

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。



恒隆地產有限公司
HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：00101）

2016 年度全年業績

目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	17
綜合財務報表附註	20
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

	2016 年	2015 年	變幅
收入	13,059	8,948	46%
物業租賃	7,737	7,751	-
物業銷售	5,322	1,197	345%
營業溢利	8,919	6,548	36%
物業租賃	5,710	5,704	-
物業銷售	3,209	844	280%
股東應佔純利	6,195	5,092	22%
每股盈利 (港元)	\$1.38	\$1.13	22%
每股股息 (港元)	\$0.75	\$0.75	-
中期 (已派發)	\$0.17	\$0.17	-
末期 (建議)	\$0.58	\$0.58	-

基本業績

	2016 年	2015 年	變幅
股東應佔基本純利	6,341	4,387	45%
每股基本盈利 (港元)	\$1.41	\$0.98	44%

財務狀況

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	變幅
股東權益	126,565	128,989	-2%
資產淨值	132,145	134,892	-2%
淨債項	2,757	1,482	86%
財務比率			
淨債項股權比率	2.1%	1.1%	1.0 個百分點
債項股權比率	20.5%	24.3%	-3.8 個百分點
每股股東權益 (港元)	\$28.1	\$28.7	-2%
每股資產淨值 (港元)	\$29.4	\$30.0	-2%

業務回顧

綜合業績

截至2016年12月31日止年度，恒隆地產有限公司及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入在物業銷售上升的帶動下，增長46%至港幣130.59億元。受惠於2016年售出較多住宅單位，物業銷售收入躍升345%至港幣53.22億元。物業租賃的租金收入持平於港幣77.37億元，倘不包括人民幣兌港元按年貶值6%的影響，則租金收入上升3%。總營業溢利增長36%至港幣89.19億元。

股東應佔基本純利增長45%至港幣63.41億元。計入投資物業重估減值後，股東應佔純利增長22%至港幣61.95億元，每股盈利亦相應增長至港幣1.38元。

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	7,737	7,751	-	5,710	5,704	-
內地	3,995	4,194	-5%	2,514	2,715	-7%
香港	3,742	3,557	5%	3,196	2,989	7%
物業銷售	5,322	1,197	345%	3,209	844	280%
總計	13,059	8,948	46%	8,919	6,548	36%

股息

董事局建議以現金方式派發 2016 年度末期股息，每股港幣 5 角 8 仙（2015 年：港幣 5 角 8 仙）。末期股息將於 2017 年 5 月 18 日派發予於 2017 年 5 月 5 日名列本公司股東名冊的股東。連同已派發的中期股息每股港幣 1 角 7 仙（2015 年：港幣 1 角 7 仙），2016 年度的全年股息為每股港幣 7 角 5 仙（2015 年：港幣 7 角 5 仙）。

物業租賃

香港及內地於 2016 年經歷了市場調控及消費者需求轉變的情況。即使在香港和內地一線城市的主要購物區，商舖倒閉、店舖空置及主要品牌延期開業的情況仍然屢見不鮮。

2016 年香港的全年經濟增長（即本地生產總值）預測為 1.5%。零售銷售額已持續下跌近兩年。2016 年首 11 個月亦按年下跌 8.6%。內地旅客轉往海外消費，導致來港消費的內地旅客的數目於 2016 年首 11 個月按年減少 7.8%。

內地方面，2016 年的全年經濟增長為 6.7%，較往年為低。零售業方面，調整過度擴張業務的舉措持續進行，導致商場延期開幕，及新建購物中心的空置率高企。

面對此等挑戰，我們繼續集中力度重整租戶組合以優化商場的定位及增加租金收入，同時提升我們的設施及服務標準，以豐富顧客的購物體驗和增加對商場的忠誠度；另外，亦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。

於內地，由營業稅過渡至增值稅制度的最終階段於 2016 年 5 月 1 日生效，並適用於多種行業包括房地產業。我們已採取適當的措施落實新的稅制。

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，物業租賃業務平穩發展，總收入達港幣 77.37 億元，倘撇除 2016 年人民幣貶值 6% 的影響，則上升 3%。香港物業組合的租金收入錄得 5% 的增長，主要受惠於資產優化工程及重整租戶組合帶來的裨益。內地的投資物業的租金收入以人民幣計值錄得 1% 的溫和增長，主要由於大連及瀋陽的新落成物業的租金收入貢獻。內地佔總租金收入的比率為 52%。

