額為港幣 255.34 億元。債項結餘較去年年底增加乃由於支付內地各項發展中項目的工程款所致。下表列示我們的債務組合構成：

	2018 年 6 月 30 日		2017 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	271	1.1%	296	1.2%
人民幣浮息銀行貸款	12,884	50.5%	11,814	47.6%
固定利率債券	12,379	48.4%	12,710	51.2%
以美元計值	7,849	30.7%	7,816	31.5%
以港幣計值	4,530	17.7%	4,894	19.7%
債項總額	25,534	100%	24,820	100%

於報告日，整體債項組合的加權平均償還年期為 3.1 年（2017 年 12 月 31 日：3.4 年）。債項組合的償還期分布得宜，於 7 年期間償還。約 74% 的貸款於兩年後償還。

	2018 年 6 月 30 日		2017 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	<b>3,151</b>	12.3%	2,112	8.5%
1 年後但 2 年內	<b>3,518</b>	13.8%	3,605	14.5%
2 年後但 5 年內	<b>16,434</b>	64.4%	15,981	64.4%
5 年後	<b>2,431</b>	9.5%	3,122	12.6%
債項總額	<b>25,534</b>	100%	24,820	100%

● **負債率及利息保障倍數**

於 2018 年 6 月 30 日，恒隆地產的淨債項結餘為港幣 77.48 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 27.14 億元）。淨債項股權比率為 5.4%（2017 年 12 月 31 日：1.9%），債項股權比率為 17.8%（2017 年 12 月 31 日：17.4%）。

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，總利息支出為港幣 6.42 億元（2017 年：港幣 6.46 億元）。由於與內地項目工程相關的利息資本化金額增加，以致 2018 年上半年計入損益表的財務費用減少港幣 8,000 萬元至港幣 5.42 億元。

期內利息收入為港幣 2.56 億元（2017 年：港幣 3.12 億元）。利息收入減少主要由於平均存款結餘下降所致。

2018 年上半年利息支出淨額（即財務費用高於利息收入的部分）減少至港幣 2.86 億元。基於約 50% 的債項總額以人民幣計價，期內平均借貸利率為 4.9%（2017 年：5.2%）。

2018 年首六個月的利息保障倍數（即償債能力的一個關鍵指標）為 9 倍（2017 年：13 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，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，主要為支付內地未來工程款而持有的人民幣銀行存款。

於 2018 年 6 月 30 日，以人民幣計值的資產淨值約佔恒隆地產資產淨值總額的 53%。由於人民幣兌港元較 2017 年 12 月 31 日減值約 1%，故按報告日的匯率將該等資產淨值由人民幣換算為港幣而產生的換算匯兌虧損為港幣 7.59 億元（2017 年：收益港幣 23.18 億元）。換算匯兌虧損於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

(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 78.49 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 2018 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

於 2018 年 6 月 30 日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

## 展望

目前中美的貿易爭端沒有緩和的跡象，難免會為內地的經濟前景及增長帶來不確定性。然而，內地的長遠發展基礎將仍然穩健。

與此同時，我們將繼續提升旗下物業組合的設施、租戶組合及服務質素，以持續優化顧客體驗。由於市場競爭激烈，公司將會投資在顧客關係管理，並在數碼營銷及會員計劃方面推出新舉措，帶動客流量和零售額增長。我們已增加在應用新科技的投資，包括智能泊車、手機應用程式和移動支付。

2018 年的下半年，預期除了上海的恒隆廣場將會持續錄得增長，內地其他城市的租賃情況也將活躍起來。憑藉我們的財務實力，資產優化計劃將持續為我們在香港及上海業務的其中一個焦點。視乎市場情況，我們準備出售更多香港住宅單位。同時，我們將按計劃銳意推進內地的發展中項目。

