



2017  
中期報告

恒隆集團有限公司  
股份代號：00010

只選好的 只做對的

## 董事

陳啟宗 (董事長)  
陳南祿 (行政總裁)  
陳樂宗 #  
葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士\*  
徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士\*  
廖長江 銀紫荊星章、太平紳士\*  
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士\*  
張家騏 #  
陳仰宗 #  
何孝昌 (首席財務總監)  
陳文博

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士 (主席)  
徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士  
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士  
張家騏

## 提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士 (主席)  
葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士  
廖長江 銀紫荊星章、太平紳士

## 授權代表

陳南祿  
甄嘉雯

## 公司秘書

甄嘉雯

## 註冊辦事處

香港中環德輔道中4號  
渣打銀行大廈28樓  
電話：2879 0111  
傳真：2868 6086

## 互聯網網址

網址：<http://www.hanglunggroup.com>  
電郵地址：[HLGroup@hanglung.com](mailto:HLGroup@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2017年6月30日止的六個月內，集團收入增加至港幣66.41億元。股東應佔純利上升34%至港幣23.96億元。每股盈利相應增加至港幣1元7角6仙。

倘扣除物業重估收益、相關遞延稅項與非控股權益，股東應佔基本純利減少3%至港幣18.11億元。每股基本盈利相應減少至港幣1元3角3仙。

董事局宣布派發中期股息每股港幣1角9仙，並將於2017年9月28日派發予於2017年9月14日名列股東名冊的股東。

## 業務回顧

世界向來是個紛擾之地，惟現今世代尤其如此。發展中國家的問題通常比其他地方更棘手，此等情況持續。中東的局勢每況愈下；北韓的核威脅令人怔忡不安；而委內瑞拉的情況提醒我們，拉丁美洲普遍仍是局勢不穩之地。

已發展經濟體曾以穩定自居；現在卻自身難保。英國脫歐問題或需要長時間議決，而且無人知道最終結果如何。難民問題或許不如去年般引起熱議，但問題依然揮之不去。事實上，歐洲各國現時就難民議題的取態，對歐洲大陸未來數十年的影響深遠。過往長期與發展中國家有關聯的恐怖襲擊，現時卻在歐洲時有發生。

美國是現代史上自詡最正義的國家，其現任總統卻接連爆出多番與事實不符、似是而非的言論。傳媒一直被奉為捍衛西方自由民主的堡壘，現在卻每天充斥着各種各樣的虛假資訊。互聯網無疑令問題加劇。

相對而言，現今的亞洲似乎是全球較為和平的地方。中國在20世紀經歷各種動盪不安後，過去20年至30年終於得享穩定與和平。縱然美國長遠局勢穩定，但短期內充滿着各種不安和躁動。反之中國看來似乎更加平靜，至少短期內如此，情況或可持續數十年，甚至更長時間。

當以經濟增長率作考量時，中國作為投資目的地則更具吸引力。在可見的將來，其增長或多或少應是西方國家的一倍，甚至更多。順流遠比逆流而上容易取得進展。

話雖如此，我們深切關注可能出現的突發問題。二戰後的中國歷史往往印證這個事實。綜觀全局，我們認為在中國投資實屬幸運，尤其內地市場規模之大非其他市場所能媲美。

即使長遠來看，中國可能仍然是最適合營商的其中一個地方。例如，四年前國家主席習近平發表的「一帶一路」倡議應可協助中國經濟在未來多年持續增長。或許可以這麼說，這正是古代的絲綢之路。某程度上它更可能改寫世界地緣經濟的版圖。過程中，東亞與東歐多國之間應可從「一帶一路」中獲得豐厚的經濟收益。然而，令本人感到驚訝的是，西方國家，特別是美國，因過於自負而未能正視「一帶一路」的潛力。最近，本人在美國加州向一群以美國人居多的聽眾演講，席上幾乎無人聽過有關倡議。

容許本人先從歷史角度闡述「一帶一路」倡議。大約2,000年前，我們認知的全球化就已萌芽。當時西方由羅馬帝國統治，東方則是繁盛漢朝的天下。兩大帝國均國力強大，但因地理位置相距太遠而不可能發生正面衝突。相反，陸上和海上貿易路線蓬勃發展。

若我們追溯至更湮遠的時期，約在公元前1000年或公元前2000年，美索不達米亞被視為人類文明的搖籃。直至公元開首，及至往後的幾個世紀，該地區曾是世界重心，甚至向東擴展至中亞。隨着羅馬帝國沒落，西歐國家陷入長期衰落，而中國則繼續茁壯成長。亨利·基辛格博士常言道：「在中國處於人類文明巔峰的2,000多年裏，歐洲人仍然住在洞穴中！」

那時正值貿易和知識交流蓬勃發展之時，中國與印度之間的交流便是一例。過去數年，本人家族的慈善工作，一直支持新德里與北京共襄的一個項目，有關印度西南部喀拉拉邦的中國文物出土。這批文物的歷史可追溯至1,900年前。由此可見，有大量證據證明中印兩國之間互動頻繁，而且範疇廣泛。

在14世紀文藝復興時代初期，歐洲各國逐漸甦醒。15世紀開首20年間，中國明朝的海軍司令鄭和完成了七次下西洋的壯舉，足跡遠及東非和海灣國家。及至15世紀完結前，哥倫布發現新大陸。數十年後，麥哲倫從海路環繞地球一周。全球化重心逐漸轉移至大西洋。19世紀，殖民統治和傳教活動把非洲與世界各國連接起來。大約同一時間，縱然大部分沿海國家(即「一帶一路」中的「一路」)之間交流不斷，但是沿路國家(即「一帶一路」中的「一帶」)卻逐漸衰落。

時至今日，目前世上經歷較少全球化洗禮的地方大概就是全球化的發源地——東亞以西及東歐以東的地區。當中明顯的歷史原因，是區內國家多為前蘇聯加盟國。自18世紀開始，大西洋兩岸，甚至二戰後太平洋兩岸的交流最受關注。

然而，這一大片土地，包括中亞、高加索地區，以及在其南邊和西邊接壤的國家，都蘊藏豐富的天然資源——石油與天然氣、礦物等，而且農地肥沃，林木茂密。但經歷多個世紀的封閉滯後，這些國家缺乏基建，因而阻礙經濟發展。

倘若陸路的「一帶」代表着龐大經濟機遇的話，那麼沿海的「一路」效益亦然(中文裏「海路」一詞可以接受，因此有「一路」的說法。英語沒有「海上道路」之說，故以「航道」或「一道」表達較為合適)。這些沿岸國家人口稠密，是龐大的經濟市場。單單看中國以外的其中六國：日本、印尼、菲律賓、孟加拉、印度和巴基斯坦，總人口合計接近22億，各國人口均逾1億，印度的人口更超過13億。

有鑑於此，我們不難推測，即使國家主席習近平沒有提出「一帶一路」這個倡議，早晚亦會有人掌握機遇，開發區內的天然資源及／或潛在的龐大市場。畢竟，單以土地面積計算，它已超越世界任何一個國家，其發展足以持續數十年。這是一個開放機制，歡迎各國參與，並不是亦不會被任何一個國家壟斷。

對「一帶一路」大潑冷水的人，所提出的均是一些顯而易見各種挑戰，潛在參與國必須對其審慎考慮。當中經常被提及的困難，包括政治體系、貨幣及語言迥異、地理環境荒涼、貪污腐敗、潛在的社會不穩，以及基建和體制基礎設施貧乏等。凡此種種都是實際的難題，並且與2,000年前，人們開始在古代絲綢之路交易時所面對的問題相同。當時他們大多以金錢為動力，今天亦然。毫無疑問，科技諸如互聯網等，大大促進了世界大同。數千年前，許多勇敢的商人彌合了古代絲綢之路上的各個國家，贏取了巨大的名聲和財富。今天的「一帶一路」參與國應能享有各種機遇。

一如所有重大歷險，人們對「一帶一路」倡議有兩種可能取態：有的積極參與，亦有人採取觀望態度。歷史可證明，冒險參與的人，有部分會失敗收場，但亦會有其他人成功；後者將從中獲得經濟上的回報，而觀望的人則會付出極大的機會成本。

「一帶一路」倡議為中國的經濟發展帶來的好處遠多於弊處。這對我們而言是個好消息。隨着中國日益富強，人們消費將更多，我們的購物商場和辦公樓應該都能受惠。

然而，中國參與「一帶一路」的原因卻非僅僅是經濟考量。北京政府認為能源保障是重中之重，繼而是食品保障，兩者對國家來說都是關乎存亡的考慮。絲綢之路沿途的國家多信奉伊斯蘭教，中國政府當然不介意與他們建立更緊密的關係。此舉應有助遏制中國西部的伊斯蘭分離主義分子的勢力。有些激進組織，以絲綢之路沿路、西至土耳其一帶為基地。