總營業溢利持平，達港幣 57.10 億元。整體租賃邊際利潤率為 74%。

內地

內地整體物業組合的租金收入增長 1% 至人民幣 34.16 億元，主要由新落成的大連的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的租金收入增加所帶動。營業溢利減少 1% 至人民幣 21.49 億元，租賃邊際利潤率下降 2 個基點至 63%，主要由於新的物業於營業初期的利潤較低所致。

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 2016 年底)	
	2016 年	2015 年	變幅	商場	辦公樓
恒隆廣場·上海	1,305	1,341	-3%	93%	95%
港匯恒隆廣場·上海	974	960	1%	96%	不適用
皇城恒隆廣場·瀋陽	142	137	4%	93%	不適用
市府恒隆廣場·瀋陽	230	227	1%	84%	58%
恒隆廣場·濟南	262	269	-3%	91%	不適用
恒隆廣場·無錫	224	237	-5%	80%	65%
恒隆廣場·天津	191	193	-1%	82%	不適用
恒隆廣場·大連*	88	4	不適用	66%	不適用
總計	3,416	3,368	1%		
<i>總計等值港幣(百萬元)</i>	3,995	4,194	-5%		

*於 2016 年 9 月 9 日隆重開業。

● 購物商場

內地整體購物商場組合的租金收入持平，達人民幣 26.33 億元。新開業的大連的恒隆廣場的租金收入，大部分抵銷了上海的恒隆廣場因資產優化工程及上海以外部分購物商場下調租金引致收入減少的影響。

上海的恒隆廣場購物商場的租金收入減少 5% 至人民幣 6.78 億元，主要由於關閉地庫進行資產優化工程。倘不包括優化工程的影響，商場的租金收入同比上升 6%。上海的恒隆廣場自 2001 年起營業。此重大的資產優化計劃經精心籌劃，在經濟周期下行期間進行，將對租金收入及溢利的影響減至最低。作為商場優化工程的最後階段，整個地庫於 2016 年 3 月關閉

進行翻新，佔商場可租賃面積逾13%。地庫的優化工程已大致完成，部分租戶亦已展開其店舖的裝修工程。全新的地庫已近乎悉數租出，並將於2017年年初重新開業。2016年年底，上海的恒隆廣場租出率因優化工程而減少4個基點至93%。

受惠於租金調升，上海的港匯恒隆廣場購物商場的租金收入錄得溫和增長1%至人民幣9.74億元。這個購物商場已於2016年第四季展開大型優化工程，約28%的可租賃面積將分階段在2017年關閉以進行翻新。部分租戶因而以短期形式續約，亦有小部分租戶因優化工程即將展開而未有續約。因此，港匯恒隆廣場的購物商場租出率較去年底下跌1個基點至96%。雖然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的競爭力及盈利能力。

上海以外的六座購物商場的租金收入上升1%至人民幣9.81億元。在充滿挑戰的環境下，瀋陽的皇城恒隆廣場的表現穩健，按年錄得4%的收入增長。2016年年底，該購物商場的租出率上升3個基點至93%。

在優化租戶組合期間，濟南的恒隆廣場及天津的恒隆廣場的租金收入分別減少3%及1%。2016年年底，濟南的恒隆廣場的租出率上升3個基點至91%。租出率上升印證了我們逐步優化租戶組合的策略，包括引入濟南首間Apple零售店，並於2016年5月在恒隆廣場盛大開業。Apple亦選擇於天津的恒隆廣場開設內地首間由世界著名建築師Norman Foster設計的旗艦店，該店於2016年3月開業。2016年年底，天津的恒隆廣場的租出率下跌4個基點至82%。

瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場這兩座購物商場在零售市道不景氣的情況下受到較大的沖擊。這兩座購物商場擁有較多高端租戶，均受到終止租約及租金下調的影響。兩座購物商場的總租金收入較去年減少18%。瀋陽的市府恒隆廣場的租出率下降3個基點至84%；無錫的恒隆廣場受惠於下半年議訂的新租約，其年底時的租出率上升8個基點至80%。儘管如此，隨著其甲級辦公樓越來越受歡迎，以及在重整租戶組合方面的不懈努力，預期這兩座購物商場的表现會逐步改善。

大連的恒隆廣場於 2016 年 9 月 9 日隆重開業。2016 年年底的租出率上升至 66%。其租戶組合多元化，包括 Apple 零售店、蔻馳 (Coach)、莫斯奇諾 (Moschino)、百麗宮戲院、Olé 精品超市，及時尚服裝零售店，如 H&M 及優衣庫 (UNIQLO)。

