



根深·業茂



2017 年報

恒隆地產有限公司
股份代號: 00101



根深·業茂

今年年報的封面，以樹苗串連起恒隆地產旗下的優質物業，並在穩固基礎上的持續增長作出立體闡釋。節節向上的樹葉線條，代表恒隆在香港和內地的豐厚回報，突出我們作為全國主要商業地產發展商的地位，視建造及營運世界級項目為己任；同時也象徵團隊上下一心，緊密協作，推動集團不斷增長，精益求精。



目光遠大



卓越不凡



碩果纍纍



堅定承諾



一目了然

只選好的 只做對的

「只選好的 只做對的」不僅是恒隆的營運理念和業務所繫，也是我們對員工、社會和環境的關顧準則。我們相信，這是我們成功的基石，有助我們贏得持份者的信心。

本年報敘述我們在年內的業務進展，並採用別具意義的比喻，展示我們致力為持份者、租戶和顧客帶來的非凡價值。

隨着未來進一步發展，我們會繼續保持最高標準，矢志成為一間在香港和內地備受尊崇的全國性商業地產發展商。



公司簡介

恒隆地產有限公司(股份代號：00101)是恒隆集團有限公司(股份代號：00010)的地產業務機構。

恒隆地產是一家重視質量的頂級地產發展商，在香港和內地備受尊崇。

我們是一家真正多元化的物業發展公司，旗下物業組合涵蓋不同範疇，包括商場／商舖、辦公樓、住宅、服務式寓所、工業／辦公樓，以及停車場物業等。我們的重點是在具發展潛力的城市購入最佳的地塊，並僱用頂尖建築師行以最高品質的設計，打造出最高質量的物業。

我們不斷檢討在香港和內地的拓展策略，並在有需要時優化租戶組合，以及提升現有項目，藉此爭取最大的投資回報。我們亦重視各項增值服務和舉措，從而加強旗下物業的吸引力和市場優勢。

我們的願景是擴展內地業務，並同時在香港繼續投資。隨着我們未來數年的發展，恒隆地產正努力開創前景，逐步拓展成為一間備受尊崇的全國性商業地產發展商。

目錄

04	財務摘要	127	主要行政人員簡介
06	2017 摘要	131	董事局報告
10	董事長致股東函	140	獨立核數師報告
28	業務回顧	146	財務報表
66	財務回顧	214	十年財務概覽
80	可持續發展	216	詞彙
92	風險管理	218	公司資料
96	企業管治報告	219	財務日誌
122	董事簡介	220	上市資料

財務摘要

業績

截至12月31日止年度

以港幣百萬元計算(除另有註明)	2017	2016
收入		
物業租賃	7,779	7,737
內地	3,958	3,995
香港	3,821	3,742
物業銷售	3,420	5,322
收入總計	11,199	13,059
股東應佔純利	8,124	6,195
股息	3,373	3,373
股東權益	136,158	126,565
每股資料		
盈利	\$1.81	\$1.38
股息		
總計	\$0.75	\$0.75
中期	\$0.17	\$0.17
末期	\$0.58	\$0.58
股東權益	\$30.3	\$28.1
資產淨值	\$31.6	\$29.4
財務比率		
派息比率	42%	54%
淨債項股權比率	1.9%	2.1%
債項股權比率	17.4%	20.5%

基本業績

截至12月31日止年度

以港幣百萬元計算(除另有註明)	2017	2016
股東應佔基本純利	5,530	6,341
每股盈利 (附註1)	\$1.23	\$1.41
派息比率 (附註1)	61%	53%

附註：

1. 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。

租金收入

整體

港幣 **77.79** 億元 **+1%**



基本純利

港幣 **55.30** 億元 **-13%**



內地

港幣 **39.58** 億元 **-1%**



每股資產淨值

港幣 **31.6** 元 **+7%**



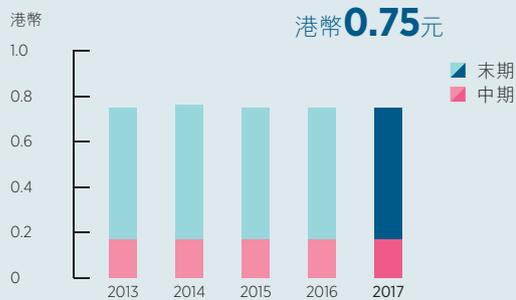
香港

港幣 **38.21** 億元 **+2%**



每股股息

港幣 **0.75** 元 **不變**



2017摘要

1月

- **JobMarket 求職廣場** — 卓越企業持續發展大獎
- 市府恒隆廣場辦公樓獲美國綠色建築協會頒發「能源及環境設計先鋒獎 — 核心及外殼組別」金獎認證



2月

- **2016/2017 MERCURY Awards**
「年報 — 整體表現：物業發展」組別金獎
「年報 — 整體表現：房地產發展商」組別金獎



3月

- Fashion Walk — 「時尚情報指數」獲**2017年度 ICSC VIVA (Vision, Innovation, Value, Achievement) Best of the Best**全球購物商場比賽 — 市場策劃組別Honoree殊榮

4月

- 皇城恒隆廣場獲瀋陽市無障礙環境促進會頒發「無障礙示範商業中心」殊榮

5月

- 人力資源雜誌《**HR Asia**》2017年亞洲最佳企業僱主
- 香港投資者關係協會最佳投資者關係推介材料(大型股)
- 上海的恒隆廣場「Santa's Atelier 奇幻禮物工坊」獲「**2017 亞洲 — 太平洋史蒂夫獎**」消費者活動創新獎(廣告、市場策劃及公共關係)銀獎



6月

- 獲亞太顧客服務協會頒發「**國際傑出顧客關係服務獎**」物業管理類別 — 「最佳企業社會責任領袖獎」、物業管理類別 — 「最佳技術運用」、物業管理類別 — 「最佳知識管理」、物業管理類別 — 「最佳員工敬業計劃」、物業管理類別 — 「最佳人力發展計劃」、物業管理類別 — 「最佳企業僱主」



8月

- 於「**綠寶石客戶服務獎**頒獎典禮中嘉許六位
- 在客戶服務方面表現出色的前線員工
- 山頂廣場2016年萬聖節主題活動「小丑•血聲•樂園」獲頒 **Marketing Events Awards 2017**「最佳商場活動」金獎
 - Fashion Walk — Joy of Lights 2016 聖誕主題活動獲頒 **Marketing Events Awards 2017**「最佳活動設計」銀獎



9月

- 獲納入道瓊斯可持續發展亞太指數
- 為慶祝上海的恒隆廣場完成大型資產優化計劃，舉行盛裝派對
- 市府恒隆廣場獲瀋陽市無障礙環境促進會頒發「無障礙示範商業中心」殊榮



10月

- 2016財政年度年報中的〈董事長致股東函〉在**2017 Galaxy Awards**國際公關傳訊大賽 — 銅獎



- 在香港推出大型社區活動「恒隆·築跡 — 年輕建築師計劃」



11月

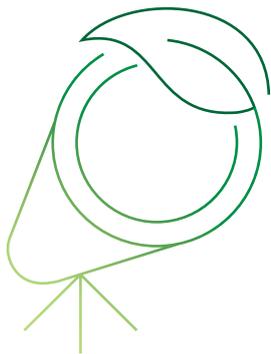
- 獲《觀點》選為「2017年度中國商業地產TOP100」第二強
- 濟南的恒隆廣場獲頒「無障礙環境建設示範單位」殊榮
- 大連的恒隆廣場獲頒**2017年國際購物中心協會亞太購物中心大獎** — 「設計及建築 — 新建築」類別的「可持續發展獎」和「設計及建築 — 新建築」類別的「金獎」
- Fashion Walk的Walk Your Fashion推廣活動，於**2017年「金帆廣告大獎」**中奪五項殊榮



12月

- 獲香港會計師公會頒發**最佳企業管治大獎** — 「內部監控和風險管理」嘉許狀
- 大連的恒隆廣場獲頒**2017亞洲國際房地產大獎**「最佳零售項目」組別銀獎





目光遠大

恒隆團隊擁有同一願景
— 追求卓越，突破高峰。





董事長致股東函



陳啟宗
董事長

業績及股息

截至2017年12月31日止年度內，由於去年售出的住宅單位較少，收入減少14%至港幣111.99億元。股東應佔純利增長31%至港幣81.24億元。每股盈利相應上升至港幣1.81元。

倘扣除物業重估收益的所有影響，股東應佔基本純利下調13%至港幣55.30億元。

董事局建議派發末期股息每股港幣5角8仙，並將於2018年5月16日派發予於2018年5月3日名列股東名冊的股東。如獲股東批准，截至2017年12月31日止年度的每股股息總額為港幣7角5仙，與去年相同。

業務回顧

內地和香港的零售銷售持續復甦。由於租賃合約的延後效應，相關的增幅尚未轉化成租金增長。這或許需要再過12至18個月，才會為我們的業績帶來正面的影響。

在內地，奢侈品銷售的復甦尤其強勁。與去年同期類比，我們所有的購物商場都有所改善，增幅由瀋陽的市府恒隆廣場的1%，至大連的恒隆廣場的99%。其餘的大部分購物商場的銷售額之增幅為10%至12%，而上海的恒隆廣場的銷售額則攀升了26%。幾乎所有物業的租出率都有所提高，其中以無錫的恒隆廣場和天津的恒隆廣場的升幅最大。

整體而言，與過往數年相比，本年度租賃的合約終止和租金下調的情況遠遠較少。就上海的港匯恒隆廣場及無錫的恒隆廣場而言，租金收入的下調全因為優化工程和建築工程，導致購物商場的零售面積減少。上海的港匯恒隆廣場因進行優化工程，平均有20%的零售面積受影響，一度更達30%。同類比租金收入較往年同期高出7%。至於無錫的恒隆廣場，倘撇除因受到第二座辦公樓的建築工程而影響的9%零售面積，其租金收入平穩。比較2017年下半年和同年首六個月，租金收入上漲9%。

上海的辦公樓業務表現持續受壓，租金收入回落8%，主要是由於上海的恒隆廣場更換主要租戶需時。新的長期合約現已簽訂，其租金水平可觀，且新租戶的質素遠較舊的為佳。無錫的恒隆廣場和瀋陽的市府恒隆廣場的辦公樓表現理想，租出率均達80%或以上，而無錫的辦公樓的租出率實際上接近90%。

這一切說明，六年的寒冬現已成為過去。即使是面對最多挑戰的瀋陽的市府恒隆廣場，其業績也在逐步改善。全新的當地管理團隊正為我們帶來良好業績。本人預期未來一、兩年間，我們的營運數據會進一步上揚。

2017年下半年，香港的零售銷售的復甦較強勁。倘撇除正在進行大型優化工程的若干物業，我們的租金收入同比上升3%，零售額則增加8%。然而，誠如六個月前所述，即使市場萎縮，我們在過去數年間仍表現卓越，致令租金基數升至較高水平。因此，本人不會期望租金會如過往數年般大幅增長，但應可獲得低個位數的增幅。

香港住宅銷售依然強勁。樓市自2016年第二季出現稍微調整後，市況一直在上升。儘管2017年下半年增長速度稍為溫和，但有跡象顯示樓價或會重拾升勢。

我們乘着利好的市況，進一步售出庫存以獲取可觀的溢利。由於2016年我們售出大部分餘下單位，是以2017年供放售的單位並不多。因此，銷售總額及溢利雙雙下調。2016年，我們售出浪澄灣436個單位，而在回顧年度，我們售出226個單位，至年末僅餘十個單位待售。截至今天，待售單位僅餘六個。至於君臨天下，我們在2017年上半年售出1,122個豪華單位的最後一個。兩個項目的邊際溢利率一直持續上漲，其中浪澄灣為65%左右，君臨天下則為85%。



董事長致股東函

去年，我們售出藍塘道23-39的另一間半獨立式大宅，而單在本月我們便再售出兩間大宅，尚餘13間待售。我們或許在本年度餘下時間出售更多。有意思的是，迄今為止售出的五間大宅中，只有一間是售予內地買家。邊際溢利率一直令人滿意。

綜合以上種種情況，內地和香港的租金收入與去年同期相比變化不大。由於售出的香港住宅單位遠遠較少，收入因而下調了36%。股東應佔純利因物業重估收益提高了31%。倘撇除重估收益，股東應佔基本純利回落13%。

這樣的業績表現實屬意料之內，至少對本信函和我們主要股東恒隆集團的致股東函的恒常讀者如是。這些數據基本上反映了本人六個月前對市場和我們自身的情況的看法。各地的零售環境都有明顯改善，不久將為我們的業績帶來正面的影響。本人相信，未來會有更好的日子。

本人對前景樂觀的原因有兩個。首先，在我們的行政總裁陳南祿先生的領導下，我們的管理層在過去七年脫胎換骨。我們今天是一家更好的公司，更能應對瞬息萬變的市場環境。我們會繼續精益求精。

其次，中國經濟正經歷理想的轉變，個人消費正迅速成為中國經濟的支柱。不久以前，個人消費約佔整體經濟的三分之一；現已遠超40%，整體經濟規模亦變得更大。相比之下，美國的同類佔比約為69%。儘管中國未必可以與美國的數字相提並論，但假以時日，將會貼近美國。由於中國的儲蓄率偏高，故難以看到中國人消費如此多；然而，從今天的水平看來，有關百分比增至50%至55%是有可能的。一直以來，中國整體經濟正逐步擴張，國內生產總值在未來數年有望能維持在6%甚或6.5%以上的年增長。這對我們而言是個好消息。

2017年，中國的出口亦有可觀增幅，但公共投資的增長速度卻變得溫和。後者從概念上能充當緩衝作用，以調整經濟增長率。在拉動經濟的三頭馬——出口、公共投資和消費——當中，公共投資是唯一基本上受政府調控的，而北京絕對有充足的財政資源在有需要時投入更多。

無論如何，從種種跡象看來，目前中央政府似乎滿意現時個人消費擔當更重要的角色。本人認為，這是北京領導人稱之為高質量增長的一部分，而一眾西方經濟學家對此也會認同。

另一種將中國個人消費與其他主要國家比較的方法，是從人均零售面積(以平方米計)入手。美國每名市民平均有逾2.2平方米的零售面積，是最「購物商場泛濫」的國家，遠遠拋離第二名人均零售面積為1.5平方米的加拿大。香港、新加坡和澳洲的人均零售面積各約1.1平方米。這數字在往後的排名大幅下降。在歐洲，英國以0.5平方米成為全歐之冠，法國低於0.4，意大利及西班牙均少於0.3，而德國則連0.2也不到。

中國的數字與意大利和西班牙相若，人均零售面積為0.3平方米，這還不到美國的七分之一。倘撇除中國龐大而消費力較低的農村人口（約佔13.8億人口中的43%），並將所有零售面積僅分配給城市居民，這一數字仍只是約0.5平方米。

那麼為何部分投資者不滿地說中國的購物商場太多呢？首先，大部分新設施都集中在一線和二線城市。其次，零售面積的增長速度着實令人驚訝。儘管中國的人均零售面積與其他國家相比仍然佔優，但一般觀察者卻有另一種看法。這種所謂「供應過多」的想法連同電子商貿的衝擊，導致部分投資者對中國的零售地產業務失去信心。令人稱奇的是，部分分析員因觀察到美國市場供應過剩的問題，而假定中國情況亦然。

儘管如此，中國的許多購物商場的確將如某些美國同行一樣，於未來數年內關閉。誠如本人早前撰述，這類購物商場縱使相對較新，但大部分質素強差人意，甚或不堪入目，它們的所在位置也未如理想，而且設計不當兼建築差劣。坦白說，它們不值得繼續存在。最終，消費者只會集中到更好的購物商場消費，當中包括我們的物業組合。市場競爭汰弱留強，令強者愈強。這就是市場經濟之道。

與世界其他各地相比，我們有幸能在中國一線和二線城市等市場經營業務。中國經濟每年增長6%至7%，中產收入和個人消費的增長速度比國內生產總值還要快。很多市民只是在過去10年至20年才開始購買基本日用品以外的商品，成為購物意欲極強的消費者。

中國一線和二線城市的實地環境也有利零售商舖及購物商場的業務發展。這些城市有高密度的人口，為位置優越和建造優良的購物商場提供大量客流。不論是網上購物或光顧實體商店，購物皆十分便利。

在本人的2011年年末致股東函中，曾將美國的拉斯維加斯、阿聯酋的杜拜和中國這三個本人認為擁有最佳購物商場的市場互相比較。拉斯維加斯的購物商場經常以新意念和新設計領先；杜拜的購物商場發展商則加以改良，使設施更大更優。而中國的購物商場發展商，像我們這些後來者，可以向各方借鏡學習。

然而，這三地的經營環境差異甚大，市場動態大相逕庭。誠如早前闡述，與拉斯維加斯的博彩業以及包括各種表演和演唱會等的娛樂事業相比，其購物業務佔較次要的位置。杜拜是本人過去20年經常到訪的城市，許多消費者並非來自杜拜酋長國。畢竟，當地人口實際不多，其購物商場吸引鄰近酋長國如沙迦和拉斯海瑪，以及沙地阿拉伯與阿曼等其他國家的消費者到來。問題是，同一位消費者相隔多久才再來光顧？每三個月抑或每半年？在中國，人口密度能確保數十萬計的常客流量唾手可得。如購物商場擁有足夠的魅力，這些顧客喜歡便可輕易地每天前來光顧。



董事長致股東函

在比較中國與其他國家的購物商場時，本人應順帶補充一點，本人敢說我們的物業的建築超群絕倫，世上絕無僅有。我們旗下每座購物商場皆可被視為優質的公眾藝術品。除了在購物商場內外放置出眾的雕塑外，我們整幢建築也是極具規模的藝術傑作。本人相信這點無人異議。如此重視建築物的形態和外貌的購物商場發展商，實在寥寥可數。

儘管這種設計和建造可能會令我們花費更多，但長遠而言仍有利於業務的發展。首先，全國各地很多市政府領導希望我們可在其城市發展，協助美化當地的環境。我們塑造的市內風貌有效地提升了他們的城市形象，使他們在北京的領導層面前更為出眾。此舉亦不會損害他們個人的仕途發展。他們對「恒隆」品牌的項目在其城市發展的渴求，使我們在爭取土地方面略佔優勢。

在公眾層面，我們認為在一個城市設計和興建非凡亮麗的建築，能達成我們回饋社會的目標，成為盡責的企業。不論當地市民是購物商場顧客與否，也能享用我們提供的服務。當社會日漸繁榮，大家便自然地開始追求美感，此乃人的本性。我們會對此加以推動，協助建設更和諧的社會。

我們明白在許多國家，發展商沒有機會在市中心設計和建造建築風格出類拔萃的購物商場。這正是歐洲大多數主要城市面對的情況。由於當地的歷史，在市中心尋找面積寬廣的土地幾乎不可能。這也是為何整個歐洲大陸幾乎沒有此類大型購物商場的原因。在過去十年左右，倫敦終於有數間頗具規模的購物商場落成；這些購物商場大致都位於市中心，室內裝潢美侖美奐，卻忽略了外觀。原因是其位置與鄰近建築相距甚近，消費者和其他市民沒有足夠的空間欣賞建築物的外貌，因此花費資金在外觀上是沒有意義的。

中國面對的情況則不大相同。在過去20年至30年裏，所有主要大城市的市中心都已改頭換面。古老簡陋的建築物幾乎一掃而空，讓路給較新的建築物。可惜的是，後者的設計和建造質素大多差劣。但這卻可讓如我們這群勤勉認真並以長期擁有物業為本的發展商，建造漂亮的大型建築。難怪我們的每座購物商場都贏得國際和國內的設計獎項。

儘管有所偏頗，本人作為建築酷愛者，對公司在內地建造的物業無一不愛。美感是十分主觀的看法，因此本人不能期望旗下每個物業均被各人喜愛，但大概沒有人會反對我們每個項目都是名副其實的建築地標。

誠然，我們必須平衡美感與實用性。我們從不忘記公司是自由市場經濟競爭下的商業企業，所以我們的購物商場的設計必須塑造高效的實用空間，讓租戶銷售產品之餘，我們亦可獲得優厚的租金收入。過往的經驗足以證明我們能夠掌握這個平衡，毋須為美感而犧牲收入。我們對旗下所建的物業均感到自豪。本人認為沒有其他購物商場的發展商能擁有像我們般如此出色的物業組合。

着重建築外觀，並不代表我們忽略室內空間。我們時刻謹記，租戶才是購物商場的主角。我們不會與他們競爭，反之會為商店和消費者營造一個親切舒適的環境。以往，我們曾犯過設計上的錯誤，亦從中汲取了教訓。有些錯誤難以完全糾正過來，使我們無奈接受部分瑕疵。然而，我們所汲取的經驗會令日後的項目更上一層樓。

展望

早前本人提及，內地零售銷售的復甦及管理團隊的強化，均對我們未來的業務發展有利。在此本人可以補充一點，或許最近閉幕的第十九次黨代表大會的議決，可讓社會持續穩定。若這點屬實，那麼我們在未來數年將有天時地利之優勢。

然而，我們難以相信人生總是一帆風順。畢竟，審慎行事對任何管理層而言均有利無害。這可讓頭腦時刻保持警惕和靈敏。

可以肯定的是，中國的體制易於出現「黑天鵝」事件。從1950年代到1980年代，每十年便發生重大事件，部分影響更持續超逾十年。事實上，近30年來，中國在社會和經濟方面相對和平穩定，這本身就是一項奇蹟。我們只能希望好景常在。近期的發展頗令人鼓舞。

那麼何事會令我徹夜難眠？是政府政策出了亂子。在中國，大部分宏觀經濟包括與金融相關的政策，決策權都高度集中於中央政府的少數高級官員。隨着經濟規模擴大並愈趨複雜，加上中國逐漸跟全球經濟體系整合，有關政策決定變得無比險峻。當中的變數着實太多，我們幾乎不可能全盤掌握政策帶來的嚴重後果，更遑論所有不可預計的後果。





董事長致股東函



兩至三年前，北京當局針對有關人民幣和股票市場的部分舉措，令市場大為驚訝，並貽笑國際。幸而所造成的損害，包括聲譽上的損害，並無大礙。那麼其他政策錯誤會引發更嚴重的後果嗎？這似乎無可避免。發生錯誤屬意料之內；要成功避免這些錯誤得靠運氣。我們絕對無意質疑最高領導人的用意或能力，只是這個制度對任何人而言都未免過於複雜。

一些偏頗的外國讀者讀到這裏，部分或會倉促下定論，認為中國的體制差劣，而且不能夠持續發展。在西方，市場的主導權較大，決策權較分散。他們認為他們的機制因此更安全穩妥，事實卻不然！這些人忘記了，僅僅在十年前，金融市場就是在自由市場原則的運作下，令全球經濟推至全面崩潰的邊緣。就好像馬來西亞於1997年至2002年亞洲金融危機期間，拒絕對外開放市場而保住經濟一樣，中國在2007年至2008年全球金融危機期間，因與全球金融市場的關係尚未整合如今，而得以倖免。

全球金融危機的震央，正正位於自由市場的「首都」——紐約市的華爾街。是次危機對全球經濟造成的損害，遠較比它早十年發生的亞洲問題嚴重得多。一些專家表示，部分全球經濟體如歐洲，至今仍然飽受其餘波困擾。這會再次在西方發生嗎？絕對會！一旦發生，我們是否會像上次那樣倖免於難？現階段無法預料，但全球經濟崩潰絕對是有可能的。

正值全球金融危機高峰期之時，本人獲故友約翰·懷特黑德先生(John Whitehead)邀請，到他家中共晉晚餐。那應是2008年的夏天。相信許多讀者都知道，他是高盛的前聯席主席，其後更擔任美國總統列根的副國務卿。毋庸置疑，他是過去數十年以來最受尊敬的投資銀行家之一。席間，他表達了對全球經濟崩潰的擔憂。本人若能在此複述他的話！

現今全球經濟面對的潛在危機，基本上源自資金過剩。二戰結束約70多年來，我們見證了一個相對和平的時期，財富可以大量累積。資金增長幅度甚至超越其他生產要素，如勞工和天然資源等。「錢滾錢」已成必需。這並非說人們不願意把金錢投資在製造業或服務業這類生產性行業上，只是現今資金處處，「錢滾錢」不僅是必需，亦是獲利最豐厚的方法。

或許部分人認為，科技是財富創造的主要動力。這個說法某程度上是正確的，特別是在過去的10年至20年裏。科技是唯一在創造個人財富上可與金融服務媲美的產業。然而，兩者有着根本性區別。科技公司通常為社會帶來實質經濟價值，金融服務遠不及此。大部分為金融機構帶來豐厚利潤的交易，純粹由貪婪驅使，並不為廣大社會創造更多價值。儘管貪婪本身並非一無是處，因為它很大程度帶動了資本主義制度的運作，但問題在貪婪是無疆界的。制定法規有其必要，但我們可見，其成效不會大。另一制衡的途徑是透過道德規範或宗教約束，不過人類歷史已充分證明這些也是徒勞無功。





董事長致股東函

金融服務與科技至少有一個相似之處。前者難以控制，後者其實亦然，尤其是在生物科技領域。它衍生出人類前所未見的棘手道德議題；直接引起對人類本義的質疑。我們可以嘗試規管，並且有此必要，惟本人擔心規管未必奏效。若某些科技落入不法分子手上，情況形同核彈或比核彈更糟的東西落在壞人手裏。兩者皆很可能發生。

科技也大大加劇了大多數金融服務的危險，因為電腦甚至超級電腦等機器加速了金錢或資金的滾動。它好比雷電，由天空的一端擊至另一端，所經之處皆被徹底毀滅。在1990年代末的亞洲金融危機期間，我們見證了小型經濟體因資金流動規模過大和速度過急而導致全軍覆沒。這可殃及無辜的經濟體，香港便是一個最佳例子。如果沒有時任行政長官董建華先生對抗資金狙擊的膽識，我們的經濟恐怕早已萬劫不復。

本人曾就此闡釋過，前述的2007年至2008年全球金融危機，部分乃源於過多資金流入經濟；但中央銀行卻以發行更多鈔票作為解決方案，真是諷刺。縱使措施能解燃眉之急，卻令原有問題進一步惡化，或會埋下另一場大型金融危機的伏線，屆時我們未必能幸運地脫險。美國、歐洲和日本推行的第一輪、第二輪等所有量化寬鬆政策，會製造條件引致更多問題。在這方面，儘管中國沒有受到1990年代亞洲金融危機和十年後發生的全球金融危機的影響，但濫發鈔票同樣難辭其咎。

隨着資本增加，以「錢滾錢」的投資銀行亦聲勢壯大。本人40多年前營商之初，「銀行家」一詞在商業銀行界是備受尊敬的。投資銀行家則被視為異類，不大受尊敬，如地產發展商一般。事實上，大眾不會把投資銀行家與銀行家混為一談。昔日的投資銀行或商人銀行以合作夥伴模式營運，其中獨立合夥人須對公司所有事務負上無限責任。故此，參與者必須非常謹慎，因為他們擔心失去所有，然而，這個時代已成過去。

投資銀行家終究是精明之人，想到如果把合作夥伴模式轉為一家面向公眾的有限責任公司，便可卸除本身的無限責任。他們成功做到了。隨着個人財富不再受威脅，他們可以擺脫所有枷鎖，並通過槓桿把公司擴大到不可思議的規模。畢竟，資金充裕總不能閒置不理。全球金融危機就是這樣演變出來。

在此過程中，這群新晉的「銀行家」為自己累積了龐大財富。有了這大筆資產，他們現在更理直氣壯地自稱為「銀行家」。時移世易，這個昔日被商業銀行家唾棄的職業，如今卻令他們趨之若鶩。



另一群「輸家」是早期備受尊敬的老式投資銀行家，如上文提及的已故的約翰·懷特黑德先生(John Whitehead)。本人懷疑他的個人淨資產還不及其舊公司繼任人的十分之一。懷特黑德先生過往的一些同事有無盡貪念，最終令自己蒙羞。可惜這門專業如今在大眾的眼裏已變得不尊貴。

相信無人能否定投資銀行在經濟上擔當必需的角色。事實上，隨着全球貨幣供應增加，這群資本市場營運者的地位日益重要。資本的規模和流轉的速度，使投資銀行家勢力雄大。意識到這個新的現實，數位美國總統曾委任投資銀行家出任財政部長。自1981年起，12位財政部長中有6位來自這行業。資本市場地位高於傳統銀行體系，投資銀行家優於商業銀行家，群雄逐鹿就此定奪，勝者為王。

在中國，過去20多年，許多出類拔萃的年輕人都嚮往成為投資銀行家，當中不乏高官要員或商界鉅子的子女。鑑於投資銀行家本身對社會貢獻不多，本人總是奉勸身邊的年輕人不要投身此行業，他們從中所學的大部分不是真材實學。(很大程度上，這個專業的價值乃建基於他們創造的金融工具的全球分銷網絡，可是當中大部分問題多多。)惟本人的意見鮮獲接納，畢竟在投資銀行賺到的金錢，遠較其他幾乎任何工作的為高。



董事長致股東函

本人的兒子文博是少數接納本人勸勉的人之一，他現時是本公司一位能幹的執行董事。大學畢業後，他在北京進修中國語文，隨後在紐約市一家非牟利機構工作了一段短日子。之後，他在上海加入了一家頂級會計師事務所，後來為一家環球商業銀行效力。這兩個行業均為身懷抱負的新晉行政人員，提供實實在在的業務培訓。在他最初踏足商界時，投資銀行的入門級職位的薪酬，較會計師事務所同類職級的薪酬要高出四至五倍。

為了創造或合理化其超高薪金，尤其花紅，這些銀行家的交易便要愈做愈大。以現時資本流動的規模和速度，有可能對整個經濟體造成嚴重破壞。現今高槓桿操作令金融資產的規模遠大於實體經濟。2007年全球金融危機正是這樣形成的。

加強監管是幾乎普遍主張或採取的補救措施。本人當然明白此必要性，但同時亦質疑單靠此項措施的成效，皆因有時間上和智慧上的落差。首先，要有金融工具出現，方能監管。除非所有金融工具必須事先得到監管機構批准，但此舉未必可行，否則監管措施會有滯延。許多金融工具看似無害，惟經過時間考驗及實際運作後，其真本色，包括其帶來的意想不到的後果才一一顯現。屆時，或許已對經濟造成重大損害。



此外，投資銀行職位的薪金通常冠絕各種行業，自然會網羅各頂級學府最出類拔萃的人才。入職以後，競爭氛圍和工作壓力更能令他們處事機敏。反觀政府職位或半官方機構職位提供的薪金未能媲美投資銀行。結果，除了少數例外情況，略遜一籌之輩反成為監管者。超級聯賽隊伍與次級聯賽隊伍對壘，結果可想而知。且不說一旦雙方爭論不下或需對簿公堂時，資金更雄厚的一方可聘用頂尖律師，佔盡上風。

若當真如此，單憑監管並不足以解決問題。那我們該怎麼辦？我們必須先認清問題的根源。本人一直認為，根本問題是社會，尤其是西方社會，不斷要求更大的自由度。在西方社會，幾乎無人敢公開地說社會已有太多自由；在東方社會亦只有極少數人有此勇氣。畢竟，此舉與現今社會的主流思想背道而馳。任何人膽敢道出忌諱，指出我們已有足夠甚或太多自由，均會受大眾譴責。在這方面，我們似乎沒有自主思考和自主發聲的自由，思想和言論由社會規範。人人必須完全政治正確。鮮有人有挺身敢言的道德勇氣，去指出大眾普遍認為是對，但事實上明顯是錯的事情。

這正正是現代奴隸思想。政治正確絕非中國獨有，西方社會的政治正確來得更隱晦卻更有力。兩者分別在於，東方社會大部分人即使順應社會風氣而行，又或許被政府潛移默化，心底裏卻明白自己可能是錯的。在西方社會，大部分人根本不知道自己是錯的。事實上，政府、學者與傳媒往往互相渲染，掩蓋真相。真相已不再重要；政治正確才重要。

當這套理念應用到本身已經強大的資本市場，則變成提高市場效率的不斷苛索。效率越高越好，自由越多越好，規模越大越好，速度越快越好，而一切盡可能在毫無制約下運作。超級電腦在交易運作的應用，將市場推向更高效率的「正確」方向，卻似乎無人過問，或敢於提出這道問題：我們會否已經太自由、太有效率、太大或太快？電腦不能發問，只有頭腦清晰、秉持客觀公正的態度、具備相當的常識及道德堅持的人，才懂得問這道問題。如果普羅大眾不敢提出這些理智的問題，那麼金融市場早晚會把我們捲入災難性的旋渦。本人擔憂下一次金融危機或會較2007年的更嚴峻，從中可能需要數十年才能復原。

迄今為止，本人不僅未能在西方聽到足夠的理智聲音，而事實上，自以為是的美國還一直指責中國等部分亞洲國家，不求進步或不改革以符合其西方標準。這是何等的驕傲自大，尤其看看他們一手造成的2007年全球金融危機。



董事長致股東函

幸而中國對上文提及的危機，似乎早有警覺，故此只選擇性地採納西方國家的部分建議。舉例而言，中國飽受各方壓力，要求開放其資本帳戶，讓人民幣可自由兌換，但中國至今尚未同意。本人認為，若西方國家再陷入另一次系統性金融危機，中國憑藉其龐大的經濟市場和充裕的流動資金，將被視為穩定市場的明燈，甚或能夠拯救西方國家於水深火熱之中。或許西方國家尤其是美國，需經一役才長一智，明白到不只是它們那套金融系統才是金科玉律，每個金融系統皆有其長短得失。

話說回來，中國亦要面對其本身特有的風險。正如西方市場可以衰落，中國的政策決定亦然。本人頗肯定前者將再次發生，而其復甦可能比以往更難。同樣地，本人頗相信中國某些政策錯誤早晚會影響我們，希望北京領導層能及早認清問題，並即時採取糾正措施。這正是中國近年多次做到的，而金融系統普遍有足夠靈活度逆轉形勢；政治意志和執行手段皆具備。

話雖如此，作為一名商人，本人須與同僚議定是否繼續在中國內地投資。至今，我們的決定是非常肯定的。比起政策錯誤，我們對市場的周期性波動不太擔心，即使是如過去六年的寒冬。我們知道春天早晚會回來，事實也是如此。

在當前的業務方面，本人衷心相信，旗下所有物業將來會獲得滿意表現，甚至指日可待，其中包括昆明的恒隆廣場及武漢的恒隆廣場兩項在建的物業。誠然，本人想不出任何理由旗下物業表現會遜於預期。

較不明朗的是我們能否以合理價格購置優質地塊。儘管這不損害我們短期至中期的業務，因我們還有很多土地在內地尚待發展，但我們的長遠發展或會受到窒礙。無疑我們日後定會購置土地，可是時機和結果均不確定，這對我們的意志力將帶來考驗。我們須恪守過往行之有效的發展策略，同時亦需要開拓創新思維。

本公司內部面對更迫切的挑戰是管理層繼任的問題。其實，我們近年已花了很多心血，確保近乎每一個中至高層管理職位在有需要時，短時間內便有替任人選。畢竟，疾病和意外事故是難以預料的。我們因此更應該為最高級管理層的數個職位制定繼任規劃。

就此，董事局正密切監察情況。事實上，僅由獨立非執行董事組成的提名及薪酬委員會正直接參與物色和委任合適人選的過程。過去，本人曾匯報此委員會如何專責決定所有執行董事的薪酬方案，包括其薪金、花紅和股票期權，這當然包括同為執行董事的董事長。在此應強調，委員會的提名功能責任絕不輕鬆。事實上，其影響遠較釐定薪酬為大。

大約八年前，本公司前董事總經理、現任獨立非執行董事袁偉良先生退休，就是一個例子。他給予我們充裕的離職通知期。其後，本人和袁先生與提名及薪酬委員會緊密合作，連同公司主要股東的提名及薪酬委員會物色繼任人選，共同委任母公司及本公司的董事總經理。事實上，所有非執行董事均參與其中，部分更緊密參與。

儘管最佳過程並不能保證最佳結果，但會增加成功的機會。當時的董事局最終一致委任陳南祿先生，他曾擔任一家非常成功的航空公司的行政總裁。

恒隆的長期股東和觀察者都知道，本公司沿用至今的業務策略是袁偉良先生協助制定的。我們在上海興建的兩座商用物業無與倫比，令人趨之若鶩。我們巧妙地為1997年的市場衰退作好周全的資本準備，然後趁市場低位購入香港頂級地塊，並獲利甚豐。他在2010年年中退休前的六年間，以極為合理的價格購入內地數幅優質地塊。至今，我們尚有部分地塊仍未完成興建。

袁偉良先生選擇在上海以外的首個內地項目竣工前退休。猶記得我們那時同時興建多座物業，惟管理團隊的發展卻遠遠滯後，在這重要關頭，陳南祿先生加盟了本公司。他的管理和經營業務的專業知識正切合我們所需。自他上任後，本公司脫胎換骨，迎合現今業務的需求。

董事局當然會時刻監察情況，以確保本公司的業務營運暢順。

另一相關議題是董事局的組成，這點對我們尤為重要。我們的董事局是真正發揮功能的機關，克盡己任，與許多其他香港上市公司不同。這正是多年來我們連續獲著名的業界機構選為最佳企業管治公司的原因。

