

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。



**恒隆集團有限公司**  
**HANG LUNG GROUP LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00010)

**2016 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	29
詞彙	31

## 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	<b>6,610</b>	4,893	35%
物業租賃	<b>4,206</b>	4,148	1%
物業銷售	<b>2,404</b>	745	223%
營業溢利	<b>4,531</b>	3,725	22%
物業租賃	<b>3,142</b>	3,163	-1%
物業銷售	<b>1,389</b>	562	147%
股東應佔純利	<b>1,790</b>	1,779	1%
每股盈利 (港元)	<b>\$1.32</b>	\$1.31	1%
每股中期股息 (港元)	<b>\$0.19</b>	\$0.19	-

### 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	<b>1,864</b>	1,509	24%
每股基本盈利 (港元)	<b>\$1.37</b>	\$1.11	23%

### 財務狀況

	2016年	2015年	變幅
	6月30日	12月31日	
股東權益	<b>76,100</b>	75,470	1%
資產淨值	<b>139,395</b>	140,302	-1%
淨債項	<b>6,961</b>	5,848	19%
財務比率			
淨債項股權比率	<b>5.0%</b>	4.2%	0.8個百分點
債項股權比率	<b>25.8%</b>	26.6%	-0.8個百分點
每股股東權益 (港元)	<b>\$56.0</b>	\$55.7	1%
每股資產淨值 (港元)	<b>\$102.6</b>	\$103.5	-1%

## 業務回顧

### 綜合業績

2016年上半年，集團的總收入增長35%至港幣66.10億元，主要由物業銷售增長帶動。受惠於售出較多的住宅單位，2016年首6個月的物業銷售收入增長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42.06億元，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%。總營業溢利相應增長22%至港幣45.31億元。

股東應佔基本純利增長24%至港幣18.64億元。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1%至港幣17.90億元。每股盈利亦相應增長至港幣1.32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	2015年	變幅	2016年	2015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>4,206</b>	4,148	1%	<b>3,142</b>	3,163	-1%
內地	<b>2,259</b>	2,332	-3%	<b>1,478</b>	1,607	-8%
香港	<b>1,947</b>	1,816	7%	<b>1,664</b>	1,556	7%
物業銷售	<b>2,404</b>	745	223%	<b>1,389</b>	562	147%
總計	<b>6,610</b>	4,893	35%	<b>4,531</b>	3,725	22%

### 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 9 仙（2015 年度：港幣 1 角 9 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 年上半年，我們整體物業租賃組合的租金收入溫和增長 1% 至港幣 42.06 億元。內地租賃物業的租金收入減少 3% 至港幣 22.59 億元，倘撇除人民幣期內同比貶值 6% 的影響，則內地的租金收入增長 3%。受惠於資產優化工程持續帶來的裨益，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。物業租賃的整體營業溢利下降 1% 至港幣 31.42 億元。

### 內地

2016 年上半年，內地的經濟環境仍然充滿挑戰。高端商品的銷售額持續不景氣。

為應對此等挑戰，集團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。

於 2016 年 5 月 1 日，增值稅制度全面取替營業稅，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 3% 至港幣 22.59 億元，營業溢利下降 8% 至港幣 14.78 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 3%，而營業溢利則下降 2%。內地物業組合佔集團整體物業租賃的租金收入及營業溢利的比率分別為 54% 及 47%。

**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	以人民幣計值	商場	辦公樓
恒隆廣場·上海	<b>778</b>	847	-8%	-2%	83%	96%
港匯恒隆廣場·上海	<b>797</b>	821	-3%	3%	96%	95%
皇城恒隆廣場·瀋陽	<b>83</b>	84	-1%	5%	89%	不適用
市府恒隆廣場·瀋陽	<b>142</b>	136	4%	11%	84%	49%
恒隆廣場·濟南	<b>160</b>	168	-5%	1%	84%	不適用
恒隆廣場·無錫	<b>142</b>	155	-8%	-2%	76%	58%
恒隆廣場·天津	<b>114</b>	121	-6%	-	82%	不適用
恒隆廣場·大連*	<b>43</b>	不適用	不適用	不適用	62%	不適用
<b>總計</b>	<b>2,259</b>	2,332	-3%	3%		

\*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的租金收入減少 7% 至港幣 15.59 億元，佔內地物業總租金收入的 69%。這些購物商場位於內地六個城市，其中上海及瀋陽各兩座，濟南、無錫、天津及大連各一座。

