



2016  
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 (董事總經理)  
陳樂宗 #  
葉錫安 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

# 非執行董事  
\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

葉錫安 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 CBE、太平紳士  
廖長江 銀紫荊星章、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.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

## 業績及股息

與去年同期相比，集團收入提升35%至港幣66.10億元。股東應佔純利上升1%至港幣17.90億元，每股盈利相應增加至港幣1.32元。

倘扣除物業重估虧損、相關遞延稅項與非控股權益，股東應佔基本純利增長24%至港幣18.64億元。每股基本盈利相應增加至港幣1.37元。

董事局宣布派發中期股息每股港幣1角9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

中國經濟寒冬仍然持續，本人不見任何回暖跡象。這亦非全是壞事。季節更迭乃自然界的必然定律；同樣地，無論一個經濟體有多自由或多封閉，都會存在經濟周期，每家企業皆不能倖免。

經濟活動由人推進，每當人遇到高低跌宕，大抵都意志薄弱、反應過敏。因此，經濟周期是無可避免的。但對於頭腦冷靜的商人來說，這卻是賺錢良機。這種現象在高單位價格和長生產周期的行業中尤其明顯——地產業便是典型例子。

恒隆在過去20多年來一直抓緊此等機遇，為股東爭取利益，表現出眾，廣受認同。我們無論購置地塊、出售已建成的住宅單位，以及進行融資等資本市場活動，均謹慎行事。換言之，我們穩握市場脈搏。

掌握經濟周期不僅能讓公司在短期內賺取最多收入；經濟處於疲態時亦給予管理層為公司注入活力的機會。當市場氣氛熾熱的時候，每個人都忙於賺錢。然而，這往往會為公司帶來長遠問題。舉例說，大規模和急速的業務增長可能會對公司架構造成負擔，人力資源可能無法趕上增長，企業文化或遭削弱，風險管理亦可能會變得鬆懈。因此，經濟寒冬來臨、市場活動降溫之時，正正是鞏固此等範疇的理想時機。

行業多於經濟衰退時期醞釀或出現亂子。市況向下時正是公司管理層審視業務的良機，並在必要時予以重整，做好準備以迎接下一個增長周期。這正是本人以往曾提出不應白白浪費熊市的原因，因為熊市是一個珍貴機遇，每家公司都應善加利用。

可惜，大部分商人不以為然。人人對牛市趨之若鶩，但懂得欣賞熊市的人卻少之又少。大多數人對市場環境或公司業務流於感情用事。在恒隆，我們一直致力以理性行事。本人堅信我們將會變得更加強盛。

我們過去6個月的業績表現證明寒冬猶在。這情況已經持續了三至四年，期間內地及香港的經濟繼續放緩。縱然租金收入增長微弱，本人認為集團表現與市場及業界相比仍算合理，其中我們的租戶零售額較大部分同業堅挺。

我們在香港物業組合推行資產優化計劃的決心，讓集團得以於香港保持合理的租金收入增長。購物商場租金收入錄得13%增長；辦公樓租金收入則增加4%。雖然住宅物業及服務式寓所租金收入較去年同期減少10%，整體租金收入仍然增長7%。

內地物業方面，整體租金收入以人民幣計算上升3%；惟與去年相比，人民幣兌港幣貶值6%。倘撇除新物業，租金收入輕微下調1%。零售物業的跌幅以人民幣計算為2%；倘撇除新物業，跌幅為4%。辦公樓業務的相應增幅為13%及6%，所有同類物業均見上升，而住宅物業及服務式寓所租金收入更躍升34%。

在此艱困的營商環境下，我們的表現尚算合理。我們的購物商場位處各城市的黃金地段，加上品牌認知度佳，凡此種種，相信有助抵消市場環境的負面影響。

兩座上海物業因資產優化計劃而導致營業空間減少，但由於管理層的努力，該等物業仍然錄得合理表現。瀋陽的皇城恒隆廣場表現頗佳，而濟南的恒隆廣場亦算不俗。反觀瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場表現仍然未如理想。集團旗下的兩座最新物業——天津的恒隆廣場及大連的恒隆廣場，其表現正在改善。