除了繼任規劃和高級管理層的薪酬外，董事局也積極參與本公司的所有重大決策，如風險管理、資本架構、成本控制和組織架構等。為此，我們招攬了社會各界與公司業務息息相關的人士加盟。我們擁有一些本港頂尖的經濟學家、會計師、律師、工程師、銀行家、投資者和社會領袖，他們都精通香港、內地甚至全球各大經濟體系。我們仍希望吸引其他數個行業和專業的精英加入。本人在成功物色和委任新董事局成員後，將會再次匯報。

假以時日，我們需要吸納新血。多年前，我們已制定年齡和任期限制，但這樣並不足夠。零售業務行情瞬息萬變，加上科技應用現今大行其道，因此我們有需要委任更多年輕和深諳科技的人士加入董事局。



董事長致股東函

工作經驗和創新思維必須相互平衡。本人相信，某些在機構工作累積的經驗和智慧，都是任何公司賴以成功的關鍵，地產業亦然。我們擁有長期資產，而市場周期長，往往波幅亦大，要經歷整個市場周期一般需時六至八年。任何行業新晉大多缺乏必要的歷練。這點是保留資深成員，並同時引進年輕新血的論據。後者帶來嶄新專業知識之餘，亦可逐步累積所需的經驗。

股息方面，本人於六個月前曾向股東闡釋董事局取態審慎的原因。不少市場分析員無視本人的意見，對此我們別無他法。我們一般會聽取投資者的建議，惟不會完全被他們牽着走。偶爾他們的利益考量與本公司的有別；管理層並打算向董事局建議措施，以滿足部分投資者的某些短期願望。對此，董事局與管理層理念一致。

縱然本文已談及很多企業管治的事宜，容許本人在此闡述最後一點。本公司的長期追隨者深明恒隆是透明度最高的公司之一。這亦是為何本人一年兩次撰寫致股東函的原因，而篇幅遠較大部分甚至全部同儕的長。當然一篇信函的質量不能單看篇幅長短，但我們可算是同業中最開明和最坦誠的，這點毋容置疑。我們不僅沒有別處常見的陋習，有意或無意地誤導我們的讀者，本人更一直竭盡所能，透過撰文、與分析員或傳媒會面的公開場合等渠道，闡述管理層的舉措和主要想法。部分人士如選擇不相信本人所言，那是他們的權利，但不能說本人沒有向他們道出本公司對重要議題的想法。

在每六個月向股東撰寫這篇致股東函時，本人每次都會嘗試論及一、兩項對我們業務意義重大的議題，這超越只論及我們業務、行業與經濟的表現和分析的平常報告。有時候，本人或許還評論可能影響我們的國家或地區發展的情況。我們的大股東恒隆集團的致股東函也是如此。

舉例而言，在這篇信函中，本人便論及了繼任規劃、董事局的組成和較次要的建築風格。六個月前，在恒隆集團有限公司的致股東函中，本人剖析了「一帶一路」倡議。近年本人在不同的時間討論了諸如電子商務(恒隆地產2016年年報)、董事局組成模式(恒隆集團2016年年報)、企業風險管理(恒隆地產2015年年報)、可持續發展(恒隆地產2015年年報及2006-2007年度年報)、房地產「基因」(恒隆地產2014年年報)、企業文化(恒隆地產2014年年報)，以及企業資源規劃系統(ERP)(恒隆集團2013年年報)等等的議題。

當然，本人不能期望所有讀者都知道本人過去曾闡述的內容，而本人也無法在每篇致股東函中都涵蓋每個議題。因此，本人會定期重複某些關鍵議題，或指引讀者參閱本公司或恒隆集團過往的信函。

有見及此，我們出版了本人25年來的恒隆地產董事長致股東函摘要，名為《25 Years in Retrospect》。讀者可在恒隆地產的網站<http://www.hanglung.com/en-US/media-center/publications/25-retrospect>下載。

回到目前的展望：本人並不預期2018年的租金收入與去年有太大差別，最可能的結果是溫和增長。此後，零售市場復甦所帶來的正面影響應該很快來臨，而溢利總額將再次視乎藍塘道項目的銷情而定。

在香港，山頂廣場的大型翻新工程將於2019年年底完成。至於我們現時擁有大約85%業權的淘大工業中心，我們正擬定計劃，重新發展該地段。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓將於2019年年中完成。我們正籌劃發展購物商場和辦公樓以南的第二幅土地，樁柱和土壤測試正陸續進行。

在建項目均進展順利，只有輕微延誤。昆明的恒隆廣場預計於2019年年中開幕。到目前為止略超過30%的零售空間已承租，零售商的反應令人鼓舞。其辦公樓預計在購物商場開幕後的三至六個月內啟用。

武漢的恒隆廣場的購物商場及其辦公樓亦將於2019年年底或2020年年初開幕。

上海的港匯恒隆廣場的優化工程將於2019年年中竣工。本人期望提升租戶檔次，引入更多頂級時裝品牌。

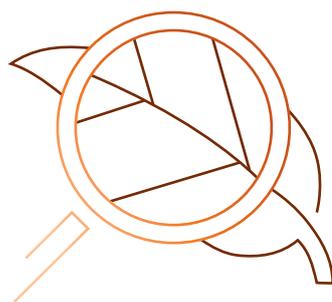
上述所有項目將顯著擴大並改善我們在內地的投資組合。由2020年開始，此後連續多年，租金收入應會攀升，利潤增長亦會緊隨其後。本公司的另一個增長階段應該很快就要到來。

董事長

陳啟宗

香港，2018年1月30日





卓越不凡

恒隆每位優秀員工都努力達到超卓表現。團隊的充分合作為公司帶來高效的協同效益，持續超越目標，在市場中傲視同群。



業務回顧

- 30 業務概覽
- 32 內地物業租賃
- 46 香港物業租賃
- 56 香港物業銷售及發展
- 57 展望
- 58 內地業務發展
- 61 集團主要物業



瀋陽 | • 皇城恒隆廣場
• 市府恒隆廣場

大連 | • 恒隆廣場

天津 | • 恒隆廣場

濟南 | • 恒隆廣場

無錫 | • 恒隆廣場

武漢 | • 恒隆廣場

上海 | • 恒隆廣場
• 港匯恒隆廣場

昆明 | • 恒隆廣場

香港 | • **Fashion Walk**
• 中環物業組合
• 山頂廣場
• 康怡廣場
• 旺角物業組合
• 淘大商場



業務回顧

業務概覽

於**2017**年香港及內地的零售表現均已出現復甦跡象，縱使在高峰期間訂立的租約或仍會受壓，因時裝零售業萎縮而衍生行業多元化亦將對租金帶來影響。

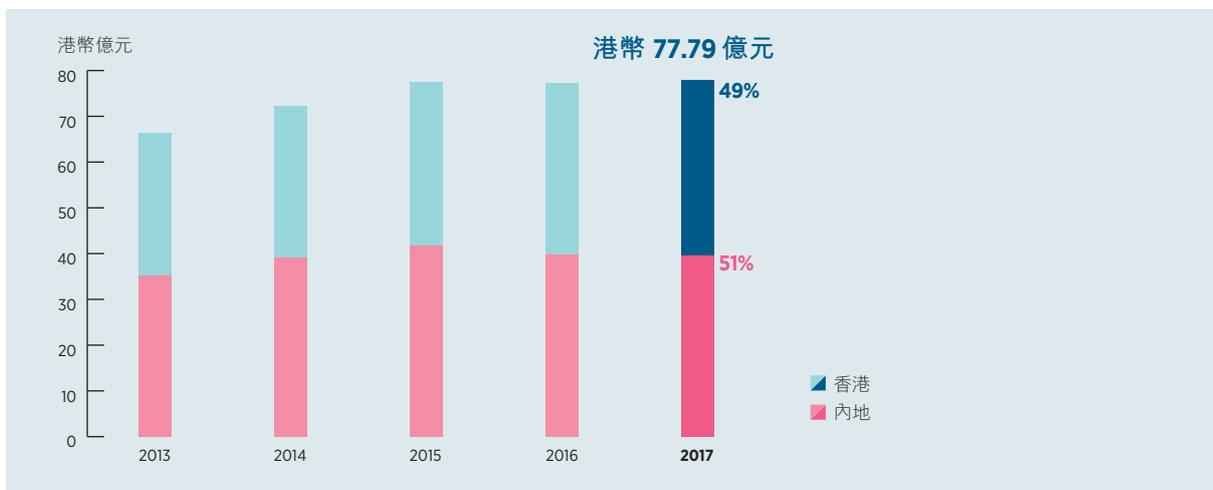
內地2017年的國內生產總值增長為6.9%。市場已開始復甦，一線城市的奢侈品行業尤其明顯。復甦通常始於一線城市，之後再擴展至其他城市。部分品牌亦再次擴張。整體而言，政府持續鼓勵個人消費，促進了「新零售」行業的多元化及拓展，例如從線上到線下(O2O)概念商店、兒童學習、保健、健身、娛樂及餐飲。此外，越來越多的年輕消費者購買高端產品自用，而非用作送禮，亦推動了對時尚奢侈品及潮流服飾品牌的需求。

香港2017年的本地生產總值增長為3.7%。零售額在連跌24個月後，自2017年3月份起的9個月錄得正增長。內地旅客人數正在回升，不過，他們的來源地及消費模式與以往大相逕庭，導致對鐘錶珠寶及高端時裝等的需求減少。

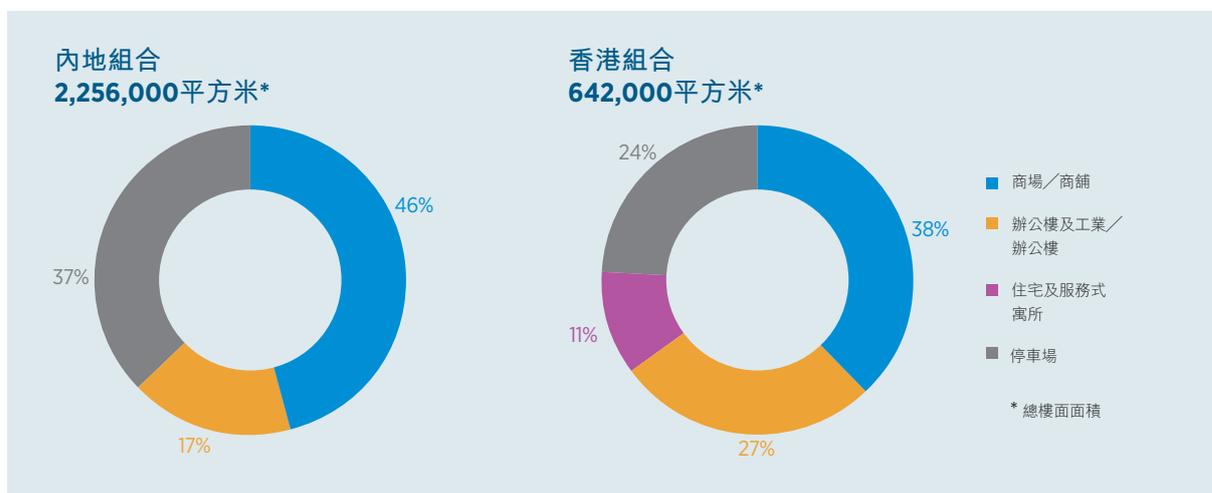
我們的香港零售租賃物業表現平穩，其他類別物業則錄得溫和增長。儘管銅鑼灣京士頓街9號及山頂廣場的資產優化計劃影響了部分租金收入，但我們香港租賃物業組合的租金收入按年錄得溫和增長。

截至2017年12月31日止財政年度，租賃物業的總收入增長1%至港幣77.79億元。內地物業組合以人民幣計算的租金收入保持平穩，而香港租賃物業組合的租金收入按年增長2%。

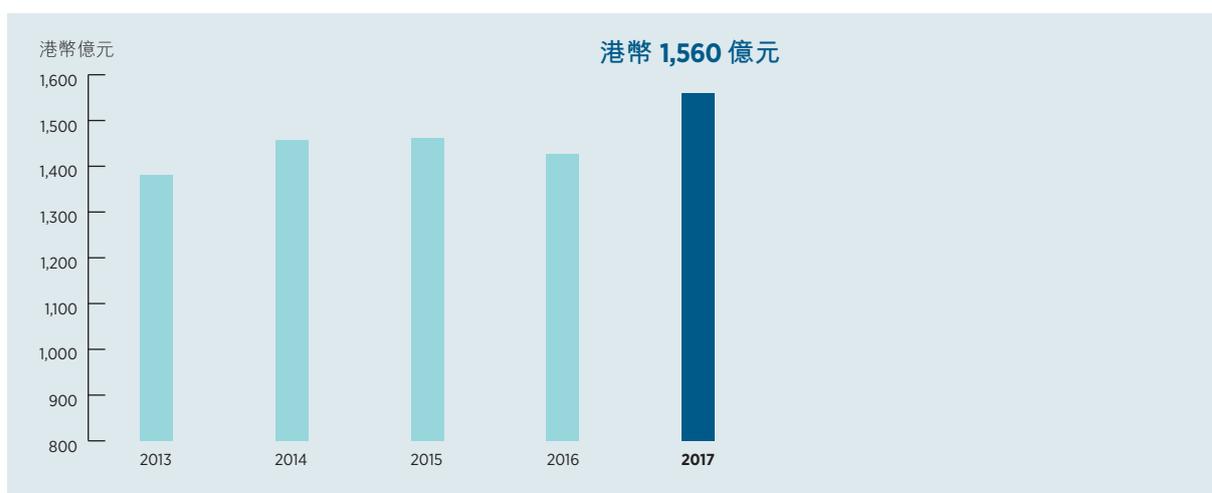
物業租金收入



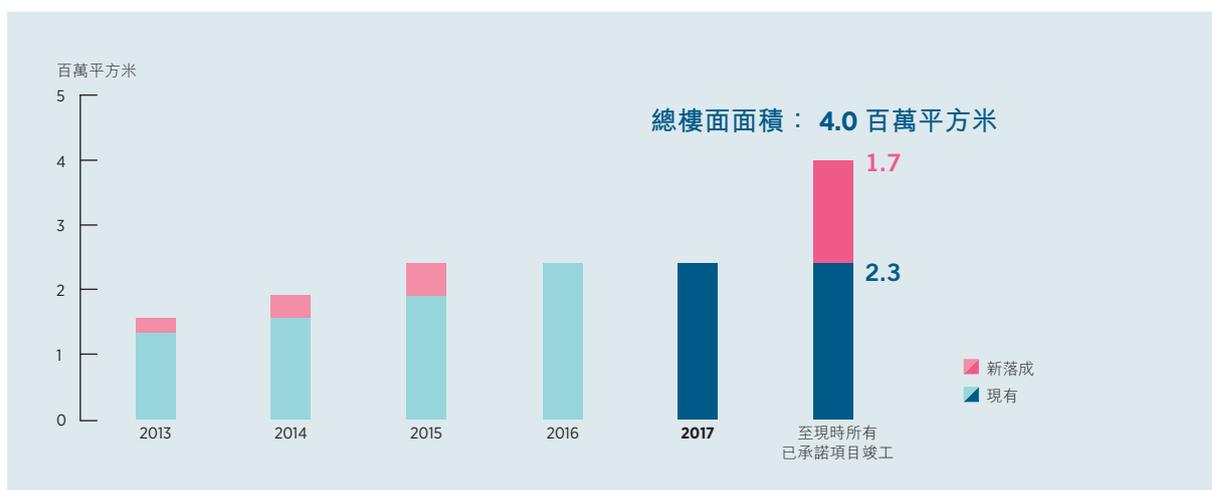
投資物業面積



於12月31日投資物業及發展中投資物業估值



內地投資物業面積落成量





業務回顧

內地物業租賃

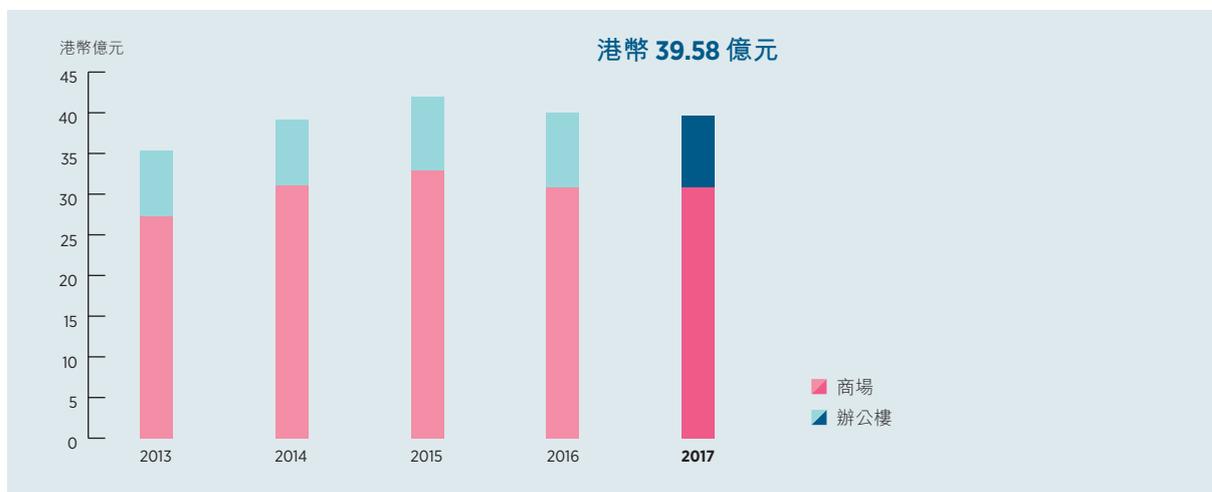
受惠於內地消費市場信心回升，恒隆內地物業組合的表現理想，情況在2017年下半年尤其明顯。

即使市況充滿挑戰，憑藉前瞻視野，恒隆所有商場和辦公樓的業務均錄得令人滿意的增長。我們於經濟放緩期間，為上海兩大地標物業進行大型的資產優化計劃：上海的恒隆廣場的業績錄得空前的增長，足見優化計劃的成效。另一方面，港匯恒隆廣場的優化工程將於2019年完成，預期業務亦會朝同一方向穩步上揚。上海以外的物業在充滿挑戰的市況下亦錄得理想的業績。整體而言，購物商場的表現令人滿意。

我們的辦公樓物業組合表現向好。內地企業對我們充滿信心，我們同時能維持國際化的品牌形象，租戶組合包括有商譽良好、業務發展蓬勃的機構。隨着經濟持續增長，我們業務的發展潛力將會被充份體現。



內地物業租金收入



內地投資物業之按類分析

截至12月31日止年度

	租金收入 (港幣百萬元)		租出率 (於年底)(%)	
	2017	2016	2017	2016
商場	3,085	3,079	84%	83%
辦公樓	873	916	85%	76%
總計	3,958	3,995	85%	80%



業務回顧

內地物業租賃

物業簡介

恒隆廣場 • 上海

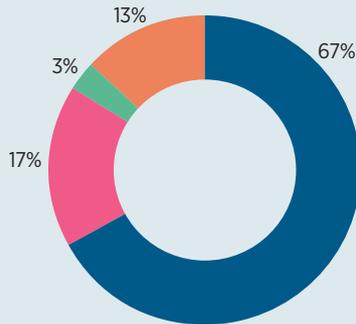


上海的恒隆廣場位於上海市最著名的商業購物區 — 靜安區南京西路1266號。項目以Home to Luxury為定位，五層高的購物商場雲集了世界100多個知名奢侈品牌，租戶包括Louis Vuitton、Hermès、Chanel、Dior、Prada、Bottega Veneta、Cartier等。而Golden Goose Deluxe Brand、Chiara Ferragni等年輕潮流品牌和高端餐飲食肆的不斷入駐更是為恒隆廣場注入了新的活力。

恒隆廣場兩幢辦公樓屬國際甲級商廈，分別樓高66層及48層，深受本地知名及跨國公司、資訊科技及時裝品牌歡迎。

商舖的行業性質分佈 (按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 其他



主要統計數字

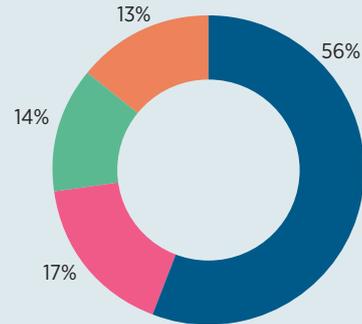
總樓面面積 (平方米)	商舖	53,700
	辦公樓	159,555
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		804
租出率 (於年底)	商舖	96%
	辦公樓	89%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		124

港匯恒隆廣場 • 上海



港匯恒隆廣場坐落於上海市徐家匯商業中心區，位處地鐵徐家匯站上蓋，盡佔黃金地利。購物商場設有260餘家商舖，匯聚各大種類的知名品牌，近年更相繼引進Bottega Veneta、Chaumet、Gucci、Jimmy Choo、Loewe、Tiffany & Co.等一線品牌。

商舖的行業性質分佈 (按已出租樓面面積)



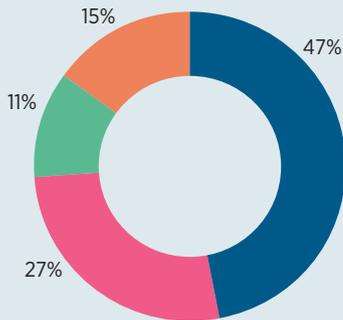
總樓面面積	120,188
(平方米)	67,200 (由恒隆集團持有)
	83,200 (由恒隆集團持有)
車位數目	835
租出率	77%
(於年底)	90% (由恒隆集團持有)
	86% (由恒隆集團持有)
購物商場租戶數目	266

皇城恒隆廣場 · 瀋陽



皇城恒隆廣場位於瀋陽市的金融及商業中心，坐落於著名的商業街——中街(沈河區中街路)，網羅約200個商戶，包括國際和國內時尚品牌，匯聚時尚服飾、休閒娛樂、美容及化妝品和優質食府等類別。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



109,307

不適用

不適用

864

90%

不適用

不適用

210

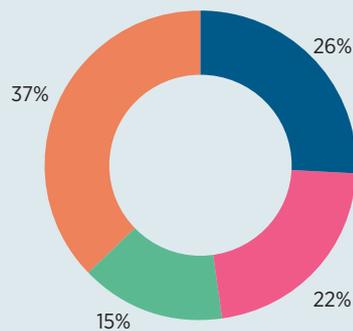
市府恒隆廣場 · 瀋陽



市府恒隆廣場坐落於被譽為「金廊」的青年大街1號，地處瀋陽市商圈的核心地段。購物商場除了有國際品牌如Chanel、Chloé、Christian Louboutin、Tory Burch、Valentino外，還有化妝品專賣店、精品超市、豪華影院、世界美食及生活服務。

市府恒隆廣場的辦公樓樓高88層，吸引多家跨國企業進駐。辦公樓的最頂19層正改建為五星級的康萊德酒店，設有315間豪華客房及套房，以及多項國際級宴會、商務、休閒設施，預計於2019年開業。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



101,960

144,677 (不包括酒店)

不適用

2,139

83%

80% (低及中層)

不適用

119



業務回顧

內地物業租賃

物業簡介

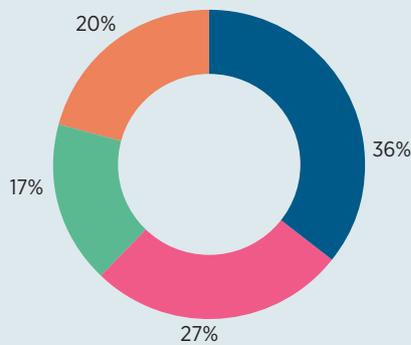
恒隆廣場 • 濟南



濟南的恒隆廣場位於該市的核心地段「金街」泉城路，鄰近多個旅遊名勝地。購物商場坐擁300餘家品牌店舖，集國際名品、潮流服飾、兒童教育及遊樂、豪華影院、精品超市、世界餐飲等多種業態為一體，全方位滿足消費者多元化的購物、餐飲、娛樂及休閒需要。

商舖的行業性質分佈 (按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 其他



主要統計數字

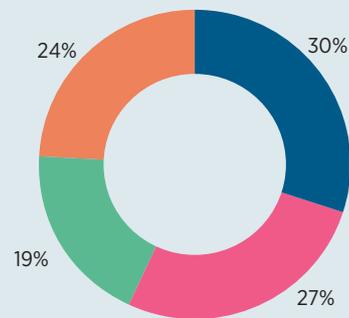
總樓面面積 (平方米)	商舖	171,074
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		789
租出率 (於年底)	商舖	94%
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		327

恒隆廣場 • 無錫



無錫的恒隆廣場坐落於市中心最繁榮的商圈——梁溪區中山路與人民中路交界，室內通道連接地鐵1號及2號線，匯聚超過270家優質零售店舖，當中不乏多個全球高端國際品牌。樓高52層的辦公樓乃跨國企業落戶無錫的首選，已進駐的多家矚目企業包括：UBS、資生堂、華為、友邦保險、民生銀行等。

商舖的行業性質分佈 (按已出租樓面面積)



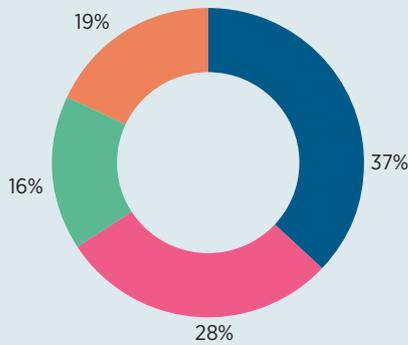
總樓面面積 (平方米)	商舖	118,066
	辦公樓	85,438
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		1,292
租出率 (於年底)	商舖	87%
	辦公樓	87%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		186

恒隆廣場 · 天津



天津的恒隆廣場坐落於津門兩大商業「金街」和平路與濱江道的黃金交匯地，毗鄰海河沿線商務區。項目匯聚約300家國際及國內品牌，涵蓋購物、餐飲、休閒、娛樂等各種現代化消費體驗。項目引進晟嘉國際影城，同時也是天津第一家概念主題電影院，多個主題觀影廳提供576個座位，其中最大一個影廳可容納127人同時觀影。

商舖的行業性質分佈 (按已出租樓面面積)



152,831

不適用

不適用

800

89%

不適用

不適用

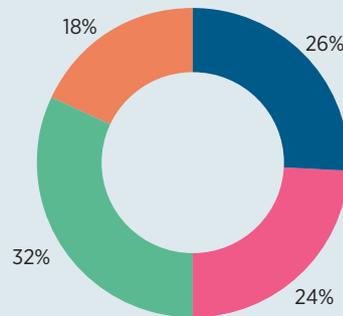
265

恒隆廣場 · 大連



大連的恒隆廣場坐落於大連市核心商業地段西崗區五四路66號。項目匯聚國際及國內知名服裝服飾、珠寶鐘錶、目不暇接的世界美食、國際領先的娛樂休閒設施、動感活潑的家庭親子園地、潮流美妝、數碼產品以及一系列創新前沿的運動元素等。項目更設有溜冰場，以及大連首家百麗宮影城，10個影院可容納約1,600人，提供全天候娛樂選擇。

商舖的行業性質分佈 (按已出租樓面面積)



221,900

不適用

不適用

1,214

71%

不適用

不適用

280



業務回顧

內地物業租賃

恒隆廣場·上海

購物商場

一如預期，商場經過優化工程後，於年內的表現非常理想。零售額、客流及租金收入均錄得雙位數字增長。商場的資產優化工作大部分已於1月完成。地庫一層全面重開，多個新品牌於商場首度登場的同時，多間旗艦店及食肆擴充業務，加上於9月對外開放的高端貴賓室，使商場各方面的業務獲得前所未見的增長。除了款待高端顧客，貴賓室亦將透過讓品牌舉辦產品發布及會員專屬活動，帶來額外收入。

全年無間斷的精彩推廣活動，使商場成為全城焦點，引來城市內外顧客到訪，當中包括於9月舉行的星光熠熠盛裝派對。我們憑藉精益求精的服務以及不斷求新的決心，提升顧客和租戶的服務體驗，令商場營運得以成功。租戶組合方面，商場繼續吸納全球頂尖奢華品牌加盟，同時配合它們吸納新一代顧客的業務策略。我們於年內為摩奈(Moynat)、阿萊亞(Alaia)及尚美巴黎(Chaumet)等品牌設立期間限定店，反應熱烈，為商場帶來新氣象。高級髮廊特孚索彼(Trevor Sorbie)和理髮店特洛菲特(Truefitt & Hill)的加盟，讓商場開拓更多品牌種類，提升了生活時尚和美妝租戶組合的質素。另外，全新食肆如晶采軒、京鍋屋及樂忻味之樓等亦大受歡迎。在眾多頂尖品牌中，迪奧(Dior)於年內進行升級，擴充品牌於商場內開售更多不同類型及款式的產品。

辦公樓

辦公樓的租賃需求主要受大型跨國和內地龍頭企業擴充業務所帶動。儘管現時部分公司需要分散其後勤辦公室的營運業務，以及政府收緊對私募股權基金行業的監管，對需求帶來影響，但由於上海的恒隆廣場所在的靜安區，甲級辦公樓供應量仍然有限，使物業繼續成



為各企業在上海設立總部時最優越的選址之一。年內，其中一個最大的租戶 — 畢馬威會計師事務所已完成擴充，並從第一座辦公樓調遷至第二座辦公樓。另外，內地頂級金融機構之一 — 光大證券在2017年末承租了六個樓層，逾10,000平方米。此舉進一步鞏固兩幢辦公樓的租戶組合，以金融機構、奢侈品零售商和專業服務行業為主，有助長遠穩定租金收入。

隨着第一座辦公樓的大堂、升降機、公共設施及戶外空間的主要升級工程於年內完成，第二座辦公樓亦於2018年初進行同類的升級工程。上海的恒隆廣場長遠將繼續成為現代企業的集中地。

港匯恒隆廣場 • 上海

購物商場

由於在2017年底關閉23%可租賃面積，以進行新翼及主樓的優化工程，港匯恒隆廣場商場年內的客流和零售額均錄得下跌，整體租金收入減少9%。然而，撇除新翼部分計算，商場餘下部分的零售額保持穩定，租金收入上升7%。

商場內的兩個主要租戶 — 一間超級市場和一間電影院將於2018年第二季完成升級工程並重新開業，新翼計劃於2018年第四季開幕，屆時將引入更多生活時尚概念和潮流時裝品牌。

展望未來，千禧一代勢將成為新的消費主力軍，對奢侈品和高端品牌的需求會因而持續增長。港匯恒隆廣場透過優化計劃，將能把握這發展趨勢。





業務回顧

內地物業租賃



皇城恒隆廣場·瀋陽

年內，瀋陽繼續出現商用物業供應過剩的情況，而隨着來年相繼有新商場落成，相信情況仍會持續。儘管如此，皇城恒隆廣場業績仍然出眾，租金收入上升9%，零售額增加8%，客流上升4%。租戶組合經歷較早時的市場波動，於第四季隨着商戶續租而趨穩定。年內商場成功引入歌帝梵(GODIVA)、INXX、NIKE KICKS LOUNGE、Superdry及Thomas Sabo進駐。面對富挑戰的市場情況，商場會繼續保持平衡的租戶組合，引入知名品牌以滿足顧客不斷演變的需要。

市府恒隆廣場・瀋陽

購物商場

瀋陽整體經濟表現未如理想，但市府恒隆廣場專注於不斷改善租出率及拓展租戶組合，為未來業務增長建立穩固基礎。位處一樓的香奈兒 (Chanel) 及卡地亞 (Cartier) 兩個主要租戶已經續租，商場三樓經優化後租出率大幅提升，同時還吸納了更多年輕富裕家庭客流。

展望未來，辦公樓租戶增長將帶動對餐飲食肆的需求，商場會不斷鞏固零售租戶組合，引入更多本地和外國設計師品牌，以及充分利用公共空間設立期間限定店和舉辦其他推廣活動。

辦公樓

辦公樓低至中區大部分可租賃面積已經租出，業績表現令人滿意。現有租戶擴充業務及新租戶加盟，推動租金收入上升。跨國企業和本地高端租戶承租低至中區的租賃面積達62%。遷至市府恒隆廣場的顯赫企業包括ABB、德勤 (Deloitte)、普華永道 (PwC)、舍弗勒 (Schaeffler)、大成律師事務所 (Dentons) 及西門子 (Siemens) 等，這有助優化租戶組合，鞏固辦公樓作為瀋陽高級商用地段的定位。

辦公樓高區六個樓層將於2018年年中可供出租。屆時，成熟的租戶組合連帶地利優勢與優質硬件和服務，定必為租賃活動奠下良好根基，以招攬更多高端租戶進駐。





業務回顧

內地物業租賃

恒隆廣場·濟南

作為各大知名品牌在濟南開店的首選，濟南的恒隆廣場年內的業務錄得溫和增長。商場成功鞏固其定位，優化租戶組合，並更能滿足顧客的需要。新進駐的餐飲食肆包括有哈根達斯(Häagen-Dazs)、南京大牌檔及西貝莜麵村。新增的零售品牌包括adidas Running、Columbia、D Harry、小米、美圖及全棉時代，使零售選擇更多元化。商場在一樓東翼的部分開設濟南獨有的時尚奢華區，吸引COS、Furla、Maje、Sandro、希爾瑞(Theory)、Y-3、Thomas Sabo及Tranoi進駐，為該區注入活力。除了新租戶外，現有租戶對市場前景亦充滿信心，依仗濟南的恒隆廣場作為吸引年輕一輩和潮流人士的集中地的優勢，紛紛在商場擴充業務。

展望2018年，商場將繼續優化租戶組合。年內到期的租約，讓商場有機會重新檢視店舖種類，探索由大眾化餐飲食肆轉型吸納更多專屬及新興品牌的潛能。

恒隆廣場·無錫

購物商場

無錫市的零售表現受房價上漲刺激整體消費，尤其是奢侈品的銷售，但經濟同時受商用物業供應過剩的情況所影響。憑藉其獨特的定位，無錫的恒隆廣場能抓緊商機。商場的表现理想，2017年年底其租出率達87%，而零售額亦增加16%。商場引入了更多有助帶動消費的租戶，包括2,200平方米的高端健身中心Impulse，運動品牌如ASICS、adidas、Nike、PUMA等，多間特色網紅餐飲店的進駐，提升了商場的整體氛圍，改善客戶體驗，不僅能增加人流，而且顧客逗留的時間亦會更長。



隨着當地經濟於來年會穩步改善，商場將繼續優化租戶組合和設備，以掌握機遇。在持續優化租戶組合的努力之上，豪華電影院 Premiere 將進駐第二座辦公樓的平台，而龐大的客流將進一步帶動業務增長。

辦公樓

辦公樓一直深受跨國企業和國內知名企業青睞，在無錫已確立了領導地位。來自專業服務、保險以及金融行業的需求，帶動租出率和優化租戶組合。當中超過40%的租戶是跨國公司以及頂尖企業，於2017年成功招攬包括友邦保險、中國民生銀行、中國廣發銀行、聯想、通力，及致同會計師事務所(Grant Thornton)等租戶，為未來發展奠定了穩固的基礎。





業務回顧

內地物業租賃



恒隆廣場·天津

儘管面對鄰近兩個綜合項目的競爭，天津的恒隆廣場的多元化租戶吸引了更廣的客群。為優化租戶組合以迎合年輕顧客的需求，商場引入了60個全新品牌，取替了43個舊租戶。於12月開始試業的電影院更帶來了額外客流。

天津的恒隆廣場將繼續改善租戶組合，吸納更多休閒和生活時尚租戶、兒童教育中心、電子產品旗艦店及新興奢侈品牌。作為優化顧客體驗的第一步，商場的停車場系統將於2018年第二季進行重要升級，安裝全新的無紙系統，接受無現金支付方式，並提供全球定位顯示停泊車輛的位置。

恒隆廣場 • 大連

大連目前的經濟環境，令各個行業蒙上負增長的陰霾。商用物業租賃方面，經濟不景氣打擊國際品牌在大連開設零售店舖的信心，窒礙了大連的恒隆廣場的業務增長動力。年內，商場仍在調整租戶組合當中，而新增生活時尚店舖和食肆，有利業務表現。短期而言，商場主力檢討現有食肆租戶，保留品牌轉型的可能性。另外，商場將與現有租戶攜手加強合作，積極尋找第三方合作舉辦活動和推廣，以進一步提升商場形象，鞏固市場定位。當遼寧省經濟復甦時，大連的恒隆廣場將成為國際品牌落戶的優先考慮之選。