除這些因素以外，「一帶一路」倡議對中國的經濟效益，無論長期或短期都舉足輕重。就目前來說，中國可以通過向相關國家銷售商品來減少本身過多的庫存和過剩的產能。開展「一帶一路」倡議應從興建實體基建開始，此舉可以耗掉中國餘裕的產能。此等工程經已開展，各方都將受惠。對於「一帶一路」沿路的國家，興建道路和鐵路、碼頭和機場等設施有助促進經濟發展，亦應有助締建或擴大中產階級。這樣可以讓人們有能力購買許多商品，包括中國製造的各種貨品。再一次，各方都是贏家。

除經濟以外，各國之間更多的互動，可增進人們對彼此的了解，從而有望帶來持久的和平。

那麼「一帶一路」倡議對中國有何弊處呢？本人想到的着實不多。問題只是在於中國將贏多少。古代絲綢之路正是如此，今天亦然。但即使計劃最終失敗，至少有助中國舒緩上述的短期經濟問題。

至於對其他「一帶一路」沿線國家而言，情況亦相仿，計劃如有差池，亦沒有什麼損失。它們很大機會找到合適方法來建造基礎設施。巴基斯坦的一位前首相不久前曾公開表示，巴國正是這倡議初期的贏家之一。

恒隆在絲綢之路沿線發展和興建商用物業的機會渺茫，但儘管如此，單是加強中國經濟發展，對我們的意義已經非常重大。美國企業在1960年代及1970年代到海外發展，使美國經濟富裕，從而促進當地商業活動。當中國將其經濟市場擴展至「一帶一路」的國家時也會如此。於我們而言，這意味着更多業務。這是我們樂意投資中國內地市場的另一原因。

至於中國本土市場目前的發展，本人亦有利好消息宣布。毫無疑問，中國正走出過去六年的經濟陰霾，其中以奢侈品復甦走勢尤為強勁。

縱然我們所有購物商場的零售額都錄得增長，惟租金增長仍未出現。事實上，過去六個月來，租金下調壓力持續。儘管如此，隨着市場逐漸復甦，經營情況應會漸入佳境。

在香港，零售租賃市場終現曙光。這主要由於過去六年資產優化計劃所帶動的影響，直至現時為止我們的租賃溢利看來都能逆市上揚。當市場上其他經營者過去數年的表現未如理想時，我們卻錄得可觀的單位數增幅。由於現時我們的基數較高，預期將來增長率或會放緩。

受惠於香港住宅市場的強勁表現，我們繼續出售庫存。回顧本報告所述期間，我們售出浪澄灣102個單位，以及君臨天下的最後一個單位。截至6月30日，39個浪澄灣單位及16幢藍塘道23-39半獨立屋待售。

去年11月，香港政府推出適用於住宅物業交易的15%新「從價印花稅」，令樓市短暫降溫。然而，本年2月初至6月，樓價開始再度攀升。政府的額外收緊政策無助遏止樓市升勢。即使美國聯邦儲備局過去三次加息，每次四分一厘，也無法製造心理關口，遏抑置業需求。

從歷史角度剖析這情況會有裨益。過去25年左右，2003年沙士期間的置業負擔能力最高，而1997年正值香港回歸祖國之時，置業負擔能力最低。事實上，儘管自2008/2009年的全球金融危機開始以來，情況一直每況愈下，但與1994年至1998年期間相比，今天的情況已好多了。

且看反映住房價格的「中原城市指數」：以1997年為100，2017年6月為顯著較高的160。（2003年沙士期間指數約為32。）然而，薪金中位數在期間大幅上升。若我們探討置業負擔能力——介定為購買45平方米單位的按揭供款（以七成按揭、一般還款期為20年計算）——相對於香港的年收入中位數的比率，在1997年、2016年和2003年的平均百分比分別是93%、56%和20%。2016年的百分比正好處於1997年頂峰與2003年谷底的中間。即使最近樓價高企，2017年首季百分比為66%，仍然遠低於1997年93%的高位。

縱然事實如此，這些數字並不能安撫社會上年輕人的挫敗感。1997年市場氣氛熾熱，樓價大幅飆升卻似乎無礙市民生活。然而今非昔比，樓價高企已引起嚴重的社會爭議。

從另一角度來看，倘以1997年10月市場高位作基準，直至本年6月樓價的複合年增長率為2.4%，增幅仍屬合理。可是，倘以2003年8月沙士期間的市場低位為基準作比較，複合年增長率便是8.4%，或超出通脹加幅的3.5倍（在這14年間，平均通脹率僅為2.34%）。難怪社會被近期樓價的陰霾籠罩。

正如本人再三提及，問題的根本源於政府在2005年至2010年約六年間無理地停止賣地，亦無籌備可供發展新市鎮或堆填區的土地。因此，當2012年新一屆政府決定撥亂反正時，卻只有少量土地可供出售。過去五年，政府為四出尋找可供發展的土地而疲於奔命。

樓價問題並非無法解決，但需要時間。經歷過往數年的不懈努力，加上預期現屆新政府繼續推行正確政策，樓價終有一天會回落。

話雖如此，預期樓價長遠會大幅下調是不切實際的。容許本人在此略述數個原因。

從歷史而言，至少自二次大戰後以來，人口密度普遍偏高的亞洲城市，其地產價格向來較全球標準相對為高；香港的情況尤其嚴重。由於受英國管治時期的一項長期政策影響，已開發土地佔土地總面積少於25%，因而自我限制了可建土地的數量。單是郊野公園便佔香港總面積約40%。

香港居民以華人為主，大都渴望擁有自己的安樂窩。事實上，他們偏愛全新單位。因此，置業投資非常普遍。歷史證明買樓置業是保值的好方法。難怪參觀新開售的樓盤成為一項熱門的周末消遣活動，經常一家大小參與。當中許多人甚至成為設計和建築的專家呢！我們作為發展商，深知與他們一起參觀示範單位、聆聽他們的品評，正是提升產品質素的最佳方法。

本人想起本集團創辦人陳曾熙先生在1980年左右與本人說的一席話。他提醒本人：很多香港市民毋須工作賺錢，生活亦相當舒適。只要他們擁有一至兩個單位並將其出租，便能以每月的豐厚租金收入養家。最終趁物業升值時出售，其收益甚或可保障他們的退休需要。此說與事實甚為相近。

在此敘述另一個富啟發性的軼事。大約20年前，一個長期居港的英國人向本人訴說其人生。他年青的時候，來到當時仍是殖民地的香港，獲高薪厚職，工作了20多年。每當他儲蓄了一定金錢時，便會買入豪宅單位，其後甚至轉戰香港這彈丸之地稀有的獨立屋。早在一般退休年齡前，這些投資已令他非常富有。事實上，其物業增值的收益遠超他的薪金總和。後來，他售出部分香港單位，並分別在英國和法國南部購入住宅及度假屋自用。雖然我兩年齡相若，他卻早已退休，在英法兩國與家人樂聚天倫。他現在大概依然從其香港仍持有的物業收取優厚租金，以維持悠閒舒適的生活。

這故事絕非單一例子。年輕人以此借鏡，亦一窩蜂購買物業，令樓價高踞不下。本人不相信這個投資活動短期內會終結，火上加油的是，許多內地人希望在香港置業。因此本人經常建議移居香港的朋友趁每次市場疲弱時置業。那些居港外籍僱員——當初大多來自英國，其後是歐陸及美洲地區，近期則是亞洲各國，尤其中國內地——其僱主代繳住屋費用的最終多數都成了輸家。他們在港工作多年後，有的甚至長達數十年，大多愛上香港這個城市，試問有誰不會？希望在此安享退休生活。然而，若他們沒有遵循上述英國朋友的投資方式，到他們需要或希望購置房屋時，便未必能負擔。

回望歷史，香港一向是那些不想在內地生活的中國人首選的移居地。每次內地局勢不穩，香港人口便會隨之激增。1989年前，平均每十年便發生一次——1949年政府權力轉移；1950年代末期多項政治運動；1967年至1976年文化大革命期間及之後；以及1989年之後。過去30年，中國則一直相對穩定和平。

事實上，中國經濟的快速增長帶來了更新的、更好的誘因移居香港。這群新貴喜歡香港稅率低，大多亦認為這裏的教育制度更為完善；他們帶備一定的財富，使我們的住宅市場得以支持。起初，他們大都購買豪宅單位。時至今日，新來者亦會購入為中產而建的物業。

香港房地產有一個新現象值得留意，這關乎內地企業在香港的購置活動。起初，富裕的商人如上述般購入住宅單位。然後，大約10年前，主要為國營企業購入中環邊陲地區的物業作總部大樓，其後逐步遷移到黃金地段。現在第三波買家已出現——內地私營發展商，主要是為發展住宅項目而購置土地。他們因願意支付極其高昂的地價，而引起大家的注意。

