

恒隆集團有限公司  
股份代號: 00010

# 根深·業茂





根深·業茂

今年的年報的封面，以樹苗串連起恒隆集團旗下的優質物業，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

恒隆集團有限公司(股份代號：00010)是香港最具資歷的上市公司之一，在物業發展市場擁有逾50年經驗。透過恒隆地產有限公司(股份代號：00101)，我們在香港和內地享有尊崇地位，被公認為一家重視質量的頂級地產發展商。

恒隆集團的香港業務包括發展物業供銷售和租賃。旗下物業組合龐大，涵蓋大型商場／商舖、辦公樓與住宅物業，均以精心策劃及地點優越而著稱。

我們早於90年代初在內地作出首項投資，為日後發展內地業務邁出第一步。我們在內地的策略是於主要城市的黃金地段，發展最優質的物業。時至今日，集團在上海擁有兩項大型投資物業，包括集商場／商舖、辦公樓和住宅於一身的港匯恒隆廣場，以及結合商場和辦公樓功能的恒隆廣場。加上分別在濟南、無錫、天津及大連擁有恒隆廣場和在瀋陽建有皇城恒隆廣場與市府恒隆廣場，我們正以此等項目的成功為基礎，於昆明和武漢發展同類的物業項目。

我們不僅繼續拓展內地的版圖，亦會投資於香港市場的物業組合，矢志發展成為備受尊崇的全國性商業地產發展商。

## 目錄

04	財務摘要	126	主要行政人員簡介
08	董事長致股東函	127	董事局報告
26	業務回顧	136	獨立核數師報告
64	財務回顧	142	財務報表
78	可持續發展	214	十年財務概覽
90	風險管理	216	詞彙
94	企業管治報告	218	公司資料
120	董事簡介	219	財務日誌
		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
<b>收入</b>		
物業租賃	<b>8,354</b>	8,326
內地	<b>4,372</b>	4,427
香港	<b>3,982</b>	3,899
物業銷售	<b>3,420</b>	5,322
收入總計	<b>11,774</b>	13,648
股東應佔純利	<b>5,314</b>	3,713
股息	<b>1,089</b>	1,089
股東權益	<b>83,137</b>	75,658
<b>每股資料</b>		
盈利	<b>\$3.90</b>	\$2.73
股息		
總計	<b>\$0.80</b>	\$0.80
中期	<b>\$0.19</b>	\$0.19
末期	<b>\$0.61</b>	\$0.61
股東權益	<b>\$61.0</b>	\$55.5
資產淨值	<b>\$109.8</b>	\$101.3
<b>財務比率</b>		
派息比率	<b>21%</b>	29%
淨債項股權比率	<b>3.9%</b>	4.8%
債項股權比率	<b>18.7%</b>	22.5%

## 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	<b>3,314</b>	3,772
每股盈利 <sup>(附註1)</sup>	<b>\$2.43</b>	\$2.78
派息比率 <sup>(附註1)</sup>	<b>33%</b>	29%

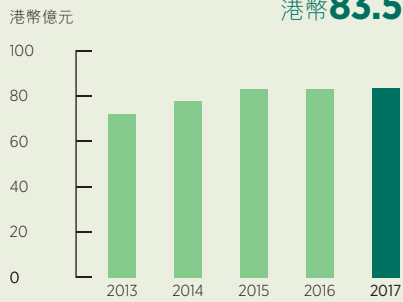
附註：

- 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。

## 租金收入

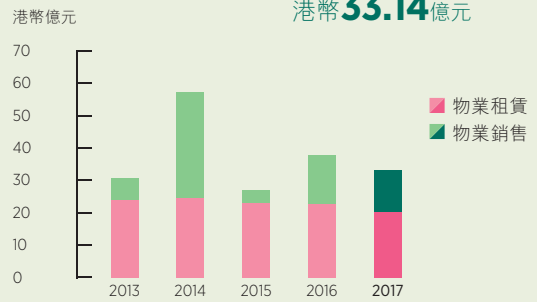
整體

0%  
港幣 **83.54** 億元



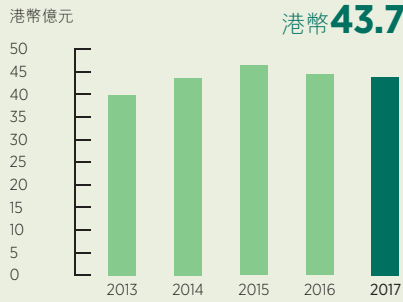
## 基本純利

-12%  
港幣 **33.14** 億元



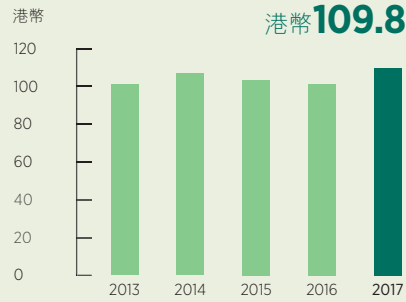
內地

-1%  
港幣 **43.72** 億元



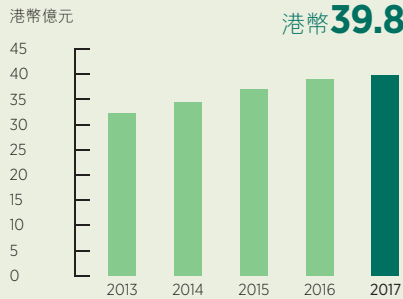
## 每股資產淨值

+8%  
港幣 **109.8** 元



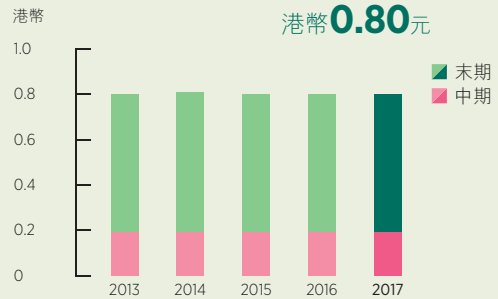
香港

+2%  
港幣 **39.82** 億元



## 每股股息

不變  
港幣 **0.80** 元





# 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，收入下調14%至港幣117.74億元。股東應佔純利躍升43%至港幣53.14億元。每股盈利相應上升至港幣3.90元。

倘扣除物業重估收益的所有影響，股東應佔基本純利減少12%至港幣33.14億元。每股基本盈利相應下調至港幣2.43元。

董事局建議派發末期息每股港幣6角1仙。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8角。末期股息將於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。

## 業務回顧

過去一年，香港和內地在政治和經濟，以至我們的行業方面，皆發生了很多事情。當中大部分的事態發展應該對我們的業務有利。

在香港，新任行政長官林鄭月娥女士於去年7月1日履新，外界期望她會延續前任行政長官梁振英先生的土地政策。也就是說，她會竭盡所能提供更多土地作住宅發展用途。我們正逐步糾正2005年至2010年間政府賣地數量極少的錯誤政策。政府在2017年4月開始的財政年度首六個月，便已達成全年的土地供應預算目標。然而，其中70%的土地以往屬私人持有，政府只能提供30%土地。

即使這個土地供應速度未能維持，只要公共和私營企業共同合作，最終定能獲得豐碩成果。一旦土地供應重返較合理水平，地價應會緩和，總有一天令樓價升幅放緩。儘管未知那一天何時會到來，但應指日可待。

世界上任何主要的大都會皆鮮有如香港般，有大約75%的陸地被植被覆蓋。香港的1,111平方公里土地面積中，約有40%列作郊野公園用途，只有不足25%屬已建設土地。因此，發展1%至2%的綠化土地用作住宅發展是合理的。然而，社會存在非理性的聲音否定這個觀點。此舉愚昧不智。土地短缺是香港許多社會弊病的根源，我們必須在可供發展的土地供應和郊野公園的保育之間取得平衡。總不能又要馬兒好，又要馬兒不吃草。

填海是另一個增加土地供應的方法。香港大部分市民，包括本人，都反對在維多利亞港範圍內進一步填海。維多利亞港是世界上最美麗的海港之一，也是香港作為國際大都會的重要資產。反觀九龍的部分地區，以及特別是新界的東西邊陲，均可在不破壞我們的自然景觀的前提下，進一步開發。部分市民盲目反對所有填海工程，只會迫使地價上漲，最終導致樓價飆升。

同樣至關重要的，是一旦土地供求大致平衡，政府就應當開始建立土地儲備，以應付未來需要。我們應該避免2000年代末沒有建立土地儲備的錯誤。雖說賣地時間取決於政府，但當有需求時必須有地可賣，因為政府籌地出售也需要時間。再者，若私人發展商察覺政府土地庫存快將耗盡，地價和樓價或會雙雙暴漲。我們必須未雨綢繆。



## 董事長致股東函

然而，我們難以期望香港的樓價在可見的將來變得相宜。1997年後的政治體制令經濟增長放緩，正如我們過去20年的經歷。一般而言，樓價應會隨之下調。不過，下調之勢卻遇上強大逆向力量；當中主要是因為我們許多內地同胞都有意在香港特區購置物業。

在過去的30年左右，內地的財富增長極其驚人。通常在戰後時期，一些國家的經濟能在短時間內大幅增長，二戰後的西歐和日本便是兩個好例子。重建和發展是必要的，經濟復甦速度因而非常強勁也是可以理解的。

再者，西歐和日本經濟能夠迅速增長的原因有二。首先，兩地戰前都科技先進，提供了穩健的重建基礎。其次，兩地於1945年後都獲得美國襄助，願意提供資金和優惠政策。

中國的情況具有某些相似的特徵，但其增長或許更令人驚嘆。中國的歷史背景，如西歐和日本般深厚。中國國力在清代中期1800年左右開始衰退，西歐和美國只派出少量軍隊，便打敗這位昔日被視為是無所匹敵的巨人。1911年清朝滅亡後，中國捲入內戰，隨後在1931年被日本侵略。1945年日本戰敗後，中國旋即再次陷入全面內戰。1949年中華人民共和國成立後，好景亦不長久。至1950年代末，許多政治運動導致國家進一步衰落，以長達十年的文化大革命告終。1978年年末，鄧小平先生推行改革開放政策，帶來徹底改變。

國家在重大戰亂後投入重建工作，不需要什麼推動力，尤其是那些戰前經濟已發展成熟的國家。就1978年的中國而言，她已長久積弱和貧困。還幸鄧小平先生憑着個人信念，把一切逆轉。他幾乎以一人之力在最短時間內讓大多數人民的生活得到最大幅度的改善。如此成就，可謂前無古人，後無來者！這正是為何本人相信他將會被銘記為20世紀最偉大的人物之一。

幸運的是，在改革開放初期，外在環境同樣利好。政策實行前不足七年，美國總統尼克遜於1972年訪問中國，開展兩國相對長時間的友好外交關係。有別於西歐和日本在二戰後獲得美國大量免費援助，中國卻不得不自食其力。中國充分利用了當時與美國和西方國家建交帶來的優勢，迅速建立其製造業及出口業，如今躋身世界強國之列。藉此基礎，中國正逐步成為不少科技領域的全球領導者。一路走來，更為中國人民累積可觀財富。

按此而言，本人相信大部分讀者都會認同，中國的崛起是20世紀最偉大的成就之一。對我們這些在國內營商的企業而言，中國的人口、經濟規模，以至經濟增長速度均為我們帶來龐大的機遇。

自1950年代以來，很多香港人因內地朋友窮困而暗地裏瞧不起他們。這種現象在過去10年至20年間，亦即改革開放後20多年後，逐漸改變。從1983年開始，港元與美元掛鈎，匯率為每港幣7.8元兌1美元。隨着內地經濟發展強勁，帶動貨幣升值。2007年年初，當人民幣兌美元匯率升破7.8時，港幣1元再兌換不到人民幣1元，砸破了心理關口。







## 董事長致股東函



2009年又到達了另一個里程碑，當時上海的本地生產總值超越香港。當2017年統計數據出爐，深圳的經濟亦有望比我們的更大，而明年廣州的本地生產總值預計也將超越香港。不過，由於三地的人口遠超香港的730萬（上海人口達2,420萬，深圳接近1,200萬，廣州逾1,400萬），香港的人均本地生產總值約達43,500美元，仍然遠較三地為高。

一般香港市民普遍不會留意這些宏觀統計數據。不過要感受內地經濟發展對香港的影響，也不必依靠這些數字。過去10年至15年間，愈來愈多內地人來香港購物。起初，他們會大量購買日常用品：如衛生紙、尿片和嬰兒奶粉，再帶返內地。（了解到中國人大多具有生意頭腦，部分貨品極可能是被帶回家再以高價放售，這不足為奇。）

然後，一些內地人士會購買奢侈品，就如在上海的恒隆廣場或瀋陽的市府恒隆廣場出售的那些商品。由於兩地稅項的差異，內地人光顧香港的店舖購買奢侈品遠較內地相宜。部分內地人為每月來訪香港至少一次亦屬常事。縱然部分香港人不滿來香港購買日常用品的內地購物者，卻不會抱怨購買奢侈品的內地消費者。畢竟，我們大多不會購買，或不能負擔如此昂貴的商品！

大約在10年前，本人便有一個親身體驗。有一天，我和太太走進離我前辦公室不遠的一家高級時裝店。該位女售貨員從頭到腳仔細端詳我們一番後，開始用普通話跟我們說話。（在香港，我們主要說廣東話。）當我們離開商店時，我跟太太說：「終於有人認為我們富有，我們應該感到自豪！」

不過，我們的「喜悅」或許是短暫的。在我們這個城市的許多高檔食府，說普通話的顧客（即可能來自內地）遠超說廣東話的顧客（即本地人）。而且，和其他香港人一樣，我和太太只會點選自己喜愛的菜式，反之內地顧客似乎只喜歡點選餐牌上最昂貴的菜式。試想想，誰會獲得侍應較殷勤的招待呢？！雖然成為「二等公民」，但我們仍感到高興。我們為何不呢！我們的同胞久經貧困，作為一個中國人，本人實在樂見他們現在享有更好的生活水平。

然而，內地人在香港購買的最貴重的貨品，既非珠寶，亦非錦衣華服。許多內地人喜歡在這裏購置物業。正如本地許多富人一樣，他們會在倫敦、紐約或東京置業，內地朋友的個人財富不斷增加，便會開始境外投資。他們的首選通常是香港。超級富豪常會牽頭購買豪宅甚或獨立屋，接着其他的富有一族會跟隨，購買近乎豪宅的單位。鑑於有數以千萬計的內地中產人士希望在香港購置物業，樓價長遠又如何能回落呢？

誠然，中國經濟騰飛改變了世界。最先受到影響的地方固然是中國內地，其次是已回歸祖國的香港。儘管內地的人均國民總收入接近9,000美元，但一線和若干二線城市的數值卻更高。不久以前，這些城市居民只會購買日用商品，如今他們大多成為了極力追捧貴價貨品的買家。在上海的恒隆廣場，商店如香奈兒和路易威登等門外，總會大排長龍，有時天天如此並且持續大部分的營業時間。二線城市的個人消費額亦見上升，惟幅度不盡相同。



## 董事長致股東函

隨着中國社會的科技進步和經濟發展的質量提高，其國內生產總值將會繼續上揚。中國不大可能如拉丁美洲國家般墮入中等收入陷阱。儘管所有發展中經濟體均面對若干共同問題，但中國與阿根廷或巴西等國家存在着重大分別。中國雖然缺乏天然資源，人力資本和稀土金屬除外；然而憑藉其教育和科技領域的優勢，生產力得以提升。在未來的10年至20年間，中國的人均國內生產總值有可能超越所有拉丁美洲國家。個人消費會是推動中國經濟的關鍵動力。

這是為何我們相信集團的業務策略，將會於未來數十年成效超卓的基本原因。每年有數千萬內地人擺脫貧窮，同時有許多人晉身中產階層。按國際標準估計，中國現已有大概約為3億多的中產人士，這幾乎是美國總人口的規模。其中，他們很多會成為優質商品甚或奢侈品的消費者。這些正是我們的目標顧客，而這群組的增長速度同樣驚人。事實上，在未來十年，中國公司生產的商品及內地消費者購買的商品，其質量的改善將會是國家最為傳頌的經濟記事之一。