**綜合損益表**
**截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）**

	附註	2018		2017	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬	人民幣百萬元
				資料僅供參考	
				2018	2017
				人民幣百萬	人民幣百萬元
收入	2(a)	<b>5,150</b>	6,358	<b>4,187</b>	5,618
直接成本及營業費用		<b>(1,468)</b>	(1,817)	<b>(1,193)</b>	(1,606)
毛利		<b>3,682</b>	4,541	<b>2,994</b>	4,012
其他收入淨額	3	<b>70</b>	70	<b>58</b>	61
行政費用		<b>(292)</b>	(293)	<b>(237)</b>	(258)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		<b>3,460</b>	4,318	<b>2,815</b>	3,815
物業之公平值淨增加		<b>2,456</b>	737	<b>2,021</b>	642
已計入物業之公平值變動的營業溢利		<b>5,916</b>	5,055	<b>4,836</b>	4,457
利息收入		<b>256</b>	312	<b>208</b>	276
財務費用		<b>(542)</b>	(622)	<b>(441)</b>	(550)
利息支出淨額	4	<b>(286)</b>	(310)	<b>(233)</b>	(274)
應佔合營企業溢利		<b>54</b>	28	<b>44</b>	25
除稅前溢利	2(a) & 5	<b>5,684</b>	4,773	<b>4,647</b>	4,208
稅項	6(a)	<b>(736)</b>	(734)	<b>(599)</b>	(649)
<b>本期溢利</b>		<b>4,948</b>	4,039	<b>4,048</b>	3,559
應佔本期溢利：					
股東		<b>4,689</b>	3,830	<b>3,837</b>	3,375
非控股權益		<b>259</b>	209	<b>211</b>	184
		<b>4,948</b>	4,039	<b>4,048</b>	3,559
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣1.04元</b>	港幣0.85元	<b>人民幣0.85元</b>	人民幣0.75元
攤薄		<b>港幣1.04元</b>	港幣0.85元	<b>人民幣0.85元</b>	人民幣0.75元

## 綜合損益及其他全面收入表

### 截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	附註	2018		2017	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
本期溢利		<b>4,948</b>	4,039	<b>4,048</b>	3,559
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		<b>(759)</b>	2,318	<b>552</b>	(1,619)
對沖儲備之變動：					
公平值變動之有效部分		<b>38</b>	(194)	<b>30</b>	(169)
轉出至損益淨額		<b>(27)</b>	(44)	<b>(22)</b>	(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		<b>2</b>	1	<b>1</b>	1
		<b>(746)</b>	2,081	<b>561</b>	(1,825)
<b>本期全面收入總額</b>		<b>4,202</b>	6,120	<b>4,609</b>	1,734
應佔全面收入總額：					
股東		<b>4,007</b>	5,739	<b>4,404</b>	1,550
非控股權益		<b>195</b>	381	<b>205</b>	184
		<b>4,202</b>	6,120	<b>4,609</b>	1,734

資料僅供參考

**綜合財務狀況表**  
**於 2018 年 6 月 30 日**

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	136,433	134,444	115,159	112,374
發展中投資物業	9	26,098	21,592	22,003	18,049
其他物業、廠房及設備		217	220	183	184
		<b>162,748</b>	156,256	<b>137,345</b>	130,607
合營企業權益		1,309	1,277	1,106	1,067
其他資產		87	85	74	71
銀行存款		3,051	3,705	2,579	3,097
		<b>167,195</b>	161,323	<b>141,104</b>	134,842
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		14,735	18,401	12,446	15,379
應收賬款及其他應收款	10	1,754	2,036	1,480	1,702
待售物業		1,262	1,612	1,067	1,347
待出售之資產	12	77	214	65	179
		<b>17,828</b>	22,263	<b>15,058</b>	18,607
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		3,151	2,112	2,657	1,765
應付賬款及其他應付款	11	6,079	6,673	5,130	5,579
融資租賃承擔		22	19	19	16
應付稅項		517	483	437	404
與待出售之資產 直接相關之負債	12	-	2	-	2
		<b>9,769</b>	9,289	<b>8,243</b>	7,766
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,059</b>	12,974	<b>6,815</b>	10,841
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>175,254</b>	174,297	<b>147,919</b>	145,683
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		22,383	22,708	18,897	18,980
融資租賃承擔		314	319	265	267
遞延稅項負債		9,026	9,025	7,611	7,527
		<b>31,723</b>	32,052	<b>26,773</b>	26,774
<b>資產淨值</b>		<b>143,531</b>	142,245	<b>121,146</b>	118,909
<b>資本及儲備</b>					
股本		39,915	39,912	37,433	37,431
儲備		97,678	96,246	78,707	76,390
股東權益		137,593	136,158	116,140	113,821
非控股權益		5,938	6,087	5,006	5,088
<b>總權益</b>		<b>143,531</b>	142,245	<b>121,146</b>	118,909