根據本人對市場的觀察，過往30年至40年有很多外來投資者參與本地的物業發展或投資市場。這些投資者來自澳洲、日本、馬來西亞、印尼、新加坡、菲律賓、美國和英國等地，我們對他們無任歡迎。香港長久以來都是全球最開放的市場之一。同樣地，我們現在亦歡迎中國內地投資者加入。

幾乎所有過往的外來投資者早晚都會離開香港市場。他們大多獲利，但總沒有視香港為長遠發展基地。(分別來自新加坡和馬來西亞的信和置業及嘉里建設是少數成功「紮根」香港的其中兩家公司。)或許我們的市場規模對部分投資者來說還不夠大，加上本地競爭對手實力超群。本地發展商不僅規模龐大，而且財力得天獨厚。

反之，很多外來投資者非常依賴借貸。鑑於地產行業的周期變化及香港市場的周期性下挫，如在1974年、1985年至1987年、1998年至2003年，以及2008年至2009年等，只有雄心壯志，而且財政穩健的大企業才能屹立不倒。可以肯定的是，近日在我們市場出現的北方新貴當然勇氣可嘉，但可能缺乏持續的經濟實力。

然而，還有另一批內地發展商與前述進軍香港市場的截然不同。他們是大型國營企業的附屬公司，擁有非常亮麗的資產負債表，或獲得母公司作為強大後盾。坦白說，他們是較理智的參與者。若然他們決定來港投資，情況或會完全改寫。但迄今為止，他們在港未算活躍。本人只能猜測箇中原因：他們在國內是尊貴的一群，比任何人都更容易從當地政府取得土地發展。

那些非國營企業發展商能否在香港長久立足呢？本人的此等內地朋友均相信，他們會在五年至十年內成為香港的一股強大勢力。某程度上，他們已是強大勢力，因為他們已是許多，甚或大部分公開拍賣和投標中的贏家。然而，問題是他們將會或能夠留在香港多久。要回答這個問題，我們必須了解他們來港投資的動機。

誠如本人以往撰述，無可否認，在內地憑着住宅發展而輕易賺取可觀利潤的日子也許已不復再。昔日的法規較今日寬鬆，發展商可待單位售出後才繳付買地費用，銀行融資充裕。我們這些外來投資者始終不會知道他們是如何買地或借貸。另一方面，當時住宅需求看似無限，要售出單位亦易如反掌。結果，人人都以量為先，我們便見證了以行業的市場規模而言，全球增長最快的速度。

近30年後，很多內地城市現有大量庫存單位待售。政府法規較以往更嚴謹，亦不時介入市場，儘管此舉通常是必須的。發展商深知昔日的美好時光或者已不復再。他們必須尋找新市場發展，而香港理所當然是第一站。我們的市場完全開放，稅項低，語言相通，文化更是相近。

當然，內地仍然機遇處處。像世界其他地方一樣，組建新家庭會是新需求的自然來源。20年至30年前興建的大部分住宅單位質素強差人意，有些更是慘不忍睹。反觀歐洲的樓宇普遍可屹立數百年，美國的可達百年，香港的也可維持70年至80年；而內地的卻只能保持40年至50年左右，其後便要拆卸重建。然而，對於那些習慣追求超凡增長率的發展商來說，這些因素難以滿足他們的需要。因此本人相信這是他們選擇投資境外的主要原因。

近年，我們見證內地的發展商和投資者，跟隨他們的製造商同胞，在馬來西亞、澳洲、加拿大、美國，甚至部分歐洲國家大展拳腳。1990年代大量日本企業紛紛往海外發展，現在中國亦然。前者經歷過極大的文化衝擊和管理方案調整；後者可能會有相同經歷。不過，中國的制度較日本的靈活，所以有望能更輕易面對和處理。然而，一切還有待觀察。

內地私營發展商會在香港取得成功嗎？本人對此予以保留。本人不時留意到部分內地朋友對香港市場參與者帶點兒鄙視的目光。或許他們在國內的龐大業務規模不僅推高了他們的負債，也沖昏了他們的頭腦。另一方面，他們可能低估香港市場，同時高估自己的能力。本人是以把內地當作業務重心的商人身份發言，而非以香港發展商的身份表達意見。畢竟，多年來我們沒有任何本地新項目，本地庫存亦正在減少。因此本人的意見相信至少較客觀持平。

本人得出以上分析的原因，是內地投資新貴的資產負債比率偏高。假如他們在其他地方獲得充裕可靠的現金流，這便不是問題。但是，眾所周知，地產業會因市場環境或政府干預而出現波動。租金收入相對容易預測，但發展土地的溢利或從中獲取的現金流均可以突然中止。那麼他們在香港的發展項目又會變得如何呢？

另一個原因，是這批新來者大部分未受過熊市洗禮；即使有，內地政府一般不會讓嚴重財困的企業倒閉，總有方法讓它們維持運作，但這在香港絕不可能。至今仍屹立不倒的本地參與者經歷不少市場起跌，因而懂得如何保護自己。

本人的另一個憂慮，獲其他多位經驗豐富的市場觀察者認同：大家都難以相信，以他們近期支付的地價還能賺取合理回報。我們的樓價不會無止境地往上升。一旦市場明白未來土地供應充足，地價和樓價便會隨之下跌。我們已經朝着這個方向進發。當地價開始下調，早前以不合理的高價買地的發展商便會陣腳大亂，一眾財力雄厚的本地發展商，包括我們在內則已準備就緒，參與殺戮。部分更可能有機會以低價「拯救」這些新來者。

再者，一些本地發展商坐擁巨大的農地儲備可改作住宅發展用途。其他本地發展商則通過數十年來收購個別人士的單位結合成完整地塊；還有其他各種只有本地發展商才熟知的方法以取得地塊。新來者卻只能透過公開拍賣購置土地。

無論如何，這個新現象對恒隆影響不大，因為我們多年來均以內地商業用地作為購置目標。由於我們現時大量買入香港土地機會不大，因此會加倍努力發展內地業務。

回顧過去六個月的表現，本人認為尚可接受。儘管市場正在復甦，管理層已全力加強團隊合作和營運策略，並開始略見成效，但仍未能從數字上反映出來。業績表現有望在2017年下半年或最遲2018年初顯現，結果將較令人滿意。

## 展望

不論我們放眼未來一年或十年，本人對集團的前景皆充滿信心。容許本人先作短期展望；有數個原因讓本人對前景樂觀。

在恒隆地產有限公司2017年中期報告內的致股東函中，本人提及的「完美風暴」及其終結，既有外在因素亦有內在因素。外在因素而言，市況過去六年多慘不忍睹。現在終於復甦，且漸見起色。經濟逆風近乎消散，我們也在評估經濟會否持續順風。但即使市場並無上升趨勢，正常和平靜的市況應該對我們有利。

自2010年我們在上海以外地方開設首家購物商場以來，管理層須面對重重挑戰，實是有幸有不幸。不幸的是，我們須面對無人喜歡處理的內部難題。我們幾乎置換了整個高層團隊，並重組其轄下架構；只有財務部大致維持原狀。幾乎每位項目管理和物業租賃團隊中的行政人員都於近五年才加入集團。此外，這種種改弦易轍正值大量內地新建物業相繼落成之時。過去五年至六年間，我們的租金收入基本上翻了一番。

另一方面，我們沒有錯失牛市的大好時機，可算幸運。過去六年，是本人自26年前開始到內地發展以來見過最嚴重的經濟低潮。我們慶幸至少現在熊市已過去。

對集團而言，內在因素，即我們已投放的努力，有較長遠影響。畢竟，縱使我們喜歡利好市況，市況每隔數年總會有升跌。集團優化反倒會產生持久的正面影響。

首要任務是建立新的管理團隊，配以新的企業文化。多年前本人曾向股東匯報，我們正大刀闊斧重組我們的管理團隊。鑑於集團業務重心轉移，改革事在必行。整個2000年代，我們專注物色二線城市的最佳地塊，致令營運進度滯後。

隨着愈來愈多新項目落成，管理層壓力倍增，最終導致無可避免的人事變動。部分過往對集團貢獻有加的員工，因未能適應新環境而離開；另一些員工則被辭退。聘請優秀的新同事是另一個巨大挑戰。誠然，市場缺乏人才。較長遠而言，我們須建立自己的梯隊，就此我們已開始着手。

我們有幸能夠優先建立一個出色的項目建設團隊。本人相信集團今天在這方面比過去近60年來更強大。

接下來需要做的是招聘物業管理高層人員。我們的香港和上海團隊根本無法處理多個城市的大量新建設施。現時我們在這方面進展理想，但仍有很多工作有待完成。至少我們現在擁有一個堅實的基礎，從而建立出色的團隊。

一眾高層各司其職，並獲年輕進取的同事作後盾，除一個物業外，我們能夠在所有物業扭轉劣勢。即使是我們最具挑戰性的購物商場——瀋陽的市府恒隆廣場，其表現亦大有躍進。本人有信心集團所有物業現都踏上升軌，更好的業績應陸續有來。

