



2016
中期報告

恒隆地產有限公司
股份代號：00101

只選好的 只做對的

董事

陳啟宗 (董事長)

陳南祿 (董事總經理)

夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士 *

何潮輝 *

袁偉良 *

陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士 *

張信剛 金紫荊星章、太平紳士 *

馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士 *

何孝昌

* 獨立非執行董事

審核委員會

何潮輝 (主席)

陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士

張信剛 金紫荊星章、太平紳士

馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士

提名及薪酬委員會

夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、
OBE、太平紳士 (主席)

何潮輝

張信剛 金紫荊星章、太平紳士

授權代表

陳南祿

蔡碧林

公司秘書

蔡碧林

註冊辦事處

香港中環德輔道中4號

渣打銀行大廈28樓

電話：2879 0111

傳真：2868 6086

互聯網網址

網址：<http://www.hanglung.com>

電郵地址：HLProperties@hanglung.com

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

董事長致股東函

業績及股息

截至2016年6月30日止的6個月內，收入增加37%至港幣63.11億元。股東應佔純利上升3%至港幣29.35億元，每股盈利相應增加至港幣6角5仙。

倘扣除物業重估虧損、相關遞延稅項與非控股權益，股東應佔基本純利躍升29%至港幣31.67億元。每股基本盈利上升27%至港幣7角。

董事局宣布派發中期股息每股港幣1角7仙，並將於2016年9月29日派發予於2016年9月15日名列股東名冊的股東，這與去年一樣。

業務回顧

本人或許應該先簡略回顧幾樁環球時事，儘管這跟本人以往的做法有所不同，但這些事件，部分早晚會影響到本公司的業務。綜觀世界各地，局勢向來不穩，但過往大部分事情的前因後果都是地區性的；然而近期發生的事件，卻對全球局勢帶來舉足輕重的影響。

本人最關注的是英國脫歐。到底這是否歐盟瓦解的開端？它對環球貿易有何影響？至少，全球財經版圖將從此改寫。短期內，形勢可能對亞洲有利，特別是區內兩大國際金融中心——香港和新加坡。事實上，全球其中一家最大規模的基金管理公司，剛於亞洲首度開展債券交易業務。這是否意味著同類投資陸續有來？同時，近期歐盟正因來自中東的大批難民湧入而陷入困境。商界憂慮的是，更多不穩定因素必然接踵而至。

與此同時，恐怖主義的威脅在中東及歐洲日益猖獗，美國亦不能獨善其身，縱使各有其因。加上民族主義在各地抬頭，令過去數十年備受追捧的全球化風潮可能開始退卻：試想想「美國人買美國貨」運動的意思；或許正如特朗普在正式接受共和黨提名角逐美國總統的演說中明言，「美國主義」會取代世界主義，成為美國的信條。雖然國際旅遊和跨境業務目前未受影響，但亦啟人疑慮。

在環球局勢極不明朗的前提下，中國作為我們的主要市場，亦可能無法再如以往般依賴外貿。幸好，中國內需市場龐大，國民亦已累積足夠財富與技術，以抵禦全球化退潮的影響。倘若近日亂局發生於1980、1990甚或千禧年代，中國受到的影響應會更大。無疑，中國將繼續其與全球接軌的發展路向，「一帶一路」的倡議即屬一例；但本土市場勢必在國家經濟發展中，擔當更重要的角色。

展望未來，美國和中國將繼續成為帶動環球經濟增長的雙引擎。美國仍然穩站世界經濟龍頭地位，發展高度成熟。在可見的將來，沒有國家能挑戰其領導地位。縱然中國人口較美國多逾四倍，國內生產總值絕對值亦可能超越美國，但仍不得不承認美國社會及經濟擁有超凡創意和過人韌力。除非類似2008年金融風暴的事件再次發生，否則美國的世界經濟主導地位將屹立不倒。

另一方面，中國經濟規模龐大，乃由於人口眾多，加上多個領域發展蓬勃；惟其社會及結構問題可能導致經濟甚或整體社會易受衝擊。儘管如此，由於歐盟和日本等主要經濟體發展停滯不前，中國自然成為美國以外另一經濟蓬勃的地方。

只要中美這雙引擎沒有裹足不前，環球經濟重心將由大西洋轉移至太平洋。事實上，這趨勢已維持了半個世紀，但以目前最為明顯。香港既能掌握中國及美國的脈搏，並在多方面聯繫兩地，而作為一家以香港為基地的公司，恒隆自然享有特別優勢。背靠全球增長最快的一個經濟體，我們早於2000年代中期已將發展策略聚焦於中國內地，成為少數早著先機的公司之一。

觀乎上述的現今世界局勢，包括全球化熱潮退卻的可能，中國必須迅速發展內需市場，以對沖國際市場可能出現的困局。境外可能已無貿易夥伴能進一步帶動中國的經濟增長，向內求索自是必然。這個無可奈何的舉措，與美國自發地退出環球市場可謂大相徑庭。無論如何，中國似乎無可避免要刺激個人消費，而這正正是本公司的業務所在。

我們紮根於得天獨厚的城市，聚焦發展最蓬勃的市場，並躋身最合適的行業，夫復何求？短期的市場波動和周期性淡靜都是不能避免的，但憑藉高瞻遠矚和穩健的管理團隊，我們可以放眼更高更遠的未來。恒隆淨債務維持於極低水平，實有餘裕應對當下的衰退，迎接更美好的明天。

話雖如此，目前的經濟環境不容樂觀。本人在6個月前闡述的困境，現在變得更加窘迫。負利率比比皆是，較以往可能更甚。差不多所有主要經濟體的增長皆無寸進。

在中國，經濟新動力仍未見苗頭。個人消費增長持續放緩，其中奢侈品市場尤其疲弱。無人能預計反貪腐行動何時及如何終結，跟西方一樣，不明朗因素有許多。

置身如此不利的營商環境，許多主要零售商如百貨公司在過去兩至三年，在營業額和淨利潤方面均全線倒退。其中，全年營業額普遍跌約10%，淨利潤的跌幅更超過50%，其跌勢更在過去一年左右加劇。

與之相比，我們的租戶整體表現較佳。我們位於內地的七個購物商場，其中四個在零售額方面按年錄得增長，增幅由2%至6%不等，而另外三個則錄得5%至7%的跌幅。總體而言，撇除開業不足一年的大連的恒隆廣場，租戶零售總額與去年同期相若。此表現勝過預期的關鍵原因，本人相信是與我們一直堅持集中發展最核心、最優質地塊的策略有關。

在總結整體業績之前，本人應當概述匯率問題。我們於內地收取人民幣租金，但作為以香港為本的公司，我們在財務報表上是以港幣結算。按每日加權平均匯率計算，在中期報告涉及的6個月內，人民幣匯率與去年同期比較下跌約6%。比較今年6月30日及去年12月31日，跌幅約2%。為反映實際業務表現，本人在此匯報內地租金收入時，已排除了匯率波動之影響，然而在財務報表上，所有數字仍以港幣計算。

另一個相關問題是人民幣貶值帶來的外幣換算損失。此等折算帶來的損失大部分源自我們持有內地龐大淨資產的貨幣兌換調整。這與我們持有眾多已竣工綜合項目有關，其資產價值可謂舉足輕重。另一筆數目較小的虧損源自我們持有的人民幣現金。過去多年當人民幣升值時，我們在換算時獲利甚豐。不論賺蝕，相關換算賬項只計算入儲備賬戶，並無列於損益表中。

香港及內地(以人民幣計算)的租金收入分別增長7%及2%。由於人民幣兌港幣貶值6%，倘內地收入增幅少於此數，則換算港幣後將呈虧損。按此計算，內地租金收入的列賬金額減少4%。

與去年同期相比，我們售出香港已落成住宅所得金額超逾三倍，帶動整體收入上升37%。由於購物商場租金下調，瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場兩項物業重估均錄得重估虧損，而其餘物業則錄得輕微重估收益。因此，股東應佔純利及每股盈利只增加3%。倘不計算物業重估淨虧損這項非現金項目，股東應佔基本純利則上升29%，每股基本盈利亦增加27%。

期內，我們售出浪澄灣226個單位，以及君逸山餘下的兩個單位，錄得收入逾港幣24億元，營業溢利達港幣14億元。這些物業錄得58%的邊際溢利，以這類物業而言，表現相當不俗。