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

公布中載有截至 2018 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）已按照由香港會計師公會（HKICPA）所頒布之香港會計準則（HKAS）第 34 號，*中期財務報告*，編製而成及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及截至結算日資產、負債和收支的列賬金額，實際結果可能有別於估計。

HKICPA 頒布多項新訂或經修訂之《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。除 HKFRS 15，*來自與客戶合約之收入*，以外，採納此等新訂或經修訂的 HKFRSs 對本集團之中期報告並無重大影響。本集團自 2017 年 1 月 1 日提前採納 HKFRS 9，*金融工具*，全文。

除以下所述之變動，本中期財務報告所採用之會計政策與 2017 年度之綜合財務報表所採用的保持一致。

*採納 HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，之影響*

HKFRS 15 的核心原則為當（或於）符合履約責任時確認收入，即當特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

## 1. 編製基準 (續)

因應採納 HKFRS 15，本集團的物業銷售之會計政策變動如下：

於 2017 年 12 月 31 日或以前適用的政策

已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。

於 2018 年 1 月 1 日起適用的政策

已建成物業之銷售收入乃於業權轉讓完成時確認，其時買家有管理該物業的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

與原有的會計政策相比下，採納 HKFRS 15 將會推遲確認已建成物業之銷售收入之時間。

本集團選擇使用累計影響過渡法，把初次採納 HKFRS 15 的累計影響於 2018 年 1 月 1 日的期初權益餘額進行調整。所以，比較數據未予以重列並繼續以 HKAS 18，收入，呈列。按 HKFRS 15 的許可，本集團將新的會計要求只應用於在 2018 年 1 月 1 日未完成的合約。

因本集團並沒持有於 2018 年 1 月 1 日未完成的合約，2018 年 1 月 1 日的期初權益餘額並沒有就初次採納 HKFRS 15 作出調整。

**1. 編製基準 (續)**

下表把根據 HKFRS 15 呈列的數值及假若 HKAS 18 於 2018 年仍然生效的情況下所呈列的估算假設數值作比較，概述採納 HKFRS 15 對本集團截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月的綜合財務報表的估算影響。下表只列出採納 HKFRS 15 而受影響之科目。

**(a) 綜合損益表 (摘錄)**

截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月	會計政策變動之影響		
	根據 HKFRS 15 呈列的數值 港幣百萬元	採納 HKFRS 15 的估算影響 港幣百萬元	按 HKAS 18 呈列的 假設數值 港幣百萬元
收入	5,150	195	5,345
直接成本及營業費用	(1,468)	(45)	(1,513)
其他收入淨額	70	42	112
物業之公平值淨增加	2,456	(35)	2,421
稅項	(736)	(26)	(762)
本期溢利	4,948	131	5,079

**1. 編製基準 (續)**
**(b) 綜合財務狀況表 (摘錄)**

於 2018 年 6 月 30 日	會計政策變動之影響		
	根據 HKFRS 15 呈列的數值 港幣百萬元	採納 HKFRS 15 的估算影響 港幣百萬元	按 HKAS 18 呈列的 假設數值 港幣百萬元
<b>資產</b>			
投資物業	136,433	(2)	136,431
應收賬款及其他應收款	1,754	250	2,004
待售物業	1,262	(30)	1,232
待出售之資產	77	(77)	-
<b>負債</b>			
應付賬款及其他應付款	6,079	(16)	6,063
應付稅項	517	26	543
<b>權益</b>			
保留溢利	96,087	131	96,218