中國的經濟會愈來愈依賴個人消費，我們現正處於最佳位置以從中獲益。如果過去六年我們有一個「完美風暴」，未來我們又可否期待一個或多或少的「完美世界」呢？縱然某些如宏觀經濟的因素非我們所能控制，但是在可以掌握的事情上我們已勝券在握——我們建立了一支具成效的管理團隊，解決了上海以外幾乎全部新建設施的初期問題，亦已為上海兩項物業進行大規模優化計劃。

2011年6月，本人總結了自1991年開始的集團歷史如下：經歷了三段、每段為期七年的時期——分別描述為籌備期、追趕期和起飛期——本人當時期望美好的日子將會隨之而來。可惜，同年本人發現經濟以及奢侈品購物商場業務表現開始疲弱。我們期望的美好日子非但沒有到來，反而換來低迷市況，更承受了六年的滯後發展。今後，我們應可收復自2011年以來的失地。未來數年的業務表現將一如既往取決於兩大因素：市場走勢及業務管理表現。我們有可能正踏入兩大因素均利好的時期。

就目前發展而言，本人樂見所有物業表現逐漸改善。香港租賃市場將有所增長，惟幅度不會太高。上海的恒隆廣場表現應該持續向好，而上海的港匯恒隆廣場現正進行的大型優化計劃將於2019年年底完成，其業績難免會因此受輕微影響。我們必須裝備自己，迎接光輝的長遠未來。所有上海以外的綜合發展項目應該將有不同程度的進步。

我們有可能再次出售浪澄灣單位，甚至悉數出售。藍塘道23-39半獨立屋則需要比較長的時間；我們期望今年出售一至兩幢，甚至更多。兩個項目的邊際利潤應可維持高位。

內地方面，第十九次全國代表大會即將舉行。有關黨內的高層人事決定，將會影響未來至少五年的營商環境。過去20年，知情人士準能夠預測新一屆領導誰屬，任人唯賢和架構制度通常會提供線索。這次則較難臆測，甚至可能有一、兩個出人意表的情況出現。

無論結果如何，我們預期業務理應能夠在相對有利的環境下持續發展。儘管現屆政府介入遏制奢侈品市場，但為全力根治貪污問題，此舉實屬必要。這項政策營造了更健康的營商環境。此政策衝擊我們的業務，過程雖然痛苦，但我們作為國家的長線投資者，亦支持這措舉。我們樂見中國正朝着經濟持續發展的方向穩步邁進，希望未來日子更繁榮昌盛。

本人六個月前的致股東函，其篇幅是集團歷來最長的。這篇恐怕亦是中期報告中最長的。本人將繼續平均分配中期與年度報告的篇幅。本人深信股東和潛在股東都會認為此函所提供的資訊內容充實和有用。

董事長

**陳啟宗**

香港，2017年7月27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
	2017年	2016年	
收入	6,641	6,610	—
物業租賃	4,118	4,206	-2%
物業銷售	2,523	2,404	5%
營業溢利	4,743	4,531	5%
物業租賃	3,101	3,142	-1%
物業銷售	1,642	1,389	18%
股東應佔純利	2,396	1,790	34%
每股盈利(港元)	\$1.76	\$1.32	33%
每股中期股息(港元)	\$0.19	\$0.19	—

## 基本業績

	截至6月30日止6個月		變幅
	2017年	2016年	
股東應佔基本純利	1,811	1,864	-3%
每股基本盈利(港元)	\$1.33	\$1.37	-3%

## 財務狀況

	2017年	2016年	變幅
	6月30日	12月31日	
股東權益	78,497	75,658	4%
資產淨值	142,619	138,013	3%
淨債項	4,554	6,595	-31%
財務比率			
淨債項股權比率	3.2%	4.8%	-1.6個百分點
債項股權比率	19.1%	22.5%	-3.4個百分點
每股股東權益(港元)	\$57.6	\$55.5	4%
每股資產淨值(港元)	\$104.7	\$101.3	3%

## 業務回顧

### 綜合業績

2017年上半年，恒隆集團有限公司及其附屬公司(本集團)的總收入為港幣66.41億元。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41.18億元，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%。總營業溢利增長5%至港幣47.43億元。

股東應佔基本純利下降3%至港幣18.11億元，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34%至港幣23.96億元。每股盈利亦相應上升至港幣1.76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		
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	變幅	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	變幅
物業租賃	4,118	4,206	-2%	3,101	3,142	-1%
內地	2,153	2,259	-5%	1,413	1,478	-4%
香港	1,965	1,947	1%	1,688	1,664	1%
物業銷售	2,523	2,404	5%	1,642	1,389	18%
總計	6,641	6,610	-	4,743	4,531	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9仙(2016年度：港幣1角9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

截至2017年6月30日止六個月，物業租賃總租金收入下降2%至港幣41.18億元，主要由於期內受上海的港匯恒隆廣場、香港的銅鑼灣及山頂廣場展開優化工程所帶來的影響。綜合業績亦受人民幣貶值5%的影響。香港租賃物業組合租金收入增加1%。內地物業組合租金收入下降5%，但按人民幣計值則保持平穩。總營業溢利減少1%至港幣31.01億元。整體租賃邊際利潤率為75%。

### 內地

內地整體物業組合的租金收入持平於人民幣19.03億元。營業溢利增加1%至人民幣12.49億元。平均租金邊際利潤率上升一個百分點至66%。

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。2017年上半年，上海的恒隆廣場的優化工程已大致完成，並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年年初開始資產優化工程，一如預期，這項工程對租金收入造成短期的影響。

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，我們加強租戶組合重整以及調整市場策略。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。我們對持續改進和優化的不懈努力追求，預期將於未來得到更豐厚的回報。

## 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 (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	631	670	-6%	81%	88%
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
<b>總計</b>	<b>1,903</b>	1,899	-		
總計等值港幣(百萬元)	<b>2,153</b>	2,259	-5%		

\* 於2016年9月9日隆重開業。

### • 購物商場

我們在內地的八座購物商場的租金收入增加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。

受惠於地庫完成優化工程後重新開業及營業租金增長，上海的恒隆廣場租金收入上升23%。地庫自2016年3月關閉以進行翻新工程，並於2017年1月起分階段重開，現已引入了超過30名租戶以豐富商場的商舖種類。2017年上半年，上海的恒隆廣場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將分期於30個月內進行，至2019年年中完成。優化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，因此其租出率下跌15個百分點至81%。港匯恒隆廣場購物商場的租金收入下降7%，但撇除受影響的面積，其租金收入實則上升9%。受優化工程影響，上海的港匯恒隆廣場的零售額下跌5%。部分受工程影響的區域完成優化後將於2018年起分階段重開，以盡量減少對收入及溢利的影響。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，總租金收入減少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。截至2017年6月底，瀋陽的皇城恒隆廣場的租金收入上升10%，儘管租出率下跌一個百分點至88%。濟南的恒隆廣場收入下跌1%，而租出率則增加八個百分點至92%。天津的恒隆廣場的租金收入下降6%，但租出率增加五個百分點至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正推行優化租戶組合以替換表現欠佳的租戶，截至2017年6月底，租出率下跌七個百分點至77%，以致其租金收入減少28%。隨着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19個樓層正在改建為康萊德五星級酒店，預期將於2019年開業，使這綜合項目的業態種類更豐富。儘管租出率下跌，受惠於更為豐富的租戶組合，市府恒隆廣場的零售額仍增加2%。

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。建造期內商場約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%。截至2017年6月底，其租出率為84%，而商場僅餘7%的可租賃面積的租賃工作進展良好。商場不斷引入更多的品牌以豐富租戶組合，零售額因而增加19%。

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

上海的恒隆廣場及港匯恒隆廣場的辦公樓租金收入合共錄得6%的跌幅，主要受到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。

上海的恒隆廣場辦公樓一座的主要優化工程已於2016年完工，辦公樓二座的同類工程亦已於2016年第四季展開。整個優化工程將於2018年分階段完成。港匯恒隆廣場辦公樓的資產優化工程亦已展開。預期這些工程對上海的恒隆廣場和港匯恒隆廣場辦公樓的租金收入影響輕微。

瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的辦公樓總租金收入合共增長4%。此兩座辦公樓已於各自的市場建立領先地位，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以持續優化其租戶組合。

整體而言，內地辦公樓組合的租金收入減少5%至人民幣4.96億元。

- 住宅及服務式寓所

儘管上海的港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所的租出率受到商場的資產優化工程影響，其租金收入仍能增長2%。截至2017年6月底，其租出率下降五個百分點至89%。

## 香港

香港的租賃物業組合的總租金收入及營業溢利同告上升1%，分別至港幣19.65億元及港幣16.88億元。整體租賃邊際利潤率上升一個百分點至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2017年 6月30日)
	2017年	2016年	變幅	
商舖	1,130	1,143	-1%	94%
辦公樓及工業／辦公樓	689	663	4%	94%
住宅及服務式寓所	146	141	4%	74%
<b>總計</b>	<b>1,965</b>	<b>1,947</b>	<b>1%</b>	