香港租金收入較去年同期增長7%；購物商場和辦公樓租金收入分別增加了13%及4%。兩者的租出率分別為99%和92%。購物商場租務表現優秀，主要因為較早前進行翻新工程的購物商場於期內重開。目前，整體租金收入中有48%來自香港，而內地則佔52%。

本公司的內地租金總收入上升2%。如前所述，由於人民幣貶值6%，以港幣計算的賬面顯示收入下跌4%。倘撇除新落成的物業，包括瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓及大連的恒隆廣場，以人民幣計算，收入增長減少2%，折算港幣後跌幅為8%。

購物商場的經營環境尤其困難，其租金按年下調2%。倘撇除新開幕的大連的恒隆廣場，跌幅為4%。辦公樓租金錄得17%的增幅，增長幅度合理。

值得一提的是兩座位於上海的購物商場。由於資產優化計劃的關係，上海的恒隆廣場有13%的空間須暫停營運，因此物業租金收入較去年減少7%。倘扣除正進行翻新工程的範圍，租金收入同比持平。雖然港匯恒隆廣場的資產優化計劃今年稍後才正式展開，但小部分空間已受到影響。因此，物業租出率下調兩個百分點至96%。不過，受惠於續租租金調升，租金收入較去年同期增加1%。

至於內地其他五個購物商場，其中三個的租金收入維持不變或上升。瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場的租賃業務情況最為嚴峻，收入遽減20%。租出率方面，瀋陽的皇城恒隆廣場有所改善，其餘四項物業則有所下降。

整體投資組合的租賃邊際利潤下降兩個百分點至75%。香港的邊際利潤穩企於86%，而內地則主要因為上海兩座購物商場共錄得0.85個百分點的邊際跌幅，加上大連的恒隆廣場新開業略見虧損，導致邊際利潤由69%下降至65%。出人意料的是其餘五個綜合項目，包括瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場，其邊際利潤均錄得增長。該兩項物業的表現均受惠於新落成的辦公樓。其中，瀋陽的市府恒隆廣場，單是購物商場的租賃已錄得健康增長。這些物業在開業好幾年後，其高昂的初期經營成本已見回落。

此現象令人鼓舞。長遠而言，隨著租金上揚，較多收入將可轉為利潤。屆時，現行的成本控制措施將發揮作用，相關項目的溢利將更高；但目前我們仍需等待市況回暖。

本公司旗下所有購物商場，除濟南的恒隆廣場和天津的恒隆廣場外，客流較一年前增加。其中，前者作為我們繼上海的港匯恒隆廣場之後人流最暢旺的項目，錄得近5%的跌幅；而後者則下跌近3%。至目前為止，客流升幅最大的是無錫的恒隆廣場，其次是瀋陽的市府恒隆廣場及上海的恒隆廣場。表現最佳的首兩座購物商場，原本業務一直滯後，但新的辦公樓開業有助帶動商場人流，這固然令人欣喜，但要將此發展趨勢轉化為更高的零售額和進一步改善租金收入，我們仍需努力。

瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的兩幢新辦公樓現正逐步租出。前者租出率由6個月前的44%上升至目前的52%，進駐率為49%。另一方面，無錫的恒隆廣場的租出率及進駐率均為58%。

一如之前的報告所述，一些從事私人金融業務的租客受到政府審查，尤其是在無錫的恒隆廣場的租客，部分更陷入財政困境，逼使我們終止某些租約。過去6個月，相關空置單位已差不多全部重新租出。值得鼓舞的是，租戶質素更勝從前，而租金收入也有可觀的增長。總括而言，兩幢新辦公樓正成為公司收入的重要來源。

我們已跟一家國際酒店集團簽訂管理合約，於瀋陽的市府恒隆廣場現有辦公樓的高層營運一間擁有逾300個客房的五星級酒店。我們亦擬於地面樓層增建一個宴會廳。與此同時，工程的前期準備工作經已展開，兩個項目有望於2019年上半年開業。

無錫的恒隆廣場的第二幢辦公樓發展順利，其平台將增設戲院，以刺激人流。大樓總面積約55,000平方米，遠較第一幢大樓的89,000平方米小。

2015年12月中旬，大連的恒隆廣場試業。物業的英文名字源於我們購物商場前面偌大的中體奧林匹克花園。6個月前，本人撰文表示項目能否成功起步，部分取決於「政府有為或無為的舉措」。其後的事態發展印證了本人的預測。例如，由於市內某處曾發生一宗大火，致使政府部門突然收緊有關政策。縱然我們不曾犯錯，面對當地消防部門時卻遇上重重關卡。幸好，大部分難題已獲解決或行將解決。

再一次提醒長期讀者，大連的恒隆廣場的巨型購物商場總面積達220,000平方米，我們將在第一期開放當中的87%。憑藉巧妙的設計，訪客不會容易察覺到，項目仍有13%的面積留待第二期啟用。我們預計第一期有超過70%的商舖可於9月初租出，逾60%的租戶可於同期準備就緒。當購物商場的商舖全數租出，縱然經營環境困難，我們仍預計回報率可達4%至5%。

昆明的恒隆廣場及武漢的恒隆廣場的建築工程正如期推進。後者由於政府介入及惡劣天氣，工程進度略為滯後；我們將儘可能追回進度。

過去一年，互聯網流傳幾份內地帖文，指我們已終止昆明的建築工程；部分謠言甚至暗示我們正與政府磋商歸還土地。此等指控全無事實根據。

帖文相繼出現的合理推測有二。其一是無知；其二是競爭對手的惡意中傷。眾所周知，內地有很多媒體的報道都可以輕易「買」回來。

有別於個別內地發展商自誇購物商場可於購入地塊後18個月內開業，我們則花更多時間，締造一個最合宜的設計方案。設計是個繁複費時但關鍵的工序。一如本人於前文所述，那些急就章的項目流於劣質，不敵時間考驗。千篇一律的設計也許適合二星或三星級的設施，但我們興建的是四星及五星級項目，其優良設計至為重要。設計過程中，建築師跟發展商仔細推敲和合作互動，經細心考量，才可平衡美感與功能。至今，本人仍未遇到任何人，能略過這個過程而創作出完美或近乎完美的成果。

而且，在中國，所有發展計劃必須獲得市政府批准。只要一位官員反對，哪管他有沒有足夠的專業知識作相關判斷，工程進度也會受影響。此外，建築法規亦日趨複雜，部分更是不切實際甚至不合理的。由此可見，設計過程是發展商、建築師和政府三方合作的繁複舉措。由於我們恪守最高的設計標準，故需時較長亦是無可避免。

即使沒有出現嚴重岔子，設計工序也需要很多個月方能順利完成。在此期間，我們亦儘可能先作泥土測試或類似的檢驗。但若項目工程如昆明般出現阻滯，我們亦只好一邊耐心等待，一邊盡力而為。

因此，可以想像，工地或會暫時被圍封，並進行較小型的工程，但外人實難以察覺。一些記者對於急就章的劣質設計習以為常，他們只看到自己想看到的，就以此判斷我們已終止工程。設計是本人曾撰文詳述的「地產業基因」的四個重要元素之一（其餘三個包括地點、地塊規模和形狀，以及施工），我們絕不會捨本逐末，在設計過程中走捷徑。長遠而言，此舉得不償失。

如果只是記者不知就裡地胡謔，我們也不必過於顧慮。畢竟，這樣的記者多的是。更糟的是，我們極有理由懷疑整場鬧劇是我們的競爭對手刻意安排，此說並非無的放矢。

首先，那些文章大膽指控本公司跟市政府磋商歸還土地。由於此說完全失實，政府官員斷不能證實傳言。再者，文章作者進一步推測恒隆若不是銀根短缺，就是對地產市道的前景十分悲觀。但其實只要在互聯網上搜尋恒隆地產的資料，就可知道公司的財政相當穩健，在業界可謂數一數二。讀者亦可循相同途徑輕易閱覽到本人的致股東函件，了解到本人從來沒有對市場如造謠者所說般悲觀。事實上，本人曾在本函件中明言，假如地產市場下滑，其他發展商暫停或放緩建築工程，那就是我們大展拳腳、率先打入市場的最佳時機。我們強大的財政實力，正正讓我們可以抓緊機遇。

事實上，恒隆自1992年進軍內地市場以來，從未因資金短缺或對前景悲觀而暫停或延後建築工程。環視香港或內地所有發展商，我們可能是唯一一家能毫無保留地作出此聲明的公司。