容許本人論述較近期的市況。中國的零售銷售復甦理想，高端貨品的銷情尤其出眾。箇中原因眾多，在此撰述數個關鍵因素。首先，市況近五年一直疲弱，對我們重要的奢侈品銷情最為嚴重。國家主席習近平的多項反腐反奢措施雷厲風行，所推行的政策對國家和經濟的長遠健康發展絕對必要，惟對我們有短暫影響。整體而言，我們樂見北京果斷採取行動。

誠然，並非所有以往購買奢侈品的消費者都是貪腐官員。富裕階層的迅速形成及其財富不斷膨脹，仍然是高端貨品銷售強勁的主要原因。多年來，市場增長放緩早已形成了受積壓的需求。鑑於專業人士的薪酬持續急升，同時很多當地大小企業持續獲利，使富裕消費者群組在過去數年大幅擴張。從我們部分購物商場的業績可見，積壓已久的需求加上潛在顧客的擴張這兩大力量的結合，帶動奢侈品銷售額節節上升。

零售銷售復甦也有些較技術性的原因帶動。多年來，內地同一件奢侈品的售價遠較歐美為高。高進口關稅是一個主要原因。外國品牌也肆意地提高了貨品在中國的定價。直至2015年，香奈兒率先實施貨品均衡價格，形勢始有轉變。中國的奢侈品售價仍然較其他地方高，但差距已大幅收窄，以致海外旅遊購物不再如以往般划算。事實上，過去數年西歐國家恐佈主義活動漸趨活躍，也降低了部分中國消費者到國外旅遊和購物的意欲。





況且，在2014年之前，人民幣基本走勢強勁，變相鼓勵了國民往海外購物。2015年至2016年間，人民幣走勢改變方向。這也正是國內奢侈品市場疲弱的時候。實際上，人民幣疲弱使得在任何地方購買外國商品都變得更加昂貴。自2017年年初，人民幣再次走強，消費者會否重拾過往到海外購物的習慣呢？有可能，但亦不會是大多數。近年品牌的價格均衡措施已令海外消費意欲大減。

由此可見，本人預期零售業務於未來數年將會表現良好。儘管如此，由於我們的租賃合約多為三年至五年期，租戶的銷售額增長需要時間才會反映在我們的租金收入上。本人預期12至18個月後，我們的收入和溢利將會有正面影響。



## 董事長致股東函



香港零售市道經歷了兩至三年的低迷後漸見起色。與去年同期相比，2017年下半年的增長速度遠較上半年快。最近內地訪港旅客人數再次增加，定必是零售銷售額和租金上升的重要因素。

就我們營運的各個市場而作出的上述分析，解釋了我們的業務表現：內地租金收入保持穩定，香港方面則輕微上升。

香港物業銷售方面，我們於2017年年初售出君臨天下最後一個單位，並售出浪澄灣幾乎所有單位，邊際利潤率隨着我們出售庫存而持續上升。每當買家出價理想，我們將會出售藍塘道半獨立式大宅。銷情不快速但穩定。



## 展望

去年10月召開的中國共產黨第十九次全國代表大會，消除了市場的不明朗因素。隨着全國人民代表大會於3月召開並宣佈新一屆政府班子，前景將更見明朗。話雖如此，目前情況其實已頗為清晰。只要社會保持穩定，經濟應會持續發展。預計未來數年，每年國內生產總值增長將介乎6%至7%之間。如果未來一至兩年維持在6.5%以上，本人也不會感到意外。

對我們而言，這是個好消息。連同早前匯報對尤其是高端類別零售業務的利好環境，本人認為未來前景將更美好。這種種因素與本人六個月前撰述的不謀而合。2019年至2020年，很多新項目將相繼開業，而其他大型優化工程亦會完成：昆明的恒隆廣場、無錫的恒隆廣場第二座辦公樓、香港的山頂廣場、瀋陽的市府恒隆廣場康萊德酒店、上海的港匯恒隆廣場，以及武漢的恒隆廣場。

鑑於上述情況，加上現有物業組合的穩健增長，我們的租金收入在未來10年應可有滿意的增長，而且溢利應該會增長得更快。縱然過去七年我們經歷了強勁逆風，未來數年或能夠享受順境。





## 董事長致股東函

本人希望就近年所發生的事再作補充，這有助我們了解未來的發展方向。本人於2011年年末首度向媒體透露，我們察覺到內地經濟和地產業的一些下滑跡象。數月後，本人向股東撰述相同論點。然而，很多市場人士在當時的一、兩年內都並未意識到這個下行的市況。這是為何當我們在上海以外的首四座購物商場開業時（自2010年起，每年有一座購物商場開幕，包括瀋陽的皇城恒隆廣場、濟南的恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場和無錫的恒隆廣場），我們能夠收取可觀的租金收入。若然那些租約於2013年或以後才磋商，所獲取的租金便會大幅下調。

我們或算幸運，能於一段時期獲得可觀的租金。可是，購物商場開業後不久，租戶遇上嚴重的市道低迷。以他們要繳付的租金，實在難以達到他們期望的理想表現。我們開始聽到要求減租的聲音。這與租約條款相違，但無奈卻是殘酷的商業現實。假如沒有作出讓步，我們或會面臨某些租戶提早離場的嚴重風險。





由2013年起，當早期簽訂的租約期滿再續時，多間租戶的租金被下調是無可避免的。縱使我們經已審慎地調低租金，但空置率仍然上升。我們不是唯一面對這樣窘境的業主，其他業主亦然。反之，我們的境況或許更見嚴峻，因為在2013年之前，基於集團的良好商譽和卓越往績，總讓我們能夠爭取到較大部分同業更優厚的租金。

誠如本人過去數年曾多次撰述，我們確實有某些內部管理問題需要解決。這始於2000年代末，當時我們正全力興建購物商場。專業人才短缺不僅影響建築團隊，不久更蔓延至租賃團隊。隨着多個大型項目同步上馬，我們擴大管理團隊的步伐明顯跟不上整體進度。

誠然，管理人員的短缺，的確令所有新落成物業都面對的初期問題變得雪上加霜。可是，這並不能解釋所有營運上的挑戰。上海兩座物業從未遇過嚴重的管理問題，但同樣經歷當時的零售寒冬和面對銷售疲弱表現。若然當時市況如2000年或現在般強勁，問題或者不致那麼嚴峻，所以本人認為市場在過去數年是經歷了一場「完美風暴」。





## 董事長致股東函

現在一切已事過境遷，我們樂見大部分管理問題都已迎刃而解，或正在解決。同樣高興的，是宏觀經濟環境漸入佳境。

2010年至2016年間可視為我們闖出上海的第一階段，數以十萬計平方米的發展面積納入到我們的租金收入組合內。經過短暫小休後，2019年、2020年或以後便可視為第二階段。本人相信，我們兩段時期的經歷將截然不同。首階段路途極其艱辛；下一階段應該會漸入佳境。不管是影響我們業務的內在或外在因素，今天看來似乎都對我們更加有利。



短期內，香港和內地的租金收入預期增長輕微。從2019年起，租金收入增長應會持續上揚，而租金溢利不久亦會跟隨。

保守估計，我們將於未來數月悉數售出浪澄灣庫存。畢竟，我們只剩餘若干單位待售。適逢時機，我們亦應可出售更多藍塘道大宅單位。往後，我們將暫時成為一家純物業租賃公司，直至部分內地發展物業如瀋陽的市府恒隆廣場、無錫的恒隆廣場第二期、昆明的恒隆廣場和武漢的恒隆廣場的高端豪宅可供出售為止。

本公司的長期觀察者都知道，每當我們旗下上市的主要附屬公司恒隆地產的股價下調時，我們便會買入其股票。即使我們是香港交易所透明度最高的上市公司之一，但外人仍不會比管理層更了解公司股票的內在價值。我們認為，今天的股價是大手增持的極佳時機。2002年之前，恒隆地產（連同本公司）的表現曾經未如理想，此後至2011年期間，我們成為市場的寵兒。本人無法預測我們的股價在未來數年可以有多高，但管理層確信，我們的內在價值不久會在市場上再次被認同。本人期待那一天的來臨。

在2001年以前，本人為本公司撰寫的致股東函，較恒隆地產的要詳盡得多。當時我們釐清了兩家公司的相應職能，其中恒隆地產負責營運工作，包括處理所有新建地產項目。因此約在2002年開始，本人為恒隆地產撰寫的報告篇幅漸長。此外，在2011年，我們把財政年結從6月30日改為12月31日。在此之前，年度報告的信函較中期報告的更具分量。惟本人恐怕大眾只會細閱恒隆地產的年度報告，而忽略了本公司的年度信函和兩家公司的中期信函。





## 董事長致股東函

作為上市公司主席，為了公司的良好管治，本人應該更頻繁更及時地與股東交流。因此本人於2012年開始，平衡中期報告與年度報告的篇幅。畢竟，恒隆地產年度報告的篇幅對本人而言過長，且股東亦難以消化。為此，本人於恒隆地產2014年的中期報告內，曾告知股東有關轉變。事實上，過往有數次是中期報告的篇幅較年度報告的更長。





過去10多年間，本人亦逐漸豐富本報告內容。一般來說，恒隆地產致股東函側重營運事項和市場分析，而本人則嘗試在這裏論述更多宏觀時局，以及對香港樓市的看法。儘管如此，我們亦無法每年在兩份報告內涵蓋所有議題，所以本人有時候或會請讀者參閱恒隆地產的致股東函。另外，本人總會在每篇信函裏論及一、兩項股東或會感興趣的特定議題。每隔一年或半年重新論及同一議題的機會不大；因此，本人不時會請讀者參閱兩家公司過往的信函。所有這些報告均刊載於我們公司的網站。

舉例而言，今年本人在恒隆地產的致股東函中論及管理層繼任規劃和董事局的組成等議題。本人鼓勵閣下參閱有關信函。

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

- 28 業務概覽
- 30 內地物業租賃
- 44 香港物業租賃
- 54 香港物業銷售及發展
- 55 展望
- 56 內地業務發展
- 59 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成行業多元化亦將對租金帶來影響。

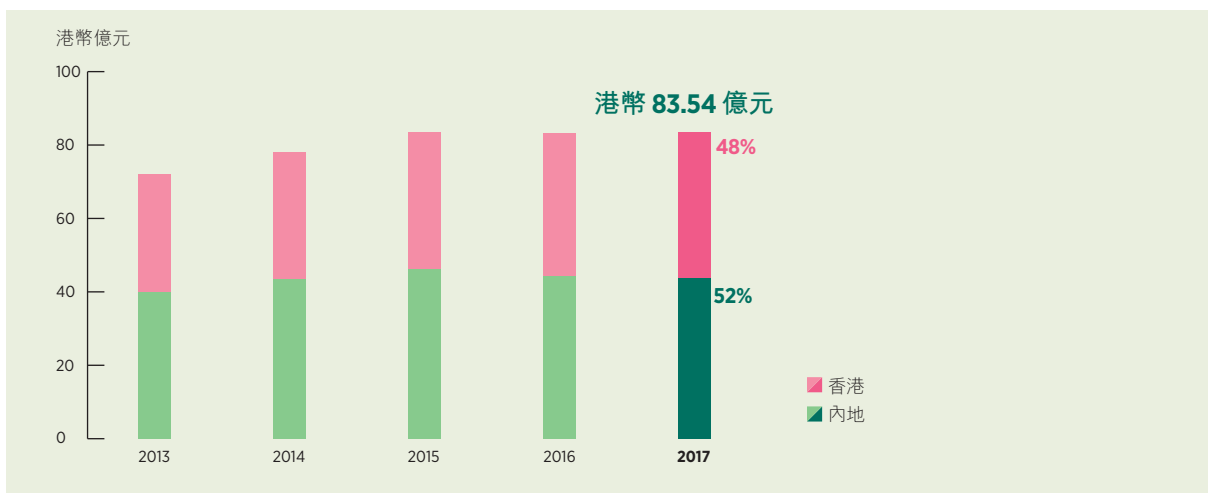
內地2017年的國內生產總值增長為6.9%。市場已開始復甦，一線城市的奢侈品行業尤其明顯。復甦通常始於一線城市，之後再擴展至其他城市。部分品牌亦再次擴張。整體而言，政府持續鼓勵個人消費，促進了「新零售」行業的多元化及拓展，例如從線上到線下(O2O)概念商店、兒童學習、保健、健身、娛樂及餐飲。此外，越來越多的年輕消費者購買高端產品自用，而非用作送禮，亦推動了對時尚奢侈品及潮流服飾品牌的需求。

香港2017年的本地生產總值增長為3.7%。零售額在下跌連續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，但整體香港租賃物業組合的租金收入按年錄得溫和增長。

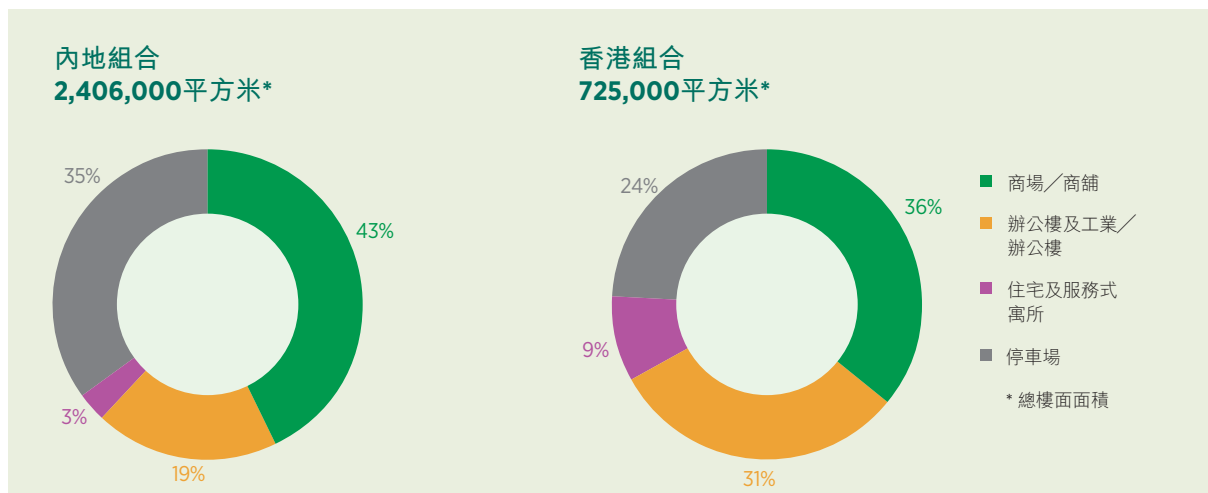
截至2017年12月31日止財政年度，租賃物業的總收入持平於港幣83.54億元，內地物業組合以人民幣計算的租金收入保持平穩，而香港租賃物業組合的租金收入按年上升2%。