- 辦公樓

內地的辦公樓組合的租金收入錄得 7% 的增長至人民幣 7.83 億元，主要受惠於無錫及瀋陽新落成的辦公樓的租金收入貢獻。

上海的恒隆廣場兩座辦公樓的租金收入持平，達人民幣 6.27 億元。租出率因轉租期間下滑 3 個基點至 95%。上海的恒隆廣場辦公樓一座的優化工程於年內已大致完成。辦公樓二座的優化工程亦於 2016 年第四季展開。整個優化工程將分期於 2018 年完成。預期餘下的優化工程對上海的恒隆廣場的收入並無不利影響。

無錫的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場的兩座甲級辦公樓的總租金收入上升 58% 至人民幣 1.56 億元。我們於年內把握機遇，以優質的大型企業及金融機構取代若干金融及資訊科技業務的點對點 (P2P) 租戶。列舉其中幾個例子，瑞銀集團 (UBS) 承租兩層無錫的恒隆廣場辦公樓，及中國銀行進駐六層瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓。此外，將瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的頂層 19 個樓層改建成有 315 間客房及套房的康萊德酒店進展順利。兩座辦公樓的租賃查詢持續強勁。我們有信心這兩座辦公樓將來會在其市場獨佔鰲頭。

香港

雖然香港經濟增長放緩及零售銷售額下跌，香港租賃物業組合的租金收入及營業溢利分別上升 5% 及 7%，至港幣 37.42 億元及港幣 31.96 億元。整體租賃邊際利潤率為 85%。

香港物業租賃組合

	租金收入 (港幣百萬元)			租出率 (於 2016 年底)
	2016 年	2015 年	變幅	
商舖	2,255	2,072	9%	96%
辦公樓及工業 / 辦公樓	1,199	1,171	2%	91%
住宅及服務式寓所	288	314	-8%	76%
總計	3,742	3,557	5%	

● 商舖

香港的商舖組合因多項資產優化工程完成而持續受惠，租金收入錄得 9% 的增長至港幣 22.55 億元。2016 年底整體租出率為 96%。

銅鑼灣商舖組合的租金收入上升 12%。我們的物業位於銅鑼灣的核心區域，分布於四條充滿活力的街道，分別為記利佐治街、百德新街、加寧街及京士頓街，展示一系列引人入勝的時裝、餐飲及生活時尚品牌。於 2016 年 5 月，adidas 佔地 14,500 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。連同於 2015 年 10 月開業的 H&M 四層旗艦店，恒隆中心現已成為潮流達人的聚腳點。多個著名品牌如 Maje、Sandro、MO&Co.、Reebok Classic 及 Fjällräven 等，亦於年內進駐 Fashion Walk。享負盛名的紐約時尚法式蛋糕店 Lady M 的香港旗艦店於 2016 年 6 月開業，進一步提升 Fashion Walk 食街的人氣。

受惠於家樂坊的資產優化工程竣工帶動租金調升，旺角商舖組合的租金收入按年增長 21%。2016 年 1 月，佔地 54,000 平方呎的 H&M 全新概念旗艦店在家樂坊開業，連同於 2015 年 12 月開業的星巴克全港最大單層面積全新概念店，家樂坊已成為旺角區內的潮流集中地。由於內地旅客數目減少，令雅蘭中心的珠寶及鐘錶租戶的表現受到影響，該類租戶的銷售額按年平均下跌約 27%。相反，雅蘭中心的餐飲租戶在目前市道下表現穩健，其銷售額上升 16%。

香港東區的康怡廣場的租金收入上升 6%，主要由租金調升所致。其主要租戶 AEON STYLE 於 2016 年第二季進行大型改裝工程，並於 7 月重新開業。年內，更多優質租戶進駐這個購物商場，進一步提升其吸引力。

位於九龍東的淘大商場的租金收入增加 5%。年內，我們投放更多資源優化商場的租戶分區及組合，包括建立雲集各式潮流品牌的運動區域及美容區域。

我們位於中環的商舖在疲弱的零售市道下錄得溫和的租金增長。年底時整體租出率為 87%。

我們將繼續致力提升不同物業的質素。山頂廣場的資產優化工程將於 2017 年第一季度展開。整個優化工程歷時約三年，將分階段於 2019 年完成。銅鑼灣 Fashion Walk 亦將於 2017 年進一步優化其位於加寧街的租戶組合。預計優化工程會對這兩個物業的租金收入帶來短暫影響。然而，優化工程完成後，將帶動長期租金增長，並增加山頂作為香港主要景點的吸引力。