那麼，該記者在落筆前為何不稍作求證，反而將謠言包裝成事實一樣報道？此舉令人不禁猜測始作俑者不懷好意。

過去一、兩年，當我們跟西方機構投資者溝通時，我們都強烈察覺到有人到處中傷我們。部分投資者出於好心，也有勸慰我們不用過分介懷，因為這正好佐證我們在市場上的領導地位。否則，我們緣何成為攻擊目標？話雖如此，如競爭對手惡意中傷屬實，此等卑劣行為則不利於中國股市健康發展。在我們看來，每位市場參與者都應秉持最高的誠信標準。

在香港以至世界任何一個主要的股票市場，大家均恪守不抹黑競爭對手的不明文規定。事實上，我們甚至避免評論業內其他公司。恒隆絕對遵守這遊戲規則，可惜內地公司多不奉行這一文明舉措，一些所謂信譽良好的大公司亦然。對內地文化略有認識的人，想必對此不感意外。

恒隆不單實踐良好管治常規，在不得已或形勢所需的情況下，我們更會挺身為捍衛業界更高標準而發聲。我們也許可藉此為資本市場及業界的健康發展略盡綿力。

例如數年前，香港部分專業人士呼籲上市公司縮短公布業績的期限。當時，香港是全球主要股票市場中最寬鬆的。各大主要地產公司中，只有恒隆在隨後的公開討論裏支持改善相關法規。我們一直持之以恆，在期終後一個月內公布業績。

持相反意見的競爭對手所提出的理由相當荒謬，他們希望維持較長期限，讓主要股東暨管理層可以合法但不公平地在股票市場買賣自己持有的股份。可能基於當時我們提出有力理據，現在至少有數間之前持相反意見的公司，已將公布業績期限提前，這是我喜聞樂見的。我們已超越良好管治常規，積極推己及人，號召業界共同進步。

大部分內地公司對於股票市場及國際機構投資市場的運作都處於摸索階段，本人衷心希望他們能服膺於文明舉措。

回說公司業績，雖然我們終於錄得淨債務，但無足輕重。淨債務股權比率僅2.1%，與任何標準相比皆屬低位。

展望

目前看來，在要來的6個月或甚至12個月，環球經濟很難會出現顯著或至少是疑似的改善，中國包括香港的經濟亦難以倖免。縱觀全球，利好消息少之又少；相反，四周充斥著不穩定因素。唯一能對本身經濟有一番作為的國家是中國，但本人不預期北京政府於短時間內能找到對策，靈丹妙藥可能並不存在。

大家所見的是公共投資及個人消費皆放緩，而出口數據亦無甚起色。這些趨勢似乎在顯示，經濟寒冬仍未過去。事實上，目前難以預見有甚麼因素會令經濟回暖。唯一的「亮點」是某些城市的住宅樓市，其土地價格持續上升，但這說不上是利好消息。

香港的情況亦好不了多少。旅遊業回落，零售業亦然。因應內地出口疲弱，本地貿易及物流業亦難有作為。在中國整體表現沉悶、歐美前景不明朗的影響下，香港的金融市場在短期內將不會有大幅增長。住宅物業市場亦未見暢旺。換言之，前景可謂一片暗淡。

如上述推論正確，則我們參與的市場在今年餘下6個月，將大致重複過去6個月的表現。事實上，其走勢可能再下跌才會轉好。在這情況下，公司下半年業績倘能跟本報告回顧的上半年看齊，已屬萬幸。

那麼，管理層可採取甚麼措施，以保持增長，或起碼阻止進一步下滑？首先，我們在內地新落成的兩幢辦公樓，將於未來一、兩年為業務增長提供新動力。新開業的大連的恒隆廣場應可為公司帶來營業額增長。可是，三者的純利預計不會十分豐厚，尤其是新開幕的購物商場。

然而，假如施工沒有進一步拖延，下一個竣工的新項目將會是2018年下半年度開幕的昆明的恒隆廣場，其購物商場、辦公樓甚至服務式寓所將可能差不多於同期落成。往後一年左右，武漢的恒隆廣場購物商場亦有望建成，而新的辦公樓亦會隨之啟用。

換言之，在未來四年，我們將有一條物業供應鏈，穩定地壯大我們的物業組合。如果中國經濟在期內復甦，這些新建成的物業將會為公司業績帶來更多增長。

對於早期落成的內地購物商場，我們將採取防禦模式。相當的資產優化計劃正進行得如火如荼，讓我們為下一個牛市做好準備；我所指的，正是上海的兩個綜合項目。至於較新落成的物業，其業務將有所增長，但在經濟逆風下，尚有一定困難。儘管如此，瀋陽的皇城恒隆廣場和濟南的恒隆廣場的成功正好告訴我們，經過了開業初期的種種挑戰後，情況總會好轉。

香港租賃業務將不會有大幅改善，究其原因有二。事實上，過去數年收入錄得較高的單位數增幅，在未來將不易維持。首先，現時經濟較疲弱，甚至會進一步放緩。此外，由資產優化計劃所帶來的進步，長遠將令計算收入增幅的基數提高。凡此種種，將令增長率更難維持過去水平。

其中一個可能為我們帶來更高利潤的範疇，是出售浪澄灣餘下的446個單位、君臨天下餘下的兩個單位，以及藍塘道18個豪華複式大宅。我們是否願意出售這些單位，將取決於我們對市場狀況的解讀。

展望未來，本人對內地經濟頗為樂觀，出現嚴重亂子的機會甚微。個人消費將逐步成為經濟增長的火車頭。由於海外市場不見得蓬勃，北京領導人或只能鼓勵個人消費，將焦點向內。然而，內需市場須進一步改革，才可刺激增長。往壞處想，改革從來不易；往好處想，它將會帶來巨大的機遇。

試想想：每年中國有至少1%的人口由農村遷往城市。10年下來，城市人口將增加約1.5億至2億人；2億人口這個數字，只亞於世界五大人口國家之下。屆時，隨之衍生的消費力將相當可觀。再者，現居於城市的7.5億人口，其消費力亦自然而然攀升。

由於商場租賃是我們的主要業務，我們正處於有利位置作進一步增長。雖然本人對短期前景相當審慎，但對公司長遠發展則抱樂觀態度。

我們或會於內地洽購更多土地。我們未知時機是否適當，但無論如何，只有最優質的地塊才會獲得我們青睞。事實上，我們近日才否決了幾宗具吸引力的交易。除非該地塊能符合我們大部分甚至所有準則，否則我們不會輕言買地。縱使我們是如此嚴謹行事，如果在未來一至兩年能成功洽購新地塊，我亦不會感到驚訝。就此，本人樂見市場繼續向下！

6個月前，本人在致股東函件中指出公司獲得多個國際及本地獎項。單單今年首6個月內，我們便再多獲33項殊榮。其中，獲獎最多的範疇是持續發展，其次為人力資源發展、市場推廣和投資者關係。我們優秀的設計及建築(無錫的恒隆廣場)，以至危機管理，同樣獲得嘉許。

有關危機管理，本人要在此匯報近期一件令人悲痛的事件。在我們旗下一幢工業大廈，由租戶經營的一個迷你倉，於2016年6月21日遭祝融蹂躪。大火持續了108小時，導致兩名香港消防處的消防員英勇殉職。我們向二人及其同袍致敬，並正盡力為二人的家屬提供援助。我們亦正跟租戶緊密合作，以確保同類悲劇不再發生。

董事長

陳啟宗

香港，2016年7月28日

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6個月		變幅
	2016年	2015年	
收入	6,311	4,607	37%
物業租賃	3,907	3,862	1%
物業銷售	2,404	745	223%
營業溢利	4,320	3,523	23%
物業租賃	2,931	2,961	-1%
物業銷售	1,389	562	147%
股東應佔純利	2,935	2,841	3%
每股盈利(港元)	\$0.65	\$0.63	3%
每股中期股息(港元)	\$0.17	\$0.17	—

基本業績

	截至6月30日止6個月		變幅
	2016年	2015年	
股東應佔基本純利	3,167	2,448	29%
每股基本盈利(港元)	\$0.70	\$0.55	27%

財務狀況

	2016年	2015年	變幅
	6月30日	12月31日	
股東權益	127,817	128,989	-1%
資產淨值	133,677	134,892	-1%
淨債項	2,834	1,482	91%
財務比率			
淨債項股權比率	2.1%	1.1%	1.0個百分點
債項股權比率	23.6%	24.3%	-0.7個百分點
每股股東權益(港元)	\$28.4	\$28.7	-1%
每股資產淨值(港元)	\$29.7	\$30.0	-1%