### 物業租金收入

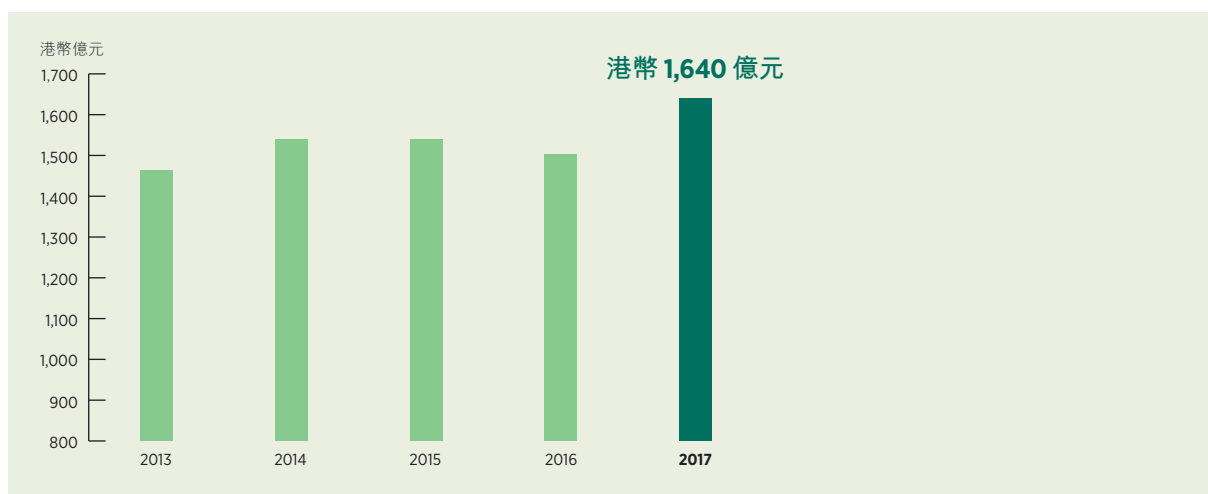




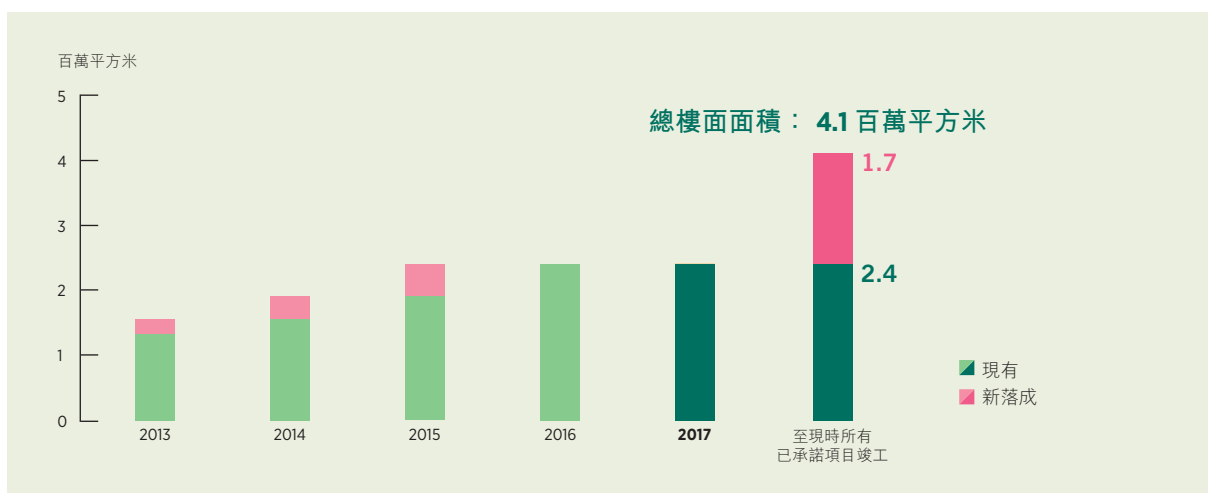
## 投資物業面積



## 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。

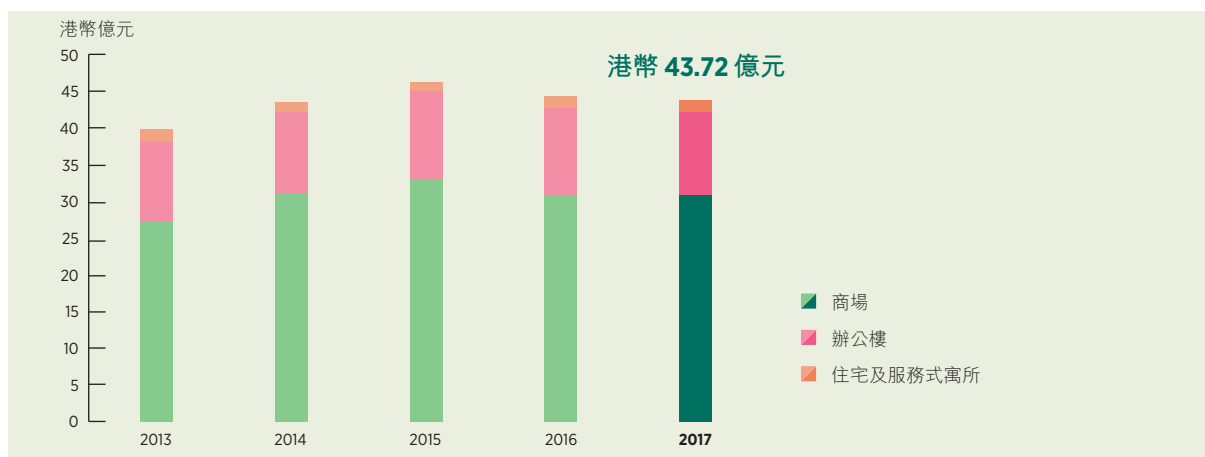
即使市況充滿挑戰，憑藉前瞻視野，恒隆所有商場和辦公樓的業務均錄得令人滿意的增長。我們於經濟放緩期間，為上海兩大地標物業進行大型的資產優化計劃：上海的恒隆廣場的業績錄得空前的增長，足見優化計劃的成效。另一方面，港匯恒隆廣場的優化工程將於2019年完成，預期業務亦會朝同一方向穩步上揚。上海以外的物業在充滿挑戰的市況下亦錄得理想的業績。整體而言，購物商場的表現令人滿意。

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	1,130	1,187	86%	78%
住宅及服務式寓所	157	161	86%	92%
總計	4,372	4,427	85%	82%



業務回顧

## 內地物業租賃

### 物業簡介

#### 恒隆廣場 • 上海

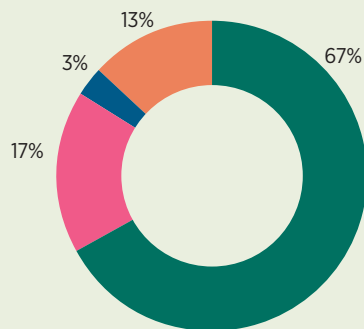


上海的恒隆廣場位於上海市最著名的商業購物區——靜安區南京西路1266號。項目以Home to Luxury為定位，五層高的購物商場雲集了世界100多個知名奢侈品牌，租戶包括Louis Vuitton、Hermès、Chanel、Dior、Prada、Bottega Veneta、Cartier等。而Golden Goose Deluxe Brand、Chiara Ferragni等年輕潮流品牌和高端餐飲食肆的不斷入駐更是為恒隆廣場注入了新的活力。

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

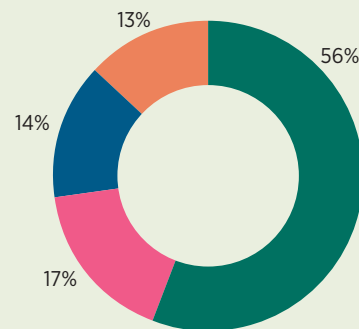
#### 港匯恒隆廣場 • 上海



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。

港匯恒隆廣場的辦公樓獲多家名列財富500強的世界知名企業進駐。高端酒店式公寓提供600多套不同戶型的單位可供出租，配備各項豪華私家會所設施，一直吸引國際企業租用作為派駐海外高級行政人員留居上海的住所。

#### 商舖的行業性質分佈 (按已出租樓面面積)



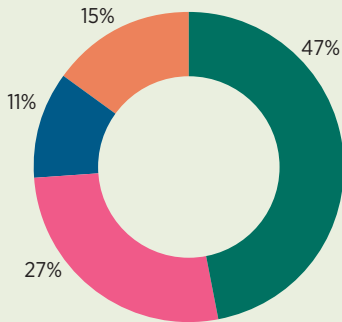
總樓面面積 (平方米)	商舖	120,188
	辦公樓	67,200
	住宅及 服務式寓所	83,200
車位數目		835
租出率 (於年底)	商舖	77%
	辦公樓	90%
	住宅及 服務式寓所	86%
	購物商場租戶數目	266

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

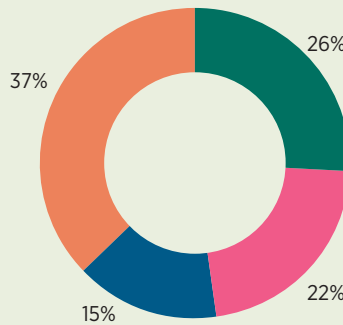
市府恒隆廣場 · 瀋陽



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

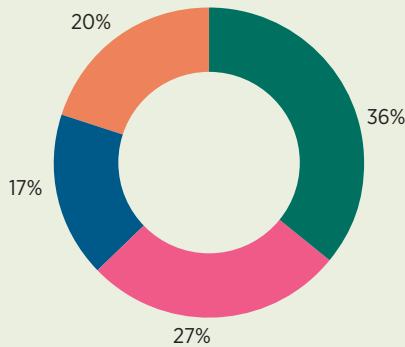
#### 恒隆廣場 • 濟南



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餘家品牌店鋪，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

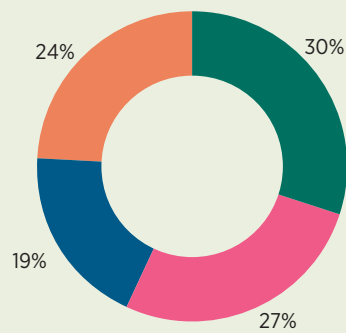
總樓面面積 (平方米)	商舖	171,074
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		789
租出率 (於年底)	商舖	94%
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		327

#### 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家優質零售店鋪，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)



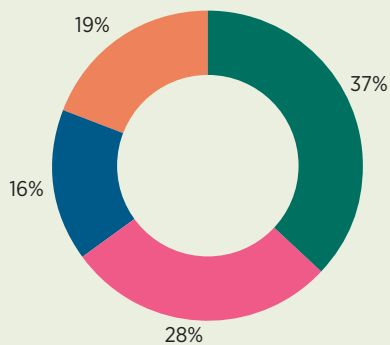
總樓面面積 (平方米)	商舖	118,066
	辦公樓	85,438
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		1,292
租出率 (於年底)	商舖	87%
	辦公樓	87%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		186

## 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

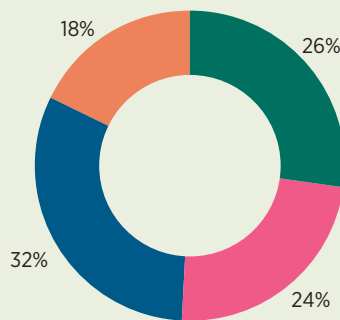
265

## 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。

### 辦公樓

縱使大量新供應於周邊地區湧現，辦公樓整體需求仍維持穩定。雖然租出率於年中因租戶轉租而短暫下跌，但是我們已引入三菱化學和金寶貝兩家知名跨國企業及多家內地優質租戶承租空出的樓面。年內，辦公樓大堂、標準樓層及升降機進行翻新工程，進度良好，預計於2018年第二季竣工。





業務回顧

## 內地物業租賃



我們預期辦公樓的硬件設施升級完成後，港匯恒隆廣場辦公樓業務表現於2018年必會重拾增長動力。

### 服務式寓所

我們繼續為戶外兒童遊樂場及會所廚房等服務式寓所硬件設施進行升級工程。即使面對附近建築工程造成的噪音及商場的翻新工程的影響，住客對各類型興趣班和節慶活動的參與率仍持續上升，帶動港匯恒隆廣場服務式寓所租出率和租金收入保持穩定。此外，我們推出的房間管理系統讓住客可輕鬆預訂活動室、接收短訊提示及辦理入住／退房手續，為他們帶來額外便利，節省時間之餘，更可記錄住客喜好，有助我們提供個人化服務。

### 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 Trano 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。





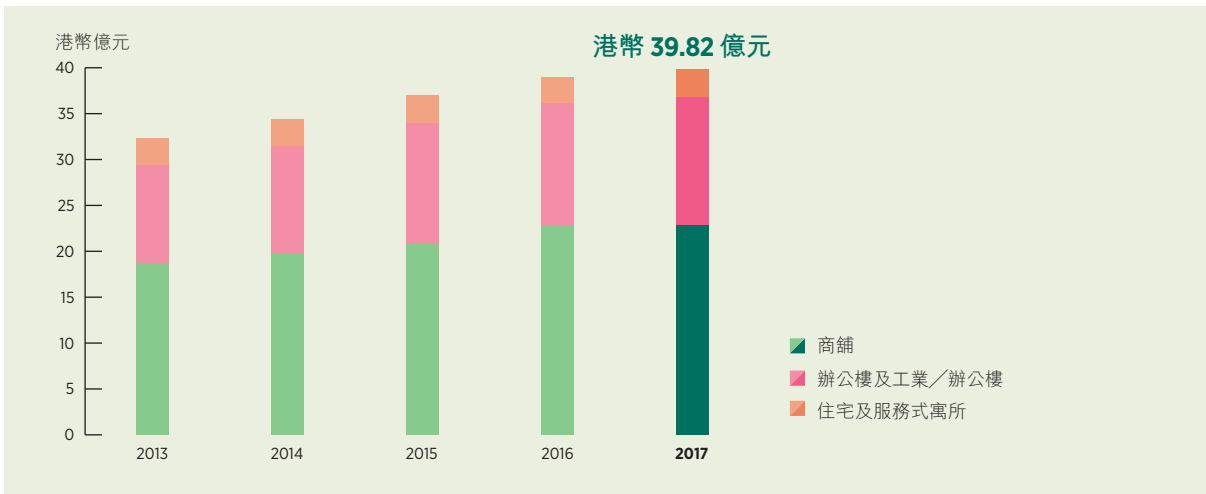


業務回顧

## 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4%。

### 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
<b>港島</b>		
中環	51	51
銅鑼灣及灣仔	92	92
康怡及鰂魚涌	135	135
山頂及半山區	46	46
港島南區	12	12
<b>九龍</b>		
旺角	137	140
尖沙咀及西九龍	82	86
牛頭角	79	78
長沙灣、葵涌、荃灣及屯門	91	97
<b>總計</b>	<b>725</b>	<b>737</b>

## 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	2,283	2,275	97%	96%
辦公樓及工業／辦公樓	1,396	1,336	95%	92%
住宅及服務式寓所	303	288	80%	76%
<b>總計</b>	<b>3,982</b>	<b>3,899</b>	<b>94%</b>	<b>91%</b>

\* 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

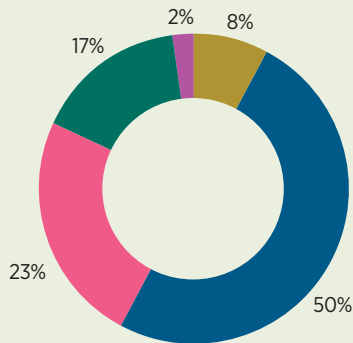
#### Fashion Walk 銅鑼灣



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
- 百貨公司
- 銀行
- 其他



#### 主要統計數字

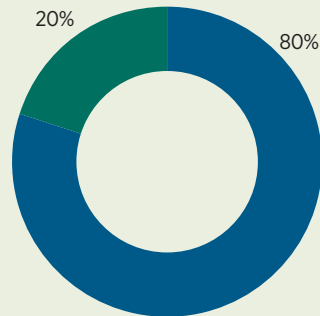
總樓面面積 (平方米)	商舖	31,072
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	7,935
車位數目		不適用
租出率 (於年底)	商舖	94%
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	76%
購物商場租戶數目		93

#### 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)	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)	100%
購物商場租戶數目	91%
	不適用
	3