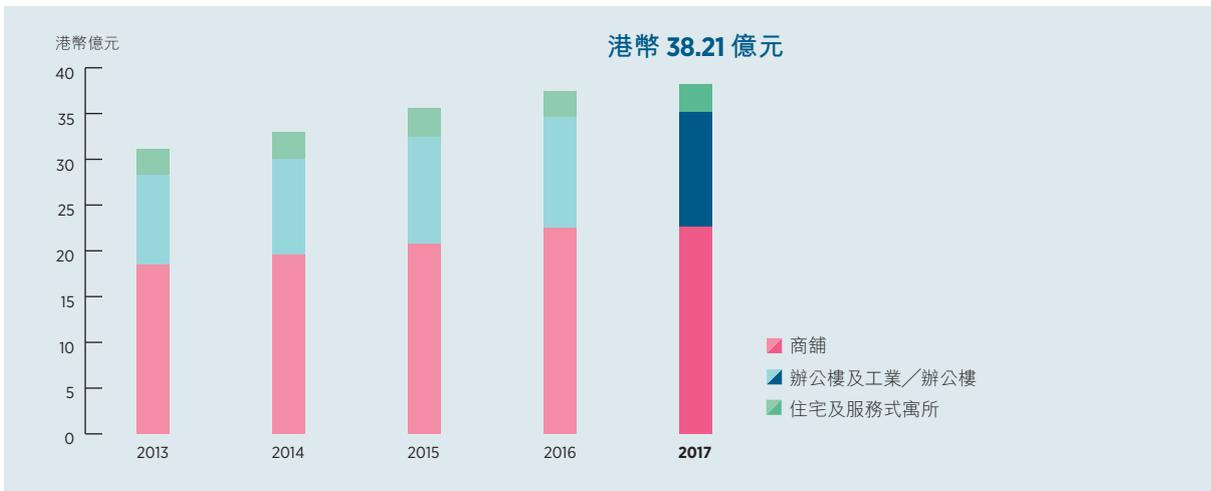


業務回顧

香港物業租賃

香港經濟去年錄得2%增長後，於2017年首三季按年實際增長3.9%。零售額於2016年整體下跌8.1%，導致同期按年維持0.9%的升幅。在這樣的背景下，加上訪港旅客人數上升，令恒隆的香港物業組合於年內表現穩定。所有購物商場零售額增長，刺激客流和增加收入。同樣地，辦公樓租出率持續穩定，租金收入溫和增長，按年上升5%。

香港物業租金收入



香港投資物業之按地域分析

於12月31日

	總樓面面積*	
	2017	2016
港島		
中環	51	51
銅鑼灣及灣仔	92	92
康怡及鰂魚涌	134	134
山頂及半山區	46	46
港島南區	12	12
九龍		
旺角	137	140
尖沙咀及西九龍	82	86
牛頭角	79	76
葵涌	9	9
總計	642	646

香港投資物業之按類分析

截至12月31日止年度

	租金收入		租出率	
	(港幣百萬元)		(於年底)(%)	
	2017	2016	2017	2016
商舖	2,261	2,255	96%	96%
辦公樓及工業／辦公樓	1,257	1,199	95%	91%
住宅及服務式寓所	303	288	80%	76%
總計	3,821	3,742	93%	91%

* 包括停車場之樓面面積



業務回顧

香港物業租賃

主要物業簡介

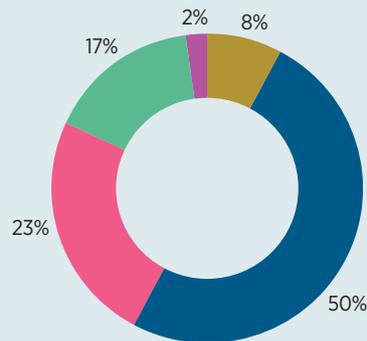
Fashion Walk 銅鑼灣



Fashion Walk提供獨特的室內及室外購物環境，三大區域包括Paterson、Kingston及Food Street(食街)，匯聚時裝、美饌及生活時尚的最新潮流。多個嶄新概念商店及矚目國際時裝品牌均在此開設旗艦店，包括全港首間店內設有健體基地的香港adidas旗艦店(銅鑼灣)、H&M全港最大全球旗艦店、日本潮流品牌STUDIOUS的首間海外分店、法國時尚品牌AMI首間香港專門店及首次在亞洲開設專門店的Fjällräven，其他型格品牌如OFF-WHITE、MSGM、MASTERMIND WORLD、Y's等，Food Street(食街)亦開設多間人氣美饌。

商舖的行業性質分佈 (按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 銀行
- 百貨公司
- 其他



主要統計數字

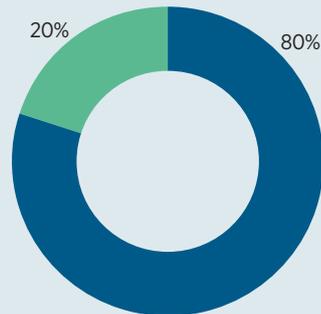
總樓面面積 (平方米)	商舖	31,072
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	7,935
車位數目		不適用
租出率 (於年底)	商舖	94%
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	76%
購物商場租戶數目		93

恒隆中心 銅鑼灣



恒隆中心位處便利的銅鑼灣心臟地帶，集零售與商業設施於一身，提供旅遊、時裝批發及醫療服務。亞洲首家及最大型的H&M全球旗艦店已於2015年在此開業。優化後的旅遊專區為顧客提供更佳的環境，獲取旅遊資訊及選購旅遊產品。

商舖的行業性質分佈 (按已出租樓面面積)



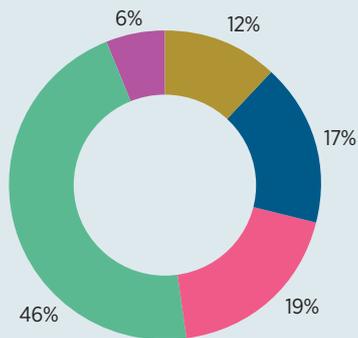
總樓面面積 (平方米)	商舖	8,777
	辦公樓	22,131
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		126
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	91%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		3

山頂廣場
太平山山頂



山頂廣場是香港著名旅遊地標，屹立香港名勝太平山頂，提供多元化購物及餐飲選擇。商場致力推動本土文化，並經常舉辦多元化的活動。商場亦搜羅及引進各行業中具有代表性的主題館，如朱古力博物館、The Peak Adventure 5D Theatre及香港電車文化館等。顧客及旅客亦可到頂層Green Terrace免費開放的觀景台，飽覽薄扶林水塘全景。山頂廣場正分階段進行優化計劃，提升整體氛圍及購物體驗，增強山頂廣場作為旅客熱點的吸引力。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



12,446

不適用

不適用

493

40%

不適用

不適用

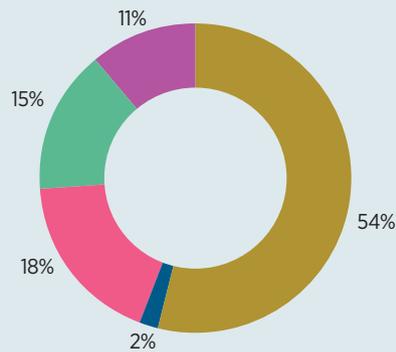
21

康怡廣場
鰂魚涌



康怡廣場位處港島東區港鐵太古站上蓋，設有購物商場、服務式寓所及辦公樓。購物商場設有大型日式百貨公司AEON STYLE；服務式寓所康蘭居提供完善的管理和服務；辦公樓內的「康怡學林」為青少年提供休閒活動及學習空間。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



53,080

10,577

35,275

1,069

100%

95%

71%

113



業務回顧

香港物業租賃

主要物業簡介

渣打銀行大廈 中環



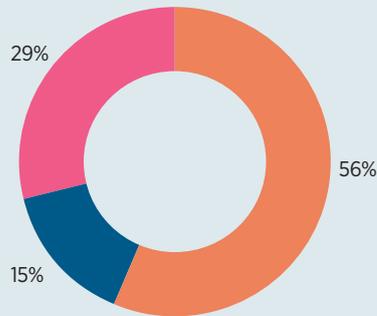
渣打銀行大廈是恒隆地產總部的所在地，屬中環商業區的甲級辦公樓。除了渣打銀行在此開設其香港首間數碼分行外，高檔時裝品牌愛斯卡達及高級中式食肆卅二公館也進駐此地。

雅蘭中心 旺角

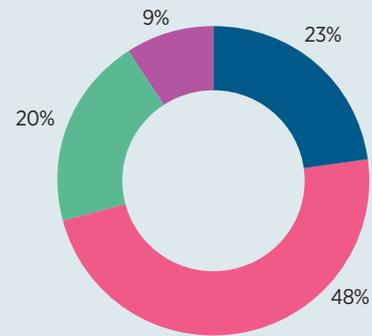


雅蘭中心坐落彌敦道，鄰近港鐵旺角站，設有兩座辦公大樓及一座購物商場。商場匯聚國際鐘錶珠寶品牌，概念商店以及多間時尚服飾品牌店舖。雅蘭中心「潮食點」更齊集20多間中、西、日人氣特色食肆。辦公大樓設有旺角區著名的醫務樓層，及富有特色的唯美樓層及遨遊專區，提供一站式服務消閒新體驗。

商舖的行業性質分佈 (按已出租樓面面積)



商舖的行業性質分佈 (按已出租樓面面積)



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)			
總樓面面積 (平方米)	商舖	4,814	
	辦公樓	23,730	
	住宅及服務式寓所	不適用	
車位數目		16	
租出率 (於年底)			
租出率 (於年底)	商舖	100%	
	辦公樓	100%	
	住宅及服務式寓所	不適用	
購物商場租戶數目		3	

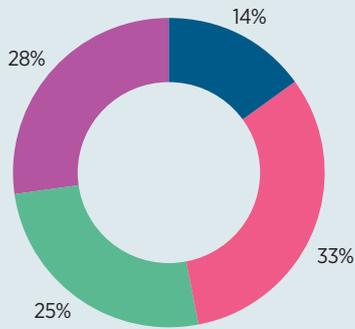
總樓面面積 (平方米)	20,905
辦公樓	31,251
住宅及服務式寓所	不適用
車位數目	40
租出率 (於年底)	100%
辦公樓	94%
住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目	26

**淘大商場
牛頭角**



毗鄰港鐵九龍灣站，淘大商場是東九龍一座大型綜合商場，提供時尚服飾、精品及最新電玩。商場雲集超過40間本地及國際食肆，為附近的上班一族及淘大花園的居民提供一站式的生活享受。

**商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)**



49,006

不適用

不適用

620

99%

不適用

不適用

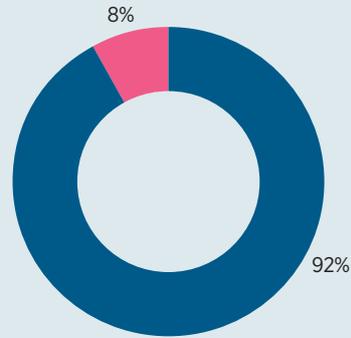
258

**家樂坊及栢裕商業中心
旺角**



家樂坊坐擁全港單層樓面面積最大的星巴克特色店及樓高三層、九龍區面積最大的H&M旗艦店。栢裕商業中心網羅戶外用品及潮流服飾、護膚及化妝用品、家居精品、影音及電子產品，以提供多元化生活體驗。

**商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)**



7,454

30,205

不適用

478

100%

94%

不適用

2



業務回顧

香港物業租賃



Fashion Walk

雖然2017年香港零售市況在多個行業重返復甦軌道，但市場人士仍然保持審慎，令租賃市場持續存在挑戰。Fashion Walk善用其市場定位，於年內招攬多個新品牌進駐，包括M.A.C.、MONO MONO、MASTERMIND WORLD、PUMA及STUDIOUS。另外，商場亦舉辦了多場獨家推廣活動，開設多家期間限定店，為顧客帶來驚喜和歡樂。

作為Fashion Walk不可或缺的一部分，恒隆中心是廣為人知的旅遊、時裝批發及醫療行業的樞紐。儘管成本敏感度愈來愈高，物業租金收入仍保持穩定。一系列資產優化措施均按時完成，當中包括升級辦公樓大堂設計及升降機翻新計劃。

隨着京士頓街9號順利開業，Fashion Walk為期三年的改造計劃於2017年底圓滿結束。這個面積達100,000平方呎的零售空間，坐擁維多利亞公園景致，匯聚16間特色概念店，是集運動時尚、生活時尚及餐飲租戶於一體的空間。

中環物業組合

憑藉審慎的零售物業市場定位，加上向好的經濟環境，中環商舖和辦公樓物業組合錄得穩定租金增長。國際知名餐廳WOLFGANG'S STEAKHOUSE在印刷行隆重開幕，為非凡的零售和高級餐飲組合錦上添花。辦公樓租賃因需求強勁而錄得堅實增長，空置率維持低水平。我們的市場定位策略得宜，令尤其位於都爹利街的物業持續獲著名專業服務公司追捧。

山頂廣場

隨着翻新工程於3月展開，山頂廣場實施業務持續計劃，盡力擴大收入來源。全新期間限定景點大受旅客歡迎，包括全港首創的The Peak Adventure 5D Theatre及朱古力博物館。優化工程進行期間，Bread, Espresso & 及好燒味提供季節和期間限定餐飲，使選擇更多元化，吸引顧客回頭再訪。另外，商場預租進度良好，第一期預計於2018年底重開，山頂廣場憑藉其升級硬件設施和租戶組合，將有望迎來增長，奠定其作為旅客購物和娛樂的重要地標的定位。





業務回顧

香港物業租賃

康怡廣場

一如預期，商場於年內錄得持續增長。截至2017年底，商舖全部租出，零售額按年上升11%。隨着新食肆及各種嶄新美妝和保健消費品推動增長，使去年集中提升租戶組合的策略獲得豐碩成果。年內，一家主要租戶進行大規模升級工程，另外有10個新品牌進駐商場。而Grand Kornhill Cinema經全面翻新後於4月重開，並引入香港首個MX4D動感影院和兒童影院。

旺角物業組合

購物商場

旅遊業市場擴闊後，旅客人數錄得增長，但旅客消費數字仍未回復過往水平，促使旺角等多個地區把零售業務重心從旅客轉移至本地消費上，而連鎖零售店無可避免重組業務，在區內減少分店數目。我們旺角物業組合的購物商場保持有利定位，以應對瞬息萬變的市場環境。雖然珠寶和鐘錶店舖租約到期導致租金下調，但是商場成功轉租予優質的零售品牌，例如荷李活商業中心新增的植村秀、Kiehl's、土司工坊及屈臣氏，令商場的租金收入仍能高於市場水平。雅蘭中心因California Fitness遷出帶來商機，運動用品專門店迪卡儂(Decathlon)在香港的首家旗艦店及健身中心Goji Studios進駐，帶來可觀租金增長。



辦公樓

雅蘭中心的醫務樓層大受歡迎，令租出率持續上升。截至2017年底，荷李活商業中心和栢裕商業中心租戶的表現理想，租出率保持在94%以上。然而，由於區內新辦公樓供應增加，加上部分辦公樓租戶從九龍中遷至甲級智能辦公樓供應充裕的九龍東和九龍西，令租金收入只錄得溫和增幅。憑藉強化租戶組合及引入更多元化的流行品牌和嶄新概念，為栢裕商業中心及荷李活商業中心帶來穩定租金收入，與彌敦道沿路空置率上升的情況形成對比。

栢裕商業中心的升級工程計劃於2018年展開，物業在第二季將統一命名為家樂坊。荷李活商業中心的升降機大堂翻新工程亦同樣計劃於2018年展開，將為日常訪客展現煥然一新的時尚形象。

淘大商場

淘大商場受九龍灣商業區和住宅屋苑的本地消費支持，即使2017年充滿挑戰，仍然錄得溫和增長。商場引入更多大眾化食肆選擇，滿足一家大小和年輕一輩的需要。租戶組合經重整後，引入奇趣天地成為娛樂類別的主要租戶，連同創新獨特的零售和生活時尚品牌如名創優品、Bodhi及知足康，有助吸引額外客流，帶動零售額和租金收入。面對鄰近的激烈競爭，我們會繼續提升商場的商舖種類，務求突圍而出，增加吸引力。





業務回顧

香港物業銷售及發展



集團於年內精心策劃銷售計劃，成功掌握拆售資產時機以獲取最大利潤。香港物業市場未受政府壓抑樓市措施所影響，在強勁需求帶動下，樓價屢創新高。於2016年推出的浪澄灣第二座適時吸納市場上的即時需求。2017年，我們決定分批出售第一座單位，在滿足需求的同時，亦令售價持續維持於市場高位，即使面對東涌及西鐵沿線新發展項目的競爭，仍成功抓緊市場機遇，保持高價銷售的增長步伐。

我們洞悉市場動態，推出住宅停車位及項目剩餘的特色和複式單位出售，獲得可觀回報。年內，我們售出君臨天下最後一個單位，同時趁機重整物業組合，出售部分非核心項目，包括碧海藍天、君逸山的商場及停車位。君逸山的商場及停車位於10月透過公開招標成功售出。於8月樓市高峰時，促成了藍塘道23-39年內唯一一宗交易，這亦印證我們的長遠策略，只有在能反映該優越項目的長遠資產價格時，我們才會出售單位。這亦展現我們對香港豪宅市場持續穩步增長的信心。

展望2018年，我們預期市場普遍向好一段時間，但面對本地及外來市場不明朗的因素，仍保持觀望的態度。我們有信心，內地流入香港的資金將繼續支持住宅市場升勢，滲透至傳統高端市場以外的發展。



業務回顧

展望

內地經歷過去幾年的供應過剩及宏觀政策轉變後，市場開始復甦，尤其體現於一線城市的奢侈品行業。我們世界一流的投資項目，將從市場復甦中受惠。我們亦已強化管理，優化營運架構，以滿足不斷擴大的業務需求。我們已透過提升資產及租戶／行業優化，為租金的可持續增長建立了穩固的基礎。

展望2018年，我們將把焦點放在推動在香港及上海項目的零售額及租金增長，同時提高上海以外項目的租出率及租戶質素。我們亦正進一步提升成本效率及租賃邊際利潤率。

商場現已成為集購物、娛樂、服務及餐飲於一體的社交場所。我們將繼續留意消費者趨勢，適時增加體驗式租戶如電影院及從線上到線下(O2O)概念商店，以推動客流量及零售額。在現有的卓越顧客服務之上，我們亦將繼續投資發展新技術，例如手機應用程式、手機支付及智能泊車。

憑藉我們雄厚的財務實力，資產優化計劃將繼續於香港及上海進行。內地發展中項目將繼續按計劃推進。



業務回顧

內地業務發展

作為少數能於內地商業物業市場立足的香港發展商，恒隆致力拓展穩健的內地物業業務，務求在全國八個城市建成 10 個地標項目。

內地新項目概覽

	恒隆廣場•無錫	市府恒隆廣場•瀋陽	恒隆廣場•昆明	恒隆廣場•武漢
城市	無錫	瀋陽	昆明	武漢
城市等級	主要城市	省會	省會	省會
省份	江蘇	遼寧	雲南	湖北
用途	購物商場、 辦公樓、酒店、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、酒店、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、 服務式寓所	購物商場、 辦公樓、 服務式寓所
總樓面面積 (千平方米)	371	800	432	460
竣工年份	購物商場： 2013年 辦公樓 1： 2014年 其他部分： 2019年起	購物商場： 2012年 辦公樓： 2015年 其他部分： 2019年起分期落成	2019年起分期 落成	2019年起分期 落成



恒隆廣場·無錫

第一期 — 第二座辦公樓

地盤保護設施及鋼鐵平台工程連同裙樓／地庫改建工作已於6月完成，期間，辦公樓建築工程同時進行。裙樓部分及電影院計劃在2018年第四季完成，屆時第二座辦公樓的結構工程也將完成。

第二期

我們於5月接收土地，並於6月獲得土地許可證，試樁工程亦已於11月展開。我們計劃於2018年第一季完成試樁，並向政府遞交設計圖以供審批。

市府恒隆廣場·瀋陽

辦公樓高區樓層的優化工程按照計劃進行，進度合乎預期。我們於5月確認優化工程的最終設計，並批出工程合約。正進行翻新的六層中有兩層的內部裝修工程已於12月完成，而其建造工程計劃於2018年3月完工，正式入伙日期預計為2018年6月。

酒店宴會廳的鋼根結構工程如期於9月竣工，我們亦已於7月落實酒店客房的設計。年內，工程進行如火如荼，進度大致符合預期。酒店項目工程計劃於2018年10月完成，隨後兩個月作系統測試及試行。



業務回顧

內地業務發展



恒隆廣場·昆明

昆明的恒隆廣場的工程進度符合預期。截至2017年底，合共61層的辦公樓上蓋工程，已完成38層，商場的上蓋工程已完成兩層，地庫一半的機電工程亦已完成。整個項目預期自2018年底分階段落成。商場已開始招租，勢頭良好。竣工後，商場可容納超過300間國際及本地品牌，包括各類服飾店、食肆及設施，一應時尚都會生活所需。

恒隆廣場·武漢

武漢的恒隆廣場工程進度令人滿意。截至11月，地庫樓層的工程已進展至地面。商場更開始招租，定位為武漢市以至湖北省的高端生活時尚、購物及休閒集中地。除了奢侈零售商舖，我們亦需要各式各樣的租戶組合，涵蓋食肆、生活時尚、體驗及娛樂選擇，相輔相成，滿足目標顧客的需求和期望。



業務回顧

集團主要物業

A. 主要發展中物業

於2017年12月31日

地點	地盤面積 (平方米)	主要用途	總樓面面積 (平方米)	施工階段	預計落成年份	
內地						
瀋陽						
市府恒隆廣場	青年大街，瀋河區	92,065	M/H/O/S	574,091	酒店 內裝工程	2019起
無錫						
恒隆廣場(一期)	人民中路，梁溪區	37,324	O	52,261	建築上蓋	2019起
恒隆廣場(二期)	健康路，梁溪區	16,767	M/H/O/S	108,980	計劃中	
昆明						
恒隆廣場	東風東路，盤龍區	56,043	M/O/S	432,388	建築上蓋	2019起
武漢						
恒隆廣場	京漢大道，礄口區	82,334	M/O/S	460,000	建築上蓋	2019起

M：商場

H：酒店

O：辦公樓

S：服務式寓所

以上物業皆為恒隆地產全資擁有

B. 已建成待售住宅物業

於2017年12月31日

地點	地盤面積 (平方米)	可售樓面面積 (平方米)	待售住宅 單位數目	待售車位數目	
香港					
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，內地段 5747號	7,850	6,391	15	30
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段 11152號	20,200	1,190	10	-

以上物業皆為恒隆地產全資擁有



業務回顧

集團主要物業

C. 主要投資物業

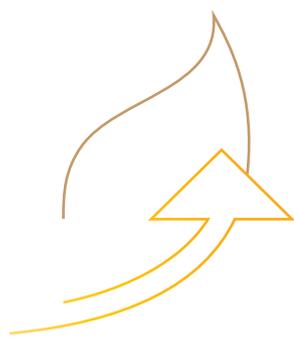
於2017年12月31日

地點	地契屆滿年期	總樓面面積(平方米)			車位數目	
		商舖	辦公樓及工業/ 辦公樓	住宅及服務式寓所		
香港						
中環						
印刷行	都爹利街6號，內地段339號	2848	1,709	5,980	-	-
都爹利街1號	都爹利街1號，內地段7310號	2848	2,340	6,616	-	-
樂成行	雪廠街22號，內地段644號	2880	1,473	3,379	-	-
渣打銀行大廈	德輔道中4-4A號，海傍地段103號A段及B段	2854	4,814	23,730	-	16
銅鑼灣及灣仔						
恒隆中心	百德新街2-20號，內地段524號及749號	2864	8,777	22,131	-	126
Fashion Walk	百德新街、厚誠街、記利佐治街、加寧街、京士頓街、告士打道，海傍地段231號及52號，內地段469號及470號	2842, 2864 & 2868	31,072	-	7,935	-
瑞安中心	15至28樓，港灣道6-8號，內地段8633號	2060*	-	16,313	-	42
康怡(鯽魚涌)						
康怡廣場	康山道1-2號，內地段8566號	2059*	53,080	10,577	-	1,069
康蘭居	康山道2號，內地段8566號	2059*	-	-	35,275	-
山頂及半山區						
山頂廣場	山頂道118號，市郊地段3號	2047	12,446	-	-	493
花園臺2-3號第二座	舊山頂道8A號，內地段896號及2850號	2078 & 2886	-	-	558	12
御峯	司徒拔道41C號，內地段8870號	2047	-	-	15,225	54
港島南區						
濱景園	南灣道9號，市郊地段994號	2072	-	-	9,212	89
旺角						
雅蘭中心	彌敦道625號及639號，九龍內地段10234號及10246號	2060	20,905	31,251	-	40
恒通大廈	廣東道1112-1120號，九龍內地段9708號	2045*	-	-	-	955
家樂坊/栢裕商業中心	登打士街56號，九龍內地段9590號	2044*	7,454	30,205	-	478

地點	地契屆 滿年期	總樓面面積(平方米) [#]			車位數目	
		商舖/商場	辦公樓及 工業/ 辦公樓	住宅及 服務式寓所		
香港						
尖沙咀及西九龍						
格蘭中心	堪富利士道8號，九龍內地段7725號及8026號	2038	3,688	7,198	-	-
恒福商業中心	彌敦道221B-E號，九龍內地段10619號及8132號	2037	1,444	4,891	-	-
碧海藍天	深盛路8號，新九龍內地段6338號	2050	22,350	-	-	413
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段11152號	2050	20,174	-	-	133
牛頭角						
淘大商場	牛頭角道77號，新九龍內地段53號、1482號、2660號及3947號	2047	49,006	-	-	620
葵涌						
荔灣花園	荔景山道1A1、1A2、5A、6A及6B號商舖，測量約分4號地段3336號	2047	3,109	-	-	172
內地						
上海						
港匯恒隆廣場	虹橋路1號，徐匯區	2043	120,188	-	-	835
恒隆廣場	南京西路1266號，靜安區	2044	53,700	159,555	-	804
瀋陽						
皇城恒隆廣場	中街路128號，瀋河區	2057	109,307	-	-	864
市府恒隆廣場	青年大街1號，瀋河區	2058	101,960	144,677	-	2,139
				(不包括酒店)		
濟南						
恒隆廣場	泉城路188號，歷下區	2059	171,074	-	-	789
無錫						
恒隆廣場(一期)	人民中路139號，梁溪區	2059	118,066	85,438	-	1,292
天津						
恒隆廣場	興安路166號，和平區	2061	152,831	-	-	800
大連						
恒隆廣場	五四路66號，西崗區	2050	221,900	-	-	1,214

* 可續期75年

中國內地投資物業總樓面面積包括地面及地底之樓面面積



碩果累累

有賴專業團隊的精準營運及管理，讓各地項目均能完成年度所訂目標，讓我們享有豐盛的一年。







財務回顧

綜合業績

截至2017年12月31日止財政年度，恒隆地產有限公司及其附屬公司(統稱「恒隆地產」)的總收入減少14%至港幣111.99億元，原因是本年度出售較少住宅單位而導致物業銷售額下降。物業租賃的租金收入增加1%至港幣77.79億元，倘撇除因資產優化而短期關閉的區域，則上升4%。物業銷售收入減少36%至港幣34.20億元。總營業溢利減少11%至港幣79.10億元。

股東應佔基本純利減少13%至港幣55.30億元。計入投資物業重估收益後，股東應佔純利增加31%至港幣81.24億元。每股盈利亦相應增加至港幣1.81元。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	變幅	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	變幅
物業租賃	7,779	7,737	1%	5,672	5,710	-1%
內地	3,958	3,995	-1%	2,454	2,514	-2%
香港	3,821	3,742	2%	3,218	3,196	1%
物業銷售	3,420	5,322	-36%	2,238	3,209	-30%
總計	11,199	13,059	-14%	7,910	8,919	-11%

股息

董事局建議以現金方式派發2017年度末期股息，每股港幣5角8仙(2016年：港幣5角8仙)。末期股息將於2018年5月16日派發予於2018年5月3日名列本公司股東名冊的股東。連同中期股息每股港幣1角7仙(2016年：港幣1角7仙)，2017年度的全年股息為每股港幣7角5仙(2016年：港幣7角5仙)。

物業租賃

於2017年香港及內地的零售表現均已出現復甦跡象，縱使在高峰期間訂立的租約或仍會受壓，因時裝零售業萎縮而衍生的行業多元化亦將對租金帶來影響。

內地2017年的國內生產總值增長為6.9%。市場已開始復甦，一線城市的奢侈品行業尤其明顯。復甦通常始於一線城市，之後再擴展至其他城市。部分品牌亦再次擴張。整體而言，政府持續鼓勵個人消費，促進了「新零售」行業的多元化及拓展，例如從線上到線下(O2O)概念商店、兒童學習、保健、健身、娛樂及餐飲。此外，越來越多的年輕消費者購買高端產品自用，而非用作送禮，亦推動了對時尚奢侈品及潮流服飾品牌的需求。

香港2017年的本地生產總值增長為3.7%。零售額在連跌24個月後，自2017年3月份起的9個月錄得正增長。內地旅客人數正在回升，不過，他們的來源地及消費模式與以往大相逕庭，導致對鐘錶珠寶及高端時裝等的需求減少。

我們的香港零售租賃物業表現平穩，其他類別物業則錄得溫和增長。儘管銅鑼灣京士頓街9號及山頂廣場的資產優化計劃影響了部分租金收入，但我們香港租賃物業組合的租金收入按年錄得溫和增長。

截至2017年12月31日止財政年度，租賃物業的總收入增長1%至港幣77.79億元。內地物業組合以人民幣計價的租金收入保持平穩，而香港租賃物業組合的租金收入按年增長2%。

內地

內地租賃物業組合的整體收入持平於人民幣34.30億元，倘撇除因翻新而短期關閉的面積，則上升5%。營業溢利下降1%至人民幣21.30億元。平均邊際利潤率為62%。

我們在內地的八個商場的租金收入增長1%至人民幣26.72億元。資產優化計劃完成後，上海的恒隆廣場商場的租金收入及零售額均錄得強勁增長，該增長足夠彌補上海的港匯恒隆廣場商場因資產優化工程而減少的租金收入。藉着周詳的租戶組合重整及市場推廣，上海以外的六個商場的零售額及租出率皆有所改善，為日後的可持續租金增長建立了穩固的基礎。

上海的恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的四座辦公樓的租金收入減少3%至人民幣7.58億元。上海的恒隆廣場的一名主要租戶在兩座辦公樓內的調遷轉租已於2017年10月完成。受惠於租出率上升，瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的辦公樓的租金收入均錄得增長。



財務回顧

內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	租金收入			租出率 (於2017年底)	
	2017	2016	變幅	商場	辦公樓
	人民幣百萬元	人民幣百萬元			
恒隆廣場•上海	1,409	1,305	8%	96%	89%
港匯恒隆廣場•上海	883	974	-9%	77%#	不適用
皇城恒隆廣場•瀋陽	155	142	9%	90%	不適用
市府恒隆廣場•瀋陽	213	230	-7%	83%	80%
恒隆廣場•濟南	271	262	3%	94%	不適用
恒隆廣場•無錫	219	224	-2%	87%	87%
恒隆廣場•天津	181	191	-5%	89%	不適用
恒隆廣場•大連*	99	88	13%	71%	不適用
總計	3,430	3,416	-		
總計等值港幣(百萬元)	3,958	3,995	-1%		

約23%的可租賃面積因資產優化計劃而暫時關閉。

* 於2016年9月9日隆重開業。

• 恒隆廣場•上海

上海的恒隆廣場的總收入增加8%至人民幣14.09億元，主要受惠於商場的貢獻。

上海的恒隆廣場商場的整個地庫於2016年3月關閉以進行優化，並自2017年1月起分階段重新開業。目前已有約30個品牌進駐地庫，其中大部分更是首次在恒隆廣場商場亮相。於2017年9月8日，逾2,000位嘉賓包括各大國際品牌的高級行政人員、商業夥伴、投資者以及當地及海外媒體出席了星光熠熠的盛會，慶祝資產優化計劃圓滿竣工。由世界知名室內設計師所設計的高端貴賓室(Very Important Customer Lounge)亦於2017年9月對外開放。除了款待高端顧客，該貴賓室亦將透過讓品牌舉辦產品發布及會員專屬活動，帶來額外收入。Dior拓展至三層高的旗艦店Dior Maison，加上Loro Piana及LOEWE的新店於2017年開業，進一步鞏固恒隆廣場商場作為高端品牌集中地——Home to Luxury——的定位。商場的零售額按年大幅增長26%。

上海的恒隆廣場商場本年度的表現強勁，租金收入增長22%。恒隆廣場已鞏固其作為上海乃至內地的頂尖奢侈品匯聚的定位，租金收入可望持續增長。截至2017年底，該商場的租出率上升三個百分點至96%。

年內，由於一名主要租戶在兩座辦公樓內調遷轉租，加上部分租約於年底前到期需重整出租，兩座辦公樓的收入因而減少8%。截至2017年底，租出率下跌六個百分點至89%，預期很快會回升。

繼成功完成辦公樓一座的優化工程後，辦公樓二座亦於2016年第四季度展開同類型工程，預計將於2018年年中竣工。餘下優化工程對上海的恒隆廣場的收入影響甚微。

• 港匯恒隆廣場·上海(商場部分)

上海的港匯恒隆廣場商場的租金收入減少9%至人民幣8.83億元，此乃由於資產優化計劃短期影響租金收入。倘剔除受影響區域，租金收入上升7%。翻新工程導致租出率下降19個百分點至77%。部分受影響區域將自2018年年中起分階段重新開業，以減少對收入及利潤的影響。

上海的港匯恒隆廣場商場於2017年1月展開其三年期大型優化計劃。整個計劃包括新增商場全新主入口、連接地鐵九號線的全新地下通道及就商場一樓和地庫佈局進行大規模調整，工程將分階段進行直至2019年年中。此項精心籌劃的資產優化計劃將加強商場的長期競爭力及盈利能力。

• 皇城恒隆廣場·瀋陽

瀋陽的皇城恒隆廣場商場的租金收入增加9%至人民幣1.55億元。截至2017年底租出率下跌三個百分點至90%，主要由於部分租約於年底前到期所致。由於租出率處於高水平，我們在協商續約及新租約時，可爭取更高的租金。受惠於更好的租戶組合，零售額比去年增加8%。

• 市府恒隆廣場·瀋陽

瀋陽的市府恒隆廣場的總收入減少7%至人民幣2.13億元。

瀋陽的市府恒隆廣場商場維持其高端定位，因此受到瀋陽奢侈品消費疲弱的影響。商場須下調租金，以優化租戶組合及保持租出率。因此，商場的租金收入減少25%。截至2017年底，租出率下跌一個百分點至83%。年內，商場與部分主要的高端租戶續約，為未來租金增長建立良好的基礎。商場的零售額按年增長1%。

受惠於租出率上升，辦公樓的租金收入增長24%至人民幣1.02億元。截至2017年底，租出率上升22個百分點至80%。年末，餘下可供出租面積僅為6%，因為佔租賃面積14%的辦公樓高區的六個樓層，在2018年年中才可供出租。辦公樓最頂19層正在改建成一間著名的康萊德酒店。

• 恒隆廣場·濟南

濟南的恒隆廣場商場的收入增加3%至人民幣2.71億元。截至2017年底，租出率上升三個百分點至94%。年內，更多新興時尚品牌及優質餐飲租戶進駐商場。受惠於租戶組合優化及租出率上升，零售額按年增長12%。



財務回顧

• 恒隆廣場 • 無錫

無錫的恒隆廣場的總租金收入下滑2%至人民幣2.19億元，倘撇除因建造第二座辦公樓而暫時關閉商場9%的可租賃面積的影響，則上升1%。

無錫的恒隆廣場商場的表現已出現反彈。年內進行了租戶組合優化，引入新的類別及更多餐飲租戶，令商舖種類更見豐富。受不同類別租戶的銷售增長所帶動，商場的零售額按年增加16%。截至2017年底，租出率上升七個百分點至87%。倘撇除因上述原因而暫時關閉的9%可租賃面積，年底餘下可供出租面積僅為4%。商場的可同比基礎的租金收入保持平穩，為未來的增長建立了穩固的基礎。

辦公樓租金收入增長4%至人民幣7,700萬元。該甲級辦公樓在無錫已確立了領導地位，逾50%的租戶為知名企業。受惠新租戶進駐及現有租戶擴張，截至2017年底，租出率由去年底的65%上升至87%。

• 恒隆廣場 • 天津

於優化租戶組合期間，天津的恒隆廣場商場租金收入按年減少5%。更多新興時尚品牌的進駐提升了商場一樓的氛圍。另外，商場亦引入更多生活時尚及娛樂租戶，令商舖類型更見豐富，包括於2017年12月新開設一間設有七個影廳提供570個座位的電影院。截至2017年底，租出率上升七個百分點至89%。零售額亦按年增長8%。

• 恒隆廣場 • 大連

大連的恒隆廣場商場於2016年9月隆重開業。2017年租金收入增加13%，零售額亦呈現上升的趨勢，租出率上升五個百分點至71%。

香港

香港租賃物業組合的總租金收入及營業溢利分別上升2%及1%至港幣38.21億元及港幣32.18億元。整體租賃邊際利潤率為84%。撇除關閉以進行資產優化的面積，租金收入按年上升4%。考慮到多年來的持續增長已將租金提升至一個較高水平，本年度的業績表現尚算理想。

整體商舖組合的租金收入持平，因銅鑼灣及山頂廣場進行翻新，引致其租金收入受到短暫影響是預計之中。倘撇除受翻新工程影響的面積，我們商舖組合的零售額錄得8%的增長。年內辦公樓及住宅均錄得穩健的租金增長。

香港物業租賃組合

	租金收入		租出率 (於2017年底)	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	變幅	
商舖	2,261	2,255	-	96%
辦公樓及工業／辦公樓	1,257	1,199	5%	95%
住宅及服務式寓所	303	288	5%	80%
總計	3,821	3,742	2%	