**(c) 簡明綜合現金流量表**

採納 HKFRS 15 對簡明綜合現金流量表所列的源自經營活動、投資活動和融資活動的現金流淨額並無影響。

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附加的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2017 年的相同基準編製。



## 1. 編製基準（續）

公布中載有有關截至 2017 年 12 月 31 日止年度之財務資料。雖此比較數據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 2017 年 12 月 31 日止年度之財務報表予公司註冊處。

本公司之核數師已就該年度之財務報表發出報告書。該核數師報告書並無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第 406(2)，407(2) 及 407(3)條作出的聲明。

## 2. 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內地及香港的商舖、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、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. 收入及分部資料 (續)**
**(a) 分部收入及業績**

	收入		除稅前溢利	
	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
<b>分部</b>				
物業租賃				
- 內地	<b>2,171</b>	1,949	<b>1,447</b>	1,274
- 香港	<b>1,947</b>	1,886	<b>1,670</b>	1,625
	<b>4,118</b>	3,835	<b>3,117</b>	2,899
物業銷售				
- 香港	<b>1,032</b>	2,523	<b>565</b>	1,642
分部總額	<b>5,150</b>	6,358	<b>3,682</b>	4,541
其他收入淨額			<b>70</b>	70
行政費用			<b>(292)</b>	(293)
未計入物業之公平值變動的 營業溢利			<b>3,460</b>	4,318
物業之公平值淨增加			<b>2,456</b>	737
- 於香港之物業租賃			<b>2,216</b>	990
- 於內地之物業租賃			<b>240</b>	(253)
利息支出淨額			<b>(286)</b>	(310)
- 利息收入			<b>256</b>	312
- 財務費用			<b>(542)</b>	(622)
應佔合營企業溢利			<b>54</b>	28
除稅前溢利			<b>5,684</b>	4,773

**2. 收入及分部資料 (續)**

## (b) 分部總資產

	<b>總資產</b>	
	<b>2018 年</b> <b>6 月 30 日</b> 港幣百萬元	<b>2017 年</b> <b>12 月 31 日</b> 港幣百萬元
<b>分部</b>		
物業租賃		
- 內地	<b>99,808</b>	95,414
- 香港	<b>64,693</b>	62,361
	<b>164,501</b>	157,775
物業銷售		
- 香港	<b>1,263</b>	2,129
分部總額	<b>165,764</b>	159,904
合營企業權益	<b>1,309</b>	1,277
其他資產	<b>87</b>	85
現金及銀行存款	<b>17,786</b>	22,106
待出售之資產	<b>77</b>	214
總資產	<b>185,023</b>	183,586

**3. 其他收入淨額**

	<b>2018 年</b> 港幣百萬元	<b>2017 年</b> 港幣百萬元
出售投資物業收益	<b>45</b>	2
出售待出售之資產收益	<b>25</b>	-
現金流量對沖的無效部分	-	(5)
匯兌收益淨額	-	73
	<b>70</b>	70

**4. 利息支出淨額**

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
銀行存款利息收入	<u>256</u>	<u>312</u>
銀行貸款及其他借貸利息支出	619	574
融資租賃承擔之融資費用	8	-
其他借貸成本	<u>15</u>	<u>72</u>
借貸成本總額	642	646
減：借貸成本資本化	<u>(100)</u>	<u>(24)</u>
財務費用	<u>542</u>	<u>622</u>
利息支出淨額	<u><u>(286)</u></u>	<u><u>(310)</u></u>

**5. 除稅前溢利**

	2018 年 港幣百萬元	2017 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	350	707
職工成本，包括僱員股權費用港幣 3,400 萬元 (2017 年: 港幣 3,300 萬元)	755	679
折舊	<u>22</u>	<u>26</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% (2017 年: 16.5%) 計算。內地所得稅主要為內地企業所得稅按 25% (2017 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。

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	283	470
內地所得稅	379	342
	<u>662</u>	<u>812</u>
遞延稅項		
物業之公平值變動	66	(63)
其他源自及撥回暫時性差額	8	(15)
	<u>74</u>	<u>(78)</u>
稅項支出總額	<u><u>736</u></u>	<u><u>734</u></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

