

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)

2017 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	30
詞彙	32

財務摘要

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

業績

	截至6月30日止六個月		變幅
	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日止六個月		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日止六個月的收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2017年	2016年	變幅	2017年	2016年	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	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基點至 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。我們對持續改進和优化的不懈努力追求，預期將於未來得到更豐厚的回報。

截至6月30日止六個月的內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	租金收入 (人民幣百萬元)			租出率 (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%
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
總計	1,903	1,899	-		
總計等值港幣 (百萬元)	2,153	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 個基點至 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基點至 88%。濟南的恒隆廣場收入下跌 1%，而租出率則增加八個基點至 92%。天津的恒隆廣場的租金收入下降 6%，但租出率增加五個基點至 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，租出率下跌七個基點至 77%，以致其租金收入減少 28%。隨著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，其租出率下降五個基點至 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基點至 86%。

截至6月30日止六個月的香港物業租賃組合

	租金收入 (港幣百萬元)			租出率 (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%
總計	1,965	1,947	1%	

● 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基點至 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。

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	資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
收入	2(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	3	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	4	(349)	(108)	(308)	(91)
應佔合營企業溢利		77	107	68	90
除稅前溢利	2(a) & 5	5,085	4,029	4,485	3,391
稅項	6(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	8(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

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年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	資料僅供參考	
				2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
本期溢利		4,302	3,321	3,792	2,796
其他全面收入	6(b)				
已經或其後可被重新分類至損益之項目：					
換算境外附屬公司賬項／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	-
		<u>2,222</u>	<u>(1,774)</u>	<u>(1,871)</u>	<u>469</u>
本期全面收入總額		<u>6,524</u>	<u>1,547</u>	<u>1,921</u>	<u>3,265</u>
應佔本期全面收入總額：					
股東		3,585	847	1,058	1,776
非控股權益		2,939	700	863	1,489
		<u>6,524</u>	<u>1,547</u>	<u>1,921</u>	<u>3,265</u>

綜合財務狀況表
於 2017 年 6 月 30 日

		(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2017年 6月30日 附註 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
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	136,853	133,005	118,915	119,212
發展中投資物業	9	18,418	16,160	15,985	14,455
其他物業、廠房及設備		1,484	1,446	1,288	1,294
		156,755	150,611	136,188	134,961
合營企業權益		3,529	3,539	3,071	3,180
其他資產		1,446	1,341	1,258	1,205
遞延稅項資產		2	22	2	20
		161,732	155,513	140,519	139,366
流動資產					
現金及銀行存款		22,693	24,524	19,736	22,010
應收賬款及其他應收款	10	1,530	3,958	1,329	3,552
待售物業		1,866	2,374	1,624	2,133
		26,089	30,856	22,689	27,695
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		2,152	568	1,869	508
應付賬款及其他應付款	11	7,090	6,761	6,159	6,058
應付稅項		1,182	982	1,028	881
		10,424	8,311	9,056	7,447
流動資產淨值		15,665	22,545	13,633	20,248
資產總值減流動負債		177,397	178,058	154,152	159,614
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		25,095	30,551	21,815	27,416
遞延稅項負債		9,683	9,494	8,405	8,494
		34,778	40,045	30,220	35,910
資產淨值		142,619	138,013	123,932	123,704
資本及儲備					
股本		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
總權益		142,619	138,013	123,932	123,704

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月之中期業績並不構成恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）於本期的中期報告，惟此中期業績源自該中期報告。

本中期財務報告（未經審核）已按照由香港會計師公會所頒布之香港會計準則 (HKAS) 34「中期財務報告」編製而成並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，資產、負債和收支的列賬金額，實際結果可能有別於估計。

本會計期間，香港會計師公會頒佈多項經修訂之《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。

除以下所述之變動，本中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至 2016 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表所採用的保持一致。

提前採納 HKFRS 9「金融工具」之影響

本集團過往根據 HKAS 39「金融工具：確認及計量」將所持有的港幣 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，現部分指定為按公平值計入其他全面收入。於 2017 年 1 月 1 日，該等權益投資的公平值估計為港幣 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。