• 商舖

香港商舖組合的租金收入持平於港幣22.61億元，主要受銅鑼灣京士頓街9號及山頂廣場自2017年年初進行大型翻新工程所影響。倘撇除受影響面積，則租金收入增長3%。截至2017年底，整體租出率為96%。

因關閉23%可租賃面積以進行資產優化工程，**銅鑼灣商舖組合**的租金收入下降3%，但在可同比基礎下，則租金收入上升1%。銅鑼灣商舖組合的最後一期資產優化計劃，即包括京士頓街9號的範圍，於2017年年初展開。這個面積達100,000平方呎的零售空間，現已煥然一新，並於2017年第四季度重新開業。這優化區域匯聚16間特色概念店，是集運動時尚、生活時尚及餐飲租戶於一體，提供社交及娛樂體驗的空間。

銅鑼灣租戶的零售額錄得7%的可同比基礎的增長。

受惠於租金上調及租戶優化，**港島東的康怡廣場**的租金收入上升9%。截至2017年底，康怡廣場已悉數租出。繼AEON STYLE完成改裝，提升後的Grand Kornhill Cinema亦推出香港首個MX4D動感影院，加上引入更多優質餐飲租戶，提升了商場的整體氛圍。商場的零售額增長11%。

旺角租賃物業(主要包括雅蘭中心及家樂坊)的租金收入按年保持平穩。所有零售面積基本上已悉數租出。我們推出以「型•聚旺角」為定位的推廣策略，進一步提升我們商場的形象。隨着全球知名法國運動品牌迪卡儂(Decathlon)進駐開設旗艦店，加上別具一格的健身中心Goji Studios的開業，增強了雅蘭中心的運動元素。隨着內地旅客人數再次出現升勢，我們於旺角的珠寶及鐘錶租戶的零售額亦錄得雙位數增長。旺角物業的總零售額按年增長10%。



財務回顧

九龍東的淘大商場的租金收入增加4%，主要受惠於租金調升及租戶提升。該商場於2016年進行了大規模的租戶組合重整，以增強其作為具吸引力的一站式購物、餐飲、娛樂及生活時尚熱點的定位。為推廣社區的可持續發展，商場向全體餐飲租戶推出「廚餘循環再造服務」，並推行多項環保措施。

山頂廣場為期三年的翻新計劃已於2017年3月展開。工程於2019年全面完成後，商場將憑藉煥然一新的外觀設計以及更完善的內部佈局，增強其成為山頂矚目地標的定位。第一期翻新工程關閉60%的可租賃面積，預計於2018年年中完工。預期翻新後的區域將於2018年底之前重新開業。預租情況令人欣喜，將引進新的行業概念及娛樂元素。翻新工程進行期間，商場引入新店以保持吸引力，包括兩家首次於香港開設具娛樂元素的期間限定館：The Peak Adventure 5D Theatre及朱古力博物館。

• 辦公樓

香港的辦公樓組合租金收入增長5%至港幣12.57億元，主要受惠租金調升及租出率上升。截至2017年底，整體租出率上升四個百分點至95%。中環及銅鑼灣的辦公樓分別錄得7%及4%的租金收入增長。旺角辦公樓的租金收入按年上升5%。

• 住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所的租金收入增長5%至港幣3.03億元，主要受康蘭居的租出率上升所帶動。

物業銷售

藉着香港住宅市場持續強勁的勢頭，我們進一步減持庫存，獲得理想利潤。由於2017年出售較少住宅單位，物業銷售收入按年減少36%至港幣34.20億元。售出的住宅單位包括226個浪澄灣單位(2016年：436個)、一間藍塘道23-39半獨立式大宅(2016年：兩間)以及最後一個君臨天下單位(複式)(2016年：一個複式單位)。物業銷售溢利下降30%至港幣22.38億元。整體邊際利潤率為65%。

於2017年12月31日，可供銷售的住宅物業的賬面總值為港幣16.12億元。這些物業包括15間藍塘道23-39半獨立式大宅及10個浪澄灣住宅單位。

年內，我們出售257個浪澄灣停車位，總收益港幣4.64億元計入損益表其他收入項下。

於2017年11月，我們與第三方達成協議，出售香港君逸山的商場及停車位的全部權益。交易已於2018年1月完成。出售溢利須在交易完成後才可確認，故此該商場參照出售價格進行重估而獲得升值，其相關收益計入本年度公平值收益項下。該物業於2017年12月31日轉列為待出售之資產。

物業重估

於2017年12月31日，我們的投資物業的總值為港幣1,344.44億元，其中香港物業組合和內地物業組合的估值分別為港幣618.81億元及港幣725.63億元。投資物業的價值由獨立估值師第一太平戴維斯於2017年12月31日進行估值。

2017年的整體重估收益為港幣25.99億元(2016年：虧損港幣2.86億元)，估值按年增長2%。香港物業組合錄得重估收益港幣28.55億元。年內，內地物業估值減少港幣2.56億元，主要由於瀋陽的市府恒隆廣場及大連的恒隆廣場估值減少所致。

於2017年11月20日，恒隆地產旗下全資附屬公司完成收購恒隆集團有限公司全資附屬公司持有的九龍牛頭角淘大工業村的四個單位的全部權益，總代價為港幣2.25億元。收購完成後，我們持有淘大工業村84.85%的權益。這是達致重建淘大工業村的重要一步。於2017年12月，我們向土地審裁處遞交了強制出售淘大工業村剩餘15.15%權益以進行重建的申請。按重建估值方法，就恒隆地產自身於淘大工業村的權益而言，錄得總重估收益港幣6.05億元。

物業發展及資本承擔

發展中投資物業的總值為港幣215.92億元，這些物業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正如期進行。整個混合發展項目的總樓面面積達432,000平方米，包括一座世界級商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車位。商場預期於2019年年中開業。商場招租活動已經展開，進度令人滿意。

武漢的恒隆廣場的總樓面面積達460,000平方米。這個優越的商業項目將包括一座面積達177,000平方米的商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車位。項目計劃於2019年起分階段落成。商場招租活動已經展開。



財務回顧

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的最頂19層正在改建成一間康萊德酒店。這家五星級酒店將提供315間客房，預期將於2019年開業。隨着該五星級酒店的進駐，可實現我們將市府恒隆廣場打造成顧客追求一站式高端購物、娛樂、商業及住宿體驗的最佳選擇的願景。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓的建築工程正如期進行。這幢30層高的甲級辦公樓建於商場的東南翼之上。新辦公樓的建築工程於2019年年中完成後，新增租賃總樓面面積達52,000平方米。商場約9%的可租賃面積因興建新辦公樓而需關閉，這個受影響區域計劃於2018年第四季度重新開業。

2017年5月，我們接收一幅面積為16,700平方米的土地作為發展無錫的恒隆廣場二期之用。我們計劃在此主要興建服務式寓所。總體發展規劃現正作最後敲定。試樁工程已於2017年11月展開。

於報告日，恒隆地產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。憑藉穩固的經常性收入以及充裕的財務資源，我們能夠滿足該等項目的資金需求，以及能夠把握新的投資機遇。

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，銳意保持適度的流動資金和充足的財務資源，以支持業務增長及把握新的投資機遇。我們建立了多元化的融資渠道，以降低財務風險。

• 流動資金管理

我們密切檢視及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財務靈活性和流動性。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12月31日，恒隆地產的現金及銀行存款結餘總額為港幣221.06億元（2016年12月31日：港幣243.25億元）。所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並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12月31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	12,761	57.7%	2,821	11.6%
人民幣	9,341	42.3%	21,499	88.4%
美元	4	–	5	–
現金及銀行存款結餘總額	22,106	100%	24,325	100%

於2017年12月31日，備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣99.69億元，而30億美元中期票據計劃的未提取結餘為等值港幣106.45億元。

• 財務管理

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，分佈合適的償還期及多元化的融資渠道妥善管理。

於2017年9月，我們向內地的中國銀行間市場交易商協會申請建立一個在岸人民幣100億元的債券發行平台。如該人民幣債券發行平台獲得批准，我們在內地的融資渠道將更趨多元化。

於2017年12月31日，恒隆地產的債項總額為港幣248.20億元。債項結餘較去年底減少乃由於提前償還部分銀行債項。作為對沖策略之一部分，我們提取更多人民幣銀行貸款，為內地的在建項目提供資金。下表列示浮息銀行貸款及固定利率債券組合的分佈：

	2017年12月31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	296	1.2%	4,108	15.2%
人民幣浮息銀行貸款	11,814	47.6%	10,345	38.2%
固定利率債券	12,710	51.2%	12,629	46.6%
以美元計值	7,816	31.5%	7,756	28.6%
以港幣計值	4,894	19.7%	4,873	18.0%
債項總額	24,820	100%	27,082	100%



財務回顧

截至報告日，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：3.9年)。債項組合的償還期分佈得宜，於七年期間償還。約77%的貸款於兩年後償還。

	2017年12月31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	2,112	8.5%	568	2.1%
1年後但2年內	3,605	14.5%	3,106	11.4%
2年後但5年內	15,981	64.4%	14,997	55.4%
5年後	3,122	12.6%	8,411	31.1%
債項總額	24,820	100%	27,082	100%

• 負債率及利息保障倍數

於2017年12月31日，恒隆地產的淨債項結餘為港幣27.14億元(2016年12月31日：港幣27.57億元)。淨債項股權比率為1.9%(2016年12月31日：2.1%)，債項股權比率為17.4%(2016年12月31日：20.5%)。

截至2017年12月31日止財政年度，總利息支出為港幣12.58億元(2016年：港幣13.34億元)。總利息支出減少主要因香港的平均銀行借貸結餘減少所致。然而，由於利息資本化金額減少，以致2017年計入損益表的財務費用增加港幣9,100萬元至港幣12.02億元。

本年度利息收入為港幣5.48億元(2016年：港幣7.94億元)。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年的淨利息支出(即財務費用高於利息收入的金額)增加至港幣6.54億元。

作為外匯風險管理策略的一部分，我們以較多人民幣債項為內地發展中項目融資。因此，年內平均借貸利率增加至5.1%(2016年：4.3%)。

2017年的利息保障倍數(即償債能力)為11倍(2016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。我們已採取適當的措施以減低外匯風險。

(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所產生的換算匯兌風險。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2017年12月31日，內地的淨資產值為人民幣600億元。由於人民幣兌港元於結算日較2016年12月31日升值約7%，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47.89億元。相應地，在香港持有的人民幣38.85億元銀行存款亦須換算為港幣，2017年度相關的換算匯兌收益為港幣4.17億元。因此，2017年的換算匯兌收益總額為港幣52.06億元（2016年：換算匯兌虧損總額為港幣57.62億元），於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

我們持有人民幣銀行存款旨在為內地發展中項目的未來資金需求提供自然對沖。我們採用企業風險管理模式以減低貨幣風險，而非預測人民幣匯率的走勢。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後，我們會定期評估內地發展中項目的資金需求。我們亦會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，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78.16億元）。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，因此兩份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2017年12月31日並無任何重大的或然負債。



堅定承諾

作為一家在香港和內地首屈一指的商業地產發展商，我們時刻不忘自己應有的角色與責任，致力對經濟、社會和環境作出貢獻，促進可持續發展。







可持續發展

「恒隆致力把可持續發展理念融入企業營運的核心價值。2017年，我們繼續堅守最高標準的誠信，同時以可持續發展模式建造和營運物業，致力培育和保留人才，並決心支援社區發展。我們亦與持份者積極分享公司的可持續發展之路。這一切措施印證了『只選好的 只做對的』的宗旨，我們在追求長遠業務增長，同時為推動經濟繁榮、社會發展及宣揚環保作出貢獻。」

為保持最高透明度，本公司每年都會參與各種由投資者主導的大型可持續發展評估。在國際層面，恒隆經24項可持續發展範疇全面評估後，首次獲選為道瓊斯可持續發展亞太指數(Dow Jones Sustainability Asia Pacific Index)成員。在本地市場，我們被納入為恒生可持續發展企業指數及恒生(內地及香港)可持續發展企業指數的成份股。此外，本公司連續第八年在恒生可持續發展企業指數評級框架下，獲香港品質保證局授予「AA」評級。這些指數肯定了公司在可持續發展方面的超凡成就。自2016年起，我們更參與業內特定的全球房地產可持續發展標準(GRESB)中的房地產評估，與全球其他房地產公司的可持續發展表現作比較。





卓越僱主

工作環境典範

我們矢志成為卓越僱主，致力營造與別不同的工作環境，以吸引和留住人才。我們除了提供具競爭力的薪酬及福利待遇、定期比較業內的薪酬基準外，還建立公平公正的工作環境。我們遵守營運所在地的僱傭條例，並在本公司的《紀律守則》中制定相關政策。作為平等機會僱主，我們實施平等就業機會政策，嚴禁以性別、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、懷孕、殘疾、種族、族裔、宗教和其他受法律保障的因素為理由，歧視員工和求職者。我們絕不容忍任何類型的非法滋擾，包括性、殘疾及種族騷擾。

我們提倡表揚及欣賞的公司文化，以綠寶石客戶服務獎表揚在客戶服務方面表現非凡及堪稱同事模範的員工。2017年，我們推行「為您喝采」計劃，建立彼此欣賞尊重的工作環境，鼓勵員工撰寫感謝卡，向同事的努力成就表達謝意。

此外，我們為員工舉辦各種休閒、運動及健康活動，推廣工作與生活的平衡。為進一步達致上述目標，我們更實行多項家庭友善措施，協助員工平衡家庭和工作責任，如在辦公室設置哺乳室及提供專業輔導服務。

截至2017年12月31日，本公司的香港和內地員工人數為4,643。年內員工成本達港幣14.27億元。



可持續發展

健康與安全

我們的職業健康與安全政策列明僱主為員工提供安全工作環境的責任。為了在公司建立以安全為先的文化，我們定期對員工進行一般和程序主導的安全培訓。公司亦安排指定安全顧問到內地主要發展項目進行工地調查、查找安全隱患及提出改善工地安全的建議。

2017年，我們六個內地工地每十萬工時的意外個案數目為0.059次。儘管我們高度重視工地安全管理，可惜於2017年4月，集團在昆明的工地發生一宗涉及承建商工人的致命意外。我們已立刻與承建商調查意外起因，並繼續完善工序，向工地人員推廣安全意識，預防同類事件再次發生。

除了工地安全外，我們於2017年底開始檢討辦公室及前線營運的職業安全和管理系統，確保符合最新國際標準。整個檢討過程預期將於2018年中完成。



培訓和發展

我們著重員工的專業和職業生涯發展。我們提供充足的培訓和發展機會，讓員工在不斷變化的環境下大展拳腳，協助本公司保持競爭力。我們每年進行兩次考核評估，據此按員工需要安排個人化培訓。我們不僅提供培訓課程，還資助員工申請專業資格和參與外間培訓課程，提升工作表現。2017年員工總培訓時數達86,469小時。

綠色建築 愛護環境

我們善用作為香港和內地商業地產發展商之領導地位，制定發展和營運可持續建築的標準。恒隆向來秉持「建造可恒久持有的建築物」的營商模式，考慮旗下建築物周期對環境和社會的潛在影響。我們自2016年全面實施環保政策，指引員工、承建商及供應商以環保方式興建和管理旗下項目。我們亦根據國際綠色建築物標準設計和建造建築物。2017年，瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓獲頒「能源及環境設計先鋒獎－核心及外殼組別」(LEED)金獎認證，至今我們LEED金獎認證總數累積至九個。

能源消耗和溫室氣體排放

有鑑能源消耗佔我們的碳足跡逾90%，我們持續優化建築物設計，提升現有建築物的能源效益，其中包括上海的港匯恒隆廣場及香港山頂廣場的資產優化工程，兩項工程已分別於2017年1月及3月展開。此外，我們每年亦聘請獨立顧問核實第一類及第二類溫室氣體排放數據。

節約用水

水資源短缺問題是香港、內地以至全球日益關注的議題。我們在旗下物業採取多管齊下的策略以節約用水，如安裝節水設備及推廣節約用水的意識。

廢物管理

廢物管理為香港和內地各大城市帶來日益嚴峻的環境挑戰。為此，我們採取多項措施減少把廢物運往堆填區，並鼓勵持份者與我們一同減廢。舉例而言，我們在旗下物業推動源頭分類，為可回收物料如紙張、塑膠、金屬、廚餘及玻璃樽等提供收集服務。2017年，我們更舉辦多個以減廢為主題的活動，提高持份者整體的減廢意識，如回收重用利是封、漂書及捐贈月餅等。

在有害廢物方面，使用過的光管是旗下物業所產生的主要有害廢物。我們已委聘持牌服務供應商收集和處理使用過的光管，以清除不當棄置對環境影響的風險。

至於建築廢料管理，我們要求承建商實行廢物分類及回收，以達到每個項目的指定回收目標。





可持續發展



社區夥伴

「恒隆一心」義工隊

為我們營運所在的社區締造更好生活，是集團可持續發展策略的重要元素，「恒隆一心」義工隊更是其中不可或缺的一環。今年我們的義工活動繼續聚焦在青少年發展、環境保護及長者服務上。2017年，我們以「Shaping the Future」為主題在香港和內地舉辦了超過100項活動，義工服務時數超過12,000小時。

義工隊在恒隆數學獎歷屆參加者和香港中文大學學生的支持下，連續第三年合辦了「恒隆趣味數學班」，讓義工為基層學生提供免費數學輔導班，以互動遊戲增加他們對數學的興趣。我們更於2017年推出以「惜食」為主題的活動。透過講座、剩食收集、導賞團體驗、耕種及剩食烹調工作坊等連串活動，提高小學生的環保意識，體會惜食減廢的需要。

另外，我們在內地亦舉辦和參與多項環保活動，如濟南的河道清潔及無錫的植樹計劃。我們還探訪傷健兒童和長者，與他們共度佳節，分享歡樂時刻，送上節日祝福。上海的港匯恒隆廣場和大連的恒隆廣場義工更在重陽節（內地又名敬老節）探訪護老院，向長者送贈小食禮品包。濟南的恒隆廣場義工亦探訪視障和聽障學生，送贈禮物之餘，還與他們製作冰皮月餅，歡度中秋佳節。

「恒隆·築跡－年輕建築師計劃」

作為香港其中主要的地產發展商，恒隆致力於各業務層面一盡社會責任，並以培育年輕人發展為己任。「恒隆·築跡－年輕建築師計劃」於2017年推行，獲29間中學、超過300位學生參與，在整個學年間踏上年輕建築師的學習旅程。計劃的另一宗旨，是讓恒隆充分利用其業務網絡、優勢及人才回饋社會。

我們聯同本地文化企業「活現香港」合辦有關計劃，希望學生透過一系列互動講座、工作坊、遊戲及導賞團，對建築與社區的關係有進一步認識，深入了解香港建築和歷史，欣賞周遭環境的細微之處。50多位建築系或相關學系的學生和畢業生更充當導師，指導和支援參與計劃的學生。此外，我們善用網絡，動員集團的項目管理團隊外，並與香港知名建築師和學者攜手合作擔任計劃顧問，以專業意見和建議提升計劃質素。





可持續發展

管理我們的供應鏈

我們必須團結一致，才可在整個供應鏈中實行可持續發展理念。為確保旗下供應商和承建商遵守公司的可持續發展原則，我們在《供應商守則》裡列明有關期望，同時會定期進行評估，監察他們遵守守則的情況。

客戶服務和賓客體驗

租戶和顧客的反饋，對我們不斷提升設施和服務起著重要作用。我們於2017年為內地物業制定統一的顧客滿意度調查計劃，客觀評估我們的服務質素，尋找改進空間。展望將來，我們將會為旗下物業組合的租戶的滿意度進行統一調查。

我們的租戶亦不遺餘力，為賓客帶來非凡的購物體驗。有鑑於此，我們於2017年在上海的恒隆廣場及港匯恒隆廣場舉辦「恒隆商戶服務獎」，表揚租戶卓越的客戶服務。

我們已實施嚴謹的政策和程序，保障顧客的健康和安全，同時兼顧其個人資料和私隱。我們亦向員工提供相關指引和培訓，使他們具備有關範疇所需的知識和技能。





社會共融和無障礙環境

我們一直與理念相近的機構合作，相輔相成，為社會作出貢獻。

我們努力不懈建立共融社會，鼓勵社區合作及參與。以山頂廣場為例，贊助由香港傷健共融網絡舉辦的2017年「共融世界 Halloween Go」慈善行活動，吸引約800位市民參加，為香港傷健共融網絡的「後天殘障人士社區支援服務」籌款。

我們把無障礙理念融入旗下辦公樓和商場之中，營造無障礙環境。除了大連的恒隆廣場於2016年獲授予「大連無障礙示範商業中心」的榮譽外，瀋陽的皇城恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場的無障礙設計，連同濟南的恒隆廣場於2017年均獲當地政府機構官方表揚。



可持續發展

內容索引

本可持續發展章節概述公司於2017年在可持續發展方面的整體表現，以遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄27之《環境、社會及管治報告指引》(ESG指引)中的「不遵守就解釋」指引所載的要求。我們的可持續發展表現詳情將於2017年可持續發展報告中披露。

下列內容索引顯示本年報資料對應ESG指引要求的資料所在位置。

層面	一般披露和關鍵績效指標 (KPI)	位置／解釋
A. 環境		
層面A1：排放	一般披露	綠色建築 愛護環境
	關鍵績效指標A1.1 排放物種類	綠色建築 愛護環境
	關鍵績效指標A1.2 溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度	將於2017年可持續發展報告及集團網頁內披露
	關鍵績效指標A1.3 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度	將於2017年可持續發展報告及集團網頁內披露
	關鍵績效指標A1.4 所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度	將於2017年可持續發展報告及集團網頁內披露
	關鍵績效指標A1.5 描述減低排放量的措施及所得成果	綠色建築 愛護環境
	關鍵績效指標A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	廢物管理
層面A2：資源使用	一般披露	綠色建築 愛護環境
	關鍵績效指標A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	將於2017年可持續發展報告及集團網頁內披露
	關鍵績效指標A2.2 總耗水量及密度	將於2017年可持續發展報告及集團網頁內披露

層面	一般披露和關鍵績效指標 (KPI)	位置／解釋
	<p>關鍵績效指標 A2.3 描述能源使用效益計劃及所得成果</p> <p>關鍵績效指標 A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果</p> <p>關鍵績效指標 A2.5 製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量</p>	<p>能源消耗和溫室氣體排放</p> <p>節約用水</p> <p>此關鍵績效指標不適用於我們的業務</p>
層面 A3：環境及天然資源	<p>一般披露</p> <p>關鍵績效指標 A3.1 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動</p>	<p>綠色建築 愛護環境</p> <p>綠色建築 愛護環境</p>
B. 社會		
層面 B1：僱傭	一般披露	工作環境典範
層面 B2：健康與安全	一般披露	健康與安全
層面 B3：發展及培訓	一般披露	培訓和發展
層面 B4：勞工準則	一般披露	工作環境典範
層面 B5：供應鏈管理	一般披露	管理我們的供應鏈
層面 B6：產品責任	一般披露	客戶服務和賓客體驗
層面 B7：反貪污	一般披露	社會共融和無障礙環境
層面 B8：社區投資	一般披露	<p>本年報的《企業管治報告》</p> <p>「恒隆一心」義工隊</p> <p>「恒隆•築跡 一年輕建築師計劃」</p> <p>社會共融和無障礙環境</p>



一目了然

集團的成功有賴一絲不苟的風險管理，配合穩定可靠並具透明度的企業管治系統，消除了業務上的不確定因素，並充分向持份者問責。







風險管理

我們的風險管理和內部監控機制的詳情，載於企業管治報告內。

本公司於2017年的主要風險如下：

物業發展風險

本公司能持續增長，在投資上取得收益，關鍵在於我們擁有購置合適土地以供發展的能力。項目發展要面對複雜的設計和緊迫的建築期限，為做到控制預算前提下、按時按質地完成項目帶來挑戰。在諮詢不足的情況下，突如其來的政府政策和法規改變可能對某些項目發展造成顯著的影響。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
龐大的資本投資額、漫長的投資期及市場周期，為土地購置帶來機遇和挑戰	↔	<ul style="list-style-type: none"> 在土地購置前制訂投資準則及風險承受能力 匯總當地市場資訊 進行適當的盡職調查，包括第三方專家審核 識別關鍵資源的限制，以進行適當的規劃 展開業務機遇的系統性分析 審慎理財守則及持續監察投資回報
設計複雜、建築期限緊迫，以及批出標書後因政府宏觀政策的重大改變而增加建材成本等因素，如內地去產能政策，為做到控制預算、按時間而符合質量要求以完成項目的目標帶來挑戰	↔	<ul style="list-style-type: none"> 在項目的各個發展階段，發展及設計部、項目管理部、成本及監控部，以及租務及物業管理部之間均有清晰明確的職責分配 密切監控項目進度，審核發展、規劃及施工進度等各方面 密切監控成本上升和建材供應的情況，收緊價格調整的要求，以及界定投標者和合約的條款 建立清晰全面的政策及程序，定期改進以收緊監控措施 加強管理層監察，並定期向董事局提交全面的報告
在諮詢不足的情況下，政府新法規出台或突如其來的政策改變會不利於項目發展	▲ 國家及當地的新／修訂法例及法規	<ul style="list-style-type: none"> 積極與監管機構及專業服務公司合作，了解最新法例及法規 監察嚴重違反或未遵守法規規定的影響(如有) 持續監察和評估法規改變所帶來的影響 盡可能保持文件記錄的恰當和充足性

業務和經營風險

我們密切留意營商環境和市場趨勢，確保旗下物業保持競爭優勢及達致最高標準。然而，市場經濟環境或法例／政策的變遷，都對我們的業務表現造成顯著的影響。此外，隨着消費者消費模式的改變，加上科技發展迅速，為我們的業務帶來新挑戰。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
內地經濟環境的變遷和零售市場的挑戰均可能影響我們的業務策略	 <p>當地競爭加劇和網上／海外購物的趨勢</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 進行有系統性的市場調查及研究，了解當地市場競爭者及客戶需要 • 定期檢討並優化各項目的租戶組合，引入新品牌 • 定期檢討各項目的資產表現，微調業務策略，包括重整現有購物商場的定位和不同產品系列，從而保持競爭力 • 進行租戶和購物者調查，以進一步提升我們的整體服務質素及兩者的滿意度 • 開展項目翻新工程和推行主動的市場營銷策略
創新科技發展迅速，如電子商貿及流動應用程式進展，加上消費者的消費模式及口味轉變，均影響本公司的業務模式或策略	 <p>電子商貿發展、海外購物及消費者口味轉變，削弱我們的競爭力</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 研究最新的相關科技發展及客戶需要，如人工智能及企業對消費者(B2C)大數據 • 確保資訊科技基建準備就緒，以應對預期的未來資訊科技發展，如智能泊車系統 • 創建目標客戶關係管理(Targeted Customer Relationship Management)計劃以了解客戶需要，帶動銷售額及提升客戶忠誠度
重大災害或危機，如流行病爆發、污染、水災、地震及網絡罪案等，均會影響我們的資產或業務可持續發展		<ul style="list-style-type: none"> • 確保物業及業務獲得適當的保險保障 • 為各重要部門建立業務持續計劃 • 實施危機管理訓練及演習，包括受網絡攻擊的情境 • 測試危機管理計劃設計及實施情況的有效性 • 評估網上保安系統，識別保安漏洞，提升防護能力



風險管理

人力資源風險

由於物業管理行業人手短缺、爭相求才，加上新項目為本公司帶來額外的人手需求，確保有足夠人力資源來支持現有以及新增業務成為了本公司要面對的挑戰。主要管理人員突然離職亦有可能影響我們的營運能力，這也是風險所在。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
未能招聘、發展或保留合適才能的員工以支援本公司的發展計劃	 內地二線城市的招聘／保留人才的挑戰	<ul style="list-style-type: none">• 就業務策略發展人才規劃，配合現有人力資源• 定期檢討員工薪酬及福利的競爭力• 開展員工培訓，如行政人員培訓計劃或為修讀認可專業課程的員工財政資助• 設立管理培訓生課程(包括專業指導)、實習課程及內部調配，確保旗下所有業務營運皆有充足的人才支援• 定期檢討委任政策和市場定位• 不時調整培訓課程，確保員工具備專業知識和經驗支持業務增長• 推廣公司良好僱主的形象，吸引及保留人才
主要管理人員突然離職有可能影響業務的可持續發展性		<ul style="list-style-type: none">• 為主要管理層團隊成員制定更有系統的繼任機制• 為合適的員工加快內部調遷，從而培養他們成為公司重要人員的接班人
欺詐及貪污行為導致本公司蒙受重大財政損失及／或嚴重影響業務聲譽		<ul style="list-style-type: none">• 加強承諾達致誠信及問責的最高標準• 提供持續培訓員工，並互相交流，以培養誠信、無私和誠實的品德• 舉報機制及申訴系統有效地運作

財務風險

在審慎理財的原則下，我們制定了程序以識別和管理我們的財務風險。財務方面的主要風險包括利率及匯率、融資及流動性，以及信貸／交易對手風險。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
本公司部分借貸為浮息銀行貸款，故須面對利率上升的風險	▲ ▲ 美國利率上升	<ul style="list-style-type: none"> • 實施多項適切措施，例如發行固定利率債券，使用衍生工具如進行利率掉期，以管理定息／浮息負債比率 • 維持相對保守的負債率
我們在內地的業務，因其資本投資的性質使然而有兌換性外匯風險，以及因收入及債務間的貨幣錯配而產生的外匯風險	▲ ▲ 人民幣波幅增加	<ul style="list-style-type: none"> • 持有適量的人民幣資源，以滿足本公司在內地的資本需求 • 監測外匯風險，定期進行敏感度分析 • 如有需要會調整貨幣對沖策略
市場資金的流動性時有改變，因而可能限制了我們籌借足夠而具成本效益的資金之能力	↔	<ul style="list-style-type: none"> • 由財資團隊從企業層面管理現金和融資 • 與銀行及中介保持密切關係 • 管理存款及貸款的還款期組合，將再融資的風險減至最低 • 建立和保持多元化的債務融資渠道
信貸／交易對手風險主要涉及應收租金、物業銷售相關的應收分期付款，以及存放在銀行的存款	↔	<ul style="list-style-type: none"> • 對準租戶仔細地作出信用評估 • 要求收取租金按金、預付租金，同時密切監察租金的拖欠情況，以減輕應收租金的風險 • 持有相關物業作為抵押，以保障物業銷售有關的應收款項 • 對每間銀行的存款均設有限額，避免過度集中存款而造成的風險 • 銀行存款只存放在財力雄厚及／或擁有高信貸評級的銀行

除了面對上述的主要風險類別外，本公司於年內定期密切監察新興的風險，如國際與地區政治關係日益緊張，或會影響我們的業務。本公司明白有關新興風險在未來可能產生重大的潛在影響。

符號 — 風險趨勢變化(與去年比較)

▲ 風險趨勢上升／增加

↔ 風險趨勢相若



企業管治報告

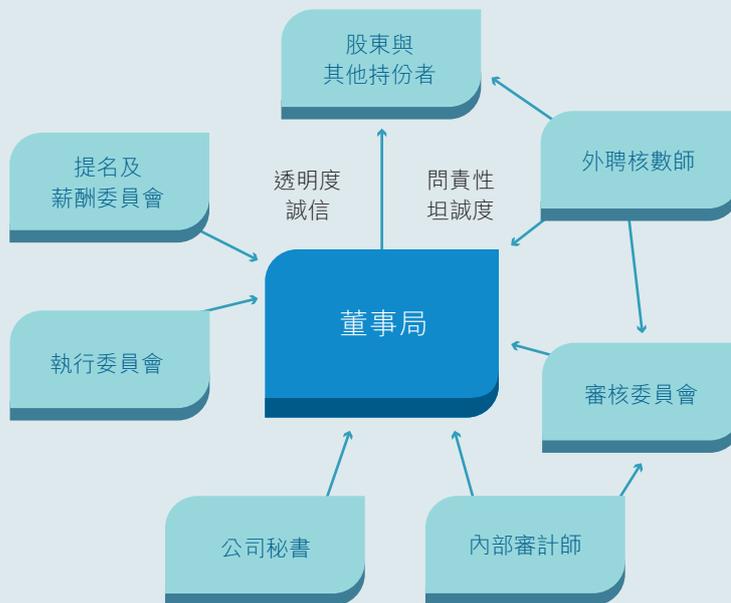
不斷變化的營商環境並未影響我們追求良好企業管治的承諾。過往數年，恒隆精益求精，使我們的管治常規均得到內部及外部的認可和贊同。我們相信，良好的企業管治是我們業務增長的基石及通往未來成功的關鍵。

於2017年，我們的企業風險管理工作小組訂立和微調營運項目和在建項目的風險管理系統，在風險管理方面取得了進一步的進展。我們亦定期檢討及改進我們的管治常規，並實踐我們的信念，以穩健的企業管治架構為達致可持續增長和取得長遠成功之基石。

堅持管治信念

恒隆堅信，強而有力的管治能為我們奠定基石，使我們可達成企業目標，為持份者提供最大的長期回報。能幹稱職的董事局，是我們管治架構裏的核心。董事局致力維持最高水平的企業管治標準、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，並積極提高透明度、問責性、誠信及坦誠度，努力贏取股東和其他持份者的信心。

企業管治架構



卓越企業文化

良好的管治是企業成功之本，故我們一直本着集團營運理念－「只選好的 只做對的」以誠信和誠實文化經營為榮。良好的管治文化須植根於架構內的每個職級，要求全體僱員於所有程序均達至誠信和誠實的最高標準。專業的管理層與董事局努力在公司所經營世界級項目之每個城市，讓誠信貫穿各個業務領域。

專業專責的董事局

董事局由社會多個範疇的專業人士組成，他們為董事局帶來豐富的商務和財務經驗及專才。董事局中比重均衡，擁有強大的獨立元素，能有效地作出公正的判斷。為加強功能，董事局成立了三個董事局委員會，包括執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會，承擔不同的責任。

審慎管理風險

本公司明白旗下業務面對各類風險因素，並以專業方式作出管理。我們建立良好的內部監控環境，並持續作出改善，以適應不斷變化的營運需要。詳情於下文及本年報的「風險管理」部分內作進一步披露。

遵守企業管治守則

作為良好的企業公民，我們已採納及完全遵守企業管治守則，並在許多情況下超越企業管治守則之守則條文及若干建議最佳常規。

主要事例如下：

董事局及董事局委員會

- 於2017年共舉行六次定期董事局會議
- 於2017年共舉行四次審核委員會會議
- 管理層出席董事局及審核委員會會議並提供資料，以促進決策過程
- 超過半數董事局成員為獨立非執行董事，具有強大董事局獨立性
- 提名及薪酬委員會與審核委員會全體成員均為獨立非執行董事
- 於2017年，審核委員會成員在管理層不在場的情況下，與外聘核數師舉行四次會議



企業管治報告

可持續發展

- 自2012年起制定可持續發展框架，並設立可持續發展督導委員會
- 企業風險管理工作小組為風險管理提供一個穩健的平台
- 為穩健的危機管理制定完善的框架
- 自2012財政年度起已刊發獨立的可持續發展報告
- 可持續發展報告採納及超越環境、社會及管治報告指引之條文

問責性

- 於會計期結束後一個月內刊發業績公布
- 自1994年起採納紀律守則
- 明確清晰的舉報政策
- 每半年向審核委員會匯報舉報情況
- 訂立監管由外聘核數師提供非核數服務的政策，當中的服務範圍和費用經審核委員會審批

溝通

- 董事長在董事長致股東函中，詳細闡述集團的業務策略及展望
- 董事長於周年大會上與股東公開直接對話
- 公司網站作為與持份者溝通的渠道
- 發出超過20個營業日的周年大會通知

(一) 能幹稱職的董事局

1. 組成、董事局成員多元化、職能和董事局議事程序及獲取資料

組成

董事局現有十名成員：

- 四名執行董事局成員，分別為陳啟宗先生(董事長)、陳南祿先生(行政總裁¹)、何孝昌先生(首席財務總監)及陳文博先生；及
- 六名獨立非執行董事，分別為夏佳理先生、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。

我們的獨立非執行董事均具備多元化之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事局作出貢獻。

陳啟宗先生為陳文博先生之父親。

董事局成員多元化

董事局已有政策訂立落實董事局多元化之方針(「董事局成員多元化政策」)，目的為提升董事局效率及企業管治水平，以及實現集團業務目標及可持續發展。公司會從多個方面考慮董事局成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專才、技能、知識及服務任期。該董事局成員多元化政策載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「董事局」內以供瀏覽。