同比零售額方面，上海的恒隆廣場、瀋陽的皇城恒隆廣場、無錫的恒隆廣場和天津的恒隆廣場均錄得升幅，而上海的港匯恒隆廣場、濟南的恒隆廣場和瀋陽的市府恒隆廣場則下跌。除濟南的恒隆廣場及天津的恒隆廣場外，所有購物商場的客流量皆有增長。

6個月前，本人曾表示內地住宅市況尚算健康，但近來我們注意到個別地區的土地價格飆升，令市況響起警號。的確，這個情況只在個別城市發生，因此不可視作全國性現象。

或許有數個原因導致上述情況。首先，先前景氣時期地價被抑遏得最厲害的城市，如今飆升幅度最大。第二，主要由於內地的寬鬆貨幣政策，導致經濟體系中的流動資金過剩，加上投資工具不足，令情況加劇。

第三，許多發展商已經耗盡土地儲備。活躍於主要二線城市的發展商已於上半年將物業放售，因此需要補充土地儲備。一位大型發展商最近向本人透露，如果他現在不以高價買地，將無以為生，就好比做麵包卻沒有麵粉一樣。但另一方面，如果他以極高價購入「地王」，即以破紀錄價格成交，或許公司會在三至五年後因錄得虧損而倒閉。兩害取其輕，他會選擇後者，起碼屆時如果市況好轉，他便可安然渡過難關。

最後，各地出現多個由同鄉友好組成的投資集團。當中有些手握大量資金，卻沒有投資對象，有些則大額借貸。例如，最近一些極為活躍的投資集團乃來自福建省。這些投資者在不同時期購入不同類別的資產，但地產物業一直是他們的喜愛之一。西方的機構基金經理投資的是別人的資金，需要恒常為他們的投資決定負責，但這些內地投資者則不同，他們只需向自己負責；因此，他們作風更為大膽，行動更為迅速。另外，受羊群心理影響，這些「投資俱樂部」會遊走於不同城市，購買資產包括土地，加以發展。

難怪在部分地區，估計約有30%的住宅交易並非用作居住或出租用途，而是純粹用作投資或投機。大部分投資者甚至不會將住宅放租，尤其因為中國人傾向購買一手物業，加上出租住宅麻煩，亦可能導致他們最終更難出售物業，影響獲利。

對籌借大額資金的投機者來說，樓價下跌會為他們和相關人士帶來問題。雖然如此，中國整體住宅市場借貸比例很低，大部分用家以至投資者的按揭貸款額不高，因此市場仍然頗為穩健。

有見及此，本人時常強調縱然內地樓價高企，中國並沒有「樓市泡沫」。「泡沫」的定義是缺乏實際支撐，一觸即破的意思。但如果用家及投資者的借貸比例不高，就不會出現被銀行或其他借貸機構討債的危機。因此，這樣的市場比較像是「鐵球」，而非「泡沫」。這是中國的獨特現象。

我們的確計劃於幾個發展項目興建高級住宅大樓，例如瀋陽的市府恒隆廣場、昆明的恒隆廣場和武漢的恒隆廣場，亦可能包括無錫的恒隆廣場，但這並非我們關注住宅市場的唯一原因。對大部分人而言，購買住宅是他們人生中金額最大的交易，因此難免會對其社會行為，尤其消費模式等造成明顯的影響。

另外，住宅市場對整體經濟的影響亦舉足輕重。數年前住宅建築業旺盛時，經濟發展亦十分蓬勃。事實上，政府是透過鼓勵興建住宅來刺激經濟發展。現在住宅建築業放緩，整體經濟亦往下調。此乃環球現象，中國自然無法倖免。

相對來說，香港住宅市場則簡單得多，市況亦算健康。自2003年8月沙士爆發，樓價見底後，香港樓價幾乎持續上升，只是2007年至2008年全球金融危機那段期間除外。政府透過多項措施，使樓價由去年9月中旬的歷史性新高，回落約12%，此為8年來首個逾10%的跌幅。

人所共知，自1997年至1999年亞洲金融風暴以來，香港受土地供應不足困擾，但幾近壟斷土地供應的香港特區政府在該段時期竟然拒絕賣地，做法可謂極為愚蠢且不負責任。在2005年，即沙士爆發兩年後，土地供應理應跟隨人口增長一同上升；但同樣不負責任的是，政府並沒有預留土地儲備，因而當政府最終決定賣地時，根本無地可賣。