業務回顧

綜合業績

截至2016年6月30日止6個月，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37%至港幣63.11億元，主要由物業銷售增長帶動。受惠於2016年上半年出售較多的住宅單位，物業銷售收入增長223%至港幣24.04億元。物業租賃的租金收入錄得溫和增長至港幣39.07億元，倘不包括人民幣兌港元期內同比貶值6%的影響，則租金收入上升5%。總營業溢利增長23%至港幣43.20億元。

股東應佔基本純利增長29%至港幣31.67億元。計入因內地租賃物業組合估值下降而導致的投資物業重估減值後，股東應佔純利增長3%至港幣29.35億元。每股盈利亦相應增長至港幣0.65元。

截至6月30日止6個月的收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	變幅	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	變幅
物業租賃	3,907	3,862	1%	2,931	2,961	-1%
內地	2,038	2,118	-4%	1,327	1,464	-9%
香港	1,869	1,744	7%	1,604	1,497	7%
物業銷售	2,404	745	223%	1,389	562	147%
總計	6,311	4,607	37%	4,320	3,523	23%

股息

董事局宣布以現金方式派發2016年度中期股息，每股港幣1角7仙(2015年度：港幣1角7仙)。中期股息將於2016年9月29日派發予於2016年9月15日名列本公司股東名冊的股東。

物業租賃

2016年首6個月，我們的物業租賃租金收入上升1%至港幣39.07億元。受惠於資產優化工程及租戶組合重整持續帶來的裨益，香港物業組合的租金收入在充滿挑戰的環境下錄得7%的增長。內地的投資物業收入減少4%至港幣20.38億元，倘撇除2016年上半年人民幣同比貶值6%的影響，則內地的租金收入增長2%。物業租賃的整體營業溢利下降1%至港幣29.31億元。

內地

2016年上半年，內地的經濟環境仍然疲弱。由於經濟增長放緩，加上人民幣貶值，高端商品的銷售額持續不景氣。此外，上海的恒隆廣場的租金收入於商場優化工程期間受到影響，但其對租金收入的短暫影響已妥善管理，相關地方的預租取得良好的進展。

為應對此等挑戰，我們實施了若干措施舒緩對租金收入的壓力及節約成本。此等措施包括加快重整租戶組合、提升我們的設施及服務標準，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。

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行業。我們已採取適當的措施，以確保順利過渡至此新的稅制。

內地物業的總租金收入下降4%至港幣20.38億元，營業溢利下降9%至港幣13.27億元。平均邊際利潤率下降4個基點至65%。若撇除人民幣貶值6%的影響，我們內地物業組合的租金收入上升2%，而營業溢利則下降3%。內地物業組合佔恒隆地產整體物業租賃的租金收入及營業溢利的比率分別為52%及45%。

截至6月30日止6個月的內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	租金收入 (港幣百萬元)				租出率 (於2016年6月30日)	
	2016年	2015年	變幅		商場	辦公樓
	以人民幣計值					
恒隆廣場•上海	778	847	-8%	-2%	83%	96%
港匯恒隆廣場•上海	576	607	-5%	1%	96%	不適用
皇城恒隆廣場•瀋陽	83	84	-1%	5%	89%	不適用
市府恒隆廣場•瀋陽	142	136	4%	11%	84%	49%
恒隆廣場•濟南	160	168	-5%	1%	84%	不適用
恒隆廣場•無錫	142	155	-8%	-2%	76%	58%
恒隆廣場•天津	114	121	-6%	-	82%	不適用
恒隆廣場•大連*	43	不適用	不適用	不適用	62%	不適用
總計	2,038	2,118	-4%	2%		

* 於2015年12月18日開始試業。

- 購物商場

我們在內地的八座購物商場於2016年上半年合共錄得港幣15.59億元的租金收入，較去年同期下降7%。購物商場的租金收入佔內地物業總租金收入的76%。

上海的恒隆廣場購物商場的資產優化工程已於2015年9月展開，商場的地庫則自2016年3月關閉以進行優化工程。預計所有優化工程將於2017年初分階段完成。上海的港匯恒隆廣場購物商場的資產優化工程亦將於2017年第一季展開。儘管有部分租戶在本期內以短期形式續約，但有少部分租戶因優化工程即將展開而未有續約。因此，恒隆廣場及港匯恒隆廣場購物商場的租出率，較去年6月底時分別下跌17個基點及2個基點。雖然此等資產優化工程對租金收入有短暫影響，但卻有助我們提升長遠競爭力及盈利能力。我們在上海的兩座旗艦購物商場的租金收入下降8%至港幣9.71億元。其中，恒隆廣場的租金收入減少13%至港幣3.95億元，按人民幣計值減少7%；港匯恒隆廣場的租金收入減少5%至港幣5.76億元，按人民幣計值則上升1%。恒隆廣場及港匯恒隆廣場的商場零售額分別減少2%及6%。

上海以外的六座購物商場處於不同階段的培育期，因而表現各異。瀋陽的皇城恒隆廣場是我們在上海以外落成的第一個購物商場，在挑戰重重的零售市場中，其租金收入按人民幣計值上升5%，按港幣計值則下降1%。受惠於持續優化租戶組合，租出率上升5個基點至89%。濟南的恒隆廣場的租金收入按人民幣計值上升1%，按港幣計值則下降5%。期內按計劃落實優化時裝和餐飲租戶，租出率因而下降6個基點至84%。於2016年5月，濟南的首間Apple Store零售店在恒隆廣場盛大開業，印證了我們逐步優化租戶組合的策略。

擁有較多高端租戶的瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場，在疲弱的高端商品市道中，需面對租金下調及租約終止的情況。瀋陽的市府恒隆廣場的租出率下降4個基點至84%，無錫的恒隆廣場的租出率亦下滑1個基點至76%。這兩座購物商場的總租金收入減少25%。瀋陽的市府恒隆廣場的零售額下降5%，無錫的恒隆廣場的零售額(不包括汽車銷售額)則錄得溫和增長。隨著我們新的甲級辦公樓的租出率上升帶動商場客流增長，及持續優化租戶組合，將有助改善這兩座購物商場將來的表現。

天津的恒隆廣場的租金收入按人民幣計值保持平穩。期內更多流行品牌進駐商場。Apple亦選擇在天津的恒隆廣場開設其在中國首間由世界著名建築師—Norman Foster設計的旗艦店，並已於2016年3月開業。在重整租戶組合之際，2016年6月底的租出率下降6個基點至82%。商場零售額增長6%。

我們最新落成的購物商場大連的恒隆廣場，於去年12月開始試業。2016年6月底的租出率為62%。租戶組合多元化，包括Apple Store零售店、百麗宮戲院、Olé精品超市及時尚服裝及飾物租戶等。

- 辦公樓

內地的辦公樓組合的租金收入錄得10%增長至港幣4.79億元，主要受惠於無錫及瀋陽的新辦公樓的租金收入增長。

隨著上海的恒隆廣場辦公樓一座的優化工程大致完成，辦公樓二座的優化工程亦已展開。整個優化工程將分期於2018年完成。目前為止，優化工程對上海恒隆廣場的兩座辦公樓的租金收入並沒有不利的影響。其租金收入按人民幣計值較去年同期上升3%，按港幣計值則下降3%。租出率持平於96%。

我們在無錫的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場的新辦公樓分別於2014年10月及2015年1月開業。這兩座甲級辦公樓分別在其市場奠定領導地位，取得優於市場的租金水平。兩座辦公樓的租金收入增長146%至港幣9,600萬元。於本結算日，無錫的辦公樓的租出率上升1個基點至58%，瀋陽的辦公樓的租出率則上升至49%。

香港

本期持續受惠於多項資產優化工程帶來的裨益。雖然香港經濟增長放緩及零售額下滑，我們在香港的多元化租賃物業組合的租金收入及營業溢利同告增長7%，分別達至港幣18.69億元及港幣16.04億元。整體租賃邊際利潤率為86%。

截至6月30日止6個月的香港物業租賃組合

	租金收入 (港幣百萬元)			租出率 (於2016年 6月30日)
	2016年	2015年	變幅	
商舖	1,084	963	13%	99%
辦公樓及工業／辦公樓	581	559	4%	92%
住宅及服務式寓所	142	157	-10%	67%
停車場	62	65	-5%	不適用
總計	1,869	1,744	7%	