- 商舖

香港的商舖組合租金收入下跌1%至港幣11.30億元，倘剔除銅鑼灣及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，整體租出率為94%。

受到資產優化計劃的影響，銅鑼灣商舖組合的租金收入減少4%。位於京士頓街9號，佔銅鑼灣商舖組合總零售面積的23%，於2017年1月起已關閉以進行優化，並預期於2017年下半年重開，屆時整體氛圍及商舖種類將有所提升。倘撇除因優化工程而關閉的面積，銅鑼灣商舖組合的租金收入則增加2%。受惠於Fashion Walk及恒隆中心完成優化工程後租戶組合及商舖種類進一步提升，我們在銅鑼灣的租戶的零售總額錄得8%的同比增長。

受惠於租金上調及優化租戶，在港島東的康怡廣場的租金收入增長4%。Grand Kornhill Cinema於2017年4月推出香港首個設有MX4D系統的影院，為該商場更添色彩。AEON STYLE已完成改裝工程並於2016年7月重開。為進一步豐富商舖種類，商場引入了更多優質的餐飲租戶。截至2017年6月底，該商場悉數租出。

旺角商舖物業組合(主要包括雅蘭中心及家樂坊)的租金收入平穩。集團以「型•聚旺角」為定位的推廣策略，進一步提升集團旗下旺角區內商場的吸引力。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)在香港的首間旗艦店將於今夏在雅蘭中心揭幕。別具一格的健身中心Goji Studios亦選擇於雅蘭中心開設佔地35,000平方呎的全新旗艦店，為顧客提供個人訓練、飲食及營養指導的一站式便利服務。

九龍東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組合重整，以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市場定位。透過更多餐飲租戶及潮流品牌的進駐，令商舖組合更見豐富。

山頂廣場的大型資產優化工程已於2017年3月展開。約60%的可租賃面積已關閉進行優化。整個資產優化計劃預計於2019年分階段完成。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

在租金上調及租出率上升的帶動下，香港辦公樓組合的租金收入上升4%至港幣6.89億元。截至2017年6月底的整體租出率增加一個百分點至94%。位於中環及銅鑼灣的辦公樓均錄得5%的租金收入增長。旺角的辦公樓租金收入增加3%。

- 住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所的租金收入增長4%至港幣1.46億元。位於港島東的康蘭居的租出率錄得同比增長。

## 物業銷售

2017年首六個月，由於集團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。物業銷售溢利增加18%至港幣16.42億元，整體邊際利潤率達65%。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)。

於2017年6月30日，可供銷售物業包括16座藍塘道23-39半獨立式大宅、39個浪澄灣單位及少部份的停車位。這些物業的賬面總值為港幣18.66億元。

## 物業重估

於2017年6月30日，集團投資物業的價值由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。截至2017年6月底，投資物業的總值為港幣1,368.53億元。香港物業組合的價值為港幣620.86億元，而內地物業的總值為港幣747.67億元。

2017年上半年，整體重估收益為港幣8.70億元(2016年：減值港幣3.14億元)。香港物業組合的重估收益為港幣11.27億元。內地物業組合則錄得重估減值港幣2.57億元。

## 物業發展及資本承擔

於2017年6月30日，發展中投資物業的總值為港幣184.18億元，這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進展良好。整個項目預計於2018年底起分階段落成。該項目總樓面面積達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。我們已開始籌劃商場的招租方案。

武漢的恒隆廣場計劃於2019年起分階段落成。這個優越的商業物業項目，總樓面面積達460,000平方米，包括一座樓面面積達177,000平方米的購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車位。

將瀋陽的市府恒隆廣場的樓高67層的甲級辦公樓最頂19個樓層改建成康萊德五星級酒店的進展順利。酒店將提供315間裝潢獨特的豪華客房及套房，預期於2019年開幕。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓現正施工，並預計於2019年完工。主要工程合約已經批出。該甲級辦公樓的總樓面面積達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。商場約9%的可租賃面積因新辦公樓施工而關閉。

於2017年5月，一幅面積為16,700平方米土地已交付予集團作發展無錫的恒隆廣場二期之用，並將在此興建服務式寓所。

於報告日，本集團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，本集團擁有充裕的財務資源滿足相關的資金需求。

## 流動資金及財務資源

本集團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，以確保本集團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，本集團的現金及銀行存款結餘總額為港幣226.93億元(2016年12月31日：港幣245.24億元)。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	14,031	61.9%	2,950	12.1%
人民幣	8,651	38.1%	21,563	87.9%
美元	11	—	11	—
現金及銀行存款結餘總額	22,693	100%	24,524	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143.39億元，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

本集團管理債務組合的目的旨在減低再融資和利率風險。這些風險通過保持合適的定息／浮息債項組合，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，本集團的債項總額為港幣272.47億元。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。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	3,742	13.7%	8,145	26.2%
人民幣浮息銀行貸款	10,816	39.7%	10,345	33.2%
固定利率債券	12,689	46.6%	12,629	40.6%
以美元計值	7,806	28.7%	7,756	24.9%
以港幣計值	4,883	17.9%	4,873	15.7%
債項總額	27,247	100%	31,119	100%

於結算日，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：3.7年)。債項組合的償還期合適地分佈，逾74%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	2,153	7.9%	568	1.8%
1年後但2年內	4,660	17.1%	4,844	15.6%
2年後但5年內	17,063	62.6%	17,154	55.1%
5年後	3,371	12.4%	8,553	27.5%
債項總額	27,247	100%	31,119	100%

- 負債率及利息保障倍數

於2017年6月30日，本集團的淨債項結餘為港幣45.54億元(2016年12月31日：港幣65.95億元)。淨債項股權比率為3.2%(2016年12月31日：4.8%)，債項股權比率為19.1%(2016年12月31日：22.5%)。

截至2017年6月30日止六個月，總利息支出為港幣6.94億元(2016年：港幣7.15億元)。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8,300萬元至港幣6.70億元。

截至2017年6月30日止六個月，利息收入為港幣3.21億元(2016年：港幣4.79億元)。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2.41億元至港幣3.49億元。

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4.9%(2016年：3.9%)。

2017年首六個月的利息保障倍數(即償債能力)為12倍(2016年：18倍)。

- 外匯管理

本集團的業務所面對的外匯風險，主要源於內地業務及持有和內地業務相關的若干人民幣銀行存款。此外，本集團亦因兩次發行各5億美元債券而面對美元匯率風險。本集團會採用合適的措施以控制及對沖外匯風險。

(a) 人民幣外匯風險

本集團的人民幣外匯風險主要來自兩方面。其一，來自內地附屬公司的淨資產，主要包括投資物業；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640億元。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22.30億元。相應地，在香港持有的人民幣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24.58億元(2016年：換算匯兌虧損總額為港幣17.74億元)，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。本集團已採用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，本集團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，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

本集團於2017年6月30日並無任何重大的或然負債。

## 展望

為對應消費趨勢的改變，本集團不斷引進新的餐飲租戶並發掘新的業態，並將制訂更多以帶動銷售額為本的市場推廣，包括舉行特別的推廣活動及善用數碼通訊，以推動零售額及客流量的增長。

我們將繼續優化物業組合的設施管理及提升服務水平，以豐富顧客的購物體驗。本集團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號現正進行的優化工程預計將於2017年下半年完工及開幕。

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

### 企業管治

我們矢志維持最高水平的企業管治標準。截至2017年6月30日止六個月內，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載於公司網頁「投資者關係」項下的「財務資料」之「財務報告」內2016年報內之企業管治報告，以供瀏覽。

### 董事局

董事局現有十一名成員：包括四名執行董事；三名非執行董事；以及四名獨立非執行董事。董事長與行政總裁<sup>1</sup>的責任清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。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，以及註明彼等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一名獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括三名獨立非執行董事。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及影響執行董事和高級管理人員之條款及條件之重大改變。委員會成員亦定期審閱董事局之架構、規模及多元化，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。

<sup>1</sup> 職銜自2017年7月1日起由「董事總經理」更改為「行政總裁」。

## 審核委員會

公司之審核委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事。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及監察風險管理的有關職責)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2017年6月30日止六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39及40頁。

## 遵守企業管治守則

截至2017年6月30日止六個月內，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《企業管治守則》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，確認於截至2017年6月30日止六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。