這情況直至現任行政長官梁振英先生於2012年上任後才出現轉機。現屆政府第一步即以行政手段控制住屋需求，儘管這並非上上之策，惟其他可行的選擇實在寥寥可數。猶記得雙倍印花稅、買家印花稅、額外印花稅、降低最高按揭成數和供款與入息比率上限等，均是現屆政府在不足兩年內先後推行的政策。

然而，鑑於市場存在真正用家，控制需求永遠無法令樓價持續下跌，長遠的解決辦法是增加土地供應。這正是現屆政府甫上任便採取的政策。政府首先搜尋本港可供出售的土地，並透過改變土地用途、填海、平整土地和連接配套設施，以提供更多土地。此舉雖然費時，但至少已切實進行。

三年後，市場終於相信政府多少有能力保持足夠的土地供應。加上香港經濟疲弱，本地樓價在去年9月終於見頂。只要現屆政府能連任，況且沒有理由相信不會連任，我們終可期望住宅市場在未來數年會變得更健康。

鑑於上述的主要政策轉變，我們在過去數年一直加快住宅銷售的步伐。在過去6個月內，我們亦採用同一策略。直至目前為止，我們的主要附屬公司恒隆地產一直取得非常可觀的邊際利潤，相信應是業界內銷售同類產品表現最佳的發展商之一。現時，我們只餘下446個浪澄灣單位、兩個君臨天下單位和18個藍塘道半獨立式大宅仍未出售。

## 展望

展望未來，我們的管理層將繼續採取過去6個月的審慎態度。我們尚未看到有甚麼能夠振興全球，包括中國的經濟。有見前景充斥著不明朗因素，要找出一、兩個足以在不久將來大幅改善經濟的因素並不容易。

如果以上所言屬實，我們下半年的表現恐怕將難有突破。我們會竭力阻止下滑，但未必能夠扭轉市場劣勢。觀乎團隊的能力，希望管理層的努力可帶來滿意的表現，本人對此有信心。

我們預計香港零售市場將持續疲軟，且無期望會有改善。由於我們已經大大受惠於近期的資產優化計劃，未來我們只可依靠內部增長，以對抗市場逆勢。這個目標定能達到，問題只是與去年相比增長幅度有多大。我們下半年的目標是維持上半年的業績。

由於上海兩座購物商場進行大型優化工程，其業績難免受到影響。我們的同比目標是維持上半年的業績，但要達成這個目標將會挑戰重重。另一方面，辦公樓的表現應可接受。

上海物業以外，我們相信瀋陽的皇城恒隆廣場的業績將進一步上揚，並期望濟南的恒隆廣場可維持上半年的表現。另外，瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的跌勢有可能會暫緩，甚至止跌回升。天津的恒隆廣場的表現仍需努力改善，而大連的恒隆廣場在租戶進駐後，相信表現將會較佳。

長遠而言，我們對未來業務發展頗為樂觀。過去30年，內地的中國人由物資短缺變為物質充裕。這個情況在城市尤其明顯。但由於他們新擁有的住宅、汽車、服飾、電器，以至日常用品如食品等的質量均較差，服務質素亦然，他們對優質產品及服務的需求自然殷切。7.5億都市人將趨向追求更優質產品及服務，這是未來數十年內個人消費的重要趨勢。透過專注打造四、五星級購物商場，我們將受惠於這一趨勢。



跟全世界一樣，中國購買奢侈品的人口比例只屬少數，但若將這個百分比乘以7.5億或更多的人，其影響將舉足輕重。在這個情況下，得益的不僅是外國頂尖時裝品牌，一眾新冒起的本地品牌也可受惠。顧客追求的已不單是品牌形象，產品質量亦同樣重要。

打從公司首個上海購物商場項目——港匯恒隆廣場開幕後，我們接觸內地顧客已經17年，並見證著中國消費者追求優質生活的迅速變化。縱然我們的購物商場只有小部分舖位出租予頂尖時裝品牌，其他商戶應將受惠於這股上升趨勢。

此外，在城市人追求更優質產品及服務的同時，其基本需求將由來自鄉郊地區的新移民所填補。假以時日，後者在價值鏈的位置亦將逐步提升。我們預計，這股需求浪潮將持續數十年。因此，管理層認為沒有任何行業比我們現在所處的更好。