- 商舖

香港商舖組合在充滿挑戰的環境下，錄得13%的租金收入增長至港幣10.84億元。多項資產優化工程完成後，租金顯著調升。2016年6月底，租出率上升2個基點至99%，主要由於銅鑼灣恒隆中心的優化工程已完成及H&M旗艦店於2015年10月開業所致。

於2016年5月，adidas佔地14,586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。2016年1月，佔地54,000平方呎的H&M全新概念旗艦店在旺角的家樂坊開業，成為旺角區內的潮流集中地。Quiksilver/Roxy佔地6,900平方呎的旗艦店的進駐，為雅蘭中心增添了活力。我們位於九龍東的社區購物商場—淘大商場，透過優化場內分區，包括建立一個雲集各式潮流品牌的運動區域，提升整體購物氛圍。2016年首5個月，我們商舖的零售額較去年同期減少2%，其中一個主要原因是我們物業組合內最大的百貨零售商，位於康怡廣場的AEON STYLE store，於期內分階段暫停營業以進行改裝所致。儘管如此，我們商舖零售額的跌幅遠低於香港整體零售額同期11%的跌幅。

銅鑼灣及旺角商舖組合的租金收入分別增長20%及17%，主要受惠於資產優化工程後租金顯著調升。我們中環商舖組合錄得7%的租金收入增長。康怡廣場及淘大商場的租金收入分別增長11%及5%。

我們將繼續分階段提升其他物業及進一步優化租戶組合。山頂廣場現正進行優化工程，預期將於2018年完成。我們位於香港東的社區購物商場—康怡廣場，其主要租戶AEON STYLE store剛完成大型改裝工程，並已於7月8日重新開業；來自該商舖的租金收入亦有所增長。這些優化工程完成後，將提供獨特嶄新的購物體驗，和帶動長期租金增長。

- 辦公樓及工業／辦公樓

香港辦公樓組合的租金收入錄得4%的穩定增長至港幣5.81億元，主要由租金調升帶動。銅鑼灣恒隆中心的租金收入增長9%；中環辦公樓組合的租金收入增長3%；擁有較多服務中心及半零售租戶的旺角辦公樓，租金收入溫和增長2%。我們的辦公樓組合整體租出率下降4個基點至92%，主要由於旺角辦公樓的租出率輕微下跌所致。

於2016年6月21日，淘大工業村發生火警，該工業大廈由恒隆地產及其母公司恒隆集團有限公司共同擁有其73%的權益。兩名英勇的消防員在救火過程中殉職，我們對此深表悲痛及哀悼。大火在持續約108小時後於6月25日被撲熄。我們已委託認可專業人士對大廈的安全及結構進行全面檢查，並將繼續全力支持相關政府部門調查火警起因。根據我們的初步評估，是次事件對我們的整體財務影響不大。

- 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10%至港幣1.42億元。由於企業客戶在經濟放緩的情況下收緊預算，導致對我們的豪華寓所御峯的需求疲弱。因應內地訪港旅客減少，酒店加大折扣率，我們的康蘭居服務式寓所因而面對更激烈的競爭環境。

物業銷售

截至2016年6月30日止6個月，物業銷售收入及營業溢利分別增長223%及147%至港幣24.04億元及港幣13.89億元。2016年上半年，我們售出226個浪澄灣住宅單位及最後2個君逸山住宅單位。2015年首6個月，則售出9個君臨天下住宅單位及17個碧海藍天住宅單位。整體邊際利潤率為58%。

於2016年6月30日，已落成並可供銷售的住宅物業的賬面總值為港幣31.44億元。這些物業包括藍塘道23-39的18間半獨立式大宅、446個浪澄灣單位及2個君臨天下複式單位。這些單位將於市況合適時推售。

物業重估

於2016年6月30日，我們的投資物業的總值為港幣1,279.76億元，香港和內地物業組合的估值分別為港幣577.44億元及港幣702.32億元。投資物業組合的價值由獨立估值師第一太平戴維斯於2016年6月30日進行估值。

2016年上半年，整體重估減值為港幣3.35億元，2015年同期則錄得重估收益港幣4.27億元。受惠於中環辦公樓的租金調升，香港的投資物業錄得重估收益港幣7,800萬元。內地物業組合則錄得重估減值港幣4.13億元，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所致。

物業發展及資本承擔

發展中投資物業的總值為港幣169.61億元，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期數。這些項目主要涵蓋購物商場、辦公樓和服務式寓所等。於本結算日，恒隆地產的資本承擔總額為港幣390億元，主要用於上述項目。這些項目需時多年完成，恒隆地產擁有充裕的財務資源滿足相關的資金需求。

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、服務式寓所及約2,000個停車位。該購物商場計劃於2018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、服務式寓所及約2,400個停車位。該項目計劃於2019年底起分期落成。

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，銳意保持高度的流動性和充足的財務資源，以滿足未來資本承擔和新投資機遇的資金需求。

- 流動資金管理

我們持續謹慎地監察現金流量狀況和資金需求，以確保恒隆地產擁有高度的靈活性和流動性滿足營運和投資機遇的資金需求。我們藉著持有充足的現金和備用銀行承諾信貸，以及維持30億美元的中期票據計劃（「中期票據計劃」）達致此目標。於2016年6月30日，恒隆地產的現金及銀行存款結餘為港幣287.33億元。約92%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。

於結算日的現金及銀行存款結餘的貨幣種類分布如下：

	2016年6月30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	26,531	92.3%	30,102	96.2%
港幣	2,198	7.7%	1,181	3.8%
美元	4	—	6	—
現金及銀行存款結餘總額	28,733	100%	31,289	100%

憑藉強勁的經營業務現金流及多元化的融資渠道，恒隆地產可以隨時把握拓展機遇，以作長遠發展。

- 債務管理

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

於2016年6月30日，恒隆地產的債項總額為港幣315.67億元。期內，來自物業銷售的款項用於償還部分港幣浮息銀行貸款，浮息貸款的比率因而下降。下表列示結算日的浮息銀行貸款及固定利率債券的結餘。

	2016年6月30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	8,271	26.2%	9,136	27.9%
人民幣浮息銀行貸款	10,674	33.8%	11,031	33.7%
固定利率債券	12,622	40.0%	12,604	38.4%
以美元計值	7,758	24.6%	7,751	23.6%
以港幣計值	4,864	15.4%	4,853	14.8%
債項總額	31,567	100%	32,771	100%

於結算日，整體債項組合的加權平均償還期為4.0年(2015年12月31日：3.9年)。債項組合的償還期合適地分布如下：

	2016年6月30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	2,308	7.3%	4,693	14.3%
1年後但2年內	2,313	7.3%	1,862	5.7%
2年後但5年內	17,673	56.0%	12,155	37.1%
5年後	9,273	29.4%	14,061	42.9%
債項總額	31,567	100%	32,771	100%

2016年上半年，整體平均借貸成本為4.1%(2015年：4.2%)，包括浮息銀行貸款的平均借貸成本為3.8%(2015年：4.1%)，及固定利率債券的平均借貸成本為4.6%(2015年：4.6%)。期內總利息支出為港幣6.68億元(2015年：港幣7.64億元)。總利息支出較去年同期減少是由兩個因素所致：首先，物業銷售所得的款項用於償還部分港幣浮息銀行貸款令其平均結餘下降；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。2016年上半年，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5.40億元(2015年：港幣5.28億元)。

2016年上半年，利息收入為港幣4.70億元(2015年：港幣6.14億元)。利息收入減少是由於人民幣存款利率及存款結餘下降所致。整體而言，2016年上半年，淨利息支出(即財務費用高於利息收入的金額)為港幣7,000萬元(2015年：淨利息收入港幣8,600萬元)。

- 外匯管理

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

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

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

(甲) 人民幣外匯風險

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

於2016年6月30日，內地的淨資產值為人民幣590億元。由於人民幣兌港元較2015年12月31日貶值2%，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14.30億元。相應地，在香港持有等值港幣201.44億元的人民幣銀行存款亦須換算為港幣，2016年首6個月的相關換算匯兌虧損為港幣2.31億元。2016年上半年的換算匯兌虧損總額為港幣16.61億元(2015年：換算匯兌收益港幣1,200萬元)，於其他全面收入／外匯儲備入賬。

隨著內地業務計劃的調整和相關法規的變更，我們在內地業務的資金需求亦將不時調整。恒隆地產定期審核內地業務的資金需求水平，審核的考慮因素包括現行法規對當地人民幣借貸的規範、營商環境、項目進度等。如情況合適，我們亦會對貨幣對沖的安排作出必要的調整。