我們在上海的兩座旗艦購物商場的租金收入減少 8% 至港幣 9.71 億元，主要由於資產優化工程帶來的短暫影響。其中，恒隆廣場的租金收入減少 13% 至港幣 3.95 億元；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%。

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並未有續約。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。

上海以外的六座購物商場的租金收入為港幣 5.88 億元。由於這些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，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。

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%。這兩座商場擁有較多高端租戶，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。這兩座購物商場的總租金收入減少 25%。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 月底租出率下降 6 個基點至 82%。

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。

2016 年上半年，我們八座購物商場的零售額表現各異。瀋陽的皇城恒隆廣場及天津的恒隆廣場的零售額均錄得 6% 的增長，無錫的恒隆廣場亦錄得溫和增長。上海的恒隆廣場及港匯恒隆廣場購物商場因優化工程的影響，零售額分別減少 2% 及 6%。濟南的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場的零售額則分別下降 7% 及 5%。上述數字不包括無錫的恒隆廣場的汽車銷售額及 Apple Store 零售店的零售額。

- 辦公樓

內地的辦公樓組合的租金收入錄得 6% 增長至港幣 6.20 億元，主要受惠於無錫及瀋陽的新辦公樓的租金收入增長。

上海的恒隆廣場兩座辦公樓的租金收入按人民幣計值上升 3%。租出率持平於 96%。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。上海的港匯恒隆廣場辦公樓的租金收入按人民幣計值保持平穩，於本結算日的租出率為 95%。

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的總租金收入增長 146% 至港幣 9,600 萬元。無錫和瀋陽的辦公樓分別於 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。於 2016 年 6 月 30 日，無錫的辦公樓的租出率為 58%，瀋陽的辦公樓的租出率則為 49%。

- 住宅及服務式寓所

受惠於推行不同的價格策略帶動租出率上升，上海的港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所的租金收入上升 27% 至港幣 8,000 萬元。

## 香港

多項資產優化工程持續於本期帶來裨益。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 19.47 億元及港幣 16.64 億元。整體租賃邊際利潤率為 85%。

**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	<b>1,089</b>	967	13%	99%
辦公樓及工業 / 辦公樓	<b>646</b>	619	4%	93%
住宅及服務式寓所	<b>142</b>	157	-10%	67%
停車場	<b>70</b>	73	-4%	不適用
<b>總計</b>	<b>1,947</b>	1,816	7%	

- **商舖**

2016 年上半年，香港的經濟環境持續疲弱。然而，我們的商舖組合在多項資產優化成果的帶動下，錄得 13% 的租金收入增長至港幣 10.89 億元。於本結算日，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，為旺角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百分之 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%。

其他的資產優化工程現正按規劃進行。山頂廣場的優化工程預期將於 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

香港辦公樓組合的租金收入錄得 4% 的穩定增長至港幣 6.46 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 2 個基點至 93%，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，該工業大廈由集團及其附屬公司恒隆地產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

由於企業客戶更關注成本及收緊住宿的預算，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。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。

## 物業銷售

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 年同期，則售出 9 個君臨天下住宅單位及 17 個碧海藍天住宅單位。物業銷售收入因而躍升 223% 至港幣 24.04 億元。整體邊際利潤率為 58%。

於2016年6月30日，已落成可供銷售的住宅物業包括藍塘道23-39的18間半獨立式大宅、446個浪澄灣單位以及2個君臨天下複式單位。這些物業的賬面總值為港幣31.66億元，將於市況合適時推售。

## 物業重估

於本結算日，香港和內地物業組合的估值分別為港幣599.10億元及港幣758.88億元。整體而言，投資物業組合的總值為港幣1,357.98億元。物業價值由獨立估值師第一太平戴維斯負責估值。

香港的投資物業錄得重估收益港幣9,700萬元，主要受惠於中環辦公樓的租金調升。內地的投資物業組合則錄得重估減值港幣4.11億元，主要由於瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場這兩座購物商場的估值下降所致。2016年上半年，集團錄得整體重估減值港幣3.14億元，2015年同期則錄得重估收益港幣4.45億元。

## 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，集團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，集團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，包括一座世界級的購物商場、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世界級商業物業項目，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