如無意外，昆明的恒隆廣場及武漢的恒隆廣場的建築工程將按計劃進行。

我們有望於未來12個月出售更多浪澄灣住宅單位，其邊際利潤可達去年4月的水平。

總的來說，管理層會竭盡所能，確保集團的表現可維持剛過去的6個月的成績。

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	6,610	4,893	35%
物業租賃	4,206	4,148	1%
物業銷售	2,404	745	223%
營業溢利	4,531	3,725	22%
物業租賃	3,142	3,163	-1%
物業銷售	1,389	562	147%
股東應佔純利	1,790	1,779	1%
每股盈利(港元)	\$1.32	\$1.31	1%
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
	2016年	2015年	
股東應佔基本純利	1,864	1,509	24%
每股基本盈利(港元)	\$1.37	\$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	76,100	75,470	1%
資產淨值	139,395	140,302	-1%
淨債項	6,961	5,848	19%
財務比率			
淨債項股權比率	5.0%	4.2%	0.8個百分點
債項股權比率	25.8%	26.6%	-0.8個百分點
每股股東權益(港元)	\$56.0	\$55.7	1%
每股資產淨值(港元)	\$102.6	\$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 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	4,206	4,148	1%	3,142	3,163	-1%
內地	2,259	2,332	-3%	1,478	1,607	-8%
香港	1,947	1,816	7%	1,664	1,556	7%
物業銷售	2,404	745	223%	1,389	562	147%
總計	6,610	4,893	35%	4,531	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		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	797	821	-3%	3%	96%	95%
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
<b>總計</b>	<b>2,259</b>	<b>2,332</b>	<b>-3%</b>	<b>3%</b>		

\* 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、Ole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	1,089	967	13%	99%
辦公樓及工業／辦公樓	646	619	4%	93%
住宅及服務式寓所	142	157	-10%	67%
停車場	70	73	-4%	不適用
總計	1,947	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	26,595	91.7%	30,164	95.8%
港幣	2,400	8.3%	1,306	4.2%
美元	11	–	12	–
現金及銀行存款結餘總額	29,006	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	12,671	35.2%	13,695	36.7%
人民幣浮息銀行貸款	10,674	29.7%	11,031	29.5%
固定利率債券	12,622	35.1%	12,604	33.8%
以美元計值	7,758	21.6%	7,751	20.8%
以港幣計值	4,864	13.5%	4,853	13.0%
債項總額	35,967	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	4,107	11.4%	6,640	17.8%
1年後但2年內	2,610	7.3%	2,062	5.5%
2年後但5年內	19,835	55.1%	14,567	39.0%
5年後	9,415	26.2%	14,061	37.7%
債項總額	35,967	100%	37,330	100%

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。



### 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10名成員：包括3名執行董事；3名非執行董事；以及4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3名獨立非執行董事及1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32至33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：

徐立之教授

- 獲授勳大紫荊勳章。

廖柏偉教授

- 擔任浙商銀行股份有限公司(其股份於2016年3月於聯交所上市)之獨立非執行董事；及
- 退任本公司之上市附屬公司恒隆地產有限公司之獨立非執行董事。

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)			恒隆地產有限公司 (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	8,840,000	0.65	2,950,000	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

附註

1. 根據本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% 11/20/2008 : 20% 11/20/2009 : 30% 11/20/2010 : 40%	11/19/2016

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
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
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	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%	12/30/2018
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
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%	06/12/2021
	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%	

2. 根據恒隆地產有限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(恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)之全職僱員及為一名本公司及恒隆地產董事之聯繫人)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元分別認購恒隆地產200,000股及150,000股股份。

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，本公司或其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	498,428,580	36.69
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	498,428,580	36.69
Merssion Limited	1	498,428,580	36.69
Kingswick Investment Limited	2	97,965,000	7.21
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人	3	257,221,307	18.98
Dodge & Cox	3	135,909,600	10.03

### 附註

- 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。  
  
Merssion Limited持有498,428,580股股份，當中97,965,000股股份由其附屬公司Kingswick Investment Limited持有。
- Kingswick Investment Limited所持有之97,965,000股股份已包括在上述由陳譚慶芬女士／Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited／Merssion Limited所持有之498,428,580股股份之數目內。
- 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6.99億元。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。