## 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2017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)		恒隆地產有限公司 (好倉)		根據期權可 認購之股數 (附註2)
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	股份數目	已發行 股份數目 之百分比	
陳啟宗	個人	11,790,000	0.87	16,330,000	0.36	27,490,000
陳南祿	個人	-	-	-	-	21,500,000
陳樂宗	-	-	-	-	-	-
葉錫安	-	-	-	-	-	-
徐立之	-	-	-	-	-	-
廖長江	-	-	-	-	-	-
廖柏偉	個人及家屬	-	-	100,000	-	-
張家騏	-	-	-	-	-	-
陳仰宗	-	-	-	-	-	-
何孝昌	個人	-	-	-	-	10,450,000
陳文博	個人及其他 (附註1)	498,428,580	36.61	2,507,987,340	55.76	350,000

附註

1. 其他權益包括由一項信託基金(陳文博先生為酌情受益人)持有或被視為持有之本公司498,428,580股股份及恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)2,507,987,340股股份。據此，根據證券條例，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動

(i) 於2002年11月22日獲採納之股份期權計劃

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數		每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2017年 1月1日	於2017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%
08/21/2007	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%
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%
12/31/2008	何孝昌	300,000	-	300,000	\$17.36	12/31/2010 : 10% 12/31/2011 : 20% 12/31/2012 : 30% 12/31/2013 : 40%
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%
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%

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動(續)

(i) 於2002年11月22日獲採納之股份期權計劃(續)

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2017年 1月1日	期內行使	於2017年 6月30日			
09/29/2010	何孝昌	2,000,000	-	2,000,000	\$36.90	09/29/2012 : 10% 09/29/2013 : 20% 09/29/2014 : 30% 09/29/2015 : 40%	09/28/2020
06/13/2011	陳啟宗	4,500,000	-	4,500,000	\$30.79	06/13/2013 : 10%	06/12/2021
	陳南祿	4,500,000	-	4,500,000		06/13/2014 : 20%	
	何孝昌	3,000,000	-	3,000,000		06/13/2015 : 30% 06/13/2016 : 40%	

(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2017年 1月1日	期內行使	於2017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%	
	陳文博	200,000	-	200,000		06/04/2018 : 40%	
12/05/2014	陳啟宗	2,750,000	-	2,750,000	\$22.60	12/05/2016 : 10%	12/04/2024
	陳南祿	2,500,000	-	2,500,000		12/05/2017 : 20%	
	何孝昌	1,850,000	-	1,850,000		12/05/2018 : 30%	
	陳文博	150,000	-	150,000		12/05/2019 : 40%	

除以上所披露外，董事並無於2017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2017年6月30日止六個月內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無作出任何安排使董事可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券條例第336條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及依據證券條例第XV部須披露其權益之其他人士於2017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	498,428,580	36.61
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	498,428,580	36.61
Merssion Limited	1	498,428,580	36.61
陳文博	1	498,428,580	36.61
Kingswick Investment Limited	2	97,965,000	7.19
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人	3	231,259,867	16.98
Dodge & Cox	3	135,909,600	10.03

### 附註

1. 此等股份與一項信託基金透過 Merssion Limited 所持有之股份為同一批股份。由於陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人、Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited 為該信託基金之受託人，以及陳文博先生為該信託基金之酌情受益人，故根據證券條例彼等均被視為於此等股份中擁有權益。
2. 此公司為 Merssion Limited 之全資附屬公司，其持有之權益已包括由 Merssion Limited 所持有之 498,428,580 股股份之數目內。
3. 此等股份乃以投資經理身份持有。

除以上所披露外，於2017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。

## 根據上市規則有關董事資料變動

以下載列有關董事資料之變動：

陳啟宗先生

- 一 獲選為美國人文與科學院院士。

葉錫安先生

- 一 獲授勳金紫荊星章。

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。

## 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。

## 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7.19億元。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。本集團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

# 致恒隆集團有限公司董事局

(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第41至64頁恒隆集團有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2017年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止6個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、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2017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

2017年7月27日

# 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		2016年	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	3(a)	6,641	6,610	5,868	5,563
直接成本及營業費用		(1,898)	(2,079)	(1,677)	(1,749)
毛利		4,743	4,531	4,191	3,814
其他收入淨額	4	70	159	62	135
行政費用		(326)	(346)	(288)	(291)
未計入投資物業之公平值變動的					
營業溢利		4,487	4,344	3,965	3,658
投資物業之公平值淨增加/(減少)		870	(314)	760	(266)
已計入投資物業之公平值變動的					
營業溢利		5,357	4,030	4,725	3,392
利息收入		321	479	284	403
財務費用		(670)	(587)	(592)	(494)
利息支出淨額	5	(349)	(108)	(308)	(91)
應佔合營企業溢利		77	107	68	90
除稅前溢利	3(a) & 6	5,085	4,029	4,485	3,391
稅項	7(a)	(783)	(708)	(693)	(595)
本期溢利		4,302	3,321	3,792	2,796
應佔本期溢利：					
股東		2,396	1,790	2,111	1,507
非控股權益		1,906	1,531	1,681	1,289
		4,302	3,321	3,792	2,796
每股盈利	9(a)				
基本		港幣 1.76 元	港幣 1.32 元	人民幣 1.56 元	人民幣 1.11 元
攤薄		港幣 1.76 元	港幣 1.32 元	人民幣 1.56 元	人民幣 1.11 元

資料僅供參考

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

# 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	2016	資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2017 人民幣百萬元	2016 人民幣百萬元
本期溢利		4,302	3,321	3,792	2,796
其他全面收入	7(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		2,458	(1,774)	(1,666)	469
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		2	–	2	–
		2,222	(1,774)	(1,871)	469
<b>本期全面收入總額</b>		<b>6,524</b>	<b>1,547</b>	<b>1,921</b>	<b>3,265</b>
應佔全面收入總額：					
股東		3,585	847	1,058	1,776
非控股權益		2,939	700	863	1,489
		6,524	1,547	1,921	3,265

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2017年6月30日

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2017年 6月30日 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
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業	10	<b>136,853</b>	133,005	<b>118,915</b>	119,212
發展中投資物業	10	<b>18,418</b>	16,160	<b>15,985</b>	14,455
其他物業、廠房及設備		<b>1,484</b>	1,446	<b>1,288</b>	1,294
		<b>156,755</b>	150,611	<b>136,188</b>	134,961
合營企業權益		<b>3,529</b>	3,539	<b>3,071</b>	3,180
其他資產		<b>1,446</b>	1,341	<b>1,258</b>	1,205
遞延稅項資產		<b>2</b>	22	<b>2</b>	20
		<b>161,732</b>	155,513	<b>140,519</b>	139,366
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款	11	<b>22,693</b>	24,524	<b>19,736</b>	22,010
應收賬款及其他應收款	12	<b>1,530</b>	3,958	<b>1,329</b>	3,552
待售物業		<b>1,866</b>	2,374	<b>1,624</b>	2,133
		<b>26,089</b>	30,856	<b>22,689</b>	27,695
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸	13	<b>2,152</b>	568	<b>1,869</b>	508
應付賬款及其他應付款	14	<b>7,090</b>	6,761	<b>6,159</b>	6,058
應付稅項		<b>1,182</b>	982	<b>1,028</b>	881
		<b>10,424</b>	8,311	<b>9,056</b>	7,447
<b>流動資產淨值</b>		<b>15,665</b>	22,545	<b>13,633</b>	20,248
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>177,397</b>	178,058	<b>154,152</b>	159,614

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2017年 6月30日 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
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸	13	25,095	30,551	21,815	27,416
遞延稅項負債		9,683	9,494	8,405	8,494
		<b>34,778</b>	40,045	<b>30,220</b>	35,910
<b>資產淨值</b>		<b>142,619</b>	138,013	<b>123,932</b>	123,704
<b>資本及儲備</b>					
股本	15	4,065	4,065	3,164	3,164
儲備		74,432	71,593	65,051	64,651
股東權益		78,497	75,658	68,215	67,815
非控股權益		64,122	62,355	55,717	55,889
<b>總權益</b>		<b>142,619</b>	138,013	<b>123,932</b>	123,704

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2017年6月30日止6個月(未經審核)

	股東權益					
	股本 港幣百萬元 (附註15)	其他儲備 港幣百萬元 (附註17)	保留溢利 港幣百萬元 (附註17)	總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
於2016年12月31日(先前呈列)	4,065	1,935	69,658	75,658	62,355	138,013
於2017年1月1日採納香港財務報告 準則第9號之影響(見附註2)	-	67	-	67	38	105
於2017年1月1日(經重列)	4,065	2,002	69,658	75,725	62,393	138,118
本期溢利	-	-	2,396	2,396	1,906	4,302
換算境外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	-	1,319	-	1,319	1,139	2,458
現金流量對沖：						
對沖儲備變動淨額	-	(131)	-	(131)	(107)	(238)
權益投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	1	2
本期全面收入總額	-	1,189	2,396	3,585	2,939	6,524
上年度末期股息	-	-	(831)	(831)	-	(831)
僱員股權費用	-	10	8	18	15	33
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,225)	(1,225)
<b>於2017年6月30日</b>	<b>4,065</b>	<b>3,201</b>	<b>71,231</b>	<b>78,497</b>	<b>64,122</b>	<b>142,619</b>
於2016年1月1日	3,893	4,565	67,012	75,470	64,832	140,302
本期溢利	-	-	1,790	1,790	1,531	3,321
換算境外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	-	(943)	-	(943)	(831)	(1,774)
本期全面收入總額	-	(943)	1,790	847	700	1,547
上年度末期股息	-	-	(827)	(827)	-	(827)
發行股份	96	(19)	-	77	-	77
僱員股權費用	-	24	9	33	18	51
因本集團在一間附屬公司之股權 增加而產生非控股權益變動	-	500	-	500	(993)	(493)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,262)	(1,262)
於2016年6月30日	3,989	4,127	67,984	76,100	63,295	139,395