(乙) 美元外匯風險

於結算日，恒隆地產的美元外匯風險為已發行的10億美元固定利率債券(等值港幣77.58億元)。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6月30日止6個月，恒隆地產的貨幣掉期合約未實現公平值收益為港幣1.64億元(2015年：公平值減值港幣6,500萬元)。所有貨幣掉期合約於合約屆滿前所錄得的未實現公平值收益／減值，將於該合約屆滿時歸零。

- 負債率及利息保障倍數

於2016年6月30日，恒隆地產的淨債項為港幣28.34億元(2015年12月31日：港幣14.82億元)。淨債項股權比率為2.1%(2015年12月31日：1.1%)，債項股權比率為23.6%(2015年12月31日：24.3%)。

2016年首6個月的償債能力(即利息保障倍數)為21倍(2015年：21倍)。

- 資產抵押

於2016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2016年6月30日並無任何重大的或然負債。

展望

預期2016年下半年經濟增長將持續放緩，零售消費氣氛走弱，內地和香港將繼續面對重重挑戰。英國公投脫離歐盟的決定亦將增加環球經濟前景的不確定性。雖然預期英國脫歐對我們的業務沒有重大的即時影響，但中期至長期的影響實屬未知之數。我們會密切留意事態的發展。為應對極具挑戰的市況，我們將繼續提升物業的設施與服務標準，豐富我們旗下商場的購物體驗，同時嚴格控制營業成本。除向我們的商場引入具新概念的新商戶外，我們亦將繼續推出更多的推廣活動，協助租戶增加銷售額。

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。預期此等優化工程對工程期間的租金收入難免有短暫影響。內地的發展中項目亦將繼續按計劃推進。預計這些優化工程和發展中項目完成後，配合零售市道逐步復蘇的周期，將帶動我們的租金收入取得更好的增長。

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。

企業管治

我們矢志維持最高水平的企業管治標準。截至2016年6月30日止6個月內，本公司採納之企業管治準則強調一個能幹稱職的董事局、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，加強透明度和對公司持份者的問責性。我們的企業管治常規之整體架構已刊載於公司網頁「投資者關係」項下的「財務資料」之「財務報告」內2015年年報內之企業管治報告，以供瀏覽。

董事局

董事局現有9名成員：包括3名執行董事及6名獨立非執行董事。董事長與董事總經理的角色分開，他們的職責也清楚地區分。董事局經常審閱本集團之企業管治常規，務求不斷改進，與國際水平之最佳常規看齊。公司及香港交易及結算所有限公司（「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，以及註明其是否獨立非執行董事。董事局成員的履歷詳情已設存於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「董事局」內。

提名及薪酬委員會

公司之提名及薪酬委員會由1名獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括3名獨立非執行董事。委員會成員每年舉行不少於一次會議。委員會之職責包括審閱集團薪酬架構之重大變化及影響執行董事和高級管理人員之條款及條件。委員會成員亦定期審閱董事局之架構、人數及成員多元化，並就董事之委任、重新委任及繼任計劃等事宜向董事局提出建議。委員會之職權範圍已載於公司及香港交易所之網頁，以供瀏覽。

審核委員會

公司之審核委員會由1名獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括4名獨立非執行董事。委員會成員每年舉行不少於四次會議，外聘核數師及內部審計師、首席財務總監及公司秘書通常出席會議，以討論(其中包括)內部審計工作之性質及範疇，以及評核本公司之內部監控。委員會之職權範圍(當中已涵蓋企業管治職能的有關職責)已載於公司及香港交易所之網頁，以供瀏覽。審核委員會已審閱本中期報告，包括截至2016年6月30日止6個月之未經審核中期財務報告，並已建議董事局採納。

本中期財務報告未經審核，但已由本公司核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致本公司董事局之審閱報告載於本中期報告第36至37頁。

遵守企業管治守則

截至2016年6月30日止6個月內，我們一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四經修訂之《企業管治守則》(於2016年1月1日開始的會計期生效)所載之守則條文規定。

遵守上市規則附錄十所載之標準守則

就董事進行證券交易，我們已採納一套不低於上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)內規定標準之紀律守則(「紀律守則」)。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等確認於截至2016年6月30日止6個月內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。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料變動

以下載列有關董事資料之變動：

陳嘉正博士

- 獲委任為香港工程科學院常務主席。

馮婉眉女士

- 獲委任為香港按揭證券有限公司董事；及
- 獲委任為亞洲協會香港中心之信託人。

除以上所披露外，並無其他資料需根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據證券及期貨條例(「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6月30日持有本公司及其相聯法團(定義見證券條例)之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	本公司 (好倉)			恒隆集團有限公司 (好倉)		
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可 認購之股數 (附註1)	股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可 認購之股數 (附註2)
陳啟宗	個人	16,330,000	0.36	27,490,000	8,840,000	0.65	2,950,000
陳南祿	個人	-	-	21,500,000	-	-	-
夏佳理	個人及公司	724,346	0.02	-	1,089,975	0.08	-
何潮輝	-	-	-	-	-	-	-
袁偉良	個人	-	-	24,320,000	-	-	-
陳嘉正	-	-	-	-	-	-	-
張信剛	-	-	-	-	-	-	-
馮婉眉	-	-	-	-	-	-	-
何孝昌	個人	-	-	10,450,000	-	-	-

附註

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動

(i) 於2002年11月22日獲採納之股份期權計劃

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

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動(續)

(ii) 於2012年4月18日獲採納之股份期權計劃

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2016年 1月1日	期內行使	於2016年 6月30日			
#06/04/2013	陳啟宗	4,500,000	-	4,500,000	\$28.20	06/04/2015: 10%	06/03/2023
	陳南祿	4,500,000	-	4,500,000		06/04/2016: 20%	
	何孝昌	3,000,000	-	3,000,000		06/04/2017: 30%	
						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%	
						12/05/2019: 40%	

陳文博先生(本公司之全職僱員及為一名本公司董事之聯繫人)獲授予並持有股份期權，可按每股行使價港幣28.20元及港幣22.60元分別認購本公司200,000股及150,000股股份。

2. 根據恒隆集團有限公司之股份期權計劃的期權變動

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2016年 1月1日	期內行使	於2016年 6月30日			
11/20/2006	陳啟宗	6,700,000	3,750,000	2,950,000	\$20.52	11/20/2007: 10%	11/19/2016
						11/20/2008: 20%	
						11/20/2009: 30%	
						11/20/2010: 40%	

除以上所披露外，本公司董事並無於2016年6月30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，於截至2016年6月30日止6個月內任何時間，本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司並無作出任何安排使本公司董事(包括彼等之配偶及未滿18歲之子女)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6月30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 (好倉)	已發行股份數目之百分比 (好倉)
陳譚慶芬	1	2,504,982,340	55.70
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	2,504,982,340	55.70
Merssion Limited	1	2,504,982,340	55.70
恒隆集團有限公司	2	2,476,649,240	55.07
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	30.60
Purotat Limited	3	354,227,500	8.55
First Eagle Investment Management, LLC	4	243,099,203	5.41

附註

1. 此等股份與一信託基金所持有之股份為同一批股份，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。Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited及Merssion Limited持有恒隆集團有限公司(「恒隆集團」)36.69%之權益。恒隆集團及其附屬公司所持有之股份已包括在上述2,504,982,340股股份之數目內。
2. 此等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有，因此，恒隆集團被視為於該等股份中擁有權益。
3. 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括在上述由恒隆集團所持有之2,476,649,240股股份之數目內。
4. 此等股份乃以投資經理身份持有。

除以上所披露外，於2016年6月30日，本公司並無獲知會任何其他本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，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。

購回、出售或贖回上市證券

截至2016年6月30日止6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。

僱員

於2016年6月30日，僱員人數為4,722人(包括香港僱員1,272人及內地僱員3,450人)。截至2016年6月30日止6個月，僱員費用總額為港幣6.71億元。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。



審閱報告

致恒隆地產有限公司董事局

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第38至58頁恒隆地產有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2016年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止6個月期間的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責按照《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事局報告。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。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事項的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2016年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

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

2016年7月28日

綜合損益表

截至2016年6月30日止6個月(未經審核)