# 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34至54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 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
收入	2(a)	6,610	4,893	5,563	3,900
直接成本及營業費用		(2,079)	(1,168)	(1,749)	(929)
毛利		4,531	3,725	3,814	2,971
其他收入淨額	3	159	68	135	55
行政費用		(346)	(367)	(291)	(294)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		4,344	3,426	3,658	2,732
投資物業之公平值淨(減少)/增加		(314)	445	(266)	355
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		4,030	3,871	3,392	3,087
利息收入		479	628	403	503
財務費用		(587)	(588)	(494)	(469)
利息(支出)/收入淨額	4	(108)	40	(91)	34
應佔合營企業溢利		107	135	90	108
除稅前溢利	2(a)及5	4,029	4,046	3,391	3,229
稅項	6(a)	(708)	(716)	(595)	(569)
本期溢利		3,321	3,330	2,796	2,660
應佔本期溢利：					
股東		1,790	1,779	1,507	1,424
非控股權益		1,531	1,551	1,289	1,236
		3,321	3,330	2,796	2,660
每股盈利	8(a)				
基本		港幣1.32元	港幣1.31元	人民幣1.11元	人民幣1.05元
攤薄		港幣1.32元	港幣1.31元	人民幣1.11元	人民幣1.05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			資料僅供參考	
		2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元
本期溢利		3,321	3,330	2,796	2,660
其他全面收入	6(b)				
其後可重新分類至損益之項目：					
投資重估儲備變動淨額		-	(38)	-	(30)
換算境外附屬公司賬項／列報貨幣 產生之匯兌差異		(1,774)	(6)	469	(60)
本期其他全面收入		(1,774)	(44)	469	(90)
本期全面收入總額		1,547	3,286	3,265	2,570
應佔全面收入總額：					
股東		847	1,748	1,776	1,365
非控股權益		700	1,538	1,489	1,205
		1,547	3,286	3,265	2,570

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
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	<b>135,798</b>	137,338	<b>116,253</b>	115,631
發展中投資物業	9	<b>16,961</b>	16,709	<b>14,496</b>	13,998
其他物業、廠房及設備		<b>334</b>	338	<b>286</b>	285
		<b>153,093</b>	154,385	<b>131,035</b>	129,914
合營企業權益		<b>3,535</b>	3,455	<b>3,033</b>	2,928
其他資產		<b>1,342</b>	1,343	<b>1,151</b>	1,138
遞延稅項資產		<b>21</b>	19	<b>18</b>	16
		<b>157,991</b>	159,202	<b>135,237</b>	133,996
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款	10	<b>29,006</b>	31,482	<b>24,862</b>	26,595
應收賬款及其他應收款	11	<b>2,245</b>	1,170	<b>1,923</b>	985
待售物業		<b>3,166</b>	3,852	<b>2,716</b>	3,264
		<b>34,417</b>	36,504	<b>29,501</b>	30,844
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸	12	<b>4,107</b>	6,640	<b>3,519</b>	5,611
應付賬款及其他應付款	13	<b>6,394</b>	7,353	<b>5,472</b>	6,182
應付稅項		<b>742</b>	577	<b>636</b>	485
		<b>11,243</b>	14,570	<b>9,627</b>	12,278
<b>流動資產淨值</b>		<b>23,174</b>	21,934	<b>19,874</b>	18,566
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>181,165</b>	181,136	<b>155,111</b>	152,562

	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
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸	12	31,860	30,690	27,301	25,915
遞延稅項負債		9,910	10,144	8,471	8,503
		<b>41,770</b>	40,834	<b>35,772</b>	34,418
<b>資產淨值</b>		<b>139,395</b>	140,302	<b>119,339</b>	118,144
<b>資本及儲備</b>					
股本	14	3,989	3,893	3,096	3,015
儲備		72,111	71,577	62,058	60,544
股東權益		76,100	75,470	65,154	63,559
非控股權益		63,295	64,832	54,185	54,585
<b>總權益</b>		<b>139,395</b>	140,302	<b>119,339</b>	118,144