- 辦公樓

香港辦公樓組合的租金收入錄得 2% 的平穩增長至港幣 11.99 億元，主要由租金調升所帶動。銅鑼灣的恒隆中心於年內翻新升降機大堂及停車位，其租金收入增長 5%。中環辦公樓組合的租金收入亦增長 2%。旺角辦公樓組合的租金收入則按年下跌 1%。辦公樓組合的整體租出率減少 4 個基點至 91%，主要由於最近部分租約到期和轉租期間的影響。

- 住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所的租金收入，因租出率下降而減少 8% 至港幣 2.88 億元。企業持續收緊房屋津貼，導致對豪華寓所御峯的需求仍然疲弱。因應內地訪港旅客減少，酒店加大折扣率，康蘭居服務式寓所因而面對更激烈的競爭環境。

物業銷售

受惠於 2016 年內售出更多住宅單位，物業銷售收入躍升 345% 至港幣 53.22 億元。物業銷售溢利因而增加 280% 至港幣 32.09 億元。整體邊際利潤率為 60%。售出的住宅單位包括 436 個浪澄灣單位（2015 年：36 個）、兩間藍塘道 23-39 半獨立式大宅（2015 年：無）、一個君臨天下複式單位（2015 年：10 個標準單位）及最後兩個君逸山單位（2015 年：無）。

於 2016 年 12 月 31 日，可供銷售的住宅物業的賬面總值為港幣 23.52 億元。這些物業包括 16 間藍塘道 23-39 半獨立式大宅、236 個浪澄灣單位及一個君臨天下複式單位。

物業重估

於 2016 年 12 月 31 日，我們的投資物業的總值為港幣 1,254.21 億元，香港和內地物業組合的估值分別為港幣 583.14 億元及港幣 671.07 億元。投資物業的價值由獨立估值師第一太平戴維斯於 2016 年 12 月 31 日進行估值。

2016 年的整體重估減值為港幣 2.86 億元，2015 年則錄得重估收益港幣 6.31 億元。內地物業組合錄得重估減值港幣 8.09 億元，主要由於瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場這兩座商場的估值下降。香港物業組合錄得重估收益港幣 5.23 億元，其中港幣 3.40 億元來自部分之前持有為待售物業並以成本列帳的停車位的重估收益。鑑於年內決定將該等停車位由待售物業轉列為投資物業，故此必須根據會計準則重估價值。

物業發展及資本承擔

發展中投資物業的總值為港幣 161.60 億元，包括位於內地的昆明及武漢的項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下期數。這些項目涵蓋購物商場、辦公樓及服務式寓所。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓現正進行地基工程，將於 2017 年上半年確定主要承建商。該辦公樓總樓面面積達 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，工程預計於 2019 年完成。

昆明的恒隆廣場的建築工程如期進行。該項目的總樓面面積達 434,000 平方米，包括一座世界級購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車位。該購物商場計劃於 2018 年年底開業。

武漢的恒隆廣場為一個優越的商業物業項目，總樓面面積達 460,000 平方米，包括一座樓面面積達 177,000 平方米的購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車位。該項目計劃於 2019 年起分期落成。

2016年7月，樓高67層的瀋陽的市府恒隆廣場甲級辦公樓的頂層19個樓層改建成康萊德酒店旗下的五星級酒店獲正式批准，預期於2019年開幕，提供315間裝潢獨特的豪華客房及套房。隨著該五星級酒店的進駐，我們將會實現對市府恒隆廣場的願景，將其打造成瀋陽市內提供一站式高端購物、娛樂、商業及酒店體驗的亮點。

於本結算日，恒隆地產的資本承擔總額為港幣 370 億元，主要用於上述項目。這些項目需時多年完成，恒隆地產擁有充裕的財務資源滿足資本承擔的資金需求。

流動資金及財務資源

恒隆地產集中管理流動資金與財務資源，銳意保持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，及為其他不可預計的情況提供緩衝。相關風險包括債務管理、外匯風險及利率波動等，由集團的財資部負責統籌監控和管理。

● *流動資金管理*

我們持續謹慎地監察現金流量狀況和資金需求，以確保恒隆地產擁有高度的靈活性和流動性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，及維持中期票據計劃發行債券，達致此等目標。

於 2016 年 12 月 31 日，恒隆地產的現金及銀行存款結餘總額為港幣 243.25 億元（2015 年 12 月 31 日：港幣 312.89 億元）。所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，我們定期監控相關存放風險。約 88% 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。

現金及銀行存款結餘於年末的貨幣種類分布如下：

	2016 年 12 月 31 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	21,499	88.4%	30,102	96.2%
港幣	2,821	11.6%	1,181	3.8%
美元	5	-	6	-
現金及銀行存款結餘總額	24,325	100%	31,289	100%