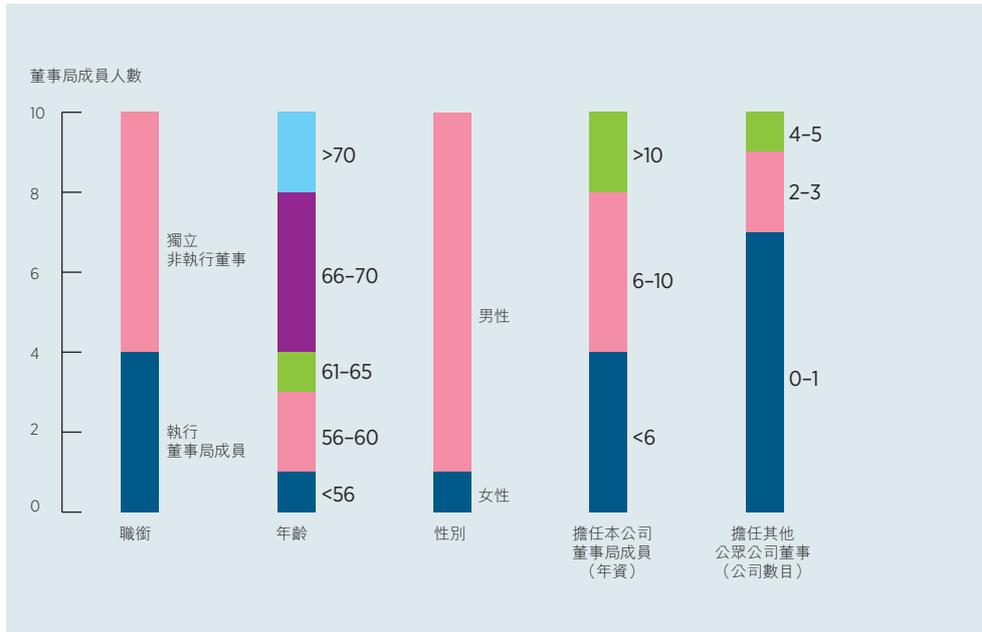
現時董事局由多元化董事局成員組成，具備適當之技能及經驗以領導和監察本公司的業務，並將根據不斷增長的業務需求和符合該等需求的合資格人選之供求情況，於未來考慮適當及合資格人士選為成員。

¹ 由2017年7月1日起，「董事總經理」之職銜已變更為「行政總裁」，其職能及行政責任並無任何變更。



企業管治報告

於2017年12月31日的董事局組成及多元化如下：



職能

公司及香港交易所之網頁提供最新的董事局成員名單，列明其角色和職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。董事的履歷詳情於本年報第122至第126頁內披露，並設存於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「董事局」內。

董事局負責(當中包括)：

- 確保領導層之連續性；
- 設定卓越之業務策略；
- 部署充足的資金和管理資源以推行所採納的業務策略；及
- 確保財務及內部監控和風險管理系統健全，業務運作符合適用之法律及規例。

獨立非執行董事透過提供獨立、富建設性及有根據的意見對本公司制定策略及政策作出正面貢獻。彼等亦定期出席董事局會議及其同時出任委員會成員的委員會會議，並積極參與會務，以其技能、專才及不同的背景及資格作出貢獻。

所有董事局成員必須向本公司披露其於公眾公司或組織擔任的任何職位及其他重大承擔。

於2017年，董事局舉行六次定期會議，其中兩次會議在兩次造訪行程中舉行：(1) 造訪上海之行程，當中結合視察完成資產優化計劃的上海恒隆廣場商場及(2) 造訪澳洲之旅，當中參觀及會見一家領先的商場營運商。

於2017年，董事局成員於董事局會議的整體平均出席率為97%。董事局成員於2017年出席各類會議的記錄詳情如下：

董事局成員	出席／舉行會議			2017年 周年大會
	董事局	審核委員會	提名及薪酬 委員會	
獨立非執行董事				
夏佳理	4/6	不適用	1/1	0/1
何潮輝	6/6	4/4	1/1	1/1
袁偉良	6/6	不適用	不適用	0/1
陳嘉正	6/6	4/4	不適用	1/1
張信剛	6/6	4/4	1/1	1/1
馮婉眉	6/6	4/4	不適用	1/1
執行董事				
陳啟宗	6/6	不適用	不適用	1/1
陳南祿	6/6	不適用	不適用	1/1
何孝昌	6/6	不適用	不適用	1/1
陳文博	6/6	不適用	不適用	1/1

董事局議事程序及獲取資料

任何董事局成員均可向董事長或公司秘書提出在董事局會議之議程內列入商討事項。董事局或各委員會的會議文件，至少於計劃舉行會議日期的三天前分別交予所有董事局成員或委員會成員。管理層為董事局及各委員會提供了充分資料和分析，讓董事局及各委員會於作出決定前能充分掌握有關財務及其他資料。在適當情況下，管理層亦會獲邀出席董事局會議。

此外，管理層每月均向所有董事局成員提供最新資料，載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正及最新的評估，內容足以讓整個董事局及每位董事局成員履行上市規則所規定的職責。

所有董事局成員均有權取得有關本公司業務的適時資料，於有需要時作出進一步查詢，並可個別地聯絡管理層。



企業管治報告

此外，公司秘書為本公司的全職僱員，負責確保董事局依循程序及遵守適用法律、規則及規例；所有董事局成員均可獲得公司秘書之意見及服務。公司秘書確保董事局成員之間有良好的資訊交流，亦就企業管治情況及企業管治守則之施行事宜，向董事長及董事局提供意見。公司秘書確認，於2017年已參加超越15小時的相關專業培訓，以更新彼的技能和知識。

董事局並已同意董事局成員尋求獨立專業意見之程序，其所需費用由本公司支付。

根據組織章程細則，除另有所指外任何涉及董事局成員或其任何聯繫人之重大利益的任何交易、合約或安排時，有關董事局成員不得參加表決或計算在會議法定人數以內。基於良好的企業管治，及為免出現任何利益衝突，本公司執行董事局成員陳啟宗先生、陳南祿先生、何孝昌先生及陳文博先生亦為恒隆集團之執行董事局成員，已就審批本公司於2017年11月20日公布的關連交易放棄表決權。

本公司已為董事和高級人員購買適當保險，保障彼等因履行職務有可能承擔之法律訴訟責任。公司就每年購買之保險進行檢討，以確保提供合理及足夠保障。

2. 董事長及行政總裁的責任清楚區分

董事長及行政總裁的責任清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。

董事長

董事長陳啟宗先生為董事局之領導人。彼負責確保所有董事局成員均可適時獲得充分、準確清晰及完備可靠之資料，以及確保在董事局會議上董事局成員均適當知悉當前的事項。彼亦確保：

- 董事局有效地運作及履行責任；
- 董事局及時就所有重要及適當事項進行討論；
- 公司建立良好之企業管治常規和程序；及
- 公司採取適當步驟與股東有效地溝通，而股東之意見可傳達到整個董事局。

董事長最少每年與獨立非執行董事會面一次，其他執行董事局成員不會列席。

董事長主要負責釐定並批准每次董事局會議議程，並在適當情況下考慮把其他董事局成員提出之任何事宜列入議程。彼亦可把此項責任交由公司秘書執行。

董事長鼓勵所有董事局成員積極地為董事局之事務作出貢獻，並以身作則，確保董事局之行事符合本公司之最佳利益。彼亦鼓勵持不同意見的董事局成員均表達其本身關注的事宜，並給予董事局充足時間討論，以便慎重考慮並作出決定。

董事長亦提倡公開、積極討論的文化，促進獨立非執行董事對董事局作出有效之貢獻，並確保執行董事局成員與獨立非執行董事保持有建設性之關係。

董事長亦為董事局成員安排合適的培訓以更新彼等之知識及技能。

行政總裁

身為本公司執行委員會的成員，行政總裁陳南祿先生負責：

- 帶領管理團隊處理業務運作，並執行董事局所採納之政策和策略；
- 按董事局的指示管理本公司之日常業務；
- 就董事局所設定之目標和優先次序制定策略性業務計劃，並致力維持本公司之業務表現；及
- 確保本公司有足夠的風險管理、財務和內部監控系統以及業務運作均充分符合適用法律及規例。

行政總裁主持本公司每月舉行之部門營運會議。行政總裁亦主持本公司每兩星期舉行之主要行政人員「晨禱會議」，討論有關本公司日常營運之事項。彼不時向董事局匯報重大事宜。

為配合集團發展迅速和不斷變化的經營環境，管理層在行政總裁的領導下努力提高我們的營運系統，以及透過定期為僱員安排誠信計劃提升企業文化。這些都反映恒隆經營之道 — 「只選好的 只做對的」。



企業管治報告

3. 獨立非執行董事之獨立性

我們已接獲每位獨立非執行董事所提交有關其獨立性之年度確認書，並認為每位獨立非執行董事均保持其獨立性。

為進一步提高問責性，凡服務董事局超過九年之獨立非執行董事，須獲股東以獨立決議案批准方可連任。我們會在周年大會通告中列明我們認為該獨立非執行董事仍屬獨立人士的原因，以及向股東提議就獨立非執行董事之重選投贊成票。

4. 委任、重選和罷免

遵照組織章程細則，董事局成員人數三分之一須於周年大會上輪值告退後再獲股東重選方可連任，而新委任之董事局成員須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。此外，每位董事局成員須最少每三年輪值告退一次。所有該等合資格重選及願參與候選連任之董事局成員姓名連同其個人詳細履歷，均會載於股東大會通告內。

獨立非執行董事之委任有指定任期，彼等之任職屆滿日期與彼等之預期輪值告退日期(最少每三年一次)一致。

5. 持續專業發展

每位新委任之董事局成員在首次接受委任時均會獲安排與其他董事局成員和主要行政人員會面，並會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。其後，董事局成員亦會獲得所需的介紹及專業發展，以確保他們妥善理解本公司之業務運作，以及完全清楚其本人按照法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定，以及本公司的業務及管治政策下的職責。公司秘書協助董事局成員就任須知及專業發展之事宜。

本公司鼓勵所有董事局成員參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事局作出貢獻。董事長亦不時為董事局成員安排合適的培訓。於2017年，本公司為董事局成員就董事局相關事項以至市場及監管更新安排培訓。

每位董事局成員於2017年所接受的培訓記錄簡要如下：

董事局成員	培訓類型
陳啟宗	A, B, C
陳南祿	A, B, C
夏佳理	A, B
何潮輝	A, B, C
袁偉良	A, B, C
陳嘉正	A, B, C
張信剛	A, B, C
馮婉眉	A, B, C
何孝昌	A, B, C
陳文博	A, B, C

- A 就有關業務或董事職責之議題出席研討會／論壇及／或致辭
- B 閱讀有關業務或董事職責之資料
- C 出席公司活動／造訪行程

(二) 董事局權力的轉授

執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會分別於1989年、1999年及2003年成立。

1. 執行委員會

董事局之執行委員會乃於1989年成立，現有成員包括全體執行董事局成員，彼等定期舉行會議，藉以制定本公司之策略性方向及監察管理層之表現。董事局已採納清晰的職權範圍，並已就若干須交由董事局決定的事項制訂指引。每位委員會成員均完全清楚須交由董事局全體決定之事項及由董事局轉授予委員會或管理層負責之事項。

2. 審核委員會

審核委員會乃於1999年由董事局設立。全體成員均為獨立非執行董事，分別為何潮輝先生(委員會主席)、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才。



企業管治報告

根據企業管治守則，審核委員會須每年與外聘核數師舉行最少兩次會議。審核委員會亦於有需要時會與外聘核數師另行開會（管理層並不列席）。於2017年，審核委員會超越企業管治守則的要求，舉行四次會議，包括討論內部審計工作之性質和範疇，以及評核本公司之內部監控。此外，委員會於2017年與外聘核數師在管理層不在場的情況下會面四次。

闡明審核委員會角色及職責（當中已涵蓋企業管治職能及監察風險管理的有關職責）的職權範圍已載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「審核委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

委員會獲董事局授權，可調查其職權範圍內之任何事項；向任何僱員索取任何所需資料，而所有僱員均須就委員會之要求作出通力合作；向外界法律人士或其他獨立專業人士尋求意見；及於有需要時邀請具有相關經驗和專才之外界人士參與會議。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。

於2017年，審核委員會已履行（其中包括）以下職責：

與外聘核數師的關係、審閱財務資料與監管財務申報制度、風險管理及內部監控系統

- 檢討並向管理層和外聘核數師取得有關中期和全年業績之解釋，包括與以往會計期有改變之原因、採用新會計政策之影響、對上市規則和有關法規的遵例情況、以及任何核數事宜，然後建議董事局採納有關業績；
- 考慮及向董事局建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司之外聘核數師及審批其聘用條款；
- 檢討僱用外聘核數師為本公司提供非核數服務之程序和指引，並審批非核數服務之範圍及費用；
- 省覽及檢討內部審計師之內部審計報告；
- 與外聘核數師開會（管理層並不列席）以商討任何重大核數事宜；
- 與內部審計師另行開會以商討重大內部審計事宜；
- 審批2018年之內部審計計劃；
- 檢討本公司的風險管理及內部監控系統的有效性，包括稅務策略、高級管理人員架構、資源、員工資歷及經驗是否足夠、員工所接受的培訓課程是否充足，以及本公司財務匯報及內部審計的程序；
- 檢討及審批內部審計章程的變更；及
- 檢討網絡安全風險。

企業管治職能

- 檢討本公司企業管治的政策和常規、遵守法律及監管規定，以及紀律守則，並就此向董事局提出建議；
- 檢討及監察董事局成員的培訓及持續專業發展；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及年報內的企業管治及可持續發展的披露。

審核委員會亦檢討環境、社會和管治相關的風險，並確認於2017年環境、社會和管治風險管理及內部監控系統已到位及持續有效。

由於我們在中國內地發展迅速，審核委員會亦每季舉行會議檢討及監察內地發展項目及主要的優化工程之進度及建築費用。成本及監控部定期於該等審核委員會會議上作出報告，並繼續就控制我們龐大的資本支出費用和投資，以及項目的質量和安全方面提供有效的制衡作用。

3. 提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會於2003年設立。全體成員均為獨立非執行董事，分別為夏佳理先生(委員會主席)、何潮輝先生及張信剛教授。該委員會定期檢討有關集團薪酬架構之重大改變及影響執行董事局成員和高級管理人員之條款及條件之重大改變。於2017年，委員會舉行一次會議，以檢討(其中包括)董事局成員之組成及董事局成員薪酬。

委員會之職權範圍載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「提名及薪酬委員會」內及香港交易所網頁以供瀏覽。

於2017年，委員會已履行的主要職責如下：

- 檢討董事局成員多元化政策及其執行情況；
- 檢討董事局之架構、規模及多元化；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 按資歷及相關專才，就挑選提名有關人士出任董事局成員，及就於周年大會上重選退任之董事局成員，向董事局提出建議；
- 就本公司全體董事局成員和高級管理人員之薪酬政策及架構，向董事局提出建議；
- 釐定個別執行董事局成員和高級管理人員之薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額；及
- 就獨立非執行董事之薪酬向董事局提出建議。



企業管治報告

執行董事局成員和高級管理人員之薪酬待遇(包括酌定花紅及股份期權)，乃基於以下準則：

- 個人表現；
- 技能和知識；
- 對本集團事務之參與程度；
- 達成之業務目標；及
- 本集團之表現及盈利。

委員會並考慮各項因素，包括可供比較之公司所支付之薪金、董事局成員所投入之時間及承擔之責任、以及集團其他職位之僱用條件。

委員會取得指標報告以評估董事局成員和高級管理人員薪酬之有關市場趨勢及競爭水平。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。委員會可就其他執行董事局成員的薪酬建議諮詢董事長及行政總裁，並可在有需要時徵詢獨立專業意見。

高級管理人員(只包括執行董事局成員)的薪酬詳情，於財務報表附註第7項內披露。

4. 管理職能

高級管理人員指我們的執行董事局成員，彼等之職責已闡述於上述標題為「執行委員會」之段落。主要行政人員在執行董事局成員領導下負責本集團之日常運作及行政管理。董事局已給予管理層清晰指引，明確界定須先獲董事局審批之事項，方可代表本公司作出決定。董事局授權管理層可作出決定之事項包括：執行董事局決定之策略和方針、本集團之業務運作、編製財務報表及營運預算案、以及遵守適用之法律和規例。本公司定期檢討此等安排，確保其繼續適合本公司之需要。

(三)證券交易及股份權益

1. 證券交易

本公司之紀律守則內有關公司股票交易之指引，載有本公司已採納根據標準守則所規定的董事局成員進行證券交易標準的行為守則。本公司已向所有董事局成員作出特定查詢，確認已遵守標準守則及紀律守則所規定的董事局成員進行證券交易標準。

本公司亦已就公司或其附屬公司工作的僱員因彼等的職務而可能管有內幕消息而制定有關僱員進行證券交易的指引。有關僱員亦須遵守標準守則內所訂之標準。我們每六個月就該指引的合規要求向所有有關僱員發出提示。

2. 股份權益

於2017年12月31日，董事局成員持有本公司及恒隆集團之股份權益之詳情如下：

董事局成員	本公司		恒隆集團有限公司
	股份數目	根據期權可認購之股份數目	股份數目
陳啟宗	16,330,000	21,000,000	11,790,000
陳南祿	-	24,000,000	-
夏佳理	724,346	-	1,089,975
何潮輝	-	-	-
袁偉良	-	15,410,000	-
陳嘉正	-	-	-
張信剛	-	-	-
馮婉眉	-	-	-
何孝昌	-	12,300,000	-
陳文博 ^(附註)	2,532,812,340	2,200,000	498,428,580

附註

由於陳文博先生為一家庭信託基金之酌情受益人，故被視為於本公司2,532,812,340股股份及恒隆集團498,428,580股股份中擁有權益。家庭信託基金持有恒隆集團498,428,580股股份(佔36.61%權益)，並持有／被視為於本公司2,532,812,340股股份中擁有權益。



企業管治報告

(四)問責及核數

1. 財務匯報

董事局成員對本公司以持續營運為基準所編製的財務報表承擔責任，並於有需要時為財務報表作出合理的假設和保留意見。本公司之財務報表乃按照上市規則、公司條例及香港公認會計原則及守則之規定而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。外聘核數師畢馬威會計師事務所已在本公司綜合財務報表的獨立核數師報告中就其匯報責任作出聲明。

董事局成員於年報、中期報告、內幕消息公布及按上市規則和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出平衡、清晰及連貫之評審。

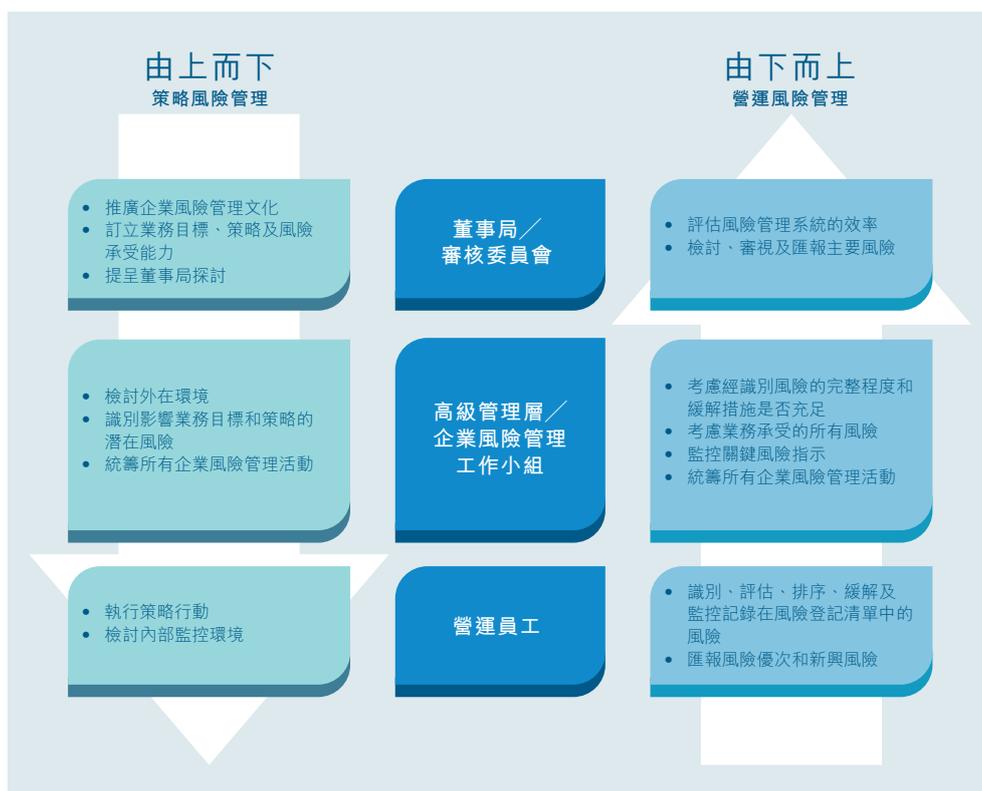
2. 風險管理及內部監控

風險管理框架

董事局主導整體的風險管理，確定本公司為達成戰略目標而願意承受的主要風險性質和程度，並授權審核委員會監察風險管理的成效。管理層負責設計、實施和維持有效的風險管理框架，並參考COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)的原則，作為施行企業戰略並確保業務可持續發展的重要考慮因素。

各個業務範疇必然存在風險，因此我們必須在企業內建立對風險意識文化及有系統的管治方針，以識別和評估有關風險，從而減低、轉移、避免或了解相關的風險。我們致力改善風險管理框架，並配合公司的企業戰略，將其融入日常營運及決策當中。我們已成立由執行董事局成員擔任主席的企業風險管理工作小組(由公司業務所有部門和支援部門的主管組成)，作為營運管理以外的第二道防線，根據其已獲批准的職權範圍，專責協調和監督風險管理活動。內部審計部，作為公司第三道防線，會就風險管理及內部監控事宜直接向審核委員會匯報。

本公司採取積極措施，以識別、評估和管理由業務營運及各組織階層於持續改變的營商環境下所產生的重大風險。這個綜合方案結合了在策略風險分析時「由上而下」與在營運過程中所對面的主要風險「由下而上」，如下圖所示：



我們透過風險評估過程，制定了主要風險清單，並參考它們經考慮個別風險負責人概述的緩解監控措施後剩餘風險的影響及可能性，涵蓋風險評估中所發現的戰略及營運風險，並為每項主要的風險設定行動計劃及風險負責人。風險負責人負責統籌緩解措施，以確保各項行動計劃得以妥善地落實。他們亦必須持續監控、評估及匯報所負責範疇的風險。緩解控制措施須經由內部審計檢討和測試。

年內，本公司繼續訂立和微調營運項目和在建項目的風險管理系統。公司舉辦多個風險管理工作坊，讓當地主要管理層團隊出席。此舉不僅有效在各組織階層進一步推廣風險意識，還可使他們參與風險評估過程。所有項目須實施企業風險矩陣管理結構，以比例影響等級設立獨有的風險登記清單，釐定已識別的風險帶來的影響和可能性，並制定緩解措施。營運層面的首要風險會從項目的詳盡風險登記清單中摘錄，再分別向董事局及審核委員會匯報。



企業管治報告

透過綜合「由上而下」和「由下而上」的風險評估過程，便可識別和排序對本公司的風險，使溝通更有效率，確保及時匯報潛在風險，並實行緩解措施管理有關風險。

本公司每年所面對的主要風險可能沒有重大的變化，然而這些風險的程度和重要性會隨着情況而改變。我們會持續檢討主要風險，集中探討公司在營運環境和組織架構改變下，變化如何可能產生，以及如何調整可行措施。企業風險管理工作小組致力評估本公司承受的主要風險和面對的不明朗因素。2017年內，我們對現行監控政策制定多項改善措施，減低因零售市場競爭愈趨激烈而產生的風險，以及招聘和保留人才以支持本公司業務增長。另一方面，電子商貿發展、海外購物、消費者行為或喜好改變以及日新月異的創新科技等因素均產生風險，不斷為業務策略帶來挑戰。同時，離岸人民幣流動性進一步優化，加上美國利率調升，亦大幅增加相關風險。各項主要風險及相應的緩解措施載於本年報的「風險管理」部分內。

企業風險管理工作小組作為第二道防線，負責監督各部門的風險管理活動。該小組於2017年舉行了四次會議，並執行以下措施：

- 檢討本公司企業風險管理框架的成效；
- 就本公司業務及過往風險對風險評估準則進行檢討，確保準則確切適當，並持續因時制宜；
- 為管理層及營運員工舉辦多個工作坊，推廣企業風險管理框架及培育在本公司內監管及匯報風險的管理文化；
- 識別和評估本公司的主要及關鍵的新興風險；
- 在營運層面評估已識別風險的全面性；
- 審視風險負責人的緩解監控措施及其成效；
- 分析風險根源，確保在以往監控不足或無效的主要範圍內執行風險管理；
- 檢視在處理大型突發經營困局上的危機管理能力；及
- 向董事局及審核委員會提交相關及適時(包括一系列更深入的檢討)的風險報告。

企業風險管理工作小組的主要職責

- 確保應用於風險評估的相關指引及程序妥善執行
- 訂立風險承受能力及風險容忍度
- 確保風險評估準則清晰界定
- 統籌並保存企業主要的風險登記清單
- 加快識別風險，包括新的關鍵風險及風險變更
- 協助評估本公司主要的風險及關鍵的新興風險
- 促進管理層就風險監控及責任委派職務及權限

內部審計部作為第三道防線，在評估風險管理成效方面扮演重要角色，並定期向審核委員會匯報。有關內部審計的主要發現和其建議改善及實施的情況會定期向審核委員會報告。

董事局及審核委員會負責審閱本公司的首要及新興的風險，並每年檢討企業風險管理框架的成效。經考慮各主要風險及緩解措施後，董事局相信本公司有足夠能力應對其經營環境及外在環境所產生的變化。

內部監控框架

董事局負責維持有效的內部監控機制。這些機制是為了管理而非杜絕業務未能達標的風險而設，並只能對重大的錯報或損失提供合理而非絕對的保障。

具體而言，我們的內部監控機制，旨在監察本公司的整體財務狀況；防止資產受損或被挪用；就重大欺詐及錯誤作出合理的預防措施；以及有效地監控及矯正違規行為。

為使各個持續發展的營運部門能有效運作並發揮其功能，相關的內部監控政策及程序已制定，委員會及工作小組亦已成立，從而實現、監督及執行內部監控。我們會不定時按需要檢討和修訂該等政策及程序。所有僱員清楚現行政策及程序，並透過廣泛的員工溝通及培訓，增進有關知識。



企業管治報告

審核委員會獲授權監察內部監控的成效，管理層參考 COSO 的原則，負責設計、落實和維持有效的內部監控機制，尤其是確保執行委員會、董事局成員、行政人員和高層職員的行為，例如權力轉授、年度和中期預算案的所有資本及收入項目審批等，均有正確的規管政策和程序可循。管理層亦會持續檢討，更新及改善內部監控以應對未來的挑戰。

我們設有內部審計部，獨立於本公司的日常運作及會計職務。內部審計師直接向審核委員會匯報。內部審計程序是根據風險評估方法來設計，並由審核委員會每年作出批核。內部審計師根據審計程序，對本公司所有業務和支援單位的風險監控進行評估和測試，以便合理地確保有足夠的監控和管治。堅守本公司對欺詐和賄賂的零容忍政策，內部審計師倘發現或懷疑有欺詐或不當行為時，便會作出報告或採取適當的進一步調查。

2017 年度內，審核委員會每季度與內部審計師舉行一次會議，商討內部審計事宜，並向外聘核數師查詢其對本公司財務及內部監控事宜的意見。審核委員會亦在管理層不列席的情況下，與外聘核數師舉行了四次直接討論，並向董事局匯報會議上提出的主要事項。

本公司於 2017 年並無尚未修正的重大監控失誤或弱項，內部監控職能持續有效運作。

年度評估

截至 2017 年 12 月 31 日止財政年度內，審核委員會檢討了本公司及其附屬公司的所有主要監控機制，範圍涵蓋財務、營運及合規監控，以及風險管理功能。根據管理層所作的確認以及上述的檢討，董事局認為內部監控及風險管理機制均屬足夠並有效地運作。

董事局亦評核了本公司在內部審計、會計及財務匯報職能方面的資源水平，員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程和相關預算，並認為各方面均充足無關。

3. 紀律守則

本公司自1994年起採納企業紀律守則，並定期檢討及於需要時作出更新。

紀律守則清楚列出本公司的政策；法律規定；處理利益衝突的方式；處理機密資料和公司財產；使用資訊和通訊系統；個人社交媒體活動；舉報政策；與供應商和承辦商的關係；對股東和投資者的責任；與顧客和消費者的關係；僱傭守則；以及對社區的責任等。事實上，守則詳述了本集團的業務經營理念，作為所有員工和供應商的依從標準。

為監察及貫徹紀律守則之遵從，各部門經理負責確保其下屬充分了解及遵守該等守則和規定。違規之僱員會受到處分，包括被勒令離職，或如需要，向有關機構舉報。倘任何董事局成員接獲查詢關於股東、潛在股東、顧客、消費者、供應商、承辦商及本公司之僱員所作出之投訴，執行董事局成員須直接向該董事局成員作出回答，以確保有關投訴獲公正及有效率之處理。我們堅持良好的企業管治，規定所有行政人員每半年提交申報書，確認彼等遵守紀律守則內有關公司股票交易的規範。

我們為僱員及其他有關的第三者例如承辦商及租客設有清晰的舉報機制，旨在鼓勵他們在機密情況下就本集團任何失當行為、欺詐活動或舞弊行為，向本公司提出其嚴肅關注。我們為此設立了電郵戶口(whistleblowing@hanglung.com)。所有舉報將直接送交集團審計董事，並由內部審計部在絕對保密的情況下調查。內部審計部會監察舉報情況並每半年向審核委員會匯報。

我們透過紀律守則、政策及程序，讓所有僱員清楚有關誠信的事宜和本公司的失當行為零容忍政策的重要性。集團自2013年開始推行「誠信•從生活起步」計劃，旨在確保公司的所有程序和香港及內地的員工都能達至最高的誠信標準。2017年，員工接受的培訓時數為86,469小時，當中約235小時為通過此計劃的培訓時數。

此外，為確保所有業務管理均按照高水平的專業實務準則及企業管治準則進行，我們會每六個月向所有僱員就處理利益衝突情況的政策發出提示。而所有行政人員均須每六個月填寫並簽署申報表格，披露其直接或間接在本公司、附屬公司或聯營公司持有之利益。



企業管治報告

4. 內幕消息

本公司自2013年已採納內幕消息披露政策，制定按證券條例及上市規則的規定處理及發放內幕消息的程序及監控，包括：

- 根據適用的法律及規例在合理切實可行的範圍內盡快披露內幕消息；
- 於會計期結束後一個月內刊發中期及全年業績公布，以減低洩露風險；
- 處理事務時嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會所刊發的內幕消息披露指引；
- 授權指定人士為發言人與持份者溝通；
- 其紀律守則嚴格禁止未經授權的披露和利用內幕消息；及
- 每六個月就政策的合規要求向董事局成員及透過主要行政人員向僱員發出提示。

於2017年，政策在審核委員會及內部審計師審閱後已經更新。本公司亦為董事局成員就以更新內幕消息披露之責任提供培訓。

5. 外聘核數師的獨立性

畢馬威會計師事務所對本公司全年綜合財務報表進行審核，並每年確認其獨立性及客觀性。為確保畢馬威會計師事務所的獨立性，

- 審核委員會定期檢討及監察畢馬威會計師事務所的獨立性；
- 審核委員會對審計範圍及非核數服務進行檢討，並審批有關費用；
- 已訂立僱用外聘核數師進行非核數服務之政策，並由審核委員會定期檢討。畢馬威會計師事務所在接受聘用非核數服務前將確認其獨立性；及
- 審核委員會每年考慮及向董事局建議重聘畢馬威會計師事務所為核數師。

畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒布的道德守則就核數師的獨立性確認其獨立性。

就畢馬威會計師事務所提供服務之總酬金如下：

	截至2017年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2016年 12月31日止年度 港幣百萬元
法定核數服務	8	8
非核數服務	5	4

(五)與持份者的溝通

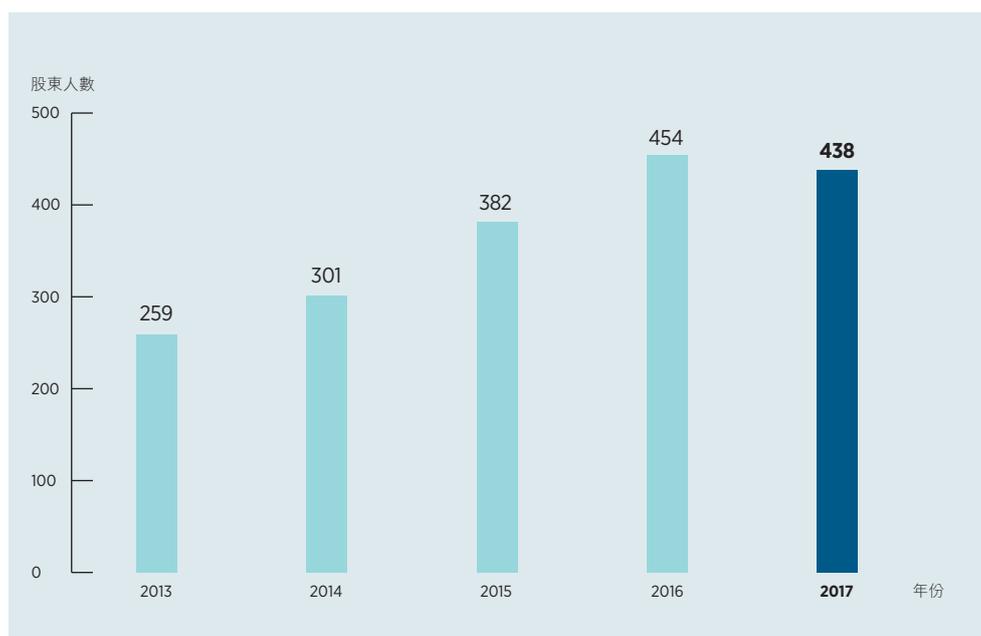
1. 股東

董事局設有股東通訊政策，載列有關促進與股東之間有效溝通之策略，以確保股東獲提供有關本公司資訊，及促使股東與本公司加強溝通，並在知情的情況下行使股東的權利。我們會定期檢討此政策以確定其有效運作。

周年大會

本公司之周年大會為董事局與股東提供溝通良機。董事長及各委員會之主席一般均出席以解答股東提出之問題，外聘核數師每年也會出席周年大會向股東作出報告。周年大會通告及有關文件於大會舉行日期前最少20個營業日寄予股東。董事長就每項獨立的事宜個別提出決議案。周年大會獲股東踴躍出席。

參與周年大會的股東人數如下：



除透過董事長致股東函，董事長藉着周年大會與股東溝通對話，並闡述集團的展望及其業務策略。



企業管治報告

2017年周年大會

本公司上屆周年大會於2017年4月27日在香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座港麗大禮堂舉行，合共有438位股東親身或委派代表出席大會。會上，董事長要求以投票方式表決每項決議案，及已向股東提供以投票方式進行表決的詳細程序。

於2017年周年大會上提呈的決議案包括：

- 採納財務報表；
- 宣布派發末期股息；
- 重選董事局成員；
- 重聘核數師；及
- 續延給予一般性授權。

所有決議案均以投票方式表決，投票表決結果於同日傍晚在本公司及香港交易所之網頁刊登。於2017年，組織章程細則並無任何修改，並已上載於公司及香港交易所之網頁以供瀏覽。

董事局確認毋須於2018年4月26日舉行之應屆周年大會動議修訂組織章程細則。下個財政年度與股東相關的重要日期，包括就考慮派發截至2018年12月31日止年度之中期及末期股息而舉行的董事局會議的日期，以及周年大會日期，分別約於2018年7月底、2019年1月底，以及2019年4月舉行。

召開股東大會程序

根據公司條例，佔本公司全體股東總表決權最少5%的股東，可提出要求召開股東大會。要求須列明該大會上處理的事務，並由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵地址為ir@hanglung.com。

股東在股東大會上提呈建議的程序

此外，根據公司條例，(i) 佔本公司全體股東總表決權最少 2.5% 的股東；或 (ii) 最少 50 名有權投票的股東，可將要求在本公司股東大會上考慮其建議的書面要求，送交本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵地址為 ir@hanglung.com。

股東建議董事局成員候選人的程序

根據組織章程細則，任何持有代表不少於全體股東總表決權 10% 的股東，如欲提名一名人士（卸任董事局成員除外）於本公司股東大會上參選董事局成員一職（「候選人」），彼須將下列文件遞交至本公司的註冊辦事處：

- (i) 一份就有關建議由該股東妥為簽署的書面通知；及
- (ii) 一份由候選人妥為簽署的同意書，表示其願意參選。

遞交上述文件的期限（為期最少七天）須由不早於寄發指定舉行有關該選舉的股東大會通告後之日起至不遲於該股東大會舉行日期前七天為止。

股東查詢

倘股東有特別查詢或建議，可書面致函本公司的註冊地址予董事局或公司秘書或電郵至本公司，電郵地址為 ir@hanglung.com。此外，股東如有任何有關其股份或股息之查詢，可以聯絡本公司的股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，其聯絡詳情已載於本年報之「上市資料」內。



企業管治報告

2. 投資者

於2017年12月31日之股東所屬地詳情如下：

所屬地	股東		持股量	
	人數	百分比	股份數目	百分比
香港	2,877	94.24	4,488,093,256	99.79
中國內地	53	1.74	3,887,790	0.09
澳門	8	0.26	377,433	0.01
台灣	2	0.07	593	0.00
澳洲及新西蘭	9	0.29	14,085	0.00
加拿大及美國	45	1.47	2,635,484	0.06
東南亞	48	1.57	2,550,267	0.05
英國	7	0.23	13,400	0.00
其他	4	0.13	3,362	0.00
總計	3,053	100.00	4,497,575,670	100.00