山頂廣場  
太平山山頂



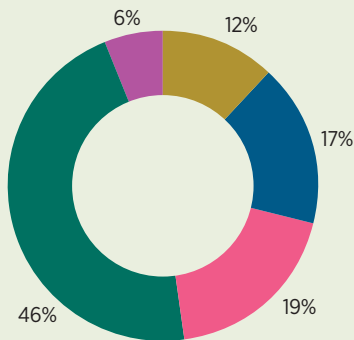
山頂廣場是香港著名旅遊地標，屹立香港名勝太平山頂，提供多元化購物及餐飲選擇。商場致力推動本土文化，並經常舉辦多元化的活動。商場亦搜羅及引進各行業中具有代表性的主題館，如朱古力博物館、The Peak Adventure 5D Theatre及香港電車文化館等。顧客及旅客亦可到頂層Green Terrace免費開放的觀景台，飽覽薄扶林水塘全景。山頂廣場正分階段進行優化計劃，提升整體氛圍及購物體驗，增強山頂廣場作為旅客熱點的吸引力。

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)



12,446

不適用

不適用

493

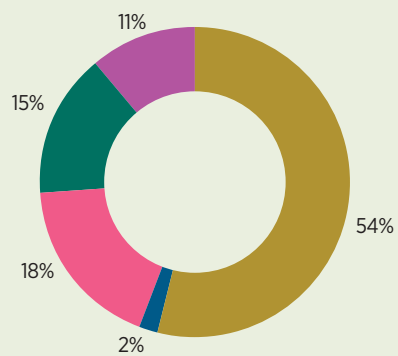
40%

不適用

不適用

21

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



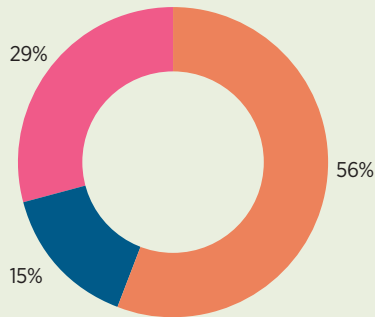
渣打銀行大廈是恒隆地產總部的所在地，屬中環商業區的甲級辦公樓。除了渣打銀行在此開設其香港首間數碼分行外，高檔時裝品牌愛斯卡達及高級中式食肆卅二公館也進駐此地。

#### 雅蘭中心 旺角

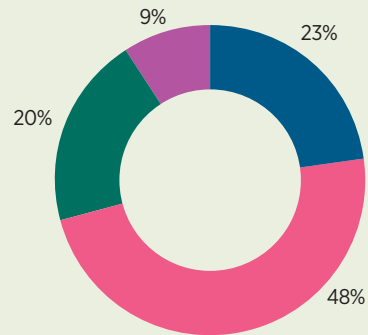


雅蘭中心坐落彌敦道，鄰近港鐵旺角站，設有兩座辦公大樓及一座購物商場。商場匯聚國際鐘錶珠寶品牌，概念商店以及多間時尚服飾品牌店舖。雅蘭中心「潮食點」更齊集20多間中、西、日人氣特色食肆。辦公大樓設有旺角區著名的醫務樓層，及富有特色的唯美樓層及遨遊專區，提供一站式服務消閒新體驗。

#### 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)



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

#### 主要統計數字

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)	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

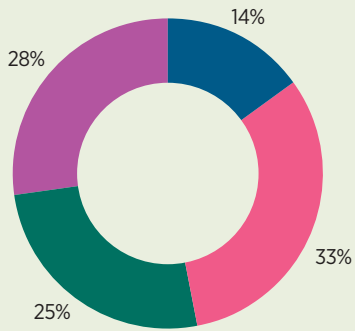
總樓面面積 (平方米)	商舖	20,905
	辦公樓	31,251
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		40
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	94%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		26

**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

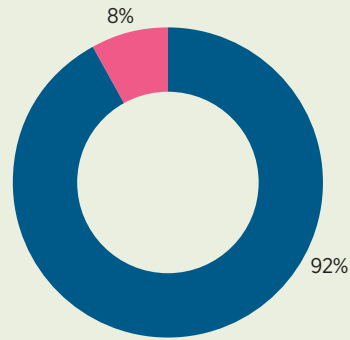
258

**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，商場全部租出，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、君逸山及灣景花園的商場及停車位。君逸山的商場及停車位於10月透過公開招標成功售出，而灣景花園的商場及停車位亦於12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的不明朗的因素，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。我們已強化管理及優化營運架構，以滿足不斷擴大的業務需求。我們世界一流的投資項目，有望從市場復甦中受惠。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)	集團所持 權益百分比	施工階段	預計 落成年份	
<b>內地</b>							
<b>瀋陽</b>							
市府恒隆廣場	青年大街，瀋河區	92,065	M/H/O/S	574,091	55.7%	酒店 內裝工程	2019起
<b>無錫</b>							
恒隆廣場(一期)	人民中路，梁溪區	37,324	O	52,261	55.7%	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	55.7%	計劃中	
<b>昆明</b>							
恒隆廣場	東風東路，盤龍區	56,043	M/O/S	432,388	55.7%	建築上蓋	2019起
<b>武漢</b>							
恒隆廣場	京漢大道，礄口區	82,334	M/O/S	460,000	55.7%	建築上蓋	2019起

M：商場  
H：酒店  
O：辦公樓  
S：服務式寓所

### 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)	集團所持 權益百分比	待售住宅 單位數目	待售車位 數目	
<b>香港</b>						
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，內地段 5747號	7,850	6,391	55.7%	15	30
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段 11152號	20,200	1,190	55.7%	10	-



業務回顧

## 集團主要物業

### C. 主要投資物業

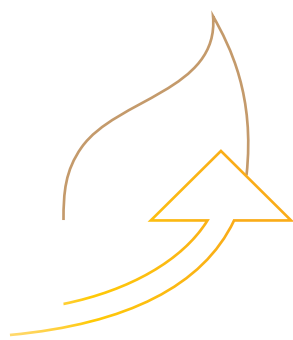
於2017年12月31日

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		
<b>香港</b>						
<b>中環</b>						
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
<b>銅鑼灣及灣仔</b>						
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
<b>康怡(鯽魚涌)</b>						
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	-
<b>山頂及半山區</b>						
山頂廣場	山頂道118號，市郊地段3號	2047	12,446	-	-	493
花園臺	舊山頂道8A號，內地段896號及2850號	2078 &	-	-	558	12
2-3號第二座		2886				
御峯	司徒拔道41C號，內地段8870號	2047	-	-	15,225	54
<b>港島南區</b>						
濱景園	南灣道9號，市郊地段994號	2072	-	-	9,212	89
<b>旺角</b>						
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
<b>尖沙咀及西九龍</b>						
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

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		
<b>香港</b>						
<b>牛頭角</b>						
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
<b>長沙灣、葵涌及荃灣</b>						
荔枝角道822號	荔枝角道822號，新九龍內地段5568號	2047	-	9,004	-	73
永康街9號	永康街9號，新九龍內地段6229號	2047	-	35,223	-	95
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
<b>屯門</b>						
大興花園	屯門震寰路11號及河興街10號A，屯門市地段312號	2047	10,970	-	-	387
聯昌中心	屯門業旺路8號，丈量約分131號地段1169號	2047	-	7,856	-	37
<b>內地</b>						
<b>上海</b>						
港匯花園第一期及第二期	華山路2118號，徐匯區	2063	-	-	64,900	-
港匯恒隆廣場	虹橋路1號，徐匯區	2043	120,188	67,200	18,300	835
恒隆廣場	南京西路1266號，靜安區	2044	53,700	159,555	-	804
<b>瀋陽</b>						
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 (不包括酒店)	-	2,139
<b>濟南</b>						
恒隆廣場	泉城路188號，歷下區	2059	171,074	-	-	789
<b>無錫</b>						
恒隆廣場(一期)	人民中路139號，梁溪區	2059	118,066	85,438	-	1,292
<b>天津</b>						
恒隆廣場	興安路166號，和平區	2061	152,831	-	-	800
<b>大連</b>						
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，恒隆集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)的總收入減少14%至港幣117.74億元，原因是本年度出售較少住宅單位而導致物業銷售收入下降。物業租賃的租金收入持平於港幣83.54億元，倘撇除因資產優化而短期關閉的區域，則收入增加3%。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83.12億元。

基本純利減少12%至港幣33.14億元。計入投資物業重估收益後，股東應佔純利增加43%至港幣53.14億元。每股盈利亦相應增加至港幣3.90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	<b>8,354</b>	8,326	-	<b>6,074</b>	6,129	-1%
內地	<b>4,372</b>	4,427	-1%	<b>2,734</b>	2,814	-3%
香港	<b>3,982</b>	3,899	2%	<b>3,340</b>	3,315	1%
物業銷售	<b>3,420</b>	5,322	-36%	<b>2,238</b>	3,209	-30%
總計	<b>11,774</b>	13,648	-14%	<b>8,312</b>	9,338	-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6角1仙(2016年：港幣6角1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。連同已派發的中期股息每股港幣1角9仙(2016年：港幣1角9仙)，2017年度的全年股息為每股港幣8角(2016年：港幣8角)。



## 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%。零售額在下跌連續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，但整體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，租賃物業的總收入持平於港幣83.54億元，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上升2%。

## 內地

內地租賃物業組合的整體收入持平於人民幣37.88億元，倘撇除因進行資產優化而短期關閉的面積，則上升4%。營業溢利下跌1%至人民幣23.73億元。平均邊際利潤率為63%。

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。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。

上海的恒隆廣場及港匯恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的五座辦公樓的租金收入減少3%至人民幣9.80億元。上海的恒隆廣場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。作為整個資產提升計劃的一部分，港匯恒隆廣場辦公樓的優化工程已經展開。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	1,241	1,343	-8%	77%#	90%
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
<b>總計</b>	<b>3,788</b>	3,785	-		
總計等值港幣百萬元	4,372	4,427	-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上升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，由於一名主要租戶從辦公樓一座搬遷至辦公樓二座，加上部分租約於年底到期需重整出租，導致兩座辦公樓的租金收入減少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。



繼辦公樓一座的優化工程完滿竣工後，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

上海的港匯恒隆廣場的總收入減少8%至人民幣12.41億元，倘撇除商場受大型資產優化計劃的短期影響，則總收入上升4%。

商場於2017年1月開展為期三年的大型優化計劃。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等，工程將分階段進行直至2019年年中。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。此項精心籌劃的資產優化將加強商場的長期競爭力及盈利能力。

受優化計劃所影響，港匯恒隆廣場商場的收入減少9%至人民幣8.83億元，倘撇除受影響區域，租金收入上升7%。由於進行翻新工程，租出率因此下跌19個百分點至77%。

受2017年上半年的轉租期間的影響，辦公樓的租金收入下跌4%。辦公樓的優化工程已經展開，預計對港匯恒隆廣場的整體收入影響甚微。截至2017年底租出率上升一個百分點至90%。

住宅及服務式寓所的租金收入下滑1%。受商場的翻新工程及鄰近工地施工的影響，截至2017年底租出率下跌六個百分點至86%。

#### • 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%。由於佔總可租賃面積14%的高區六個樓層需待2018年年中才可出租，目前辦公樓餘下可供出租面積僅為6%。辦公樓最頂19層正在改建成一間著名的康萊德酒店。



## 財務回顧

### • 恒隆廣場·濟南

濟南的恒隆廣場的租金收入增加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%。

### • 恒隆廣場·無錫

無錫的恒隆廣場的總租金收入減少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%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，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，租出率從65%上升至2017年底的87%。

### • 恒隆廣場·天津

於優化租戶組合期間，天津的恒隆廣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39.82億元及港幣33.40億元。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的翻新計劃，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		變幅	租出率 (於2017年底)
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元		
商舖	2,283	2,275	-	97%
辦公樓及工業／辦公樓	1,396	1,336	4%	95%
住宅及服務式寓所	303	288	5%	80%
<b>總計</b>	<b>3,982</b>	<b>3,899</b>	<b>2%</b>	

### • 商舖

香港商舖組合的租金收入持平於港幣22.83億元，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。倘撇除優化工程的影響，則租金收入增長3%。截至2017年底，整體租出率上升一個百分點至97%。

因關閉23%的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%。尚不包括因翻新工程而關閉的面積，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。優化區域自2017年底開始陸續重新開業。這個面積達100,000平方呎的零售空間，現已煥然一新，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%。年內，經過優化的Grand Kornhill Cinema推出香港首部MX4D電影。加上已完成改裝的AEON STYLE及引入更多優質餐飲租戶，康怡廣場的氛圍提升了，商舖種類更見豐富。截至2017年底，商場已悉數租出，零售額按年增長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。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)進駐雅蘭中心開設其在香港的首間旗艦店，以及別具一格的健身中心Goji Studios旗艦店的開業，加強了雅蘭中心的運動元素。截至2017年底，所有零售面積基本上已悉數租出。我們旺角物業的總零售額按年增長10%。

**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，以提升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。



## 財務回顧

山頂廣場為期三年的翻新計劃已於2017年3月展開。第一期的工程關閉了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。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，增強其作為山頂的矚目地標的定位。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4%至港幣13.96億元，主要受惠於租金調升及租出率上升。截至2017年底，整體租出率上升三個百分點至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上升5%。

### • 住宅及服務式寓所

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

## 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)。物業銷售溢利下跌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包括15間藍塘道23-39半獨立式大宅、10個浪澄灣住宅單位及少量停車位。這些物業的賬面總值為港幣16.34億元。

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。於2017年12月，我們與另一第三方達成協議，出售於香港灣景花園的商業單位、專屬幼稚園使用之物業及停車位的全部權益。該交易預期將於2018年3月完成。出售溢利須在交易完成後才可確認，故此該兩項資產中的投資物業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。該等物業於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，本集團的投資物業由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。截至2017年底，投資物業的總值為港幣1,424.06億元。香港物業組合的價值為港幣640.04億元。內地物業組合的估值為港幣784.02億元。

截至2017年12月31日止財政年度，整體重估收益為港幣30.85億元(2016年：虧損港幣2.54億元)，估值按年增長2%。香港物業組合錄得重估收益港幣33.52億元。年內，內地物業估值減少港幣2.67億元，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，本公司的上市附屬公司恒隆地產有限公司(恒隆地產)透過向同系子公司收購九龍牛頭角淘大工業村的四個單位，以整合其於淘大工業村的權益，總代價為港幣2.25億元。收購後，恒隆地產持有淘大工業村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，淘大工業村的總重估收益為港幣7.98億元。

## 物業發展及資本承擔

於2017年12月31日，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進展理想。這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。

武漢的恒隆廣場計劃於2019年起分階段落成。這個優越的商業項目的總樓面面積達460,000平方米，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。商場招租活動已經展開。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的最頂19層正在改建成一間五星級康萊德酒店，進度理想。隨着這所五星級酒店的進駐，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。該酒店擁有315間客房，預計將於2019年開業。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓的建築工程正如期進行，預計於2019年年中完工。這幢30層高的辦公樓總樓面面積達52,000平方米，建於無錫的恒隆廣場商場的東南翼之上。新辦公樓的工程進行期間，商場約9%的可租賃面積需要關閉，這個受影響區域計劃於2018年第四季度重新開業。



## 財務回顧

2017年5月，我們接收一幅用作發展無錫的恒隆廣場二期的土地。該幅土地的面積為16,700平方米，計劃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。

上述項目為本集團於報告日的主要資本承擔，總額為港幣360億元。這些項目需要數年時間分階段完成。本集團擁有穩固的經常性收入以及充裕的財務資源，能夠滿足該等項目的資金需求，以及把握新的投資機遇。

### 流動資金及財務資源

本集團集中管理流動資金及財務資源，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，以確保本集團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，本集團的現金及銀行存款結餘總額為港幣222.23億元(2016年12月31日：港幣245.24億元)。所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，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	12,805	57.6%	2,950	12.0%
人民幣	9,408	42.3%	21,563	87.9%
美元	10	0.1%	11	0.1%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>22,223</b>	<b>100%</b>	<b>24,524</b>	<b>100%</b>

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150.09億元，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