於 2016 年 12 月 31 日，備用銀行承諾信貸金額及 30 億美元中期票據計劃的未提取結餘分別為港幣 88.52 億元及港幣 105.23 億元。

● *債務管理*

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

於 2016 年 12 月 31 日，恒隆地產的債項總額為港幣 270.82 億元，較去年底為低，主要由於物業銷售所產生的現金部分用於償還港幣浮息銀行貸款。下表列示浮息銀行貸款及固定利率債券組合的分布：

	2016 年 12 月 31 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	4,108	15.2%	9,136	27.9%
人民幣浮息銀行貸款	10,345	38.2%	11,031	33.7%
固定利率債券	12,629	46.6%	12,604	38.4%
以美元計值	7,756	28.6%	7,751	23.6%
以港幣計值	4,873	18.0%	4,853	14.8%
債項總額	27,082	100%	32,771	100%

於結算日，整體債項組合的加權平均償還期為 3.9 年（2015 年 12 月 31 日：3.9 年）。債項組合的償還期合適地分布，逾 86% 的貸款於兩年後償還：

	2016 年 12 月 31 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	568	2.1%	4,693	14.3%
1 年後但 2 年內	3,106	11.4%	1,862	5.7%
2 年後但 5 年內	14,997	55.4%	12,155	37.1%
5 年後	8,411	31.1%	14,061	42.9%
債項總額	27,082	100%	32,771	100%

● **負債率及利息保障倍數**

於 2016 年 12 月 31 日，恒隆地產的淨債項為港幣 27.57 億元（2015 年 12 月 31 日：港幣 14.82 億元）。淨債項股權比率為 2.1%（2015 年 12 月 31 日：1.1%）。債項股權比率為 20.5%（2015 年 12 月 31 日：24.3%）。

年內平均借貸利率為 4.3%（2015 年：4.2%），其中浮息銀行貸款及固定利率債券的平均借貸利率分別為 4.1%（2015 年：4.0%）及 4.6%（2015 年：4.6%）。截至 2016 年 12 月 31 日止年度，總利息支出為港幣 13.34 億元（2015 年：港幣 14.85 億元）。總利息支出減少主要由兩個原因所致。首先，香港的平均銀行借貸結餘因營運所得現金部分用於償還貸

款而減少。其次，中國人民銀行調低貸款基準利率致內地的平均借貸成本下降。扣除因部分發展中項目完工而減少利息資本化，計入損益表的財務費用為港幣 11.11 億元(2015 年：港幣 10.41 億元)。

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，利息收入為港幣 7.94 億元(2015 年：港幣 11.19 億元)。利息收入減少主要由於年內人民幣存款利率及平均存款結餘下降所致。整體而言，2016 年的淨利息支出(即財務費用高於利息收入的金額)為港幣 3.17 億元(2015 年：淨利息收入港幣 7,800 萬元)。

2016 年的償債能力(即利息保障倍數)為 16 倍(2015 年：16 倍)。

- 外匯管理

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

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

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

(a) 人民幣外匯風險

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

於 2016 年 12 月 31 日，內地的淨資產值為人民幣 590 億元。由於人民幣兌港元於結算日較 2015 年 12 月 31 日貶值約 6%，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 47.07 億元。相應地，在香港持有的人民幣 142.38 億元銀行存款亦須換算為港幣，相關的換算匯兌虧損為港幣 10.55 億元。因此，2016 年的換算匯兌虧損總額為港幣 57.62 億元（2015 年：港幣 57.30 億元），於其他全面收入 / 外匯儲備入賬。

於 2016 年 12 月 31 日，內地發展中項目的資本承擔為人民幣 320 億元。

由於環球經濟前景面臨的不確定因素增加及人民幣匯率持續波動，我們認為需要採用企業風險管理模式，以減低匯率風險，而非預測人民幣匯率的走勢。因此，管理層已採取相應的措施以平衡人民幣匯率變動的影響，包括使用更多境內人民幣債項以支付施工費用。綜觀多項因素如現行法規對人民幣借貸的規限、項目發展進度及營商環境，我們亦會定期評估內地發展中項目的資金需求。隨著該等業務計劃定期調整及相關法規的變更，如情況合適，我們亦會對貨幣對沖的安排作出必要的調整。

(b) 美元外匯風險

於結算日，恒隆地產的美元外匯風險為已發行的兩張各 5 億的美元固定利率債券（等值港幣 77.56 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 12 月 31 日止年度，恒隆地產的貨幣掉期合約的未實現公平值收益為港幣 2.03 億元（2015 年：未實現公平值減值港幣 1.01 億元）。