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	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)
<b>於2016年6月30日</b>	<b>3,989</b>	<b>4,127</b>	<b>67,984</b>	<b>76,100</b>	<b>63,295</b>	<b>139,395</b>
於2015年1月1日	3,893	7,258	64,875	76,026	68,670	144,696
本期溢利	-	-	1,779	1,779	1,551	3,330
投資重估儲備變動淨額	-	(38)	-	(38)	-	(38)
換算境外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	-	7	-	7	(13)	(6)
本期全面收入總額	-	(31)	1,779	1,748	1,538	3,286
上年度末期股息	-	-	(840)	(840)	-	(840)
僱員股權費用	-	35	6	41	34	75
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	-	73	-	73	(278)	(205)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,783)	(1,783)
於2015年6月30日	3,893	7,335	65,820	77,048	68,181	145,229

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	3,015	4,987	55,557	63,559	54,585	118,144
本期溢利	-	-	1,507	1,507	1,289	2,796
換算賬項至列報貨幣產生之 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>
於2015年1月1日	3,015	3,569	53,820	60,404	54,540	114,944
本期溢利	-	-	1,424	1,424	1,236	2,660
投資重估儲備變動淨額	-	(30)	-	(30)	-	(30)
換算賬項至列報貨幣產生之 匯兌差異	-	(29)	-	(29)	(31)	(60)
本期全面收入總額	-	(59)	1,424	1,365	1,205	2,570
上年度末期股息	-	-	(673)	(673)	-	(673)
僱員股權費用	-	28	5	33	27	60
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	-	58	-	58	(224)	(166)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,423)	(1,423)
於2015年6月30日	3,015	3,596	54,576	61,187	54,125	115,312



# 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 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	資料僅供參考	
			2016 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元
<b>經營活動</b>				
來自經營業務之現金	3,678	3,342	3,102	2,668
已付稅項	(592)	(621)	(497)	(492)
<b>來自經營活動之現金淨額</b>	<b>3,086</b>	2,721	<b>2,605</b>	2,176
<b>投資活動</b>				
購買物業、廠房及設備	(1,358)	(3,042)	(1,136)	(2,393)
於三個月後到期的銀行存款減少/(增加)	3,698	(8,592)	3,121	(6,881)
其他來自投資活動之現金	582	798	484	638
<b>來自/(用於)投資活動之現金淨額</b>	<b>2,922</b>	(10,836)	<b>2,469</b>	(8,636)
<b>融資活動</b>				
新增銀行貸款及其他貸款所得款項	4,691	2,917	3,956	2,320
償還銀行貸款	(5,844)	(3,618)	(4,928)	(2,903)
已付利息及其他借貸費用	(749)	(812)	(632)	(646)
已付股息	(827)	(840)	(697)	(673)
已付非控股權益股息	(1,262)	(1,783)	(1,064)	(1,423)
其他用於融資活動之現金	(416)	(202)	(352)	(164)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>	<b>(4,407)</b>	(4,338)	<b>(3,717)</b>	(3,489)
<b>現金及現金等價物之增加/(減少)</b>	<b>1,601</b>	(12,453)	<b>1,357</b>	(9,949)
<b>匯率變動之影響</b>	<b>(387)</b>	19	<b>28</b>	(1)
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>	<b>27,019</b>	40,219	<b>22,816</b>	32,095
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>28,233</b>	27,785	<b>24,201</b>	22,145
<b>現金及現金等價物結餘之分析：</b>				
現金及銀行存款	29,006	36,481	24,862	29,108
減：於三個月後到期的銀行存款	(773)	(8,696)	(661)	(6,963)
<b>現金及現金等價物</b>	<b>28,233</b>	27,785	<b>24,201</b>	22,145

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32至33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
<b>分部</b>				
物業租賃				
— 內地(附註)	2,259	2,332	1,478	1,607
— 香港	1,947	1,816	1,664	1,556
	4,206	4,148	3,142	3,163
物業銷售				
— 香港	2,404	745	1,389	562
分部總額	6,610	4,893	4,531	3,725
其他收入淨額			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
— 於香港之租賃物業			97	352
— 於內地之租賃物業			(411)	93
利息收入			479	628
財務費用			(587)	(588)
利息(支出)/收入淨額			(108)	40
應佔合營企業溢利			107	135
除稅前溢利			4,029	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
<b>分部</b>		
物業租賃		
— 內地	93,778	95,189
— 香港	60,522	60,344
	<b>154,300</b>	155,533
物業銷售		
— 香港	4,204	3,874
	<b>158,504</b>	159,407
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
<b>總資產</b>	<b>192,408</b>	195,706