本集團管理債務組合的目的旨在於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，本公司的上市附屬公司恒隆地產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，本集團的債項總額為港幣280.39億元。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	3,515	12.5%	8,145	26.2%
人民幣浮息銀行貸款	11,814	42.1%	10,345	33.2%
固定利率債券	12,710	45.4%	12,629	40.6%
以美元計值	7,816	27.9%	7,756	24.9%
以港幣計值	4,894	17.5%	4,873	15.7%
<b>債項總額</b>	<b>28,039</b>	<b>100%</b>	<b>31,119</b>	<b>100%</b>

截至報告日，整體債項組合的加權平均償還年期為3.2年（2016年12月31日：3.7年）。債項組合的償還期分佈得宜，於7年期間償還。約72%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	3,017	10.8%	568	1.8%
1年後但2年內	4,845	17.3%	4,844	15.6%
2年後但5年內	17,055	60.8%	17,154	55.1%
5年後	3,122	11.1%	8,553	27.5%
<b>債項總額</b>	<b>28,039</b>	<b>100%</b>	<b>31,119</b>	<b>100%</b>



## 財務回顧

- 負債率及利息保障倍數

於2017年12月31日，本集團的淨債項結餘為港幣58.16億元(2016年12月31日：港幣65.95億元)。淨債項股權比率為3.9%(2016年12月31日：4.8%)，債項股權比率為18.7%(2016年12月31日：22.5%)。

截至2017年12月31日止財政年度，總利息支出為港幣13.50億元(2016年：港幣14.25億元)。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按年增加港幣9,200萬元至港幣12.94億元。

截至2017年12月31日止年度，利息收入為港幣5.67億元(2016年：港幣8.09億元)。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7.27億元。

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4.8%(2016年：4.0%)。

2017年的利息保障倍數(即償債能力)為10倍(2016年：14倍)。



- 外匯管理

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

本集團的人民幣外匯風險主要來自兩方面。其一，來自內地附屬公司的淨資產所產生的換算匯兌風險。此外，主要為以人民幣支付未來施工費用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640億元。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50.88億元。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55.05億元(2016年：換算匯兌虧損總額為港幣59.72億元)，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，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

本集團於2017年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15.09億元。



## 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健康管理系統，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
<b>A. 環境</b>		
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>B. 社會</b>		
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	本年報的《企業管治報告》
		「恒隆一心」義工隊
		「恒隆。築跡 一年輕建築師計劃」
		社會共融和無障礙環境



# 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"> <li>• 在土地購置前制訂投資準則及風險承受能力</li> <li>• 匯總當地市場資訊</li> <li>• 進行適當的盡職調查，包括第三方專家審核</li> <li>• 識別關鍵資源的限制，以進行適當的規劃</li> <li>• 展開業務機遇的系統性分析</li> <li>• 審慎理財守則及持續監察投資回報</li> </ul>
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"> <li>• 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</li> <li>• 密切監控項目進度，審核發展、規劃及施工進度等各方面</li> <li>• 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</li> <li>• 建立清晰全面的政策及程序，定期改進以收緊監控措施</li> <li>• 加強管理層監察，並定期向董事局提交全面的報告</li> </ul>
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"> <li>• 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</li> <li>• 監察嚴重違反或未遵守法規規定的影響（如有）</li> <li>• 持續監察和評估法規改變所帶來的影響</li> <li>• 盡可能保持文件記錄的恰當和充足性</li> </ul>



## 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"> <li>• 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</li> <li>• 定期檢討並優化各項目的租戶組合，引入新品牌</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 開展項目翻新工程和推行主動的市場營銷策略</li> </ul>
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"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> </ul>
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"> <li>• 確保物業及業務獲得適當的保險保障</li> <li>• 為各重要部門建立業務持續計劃</li> <li>• 實施危機管理訓練及演習，包括受網絡攻擊的情境</li> <li>• 測試危機管理計劃設計及實施情況的有效性</li> <li>• 評估網上保安系統，識別保安漏洞，提升防護能力</li> </ul>



## 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"> <li>• 就業務策略發展人才規劃，配合現有人力資源</li> <li>• 定期檢討員工薪酬及福利的競爭力</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 定期檢討委任政策和市場定位</li> <li>• 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</li> <li>• 推廣公司良好雇主的形象，吸引及保留人才</li> </ul>
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"> <li>• 為主要管理層團隊成員制定更有系統的繼任機制</li> <li>• 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</li> </ul>
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"> <li>• 加強承諾達致誠信及問責的最高標準</li> <li>• 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</li> <li>• 舉報機制及申訴系統有效地運作</li> </ul>

## 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"> <li>• 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</li> <li>• 維持相對保守的負債率</li> </ul>
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"> <li>• 持有適量的人民幣資源，以滿足本公司在內地的資本需求</li> <li>• 監測外匯風險，定期進行敏感度分析</li> <li>• 如有需要會調整貨幣對沖策略</li> </ul>
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"> <li>• 由財資團隊從企業層面管理現金和融資</li> <li>• 與銀行及中介保持密切關係</li> <li>• 管理存款及貸款的還款期組合，將再融資的風險減至最低</li> <li>• 建立和保持多元化的債務融資渠道</li> </ul>
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"> <li>• 對準租戶仔細地作出信用評估</li> <li>• 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</li> <li>• 持有相關物業作為抵押，以保障物業銷售有關的應收款項</li> <li>• 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</li> <li>• 銀行存款只存放在財力雄厚及／或擁有高信貸評級的銀行</li> </ul>

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

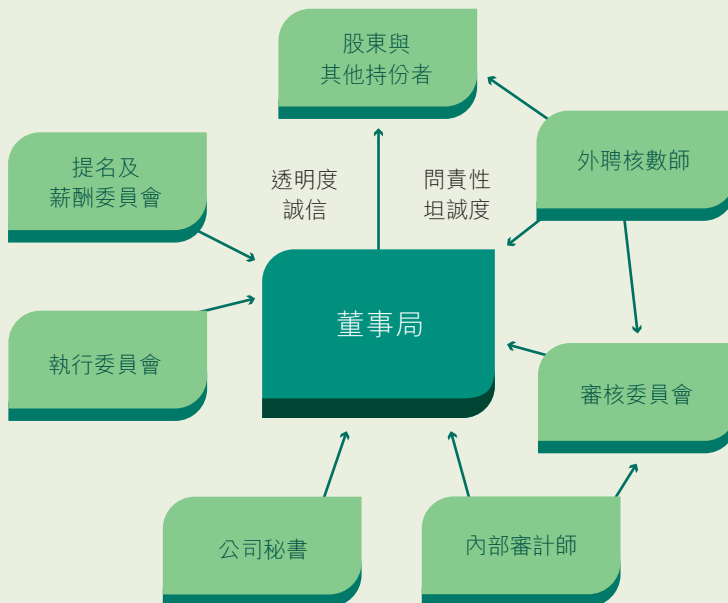
不斷變化的營商環境並未影響我們追求良好企業管治的承諾。過往數年，恒隆精益求精，使我們的管治常規均得到內部及外部的認可和贊同。我們相信，良好的企業管治是我們業務增長的基石及通往未來成功的關鍵。

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。我們亦定期檢討和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：

### 董事局與董事局委員會

- 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
- 提名及薪酬委員會的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

### 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

董事局現有十一名成員：

- 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<sup>1</sup>)、何孝昌先生(首席財務總監)及陳文博先生；
- 三名非執行董事，分別為陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生；及
- 四名獨立非執行董事，分別為葉錫安先生、徐立之教授、廖長江先生及廖柏偉教授。

<sup>1</sup> 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。

我們的非執行董事和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。

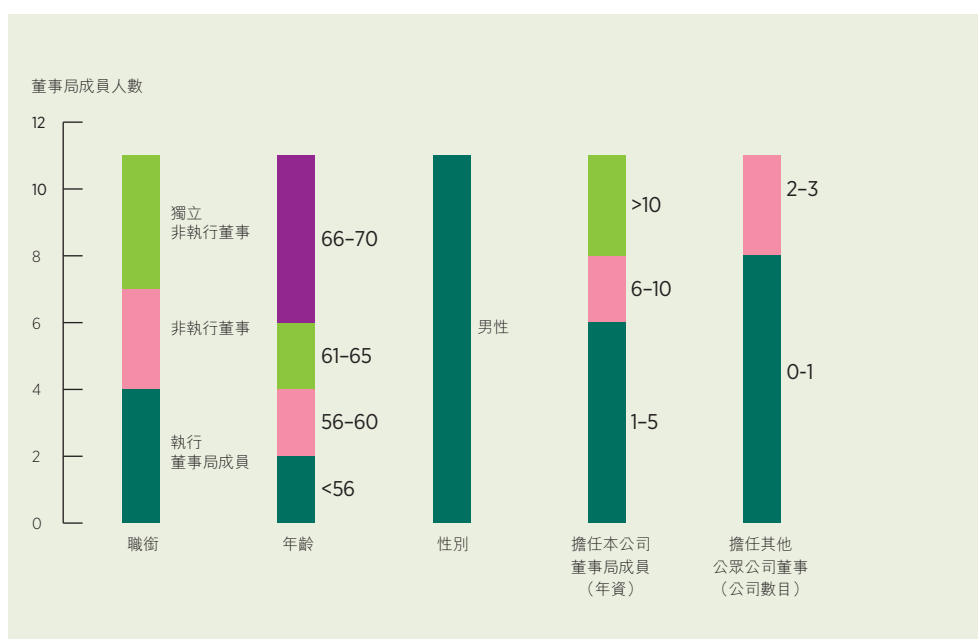
陳啟宗先生為陳樂宗先生之胞兄、陳仰宗先生之親屬以及陳文博先生之父親。張家騏先生為晨興集團之僱員，晨興集團乃由陳啟宗先生及陳樂宗先生共同創辦，現由陳樂宗先生出任主席。

### 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。

於2017年12月31日的董事局組成及多元化如下：





## 企業管治報告

### 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120至125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。

非執行董事及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百分之一百。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	
<b>獨立非執行董事</b>				
葉錫安	6/6	4/4	1/1	1/1
徐立之	6/6	3/4	不適用	0/1
廖長江	6/6	不適用	1/1	1/1
廖柏偉	6/6	4/4	1/1	1/1
<b>非執行董事</b>				
陳樂宗	6/6	不適用	不適用	0/1
張家騏	6/6	3/4	不適用	0/1
陳仰宗	6/6	不適用	不適用	0/1
<b>執行董事</b>				
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地產之執行董事局成員，已就審批恒隆地產於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。

董事長最少每年與非執行董事及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，促進非執行董事及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、非執行董事及獨立非執行董事持有建設性之關係。

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運作的事項。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。

非執行董事及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，本公司為董事會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
陳樂宗	A, B, C
葉錫安	A, B, C
徐立之	A, B, C
廖長江	A, B, C
廖柏偉	A, B, C
張家騏	A, B, C
陳仰宗	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。



## 企業管治報告

### 2. 審核委員會

審核委員會乃於1999年由董事局設立，目前成員包括三位獨立非執行董事及一位非執行董事，分別為葉錫安先生(委員會主席)、徐立之教授、廖柏偉教授及張家騏先生。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。

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和費用；

- 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與內部審計的程序；
- 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。



## 企業管治報告

### 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，分別為廖柏偉教授(委員會主席)、葉錫安先生及廖長江先生。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
- 就非執行董事及獨立非執行董事之薪酬向董事局提出建議。

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可能因彼等的職務而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。



## 企業管治報告

### 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地產之股份權益之詳情如下：

董事局成員	本公司	恒隆地產有限公司	
	股份數目	股份數目	根據期權可認購之股份數目
陳啟宗	11,790,000	16,330,000	21,000,000
陳南祿	—	—	24,000,000
陳樂宗	—	—	—
葉錫安	—	—	—
徐立之	—	—	—
廖長江	—	—	—
廖柏偉	—	100,000	—
張家騏	—	—	—
陳仰宗	—	—	—
何孝昌	—	—	12,300,000
陳文博 <sup>(附註)</sup>	498,428,580	2,532,812,340	2,200,000

#### 附註

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

## (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

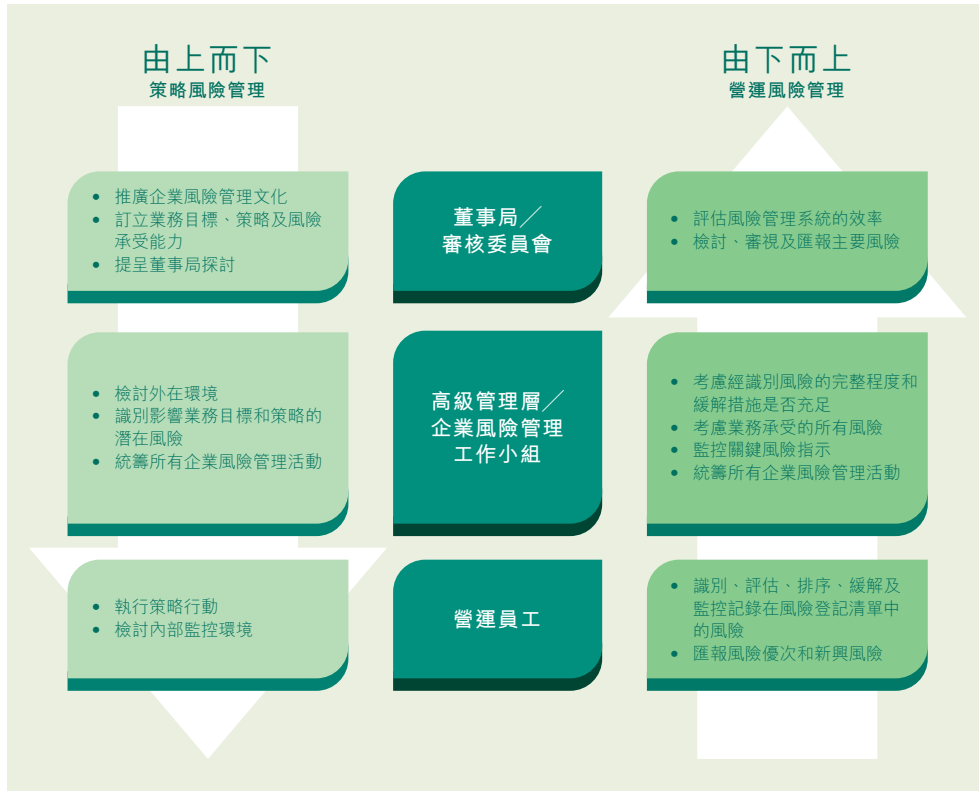
董事局主導整體的風險管理，確定本公司為達成戰略目標而願意承受的主要風險性質和程度，並授權審核委員會監察風險管理的成效。管理層負責設計、實施和維持有效的風險管理框架，並參考COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)的原則，作為施行企業戰略並確保業務可持續發展的重要考慮因素。

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。



## 企業管治報告

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。



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。



## 企業管治報告

### 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。

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闕。

### 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。



## 企業管治報告

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](mailto: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。

### 4. 內幕消息

本公司自2013年起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；
- 處理事務時嚴格遵從證券及期貨事務監察委員會所刊發的內幕消息披露指引；



- 授權指定人士作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，政策在審核委員會和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和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非核數服務僱用前將確認其獨立性；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	12	12
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。