● 資產抵押

於 2016 年 12 月 31 日，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

● 或然負債

恒隆地產於 2016 年 12 月 31 日並無任何重大的或然負債。

展望

全球金融及經濟前景因英國公投脫離歐盟、特朗普勝出美國總統大選及美國聯邦儲備局步入加息周期而增加不明朗因素，普遍預期市場波動會隨之增加。我們會密切留意事態的發展。

鑑於經濟增長放緩及零售市道消費疲弱，預期內地及香港將繼續面對挑戰。

2017 年，我們將集中力度推動香港的租金收入增長，提升在上海以外的物業的租出率，增加上海及整個辦公樓組合的租金收入。我們亦會擴大商場的零售類別，冀與我們現時較高端及高質素的定位相互配合，達致增加客流及零售銷售額。我們亦將繼續着眼改善成本效益，以保持及提升租賃邊際利潤率。

預期我們在香港的零售租賃物業可持續受惠於在經濟下行前已議訂的租約，維持穩健的表現。在香港，我們相對地較不受高端消費品銷情的影響，因此即使香港整體市況下行，我們整體租戶組合的零售銷售額於 2016 年仍錄得溫和增幅。辦公樓及工業 / 辦公樓的表現相對穩定，縱使轉租的情況較多，預期辦公樓的租金收入於 2017 年仍然有溫和增長。表現較為遜色的住宅及服務式寓所，將可藉着於 2016 年第四季採用更進取的租賃策略，於 2017 年取得收入增長。

我們在上海的物業將透過不斷提升租戶組合及定位，鞏固市場地位。2016 年，上海的恒隆廣場購物商場完成了大型優化工程，租金收入因而受到預計之內的影響。隨著工程竣工及新租戶進駐，預期其租金收入於 2017 年將重拾增長步伐。繼上海的恒隆廣場之後，港匯恒隆廣場購物商場的優化工程亦將於 2017 年至 2019 年期間進行。

上海以外的城市，在 2016 年出現更多商舖倒閉及延期開業的情況。瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的購物商場尤其受到影響。預期這兩個購物商場的表現可受惠於其辦公樓持續上升的租出率。2017 年我們將集中力度提高租出率。大連的恒隆廣場在現行官僚制度的考驗下，於 2015 年 12 月試業，其表現於 2016 年取得進展。商場於去年 9 月正式開業後，客流及零售銷售額逐步上升。預計 2017 年的租賃情況可加速推進。

憑藉我們的財務實力，我們將繼續落實在香港和上海的多項資產優化計劃。預期優化工程期間的租金收入難免受到短暫影響。內地的發展中項目亦將繼續按計劃推進。

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 12 月 31 日止年度 (經審核)

	附註	2016		2015	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<i>資料僅供參考 (附註 1)</i>					
		2016	2015	2016	2015
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	2(a)	13,059	8,948	11,239	7,225
直接成本及營業費用		(4,140)	(2,400)	(3,563)	(1,940)
毛利		8,919	6,548	7,676	5,285
其他收入 / (虧損) 淨額	3	208	(15)	179	(13)
行政費用		(607)	(655)	(522)	(533)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		8,520	5,878	7,333	4,739
物業之公平值淨(減少) / 增加		(286)	631	(254)	515
已計入物業之公平值變動的營業溢利		8,234	6,509	7,079	5,254
利息收入		794	1,119	679	906
財務費用		(1,111)	(1,041)	(952)	(841)
利息(支出)/收入淨額	4	(317)	78	(273)	65
應佔合營企業溢利		62	75	53	62
除稅前溢利	2(a) & 5	7,979	6,662	6,859	5,381
稅項	6(a)	(1,372)	(1,117)	(1,175)	(896)
年度溢利		6,607	5,545	5,684	4,485
應佔年度溢利：					
股東		6,195	5,092	5,331	4,122
非控股權益		412	453	353	363
		6,607	5,545	5,684	4,485
每股盈利	8(a)				
基本		港幣1.38元	港幣1.13元	人民幣1.19元	人民幣0.92元
攤薄		港幣1.38元	港幣1.13元	人民幣1.19元	人民幣0.92元

綜合損益及其他全面收入表

截至 2016 年 12 月 31 日止年度 (經審核)

	附註			資料僅供參考 (附註 1)	
		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
年度溢利		6,607	5,545	5,684	4,485
其他全面收入	6(b)				
其後可重新分類至損益之項目：					
換算境外附屬公司賬項 / 列報貨幣 產生之匯兌差異		(5,762)	(5,730)	2,216	1,827
年度全面收入總額		845	(185)	7,900	6,312
應佔年度全面收入總額：					
股東		839	(282)	7,572	5,935
非控股權益		6	97	328	377
		845	(185)	7,900	6,312