## 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
	<b>159</b>	68

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	479	628
借貸利息	670	757
其他借貸成本	45	67
借貸成本總額	715	824
減：借貸成本資本化	(128)	(236)
財務費用	587	588
利息(支出)／收入淨額	(108)	40

#### 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)	699	658
折舊	29	28

## 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	418	269
內地所得稅	343	365
	761	634
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
	(53)	82
稅項支出總額	708	716

- (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9仙(2015年：港幣1角9仙)	258	257

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6角1仙 (2014年度：港幣6角2仙)	827	840

## 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)	<b>1,790</b>	1,779
	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	<b>港元1.37</b>	港元1.11
攤薄	<b>港元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. 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	26,595	30,164
港幣	2,400	1,306
美元	11	12
	<b>29,006</b>	<b>31,482</b>

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	35,967	37,330
減：現金及存款	(29,006)	(31,482)
淨債項	<b>6,961</b>	<b>5,848</b>

## 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)	1,082	42
一至三個月	17	8
三個月以上	16	4
	<b>1,115</b>	<b>54</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。

(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131.10億元(2015年12月31日：港幣181.15億元)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	2,220	2,150
三個月後到期	797	583
	<b>3,017</b>	<b>2,733</b>

## 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	1,355	3,893	1,355	3,893
根據股份期權計劃發行之股份	4	96	—	—
於6月30日／12月31日	1,359	3,989	1,355	3,893

## 15. 股份期權計劃

本公司

本公司於2000年11月24日所採納之股份期權計劃已屆滿。並無任何股份期權可據此計劃進一步授出，惟於屆滿前所授出及於屆滿日期尚未獲行使之所有股份期權將會繼續有效。根據此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：

授出日期	股份期權數目				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	於2016年6月30日 尚未被行使		
2006年11月20日	6,700,000	(3,750,000)	—	2,950,000	2007年11月20日至 2016年11月19日	20.52
總計	6,700,000	(3,750,000)	—	2,950,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計1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，無股份期權被註銷。

於期內僱員行使之股份期權在緊接期權行使日期之前的加權平均收市價為港幣20.93元。期內並沒有僱員行使股份期權。

於期內行使之股份期權在行使當日之加權平均股價為港幣20.83元。

## 15. 股份期權計劃(續)

### 恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)

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	—	—	<b>1,725,000</b>	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)	<b>30,622,000</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	32,018,000	—	(300,000)	<b>31,718,000</b>	2012年7月29日至 2021年6月12日	30.79– 36.90
總計	<b>77,845,000</b>	—	(400,000)	<b>77,445,000</b>		

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，並無恒隆地產股份期權被註銷。

#### (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)	<b>30,524,000</b>	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)	<b>29,020,000</b>	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
總計	<b>61,930,000</b>	—	(2,386,000)	<b>59,544,000</b>		

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，並無恒隆地產股份期權被授出或註銷。

## 16. 儲備

	其他儲備							
	投資重估	僱員股份		其他資本			保留溢利	總儲備
	儲備	匯兌儲備	補償儲備	普通儲備金	儲備	總額		
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
<b>於2016年6月30日</b>	<b>-</b>	<b>586</b>	<b>438</b>	<b>275</b>	<b>2,828</b>	<b>4,127</b>	<b>67,984</b>	<b>72,111</b>
於2015年1月1日	38	4,741	387	275	1,817	7,258	64,875	72,133
本期溢利	-	-	-	-	-	-	1,779	1,779
投資重估儲備變動淨額	(38)	-	-	-	-	(38)	-	(38)
換算境外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	-	7	-	-	-	7	-	7
本期全面收入總額	(38)	7	-	-	-	(31)	1,779	1,748
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(840)	(840)
僱員股權費用	-	-	35	-	-	35	6	41
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	-	-	-	-	73	73	-	73
於2015年6月30日	-	4,748	422	275	1,890	7,335	65,820	73,155

## 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	1,540
已授權但尚未簽約	37,245	37,927
	<b>38,830</b>	<b>39,467</b>

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，1,358,668,242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2016年6月30日之股價：港幣23.25元

於2016年6月30日之市值：港幣315.9億元

## 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