於2017年12月31日之股東持股量組別詳情如下：

持股量組別	股東*		持股量*	
	人數	百分比	股份數目	百分比
1-1,000股	1,434	46.97	649,085	0.01
1,001-5,000股	786	25.75	2,240,242	0.05
5,001-10,000股	290	9.50	2,364,857	0.06
10,001-100,000股	450	14.74	15,814,983	0.35
100,000股以上	93	3.04	4,476,506,503	99.53
總計	3,053	100.00	4,497,575,670	100.00

* 包括389名參與中央結算及交收系統之人士，彼等在所屬之持股量組別內，以香港中央結算代理人有限公司名義登記持有合共2,835,640,353股股份

截至本年報日期，根據本公司可以得悉而董事局成員亦知悉之公開資料，本公司已維持上市規則訂明之公眾持股量。

本公司致力向股東和投資者披露其業務之相關資料，除透過本公司之年報及中期報告外，亦定期與分析員會面；舉行記者會；發放新聞稿和電郵；以及在本公司網頁提供資料。股東、投資者、傳媒或公眾人士之所有查詢及建議，均由執行董事局成員、公司秘書或適當之主要行政人員負責解答。

任何人士均可登上本公司之網頁查閱本公司之資料。本公司之網頁除提供財務等傳統資料外，亦提供本公司其他最新資料，包括可供出售物業、租賃物業、最新之已發行股份數目、主要股東之股份權益、公司簡介、公司刊物、公司大事紀要資料及常見問題等。

展望

恒隆作為長期參與者將繼續秉持集團「只選好的 只做對的」之營運理念，並將卓越的企業管治理念和願景擴展至香港和集團經營世界級項目所在的每一個城市。我們充滿信心為我們的持份者打做成一家高透明度及管理最佳的企業。



董事簡介



陳啟宗先生
董事長

陳先生現年 68 歲，於 1972 年加盟恒隆集團，1986 年獲委任加入恒隆地產有限公司董事局並於 1991 年出任董事長。彼亦為恒隆集團有限公司之董事長。陳先生為香港地產建設商會副會長、亞洲協會榮休主席兼其香港分會會長、一國兩制研究中心執行委員會原主席，及中國發展研究基金會理事會原副會長及原顧問。陳先生亦為多個國際智庫和大學的管治或顧問委員會成員，包括美國彼得森國際經濟研究所、香港科技大學，及美國南加州大學等。陳先生為美國人文與科學院院士；持有美國南加州大學工商管理學碩士。彼為本公司執行董事陳文博先生之父親。



陳南祿先生
行政總裁

陳先生現年 62 歲，於 2010 年加盟本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司。陳先生擁有超過 30 年的管理經驗，期間主要任職於航空界，豐富經驗遍及香港、內地及其他國家。陳先生 1977 年畢業於香港大學取得文學士學位，其後取得該大學的工商管理碩士學位。



夏佳理先生

大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士
獨立非執行董事

夏佳理先生現年79歲，於1980年加入董事局。彼為執業律師，並自1988年起至2000年止擔任香港立法局議員，於1991年至2000年期間代表地產及建造界功能組別。夏佳理先生曾於2005年11月至2012年6月出任香港特別行政區行政會議非官守議員一職，並於2011年10月至2012年6月期間擔任召集人。彼曾於2006年4月至2012年4月出任香港交易及結算有限公司之獨立非執行主席，其後留任為獨立非執行董事，直至2013年4月退任。夏佳理先生亦曾擔任多個政府委員會及諮詢團體成員，社會事務工作傑出。彼為香港興業國際集團有限公司、信和酒店(集團)有限公司、信和置業有限公司、尖沙咀置業集團有限公司、港燈電力投資管理人有限公司(為港燈電力投資之受託人—經理)及港燈電力投資有限公司之非執行董事(除港燈電力投資管理人有限公司外，全部均為上市公司)。



何潮輝先生

獨立非執行董事

何先生現年67歲，於2008年4月加入董事局為獨立非執行董事。彼曾任畢馬威會計師事務所(中國／香港特別行政區)主席，並於2007年3月退休。何先生在美國休斯敦大學取得學位，為美國註冊會計師協會會員及香港會計師公會會員。彼曾擔任香港廉政公署防止貪污諮詢委員會委員及香港保險業諮詢委員會成員。何先生為Singapore Airlines Limited及星展銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事，以及星展銀行(中國)有限公司之非執行董事長。



董事簡介



袁偉良先生
獨立非執行董事

袁先生現年67歲，於1978年加盟恒隆，1986年出任本公司之執行董事，1992年獲委任為本公司及其控股公司恒隆集團有限公司之董事總經理，直至2010年7月退休。彼於2011年3月出任本公司之非執行董事，並於2014年11月調任為獨立非執行董事。袁先生畢業於英國曼徹斯特大學，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。



陳嘉正博士 銅紫荊星章、太平紳士
獨立非執行董事

陳博士現年68歲，於2014年10月加入董事局為非執行董事，並於2015年12月調任為獨立非執行董事。彼現為奧雅納集團總公司之信託董事局主席，該公司為全球頂尖的跨界別工程顧問公司之一。陳博士曾任奧雅納集團總公司副主席，並於2014年10月退休。彼為土木及岩土工程專家，在工程專業方面擁有逾40年的豐富經驗，憑藉他的卓越領導才能，成功帶領團隊在亞洲多個城市設計並打造許多獲嘉許的地標性建設項目及重大基建計劃。陳博士為香港工程師學會前會長及金獎章獲得者，亦為香港綠色建築議會創會主席、香港科技大學榮譽院士、香港工程科學院院士及前院長，以及英國皇家工程院院士。彼在劍橋大學取得土壤力學博士學位。陳博士於2006年獲委任為太平紳士，並於2012年獲授勳銅紫荊星章。



張信剛教授 金紫荊星章、太平紳士
獨立非執行董事

張教授現年77歲，於2015年4月加入董事局為獨立非執行董事。彼於2006年及2008年至2015年間分別獲任北京大學名譽教授及葉氏魯迅講座教授，於2007年獲任清華大學名譽教授。張教授於1996年至2007年間擔任香港城市大學校長及大學講座教授。此前，彼於1994年至1996年間任美國匹茲堡大學工程學院院長；於1990年至1994年間任香港科技大學工程學院創院院長；及於1985年至1990年間任美國南加州大學生物醫學工程學系主任。張教授曾在北美洲數間主要大學任教，亦曾在美國學術團體及政府諮詢機構擔任職務，於1988至1989年年度擔任美國生物醫學工程學會會長。在香港，彼於2000年至2003年間擔任文化委員會主席；於2000年至2004年間任創新科技顧問委員會委員，並於1999年至2005年間任司法人員推薦委員會委員。張教授為英國皇家工程學院外籍院士及國際歐亞科學院院士，並獲頒授法國國家榮譽軍團騎士勳章及學術棕櫚司令勳章。彼於1962年獲國立台灣大學土木工程理學士學位、於1964年獲美國史丹福大學結構工程理學碩士學位，以及於1969年獲美國西北大學生物醫學工程哲學博士學位。張教授現為光滙石油(控股)有限公司及香港電訊信託與香港電訊有限公司之獨立非執行董事。彼曾出任漢國置業有限公司之獨立非執行董事。張教授於1999年獲委任為太平紳士，並於2002年獲授勳金紫荊星章。



馮婉眉女士 銅紫荊星章、太平紳士
獨立非執行董事

馮女士現年57歲，於2015年5月加入董事局為獨立非執行董事。彼曾任滙豐控股有限公司集團總經理及香港上海滙豐銀行有限公司香港區總裁。馮女士於香港的主要金融組織和機構擔任職務，對推動香港以至其他地區金融市場的發展不遺餘力，曾出任香港金融管理局外匯基金諮詢委員會轄下的金融基建委員會委員。馮女士亦服務於多個公共機構及諮詢組織，包括現為香港機場管理局董事會獨立非執行成員、香港房屋委員會非官方委員、香港按揭證券有限公司董事、西九文化區管理局董事、博物館諮詢委員會委員及司法人員推薦委員會委員。彼亦為亞洲協會香港中心之信託人、香港大學經濟金融學院名譽教授，以及香港科技大學顧問委員會委員及前校董會成員。馮女士現為香港交易及結算所有限公司及中國建設銀行股份有限公司之獨立非執行董事，曾出任交通銀行股份有限公司及恒生銀行有限公司之非執行董事。彼於香港大學取得社會科學學士學位及於澳洲麥考瑞大學取得應用財務學碩士學位。馮女士於2013年獲授勳銅紫荊星章及於2015年獲委任為太平紳士。



董事簡介



何孝昌先生
首席財務總監

何先生現年 58 歲，於 2008 年加盟本集團，並於 2010 年獲委任為本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司之董事局成員。何先生在英國、澳洲、香港及內地之廣泛行業中擁有逾 30 年之管理經驗。彼分別為英格蘭及威爾斯以及澳洲的特許會計師，並持有澳洲墨爾本大學工商管理碩士學位及英國伯明翰大學商業(會計)學士學位。



陳文博先生
執行董事

陳先生現年 35 歲，於 2010 年加盟本集團，並於 2016 年獲委任為本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司之董事局成員。彼現時主要負責發展及設計部、項目管理部(包括其下設的資產保證及優化部)和成本及監控部。陳先生於本集團其他職責包括擔任可持續發展督導委員會及企業風險管理工作小組之主席。加盟本集團前，彼從事金融、審計及風險管理範疇之工作。陳先生持有美國西北大學凱洛格管理學院與香港科技大學聯合頒授的行政人員工商管理碩士學位和美國南加州大學國際關係文學士學位。彼為本集團董事長陳啟宗先生之兒子。



主要行政人員簡介

陳家岳先生

執行董事

陳先生於2013年加盟集團。陳先生負責制定及執行香港及內地物業租務及管理發展之策略及業務計劃。彼在房地產租務及銷售方面擁有逾35年管理經驗。陳先生持加拿大艾伯塔大學商業學學士學位。彼為艾伯塔特許會計師公會註冊會計師、香港會計師公會註冊會計師及資深會員。

程鼎一先生

執行董事

程先生於2017年加盟集團。程先生負責管理集團綜合服務部，範疇包括物業事務、優質服務管理、園藝、保安服務及體驗•服務•科技。程先生在航空業擁有逾30年國際管理經驗。彼持有香港中文大學之文學士學位。

陳詠詩女士

董事 — 集團市場

陳女士於2017年加盟集團。陳女士擁有逾20年豐富的內地及香港市場營銷經驗。彼持有香港中文大學之工商管理學士學位。

張啟華先生

董事 — 成本及監控

張先生於2013年加盟集團。張先生擁有逾30年豐富的內地及香港成本及監控管理經驗。彼持有澳洲新南威爾斯大學建造管理學碩士學位。彼亦為香港註冊專業測量師(工料測量)、香港營造師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、英國特許仲裁學會會員及英國造價工程師學會會員。彼亦為深圳市造價工程師協會榮譽會員及持有中國註冊造價工程師資格。

蔡碧林女士

董事 — 租務及物業管理

蔡女士於2011年加盟集團出任公司秘書、總法律顧問及助理董事 — 集團事務，並於2017年獲委任為董事 — 租務及物業管理，負責香港的物業租務及管理。蔡女士為香港執業律師，並持有香港中文大學之工商管理碩士學位及香港大學之法學士學位。



主要行政人員簡介

甘耀明先生

董事 – 項目管理

甘先生於2017年加盟集團。甘先生擁有逾30年於中國內地及香港之專案發展及管理的經驗。彼持有英國倫敦政治經濟學院經濟學學士學位。彼亦為香港會計師公會會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

關則輝先生

董事 – 集團傳訊及投資者關係

關先生於2011年加盟集團。關先生擁有逾30年任職於公共關係及集團事務的經驗。彼持有加拿大西安大略大學行政人員工商管理碩士學位及香港大學文學士學位。

梁鼎新先生

董事 – 項目管理

梁先生於2014年加盟集團。梁先生擁有逾30年於中國內地及海外之項目發展及管理的經驗。彼持有香港大學建築策劃管理學研究文憑、加拿大麥基爾大學建築學學士及建築學理學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及擁有中華人民共和國一級註冊建築師資格。

梁煥添先生

董事 – 發展及設計

梁先生於2007年加盟集團。梁先生擁有逾25年任職顧問公司及於內地發展項目之工程設計的經驗。彼持有香港大學建築學文學士及建築學學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會之會員及建築物條例之認可人士。

勞建亮先生

董事 – 項目管理

勞先生於2013年加盟集團。勞先生擁有30年任職顧問公司及地產發展商之建築設計及項目管理的經驗。彼持有亞洲(澳門)國際公開大學工商管理學碩士學位、香港大學建築學文學士及建築學學士學位。彼亦為香港註冊建築師、建築物條例認可人士及香港建築師學會會員。

麥偉民先生

董事及集團財務總監

麥先生於2011年加盟集團。彼擁有逾25年之財務、審計及公司秘書的經驗。麥先生持有英國華威大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會會員及英國公認會計師公會資深會員。

Mr. Mikael Jaeraas

董事 — 集團租務

Jaeraas於2016年加盟集團。Jaeraas先生擁有逾14年國際零售業務及供應鏈拓展的經驗。彼持有瑞典隆德大學工商管理社會科學碩士學位。

彭兆輝先生

董事 — 租務及物業管理

彭先生於2012年加盟集團。彭先生擁有逾20年房地產租務及管理經驗。彼持有香港大學理學士學位。彼為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

涂家輝先生

董事 — 租務及物業管理

涂先生於2015年加盟集團。涂先生擁有逾25年業務拓展的經驗。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學文學碩士學位及英國伯明翰大學商業學學士學位。

曾殿科先生

董事 — 集團審計

曾先生於2014年加盟集團。曾先生擁有逾30年之財務、審計及風險管理的經驗。彼持有英國牛津大學工程科學文學碩士及學士學位。彼為香港會計師公會會員，英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及英國企業財務長公會會員。



主要行政人員簡介

甄嘉雯女士

董事 — 總法律顧問及公司秘書

甄女士於2017年加盟集團。甄女士為合資格於香港執業之律師，在私人執業及多家跨國企業中累逾25年法律顧問經驗。甄女士持有香港大學法學專業證書和法學士學位，並為香港律師會、英格蘭及威爾斯律師公會及澳洲(ACT)律師協會之會員。

姚永聰先生

董事 — 租務及物業管理

姚先生於2011年加盟集團出任助理董事 — 集團審計，並於2013年獲委任為助理董事 — 租務及物業管理，現為董事 — 租務及物業管理。姚先生擁有逾20年任職於財務、內部審計、內地稅務、租務及物業管理的經驗。彼持有美國加州州立大學工商管理碩士學位及澳洲蒙納士大學經濟學學士學位。彼為澳洲公認執業會計師公會之公認執業會計師、香港會計師公會會員及內部審計師協會會員。



董事局報告

董事局欣然提呈截至2017年12月31日止年度之董事局報告及已審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司投資物業以供收租、發展物業以供出售及租賃，以及停車場管理與物業管理。

財政年度內按經營分部分析之本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)收入及業績載於財務報表附註第3項內。

主要附屬公司及合營企業

主要附屬公司及合營企業，連同其營業及註冊成立地點、已發行股本／註冊資本等資料載於財務報表附註第38及39項內。

業績

本集團截至2017年12月31日止年度之業績載於綜合財務報表第147至213頁內。

股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣5角8仙，連同於2017年9月28日已派發之中期股息每股港幣1角7仙，截至2017年12月31日止年度之全年派息將合共為每股港幣7角5仙。擬派發之末期股息尚於2018年4月26日舉行之周年大會中獲股東通過，將於2018年5月16日派發予於2018年5月3日名列股東名冊之股東。

業務審視

有關本集團業務的中肯審視，及就本集團年內表現以及業績和財務狀況相關重要因素的探討和分析，分別載於本年報第28至63頁的「業務回顧」及第66至77頁的「財務回顧」。關於本公司面對的主要風險及不明朗因素的敘述已於本年報的不同部分披露，於第92至95頁的「風險管理」尤其詳盡。在2017年財政年度完結後發生，並且對公司有影響的重大事件(如有)，其詳情已於以上篇章及財務報表附註中披露。本集團的業務展望則於本年報第28至63頁的「業務回顧」內討論。



董事局報告

關於運用財務關鍵表現指標就本集團的表現所進行的分析，已在本年報第4至5頁的「財務摘要」及第66至77頁的「財務回顧」內提供。就公司的環境政策及表現的探討以及本公司與其主要持份者關係的說明則於本年報第80至89頁的「可持續發展」內提供。

本集團有適當的合規程序，以確保遵守(尤其是對其產生重大影響)有關法律及規例。董事局委派審核委員會檢討及監察本集團就遵守法律及規例要求之政策及常規。公司通過定期發出的法律更新資訊傳遞有關法律及規例之任何新頒布或變動，以確保符合相關規定。有關法律更新資訊會發送予所有行政人員，確保他們得悉這些變動並向其下屬發放相關資訊。相關合規的提示亦會在需要時定期發送至有關僱員。在需要時，我們亦提供培訓以提高僱員的認知。

本集團已制定系統及政策，以確保遵守對業務有重大影響之有關法律及規例，包括但不限於香港的建築物條例、一手住宅物業銷售條例、競爭條例、個人資料(私隱)條例、最低工資條例、僱傭條例和職業安全及健康條例，以及中華人民共和國的反壟斷法、反不正當競爭法、建築法、勞動法和工會法。在企業層面上，本公司亦遵守上市規則、公司條例及證券條例的要求。

十年財務概覽

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債概覽載於第214及215頁內。

主要供應商及客戶

年內本集團五大供應商合共所佔之購貨額百分比及本集團五大客戶合共所佔之銷售貨品或提供服務的收入百分比各不超過本集團總購貨額及總收入的30%。

可分配儲備

於2017年12月31日，本公司可供分配予股東之儲備為港幣233.27億元(2016年：港幣158.99億元)。

捐款

年內本集團之捐款為港幣1,600萬元(2016年：港幣1,900萬元)。

銀行貸款及其他借貸

本集團於2017年12月31日之銀行貸款及其他借貸情況載於財務報表附註第18項內。

資本化之借貸支出

年內本集團資本化之借貸支出款項為港幣5,600萬元(2016年：港幣2.23億元)。

集團主要物業

於2017年12月31日本集團主要物業之詳情載於第61至63頁內。

股本

年內並無發行任何股份(2016年：因根據本公司之股份期權計劃行使股份期權而發行400,000股之繳足股份，總代價為港幣6,700,000元)。

年內本公司之股本變動詳情載於財務報表附註第22項內。

股票掛鈎協議

除已披露本公司之股份期權計劃外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

股份期權計劃之詳情載於財務報表附註第29項及以下篇章內。



董事局報告

董事

年內及截至本報告日之董事局董事名單載於第218頁內，彼等之簡歷載於第122至126頁內。彼等之薪酬詳情則載於財務報表附註第7項內。

遵照組織章程細則第103及104條規定，夏佳理先生、陳啟宗先生及何孝昌先生將於應屆周年大會上輪值告退，惟彼等願參與候選連任。

於年內及直至本報告日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的名單，載於本公司網站<http://www.hanglung.com>之「投資者關係」項下的「企業管治」內。

董事之服務合約

擬於應屆周年大會上參與候選連任之董事局董事並無與本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司訂立於一年內倘終止須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於交易、安排或合約中的權益

除已披露外，於年內任何時間或年結日，董事局董事或其關連實體並無在本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司之任何與本集團業務有關的重要交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

彌償保證

根據組織章程細則的規定，公司的每位董事局董事或其他高級人員就履行其職務或與此有關方面蒙受或產生之所有損失或責任，在公司條例之規限下均有權自本公司之資產中獲得彌償。此惠及董事局董事之彌償保證條文於年內有效，並於本報告日期維持有效。

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據證券條例第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，各董事局董事於2017年12月31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：

姓名	身份	本公司 (好倉)			恒隆集團有限公司 (好倉)	
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可認購 之股份數目 (附註2)	股份數目	已發行 股份數目 之百分比
陳啟宗	個人	16,330,000	0.36	21,000,000	11,790,000	0.87
陳南祿	個人	-	-	24,000,000	-	-
夏佳理	個人及公司	724,346	0.02	-	1,089,975	0.08
何潮輝	-	-	-	-	-	-
袁偉良	個人	-	-	15,410,000	-	-
陳嘉正	-	-	-	-	-	-
張信剛	-	-	-	-	-	-
馮婉眉	-	-	-	-	-	-
何孝昌	個人	-	-	12,300,000	-	-
陳文博	個人及其他 ^(附註1)	2,532,812,340	56.32	2,200,000	498,428,580	36.61

附註

1. 其他權益包括由一項信託基金(陳文博先生為酌情受益人)持有或被視為持有之本公司2,532,812,340股股份及恒隆集團498,428,580股股份。據此，根據證券條例，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。



董事局報告

2. 根據本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份數目			每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2017年 1月1日	年內失效	於2017年 12月31日			
08/21/2007	陳啟宗	3,640,000	3,640,000	-	\$25.00	08/21/2008: 10%	08/20/2017
	袁偉良	3,510,000	3,510,000	-		08/21/2009: 20%	
						08/21/2010: 30%	
						08/21/2011: 40%	
08/21/2007	陳啟宗	5,600,000	5,600,000	-	\$25.00	08/21/2009: 10%	08/20/2017
	袁偉良	5,400,000	5,400,000	-		08/21/2010: 20%	
						08/21/2011: 30%	
						08/21/2012: 40%	
09/01/2008	何孝昌	300,000	-	300,000	\$24.20	09/01/2010: 10%	08/31/2018
						09/01/2011: 20%	
						09/01/2012: 30%	
						09/01/2013: 40%	
12/31/2008	袁偉良	8,910,000	-	8,910,000	\$17.36	12/31/2010: 10%	12/30/2018
	何孝昌	300,000	-	300,000		12/31/2011: 20%	
						12/31/2012: 30%	
						12/31/2013: 40%	
02/08/2010	陳啟宗	6,500,000	-	6,500,000	\$26.46	02/08/2012: 10%	02/07/2020
	袁偉良	6,500,000	-	6,500,000		02/08/2013: 20%	
						02/08/2014: 30%	
						02/08/2015: 40%	
07/29/2010	陳南祿	10,000,000	-	10,000,000	\$33.05	07/29/2012: 10%	07/28/2020
						07/29/2013: 20%	
						07/29/2014: 30%	
						07/29/2015: 40%	
09/29/2010	何孝昌	2,000,000	-	2,000,000	\$36.90	09/29/2012: 10%	09/28/2020
						09/29/2013: 20%	
						09/29/2014: 30%	
						09/29/2015: 40%	
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. 根據本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份數目		每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2017年 1月1日	於2017年 年內授出 12月31日			
06/04/2013	陳啟宗	4,500,000	–	\$28.20	06/04/2015: 10%	06/03/2023
	陳南祿	4,500,000	–		06/04/2016: 20%	
	何孝昌	3,000,000	–		06/04/2017: 30%	
	陳文博	200,000	–		06/04/2018: 40%	
12/05/2014	陳啟宗	2,750,000	–	\$22.60	12/05/2016: 10%	12/04/2024
	陳南祿	2,500,000	–		12/05/2017: 20%	
	何孝昌	1,850,000	–		12/05/2018: 30%	
	陳文博	150,000	–		12/05/2019: 40%	
08/10/2017	陳啟宗	–	2,750,000	\$19.98	08/10/2019: 10%	08/09/2027
	陳南祿	–	2,500,000		08/10/2020: 20%	
	何孝昌	–	1,850,000		08/10/2021: 30%	
	陳文博	–	1,850,000		08/10/2022: 40%	

除以上所披露外，董事局董事並無於2017年12月31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，於年內任何時間，本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司並無作出任何安排使董事局董事可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。



董事局報告

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，主要股東及根據證券條例第XV部須披露其權益之其他人士於2017年12月31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	2,532,812,340	56.32
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	2,532,812,340	56.32
Merssion Limited	1	2,532,812,340	56.32
陳文博	1	2,532,812,340	56.32
恒隆集團有限公司	2	2,504,479,240	55.69
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	30.60
Purotat Limited	3	354,227,500	8.55
First Eagle Investment Management, LLC	4	269,877,183	6.00

附註

1. 此等股份與一信託基金透過 Merssion Limited 的受控法團所持有之股份為同一批股份。由於陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人、Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited 為該信託基金之受託人，以及陳文博先生為該信託基金之酌情受益人，故根據證券條例彼等均被視為於此等股份中擁有權益。

Merssion Limited 持有受控法團中包括恒隆集團 36.61% 之權益。據此，恒隆集團透過其附屬公司所持有之 2,504,479,240 股股份已包括在 2,532,812,340 股股份之數目內。

2. 此等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有。

3. 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括由恒隆集團所持有之 2,504,479,240 股股份之數目內。

4. 此等股份乃以投資經理身份持有。

除以上所披露外，於2017年12月31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。

關連人士交易

於2017年11月18日，Newhart Investments Limited(本公司之全資附屬公司)與Atlas Limited(恒隆集團之全資附屬公司)訂立買賣協議，以總代價港幣224,905,351元收購(i) Wentworth Limited之全部已發行股本；及(ii) Wentworth Limited及其附屬公司欠付Atlas Limited之股東貸款的實際總額等值。該收購於2017年11月20日完成。Wentworth Limited曾為淘大工業村1座4個工作室的間接持有人。由於恒隆集團為本公司之控股公司，此交易為關連交易並須遵守上市規則的披露要求。交易之詳情已載於日期為2017年11月20日本公司之公布內。

在日常業務中進行的其他重大關連人士交易詳情載於財務報表附註第30項內。該等關連人士交易並不構成上市規則的須予披露關連交易。

管理合約

年內本公司並無就本公司全部或任何重大部分業務訂立或現存任何管理及行政合約。

購回、出售或贖回上市證券

年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。

企業管治

本公司之企業管治常規載於第96至121頁之企業管治報告內。

核數師

截至2017年12月31日止年度之綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。本公司將於應屆周年大會上提呈決議案，建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師，直至下屆周年大會結束為止。

承董事局命

公司秘書

甄嘉雯

香港，2018年1月30日

獨立核數師報告



獨立核數師報告致恒隆地產有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第147至213頁的恒隆地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2017年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於2017年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

投資物業及發展中投資物業之估值

(請參閱附註 11 (物業、廠房及設備) 及附註 1(f) (會計政策))

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

於2017年12月31日，貴集團投資物業及發展中投資物業的公平值合共為港幣1,560.36億元，相當於貴集團於該日之資產總值的85%。

記錄於截至2017年12月31日止年度綜合損益表的物業之公平值淨增加為港幣25.99億元。

貴集團位於香港和中國的投資物業包括購物商場、辦公室、工業樓宇、住宅樓宇及停車場。

貴集團的投資物業及發展中投資物業的公平值，已經由管理層根據由外聘物業估值師編備的獨立估值進行評估。

由於投資物業及發展中投資物業對貴集團的綜合財務報具有重要性，而且釐定公平值涉及重大的管理層判斷和估計，包括選取合適的估值法、資本化率和市場租金，以及就發展中投資物業估計竣工尚需成本，我們把貴集團的投資物業及發展中投資物業之估值列為關鍵審計事項。

我們就投資物業及發展中投資物業之估值的審計程序包括以下各項：

- 評估外聘物業估值師對受估值物業的地點和種類是否勝任、具備能力和經驗，以及其獨立性和客觀性；
- 根據我們對其他處理物業種類相若的物業估值師的認識，評估外聘物業估值師使用的估值方法；
- 將已計入估值模型的租賃信息(包括承諾租金和租出率)及相關合約和文件進行抽樣比較；
- 私下另行與外聘物業估值師討論估值，在內部物業估值專家的協助下，就在估值中採用的主要估計(包括市場售價、市場租金和資本化率)與歷史數據和可用的市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就此提出質詢；及
- 關於發展中投資物業，將各物業發展項目的估計竣工尚需成本與貴集團最新的預算互相比較(詳情載於以下關鍵審計事項)。

評估在內地發展中投資物業的發展成本

(請參閱附註 11 (物業、廠房及設備) 及附註 1(f) (會計政策))

關鍵審計事項

貴集團的發展中投資物業的公平值是利用直接比較法估值，並參考了市場上可比較之交易，計算出假設物業落成時之公平值，如適用，再扣減(1)各物業發展項目的估計竣工尚需成本；以及(2)估計邊際利潤。

因此，相較於管理層原本已批准的預算開支，當各物業發展項目的估計竣工尚需成本有任何增加時，可能會對 貴集團的發展中投資物業的公平值及本年度的業績造成重大不利影響。

貴集團位於內地不同城市的發展中投資物業包括購物商場、辦公室及住宅樓宇。

由於釐定估計發展成本涉及重大的管理層判斷和估計，特別是對項目可行性的研究、估計各物業發展項目的竣工尚需成本以及估計邊際利潤，我們把 貴集團之發展中投資物業的發展成本列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估在內地發展中投資物業的發展成本的審計程序包括以下各項：

- 評估管理層就編備和監管各發展中投資物業的預算和預計建造成本的內部控制之設計、實施和運行的有效性；
- 私下另行與外聘物業估值師討論估值，就在估值中採用的主要估計(包括市場售價)與可用的市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就此提出質詢；
- 對所有發展中投資物業進行回顧性分析，將年內產生的實際建造成本與以往年度的預計數字相比，以評估 貴集團預算程序的準確性；
- 實地參觀所有發展中投資物業，並與管理層和內部工料測量師討論在物業發展項目於近期預測中反映的發展進度和發展預算；及
- 將工料測量師報告內之物業發展項目的建造成本，與付款記錄和有關建造成本的應計費用及/或應付款項的其他文件進行抽樣比較。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。我們在本核數師報告日前已取得除「董事長致股東函」以外的所有其他信息，以及預期會在核數師報告日後取得這些餘下未取得的信息。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀上述其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們對在核數師報告日前取得的其他信息所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。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。

獨立核數師報告

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定那些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是 Melissa M C Wu。

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

2018年1月30日

財務報表

147	綜合損益表
148	綜合損益及其他全面收入表
149	綜合財務狀況表
151	綜合權益變動表
153	綜合現金流量表
154	財務報表附註
154	1 重大會計政策
170	2 會計政策之變動
171	3 收入及分部資料
173	4 其他收入淨額
174	5 利息支出淨額
174	6 除稅前溢利
175	7 董事及高級管理人員之酬金
177	8 綜合損益及其他全面收入表內之稅項
178	9 股息
179	10 每股盈利
180	11 物業、廠房及設備
184	12 合營企業權益
184	13 其他資產
185	14 現金及銀行存款
186	15 應收賬款及其他應收款
187	16 待售物業
187	17 待出售之資產
188	18 銀行貸款及其他借貸
189	19 應付賬款及其他應付款
189	20 融資租賃承擔
190	21 於綜合財務狀況表上之稅項
191	22 股本
192	23 儲備
194	24 非控股權益
195	25 來自經營業務之現金
195	26 收購附屬公司
196	27 來自融資活動之負債之調節
196	28 承擔
196	29 僱員福利
202	30 關連人士交易
202	31 財務風險管理目標及政策
207	32 重要會計估計及判斷
208	33 財務狀況表(公司)
209	34 附屬公司權益
209	35 最終控股公司
209	36 截至2017年12月31日止年度已頒布但尚未正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響
209	37 核准財務報表
210	38 主要附屬公司
213	39 合營企業

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017		2016	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	3(a)	11,199	13,059	9,735	11,239
直接成本及營業費用		(3,289)	(4,140)	(2,856)	(3,563)
毛利		7,910	8,919	6,879	7,676
其他收入淨額	4	549	208	471	179
行政費用		(580)	(607)	(503)	(522)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		7,879	8,520	6,847	7,333
物業之公平值淨增加／(減少)	11	2,599	(286)	2,194	(254)
已計入物業之公平值變動的營業溢利		10,478	8,234	9,041	7,079
利息收入		548	794	477	679
財務費用		(1,202)	(1,111)	(1,043)	(952)
利息支出淨額	5	(654)	(317)	(566)	(273)
應佔合營企業溢利	12	78	62	68	53
除稅前溢利	3(a) & 6	9,902	7,979	8,543	6,859
稅項	8(a)	(1,352)	(1,372)	(1,176)	(1,175)
年度溢利		8,550	6,607	7,367	5,684
應佔年度溢利					
股東	23	8,124	6,195	6,998	5,331
非控股權益	24	426	412	369	353
		8,550	6,607	7,367	5,684
每股盈利	10(a)				
基本		港幣 1.81 元	港幣 1.38 元	人民幣 1.56 元	人民幣 1.19 元
攤薄		港幣 1.81 元	港幣 1.38 元	人民幣 1.56 元	人民幣 1.19 元

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2017年12月31日止年度

	附註			資料僅供參考	
		2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 人民幣百萬元	2016 人民幣百萬元
年度溢利		8,550	6,607	7,367	5,684
其他全面收入	8(d)				
已經或其後可被重新分類至損益之項目：					
換算境外附屬公司賬項／至列報貨幣產生之匯兌差異		5,206	(5,762)	(3,718)	2,216
對沖儲備之變動：					
公平值變動之有效部分		(86)	–	(77)	–
轉出至損益淨額		(48)	–	(42)	–
		5,072	(5,762)	(3,837)	2,216
年度全面收入總額		13,622	845	3,530	7,900
應佔年度全面收入總額：					
股東		12,803	839	3,162	7,572
非控股權益		819	6	368	328
		13,622	845	3,530	7,900

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017		2016	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
資料僅供參考					
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業		134,444	125,421	112,374	112,419
發展中投資物業		21,592	17,282	18,049	15,459
其他物業、廠房及設備		220	327	184	293
	11	156,256	143,030	130,607	128,171
合營企業權益	12	1,277	1,249	1,067	1,122
其他資產	13	85	2	71	2
銀行存款	14	3,705	–	3,097	–
遞延稅項資產	21(b)	–	10	–	9
		161,323	144,291	134,842	129,304
流動資產					
現金及銀行存款	14	18,401	24,325	15,379	21,832
應收賬款及其他應收款	15	2,036	3,939	1,702	3,535
待售物業	16	1,612	2,352	1,347	2,113
待出售之資產	17	214	–	179	–
		22,263	30,616	18,607	27,480
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	18	2,112	568	1,765	508
應付賬款及其他應付款	19	6,673	6,327	5,579	5,669
融資租賃承擔	20	19	–	16	–
應付稅項	21(a)	483	932	404	836
與待出售之資產直接相關之負債	17	2	–	2	–
		9,289	7,827	7,766	7,013
流動資產淨值		12,974	22,789	10,841	20,467
資產總值減流動負債		174,297	167,080	145,683	149,771
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	18	22,708	26,514	18,980	23,783
融資租賃承擔	20	319	–	267	–
遞延稅項負債	21(b)	9,025	8,421	7,527	7,534
		32,052	34,935	26,774	31,317
資產淨值		142,245	132,145	118,909	118,454

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

		2017	2016	資料僅供參考	
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元	2017	2016
				人民幣百萬元	人民幣百萬元
資本及儲備					
股本	22	39,912	39,912	37,431	37,431
儲備	23	96,246	86,653	76,390	76,032
股東權益		136,158	126,565	113,821	113,463
非控股權益	24	6,087	5,580	5,088	4,991
總權益		142,245	132,145	118,909	118,454

陳南祿

行政總裁

何孝昌

首席財務總監

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

港幣百萬元	股東權益				非控股 權益 (附註24)	總權益
	股本 (附註22)	其他儲備 (附註23)	保留溢利 (附註23)	總額		
於2016年1月1日	39,903	2,849	86,237	128,989	5,903	134,892
年度溢利	-	-	6,195	6,195	412	6,607
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(5,356)	-	(5,356)	(406)	(5,762)
年度全面收入總額	-	(5,356)	6,195	839	6	845
上年度末期股息	-	-	(2,608)	(2,608)	-	(2,608)
本年度中期股息	-	-	(765)	(765)	-	(765)
發行股份	9	(2)	-	7	-	7
僱員股權費用	-	70	33	103	-	103
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(329)	(329)
於2016年12月31日(先前呈列)	39,912	(2,439)	89,092	126,565	5,580	132,145
於2017年1月1日採納香港財務報告準則 第9號之影響(見附註2)	-	85	-	85	-	85
於2017年1月1日(經重列)	39,912	(2,354)	89,092	126,650	5,580	132,230
年度溢利	-	-	8,124	8,124	426	8,550
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	4,813	-	4,813	393	5,206
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(134)	-	(134)	-	(134)
年度全面收入總額	-	4,679	8,124	12,803	819	13,622
上年度末期股息	-	-	(2,608)	(2,608)	-	(2,608)
本年度中期股息	-	-	(765)	(765)	-	(765)
僱員股權費用	-	(74)	152	78	-	78
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(312)	(312)
於2017年12月31日	39,912	2,251	93,995	136,158	6,087	142,245