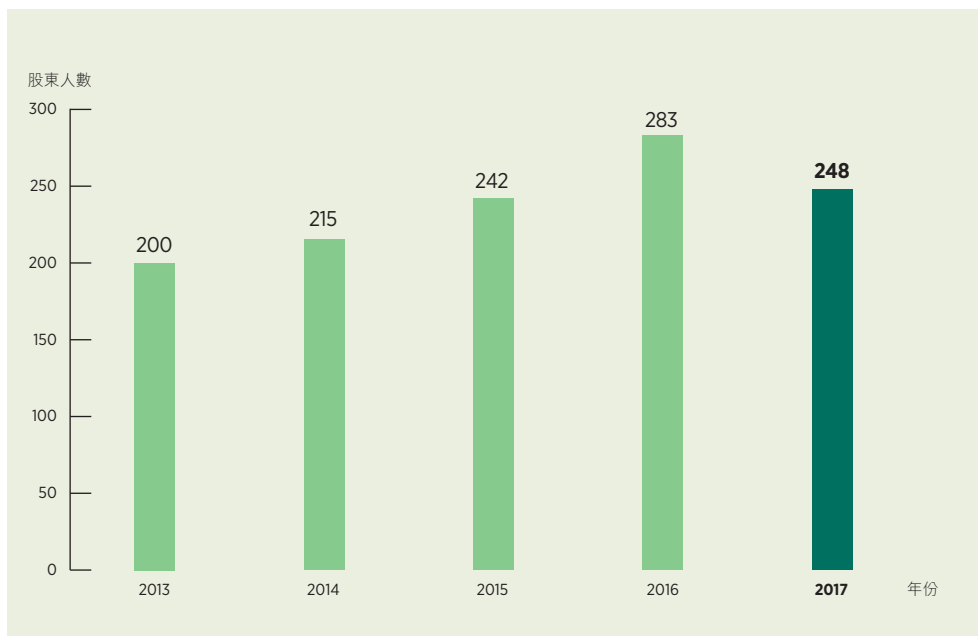


## 企業管治報告

### 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。

### 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248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。



## 企業管治報告

### 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及股息之查詢，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。

### 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	1,946	97.89	978,245,984	71.85
中國內地	7	0.35	138,375	0.01
澳門	3	0.15	112,700	0.01
台灣	2	0.10	2,874	0.00
澳洲及新西蘭	4	0.20	17,800	0.00
加拿大及美國	16	0.81	127,173	0.01
東南亞	1	0.05	33,000	0.00
英國	2	0.10	508	0.00
其他	7	0.35	382,939,828	28.12
<b>總計</b>	<b>1,988</b>	<b>100.00</b>	<b>1,361,618,242</b>	<b>100.00</b>

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	472	23.74	222,119	0.02
1,001-5,000股	677	34.06	2,049,396	0.15
5,001-10,000股	311	15.64	2,556,725	0.19
10,001-100,000股	485	24.40	13,259,397	0.97
100,000股以上	43	2.16	1,343,530,605	98.67
<b>總計</b>	<b>1,988</b>	<b>100.00</b>	<b>1,361,618,242</b>	<b>100.00</b>

\* 包括255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811,279,060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 年加盟本集團，並於 1991 年出任董事長。彼亦為恒隆集團主要之上市附屬公司恒隆地產有限公司之董事長。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。彼為本公司非執行董事陳樂宗先生之胞兄及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 年加盟本公司及其主要上市附屬公司恒隆地產有限公司。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。



**陳樂宗先生**  
非執行董事

陳先生現年66歲，自1986年起出任本公司董事。陳先生由1987年起，通過其所共同創辦的晨興集團，活躍於風險投資和私募股權投資領域。他亦擔任美國加州大學洛杉磯分校、哈佛大學、復旦大學等多間大學的顧問委員會委員及香港中文大學晨興書院監委會主席。陳先生在加州大學洛杉磯分校完成了工程學高級學位課程，並獲得哈佛大學博士學位。彼為Aduro Biotech, Inc. 之非執行董事及Apellis Pharmaceuticals, Inc. 之主席。陳先生為本集團董事長陳啟宗先生之胞弟。



**葉錫安先生** 金紫荊星章、CBE、太平紳士  
獨立非執行董事

葉先生現年69歲，於1998年加入董事局。彼為執業律師及公證人。葉先生熱心社會服務工作，曾任立法局議員、香港律師會前會長，以及曾為外匯基金諮詢委員會及離職公務員就業申請諮詢委員會之委員，彼為香港教育學院（現稱為香港教育大學）創校主席、香港賽馬會主席，並擔任本港兩所大學及清華大學之名譽職位。葉先生現為長飛光纖光纜股份有限公司之獨立非執行董事。彼於2017年7月獲授勳金紫荊星章。



## 董事簡介



**徐立之教授** oc、大紫荊勳章、金紫荊星章、太平紳士  
獨立非執行董事

徐教授現年67歲，於2014年11月加入董事局為獨立非執行董事。徐教授曾出任香港大學第十四任校長。彼自1981年起為加拿大多倫多病童醫院研究中心成員，1996年晉升為首席遺傳學家，1998年晉升為遺傳學及基因生物工程計劃主管。徐教授亦自1983年起獲多倫多大學學術職務，於1994年成為多倫多大學的大學教授，並自2006年起獲頒榮譽教授。彼亦於2000年至2002年期間出任人類基因組織會長。徐教授在工作方面屢獲殊榮，包括1989年獲加拿大皇家學會百年紀念獎、1990年獲Gairdner International Award、1992年獲Cresson Medal of Franklin Institute、1993年獲XII Sanremo International Award for Genetic Research、2000年獲加拿大醫學研究局傑出科學家(Distinguished Scientist Award from the Medical Research Council, Canada)、2002年獲Killam Prize of Canada Council，以及2009年獲European Cystic Fibrosis Society Award。彼於1990年獲頒授加拿大皇家學會院士、1991年獲頒授倫敦皇家學會院士、1992年獲頒授台灣中央研究院院士、2004年獲頒授美國國家科學院外籍院士、2009年獲頒授中國科學院外籍院士以及於2015年獲選為港科院創院院長。徐教授分別於1972年及1974年取得香港中文大學生物系學士學位及碩士學位。彼亦於1979年取得匹茲堡大學生物科學博士學位。徐教授現為中國泰凌醫藥集團有限公司及培力控股有限公司之獨立非執行董事。彼於2016年7月獲授勳大紫荊勳章。



**廖長江先生** 銀紫荊星章、太平紳士  
獨立非執行董事

廖先生現年60歲，於2014年11月加入董事局為獨立非執行董事。廖先生獲選為中華人民共和國第十二屆及第十三屆全國人民代表大會代表(香港特別行政區(「香港特區」))。彼自2016年11月獲委任為香港特區行政會議非官守議員。廖先生現擔任香港特區立法會議員及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集(金融機構)覆核審裁處主席。彼畢業於倫敦大學學院，取得經濟學榮譽理學士學位及法律碩士學位。廖先生於1984年取得英格蘭及威爾斯大律師資格，及於1985年取得香港大律師資格，並為香港執業大律師。彼自1992年獲取新加坡訟務及事務律師資格。廖先生於2014年獲授勳銀紫荊星章，並於2004年獲委任為太平紳士。





**廖柏偉教授** 銀紫荊星章、太平紳士  
獨立非執行董事

廖教授現年70歲，於2015年3月加入董事局為獨立非執行董事。彼現為研究教授，曾出任香港中文大學副校長。彼曾任全球經濟及金融研究所所長及於2000至01年年度獲委任為美國富布賴特(Fulbright)傑出訪問學人。廖教授服務多個政府諮詢機構，現為前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會之主席。廖教授亦曾為香港特別行政區長遠財政計劃工作小組、策略發展委員會、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會、臨時最低工資委員會、香港特別行政區區議會議員薪津獨立委員會，以及航空發展諮詢委員會之委員。彼現為香港金融管理局屬下香港金融研究中心之董事及深圳高等金融研究院理事，亦曾出任證券及期貨事務監察委員會之非執行董事及其薪酬委員會主席。廖教授獲頒美國普林斯頓大學學士學位及史丹福大學博士學位。彼現為載通國際控股有限公司及浙商銀行股份有限公司之獨立非執行董事，並曾出任本公司上市附屬公司恒隆地產有限公司之獨立非執行董事。廖教授於1999年獲授勳銀紫荊星章，並於2006年獲委任為太平紳士。



**張家騏先生**  
非執行董事

張先生現年65歲，於2015年3月加入董事局為非執行董事。彼現為晨興集團之董事總經理(晨興集團乃由陳樂宗先生出任主席，及由陳樂宗先生與陳啟宗先生共同創辦)。張先生在一家大型國際會計師事務所開始了其職業生涯，在香港和多倫多積逾八年會計師的經驗。彼於1991年加入晨興集團之前，曾於數家國際製造業及貿易公司擔任高級財務職位。張先生獲頒麥迪遜威斯康辛州大學工商管理學碩士學位，並為美國會計師公會、加拿大特許會計師公會和香港會計師公會之會員。彼現為亞洲和北美數家私人公司董事，並曾擔任數家上市公司之董事，於高科技公司中具豐富經驗。張先生現為晶苑國際集團有限公司之獨立非執行董事。



## 董事簡介



**陳仰宗先生**  
非執行董事

陳先生現年 54 歲，於 2015 年 9 月加入董事局為非執行董事。陳先生現為恩榮金融有限公司之主席兼行政總裁，為財富管理之專業人士。彼亦為常興(合隆)企業有限公司之董事，負責管理多種環球市場投資。陳先生於美國及英國開展其商業銀行家事業，直至由 1993 年起加盟常興(合隆)企業有限公司，累積了廣泛的國際銀行業務、金融及投資經驗。陳先生自 2000 年起積極投入推廣及提高尤其是家族企業的企業管治，並於 2008 年至 2012 年間擔任 Family Business Network Pacific Asia Ltd. (FBNPA) 創會董事。彼現為種子基金之主席並服務於擇善基金及種子基金的撥款委員會，亦為香港證監會公眾股東權益小組委員，以及香港社會服務聯會商界展關懷督導委員會及社聯惠施•捐獻文化督導委員會委員。彼曾任香港聯合交易所上市委員會成員及香港證監會收購及合併委員會成員。陳先生於美國克雷蒙麥肯納學院 (Claremont McKenna College) 及哥倫比亞大學分別取得經濟學學士及工商管理碩士學位。



**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附屬公司恒隆地產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主要上市附屬公司恒隆地產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

### 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。





# 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，並透過其附屬公司發展物業以供銷售及租賃，投資物業以供收租，以及其他投資。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)亦經營停車場管理及物業管理業務，並透過合營企業經營乾洗服務。

財政年度內按經營分部分析之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37及38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143至213頁內。

## 股息

董事局現建議派發末期股息每股港幣6角1仙，連同於2017年9月28日已派發之中期股息每股港幣1角9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8角。擬派發之末期股息倘於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26至61頁的「業務回顧」及第64至75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90至93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26至61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64至75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78至87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160.83億元(2016年：港幣143.82億元)。

### 捐款

年內本集團之捐款為港幣1,600萬元(2016年：港幣2,000萬元)。

## 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59至61頁內。

## 股本

年內本公司並無發行任何股份(2016年：因根據本公司之股份期權計劃行使股份期權而發行了6,700,000股之繳足股份，總代價為港幣137,484,000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。

## 本公司之上市附屬公司之股本

年內本公司之上市附屬公司恒隆地產並無發行任何股份(2016年：因根據恒隆地產之股份期權計劃行使股份期權而發行了400,000股之繳足股份，總代價為港幣6,700,000元)。

## 股票掛鈎協議

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。



## 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120至125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，廖柏偉教授、張家騏先生、陳仰宗先生及陳南祿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.hanglunggroup.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或其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或其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)		恒隆地產有限公司 (好倉)		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	股份數目	已發行 股份數目 之百分比	
陳啟宗	個人	11,790,000	0.87	16,330,000	0.36	21,000,000
陳南祿	個人	-	-	-	-	24,000,000
陳樂宗	-	-	-	-	-	-
葉錫安	-	-	-	-	-	-
徐立之	-	-	-	-	-	-
廖長江	-	-	-	-	-	-
廖柏偉	個人及家屬	-	-	100,000	-	-
張家騏	-	-	-	-	-	-
陳仰宗	-	-	-	-	-	-
何孝昌	個人	-	-	-	-	12,300,000
陳文博	個人及其他 <sup>(附註1)</sup>	498,428,580	36.61	2,532,812,340	56.32	2,200,000

### 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498,428,580股股份及恒隆地產2,532,812,340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. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動

#### (i) 於2002年11月22日獲採納之股份期權計劃

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股份數目			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% 08/21/2009: 20% 08/21/2010: 30% 08/21/2011: 40%	08/20/2017
08/21/2007	陳啟宗	5,600,000	5,600,000	-	\$25.00	08/21/2009: 10% 08/21/2010: 20% 08/21/2011: 30% 08/21/2012: 40%	08/20/2017
09/01/2008	何孝昌	300,000	-	300,000	\$24.20	09/01/2010: 10% 09/01/2011: 20% 09/01/2012: 30% 09/01/2013: 40%	08/31/2018
12/31/2008	何孝昌	300,000	-	300,000	\$17.36	12/31/2010: 10% 12/31/2011: 20% 12/31/2012: 30% 12/31/2013: 40%	12/30/2018
02/08/2010	陳啟宗	6,500,000	-	6,500,000	\$26.46	02/08/2012: 10% 02/08/2013: 20% 02/08/2014: 30% 02/08/2015: 40%	02/07/2020
07/29/2010	陳南祿	10,000,000	-	10,000,000	\$33.05	07/29/2012: 10% 07/29/2013: 20% 07/29/2014: 30% 07/29/2015: 40%	07/28/2020
09/29/2010	何孝昌	2,000,000	-	2,000,000	\$36.90	09/29/2012: 10% 09/29/2013: 20% 09/29/2014: 30% 09/29/2015: 40%	09/28/2020
06/13/2011	陳啟宗	4,500,000	-	4,500,000	\$30.79	06/13/2013: 10%	06/12/2021
	陳南祿	4,500,000	-	4,500,000		06/13/2014: 20%	
	何孝昌	3,000,000	-	3,000,000		06/13/2015: 30%	
						06/13/2016: 40%	

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動(續)

(ii) 於2012年4月18日獲採納之股份期權計劃

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股份數目			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	年內授出	於2017年 12月31日			
06/04/2013	陳啟宗	4,500,000	-	4,500,000	\$28.20	06/04/2015: 10%	06/03/2023
	陳南祿	4,500,000	-	4,500,000		06/04/2016: 20%	
	何孝昌	3,000,000	-	3,000,000		06/04/2017: 30%	
	陳文博	200,000	-	200,000		06/04/2018: 40%	
12/05/2014	陳啟宗	2,750,000	-	2,750,000	\$22.60	12/05/2016: 10%	12/04/2024
	陳南祿	2,500,000	-	2,500,000		12/05/2017: 20%	
	何孝昌	1,850,000	-	1,850,000		12/05/2018: 30%	
	陳文博	150,000	-	150,000		12/05/2019: 40%	
08/10/2017	陳啟宗	-	2,750,000	2,750,000	\$19.98	08/10/2019: 10%	08/09/2027
	陳南祿	-	2,500,000	2,500,000		08/10/2020: 20%	
	何孝昌	-	1,850,000	1,850,000		08/10/2021: 30%	
	陳文博	-	1,850,000	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，本公司或其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	498,428,580	36.61
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	498,428,580	36.61
Merssion Limited	1	498,428,580	36.61
陳文博	1	498,428,580	36.61
Kingswick Investment Limited	2	97,965,000	7.19
Aggregate of Standard Life Aberdeen plc affiliated investment management	3	217,706,067	15.98
Dodge & Cox	3	134,650,000	9.89

#### 附註

1. 此等股份與一項信託基金透過Merssion Limited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。
2. 此公司為Merssion Limited之全資附屬公司，其持有之權益已包括由Merssion Limited所持有之498,428,580股股份之數目內。
3. 此等股份乃以投資經理身份所持有。

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

在日常業務中進行的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94至119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集團有限公司成員

(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143至213頁的恒隆集團有限公司(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

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1,639.98億元，相當於貴集團於該日之資產總值的84%。