綜合財務狀況表
於 2016 年 12 月 31 日 (經審核)

	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	資料僅供參考 (附註 1)	
				2016 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元
非流動資產					
物業，廠房及設備					
投資物業	9	125,421	129,425	112,419	108,981
發展中投資物業	9	16,160	16,709	14,455	13,998
其他物業，廠房及設備		1,449	336	1,297	283
		143,030	146,470	128,171	123,262
合營企業權益		1,249	1,241	1,122	1,052
其他資產		2	4	2	3
遞延稅項資產		10	11	9	9
		144,291	147,726	129,304	124,326
流動資產					
現金及銀行存款		24,325	31,289	21,832	26,432
應收賬款及其他應收款	10	3,939	1,173	3,535	987
待售物業		2,352	3,830	2,113	3,245
		30,616	36,292	27,480	30,664
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		568	4,693	508	3,961
應付賬款及其他應付款	11	6,327	6,806	5,669	5,723
應付稅項		932	501	836	421
		7,827	12,000	7,013	10,105
流動資產淨值		22,789	24,292	20,467	20,559
資產總值減流動負債		167,080	172,018	149,771	144,885
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		26,514	28,078	23,783	23,702
遞延稅項負債		8,421	9,048	7,534	7,584
		34,935	37,126	31,317	31,286
資產淨值		132,145	134,892	118,454	113,599
資本及儲備					
股本		39,912	39,903	37,431	37,423
儲備		86,653	89,086	76,032	71,231
股東權益		126,565	128,989	113,463	108,654
非控股權益		5,580	5,903	4,991	4,945
總權益		132,145	134,892	118,454	113,599

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有有關截至 2016 年及 2015 年 12 月 31 日止兩個年度之財務資料。按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節，此財務資料雖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。本公司已按照香港公司條例附表 6 的第 3 部第 662(3)節遞交截至 2015 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至 2016 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等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。

本綜合財務報表已按照所有適用之《香港財務報告準則》（HKFRSs）編製，而該準則統稱涵蓋香港會計師公會頒布之《香港會計準則》（HKASs），香港公認會計原則及香港公司條例之規定編製。本報表亦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。

本財務報表所使用之會計政策及計算方法與截至 2015 年 12 月 31 日止年度之全年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》，並於本集團當前之會計期間開始生效。此等修訂對本集團於本年度及過往年度之業績及財務狀況編製或列報並無構成重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

1. 編製基準（續）

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。此附加資料按下列方式換算以非人民幣計值之交易 / 結餘及編製：

- 資產及負債按結算日之匯率換算；
- 收入及費用按與交易日匯率相若之匯率換算；及
- 權益之交易按與相關交易日之匯率換算，並不會重算。

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
分部				
物業租賃				
- 內地（附註）	3,995	4,194	2,514	2,715
- 香港	3,742	3,557	3,196	2,989
	7,737	7,751	5,710	5,704
物業銷售				
- 香港	5,322	1,197	3,209	844
分部總額	13,059	8,948	8,919	6,548
其他收入 /（虧損）淨額			208	(15)
行政費用			(607)	(655)
未計入物業之公平值變動的營業溢利			8,520	5,878
物業之公平值淨（減少）/ 增加			(286)	631
- 於香港之租賃物業			183	897
- 於內地之租賃物業			(809)	(266)
- 由待售已建成物業轉至投資物業			340	-
利息（支出）/ 收入淨額			(317)	78
- 利息收入			794	1,119
- 財務費用			(1,111)	(1,041)
應佔合營企業溢利			62	75
除稅前溢利			7,979	6,662

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在內地所產生的營業稅。

2. 收入與分部資料 (續)

(b) 分部總資產

分部	總資產	
	2016 年 港幣百萬元	2015 年 港幣百萬元
物業租賃		
- 內地	84,420	89,419
- 香港	58,830	58,202
	<u>143,250</u>	<u>147,621</u>
物業銷售		
- 香港	4,949	3,852
	<u>148,199</u>	<u>151,473</u>
其他物業，廠房及設備	1,122	-
合營企業權益	1,249	1,241
其他資產	2	4
遞延稅項資產	10	11
現金及銀行存款	24,325	31,289
	<u>174,907</u>	<u>184,018</u>

3. 其他收入 / (虧損) 淨額

	2016 年 港幣百萬元	2015 年 港幣百萬元
出售投資物業收益	8	69
未實現財務衍生工具的公平值收益 / (虧損) (附註)	203	(101)
匯兌 (虧損) / 收益淨額	(3)	17
	<u>208</u>	<u>(15)</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