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

資料僅供參考

人民幣百萬元	股東權益				非控股 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留溢利	總額		
於2016年1月1日	37,423	(786)	72,017	108,654	4,945	113,599
年度溢利	-	-	5,331	5,331	353	5,684
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	2,241	-	2,241	(25)	2,216
年度全面收入總額	-	2,241	5,331	7,572	328	7,900
上年度末期股息	-	-	(2,199)	(2,199)	-	(2,199)
本年度中期股息	-	-	(659)	(659)	-	(659)
發行股份	8	(2)	-	6	-	6
僱員股權費用	-	60	29	89	-	89
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(282)	(282)
於2016年12月31日(先前呈列)	37,431	1,513	74,519	113,463	4,991	118,454
於2017年1月1日採納香港財務報告準則 第9號之影響(見附註2)	-	76	-	76	-	76
於2017年1月1日(經重列)	37,431	1,589	74,519	113,539	4,991	118,530
年度溢利	-	-	6,998	6,998	369	7,367
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(3,717)	-	(3,717)	(1)	(3,718)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(119)	-	(119)	-	(119)
年度全面收入總額	-	(3,836)	6,998	3,162	368	3,530
上年度末期股息	-	-	(2,305)	(2,305)	-	(2,305)
本年度中期股息	-	-	(643)	(643)	-	(643)
僱員股權費用	-	(61)	129	68	-	68
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(271)	(271)
於2017年12月31日	37,431	(2,308)	78,698	113,821	5,088	118,909

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017		2016	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
資料僅供參考					
經營活動					
來自經營業務之現金	25	10,333	7,737	8,962	6,616
已付稅項					
已付香港利得稅		(1,080)	(404)	(935)	(346)
已付內地所得稅		(696)	(598)	(601)	(509)
來自經營活動之現金淨額		8,557	6,735	7,426	5,761
投資活動					
購買物業、廠房及設備款項		(4,776)	(2,677)	(4,138)	(2,350)
— 購買		(4,160)	(2,677)	(3,601)	(2,350)
— 收購附屬公司	26	(616)	—	(537)	—
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		560	11	485	9
已收利息		518	839	452	717
已收合營企業股息		50	54	43	47
非上市投資公司償還貸款額		2	2	2	1
存款期大於3個月的銀行存款之 (增加)/減少		(10,677)	3,384	(9,249)	2,902
(用於)/來自投資活動之現金淨額		(14,323)	1,613	(12,405)	1,326
融資活動					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	27	1,234	2,042	1,069	1,722
償還銀行貸款	27	(4,479)	(7,093)	(3,880)	(6,347)
行使股份期權所得款項		—	7	—	6
已付利息及其他借貸費用		(1,157)	(1,287)	(1,007)	(1,102)
已付股息		(3,373)	(3,373)	(2,948)	(2,858)
已付非控股權益股息		(312)	(329)	(271)	(282)
用於融資活動之現金淨額		(8,087)	(10,033)	(7,037)	(8,861)
現金及現金等價物之減少		(13,853)	(1,685)	(12,016)	(1,774)
匯率變動之影響		847	(1,806)	(300)	70
於1月1日之現金及現金等價物		23,379	26,870	20,986	22,690
於12月31日之現金及現金等價物	14	10,373	23,379	8,670	20,986

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

財務報表附註

1 重大會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》(HKFRSs)編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒布之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(HKASs)及詮釋，以及根據香港公認會計原則和香港《公司條例》之規定編製，本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(上市規則)之適用披露規定。本集團採用之重大會計政策概述如下。

香港會計師公會頒布多項新訂及經修訂之HKFRSs。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效或可供提前採用。首次採用此等變動所引致本集團當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註2。

(b) 財務報表編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於合營企業之權益。

除下文所載之會計政策另有所指外，財務報表均以歷史成本作為編製基準。

為編製符合HKFRSs之財務報表，管理層須對影響政策之應用、資產負債及收支列報作出判斷、估計及假設。有關估計及相關之假設乃根據過往經驗，以及多項在當時情況下相信屬合理之其他因素而作出，有關結果構成在未能依循其他途徑即時確切得知資產與負債賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與此等估計或有不同。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

管理層在應用HKFRSs時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性的主要原因於附註32論述。

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。此附加資料以人民幣為列報貨幣，按照附註1(u)而編製。

1 重大會計政策(續)

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團為其參與該實體業務而需要承擔或享有不定額回報之權利，及能對該實體行使權力以影響回報金額時，本集團則已控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利(由本集團及其他人士持有)。

附屬公司之投資自開始控制之日起至失去控制權當日包括於綜合財務報表內。集團內部往來之結餘、交易及現金流量、以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益為非本公司直接或透過附屬公司間接擁有權益所佔之附屬公司的資產淨值部分。就此而言，本集團並未向該等權益持有人同意任何附加條款致使本集團整體須就此等權益承擔按財務負債定義的合約責任。於綜合財務狀況表內，非控股權益與本公司股東權益分別於權益內呈列。非控股權益應佔本集團年內業績按非控股權益及股東權益應佔年內損益總額及全面收入總額的分配於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表內呈列。

當本集團於附屬公司的權益變動而不對控制權有所改變時，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

當本集團失去一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公平值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產的公平值，或(如適用)按成本初始確認為聯營公司或合營企業投資。

在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬(附註1(k))。

1 重大會計政策(續)

(d) 合營企業

合營企業為本集團及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

本集團於合營企業之權益乃以權益法在綜合財務報表內列賬，初步以成本入賬，其後按本集團應佔合營企業之淨資產於收購後之改變作出調整。綜合損益表包括本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之本期業績，而本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之其他全面收益於綜合損益及其他全面收入表內確認。

當本集團對合營企業承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不須再確認往後的虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團在合營企業所佔權益為按照權益法計算之投資賬面價值，以及實質上構成本集團對合營企業投資淨額一部分之長期權益。

當本集團喪失對合營企業之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控股權日仍保留該前度投資之權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產的公平值。

本集團與其合營企業之間交易所產生之未變現溢利或虧損，均按本集團於合營企業所佔之權益比例抵銷；但如未變現虧損證明所轉讓資產已出現減值，則會即時在損益中確認該虧損。

(e) 商譽

商譽是指企業合併之成本超過本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債於收購日之公平值中所佔部分之差額。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬，並須定期接受減值測試(附註1(k))。

本集團在被收購方之應佔可辨別資產、負債和或然負債於收購日的公平值，超過企業合併之成本部分，會當作為議價收購即時在損益中確認。

當出售一間公司時，任何應佔購入商譽均包括於出售盈虧之計算內。

1 重大會計政策(續)

(f) 物業

1. 投資物業及發展中投資物業

投資物業是根據租賃權益擁有或持有，用作賺取租金收入及／或資本增值之土地及／或樓宇。當中包括現時持有但未確定將來用途之土地及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業之物業。

投資物業以公平值入賬，除非物業於結算日仍在興建或發展而物業的公平值在當時不能可靠計量。因公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損將確認為損益。投資物業之租金收入如附註1(s)所述入賬。

倘本集團根據營業租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及／或作資本增值，該權益則按不同的物業而分類及入賬為投資物業。任何此等已分類為投資物業的物業權益之列賬方式猶如根據融資租賃持有的權益，相同於根據融資租賃持有的其他投資物業的權益的會計政策亦適用。租金付款如附註1(g)所述入賬。

2. 待售發展中物業

待售發展中物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地購買成本、發展成本、資本化之借貸成本(附註1(q))及其他直接開支之總和。可變現淨值乃估計物業售價扣除估計落成成本及出售物業涉及之費用。

3. 待售已建成物業

待售已建成物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本乃按未出售單位應佔之比例攤分總發展成本，包括資本化借貸成本(附註1(q))而釐定。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價減出售物業涉及之費用。

1 重大會計政策(續)

(g) 其他物業、廠房及設備

1. 其他物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬(附註1(k))。報廢或處置其他物業、廠房及設備所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

2. 租賃資產

本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用某一特定資產或多項資產之權利，則該項安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據該項安排之實質內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租予本集團之資產分類

由承租人承擔資產擁有權之絕大部分風險及利益之資產租約均列為融資租賃，而租賃人未有把資產擁有權之絕大部分風險及利益轉移之資產租約則列為營業租賃，但下列情況除外：

- 以營業租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業會逐項劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一致；及
- 以營業租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上之建築物之公平值分開計量之土地，是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以營業租賃持有之建築物除外。就此而言，租賃之開始時間是指本集團首次訂立租約時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 根據融資租賃購入之資產

如本集團根據融資租賃購入資產之使用權，則所承租資產之公平值或有關資產之最少應付租金之現值兩者之較低者計入物業、廠房及設備，而相應之負債在扣除融資費用後，列作融資租賃承擔入賬。包含在租金內之融資費用於租約期內在損益內扣除，使每個會計期間之融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

1 重大會計政策(續)

(g) 其他物業、廠房及設備(續)

2. 租賃資產(續)

(iii) 營業租賃費用

當本集團是以營業租賃獲得資產之使用，則根據租約作出之付款在租約期內所涵蓋之會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲之租金優惠在損益中確認為淨租金總額之不可分割組成部分。或然租金在其產生之會計期間內從損益中扣除。

(h) 折舊

1. 投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊撥備。

2. 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備之折舊乃將成本值減其估計剩餘價值(如有)，按下列預計可使用年期以直線法撇銷：

樓宇	50年或地契尚餘年期(取較短者)
傢俬及設備	4至20年
車輛	5年

(i) 權益工具之投資

於2016年12月31日或以前適用的政策

於交投活躍市場上並無所報市價及其公平值未能可靠地計量之權益工具投資，乃於財務狀況表內按成本扣除減值虧損確認(附註1(k))。其他權益工具投資分類為可供出售證券，初步按公平值加上交易成本確認。本集團在每個結算日重新計量公平值，由此產生之任何收益或虧損均在其他全面收益確認，以及於權益中累計。此等投資之股息於損益中確認。當終止確認這些投資時，以往直接在權益中確認之累計收益或虧損會在損益中確認。

在本集團承諾購買／出售投資當日確認／終止確認有關的投資。

1 重大會計政策(續)

(i) 權益工具之投資(續)

於2017年1月1日起適用的政策

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

在本集團承諾購買／出售投資當日確認／終止確認有關的投資。

(j) 衍生金融工具及對沖會計

衍生金融工具以公平值初始確認。除符合現金流量對沖會計條件的衍生工具外，本集團會於報告期末重新計量公平值，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。

如某項衍生金融工具已被指定用作對沖已確認資產或負債、或極可能發生的預期交易的現金流量變動，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。

(k) 資產減值

— 以下政策適用於投資物業和發展中投資物業外之物業、廠房及設備、對合營企業之投資、商譽及本公司財務狀況表中對附屬公司之投資。本集團於每個結算日均對此等資產進行評估，決定是否有任何客觀證據顯示減值跡象。如有任何此類證據存在，則會估算該資產之可收回金額。商譽於每年進行減值測試。可收回金額為其公平值扣除處置成本與使用價值兩者中較高之金額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如賬面值高於可收回金額，減值虧損於損益中扣除。倘用作釐定可收回金額之預計數據有任何有利變動時，減值虧損即予撥回。所撥回的減值虧損以在過往年度沒有確認任何減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。減值虧損之撥回乃於確認撥回金額之年度計入損益。有關商譽之減值虧損將不予撥回。

1 重大會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

於2016年12月31日或以前適用的政策

本集團於每個結算日均對以下資產進行評估，決定是否有任何客觀證據顯示減值跡象。

如有任何此類證據存在，減值虧損則會按以下方式釐定及確認：

- 一 就以攤銷成本列賬之應收賬款及其他應收款而言，減值虧損以資產之賬面值與預計未來現金流量現值之間之差額計量，當貼現之影響重大時，以金融資產初始實際利率貼現計量。減值之客觀證據包括本集團所注意到有關對資產之預計未來現金流量有影響之事件(例如債務人之重大財政困難)之可觀察數據。倘減值虧損在其後期間減少，則減值虧損會於損益撥回。減值虧損之撥回不應使資產之賬面值超過其在以往年度並無確認任何減值虧損而釐定之數額。

應收款之可收回性被視為可疑，但不是可能性極低，減值虧損會採用準備賬來列賬。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收款，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會撥回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其它變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益確認。

- 一 就以成本列賬之無報價的權益投資而言，減值虧損按金融資產之賬面值與預計未來現金流量之差額計量。當貼現之影響重大時，則需以類似金融資產的當時市場收益率貼現計量。有關以成本列賬之權益投資的減值損失將不予撥回。

1 重大會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

於2017年1月1日起適用的政策

- 就以應收賬款及其他應收款而言，減值準備以相等於存續期內的預期信用損失之金額計量。倘若其他應收款之信貸風險於初步確認後沒有顯著上升，減值準備則以預期12個月之信用損失計量。

預期信用損失是一個信用損失的概率加權估計。信用損失按所有現金短缺額的現值計量(即根據合約應歸還予公司的現金流量與本集團預計收到的現金流量之差額)。當應收賬款及其他應收款於結算日出現信用減值，預期信用損失則以資產之賬面總值與預計未來現金流量現值之差額計量。

本集團於每個結算日均對應收賬款及其他應收款進行評估是否出現信用減值(即發生一個或多個對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件，例如債務人之重大財政困難)。

預期信用損失準備於財務狀況表內呈列為從資產的賬面總額中扣除。預期信用損失準備的調整於損益內確認為減值或減值之撥回。

當應收賬款及其他應收款被認為其收回的可能性極低時，便會直接沖銷。

- 就權益投資而言，無確認任何減值虧損。
- 就財務擔保合約而言，減值被確認為撥備(附註1(r))並按預期向持有人報銷支出的現值減去本集團預期收回的金額計量。

(l) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認，其後按實際利率法入賬的攤銷成本減去呆賬減值準備後入賬(附註1(k))；但如應收款為沒有固定償還條款的免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值準備後入賬(附註1(k))。

1 重大會計政策(續)

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭之現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，及短期而高流動性之投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額之現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括即期償還及構成本集團現金管理之不可分割組成部分之銀行透支。

(n) 待出售之資產

倘若非流動資產或包含資產及負債之出售組合極可能主要通過出售而非通過持續使用而收回的話，則會歸類為待出售類別。

除金融資產、遞延稅項資產及投資物業繼續按照本集團之其他會計政策計量外，該資產或出售組合則按其賬面值與公平值減去銷售成本之較低者計量。

(o) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(p) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。初次確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，初次確認之金額與贖回價值間之差額連同任何應付利息及費用在借貸年期內，以實際利率法於損益內確認。

(q) 借貸成本

收購、興建或製造之資產因需較長時間方可用作擬定用途或可供出售之直接相關借貸成本資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

在合資格資產之開支及借貸成本開始產生時，以及將該資產投入擬定用途或出售所需之籌備工作正在進行，即開始將借貸成本資本化，作為合資格資產的成本之一部分。當將合資格資產投入擬定用途或出售所需之大部分籌備工作被中斷或完成時，借貸成本資本化則被暫停或終止。

1 重大會計政策(續)

(r) 已發財務擔保、撥備及或然負債

1. 已發出財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(持有人)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公平價值最初確認為應付賬款及其他應付款內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公平值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初以遞延收入入賬的擔保金額按擔保條文於損益內攤銷，作為提供財務擔保之收入。其後則按以下計算：

於2016年12月31日或以前適用的政策

- 攤銷成本和倘若要履行合約下償還負債之預期支出的金額現值之中的較高者

於2017年1月1日起適用的政策

- 攤銷成本和虧損準備金額之中的較高者(附註1(k))

2. 其他撥備及或然負債

其他撥備及或然負債倘若本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及付出經濟利益，並可作出可靠的估計，則須就未能確定時間或數額的負債確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及付出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能性極低時則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

1 重大會計政策 (續)

(s) 收入確認

收入按已收或應收款之代價之公平值計算。於經濟利益可能會流入本集團，而收入及成本(如適用)能可靠地計算時，收入乃按以下方式於損益內確認：

1. 銷售物業

建成物業之銷售收入乃於簽訂買賣協議或相關政府部門發出入伙紙(以較遲者為準)時確認，其時該物業擁有權之風險及回報已轉至買方。

2. 租金收入

營業租賃所得租金收入乃按個別租約之年期以直線法確認，或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的方式予以確認。所給予之租賃獎勵按其作為組成應收租賃淨付款總額之組成部分於損益中確認。或然租金乃於賺取之會計期間內確認為收入。

3. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

4. 股息

股息於收款權確立時確認。

(t) 稅項

本年度所得稅包括本年稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在其他全面收益確認或在權益內直接確認的項目之相關的稅項亦應分別記入其他全面收益或在權益內直接確認外，其他本年度稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益確認。

本年稅項指期內就應課稅收入按結算日已生效或實質上已生效的稅率計算之預期應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時差異產生，而暫時差異乃資產及負債在財務報表上的賬面值與這些資產及負債的納稅基礎兩者之差異。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅項虧損及未使用的稅項抵免。

1 重大會計政策(續)

(t) 稅項(續)

除若干有限的特別情況外，所有遞延稅項負債，以及未來可能有應課稅溢利可供抵免的相關遞延稅項資產均予確認。確認遞延稅項資產及負債的有限特別情況，包括不可扣稅的商譽所產生的暫時差異，以及不影響會計或應課稅溢利的資產及負債之初始確認，以及有關於附屬公司之投資之暫時差異(就可課稅差異而言，則本集團可控制撥回時間及差異於可見將來或不能撥回，或就可扣減差異而言，則除非差異可於未來撥回)。

當投資物業及發展中投資物業根據附註 1(f)(1) 所載按公平價值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

本集團於各結算日重新審閱遞延稅項資產的賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產予以扣減。若日後可能出現足夠的應課稅溢利時，則有關扣減予以轉回。

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

1 重大會計政策(續)

(u) 外幣換算

在本集團各公司之財務報表中之項目乃以最能反映與該公司相關的實質經濟狀況及事務之貨幣(功能貨幣)計算。

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。匯兌收益及虧損均於損益確認。

外幣結餘之以歷史成本值列賬的非貨幣性資產及負債是按交易當日之兌換率折算。外幣結餘之以公平值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公平值之兌換率折算。

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：

- (1) 資產及負債按結算日之匯率換算；
- (2) 收入及費用按與交易日匯率相若之匯率換算；及
- (3) 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。

於出售海外業務時，當出售損益確認時，該海外業務有關之累計匯兌差額將由權益項下重新分類至損益。

1 重大會計政策(續)

(v) 關連人士

1. 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有關連：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。

2. 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受於(1)所述的人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(1)(i)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
 - (viii) 向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務的實體或作為其一部分的任何集團成員公司。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

1 重大會計政策(續)

(w) 分部報告

經營分部的呈報形式與提供予本集團的最高執行管理層供其分配資源、評估本集團不同業務或地域分布的表現而作出的內部財務報告一致。就披露資料而言，可呈報分部可由一個或多個經營分部(該等分部因具備相類似的經濟特點及規管環境的性質而可予合併)，或單一經營分部(因不能合併或超逾數量限額而單獨披露)組成。

(x) 僱員福利

1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、非貨幣性福利成本及對界定供款退休計劃之供款(包括於內地及香港根據有關法例應付之款項)乃於本集團僱員提供有關服務之期內計提。

2. 股權支付

授予僱員之股份期權之公平值乃計及授出期權之條款及條件於授出日期計算，並依據期權將歸屬的可能性根據歸屬期按直線法列作開支，相應增加乃於權益(僱員股份補償儲備)中予以確認。

本公司在歸屬期內檢討預期歸屬之股份期權數目。已於以往年度確認之累計公平價值之任何所產生調整會在檢討當年在損益中列支／計入(若原來之僱員支出符合確認為資產的資格除外)，並在僱員股份補償儲備作出相應調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權之實際數目(同時對僱員股份補償儲備作出相應調整)。

倘股份期權獲行使，則相關僱員股份補償儲備轉撥至股本。倘期權到期或於歸屬期後失效，則相關僱員股份補償儲備直接轉撥至保留溢利。

2 會計政策之變動

香港會計師公會頒布多項經修訂之HKFRSs，並於本集團當前之會計期間開始生效。該等變動並未對本集團編製或呈列本期間或過往期間的業績及財務狀況的方式產生重大影響。

本集團除提早採納HKFRS 9，*金融工具*，全文外，並無採納尚未於本會計期間生效之新準則或詮釋。

本集團因採納HKFRS 9而產生之重大會計政策變動概述如下。

金融資產及金融負債之分類

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

HKFRS 9大致保留了現有HKAS 39有關金融負債之分類的規定。

金融資產的減值

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

過渡

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

2 會計政策之變動(續)

首次採納之影響

本集團認為過往根據HKAS 39分類為可供出售的權益投資並非持作買賣，而是為了中期或長期的戰略性目標。因此，這些權益投資根據HKFRS 9被指定為按FVTOCI，因為董事認為相對於在損益中反映公平值變動，此列示方式更具實質意義。

本集團過往根據HKAS 39將所持有的港幣100元權益投資分類為可供出售投資，並按成本減去減值計量，現指定為FVTOCI。於2017年1月1日，該等權益投資的公平值估計為港幣8,500萬元。因此，本集團的其他儲備於2017年1月1日的年初結餘受到影響。

除權益投資被重新分類，金融資產及負債的類別維持不變。

3 收入及分部資料

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

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於香港及內地的商鋪、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、現金及銀行存款和待出售之資產除外。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。

財務報表附註

3 收入及分部資料(續)

(a) 分部收入及業績

	收入		除稅前溢利	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
分部				
物業租賃				
— 內地	3,958	3,995	2,454	2,514
— 香港	3,821	3,742	3,218	3,196
	7,779	7,737	5,672	5,710
物業銷售				
— 香港	3,420	5,322	2,238	3,209
分部總額	11,199	13,059	7,910	8,919
其他收入淨額			549	208
行政費用			(580)	(607)
未計入物業之公平值變動的營業溢利			7,879	8,520
物業之公平值淨增加／(減少)			2,599	(286)
— 於香港之物業租賃			2,855	183
— 於內地之物業租賃			(256)	(809)
— 由待售已建成物業轉至投資物業			-	340
利息支出淨額			(654)	(317)
— 利息收入			548	794
— 財務費用			(1,202)	(1,111)
應佔合營企業溢利			78	62
除稅前溢利			9,902	7,979

3 收入及分部資料(續)

(b) 分部總資產

	總資產	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
分部		
物業租賃		
— 內地	95,414	85,542
— 香港	62,361	58,830
	157,775	144,372
物業銷售		
— 香港	2,129	4,949
分部總額	159,904	149,321
合營企業權益	1,277	1,249
其他資產	85	2
遞延稅項資產	—	10
現金及銀行存款	22,106	24,325
待出售之資產	214	—
總資產	183,586	174,907

4 其他收入淨額

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
出售投資物業收益	464	8
衍生金融工具的公平值收益(附註)	—	203
現金流量對沖的無效部分(附註)	(5)	—
匯兌收益/(虧損)淨額	89	(3)
其他	1	—
	549	208

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。

財務報表附註

5 利息支出淨額

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
銀行存款利息收入	548	794
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,164	1,262
融資租賃承擔之融資費用	8	-
其他借貸成本	86	72
借貸成本總額	1,258	1,334
減：借貸成本資本化(附註)	(56)	(223)
財務費用	1,202	1,111
利息支出淨額	(654)	(317)

附註：發展中物業之借貸成本已按每年4.8%(2016年：4.3%)之平均率資本化。

6 除稅前溢利

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	938	1,815
職工成本，包括僱員股權費用港幣7,800萬元(2016年：港幣1.03億元)	1,427	1,374
折舊	43	53
核數師酬金		
— 核數服務	9	8
— 非核數服務	5	4
並已計入：		
投資物業之租金收入總額，已扣除直接支出港幣21.07億元 (2016年：港幣20.27億元)，包括或然租金港幣3.81億元 (2016年：港幣3.18億元)	5,672	5,710

7 董事及高級管理人員之酬金

提名及薪酬委員會包括三名獨立非執行董事。該委員會向董事局提供有關獨立非執行董事的薪酬福利建議，並決定個別執行董事的薪酬福利。執行董事的酬金乃按照彼等的職責及問責範圍、個別表現，經考慮本集團的表現及盈利、市場慣例及現行的業務狀況等而釐定。

(a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

姓名	袍金 港幣百萬元	薪金、津貼 及實物利益 港幣百萬元	酌定花紅 港幣百萬元	本集團對 退休金 計劃之供款 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
執行董事						
陳啟宗	0.9	26.1	9.0	2.6	38.6	37.7
陳南祿	0.7	24.5	9.0	1.8	36.0	35.3
何孝昌	0.7	5.0	3.6	0.4	9.7	9.5
陳文博 (於2016年 11月19日獲委任)	0.7	4.6	3.0	0.3	8.6	0.7
獨立非執行董事						
夏佳理	0.9	-	-	-	0.9	0.8
何潮輝	1.1	-	-	-	1.1	1.0
袁偉良	0.7	-	-	-	0.7	0.7
陳嘉正	0.9	-	-	-	0.9	0.8
張信剛	1.0	-	-	-	1.0	1.0
馮婉眉	0.9	-	-	-	0.9	0.8
前任董事						
廖柏偉 (於2016年 4月28日退任)	-	-	-	-	-	0.2
2017	8.5	60.2	24.6	5.1	98.4	88.5
2016	7.7	54.4	21.7	4.7	88.5	

7 董事及高級管理人員之酬金(續)

(b) 最高薪人士之酬金

在五名最高薪人士中，四位(2016年：三位)為本公司現任董事及有關該其餘一位(2016年：兩位)人士之酬金如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
薪金、津貼及實物利益	5.3	9.0
酌定花紅	2.1	2.7
本集團對退休金計劃之供款	0.2	0.4
	7.6	12.1

以上一位(2016年：兩位)人士之酬金介乎以下酬金範疇：

	人數	
	2017	2016
港幣4,500,001元－港幣5,000,000元	-	1
港幣7,000,001元－港幣7,500,000元	-	1
港幣7,500,001元－港幣8,000,000元	1	-
	1	2

(c) 除以上酬金外，若干董事根據本公司的股份期權計劃獲授予股份期權。本公司授出之股份期權詳情於附註29(b)披露。

8 綜合損益及其他全面收入表內之稅項

(a) 綜合損益表內之稅項為：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
本年稅項		
香港利得稅	715	860
過往年度少提／(多提)撥備	1	(10)
	716	850
內地所得稅	588	602
	1,304	1,452
遞延稅項		
物業之公平值變動	(1)	(148)
其他源自及撥回暫時性差額	49	68
合計(附註21(b))	48	(80)
稅項支出總額	1,352	1,372

香港利得稅稅項撥備乃按年度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須按5%繳納預提所得稅。

(b) 截至2017年12月31日止年度之應佔合營企業稅項支出港幣1,000萬元(2016年:港幣1,200萬元)已計入應佔合營企業溢利內。

財務報表附註

8 綜合損益及其他全面收入表內之稅項(續)

(c) 實際稅項支出與除稅前溢利以適用稅率計算之調節：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
除稅前溢利	9,902	7,979
按除稅前溢利以適用稅率計算之假定稅項	1,778	1,424
非應課稅收入之稅項影響	(590)	(169)
非扣減支出之稅項影響	41	74
因已使用之稅務虧損及其他可扣減暫時性差異之稅項影響	(125)	(108)
未確認之稅務虧損之稅項影響	247	161
過往年度少提/(多提)撥備	1	(10)
實際稅項支出	1,352	1,372

(d) 年內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

9 股息

(a) 年度股息

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
已宣布及派發中期股息每股港幣1角7仙(2016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(2016年：港幣5角8仙)	2,608	2,608
	3,373	3,373

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

(b) 截至2016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)，於截至2017年12月31日止年度批准及派發(2016年：港幣26.08億元)。

10 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2017 港幣百萬元	2016 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)	8,124	6,195
	股份數目	
	2017 百萬股	2016 百萬股
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	4,498	4,497
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	1	—
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,499	4,497

(b) 股東應佔基本純利(不包括物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項及非控股權益)之計算如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
股東應佔純利	8,124	6,195
物業之公平值變動之影響	(2,599)	286
相關遞延稅項之影響	(1)	(148)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(25)	(1)
	(2,625)	137
非控股權益	31	9
	(2,594)	146
股東應佔基本純利	5,530	6,341

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2017	2016
基本	港幣 1.23 元	港幣 1.41 元
攤薄	港幣 1.23 元	港幣 1.41 元

財務報表附註

11 物業、廠房及設備

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
成本值或估值：				
於2016年1月1日	129,425	16,709	578	146,712
匯兌調整	(4,554)	(1,060)	(17)	(5,631)
添置	837	1,633	55	2,525
出售	(3)	–	(8)	(11)
公平值淨減少	(626)	–	–	(626)
轉自待售物業(附註16)	342	–	–	342
於2016年12月31日及2017年1月1日	125,421	17,282	608	143,311
匯兌調整	4,702	1,204	22	5,928
添置	1,323	3,106	–	4,429
收購附屬公司(附註26)	616	–	–	616
出售	(4)	–	(83)	(87)
公平值淨增加	2,599	–	–	2,599
轉出至待出售之資產(附註17)	(213)	–	–	(213)
於2017年12月31日	134,444	21,592	547	156,583
累計折舊：				
於2016年1月1日	–	–	242	242
匯兌調整	–	–	(7)	(7)
本年度折舊	–	–	53	53
因出售撥回	–	–	(7)	(7)
於2016年12月31日及2017年1月1日	–	–	281	281
匯兌調整	–	–	10	10
本年度折舊	–	–	43	43
因出售撥回	–	–	(7)	(7)
於2017年12月31日	–	–	327	327
賬面淨值：				
於2017年12月31日	134,444	21,592	220	156,256
於2016年12月31日	125,421	17,282	327	143,030

物業、廠房及設備之成本值或估值如下：

2017年12月31日				
估值	134,444	21,592	–	156,036
成本值	–	–	547	547
	134,444	21,592	547	156,583
2016年12月31日				
估值	125,421	17,282	–	142,703
成本值	–	–	608	608
	125,421	17,282	608	143,311

11 物業、廠房及設備(續)

(a) 物業公平值計量

(i) 公平值層級

下表載列本集團經常性地於結算日按公平值計量的投資物業及發展中投資物業的價值，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

	於2017年12月31日之公平值計量		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
投資物業	-	134,444	-
發展中投資物業	-	-	21,592

	於2016年12月31日之公平值計量		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
投資物業	-	125,421	-
發展中投資物業	-	-	17,282

按本集團之政策，當公平值層級發生轉撥時予以確認。年內，並無公平值層級的轉撥(2016年：無)。

本集團之投資物業及發展中投資物業已於2017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)陳超國先生按市值基準進行估值。管理層就估值假設及估值結果於各中期及年度報告日期與測量師進行討論。

11 物業、廠房及設備(續)

(a) 物業公平值計量(續)

(ii) 第二級公平值計量使用之估值方法及輸入元素

本集團投資物業之公平值乃按收入資本化法估值，並參考現有之市場租金及資本化比率該等市場數據。

(iii) 第三級公平值計量的資料

位於內地的發展中投資物業之公平值乃按直接比較法估值，並參考市場上可比較之交易，計算假設物業落成時之公平值，及如適用，再扣減以下項目：

- 預計市場參與者需投入之開發成本使該物業可以落成；及
- 預計市場參與者就持有及發展該物業至落成時所需之邊際利潤。

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公平值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入元素載列如下：

本集團每個發展中投資物業預計總開發成本介乎港幣 18 億元至港幣 181 億元(2016 年：港幣 17 億元至港幣 169 億元)。有關預計成本與本集團內部按管理經驗及對市場認知而設定之預算大致相同。

年內該等第三級公平值計量金額的變動情況如下：

	發展中投資物業 – 內地	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
於1月1日	17,282	16,709
匯兌調整	1,204	(1,060)
添置	3,106	1,633
公平值增加	–	–
於12月31日	21,592	17,282
已計入損益之全年收益總額	–	–

投資物業及發展中投資物業之公平值調整於綜合收益表中以「物業之公平值淨增加／(減少)」一項列賬。

11 物業、廠房及設備(續)

(b) 投資物業及發展中投資物業之賬面淨值分析如下：

	投資物業		發展中投資物業	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港				
— 長期地契(50年以上)	40,034	38,328	—	—
— 中期地契(10至50年)	21,847	19,986	—	—
香港境外				
— 長期地契(50年以上)	—	—	923	798
— 中期地契(10至50年)	72,563	67,107	20,669	16,484
	134,444	125,421	21,592	17,282

(c) 本集團其他物業、廠房及設備之賬面淨值包括位於香港以長期地契持有之土地及建築物港幣1,400萬元(2016年：港幣1,300萬元)以及香港境外以中期地契持有之土地及建築物港幣600萬元(2016年：港幣500萬元)及以長期地契持有之土地及建築物港幣3,700萬元(2016年：港幣3,700萬元)。

(d) 本集團投資物業之賬面淨值內包括根據融資租賃持有之資產，其賬面淨值為港幣5.13億元(2016年：無)。

(e) 本集團根據營業租賃出租其物業。該等租約一般初步為期二至五年，其中部分有權選擇續約，屆時重新協商所有條款。長期租約通常會訂明重新檢討或調整租金之條款，而本集團每年均有一定比例的租約期滿續約。若干租約包括或然租金，乃參照租戶之收入而釐定。

有關投資物業根據不可撤銷之營業租賃下最少應收之未來租金賬款總額如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
1年內	5,328	5,167
1年後但5年內	7,096	6,727
5年後	710	602
	13,134	12,496

12 合營企業權益

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
應佔資產淨值	1,277	1,249

合營企業之詳細資料載於附註39。本集團應佔個別並不重大的合營企業之財務資料總額概述如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
非流動資產	1,306	1,280
流動資產	5	12
非流動負債	(8)	(8)
流動負債	(26)	(35)
資產淨值	1,277	1,249

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
收入	74	83
年度溢利及全面收入總額	78	62

13 其他資產

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
按FVTOCI核算的非上市權益工具之投資	85	-
貸款予非上市投資公司	-	2
	85	2

於2017年1月1日，本集團指定所有非上市權益工具之投資為FVTOCI類別。於2016年，這些權益投資被分類為可供出售類別並按成本去計量。指定為FVTOCI類別是因為預期這些權益投資會按戰略目標而被長期持有。

這些權益投資包括以下個別投資：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
於永煜有限公司之投資	85	-

14 現金及銀行存款

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
銀行存款	1,389	1,609
於1年內可收回的定期存款	17,012	22,716
	18,401	24,325
於1年後可收回的定期存款	3,705	–
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	22,106	24,325
減：存款期大於3個月的銀行存款	(11,733)	(946)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	10,373	23,379

年內，本集團之現金及銀行存款按平均利率每年2.4%（2016年：2.9%）計息。現金及銀行存款於結算日的貨幣種類分布如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
港幣	12,761	2,821
港幣等值：		
人民幣	9,341	21,499
美元	4	5
	22,106	24,325

財務報表附註

14 現金及銀行存款(續)

銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款後，本集團於結算日之淨債項水平如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
銀行貸款及其他借貸(附註18)	24,820	27,082
減：現金及存款	(22,106)	(24,325)
淨債項	2,714	2,757

15 應收賬款及其他應收款

(a) 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款賬齡分析(以到期日為基礎)如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
未逾期或逾期少於1個月(附註)	510	2,621
逾期1至3個月	6	21
逾期3個月以上	3	12
	519	2,654

附註：未逾期或逾期少於一個月的應收賬款主要由於各年度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。

預期信用損失準備並不重大。本集團之信貸政策詳情載列於附註31(c)。

(b) 本集團之其他應收款包括港幣2.99億元(2016年：港幣2.79億元)於內地購買土地之押金。

16 待售物業

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
位於香港之待售已建成物業		
— 長期地契(50年以上)	1,557	1,658
— 中期地契(10至50年)	55	694
	1,612	2,352

截至2016年12月31日止年度，總值港幣200萬元的待售物業因用途變更而轉至投資物業。該等物業於轉換當日的公平值為港幣3.42億元。該等物業的公平值與其過往賬面值的差額已在綜合損益表中確認。

17 待出售之資產

於2017年11月22日，本集團與一名獨立第三方就出售其間接全資擁有之附屬公司及股東貸款達成出售協議。這些附屬公司所持有的資產為位於香港君逸山的商場及多個停車位。因此，以下的資產與負債呈列為待售之出售組合：

	2017 港幣百萬元
投資物業	213
待售物業	1
待出售之資產	214
已收按金	2
與待出售之資產直接相關之負債	2

於結算日後，交易已於2018年1月22日完成。

投資物業之公平值按照與獨立第三方簽訂的出售協議之銷售價格而釐定，及因其並無重大不可觀察的輸入元素，該公平值被分類為第二級計量（見附註11(a)(i)）。

財務報表附註

18 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
銀行貸款 (附註(a))		
1年內或即期	1,737	568
1年後但2年內	3,609	2,734
2年後但5年內	5,283	10,174
5年以上	1,485	1,039
	12,114	14,515
其他借貸 (附註(b))		
1年內或即期	375	-
1年後但2年內	-	375
2年後但5年內	10,779	4,918
5年以上	1,650	7,451
	12,804	12,744
	24,918	27,259
減：未攤銷之財務費用	(98)	(177)
銀行貸款及其他借貸總額	24,820	27,082
列入流動負債下一年內到期的款項	(2,112)	(568)
	22,708	26,514

(a) 年內，所有銀行貸款均按1.3%至5.3% (2016年：0.7%至5.9%) 年利率計息。

本集團之若干借貸受到財務契約限制，該等財務契約要求本集團於任何時間之綜合有形資產淨值不得低於及借貸佔綜合有形資產淨值之比率不得高於規定水平。年內，本集團已完全遵守該等契約的要求。