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 人民幣百萬元	其他儲備 人民幣百萬元	保留溢利 人民幣百萬元	總額 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	總權益 人民幣百萬元
於2016年12月31日(先前呈列)	3,164	6,802	57,849	67,815	55,889	123,704
於2017年1月1日採納香港財務報告 準則第9號之影響(見附註2)	-	60	-	60	34	94
於2017年1月1日(經重列)	3,164	6,862	57,849	67,875	55,923	123,798
本期溢利	-	-	2,111	2,111	1,681	3,792
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(940)	-	(940)	(726)	(1,666)
現金流量對沖：						
對沖儲備變動淨額	-	(114)	-	(114)	(93)	(207)
權益投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	1	2
本期全面收入總額	-	(1,053)	2,111	1,058	863	1,921
上年度末期股息	-	-	(734)	(734)	-	(734)
僱員股權費用	-	9	7	16	13	29
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,082)	(1,082)
<b>於2017年6月30日</b>	<b>3,164</b>	<b>5,818</b>	<b>59,233</b>	<b>68,215</b>	<b>55,717</b>	<b>123,932</b>
於2016年1月1日	3,015	4,987	55,557	63,559	54,585	118,144
本期溢利	-	-	1,507	1,507	1,289	2,796
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	269	-	269	200	469
本期全面收入總額	-	269	1,507	1,776	1,489	3,265
上年度末期股息	-	-	(697)	(697)	-	(697)
發行股份	81	(16)	-	65	-	65
僱員股權費用	-	20	8	28	16	44
因本集團在一間附屬公司之股權 增加而產生非控股權益變動	-	423	-	423	(841)	(418)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,064)	(1,064)
<b>於2016年6月30日</b>	<b>3,096</b>	<b>5,683</b>	<b>56,375</b>	<b>65,154</b>	<b>54,185</b>	<b>119,339</b>

# 簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止6個月(未經審核)

			資料僅供參考	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
<b>經營活動</b>				
來自經營業務之現金	7,201	3,678	6,351	3,102
已付稅項	(648)	(592)	(577)	(497)
<b>來自經營活動之現金淨額</b>	<b>6,553</b>	<b>3,086</b>	<b>5,774</b>	<b>2,605</b>
<b>投資活動</b>				
購買物業、廠房及設備	(2,177)	(1,358)	(1,924)	(1,136)
存款期大於3個月的銀行存款之 (增加)/減少	(6,602)	3,698	(5,826)	3,121
其他來自投資活動之現金	427	582	378	484
<b>(用於)/來自投資活動之現金淨額</b>	<b>(8,352)</b>	<b>2,922</b>	<b>(7,372)</b>	<b>2,469</b>
<b>融資活動</b>				
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	359	4,691	317	3,956
償還銀行貸款	(4,678)	(5,844)	(4,128)	(4,928)
已付利息及其他借貸費用	(654)	(749)	(577)	(632)
已付股息	(831)	(827)	(734)	(697)
已付非控股權益股息	(1,225)	(1,262)	(1,082)	(1,064)
其他用於融資活動之現金	-	(416)	-	(352)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>	<b>(7,029)</b>	<b>(4,407)</b>	<b>(6,204)</b>	<b>(3,717)</b>
<b>現金及現金等價物之(減少)/增加 匯率變動之影響</b>	<b>(8,828)</b>	<b>1,601</b>	<b>(7,802)</b>	<b>1,357</b>
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>	<b>23,578</b>	<b>27,019</b>	<b>21,164</b>	<b>22,816</b>
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>15,106</b>	<b>28,233</b>	<b>13,135</b>	<b>24,201</b>
<b>現金及現金等價物結餘之分析：</b>				
現金及銀行存款	22,693	29,006	19,736	24,862
減：存款期大於3個月的銀行存款	(7,587)	(773)	(6,601)	(661)
<b>現金及現金等價物</b>	<b>15,106</b>	<b>28,233</b>	<b>13,135</b>	<b>24,201</b>

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(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。

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HKICPA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獨立審閱報告載於第39至40頁。

本會計期間，HKICPA頒布多項經修訂之《香港財務報告準則》(HKFRSs)，並於本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)當前之會計期間開始生效。採納此等修訂之HKFRSs對本中期報告並無重大影響。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與2016年度之綜合財務報表所採用的保持一致。惟不包括附註2所述之會計政策之變動。

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。此附加資料乃按照2016年的相同基準編製。

本中期財務報告中載有有關截至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. 會計政策之變動

本集團除提早採納HKFRS 9「金融工具」全文外，並無提早採納HKICPA頒布但尚未於本會計期間生效之修訂及新準則。

本集團因採納HKFRS 9而產生之重大會計政策變動概述如下。

### 金融資產及金融負債之分類

HKFRS 9載有金融資產三個主要類別，分別為以攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收入(FVTOCI)及按公平值計入損益(FVTPL)。HKFRS 9的劃分取決於公司管理金融資產之業務模式以及其合約現金流量。該準則取消了現有的HKAS 39「金融工具：確認及計量」對持有至到期日投資、貸款及應收款以及可供出售金融資產的分類。

HKFRS 9大致保留了現有HKAS 39有關金融負債之分類的規定。

權益工具之投資以FVTPL分類及計量，惟非持作買賣及被選擇在其他全面收入中呈列公平值變動(即FVTOCI)之權益投資除外。此選擇於初始確認時作出，是以每項投資為基礎並且不可撤銷。FVTPL的投資之其後計量及終止確認而產生的收益或虧損均於損益中確認。倘若權益投資指定為FVTOCI，所有收益或虧損均於其他全面收入確認，其後不可重新分類至損益，惟根據HKAS 18「收入」確認之股息收入除外。

### 金融資產的減值

HKFRS 9以「預期信用損失」模型取代HKAS 39下的「已發生虧損」模型。新的減值模型亦適用於若干財務擔保合約，但不適用於權益投資。

## 2. 會計政策之變動(續)

### 過渡

HKFRS 9首次採納之日期為2017年1月1日(即本集團根據HKFRS 9規定重新評估其金融資產分類之日期)。該分類乃基於2017年1月1日之事實及情況。比較期並無重列。採納HKFRS 9所產生之金融資產與金融負債之間的賬面值差額於2017年1月1日的年初權益結餘中確認。HKFRS 9不適用於首次採納之日期已終止確認之項目。除下述之若干金融資產的分類及計量之變動外，會計政策之變動對已於2017年1月1日在本集團綜合財務狀況表確認的金額並無重大的財務影響。

### 首次採納之影響

本集團過往根據HKAS 39將所持有的港幣130,720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FVTOCI。於2017年1月1日，該等權益投資的公平值估計為港幣1.05億元。因此，本集團的其他儲備及非控股權益於2017年1月1日的年初結餘受到影響。

### 對沖會計

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。

### 3. 收入及分部資料

本集團按其提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部分別是香港及內地的物業租賃，及香港的物業銷售。

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於香港及內地的商舖、寫字樓、住宅、服務式寓所及停車場。物業銷售分部包括發展及銷售本集團位於香港之銷售物業。

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。分部資產包括以公平值列賬之投資物業，但分部溢利並不包括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。

### 3. 收入及分部資料(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
<b>分部</b>				
物業租賃				
— 內地	<b>2,153</b>	2,259	<b>1,413</b>	1,478
— 香港	<b>1,965</b>	1,947	<b>1,688</b>	1,664
	<b>4,118</b>	4,206	<b>3,101</b>	3,142
物業銷售				
— 香港	<b>2,523</b>	2,404	<b>1,642</b>	1,389
分部總額	<b>6,641</b>	6,610	<b>4,743</b>	4,531
其他收入淨額			<b>70</b>	159
行政費用			<b>(326)</b>	(346)
未計入投資物業之公平值變動的 營業溢利			<b>4,487</b>	4,344
投資物業之公平值淨增加/(減少)			<b>870</b>	(314)
— 於香港之物業租賃			<b>1,127</b>	97
— 於內地之物業租賃			<b>(257)</b>	(411)
利息支出淨額			<b>(349)</b>	(108)
— 利息收入			<b>321</b>	479
— 財務費用			<b>(670)</b>	(587)
應佔合營企業溢利			<b>77</b>	107
除稅前溢利			<b>5,085</b>	4,029