集團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*

集團的流動資金管理目的旨在保持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，集團的現金及銀行存款結餘為港幣290.06億元。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	<b>26,595</b>	91.7%	30,164	95.8%
港幣	<b>2,400</b>	8.3%	1,306	4.2%
美元	<b>11</b>	-	12	-
現金及銀行存款結餘總額	<b>29,006</b>	100%	31,482	100%

除了擁有強勁的經營業務現金流外，集團於本結算日亦擁有備用銀行承諾信貸總額約港幣131.10億元，以及可在中期票據計劃下發行港幣105.29億元債券的財務資源。憑藉多元化的融資渠道，集團可以隨時把握拓展機遇，以作長遠發展。

- 債務管理

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／浮息債項組合及償還期妥善管理。

於2016年6月30日，集團的債項總額為港幣359.67億元。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	<b>12,671</b>	35.2%	13,695	36.7%
人民幣浮息銀行貸款	<b>10,674</b>	29.7%	11,031	29.5%
固定利率債券	<b>12,622</b>	35.1%	12,604	33.8%
以美元計值	<b>7,758</b>	21.6%	7,751	20.8%
以港幣計值	<b>4,864</b>	13.5%	4,853	13.0%
債項總額	<b>35,967</b>	100%	37,330	100%

於2016年6月30日的整體債項組合的加權平均償還期為3.7年（2015年12月31日：3.6年）。債項組合的償還期合適地分布以減低任何年份的還款風險。

於結算日，債項總額的償還期如下：

	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	<b>4,107</b>	<i>11.4%</i>	6,640	<i>17.8%</i>
1 年後但 2 年內	<b>2,610</b>	<i>7.3%</i>	2,062	<i>5.5%</i>
2 年後但 5 年內	<b>19,835</b>	<i>55.1%</i>	14,567	<i>39.0%</i>
5 年後	<b>9,415</b>	<i>26.2%</i>	14,061	<i>37.7%</i>
債項總額	<b>35,967</b>	<i>100%</i>	37,330	<i>100%</i>

2016年上半年，整體平均借貸成本為3.9%（2015年：4.0%），包括浮息銀行貸款的平均借貸成本為3.5%（2015年：3.8%），及固定利率債券的平均借貸成本為4.6%（2015年：4.6%）。截至6月30日止6個月，總利息支出為港幣7.15億元（2015年：港幣8.24億元）。較去年同期減少主要是由兩個因素所致：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利率致內地平均借貸成本下降。2016年首6個月，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5.87億元（2015年：港幣5.88億元）。

2016年上半年，利息收入為港幣4.79億元（2015年：港幣6.28億元）。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，計入損益表的淨利息支出（即財務費用高於利息收入的金額）為港幣1.08億元（2015年：淨利息收入港幣4,000萬元）。

- 外匯管理

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，集團亦因兩次發行各5億美元債券而面對美元匯率風險。

如情況合適，集團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。集團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，集團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

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 630 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 15.43 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 17.74 億元（2015 年：港幣 600 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。集團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安排作出必要的調整。

## (乙) 美元外匯風險

於結算日，集團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，集團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，集團的淨債項為港幣69.61億元(2015年12月31日：港幣58.48億元)。淨債項股權比率為5.0%(2015年12月31日：4.2%)，債項股權比率為25.8%(2015年12月31日：26.6%)。

2016年首6個月的償債能力(即利息保障倍數)為18倍(2015年：17倍)。

- 資產抵押

於2016年6月30日，集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

集團於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，預期對我們的業務沒有重大的即時影響，但長期的影響實屬未知之數。為應對極具挑戰的市況和英國脫歐帶來的不確定性，我們會密切留意事態的發展。在經濟下滑的期間，我們將繼續提升物業的設施和服務標準，豐富我們旗下商場的購物體驗。我們視這些策略為對我們品牌的長遠投資。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，多項在香港和上海的資產優化計劃和內地的發展中項目，將按計劃推進。預計此等優化工程完成後，配合零售市道逐步復蘇的周期，可壯大我們長遠增長的實力。

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。

## 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 港幣百萬元	2015 年 港幣百萬元
收入	2(a)	6,610	4,893
直接成本及營業費用		(2,079)	(1,168)
毛利		4,531	3,725
其他收入淨額	3	159	68
行政費用		(346)	(367)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		4,344	3,426
投資物業之公平值淨(減少)/增加		(314)	445
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		4,030	3,871
利息收入		479	628
財務費用		(587)	(588)
利息(支出)/收入淨額	4	(108)	40
應佔合營企業溢利		107	135
除稅前溢利	2(a)及 5	4,029	4,046
稅項	6(a)	(708)	(716)
<b>本期溢利</b>		<b>3,321</b>	<b>3,330</b>
應佔本期溢利：			
股東		1,790	1,779
非控股權益		1,531	1,551
		3,321	3,330
每股盈利	8(a)		
基本		港元 1.32	港元 1.31
攤薄		港元 1.32	港元 1.31