	<b>2018 年</b> 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
於結算日後擬派發股息：		
每股港幣 1 角 7 仙（2017 年：港幣 1 角 7 仙）	<b>765</b>	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

	<b>2018 年</b> 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
2017 年度末期股息每股港幣 5 角 8 仙 （2016 年度：港幣 5 角 8 仙）	<b>2,609</b>	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：

	<b>2018 年</b> 港幣百萬元	2017 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）	<b>4,689</b>	3,830

**8. 每股盈利（續）**

## (a) （續）

	股份數目	
	2018 年 百萬股	2017 年 百萬股
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	4,498	4,498
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>4,498</u>	<u>4,499</u>

## (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：

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
股東應佔純利	<u>4,689</u>	<u>3,830</u>
物業之公平值變動之影響	(2,456)	(737)
相關遞延稅項之影響	66	(63)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(28)	-
	<u>(2,418)</u>	<u>(800)</u>
非控股權益	48	10
	<u>(2,370)</u>	<u>(790)</u>
股東應佔基本純利	<u>2,319</u>	<u>3,040</u>

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2018 年	2017 年
基本	港幣 0.52 元	港幣 0.68 元
攤薄	<u>港幣 0.52 元</u>	<u>港幣 0.68 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 49.36 億元 (2017 年：港幣 25.04 億元)。其中，添置包括予杭州市國土資源局的部分付款，以購入位於中國浙江省杭州市下城區的地塊。

### (b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業已於 2018 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：

	<b>2018 年</b>	2017 年
	<b>6 月 30 日</b>	12 月 31 日
	<b>港幣百萬元</b>	港幣百萬元
未逾期或逾期少於 1 個月	<b>13</b>	510
逾期 1 至 3 個月	<b>4</b>	6
逾期 3 個月以上	<b>4</b>	3
	<b>21</b>	519

## 10. 應收賬款及其他應收款（續）

### (a) （續）

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。

(b) 本集團的其他應收款包括港幣 2.97 億元於內地購買土地的押金（2017 年 12 月 31 日：港幣 2.99 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：

	<b>2018 年</b>	2017 年
	<b>6 月 30 日</b>	12 月 31 日
	<b>港幣百萬元</b>	港幣百萬元
3 個月內到期	<b>1,627</b>	1,759
3 個月後到期	<b>1,486</b>	1,768
	<b><u>3,113</u></b>	<u>3,527</u>

## 12. 待出售之資產

於 2018 年 4 月 20 日，本集團與一名獨立第三方就出售位於香港花園臺的一個住宅單位及兩個停車位達成出售協議。因此，相關的資產呈列為待出售之資產。該交易預期於 2018 年 7 月底前完成。

於 2017 年 12 月 31 日之結餘為本集團待出售之附屬公司及股東貸款，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。交易已於 2018 年 1 月 22 日完成。

	<b>2018 年</b>	2017 年
	<b>6 月 30 日</b>	12 月 31 日
	<b>港幣百萬元</b>	港幣百萬元
投資物業	<b>77</b>	213
待售物業	-	1
待出售之資產	<u><b>77</b></u>	<u>214</u>
已收按金	-	2
與待出售之資產直接相關之負債	<u>-</u>	<u>2</u>

## 其他資料

### 僱員

於 2018 年 6 月 30 日，僱員人數為 4,535 人（包括香港僱員 1,192 人及內地僱員 3,343 人）。截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，僱員費用總額為港幣 7.55 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 2018 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 2018 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 2018 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）	2018 年 9 月 12 日至 13 日
截止辦理股份過戶	2018 年 9 月 11 日下午 4 時 30 分
中期股息記錄日期	2018 年 9 月 13 日
中期股息派發日期	2018 年 9 月 27 日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，2018 年 7 月 30 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、盧韋柏先生、何孝昌先生及陳文博先生

非執行董事：陳南祿先生

獨立非執行董事：夏佳理先生、袁偉良先生、何潮輝先生、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	=	$\frac{\text{未計入物業之公平值變動的營業溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$
------------	---	--