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30.85億元。

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。

### 我們的審計如何處理該事項

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

143	綜合損益表
144	綜合損益及其他全面收入表
145	綜合財務狀況表
147	綜合權益變動表
149	綜合現金流量表
150	財務報表附註
150	1 重大會計政策
166	2 會計政策之變動
167	3 收入及分部資料
169	4 其他收入淨額
170	5 利息支出淨額
170	6 除稅前溢利
171	7 董事及高級管理人員之酬金
173	8 綜合損益及其他全面收入表內之稅項
174	9 股息
175	10 每股盈利
176	11 物業、廠房及設備
180	12 合營企業權益
181	13 其他資產
182	14 現金及銀行存款
183	15 應收賬款及其他應收款
183	16 待售物業
184	17 待出售之資產
185	18 銀行貸款及其他借貸
186	19 應付賬款及其他應付款
186	20 融資租賃承擔
187	21 於綜合財務狀況表上之稅項
188	22 股本
189	23 儲備
191	24 非控股權益
192	25 來自經營業務之現金
192	26 收購附屬公司
193	27 來自融資活動之負債之調節
193	28 承擔
193	29 僱員福利
199	30 關連人士交易
199	31 財務風險管理目標及政策
204	32 重要會計估計及判斷
205	33 財務狀況表(公司)
206	34 附屬公司權益
207	35 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
207	36 核准財務報表
208	37 主要附屬公司
213	38 主要合營企業

# 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)	<b>11,774</b>	13,648	<b>10,233</b>	11,743
直接成本及營業費用		<b>(3,462)</b>	(4,310)	<b>(3,006)</b>	(3,709)
毛利		<b>8,312</b>	9,338	<b>7,227</b>	8,034
其他收入淨額	4	<b>550</b>	228	<b>472</b>	196
行政費用		<b>(656)</b>	(671)	<b>(569)</b>	(575)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		<b>8,206</b>	8,895	<b>7,130</b>	7,655
物業之公平值淨增加／(減少)	11	<b>3,085</b>	(254)	<b>2,606</b>	(226)
已計入物業之公平值變動的營業溢利		<b>11,291</b>	8,641	<b>9,736</b>	7,429
利息收入		<b>567</b>	809	<b>494</b>	692
財務費用		<b>(1,294)</b>	(1,202)	<b>(1,123)</b>	(1,031)
利息支出淨額	5	<b>(727)</b>	(393)	<b>(629)</b>	(339)
應佔合營企業溢利	12	<b>221</b>	129	<b>190</b>	110
除稅前溢利	3(a) & 6	<b>10,785</b>	8,377	<b>9,297</b>	7,200
稅項	8(a)	<b>(1,447)</b>	(1,472)	<b>(1,259)</b>	(1,259)
年度溢利		<b>9,338</b>	6,905	<b>8,038</b>	5,941
應佔年度溢利					
股東	23	<b>5,314</b>	3,713	<b>4,571</b>	3,196
非控股權益	24	<b>4,024</b>	3,192	<b>3,467</b>	2,745
		<b>9,338</b>	6,905	<b>8,038</b>	5,941
每股盈利	10(a)				
基本		<b>港幣3.90元</b>	港幣2.73元	<b>人民幣3.36元</b>	人民幣2.36元
攤薄		<b>港幣3.90元</b>	港幣2.73元	<b>人民幣3.36元</b>	人民幣2.36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	2017		2016	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度溢利		<b>9,338</b>	6,905	<b>8,038</b>	5,941
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		<b>5,505</b>	(5,972)	<b>(3,868)</b>	2,348
對沖儲備之變動：					
公平值變動之有效部分		<b>(86)</b>	–	<b>(77)</b>	–
轉出至損益淨額		<b>(48)</b>	–	<b>(42)</b>	–
不會被重新分類至損益之項目：					
股權投資公平值變動淨額		<b>1</b>	–	<b>1</b>	–
		<b>5,372</b>	(5,972)	<b>(3,986)</b>	2,348
年度全面收入總額		<b>14,710</b>	933	<b>4,052</b>	8,289
應佔年度全面收入總額：					
股東		<b>8,198</b>	543	<b>2,311</b>	4,553
非控股權益		<b>6,512</b>	390	<b>1,741</b>	3,736
		<b>14,710</b>	933	<b>4,052</b>	8,289

資料僅供參考

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					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業		<b>142,406</b>	133,005	<b>119,030</b>	119,212
發展中投資物業		<b>21,592</b>	17,282	<b>18,049</b>	15,459
其他物業、廠房及設備		<b>218</b>	324	<b>182</b>	290
		<b>164,216</b>	150,611	<b>137,261</b>	134,961
合營企業權益	11	<b>3,650</b>	3,539	<b>3,051</b>	3,180
其他資產	12	<b>1,445</b>	1,341	<b>1,208</b>	1,205
銀行存款	13	<b>3,705</b>	–	<b>3,097</b>	–
遞延稅項資產	14	<b>2</b>	22	<b>2</b>	20
	21(b)	<b>173,018</b>	155,513	<b>144,619</b>	139,366
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款	14	<b>18,518</b>	24,524	<b>15,477</b>	22,010
應收賬款及其他應收款	15	<b>2,078</b>	3,958	<b>1,737</b>	3,552
待售物業	16	<b>1,634</b>	2,374	<b>1,366</b>	2,133
待出售之資產	17	<b>540</b>	–	<b>451</b>	–
		<b>22,770</b>	30,856	<b>19,031</b>	27,695
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸	18	<b>3,017</b>	568	<b>2,522</b>	508
應付賬款及其他應付款	19	<b>7,169</b>	6,761	<b>5,992</b>	6,058
融資租賃承擔	20	<b>19</b>	–	<b>16</b>	–
應付稅項	21(a)	<b>511</b>	982	<b>427</b>	881
與待出售之資產直接相關之負債	17	<b>2</b>	–	<b>2</b>	–
		<b>10,718</b>	8,311	<b>8,959</b>	7,447
<b>流動資產淨值</b>					
		<b>12,052</b>	22,545	<b>10,072</b>	20,248
<b>資產總值減流動負債</b>					
		<b>185,070</b>	178,058	<b>154,691</b>	159,614
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸	18	<b>25,022</b>	30,551	<b>20,914</b>	27,416
融資租賃承擔	20	<b>319</b>	–	<b>267</b>	–
遞延稅項負債	21(b)	<b>10,173</b>	9,494	<b>8,504</b>	8,494
		<b>35,514</b>	40,045	<b>29,685</b>	35,910
<b>資產淨值</b>					
		<b>149,556</b>	138,013	<b>125,006</b>	123,704

# 綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017	2016	資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2017 人民幣百萬元	2016 人民幣百萬元
<b>資本及儲備</b>					
股本	22	<b>4,065</b>	4,065	<b>3,164</b>	3,164
儲備	23	<b>79,072</b>	71,593	<b>66,326</b>	64,651
股東權益		<b>83,137</b>	75,658	<b>69,490</b>	67,815
非控股權益	24	<b>66,419</b>	62,355	<b>55,516</b>	55,889
<b>總權益</b>		<b>149,556</b>	138,013	<b>125,006</b>	123,704

**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			總額	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)			
於2016年1月1日	3,893	4,565	67,012	75,470	64,832	140,302
年度溢利	-	-	3,713	3,713	3,192	6,905
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	(3,170)	-	(3,170)	(2,802)	(5,972)
年度全面收入總額	-	(3,170)	3,713	543	390	933
上年度末期股息	-	-	(827)	(827)	-	(827)
本年度中期股息	-	-	(258)	(258)	-	(258)
發行股份	172	(35)	-	137	-	137
僱員股權費用	-	44	18	62	41	103
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生						
非控股權益變動	-	531	-	531	(1,068)	(537)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,840)	(1,840)
於2016年12月31日(先前呈列)	4,065	1,935	69,658	75,658	62,355	138,013
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)	-	67	-	67	38	105
於2017年1月1日(經重列)	<b>4,065</b>	<b>2,002</b>	<b>69,658</b>	<b>75,725</b>	<b>62,393</b>	<b>138,118</b>
年度溢利	-	-	5,314	5,314	4,024	9,338
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	2,958	-	2,958	2,547	5,505
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(75)	-	(75)	(59)	(134)
股權投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	-	1
年度全面收入總額	-	2,884	5,314	8,198	6,512	14,710
上年度末期股息	-	-	(831)	(831)	-	(831)
本年度中期股息	-	-	(258)	(258)	-	(258)
僱員股權費用	-	(37)	85	48	30	78
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生						
非控股權益變動	-	255	-	255	(709)	(454)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,807)	(1,807)
<b>於2017年12月31日</b>	<b>4,065</b>	<b>5,104</b>	<b>73,968</b>	<b>83,137</b>	<b>66,419</b>	<b>149,556</b>

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					總權益
	股本	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益	
於2016年1月1日	3,015	4,987	55,557	63,559	54,585	118,144
年度溢利	-	-	3,196	3,196	2,745	5,941
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	1,357	-	1,357	991	2,348
年度全面收入總額	-	1,357	3,196	4,553	3,736	8,289
上年度末期股息	-	-	(697)	(697)	-	(697)
本年度中期股息	-	-	(223)	(223)	-	(223)
發行股份	149	(30)	-	119	-	119
僱員股權費用	-	38	16	54	35	89
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生						
非控股權益變動	-	450	-	450	(905)	(455)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,562)	(1,562)
於2016年12月31日(先前呈列)	3,164	6,802	57,849	67,815	55,889	123,704
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)	-	60	-	60	34	94
於2017年1月1日(經重列)	<b>3,164</b>	<b>6,862</b>	<b>57,849</b>	<b>67,875</b>	<b>55,923</b>	<b>123,798</b>
年度溢利	-	-	4,571	4,571	3,467	8,038
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(2,195)	-	(2,195)	(1,673)	(3,868)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(66)	-	(66)	(53)	(119)
股權投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	-	1
年度全面收入總額	-	(2,260)	4,571	2,311	1,741	4,052
上年度末期股息	-	-	(734)	(734)	-	(734)
本年度中期股息	-	-	(218)	(218)	-	(218)
僱員股權費用	-	(32)	72	40	28	68
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生						
非控股權益變動	-	216	-	216	(599)	(383)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,577)	(1,577)
<b>於2017年12月31日</b>	<b>3,164</b>	<b>4,786</b>	<b>61,540</b>	<b>69,490</b>	<b>55,516</b>	<b>125,006</b>

# 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	
資料僅供參考					
		2017		2016	
		人民幣百萬元		人民幣百萬元	
<b>經營活動</b>					
來自經營業務之現金	25	<b>10,694</b>	8,092	<b>9,245</b>	6,978
已付稅項					
已付香港利得稅		<b>(1,089)</b>	(427)	<b>(943)</b>	(366)
已付內地所得稅		<b>(768)</b>	(637)	<b>(670)</b>	(570)
<b>來自經營活動之現金淨額</b>		<b>8,837</b>	7,028	<b>7,632</b>	6,042
<b>投資活動</b>					
購買物業、廠房及設備款項		<b>(4,642)</b>	(2,682)	<b>(3,979)</b>	(2,355)
— 購買		<b>(4,251)</b>	(2,682)	<b>(3,633)</b>	(2,355)
— 收購附屬公司	26	<b>(391)</b>	—	<b>(346)</b>	—
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		<b>560</b>	12	<b>485</b>	10
已收利息		<b>533</b>	855	<b>460</b>	731
已收合營企業股息		<b>51</b>	55	<b>44</b>	47
合營企業還款／(借款)		<b>60</b>	(11)	<b>52</b>	(9)
非上市投資公司償還貸款額		<b>2</b>	2	<b>2</b>	2
已收非上市投資項目股息		<b>—</b>	20	<b>—</b>	17
存款期大於3個月的銀行存款之(增加)／減少		<b>(10,677)</b>	3,427	<b>(9,249)</b>	2,939
<b>(用於)／來自投資活動之現金淨額</b>		<b>(14,113)</b>	1,678	<b>(12,185)</b>	1,382
<b>融資活動</b>					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	27	<b>1,744</b>	5,143	<b>1,511</b>	4,404
償還銀行貸款	27	<b>(5,829)</b>	(10,691)	<b>(5,049)</b>	(9,536)
行使股份期權所得款項		<b>—</b>	137	<b>—</b>	119
已付利息及其他借貸費用		<b>(1,227)</b>	(1,399)	<b>(1,063)</b>	(1,205)
已付股息		<b>(1,089)</b>	(1,085)	<b>(952)</b>	(920)
已付非控股權益股息		<b>(1,807)</b>	(1,840)	<b>(1,577)</b>	(1,562)
附屬公司非控股權益減少		<b>(454)</b>	(537)	<b>(383)</b>	(455)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>		<b>(8,662)</b>	(10,272)	<b>(7,513)</b>	(9,155)
<b>現金及現金等價物之減少</b>		<b>(13,938)</b>	(1,566)	<b>(12,066)</b>	(1,731)
<b>匯率變動之影響</b>		<b>850</b>	(1,875)	<b>(330)</b>	79
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>		<b>23,578</b>	27,019	<b>21,164</b>	22,816
<b>於12月31日之現金及現金等價物</b>	14	<b>10,490</b>	23,578	<b>8,768</b>	21,164

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130,720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1.05億元。因此，本集團的其他儲備及非控股權益於2017年1月1日的年初結餘受到影響。

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舖、寫字樓、住宅、服務式寓所及停車場。物業銷售分部包括發展及銷售本集團位於香港之銷售物業。

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產、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
<b>分部</b>				
物業租賃				
— 內地	<b>4,372</b>	4,427	<b>2,734</b>	2,814
— 香港	<b>3,982</b>	3,899	<b>3,340</b>	3,315
	<b>8,354</b>	8,326	<b>6,074</b>	6,129
物業銷售				
— 香港	<b>3,420</b>	5,322	<b>2,238</b>	3,209
分部總額	<b>11,774</b>	13,648	<b>8,312</b>	9,338
其他收入淨額			<b>550</b>	228
行政費用			<b>(656)</b>	(671)
未計入物業之公平值變動的營業溢利			<b>8,206</b>	8,895
物業之公平值淨增加/(減少)			<b>3,085</b>	(254)
— 於香港之物業租賃			<b>3,352</b>	204
— 於內地之物業租賃			<b>(267)</b>	(798)
— 由待售已建成物業轉至投資物業			<b>-</b>	340
利息支出淨額			<b>(727)</b>	(393)
— 利息收入			<b>567</b>	809
— 財務費用			<b>(1,294)</b>	(1,202)
應佔合營企業溢利			<b>221</b>	129
除稅前溢利			<b>10,785</b>	8,377

### 3 收入及分部資料(續)

#### (b) 分部總資產

分部	總資產	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
物業租賃		
— 內地	101,283	90,973
— 香港	64,479	60,999
	165,762	151,972
物業銷售		
— 香港	2,166	4,971
分部總額	167,928	156,943
合營企業權益	3,650	3,539
其他資產	1,445	1,341
遞延稅項資產	2	22
現金及銀行存款	22,223	24,524
待出售之資產	540	—
總資產	195,788	186,369

### 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
非上市投資項目股息收入	—	20
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	2	—
	550	228

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	567	809
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,225	1,321
融資租賃承擔之融資費用	8	-
其他借貸成本	117	104
借貸成本總額	1,350	1,425
減：借貸成本資本化(附註)	(56)	(223)
財務費用	1,294	1,202
利息支出淨額	(727)	(393)

附註：發展中物業之借貸成本已按每年4.8%（2016年：4.0%）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）	1,509	1,438
折舊	44	57
核數師酬金		
— 核數服務	13	12
— 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22.80億元（2016年：港幣21.97億元），包括或然租金港幣3.81億元（2016年：港幣3.18億元）	6,074	6,129

## 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非執行董事及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	薪金、津貼及 袍金		酌定花紅	本集團對退休 金計劃之供款		2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
	港幣百萬元	實物利益 港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元		
<b>執行董事</b>							
陳啟宗	1.9	26.1	9.0	2.6	39.6	38.7	
陳南祿	1.4	24.5	9.0	1.8	36.7	36.0	
何孝昌	1.4	5.0	3.6	0.4	10.4	10.2	
陳文博 (於2016年11月19日獲委任)	1.4	4.6	3.0	0.3	9.3	0.8	
<b>非執行董事</b>							
陳樂宗	0.7	-	-	-	0.7	0.7	
張家騏	0.9	-	-	-	0.9	0.8	
陳仰宗	0.7	-	-	-	0.7	0.7	
<b>獨立非執行董事</b>							
葉錫安	1.1	-	-	-	1.1	1.0	
徐立之	0.9	-	-	-	0.9	0.8	
廖長江	0.8	-	-	-	0.8	0.8	
廖柏偉	1.0	-	-	-	1.0	1.2	
<b>2017</b>	<b>12.2</b>	<b>60.2</b>	<b>24.6</b>	<b>5.1</b>	<b>102.1</b>	<b>91.7</b>	
2016	10.9	54.4	21.7	4.7	91.7		