## 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）

	<i>附註</i>	<b>2016 年</b> 港幣百萬元	2015 年 港幣百萬元
本期溢利		<b>3,321</b>	3,330
其他全面收入	<i>6(b)</i>		
其後可重新分類至損益之項目：			
投資估值儲備變動淨額		-	(38)
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異		<b>(1,774)</b>	(6)
本期其他全面收入		<b>(1,774)</b>	(44)
本期全面收入總額		<b>1,547</b>	3,286
應佔全面收入總額：			
股東		<b>847</b>	1,748
非控股權益		<b>700</b>	1,538
		<b>1,547</b>	3,286

## 綜合財務狀況表

### 於 2016 年 6 月 30 日

		(未經審核) 2016 年 6 月 30 日 港幣百萬元	(經審核) 2015 年 12 月 31 日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	135,798	137,338
發展中投資物業	9	16,961	16,709
其他物業，廠房及設備		334	338
合營企業權益		3,535	3,455
其他資產		1,342	1,343
遞延稅項資產		21	19
		<u>157,991</u>	<u>159,202</u>
<b>流動資產</b>			
現金及銀行存款		29,006	31,482
應收賬款及其他應收款	10	2,245	1,170
待售物業		3,166	3,852
		<u>34,417</u>	<u>36,504</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸		4,107	6,640
應付賬款及其他應付款	11	6,394	7,353
應付稅項		742	577
		<u>11,243</u>	<u>14,570</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>23,174</u>	<u>21,934</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>181,165</u>	<u>181,136</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸		31,860	30,690
遞延稅項負債		9,910	10,144
		<u>41,770</u>	<u>40,834</u>
<b>資產淨值</b>		<u>139,395</u>	<u>140,302</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,989	3,893
儲備		72,111	71,577
股東權益		<u>76,100</u>	<u>75,470</u>
非控股權益		63,295	64,832
<b>總權益</b>		<u>139,395</u>	<u>140,302</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

公布中載有截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月之中期業績並不構成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。

本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至 2015 年 12 月 31 日止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。

公布中載有有關截至 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。

## 1. 編製基準（續）

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

## 2. 收入與分部資料

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

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於香港及內地的商舖、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. 收入與分部資料（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
<b>分部</b>				
物業租賃				
- 內地（附註）	<b>2,259</b>	2,332	<b>1,478</b>	1,607
- 香港	<b>1,947</b>	1,816	<b>1,664</b>	1,556
	<b>4,206</b>	4,148	<b>3,142</b>	3,163
物業銷售				
- 香港	<b>2,404</b>	745	<b>1,389</b>	562
分部總額	<b>6,610</b>	4,893	<b>4,531</b>	3,725
其他收入淨額			<b>159</b>	68
行政費用			<b>(346)</b>	(367)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			<b>4,344</b>	3,426
投資物業之公平值淨（減少）／增加			<b>(314)</b>	445
- 於香港之租賃物業			<b>97</b>	352
- 於內地之租賃物業			<b>(411)</b>	93
利息（支出）／收入淨額			<b>(108)</b>	40
- 利息收入			<b>479</b>	628
- 財務費用			<b>(587)</b>	(588)
應佔合營企業溢利			<b>107</b>	135
除稅前溢利			<b>4,029</b>	4,046

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. 收入與分部資料（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
<b>分部</b>		
物業租賃		
- 內地	93,778	95,189
- 香港	60,522	60,344
	<u>154,300</u>	<u>155,533</u>
物業銷售		
- 香港	4,204	3,874
分部總額	<u>158,504</u>	<u>159,407</u>
合營企業權益	3,535	3,455
其他資產	1,342	1,343
遞延稅項資產	21	19
現金及銀行存款	29,006	31,482
總資產	<u><u>192,408</u></u>	<u><u>195,706</u></u>

**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
出售上市投資項目收益	-	62
非上市投資項目之股息收入	-	1
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)	3
其他收入淨額	<u><u>159</u></u>	<u><u>68</u></u>