	附註	2016年		2015年	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
				資料僅供參考	
				2016年	2015年
				人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	2(a)	6,311	4,607	5,311	3,673
直接成本及營業費用		(1,991)	(1,084)	(1,674)	(862)
毛利		4,320	3,523	3,637	2,811
其他收入淨額	3	159	8	135	6
行政費用		(307)	(330)	(259)	(265)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		4,172	3,201	3,513	2,552
投資物業之公平值淨(減少)/增加		(335)	427	(284)	341
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		3,837	3,628	3,229	2,893
利息收入		470	614	396	491
財務費用		(540)	(528)	(455)	(420)
利息(支出)/收入淨額	4	(70)	86	(59)	71
應佔合營企業溢利		30	37	25	30
除稅前溢利	2(a) & 5	3,797	3,751	3,195	2,994
稅項	6(a)	(656)	(665)	(551)	(529)
本期溢利		3,141	3,086	2,644	2,465
應佔本期溢利：					
股東		2,935	2,841	2,471	2,271
非控股權益		206	245	173	194
		3,141	3,086	2,644	2,465
每股盈利	8(a)				
基本		港幣0.65元	港幣0.63元	人民幣0.55元	人民幣0.51元
攤薄		港幣0.65元	港幣0.63元	人民幣0.55元	人民幣0.51元

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。期內股東應佔股息詳列於附註7。

綜合損益及其他全面收入表

截至2016年6月30日止6個月(未經審核)

	附註	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	資料僅供參考	
				2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
本期溢利		3,141	3,086	2,644	2,465
其他全面收入	6(b)				
其後可重新分類至損益之項目：					
換算境外附屬公司賬項／列報貨幣 產生之匯兌差異		(1,661)	12	476	(50)
本期全面收入總額		1,480	3,098	3,120	2,415
應佔全面收入總額：					
股東		1,385	2,858	2,940	2,225
非控股權益		95	240	180	190
		1,480	3,098	3,120	2,415

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015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	127,976	129,425	109,561	108,981
發展中投資物業	9	16,961	16,709	14,496	13,998
其他物業、廠房及設備		334	336	286	283
		145,271	146,470	124,343	123,262
合營企業權益		1,245	1,241	1,068	1,052
其他資產		3	4	3	3
遞延稅項資產		11	11	9	9
		146,530	147,726	125,423	124,326
流動資產					
現金及銀行存款	10	28,733	31,289	24,628	26,432
應收賬款及其他應收款	11	2,282	1,173	1,955	987
待售物業		3,144	3,830	2,697	3,245
		34,159	36,292	29,280	30,664
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	12	2,308	4,693	1,976	3,961
應付賬款及其他應付款	13	5,945	6,806	5,088	5,723
應付稅項		692	501	593	421
		8,945	12,000	7,657	10,105
流動資產淨值		25,214	24,292	21,623	20,559
資產總值減流動負債		171,744	172,018	147,046	144,885

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	12	29,259	28,078	25,070	23,702
遞延稅項負債		8,808	9,048	7,529	7,584
		38,067	37,126	32,599	31,286
資產淨值		133,677	134,892	114,447	113,599
資本及儲備					
股本	14	39,903	39,903	37,423	37,423
儲備		87,914	89,086	72,016	71,231
股東權益		127,817	128,989	109,439	108,654
非控股權益		5,860	5,903	5,008	4,945
總權益		133,677	134,892	114,447	113,599

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

截至2016年6月30日止6個月(未經審核)

	股東權益				非控股 權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元 (附註14)	其他儲備 港幣百萬元 (附註16)	保留溢利 港幣百萬元 (附註16)	總額 港幣百萬元		
於2016年1月1日	39,903	2,849	86,237	128,989	5,903	134,892
本期溢利	-	-	2,935	2,935	206	3,141
換算境外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	-	(1,550)	-	(1,550)	(111)	(1,661)
本期全面收入總額	-	(1,550)	2,935	1,385	95	1,480
上年度末期股息	-	-	(2,608)	(2,608)	-	(2,608)
僱員股權費用	-	34	17	51	-	51
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(138)	(138)
於2016年6月30日	39,903	1,333	86,581	127,817	5,860	133,677
於2015年1月1日	39,663	8,151	84,513	132,327	6,676	139,003
本期溢利	-	-	2,841	2,841	245	3,086
換算境外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	-	17	-	17	(5)	12
本期全面收入總額	-	17	2,841	2,858	240	3,098
上年度末期股息	-	-	(2,646)	(2,646)	-	(2,646)
發行股份	4	(1)	-	3	-	3
僱員股權費用	-	64	11	75	-	75
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(558)	(558)
於2015年6月30日	39,667	8,231	84,719	132,617	6,358	138,975

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

資料僅供參考

	股東權益					
	股本	其他儲備	保留溢利	總額	非控股 權益	總權益
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2016年1月1日	37,423	(786)	72,017	108,654	4,945	113,599
本期溢利	-	-	2,471	2,471	173	2,644
換算賬項至列報貨幣產生之 匯兌差異	-	469	-	469	7	476
本期全面收入總額	-	469	2,471	2,940	180	3,120
上年度末期股息	-	-	(2,199)	(2,199)	-	(2,199)
僱員股權費用	-	30	14	44	-	44
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(117)	(117)
於2016年6月30日	37,423	(287)	72,303	109,439	5,008	114,447
於2015年1月1日	37,224	(2,656)	70,611	105,179	5,266	110,445
本期溢利	-	-	2,271	2,271	194	2,465
換算賬項至列報貨幣產生之 匯兌差異	-	(46)	-	(46)	(4)	(50)
本期全面收入總額	-	(46)	2,271	2,225	190	2,415
上年度末期股息	-	-	(2,119)	(2,119)	-	(2,119)
發行股份	3	-	-	3	-	3
僱員股權費用	-	51	9	60	-	60
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(442)	(442)
於2015年6月30日	37,227	(2,651)	70,772	105,348	5,014	110,362

簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止6個月(未經審核)

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	資料僅供參考	
			2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
經營活動				
來自經營業務之現金	3,577	3,037	3,008	2,428
已付稅項	(535)	(613)	(451)	(485)
來自經營活動之現金淨額	3,042	2,424	2,557	1,943
投資活動				
購置物業、廠房及設備	(1,345)	(3,018)	(1,131)	(2,385)
於三個月後到期的銀行存款減少/(增加)	3,654	(8,621)	3,084	(6,904)
其他來自投資活動之現金	569	649	480	519
來自/(用於)投資活動之現金淨額	2,878	(10,990)	2,433	(8,770)
融資活動				
新增銀行貸款及其他貸款所得款項	2,481	2,917	2,092	2,320
償還銀行貸款	(3,495)	(2,918)	(2,946)	(2,341)
已付利息及其他借貸費用	(684)	(748)	(576)	(594)
已付股息	(2,608)	(2,646)	(2,199)	(2,119)
已付非控股權益股息	(138)	(558)	(117)	(442)
其他來自融資活動之現金	-	3	-	3
用於融資活動之現金淨額	(4,444)	(3,950)	(3,746)	(3,173)
現金及現金等價物之增加/(減少)	1,476	(12,516)	1,244	(10,000)
匯率變動之影響	(386)	18	33	(1)
於1月1日之現金及現金等價物	26,870	39,887	22,690	31,830
於6月30日之現金及現金等價物	27,960	27,389	23,967	21,829
現金及現金等價物結餘之分析：				
現金及銀行存款	28,733	36,069	24,628	28,779
減：於三個月後到期的銀行存款	(773)	(8,680)	(661)	(6,950)
現金及現金等價物	27,960	27,389	23,967	21,829

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

綜合財務報表附註

1. 編製基準

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

遵照香港會計準則第34號的規定，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。

本中期財務報告乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒布之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而畢馬威會計師事務所致董事局之審閱報告載於第36至37頁。

本中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與2015年度之綜合財務報表所採用的保持一致。

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。

本中期財務報告中載有有關截至2015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綜合財務報表。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：

本公司按照香港公司條例附表6的第3部第662(3)節已遞交截至2015年12月31日止年度之綜合財務報表予公司註冊處。

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。

本集團之中期財務報告乃以港幣列報。本中期財務報告之人民幣列報僅供參考之用。

1. 編製基準(續)

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：

- (a) 資產及負債按結算日之匯率換算；
- (b) 收入及費用按與交易日匯率相若之匯率換算；及
- (c) 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。

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香港及內地的商舖、辦公樓、住宅、服務式寓所及停車位。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，唯合營企業權益、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. 收入及分部資料(續)