1. 編製基準 (續)

對沖會計之首次應用

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。

此綜合財務報表乃以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報有關財務資料。此附加資料乃按照 2016 年的相同基準編製。

公布中載有有關截至 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、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。

2. 收入與分部資料（續）

(a) 分部收入及業績

	收入		除稅前溢利	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
分部				
物業租賃				
- 內地	2,153	2,259	1,413	1,478
- 香港	1,965	1,947	1,688	1,664
	4,118	4,206	3,101	3,142
物業銷售				
- 香港	2,523	2,404	1,642	1,389
分部總額	6,641	6,610	4,743	4,531
其他收入淨額			70	159
行政費用			(326)	(346)
未計入投資物業之公平值變動的 營業溢利			4,487	4,344
投資物業之公平值淨增加／（減少）			870	(314)
- 於香港之租賃物業			1,127	97
- 於內地之租賃物業			(257)	(411)
利息支出淨額			(349)	(108)
- 利息收入			321	479
- 財務費用			(670)	(587)
應佔合營企業溢利			77	107
除稅前溢利			5,085	4,029

2. 收入與分部資料（續）

(b) 分部總資產

分部	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
物業租賃		
- 內地	94,262	89,851
- 香港	62,612	60,999
	156,874	150,850
物業銷售		
- 香港	2,100	4,971
分部總額	158,974	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	187,821	186,369

3. 其他收入淨額

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
出售投資物業收益	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)
	70	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。

4. 利息支出淨額

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
銀行存款利息收入	<u>321</u>	<u>479</u>
銀行貸款及其他借貸利息	607	670
其他借貸成本	<u>87</u>	<u>45</u>
借貸成本總額	694	715
減：借貸成本資本化	<u>(24)</u>	<u>(128)</u>
財務費用	<u>670</u>	<u>587</u>
利息支出淨額	<u>(349)</u>	<u>(108)</u>

5. 除稅前溢利

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	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	<u>26</u>	<u>29</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% (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
	<u>846</u>	<u>761</u>
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
	<u>(63)</u>	<u>(53)</u>
稅項支出總額	<u>783</u>	<u>708</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

	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）	<u>258</u>	<u>258</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

	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）	<u>831</u>	<u>827</u>

8. 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 （股東應佔純利）	<u>2,396</u>	<u>1,790</u>

8. 每股盈利（續）

(a) （續）

	股份數目	
	2017 年 百萬股	2016 年 百萬股
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份 加權平均數（附註）	1,362	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	2,396	1,790
投資物業之公平值變動之影響	(870)	314
相關遞延稅項之影響	(64)	(104)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(11)	(34)
	(945)	176
非控股權益	360	(102)
	(585)	74
股東應佔基本純利	1,811	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	港幣 1.33 元	港幣 1.37 元
攤薄	港幣 1.33 元	港幣 1.37 元

9. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

期內，投資物業及發展中投資物業之添置總計為港幣 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。

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：

	2017 年	2016 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	港幣百萬元	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
	264	2,656

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。

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款項乃按買賣協議的條款釐定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。除本集團所發展之物業銷售外，本集團並無就應收款項持有任何抵押品。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

10. 應收賬款及其他應收款（續）

(b) 本集團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）。

11. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款的應付賬款賬齡分析如下：

	2017 年	2016 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	港幣百萬元	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
	<u>3,913</u>	<u>3,545</u>

其他資料

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。

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。

遵守企業管治守則

截至 2017 年 6 月 30 日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

中期業績之審閱

截至 2017 年 6 月 30 日止六個月的中期業績已經由本公司的審核委員會及本公司的核數師畢馬威會計師事務所審閱。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）	2017 年 9 月 13 日至 14 日
截止辦理股份過戶	2017 年 9 月 12 日下午 4 時 30 分
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

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，2017 年 7 月 27 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、何孝昌先生及陳文博先生

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