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**

	<b>2016 年</b> 港幣百萬元	2015 年 港幣百萬元
銀行存款利息收入	<u>479</u>	<u>628</u>
借貸利息	670	757
其他借貸成本	<u>45</u>	<u>67</u>
借貸成本總額	<u>715</u>	<u>824</u>
減：借貸成本資本化	<u>(128)</u>	<u>(236)</u>
財務費用	<u>587</u>	<u>588</u>
利息（支出）／收入淨額	<u><u>(108)</u></u>	<u><u>40</u></u>

**5. 除稅前溢利**

	<b>2016 年</b> 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）	699	658
折舊	<u>29</u>	<u>28</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% (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。

	2016 年 港幣百萬元	2015 年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	418	269
內地所得稅	343	365
	<u>761</u>	<u>634</u>
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	51	58
	<u>(53)</u>	<u>82</u>
稅項支出總額	<u>708</u>	<u>716</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>2016 年</b>	<b>2015 年</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
於結算日後擬派發股息：		
每股港幣 1 角 9 仙（2015 年：港幣 1 角 9 仙）	<b>258</b>	257
	<u>          </u>	<u>          </u>

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>2016 年</b>	<b>2015 年</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
2015 年度末期股息每股港幣 6 角 1 仙		
（2014 年度：港幣 6 角 2 仙）	<b>827</b>	840
	<u>          </u>	<u>          </u>

**8. 每股盈利**

## (a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	<b>2016 年</b>	<b>2015 年</b>
	港幣百萬元	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>1,790</b>	1,779
	<u>          </u>	<u>          </u>

**8. 每股盈利（續）**

(a) （續）

	股份數目	
	2016 年 百萬股	2015 年 百萬股
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	<b>1,356</b>	1,355
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	-	3
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>1,356</b>	1,358

(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	<b>1,790</b>	1,779
投資物業之公平值變動之影響	<b>314</b>	(445)
相關遞延稅項之影響	<b>(104)</b>	24
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	<b>(34)</b>	(49)
	<b>176</b>	(470)
非控股權益	<b>(102)</b>	200
	<b>74</b>	(270)
股東應佔基本純利	<b>1,864</b>	1,509

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 <b>1.37</b>	港元 1.11
攤薄	港元 <b>1.37</b>	港元 1.11

## 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 8.91 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. 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>2016 年</b>	<b>2015 年</b>
	<b>6 月 30 日</b>	<b>12 月 31 日</b>
	<b>港幣百萬元</b>	<b>港幣百萬元</b>
現期及一個月內 (附註)	<b>1,082</b>	42
一至三個月	<b>17</b>	8
三個月以上	<b>16</b>	4
應收賬款總額	<b><u>1,115</u></b>	<b><u>54</u></b>

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。

## 10. 應收賬款及其他應收款（續）

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

## 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>2016 年</b>	<b>2015 年</b>
	<b>6 月 30 日</b>	<b>12 月 31 日</b>
	<b>港幣百萬元</b>	<b>港幣百萬元</b>
一個月內到期	<b>2,220</b>	2,150
三個月後到期	<b>797</b>	583
應付賬款總額	<b><u>3,017</u></b>	<u>2,733</u>

## 其他資料

### 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 6.99 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。

### 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。

### 遵守企業管治守則

截至2016年6月30日止6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。

### 中期業績之審閱

截至2016年6月30日止6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)

2016年9月14日至15日

截止辦理股份過戶

2016年9月13日下午4時30分

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

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，2016 年 7 月 28 日

於本公布日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、陳南祿先生及何孝昌先生

非執行董事：陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、徐立之教授、廖長江先生及廖柏偉教授

## 詞彙

### 財務術語

財務費用：	借貸利息及其他借貸成本總額扣除資本化的借貸成本
債項總額：	銀行貸款及其他借貸總額扣除尚未攤銷之其他借貸成本
淨債項：	債項總額扣除現金及銀行存款
股東應佔純利：	本期溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分
股東應佔基本純利：	股東應佔純利扣除投資物業公平值之淨變動（包括扣減相關遞延稅項及非控股權益所佔部分）

### 財務比率

每股 基本盈利	=	$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$	債項 股權比率	=	$\frac{\text{債項總額}}{\text{總權益}}$
每股 資產淨值	=	$\frac{\text{資產淨值}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$	淨債項 股權比率	=	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息 保障倍數	=	$\frac{\text{未計入投資物業之公平值變動的營業溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$			