### 3. 收入及分部資料(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
<b>分部</b>		
物業租賃		
— 內地	94,262	89,851
— 香港	62,612	60,999
	<b>156,874</b>	150,850
物業銷售		
— 香港	2,100	4,971
分部總額	<b>158,974</b>	155,821
其他物業、廠房及設備	1,177	1,122
合營企業權益	3,529	3,539
其他資產	1,446	1,341
遞延稅項資產	2	22
現金及銀行存款	22,693	24,524
總資產	<b>187,821</b>	186,369

### 4. 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)
	<b>70</b>	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。

## 5. 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	321	479
銀行貸款及其他借貸利息支出	607	670
其他借貸成本	87	45
借貸成本總額	694	715
減：借貸成本資本化	(24)	(128)
財務費用	670	587
利息支出淨額	(349)	(108)

## 6. 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)	719	699
折舊	26	29

## 7. 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	475	418
內地所得稅	371	343
	846	761
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	(64)	(104)
其他源自及撥回暫時性差額	1	51
	(63)	(53)
稅項支出總額	783	708

- (b) 期內,在其他全面收入下所示的項目均無稅務影響。

## 8. 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9仙(2016年:港幣1角9仙)	258	258

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6角1仙 (2015年度:港幣6角1仙)	831	827

## 9. 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)	<b>2,396</b>	1,790
	股份數目	
	2017年 百萬股	2016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)	<b>1,362</b>	1,356

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(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	<b>2,396</b>	1,790
投資物業之公平值變動之影響	<b>(870)</b>	314
相關遞延稅項之影響	<b>(64)</b>	(104)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	<b>(11)</b>	(34)
	<b>(945)</b>	176
非控股權益	<b>360</b>	(102)
	<b>(585)</b>	74
股東應佔基本純利	<b>1,811</b>	1,864

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2017年	2016年
基本	<b>港幣 1.33 元</b>	港幣 1.37 元
攤薄	<b>港幣 1.33 元</b>	港幣 1.37 元

## 10. 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25.20億元(2016年：港幣8.91億元)。

### (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。

## 11. 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：

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元
港幣等值：		
港幣	14,031	2,950
人民幣	8,651	21,563
美元	11	11
	<b>22,693</b>	<b>24,524</b>

本集團持有人民幣銀行存款以應付其於內地的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：

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元
銀行貸款及其他借貸	27,247	31,119
減：現金及存款	(22,693)	(24,524)
淨債項	<b>4,554</b>	<b>6,595</b>

## 12. 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 6月30日 港幣百萬元	2016年 12月31日 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	11	22
逾期3個月以上	3	13
	<b>264</b>	<b>2,656</b>

附註：未逾期或逾期少於一個月的應收賬款主要為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。

根據「預期信用損失」模型，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樓價乃按買賣協議的條款釐定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。除本集團所發展之物業銷售外，本集團並無就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2.88億元於內地購買土地的押金(2016年12月31日：港幣2.79億元)。

## 13. 銀行貸款及其他借貸

於結算日，本集團擁有港幣143.39億元(2016年12月31日：港幣130.52億元)未動用的銀行承諾信貸。

此外，恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)之一間全資擁有的附屬公司設有一個面值30億美元(2016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126.89億元(2016年12月31日：港幣126.29億元)之票據，票據的票面年利率為2.95%至4.75%(2016年12月31日：2.95%至4.75%)。

## 14. 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 6月30日 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元
3個月內到期	1,470	1,690
3個月後到期	2,443	1,855
	<b>3,913</b>	3,545

## 15. 股本

本公司普通股之變動如下：

	2017年6月30日		2016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	1,362	4,065	1,355	3,893
根據股份期權計劃發行之股份	-	-	7	172
於6月30日／12月31日	<b>1,362</b>	<b>4,065</b>	1,362	4,065

## 16. 股份期權計劃

### 恒隆地產有限公司

本公司附屬公司恒隆地產於2002年11月22日所採納之股份期權計劃(「2002年股份期權計劃」)已於2012年4月18日採納新股份期權計劃(「2012年股份期權計劃」)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恒隆地產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恒隆地產股份。

期內恒隆地產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2017年6月30日 尚未被行使	股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於2017年1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
2007年1月11日至 2007年3月19日	890,000	-	(890,000)	-	2008年1月11日至 2017年3月18日	18.88 - 22.55
2007年8月21日至 2008年12月31日	30,522,000	-	-	<b>30,522,000</b>	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	-	-	<b>13,380,000</b>	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	31,350,000	-	(140,000)	<b>31,210,000</b>	2012年7月29日至 2021年6月12日	30.79 - 36.90
總計	<b>76,142,000</b>	-	<b>(1,030,000)</b>	<b>75,112,000</b>		

上述所有股份期權可於授出日期起計一或兩至五年後歸屬，並可於授出日期10周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。期內，並無恒隆地產股份期權被註銷。

期內，140,000(2016：400,000)股股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收及890,000(2016：無)股股份期權因行使期限屆滿而失效。

## 16. 股份期權計劃(續)

### (b) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2017年6月30日 尚未被行使	股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於2017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	29,770,000	-	(488,000)	<b>29,282,000</b>	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	27,934,000	-	(746,000)	<b>27,188,000</b>	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
總計	57,704,000	-	(1,234,000)	<b>56,470,000</b>		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期10周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。期內，並無恒隆地產股份期權被授出或註銷。

期內，1,234,000(2016：2,386,000)股股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收。

## 17. 儲備

	其他儲備						總額	保留溢利	總儲備
	匯兌儲備	對沖儲備	投資重估儲備	僱員股份補償儲備	普通儲備金	其他資本儲備			
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2016年12月31日 (先前呈列)	(1,641)	-	-	442	275	2,859	1,935	69,658	71,593
於2017年1月1日採納 香港財務報告準則 第9號之影響(見附註2)	-	-	67	-	-	-	67	-	67
於2017年1月1日(經重列)	(1,641)	-	67	442	275	2,859	2,002	69,658	71,660
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,396	2,396
換算境外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	1,319	-	-	-	-	-	1,319	-	1,319
現金流量對沖： 對沖儲備變動淨額	-	(131)	-	-	-	-	(131)	-	(131)
權益投資之公平值 變動淨額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
本期全面收入總額	1,319	(131)	1	-	-	-	1,189	2,396	3,585
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(831)	(831)
僱員股權費用	-	-	-	10	-	-	10	8	18
於2017年6月30日	(322)	(131)	68	452	275	2,859	3,201	71,231	74,432
於2016年1月1日	1,529	-	-	433	275	2,328	4,565	67,012	71,577
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,790	1,790
換算境外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	(943)	-	-	-	-	-	(943)	-	(943)
本期全面收入總額	(943)	-	-	-	-	-	(943)	1,790	847
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(827)	(827)
發行股份	-	-	-	(19)	-	-	(19)	-	(19)
僱員股權費用	-	-	-	24	-	-	24	9	33
因本集團在一間附屬公司 之股權增加而產生 非控股權益變動	-	-	-	-	-	500	500	-	500
於2016年6月30日	586	-	-	438	275	2,828	4,127	67,984	72,111

## 18. 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

#### (i) 金融衍生工具 — 貨幣掉期合約

於2017年6月30日，貨幣掉期合約在第二級的公平值為港幣9,900萬元（記錄於「應付賬款及其他應付款」之下）（2016年12月31日：港幣1.02億元，記錄於「應收賬款及其他應收款」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。

#### (ii) 權益工具之投資

於2017年6月30日，非公開買賣的權益投資在第三級的公平值為港幣1.07億元，按照投資的資產淨值而釐定。

#### (iii) 三個公平值層級之間的工具轉移

截至2017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（2016年：無）。按本集團之政策，當公平值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

### (b) 按公平值以外列賬的金融資產和負債

於2016年12月31日及2017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。

## 19. 承擔

於結算日尚未於中期財務報告計提之資本承擔如下：

	<b>2017年 6月30日 港幣百萬元</b>	2016年 12月31日 港幣百萬元
已簽約	<b>11,296</b>	6,349
已授權但尚未簽約	<b>24,441</b>	30,781
	<b>35,737</b>	37,130

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。

## 20. 審閱及核准中期財務報告

本中期財務報告為未經審核，但已經由審核委員會審閱。董事局於2017年7月27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	2017年1月1日至2017年6月30日
中期業績公布	2017年7月27日
截止辦理股份過戶	2017年9月12日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記	2017年9月13日至14日(首尾兩天包括在內)
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

## 股份上市

於2017年6月30日，1,361,618,242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：00010

路透社：0010.HK

彭博：10HK

證券識別統一號碼／美國預託證券票據代號：41043E102/HNLGY

## 股份資料

於2017年6月30日之股價：港幣32.30元

於2017年6月30日之市值：港幣439.8億元

## 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