	2016 年 港幣百萬元	2015 年 港幣百萬元
銀行存款利息收入	<u>794</u>	<u>1,119</u>
銀行貸款及其他借貸利息	1,262	1,398
其他借貸成本	<u>72</u>	<u>87</u>
借貸成本總額	1,334	1,485
減：借貸成本資本化	<u>(223)</u>	<u>(444)</u>
財務費用	<u>1,111</u>	<u>1,041</u>
利息（支出）/ 收入淨額	<u>(317)</u>	<u>78</u>

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	1,815	216
職工成本，包括僱員股權費用港幣 1.03 億元 （2015 年：港幣 1.50 億元）	1,374	1,323
折舊	<u>53</u>	<u>51</u>

6. 稅項

- (a) 香港利得稅稅項撥備乃按年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
本年稅項		
香港利得稅	860	459
過往年度多提撥備	(10)	(7)
	<u>850</u>	<u>452</u>
中國所得稅	602	674
	<u>1,452</u>	<u>1,126</u>
遞延稅項		
物業之公平值變動	(148)	(67)
其他原自及撥回暫時性差額	68	58
	<u>(80)</u>	<u>(9)</u>
稅項支出總額	<u><u>1,372</u></u>	<u><u>1,117</u></u>

- (b) 年內，在其他全面收入下所示的項目均無稅務影響。

7. 股息

(a) 年度股息

	2016 年 港幣百萬元	2015 年 港幣百萬元
已宣布及派發中期股息每股港幣 1 角 7 仙 (2015 年：港幣 1 角 7 仙)	765	765
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 5 角 8 仙 (2015 年：港幣 5 角 8 仙)	2,608	2,608
年度股息總額	<u>3,373</u>	<u>3,373</u>

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至 2015 年 12 月 31 日止年度之末期股息港幣 26.08 億元（根據每股港幣 5 角 8 仙並按派息日之已發行股份總數計算），於本年度批准及派發（2015 年內批准及派發的上年度末期股息：港幣 26.46 億元）。

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)	<u>6,195</u>	<u>5,092</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	4,497	4,489
具攤薄作用之潛在股份之影響 - 股份期權	-	2
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,497	4,491

(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	6,195	5,092
物業之公平值變動之影響	286	(631)
相關遞延稅項之影響	(148)	(67)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(1)	(16)
	137	(714)
非控股權益	9	9
	146	(705)
股東應佔基本純利	6,341	4,387

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2016 年	2015 年
基本	港幣 1.41 元	港幣 0.98 元
攤薄	港幣 1.41 元	港幣 0.98 元

9. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置總計港幣 23.20 億元 (2015 年：港幣 50.27 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 12 月 31 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：

	2016 年 港幣百萬元	2015 年 港幣百萬元
現期及一個月內 (附註)	2,621	41
一至三個月	21	8
三個月以上	12	4
應收賬款總額	<u>2,654</u>	<u>53</u>

附註：現期及一個月內到期的應收賬款主要由於 2016 年下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。

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對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，本集團並無就此等數額持有任何抵押品。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 2.79 億元於內地購買土地的押金（2015 年：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：

	2016 年 港幣百萬元	2015 年 港幣百萬元
一個月內至三個月內到期	1,492	2,094
三個月後到期	1,813	582
應付賬款總額	3,305	2,676

其他資料

僱員

於 2016 年 12 月 31 日，僱員人數為 4,720 人(包括香港僱員 1,322 人及內地僱員 3,398 人)。截至 2016 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 13.74 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。本公司設有行政人員股份期權計劃，並為所有僱員提供專業的優質培訓。

購回、出售或贖回上市證券

本年度內，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

本年度內，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《企業管治守則》所載之守則條文規定。

審核委員會

截至 2016 年 12 月 31 日的全年業績已經由本公司的審核委員會審閱。本公司的核數師畢馬威會計師事務所，已審核恒隆地產的綜合財務報表，並無保留意見。

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期 (首尾兩天包括在內)	2017 年 4 月 26 日至 27 日
截止辦理股份過戶	2017 年 4 月 25 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2017 年 4 月 27 日
股東周年大會	2017 年 4 月 27 日

以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	2017 年 5 月 5 日
截止辦理股份過戶	2017 年 5 月 4 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2017 年 5 月 5 日
末期股息派發日期	2017 年 5 月 18 日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，2017 年 1 月 26 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

獨立非執行董事：夏佳理先生、何潮輝先生、袁偉良先生、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士

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