於2017年12月31日，本集團擁有港幣99.69億元(2016年：港幣88.52億元)未動用的銀行承諾信貸。

(b) 本公司之一間全資擁有的附屬公司設有一個面值30億美元(2016年：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票據的票面年利率為2.95%至4.75% (2016年：2.95%至4.75%)。

19 應付賬款及其他應付款

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
應付款及應計費用(附註(a))	4,348	4,271
已收按金(附註(b))	2,325	2,056
	6,673	6,327

(a) 應付款及應計費用包括預期於一年內不會償付之保留款項港幣4.60億元(2016年:港幣3.07億元)。

(b) 已收按金港幣13.09億元(2016年:港幣12.13億元)預期於一年內不會償付。

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下:

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
3個月內到期	1,759	1,492
3個月後到期	1,768	1,813
	3,527	3,305

20 融資租賃承擔

融資租賃最少應付之租金總額及其現值如下:

	2017			2016		
	最少 應付之租 金額之現值 港幣百萬元	將於 未來年度 計入之利息 港幣百萬元	最少應付 之租金總額 港幣百萬元	最少 應付之租 金額之現值 港幣百萬元	將於 未來年度 計入之利息 港幣百萬元	最少應付 之租金總額 港幣百萬元
於1年內應付	19	-	19	-	-	-
於1年後但5年內應付	81	12	93	-	-	-
於5年後應付	238	200	438	-	-	-
	338	212	550	-	-	-

財務報表附註

21 於綜合財務狀況表上之稅項

(a) 本年稅項

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港利得稅撥備	244	608
內地所得稅撥備	239	324
	483	932

(b) 遞延稅項

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
遞延稅項負債	9,025	8,421
遞延稅項資產	-	(10)
遞延稅項負債淨額	9,025	8,411

於綜合財務狀況表上確認之遞延稅項負債／(資產)的組成及年內之變動如下：

	折舊免稅額 多於相關折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	因稅務虧 損產生之 將來得益 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
於2016年1月1日	1,360	7,582	(2)	97	9,037
匯兌調整	(62)	(482)	-	(2)	(546)
於損益內扣除／(撥入)(附註8(a))	87	(148)	1	(20)	(80)
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,385	6,952	(1)	75	8,411
匯兌調整	70	495	-	1	566
於損益內扣除／(撥入)(附註8(a))	84	(1)	(40)	5	48
於2017年12月31日	1,539	7,446	(41)	81	9,025

「其他」主要包括就外商投資企業在內地之未分配利潤確認之相關遞延稅項負債。

21 於綜合財務狀況表上之稅項(續)

(c) 未確認之遞延稅項資產

本集團尚未就若干附屬公司營運期間出現的港幣 44.34 億元(2016 年：港幣 34.71 億元)稅務虧損所產生的遞延稅項資產作出確認，因為於 2017 年 12 月 31 日，可用作抵銷有關資產的日後應課稅溢利或不存在。香港業務的稅務虧損於現時稅務法規上並無使用期限，而內地業務的稅務虧損則於相關會計年結日五年後屆期。

22 股本

本公司普通股之變動如下：

	2017		2016	
	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	4,498	39,912	4,497	39,903
根據股份期權計劃發行之股份	-	-	1	9
於 12 月 31 日	4,498	39,912	4,498	39,912

根據香港《公司條例》第 135 條，本公司的普通股並無面值。

財務報表附註

23 儲備

(a) 本集團

	其他儲備				總額 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	總儲備 港幣百萬元
	匯兌儲備 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	投資重估儲備 港幣百萬元	僱員股份 補償儲備 港幣百萬元			
於2016年1月1日	2,116	-	-	733	2,849	86,237	89,086
年度溢利	-	-	-	-	-	6,195	6,195
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	(5,356)	-	-	-	(5,356)	-	(5,356)
年度全面收入總額	(5,356)	-	-	-	(5,356)	6,195	839
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,608)	(2,608)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(765)	(765)
發行股份	-	-	-	(2)	(2)	-	(2)
僱員股權費用	-	-	-	70	70	33	103
於2016年12月31日(先前呈列)	(3,240)	-	-	801	(2,439)	89,092	86,653
於2017年1月1日採納香港財務報告準則 第9號之影響(見附註2)	-	-	85	-	85	-	85
於2017年1月1日(經重列)	(3,240)	-	85	801	(2,354)	89,092	86,738
年度溢利	-	-	-	-	-	8,124	8,124
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	4,813	-	-	-	4,813	-	4,813
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(134)	-	-	(134)	-	(134)
年度全面收入總額	4,813	(134)	-	-	4,679	8,124	12,803
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,608)	(2,608)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(765)	(765)
僱員股權費用	-	-	-	(74)	(74)	152	78
於2017年12月31日	1,573	(134)	85	727	2,251	93,995	96,246

23 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

本集團於2017年12月31日的保留溢利包括港幣9.11億元(2016年：港幣8.11億元)的內地附屬公司之盈餘公積。

本集團的匯兌儲備包括換算內地業務財務報表所產生之匯兌差額。

對沖儲備包括用於現金流量對沖之對沖工具的累計公平值淨變動的有效部分，並待被對沖的現金流量影響損益時，於期後在損益中確認(附註1(j))。

投資重估儲備包括指定為FVTOCI類別之權益投資的累計公平值淨變動(附註1(j))。

誠如附註1(x)所述，僱員股份補償儲備包括已授出但尚未被行使之股份期權之公平值。

(b) 本公司

	僱員股份 補償儲備 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	總儲備 港幣百萬元
於2016年1月1日	733	13,946	14,679
年度溢利及全面收入總額	–	5,293	5,293
上年度末期股息	–	(2,608)	(2,608)
本年度中期股息	–	(765)	(765)
發行股份	(2)	–	(2)
僱員股權費用	70	33	103
於2016年12月31日及2017年1月1日	801	15,899	16,700
年度溢利及全面收入總額	–	10,649	10,649
上年度末期股息	–	(2,608)	(2,608)
本年度中期股息	–	(765)	(765)
僱員股權費用	(74)	152	78
於2017年12月31日	727	23,327	24,054

於2017年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備金額為港幣233.27億元(2016年：港幣158.99億元)。

23 儲備 (續)

(c) 資本管理

本集團的資本管理政策之首要目標為保障本集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以在較高借貸水平可能帶來的較佳股東回報與雄厚資本所帶來的優勢及保障之間取得平衡，並因應本集團之業務組合及經濟環境之變動對資本結構作出調整。

本集團透過檢討槓桿比率(淨債項股權比率及債項股權比率)及現金流量的需求，並考慮到其未來的財務承擔來監察其資本結構。淨債項指銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款。股權包括股東權益及非控股權益。

本集團於2017年12月31日處於淨債項水平(附註14)。本集團於2017年12月31日之淨債項股權比率及債項股權比率分別為1.9%(2016年:2.1%)及17.4%(2016年:20.5%)。本公司或其任何附屬公司並無受到外間實施資本需求之規限。

24 非控股權益

非控股權益為其他股東於本集團非全資擁有的附屬公司的股本權益包括其應佔溢利或虧損。非控股權益之變動詳情載於綜合權益變動表。

25 來自經營業務之現金

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
除稅前溢利	9,902	7,979
調整：		
出售投資物業收益	(464)	(8)
衍生金融工具的公平值收益	-	(203)
現金流量對沖的無效部分	5	-
銀行存款利息收入	(548)	(794)
財務費用	1,202	1,111
折舊	43	53
出售其他物業、廠房及設備虧損	-	1
物業之公平值淨(增加)/減少	(2,599)	286
應佔合營企業溢利	(78)	(62)
僱員股權費用	78	103
待售物業之減少	739	1,531
應收賬款及其他應收款之減少/(增加)	2,000	(2,783)
應付款及應計費用之(減少)/增加	(129)	480
已收按金之增加	182	43
來自經營業務之現金	10,333	7,737

26 收購附屬公司

於年內，本集團收購多間附屬公司，其收購之資產及承擔之負債的公平值如下：

	2017 港幣百萬元
投資物業	616
來自被收購公司之賣方的貸款	(41)
應收賬款及其他應收款	1
應付賬款及其他應付款	(1)
收購之資產淨值	575
購入來自被收購公司之賣方的貸款	41
收購之現金流出	616

財務報表附註

27 來自融資活動之負債之調節

	銀行貸款及 其他借貸 港幣百萬元 (附註18)	融資 租賃承擔 港幣百萬元 (附註20)
於2017年1月1日	27,082	—
現金流量	(3,245)	—
新的融資租賃	—	318
貼現回撥及交易成本攤銷	79	8
匯兌調整	904	12
於2017年12月31日	24,820	338

28 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
已簽約	12,660	6,348
已授權但尚未簽約	22,914	30,709
	35,574	37,057

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。

29 僱員福利

(a) 退休福利

本集團已為其僱員設立界定供款退休金計劃，該計劃下之資產由一間獨立公司受託人掌管，並由專業基金經理管理，與本集團之資產分開處理。

僱主及僱員均按僱員之基本薪金之若干百分比供款，有關百分比按服務年資而有所不同。當僱員於可全數獲得本集團供款前退出該計劃，其遭沒收之供款將付還給本集團。本集團於年內之供款總額為港幣3,100萬元(2016年：港幣2,900萬元)，而付還給本集團之沒收供款金額總數為港幣400萬元(2016年：港幣200萬元)。

29 僱員福利(續)

(a) 退休福利(續)

一項集成信託強制性公積金計劃(強積金計劃)已成立，並交由獨立服務機構營辦。僱主及僱員分別按僱員之每月有關收入(上限為港幣3萬元)之5%作出強制性供款。本集團之供款會全數及即時歸屬於僱員之賬戶並列為僱員在計劃內之累算權益。本集團於年內作出之強積金供款總額為港幣700萬元(2016年：港幣700萬元)。

由於本集團之退休金計劃乃一項獲豁免於強積金條例的職業退休計劃(職業退休計劃)，職業退休計劃與強積金計劃之成員資格相同，而新僱員可一次性選擇參與職業退休計劃或強積金計劃。

本公司在內地經營業務之附屬公司，其僱員乃中國當地市政府所營辦之退休福利計劃(中國退休福利計劃)之成員。該等內地附屬公司所需承擔之唯一責任，乃按僱員之支薪金額之某個百分比，向中國退休福利計劃作出供款以作為退休福利資金，而中國當地市政府則承擔該等內地附屬公司之所有現職及將來退休之僱員之退休福利責任。該等內地附屬公司於年內作出之供款總額為港幣5,300萬元(2016年：港幣4,900萬元)。

(b) 股份補償福利

本公司於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」，連同2002年股份期權計劃統稱為「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2002年股份期權計劃之條文於所有其他方面將繼續具十足效力及作用，且終止日期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。2012年股份期權計劃自其採納日期起計10年內有效直至其10周年屆滿。

計劃旨在令本公司可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為本集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買本公司之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任本集團，並激勵彼等為本集團之未來發展及擴充作出努力。

29 僱員福利(續)

(b) 股份補償福利(續)

根據計劃，本公司董事局(董事局)獲授權向經揀選參與者(包括本集團內任何成員公司之僱員及董事)授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如董事局或會逐個或整體指定表現目標。股份期權之行使價由董事局於授出時釐定，並必須為股份面值、於授出日期股份之收市價及於緊接授予前五個營業日之股份平均收市價不低於三者中之較高價。可接納期權之期間及其應付之款項、歸屬期、行使期及每份期權可認購股份之數目均由董事局於授出時予以釐定。

於本報告日期，根據2012年股份期權計劃而可予發行之股份總數為238,761,253股，佔本公司已發行股份5.3%。每名參與者在任何12個月內獲授的期權(包括已行使或未行使)予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過本公司已發行股份之1%。

年內股份期權之變動如下：

(i) 2002年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2017年 12月31日 尚未被行使	股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於2017年 1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
2007年1月11日至 2007年3月19日	890,000	-	(890,000)	-	2008年1月11日至 2017年3月18日	18.88 - 22.55
2007年8月21日至 2008年12月31日	30,522,000	-	(18,150,000)	12,372,000	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	-	-	13,380,000	2012年2月8日至 2020年5月31日	26.46 - 27.27
2010年7月29日至 2011年6月13日	31,350,000	-	(140,000)	31,210,000	2012年7月29日至 2021年6月12日	30.79 - 36.90
總計	76,142,000	-	(19,180,000)	56,962,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計一或兩至五年後歸屬，並可於授出日期至10周年屆滿期間行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被註銷。

29 僱員福利(續)

(b) 股份補償福利(續)

(i) 2002年股份期權計劃(續)

年內，140,000股(2016年：868,000股)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收及19,040,000股(2016年：435,000股)股份期權因行使期限屆滿而失效。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2017		2016	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	26.99	76,142,000	26.90	77,845,000
已行使	-	-	16.75	(400,000)
已沒收	30.79	(140,000)	24.72	(868,000)
已失效	24.83	(19,040,000)	16.75	(435,000)
於12月31日尚未被行使	27.71	56,962,000	26.99	76,142,000
於12月31日可予行使	27.71	56,962,000	26.99	76,142,000

年內，並沒有董事及僱員行使股份期權。於2016年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18.27元。

於2016年內行使之股份期權行使當日之股份加權平均收市股價為港幣18.47元。

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為2.4年(2016年：2.7年)。

財務報表附註

29 僱員福利(續)

(b) 股份補償福利(續)

(ii) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2017年 12月31日 尚未被行使	股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於2017年 1月1日 尚未被行使	已授出	已沒收/ 已失效			
2013年6月4日	29,770,000	-	(1,552,000)	28,218,000	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	27,934,000	-	(2,522,000)	25,412,000	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
2017年8月10日	-	43,760,000	(450,000)	43,310,000	2019年8月10日至 2027年8月9日	19.98
總計	57,704,000	43,760,000	(4,524,000)	96,940,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期10周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被行使或被註銷。

年內，股份在緊接期權授出日期之前的收市價為港幣20.05元。

年內，4,524,000股(2016年：4,226,000股)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2017		2016	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	25.49	57,704,000	25.46	61,930,000
已授出	19.98	43,760,000	-	-
已沒收	24.26	(4,524,000)	25.00	(4,226,000)
於12月31日尚未被行使	23.06	96,940,000	25.49	57,704,000
於12月31日可予行使	26.46	24,554,400	26.87	11,724,000

29 僱員福利(續)

(b) 股份補償福利(續)

(ii) 2012年股份期權計劃(續)

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為7.7年(2016年:7.1年)。

授出之股份期權於授出日期採用「柏力克－舒爾斯」定價模式，經考慮授出期權之條款及條件而估計其公平值。年內授出之股份期權的公平值、條款及條件以及所採用之加權平均假設如下：

授出日期之公平值	港幣3.15元
授出日期之股價	港幣19.86元
行使價	港幣19.98元
無風險利率	1.27%
預期使用年期(年)	6
預期波幅	26.50%
預期每股股息	港幣0.75元

預期波幅根據過往波幅而釐定，而預期每股股息根據過往股息而釐定。更改上述假設可能對公平值估計造成重大影響。

(iii) 就授予董事之股份期權，依據附註1(x)(2)所載之本集團會計政策估計，截至2017年12月31日止年度確認之相關支出如下：

- (1) 陳啟宗先生：港幣660萬元(2016年：港幣1,090萬元)；
- (2) 陳南祿先生：港幣700萬元(2016年：港幣1,060萬元)；
- (3) 何孝昌先生：港幣440萬元(2016年：港幣730萬元)；及
- (4) 陳文博先生：港幣40萬元(2016年：港幣10萬元)。

財務報表附註

30 關連人士交易

除該等已於財務報表其他部分披露之交易及結餘外，年內，本集團於其日常業務過程中進行以下關連人士交易：

- (a) 已於附註7及29(b)中披露之董事及高級管理人員之酬金。
- (b) 本集團於2017年11月20日完成一項買賣協議，以總代價港幣2.25億元，向最終控股公司，恒隆集團有限公司收購其全資擁有附屬公司Wentworth Limited之全部股本及其股東貸款之總金額。此構成《上市規則》第14A章之下界定的關連交易及本集團已遵守《上市規則》第14A章之下的披露要求。

除上述附註(b)所披露外，上述關連人士交易並不屬於《上市規則》第14A章之下界定的關連交易或持續關連交易。

31 財務風險管理目標及政策

利率、流動資金、信貸及貨幣風險來自本集團之正常業務。本集團有以下經管理層批准之政策及方法以管理該等風險。

(a) 利率風險

本集團之利率風險來自銀行存款及浮息借貸。本集團密切監察利率趨勢及變動，以及於有利定價機會來臨時(如適用)以新銀行融資替換原有借貸。此外，本集團繼續透過中期票據計劃，以減低利率浮動和再融資風險。

計息財務資產及負債之利率於附註14及18予以披露。

根據期末進行關於銀行存款及借貸之模擬分析，如所有其他變數維持不變，而市場利率較年結日適用之利率增加100個基點，則本集團之除稅後溢利及總權益將大約增加港幣9,200萬元(2016年：港幣9,700萬元)。

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，故此不應被視作未來溢利或虧損之預測。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具及銀行借貸之利息收入及支出；及
- 所有其他財務資產及負債維持不變。

這項分析是按照2016年的相同基準進行。

31 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險

本集團在集團層面集中管理本公司及其附屬公司之盈餘現金及流動資金風險，旨在確保其維持充裕的現金及銀行信貸額度，以應付其全部資金需求。本集團透過不同來源的信貸額度維持資金高度流動性，以把握未來的擴展機遇。

	合約未折現現金流量					
	賬面值 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	1年內或 按要求償還 港幣百萬元	逾1年 但2年內 港幣百萬元	逾2年 但5年內 港幣百萬元	逾5年 港幣百萬元
銀行貸款及其他借貸	24,820	29,080	3,222	4,616	17,890	3,352
應付賬款及其他應付款	6,673	6,673	4,904	979	682	108
融資租賃承擔	338	550	19	22	71	438
於2017年12月31日	31,831	36,303	8,145	5,617	18,643	3,898

	合約未折現現金流量					
	賬面值 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	1年內或 按要求償還 港幣百萬元	逾1年 但2年內 港幣百萬元	逾2年 但5年內 港幣百萬元	逾5年 港幣百萬元
銀行貸款及其他借貸	27,082	32,497	1,732	4,216	17,566	8,983
應付賬款及其他應付款	6,327	6,327	4,807	830	507	183
於2016年12月31日	33,409	38,824	6,539	5,046	18,073	9,166

31 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自租戶的應收賬款及存於信譽良好的銀行及金融機構之存款。

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。

盈餘現金乃根據信貸評級及其他因素而預設之限額存放於聲譽良好之銀行及金融機構，以將集中信貸風險減至最低。

本集團並無提供財務擔保而或會導致本集團承擔任何重大信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

(d) 貨幣風險

本集團採取保守的風險管理政策管理外匯風險。參照當時市況，通過成本效益分析確定對沖水平。如情況合適，本集團僅可將金融衍生工具用於對沖目的。這些衍生金融工具減少為外幣債項支付利息和償還本金的不確定性，此等衍生工具可於發行外匯債項時或之後訂立。

貨幣風險來自確認本集團的公司以非功能貨幣列值的資產及負債。本集團有面值10億美元(2016年：10億美元)票據，本集團以同等值貨幣掉期合約對沖相關的美元票據外匯風險。這些掉期合約按港元/美元貨幣7.75之匯率及固定年利率介乎4.395%至4.715%計息並會於2021及2022年到期。

31 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 貨幣風險(續)

自2017年1月1日起，本集團將整體的貨幣掉期合約指定為就美元債券所產生之外匯風險的對沖工具。下表概述對沖會計之影響：

對沖工具的 假定金額 港幣百萬元	對沖工具 賬面值- 資產/(負債) 港幣百萬元	對沖工具 於財務狀況表 被列入的科目	計量對沖的無效部分 之公平值變動		對沖的 無效部分*於 損益內確認為 其他虧損淨額 港幣百萬元	對沖工具之 公平值變動 於其他全面 收入內確認 港幣百萬元	對沖儲備轉出至損益 列支/(計入)	
			對沖工具 港幣百萬元	被對沖項目 港幣百萬元			財務費用 港幣百萬元	其他虧損淨額 港幣百萬元
7,750	7	應收賬款及 其他應收款	(91)	(86)	(5)	(86)	12	(60)
	(3)	應付賬款及 其他應付款						

* 由於所有關鍵條款已附合，對沖比率釐定為1比1。然而，由於貨幣掉期合約並非於2017年1月1日訂立(被指定為對沖工具當日)，導致貨幣掉期合約條款並非與債券市況完全均等因而產生無效部分。

本集團亦透過其內地附屬公司在當地從事物業發展及投資，該等附屬公司之淨資產承受外幣風險。本集團持有人民幣銀行存款，金額為人民幣78.07億元(2016年：人民幣192.93億元)，以應付其於內地的發展項目持續的付款責任，同樣承受外幣風險。於合適的時候，本集團會尋求以人民幣借貸從而將在內地之外幣風險減至最低。

管理層估計，人民幣兌港幣匯率升值/貶值5%(2016年：5%)對本集團之股東應佔權益將相應增加/減少港幣39.09億元(2016年：港幣37.83億元)。

上述分析乃假設匯率變動於結算日已發生，而所有其他變數(特別是利率)保持不變。這項分析是按照2016年的相同基準進行。

31 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 公平值

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

(i) 按公平值計量的金融資產及負債

衍生金融工具－貨幣掉期合約

於2017年12月31日，貨幣掉期合約在第二級的公平值為港幣700萬元及港幣300萬元，分別記錄於「應收賬款及其他應收款」及「應付賬款及其他應付款」之下(2016年12月31日：港幣1.02億元，記錄於「應收賬款及其他應收款」之下)，乃考慮了現行利率和掉期對手方的信譽情況後，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。

權益工具之投資

於2017年12月31日，非公開買賣的權益投資在第三級的公平值為港幣8,500萬元，按照投資的資產淨值而釐定。

於公平值層級之間的工具轉移

年內，在第一與第二級之間並無出現任何工具轉移，亦無任何工具轉入第三級或自第三級轉出(2016年：無)。按本集團之政策，當公平值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

(ii) 按公平值以外列賬的金融資產和負債的公平值

於2016年及2017年12月31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。

32 重要會計估計及判斷

估計不確定性之主要原因

附註11(a)、29(b)及31(e)載有與投資物業及發展中投資物業之估值、已授出股份期權及衍生金融工具公平值有關之假設及風險之資料。估計不確定性之其他主要原因如下：

(a) 待售物業

本集團參照獨立物業估值師提供之現行市場數據及市場調查報告，以估計未來銷售價減除銷售時產生之相關成本而釐定待售物業之可變現淨值。

(b) 所得稅

於日常業務過程中，由於若干交易及釐定最終稅項之計算方法未能確定而需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事項之最終稅項結果與最初記錄之金額不同，有關差額將會影響作出決定年度之所得稅及遞延稅項撥備。

(c) 遞延稅項資產確認

本集團綜合財務狀況表內之遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異及未用稅項虧損可被使用時才會確認。本集團需作出判斷，或根據對未來財務表現、未來應課稅溢利金額及其變現時限之評估，來確認遞延稅項資產。

財務報表附註

33 財務狀況表(公司)

於2017年12月31日

	附註	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	34	84,696	77,099
流動資產			
現金及銀行存款		4	1
應收賬款及其他應收款		10	7
		14	8
流動負債			
應付賬款及其他應付款		22	17
流動負債淨值		(8)	(9)
資產總值減流動負債		84,688	77,090
非流動負債			
應付附屬公司款項	34(c)	20,722	20,478
資產淨值		63,966	56,612
資本及儲備			
股本	22	39,912	39,912
儲備	23	24,054	16,700
總權益		63,966	56,612

陳南祿
行政總裁

何孝昌
首席財務總監

34 附屬公司權益

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
非上市股份，成本值	8	8
應收附屬公司款項(附註(b))	84,688	77,091
	84,696	77,099

(a) 主要附屬公司之詳細資料載於附註38。

(b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會收回，故列作非流動資產。

(c) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會償還，故列作非流動負債。

35 最終控股公司

最終控股公司為在香港註冊成立之恒隆集團有限公司。

36 截至2017年12月31日止年度已頒布但尚未正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至2017年12月31日止年度，本集團並無提早採用下列由香港會計師公會頒布惟尚未生效之修訂及新準則。

		於以下日期或以後 開始之會計期間生效
HKAS 40之修訂	轉撥投資物業	2018年1月1日
HKFRS 15	來自與客戶合約之收入	2018年1月1日
HKFRS 16	租賃	2019年1月1日

採用HKFRS 16及經修訂的HKAS 40不會對綜合財務報表構成重大影響。至於已建成物業之銷售的收入確認，其現有政策載於附註1(s)。根據HKFRS 15，當客戶取得合約訂明的產品或服務時方會確認出售的產品或提供服務的收入。管理層已就採用HKFRS 15的影響進行評估。根據評估，與現時相比下採用有關準則將會推遲確認已建成物業之銷售收入的時間。

37 核准財務報表

董事局於2018年1月30日核准並許可刊發財務報表。

財務報表附註

38 主要附屬公司

於2017年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立及 營業地點
Antonis Limited*	10,000	100	100	物業租賃	香港
AP City Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	100	–	物業發展及租賃	香港
AP Properties Limited				物業發展及租賃	香港
「A」股	34	100	–		
「B」股	6	100	–		
AP Star Limited*	2	100	–	控股投資	香港
AP Success Limited	2	100	–	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	100	–	物業租賃	香港
AP World Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	100	100	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	100	–	物業租賃	香港
Cititop Limited	2	100	–	物業發展及租賃	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	79.8	–		
「B」股	1	100	–		
Dokay Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
怡冠企業有限公司	2	100	–	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited*	3	100	–	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
Gowily Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Grand Centre Limited	4	100	–	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	100	–	服務式住宅經營及管理	香港
格蘭酒店集團有限公司				控股投資	香港
「A」股	62,163,123	100	–		
「B」股	6,000,000	100	–		

38 主要附屬公司(續)

於2017年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立及 營業地點
Hang Chui Company Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	100	–	控股投資	香港
恒快有限公司	200	100	–	物業租賃	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	100	–	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	100	100	管理服務	香港
恒隆(大連)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(濟南)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司	2	100	–	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	100	–	控股投資	香港
恒隆(武漢)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	100	–	控股投資	香港
Hang Lung Park-In Limited	2	100	–	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	100	100	工程項目管理	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	100	–	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	100	100	物業代理	香港
恒隆地產(中國)行政有限公司	1	100	–	管理服務	香港
恒隆地產(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
HLP Finance Limited [^]	1美元	100	100	財務	英屬 維爾京群島
恒隆地產財務管理有限公司	人民幣1元	100	–	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	100	100	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	100	–	財務	香港
Hoi Sang Limited*	2	100	–	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	100	–	物業發展	香港
Mansita Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	100	–	物業租賃	香港

財務報表附註

38 主要附屬公司 (續)

於2017年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立及 營業地點
Palex Limited*	2	100	–	物業租賃	香港
Pocaliton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Rago Star Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Stocket Limited	2	100	100	物業租賃	香港
Tegraton Limited	2	100	–	物業租賃	香港
Total Select Limited	1	100	–	控股投資	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	100	–	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	100	–	物業租賃	香港

中國內地外商獨資企業	註冊資本	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立及 營業地點
大連恒隆地產有限公司	人民幣4,136,877,355元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
昆明恒穎地產有限公司	人民幣5,187,321,800元	100	–	物業發展	中國內地
遼寧恒隆地產有限公司	人民幣5,632,096,324元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
山東恒隆地產有限公司	385,000,000美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
瀋陽恒隆地產有限公司	349,990,000美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
天津恒隆地產有限公司	港幣4,229,600,000元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒隆地產有限公司	人民幣4,037,746,261元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒穎地產有限公司	人民幣492,716,180元	100	–	物業發展	中國內地
湖北恒隆房地產開發有限公司	人民幣4,850,000,000元	100	–	物業發展	中國內地

38 主要附屬公司(續)

於2017年12月31日

中國內地中外合資企業	註冊資本(美元)	集團所持	公司所持	業務	註冊成立及
		權益百分比	權益百分比		營業地點
上海恒邦房地產開發有限公司	167,004,736	82	-	物業發展及租賃	中國內地
上海港匯房地產開發有限公司	165,000,000	69.3 [#]	-	物業發展及租賃	中國內地

[^] 在香港經營

^{*} 非經畢馬威會計師事務所審核

[#] 指本集團應佔附屬公司直接或間接持有物業之商場部分之權益

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

39 合營企業

於2017年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立及 營業地點
港興企業有限公司	5,000,000	36.8	-	控股投資	香港
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
[A]股	1	-	-		
[B]股	1	100	-		
星際發展有限公司*	3	33.3	-	物業租賃	香港

^{*} 非經畢馬威會計師事務所審核

十年財務概覽

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	截至12月31日止年度			
	2017	2016	2015	2014
綜合損益表				
收入				
物業租賃	7,779	7,737	7,751	7,216
物業銷售	3,420	5,322	1,197	9,814
	11,199	13,059	8,948	17,030
毛利				
物業租賃	5,672	5,710	5,704	5,589
物業銷售	2,238	3,209	844	7,419
	7,910	8,919	6,548	13,008
股東應佔基本純利	5,530	6,341	4,387	10,022
物業之公平值變動	2,594	(146)	705	1,682
股東應佔純利	8,124	6,195	5,092	11,704
年度／期內股息	(3,373)	(3,373)	(3,373)	(3,409)
年度／期內保留溢利	4,751	2,822	1,719	8,295
綜合財務狀況表				
已動用淨資產 (附註2)				
投資物業	134,444	125,421	129,425	120,137
發展中投資物業	21,592	17,282	16,709	25,611
待售物業	1,612	2,352	3,830	4,046
其他資產	3,832	5,527	2,765	3,439
	161,480	150,582	152,729	153,233
其他負債	(16,521)	(15,680)	(16,355)	(19,078)
	144,959	134,902	136,374	134,155
資金滾存				
股東權益	136,158	126,565	128,989	132,327
非控股權益	6,087	5,580	5,903	6,676
淨債項／(現金)	2,714	2,757	1,482	(4,848)
	144,959	134,902	136,374	134,155
已發行股數(百萬股)	4,498	4,498	4,497	4,485
每股資料				
基本盈利(港幣元)	\$1.81	\$1.38	\$1.13	\$2.61
股息(港幣仙)	75¢	75¢	75¢	76¢
中期	17¢	17¢	17¢	17¢
末期	58¢	58¢	58¢	59¢
股東權益(港幣元)	\$30.3	\$28.1	\$28.7	\$29.5
資產淨值(港幣元)	\$31.6	\$29.4	\$30.0	\$31.0
派息比率	42%	54%	66%	29%
基本派息比率	61%	53%	77%	34%
財務指標				
淨債項股權比率	1.9%	2.1%	1.1%	0.0%
債項股權比率	17.4%	20.5%	24.3%	25.2%
利息保障倍數(倍)	11	16	16	24
平均股本回報率	6.2%	4.8%	3.9%	9.1%

附註：

- 於2011年11月，董事會批准本集團之財政年度年結日由6月30日更改為12月31日。因此，本集團之財政期間為2011年7月1日至12月31日止六個月。
- 已動用淨資產已撇除淨債項／現金。

截至12月31日止年度		7至12月		截至6月30日止年度		
2013	2012	2011 (附註1)	2011	2010	2009	2008
6,638	6,098	2,876	5,161	4,546	4,162	3,745
2,500	1,274	193	3	7,511	11	6,335
9,138	7,372	3,069	5,164	12,057	4,173	10,080
5,326	4,896	2,301	4,194	3,726	3,441	3,046
1,511	846	150	2	5,256	3	3,552
6,837	5,742	2,451	4,196	8,982	3,444	6,598
5,050	6,178	1,650	2,741	6,674	2,388	5,123
2,162	2,217	866	3,051	16,887	1,597	8,036
7,212	8,395	2,516	5,792	23,561	3,985	13,159
(3,359)	(3,313)	(1,610)	(3,175)	(2,951)	(2,736)	(2,736)
3,853	5,082	906	2,617	20,610	1,249	10,423
107,587	98,223	93,610	85,918	80,965	62,766	59,085
30,478	24,482	23,613	21,524	15,326	7,570	5,657
5,695	6,109	6,114	5,963	5,855	7,683	6,817
4,199	3,025	3,594	4,075	2,619	1,664	2,204
147,959	131,839	126,931	117,480	104,765	79,683	73,763
(16,134)	(14,150)	(12,911)	(13,022)	(12,055)	(7,267)	(9,772)
131,825	117,689	114,020	104,458	92,710	72,416	63,991
124,534	117,928	111,462	109,719	93,105	71,894	66,377
6,633	6,050	5,556	5,205	4,682	3,292	2,273
658	(6,289)	(2,998)	(10,466)	(5,077)	(2,770)	(4,659)
131,825	117,689	114,020	104,458	92,710	72,416	63,991
4,479	4,477	4,473	4,472	4,159	4,146	4,145
\$1.61	\$1.88	\$0.56	\$1.33	\$5.68	\$0.96	\$3.18
75¢	74¢	36¢	71¢	71¢	66¢	66¢
17¢	17¢	–	17¢	17¢	15¢	15¢
58¢	57¢	36¢	54¢	54¢	51¢	51¢
\$27.8	\$26.3	\$24.9	\$24.5	\$22.4	\$17.3	\$16.0
\$29.3	\$27.7	\$26.2	\$25.7	\$23.5	\$18.1	\$16.6
47%	39%	64%	53%	13%	69%	21%
66%	54%	97%	113%	44%	114%	53%
0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
26.7%	24.0%	17.7%	14.6%	6.6%	8.2%	8.6%
19	61	95	148	43	47	127
5.9%	7.3%	4.6%	5.7%	28.6%	5.8%	21.8%

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

一般詞彙

周年大會	公司的股東周年大會
組織章程細則	公司的組織章程細則
董事局	公司的董事局
董事局成員或董事局董事	董事局的董事
企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》
公司條例	香港法例第622章《公司條例》
公司或本公司	恒隆地產有限公司
關連交易	具上市規則所賦予之涵義
企業風險管理	企業風險管理
環境、社會及管治報告指引	上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》
執行董事局成員	董事局的執行董事
集團或本集團	公司及其附屬公司
香港交易所	香港交易及結算所有限公司
香港特別行政區	中華人民共和國香港特別行政區
恒隆集團	公司的最終上市控股公司恒隆集團有限公司
獨立非執行董事	獨立非執行董事
上市規則	聯交所證券上市規則
標準守則	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
證券條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
聯交所	香港聯合交易所有限公司
英國	英國
美國	美利堅合眾國

公司資料

董事

陳啟宗 (董事長)

陳南祿 (行政總裁)

夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士*

何潮輝*

袁偉良*

陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士*

張信剛 金紫荊星章、太平紳士*

馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士*

何孝昌 (首席財務總監)

陳文博

* 獨立非執行董事

審核委員會

何潮輝 (主席)

陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士

張信剛 金紫荊星章、太平紳士

馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士

提名及薪酬委員會

夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士 (主席)

何潮輝

張信剛 金紫荊星章、太平紳士

授權代表

陳南祿

甄嘉雯

公司秘書

甄嘉雯

註冊辦事處

香港中環德輔道中4號

渣打銀行大廈28樓

電話：2879 0111

傳真：2868 6086

互聯網網址

網址：<http://www.hanglung.com>

電郵地址：HLPproperties@hanglung.com

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

財務日誌

2017年

7月

中期業績公布 2017年7月27日

9月

派發中期股息 2017年9月28日

2018年

1月

全年業績公布 2018年1月30日

4月

截止辦理股份過戶 2018年4月20日
(就出席股東周年大會及於會上投票而言) 下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記 2018年4月23日至26日
(就出席股東周年大會及於會上投票而言) (首尾兩天包括在內)

股東周年大會 2018年4月26日
(細節請參閱本年報附上之股東周年大會通告) 上午10時正

5月

截止辦理股份過戶(就末期股息而言) 2018年5月2日
下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記(就末期股息而言) 2018年5月3日

派發建議之末期股息 2018年5月16日

上市資料

於2017年12月31日

4,497,575,670股在香港聯合交易所有限公司上市之股份

股份代號

香港聯合交易所：00101

路透社：0101.HK

彭博：101 HK

每手買賣單位(股份)

1,000

美國預託證券(預託證券)

第一級保薦(櫃台交易)

證券識別統一號碼/票據代號：41043M104/HLPPY

預託證券對股份之比率：1:5

存託銀行：紐約梅隆銀行

網址：<http://www.adrbnymellon.com>

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

股份資料

	股價		總成交額 股份數目 (千股)	股價		總成交額 股份數目 (千股)
	最高 港幣	最低 港幣		最高 港幣	最低 港幣	
2017						
第一季	20.95	16.48	412,870	17.70	13.00	498,765
第二季	21.80	18.68	268,349	16.44	13.64	383,430
第三季	20.50	17.72	303,824	19.32	15.10	314,741
第四季	19.36	17.28	311,881	17.94	15.86	254,343
於2017年12月31日之股價：			港幣19.10元	於2016年12月31日之股價：		港幣16.44元
於2017年12月31日之市值：			港幣859.0億元	於2016年12月31日之市值：		港幣739.4億元

股份代號

00101