(a) 分部收入及業績

	收入		除稅前溢利	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
分部				
物業租賃				
— 內地(附註)	2,038	2,118	1,327	1,464
— 香港	1,869	1,744	1,604	1,497
	3,907	3,862	2,931	2,961
物業銷售				
— 香港	2,404	745	1,389	562
分部總額	6,311	4,607	4,320	3,523
其他收入淨額			159	8
行政費用			(307)	(330)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			4,172	3,201
投資物業之公平值淨(減少)/增加			(335)	427
— 於香港之租賃物業			78	334
— 於內地之租賃物業			(413)	93
利息收入			470	614
財務費用			(540)	(528)
利息(支出)/收入淨額			(70)	86
應佔合營企業溢利			30	37
除稅前溢利			3,797	3,751

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所產生的營業稅。

2. 收入及分部資料(續)

(b) 分部總資產

	總資產	
	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
分部		
物業租賃		
— 內地	88,149	89,419
— 香港	58,366	58,202
	146,515	147,621
物業銷售		
— 香港	4,182	3,852
分部總額	150,697	151,473
合營企業權益	1,245	1,241
其他資產	3	4
遞延稅項資產	11	11
現金及銀行存款	28,733	31,289
總資產	180,689	184,018

3. 其他收入淨額

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
出售投資物業收益	2	67
未實現財務衍生工具的公平值收益／(虧損)(附註)	164	(65)
匯兌(虧損)／收益淨額	(7)	6
	159	8

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

4. 利息(支出)／收入淨額

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
銀行存款利息收入	470	614
借貸利息	640	716
其他借貸成本	28	48
借貸成本總額	668	764
減：借貸成本資本化	(128)	(236)
財務費用	540	528
利息(支出)／收入淨額	(70)	86

5. 除稅前溢利

	2016年 港幣百萬元	2015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	820	113
職工成本，包括僱員股權費用港幣5,100萬元 (2015年：港幣7,500萬元)	671	632
折舊	27	24

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%(2015年：16.5%)計算。內地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。

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	414	265
內地所得稅	316	331
	730	596
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	(104)	24
其他源自及撥回暫時性差額	30	45
	(74)	69
稅項支出總額	656	665

- (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

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
於結算日後擬派發股息：		
每股港幣1角7仙(2015年：港幣1角7仙)	765	763

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

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
2015年度末期股息每股港幣5角8仙 (2014年度：港幣5角9仙)	2,608	2,646

8. 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2016年 港幣百萬元	2015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)	2,935	2,841
	股份數目	
	2016年 百萬股	2015年 百萬股
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數(附註)	4,497	4,485

附註：由於本期及上年同期並無具攤薄作用之潛在普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

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

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
股東應佔純利	2,935	2,841
投資物業之公平值變動之影響	335	(427)
相關遞延稅項之影響	(104)	24
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	-	(8)
非控股權益	231	(411)
	1	18
	232	(393)
股東應佔基本純利	3,167	2,448

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2016年	2015年
基本	港元0.70	港元0.55
攤薄	港元0.70	港元0.55

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港幣8.89億元(2015年：港幣30.61億元)。

(b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於2016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. 現金及銀行存款

於結算日，本集團之現金及銀行存款的貨幣種類分佈如下：

	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
港幣等值：		
人民幣	26,531	30,102
港幣	2,198	1,181
美元	4	6
	28,733	31,289

本集團持有人民幣銀行存款以應付其於內地的發展項目持續的付款責任。

銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款後，本集團於結算日之淨債項水平如下：

	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
銀行貸款及其他借貸	31,567	32,771
減：現金及存款	(28,733)	(31,289)
淨債項	2,834	1,482

11. 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：

	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
現期及一個月內(附註)	1,080	41
一至三個月	16	8
三個月以上	16	4
	1,112	53

附註：現期及一個月內到期的應收賬款主要由於2016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。

呆壞賬金額並不重大。本集團執行明確的信貸政策，涵蓋對租戶的嚴謹信貸評估及收取租賃按金。租客除支付租賃按金外，亦需預繳有關租賃物業的月度租金。來自物業銷售的應收賬款乃按買賣協議的條款釐定。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賬款，並嚴格監控藉以將任何相關的信貸風險減至最低。

(b) 本集團的其他應收款包括港幣2.93億元於內地購買土地的押金(2015年12月31日：港幣2.98億元)。

12. 銀行貸款及其他借貸

於結算日，本集團擁有港幣76.70億元(2015年12月31日：港幣117.15億元)未動用的銀行承諾信貸。

此外，本公司之一間全資擁有的附屬公司設立一個價值30億美元(2015年12月31日：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等值總額港幣127.46億元(2015年12月31日：港幣127.39億元)之票據，票據年利率為2.95%至4.75%(2015年12月31日：2.95%至4.75%)。

13. 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：

	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
一個月內到期	2,201	2,094
三個月後到期	796	582
	2,997	2,676

14. 股本

本公司普通股之變動如下：

	2016年6月30日		2015年12月31日	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	4,497	39,903	4,485	39,663
根據股份期權計劃發行之股份	—	—	12	240
於6月30日／12月31日	4,497	39,903	4,497	39,903

15. 股份期權計劃

本公司於2002年11月22日所採納之股份期權計劃(「2002年股份期權計劃」)已於2012年4月18日採納新股份期權計劃(「2012年股份期權計劃」)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，惟終止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。根據以上兩個股份期權計劃授予董事及僱員之股份期權乃按象徵式代價授出。每份股份期權給予持有人權利認購一股股份。

期內本公司股份期權之變動如下：

(a) 2002年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2016年6月30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	—	—	1,725,000	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	—	(100,000)	30,622,000	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	—	(300,000)	31,718,000	2012年7月29日至 2021年6月12日	30.79– 36.90
總計	77,845,000	—	(400,000)	77,445,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計1或2至5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。期內，並無股份期權被註銷。

(b) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2016年6月30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			
2013年6月4日	31,580,000	—	(1,056,000)	30,524,000	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	30,350,000	—	(1,330,000)	29,020,000	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
總計	61,930,000	—	(2,386,000)	59,544,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計2至5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。期內，並無股份期權被授出或註銷。

16. 儲備

	其他儲備				
	匯兌儲備 港幣百萬元	僱員股份 補償儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	總儲備 港幣百萬元
於2016年1月1日	2,116	733	2,849	86,237	89,086
本期溢利	—	—	—	2,935	2,935
換算境外附屬公司賬項產生 之匯兌差異	(1,550)	—	(1,550)	—	(1,550)
本期全面收入總額	(1,550)	—	(1,550)	2,935	1,385
上年度末期股息	—	—	—	(2,608)	(2,608)
僱員股權費用	—	34	34	17	51
於2016年6月30日	566	767	1,333	86,581	87,914
於2015年1月1日	7,490	661	8,151	84,513	92,664
本期溢利	—	—	—	2,841	2,841
換算境外附屬公司賬項產生 之匯兌差異	17	—	17	—	17
本期全面收入總額	17	—	17	2,841	2,858
上年度末期股息	—	—	—	(2,646)	(2,646)
發行股份	—	(1)	(1)	—	(1)
僱員股權費用	—	64	64	11	75
於2015年6月30日	7,507	724	8,231	84,719	92,950

17. 金融工具公平值之計量

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。

(a) 按公平值計量的金融資產及負債

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

於2016年6月30日，貨幣掉期合約在第二級的公平值為港幣6,300萬元(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)，乃考慮了掉期對手方的現行利率和信譽情況後，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。

截至2016年6月30日止6個月，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予以確認。

(b) 按公平值以外列賬的金融資產和負債的公平值

於2015年12月31日及2016年6月30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。

18. 承擔

於結算日尚未於中期財務報告計提之資本承擔如下：

	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
已簽約	1,585	1,539
已授權但尚未簽約	37,171	37,850
	38,756	39,389

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

19. 審閱及核准中期財務報告

本中期財務報告為未經審核，但已經審核委員會審閱。董事局於2016年7月28日許可刊發中期財務報告。

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

財務日誌

財政期	2016年1月1日至2016年6月30日
中期業績公布	2016年7月28日
截止辦理股份過戶	2016年9月13日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記	2016年9月14日至15日(首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	2016年9月15日
中期股息派發日期	2016年9月29日

股份上市

於2016年6月30日，4,497,175,670股股份在香港聯合交易所有限公司上市，並以美國預託證券形式在紐約股票市場進行直接買賣交易。

股份代號

香港聯合交易所：00101

路透社：0101.HK

彭博：101HK

證券識別統一號碼／美國預託證券票據代號：41043M104/HLPPY

股份資料

於2016年6月30日之股價：港幣15.62元

於2016年6月30日之市值：港幣702.5億元

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