**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：

	<b>2017</b> 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
薪金、津貼及實物利益	<b>5.3</b>	9.0
酌定花紅	<b>2.1</b>	2.7
本集團對退休金計劃之供款	<b>0.2</b>	0.4
	<b>7.6</b>	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	
	<b>2017</b>	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	<b>1</b>	–
	<b>1</b>	2

- (c)** 除以上酬金外，本公司若干董事根據恒隆地產有限公司(恒隆地產)的股份期權計劃獲授予股份期權。恒隆地產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	723	869
過往年度多提撥備	-	(10)
	723	859
內地所得稅	648	664
	1,371	1,523
遞延稅項		
物業之公平值變動	(4)	(145)
其他源自及撥回暫時性差額	80	94
合計(附註21(b))	76	(51)
稅項支出總額	1,447	1,472

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3,000萬元(2016年:港幣3,400萬元)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	10,785	8,377
按除稅前溢利以適用稅率計算之假定稅項	1,922	1,589
非應課稅收入之稅項影響	(677)	(179)
非扣減支出之稅項影響	55	91
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	(100)	(180)
未確認之稅務虧損之稅項影響	247	161
過往年度多提撥備	-	(10)
實際稅項支出	1,447	1,472

(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9仙(2016年：港幣1角9仙)	258	258
於結算日後擬派發末期股息每股港幣6角1仙(2016年：港幣6角1仙)	831	831
	1,089	1,089

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8.31億元(根據每股港幣6角1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8.27億元)。

## 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)	<b>5,314</b>	3,713

	股份數目	
	2017 百萬股	2016 百萬股
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數(附註)	<b>1,362</b>	1,358

附註：由於該兩個年度內均無任何具攤薄作用之潛在股份，故每股基本盈利與其每股攤薄盈利相同。

(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	<b>5,314</b>	3,713
物業之公平值變動之影響	<b>(3,085)</b>	254
相關遞延稅項之影響	<b>(4)</b>	(145)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	<b>(92)</b>	4
	<b>(3,181)</b>	113
非控股權益	<b>1,181</b>	(54)
	<b>(2,000)</b>	59
股東應佔基本純利	<b>3,314</b>	3,772

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2017	2016
基本	港幣 <b>2.43</b> 元	港幣 2.78 元
攤薄	港幣 <b>2.43</b> 元	港幣 2.78 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	137,338	16,709	784	154,831
匯兌調整	(4,920)	(1,060)	(18)	(5,998)
添置	842	1,633	55	2,530
出售	(3)	–	(8)	(11)
公平值淨減少	(594)	–	–	(594)
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	133,005	17,282	813	151,100
匯兌調整	<b>5,083</b>	<b>1,204</b>	<b>23</b>	<b>6,310</b>
添置	<b>1,385</b>	<b>3,106</b>	<b>2</b>	<b>4,493</b>
收購附屬公司(附註26)	<b>391</b>	–	–	<b>391</b>
出售	<b>(4)</b>	–	<b>(90)</b>	<b>(94)</b>
公平值淨增加	<b>3,085</b>	–	–	<b>3,085</b>
轉出至待出售之資產(附註17)	<b>(539)</b>	–	–	<b>(539)</b>
<b>於2017年12月31日</b>	<b>142,406</b>	<b>21,592</b>	<b>748</b>	<b>164,746</b>
累計折舊：				
於2016年1月1日	–	–	446	446
匯兌調整	–	–	(7)	(7)
本年度折舊	–	–	57	57
因出售撥回	–	–	(7)	(7)
於2016年12月31日及2017年1月1日	–	–	489	489
匯兌調整	–	–	<b>11</b>	<b>11</b>
本年度折舊	–	–	<b>44</b>	<b>44</b>
因出售撥回	–	–	<b>(14)</b>	<b>(14)</b>
<b>於2017年12月31日</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>530</b>	<b>530</b>
賬面淨值：				
<b>於2017年12月31日</b>	<b>142,406</b>	<b>21,592</b>	<b>218</b>	<b>164,216</b>
於2016年12月31日	133,005	17,282	324	150,611

物業、廠房及設備之成本值或估值如下：

<b>2017年12月31日</b>				
估值	<b>142,406</b>	<b>21,592</b>	–	<b>163,998</b>
成本值	–	–	<b>748</b>	<b>748</b>
	<b>142,406</b>	<b>21,592</b>	<b>748</b>	<b>164,746</b>
2016年12月31日				
估值	133,005	17,282	–	150,287
成本值	–	–	813	813
	133,005	17,282	813	151,100



## 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	-	142,406	-
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	-	133,005	-
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。

## 財務報表附註

### 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)	<b>40,034</b>	38,328	—	—
— 中期地契(10至50年)	<b>23,970</b>	22,155	—	—
香港境外				
— 長期地契(50年以上)	<b>1,241</b>	1,156	<b>923</b>	798
— 中期地契(10至50年)	<b>77,161</b>	71,366	<b>20,669</b>	16,484
	<b>142,406</b>	133,005	<b>21,592</b>	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1,000萬元(2016年：港幣900萬元)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	<b>5,725</b>	5,585
1年後但5年內	<b>7,326</b>	7,007
5年後	<b>710</b>	602
	<b>13,761</b>	13,194

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	2,935	2,764
應收合營企業款項	722	782
應付合營企業款項	(7)	(7)
	<b>3,650</b>	3,539

應收合營企業款項均為無抵押，免息及無固定還款期，而因預期該等款項不會於未來12個月內償還，故列作非流動資產。

應付合營企業款項均為無抵押，免息及無固定還款期。

主要合營企業之詳細資料載於附註38。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	3,808	3,531
流動資產	182	296
非流動負債	(890)	(920)
流動負債	(165)	(143)
資產淨值	<b>2,935</b>	2,764

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
收入	237	266
年度溢利及全面收入總額	<b>221</b>	129

## 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	106	–
貸款予非上市投資公司	157	159
無形資產(附註)	1,182	1,182
	<b>1,445</b>	1,341

附註：無形資產為本集團於2009年7月1日之前增加其附屬公司恒隆地產之股本權益而產生之商譽。於結算日，本集團透過比較商譽與其可收回金額以作出減值測試，並無錄得減值。

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	–
其他	21	–
	<b>106</b>	–



## 財務報表附註

### 14 現金及銀行存款

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
銀行存款	1,452	1,648
於1年內可收回的定期存款	17,066	22,876
於1年後可收回的定期存款	18,518	24,524
	3,705	–
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	22,223	24,524
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	10,490	23,578

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	12,805	2,950
港幣等值：		
人民幣	9,408	21,563
美元	10	11
	22,223	24,524

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）	28,039	31,119
減：現金及存款	(22,223)	(24,524)
淨債項	5,816	6,595

## 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)	511	2,621
逾期1至3個月	6	22
逾期3個月以上	3	13
	<b>520</b>	2,656

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)	73	712
	<b>1,630</b>	2,370
位於香港以外之待售已建成物業		
— 中期地契(10至50年)	4	4
	<b>1,634</b>	2,374

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

- (a) 於2017年11月22日，本集團與一名獨立第三方就出售其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。於結算日後，交易已於2018年1月22日完成。
- (b) 於2017年12月13日，本集團與一名獨立第三方就出售位於香港灣景花園的投資物業達成出售協議。交易預期於2018年3月15日完成。

因此，以下的資產與負債呈列為待售之出售組合／資產：

	2017 港幣百萬元
投資物業	539
待售物業	1
待出售之資產	540
已收按金	2
與待出售之資產直接相關之負債	2

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)）。

## 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
<b>銀行貸款(附註(a))</b>		
1年內或即期	2,647	568
1年後但2年內	4,859	4,484
2年後但5年內	6,383	12,374
5年以上	1,485	1,189
	<b>15,374</b>	18,615
<b>其他借貸(附註(b))</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
	<b>12,804</b>	12,744
	<b>28,178</b>	31,359
減：未攤銷之財務費用	(139)	(240)
<b>銀行貸款及其他借貸總額</b>	<b>28,039</b>	31,119
列入流動負債下一年內到期的款項	(3,017)	(568)
	<b>25,022</b>	30,551

(a) 年內，所有銀行貸款均按1.0%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150.09億元(2016年：港幣130.52億元)未動用的銀行承諾信貸。

(b) 恒隆地產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%)。

## 財務報表附註

### 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))	4,669	4,563
已收按金(附註(b))	2,500	2,198
	<b>7,169</b>	6,761

(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13.84億元(2016年：港幣12.89億元)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	2,063	1,690
3個月後到期	1,977	1,855
	<b>4,040</b>	3,545

### 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
於一年內應付	19	-	19	-	-	-
於一年後但五年內應付	81	12	93	-	-	-
於五年後應付	238	200	438	-	-	-
	<b>338</b>	<b>212</b>	<b>550</b>	-	-	-

## 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	259	610
內地所得稅撥備	252	372
	<b>511</b>	982

### (b) 遞延稅項

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
遞延稅項負債	10,173	9,494
遞延稅項資產	(2)	(22)
遞延稅項負債淨額	<b>10,171</b>	9,472

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	1,717	8,324	(2)	86	10,125
匯兌調整	(76)	(524)	-	(2)	(602)
於損益內扣除 ／(撥入)(附註8(a))	113	(145)	-	(19)	(51)
於2016年12月31日及2017年 1月1日	1,754	7,655	(2)	65	9,472
匯兌調整	<b>91</b>	<b>531</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>623</b>
於損益內扣除 ／(撥入)(附註8(a))	<b>108</b>	<b>(4)</b>	<b>(40)</b>	<b>12</b>	<b>76</b>
<b>於2017年12月31日</b>	<b>1,953</b>	<b>8,182</b>	<b>(42)</b>	<b>78</b>	<b>10,171</b>

「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。



## 財務報表附註

### 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64.70億元(2016年：港幣55.10億元)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	1,362	4,065	1,355	3,893
根據股份期權計劃發行之股份	-	-	7	172
於12月31日	1,362	4,065	1,362	4,065

根據香港《公司條例》第135條，本公司的普通股並無面值。

## 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	普通儲備金 港幣百萬元	其他資本儲備 港幣百萬元			
於2016年1月1日	1,529	-	-	433	275	2,328	4,565	67,012	71,577
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,713	3,713
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	(3,170)	-	-	-	-	-	(3,170)	-	(3,170)
年度全面收入總額	(3,170)	-	-	-	-	-	(3,170)	3,713	543
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(827)	(827)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(258)	(258)
發行股份	-	-	-	(35)	-	-	(35)	-	(35)
僱員股權費用	-	-	-	44	-	-	44	18	62
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生非 控股權益變動	-	-	-	-	-	531	531	-	531
於2016年12月31日(先前呈列)	(1,641)	-	-	442	275	2,859	1,935	69,658	71,593
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)	-	-	67	-	-	-	67	-	67
於2017年1月1日(經重列)	(1,641)	-	67	442	275	2,859	2,002	69,658	71,660
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	5,314	5,314
換算境外附屬公司賬項產生之匯兌差異	2,958	-	-	-	-	-	2,958	-	2,958
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(75)	-	-	-	-	(75)	-	(75)
股權投資之公平值變動淨額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
年度全面收入總額	2,958	(75)	1	-	-	-	2,884	5,314	8,198
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(831)	(831)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(258)	(258)
僱員股權費用	-	-	-	(37)	-	-	(37)	85	48
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生非 控股權益變動	-	-	-	-	-	255	255	-	255
於2017年12月31日	1,317	(75)	68	405	275	3,114	5,104	73,968	79,072

## 財務報表附註

### 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6.23億元(2016年:港幣5.51億元)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。

普通儲備金來自保留溢利,且可供分派。

其他資本儲備指在從非控股權益購入一家現有附屬公司之權益時,新增投資的成本與收購當日淨資產賬面值之差額。

#### (b) 本公司

	其他儲備				
	僱員股份 補償儲備 港幣百萬元	普通儲備金 港幣百萬元	總額 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	35	862	897	11,618	12,515
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	2,987	2,987
上年度末期股息	-	-	-	(827)	(827)
本年度中期股息	-	-	-	(258)	(258)
僱員股權費用	(35)	-	(35)	-	(35)
於2016年12月31日及2017年1月1日	-	862	862	13,520	14,382
年度溢利及全面收入總額	-	-	-	2,790	2,790
上年度末期股息	-	-	-	(831)	(831)
本年度中期股息	-	-	-	(258)	(258)
<b>於2017年12月31日</b>	<b>-</b>	<b>862</b>	<b>862</b>	<b>15,221</b>	<b>16,083</b>

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160.83億元(2016年:港幣143.82億元)。

## 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3.9%(2016年:4.8%)及18.7%(2016年:22.5%)。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。

## 財務報表附註

### 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	10,785	8,377
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	(567)	(809)
非上市投資項目股息收入	-	(20)
財務費用	1,294	1,202
折舊	44	57
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	(3,085)	254
應佔合營企業溢利	(221)	(129)
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)	1,987	(2,810)
應付款及應計費用之(減少)/增加	(109)	502
已收按金之增加	208	44
來自經營業務之現金	10,694	8,092

### 26 收購附屬公司

於年內，本集團收購一間附屬公司，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	391
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	391
收購之現金流出	391

## 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	31,119	—
現金流量	(4,085)	—
新的融資租賃	—	318
貼現回撥及交易成本攤銷	101	8
匯兌調整	904	12
<b>於2017年12月31日</b>	<b>28,039</b>	<b>338</b>

## 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	12,686	6,349
已授權但尚未簽約	22,952	30,781
	<b>35,638</b>	37,130

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5,900萬元(2016年：港幣5,500萬元)。

#### (b) 股份補償福利

本公司附屬公司恒隆地產於2002年11月22日所採納之股份期權計劃(2002年股份期權計劃)，已於2012年4月18日採納新股份期權計劃(「2012年股份期權計劃」，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。

計劃旨在令恒隆地產可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為恒隆地產集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買恒隆地產之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任恒隆地產集團，並激勵彼等為恒隆地產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，恒隆地產董事局獲授權向經揀選參與者(包括恒隆地產集團旗下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，如恒隆地產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恒隆地產董事局於授出時釐定，並必須為恒隆地產股份之面值、於授出日期之恒隆地產股份之收市價及於緊接授出前五個營業日之恒隆地產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恒隆地產股份之數目均由恒隆地產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恒隆地產股份總數為238,761,253股，佔恒隆地產已發行股份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恒隆地產已發行股份之1%。

年內恒隆地產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。

尚未被行使之恒隆地產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	<b>26.99</b>	<b>76,142,000</b>	26.90	77,845,000
已行使	-	-	16.75	(400,000)
已沒收	<b>30.79</b>	<b>(140,000)</b>	24.72	(868,000)
已失效	<b>24.83</b>	<b>(19,040,000)</b>	16.75	(435,000)
於12月31日尚未被行使	<b>27.71</b>	<b>56,962,000</b>	26.99	76,142,000
於12月31日可予行使	<b>27.71</b>	<b>56,962,000</b>	26.99	76,142,000

年內，並沒有董事及僱員行使股份期權。於2016年內僱員行使之恒隆地產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恒隆地產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恒隆地產股份期權之加權平均剩餘合約期為2.4年(2016年：2.7年)。

## 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)	<b>28,218,000</b>	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)	<b>25,412,000</b>	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)	<b>43,310,000</b>	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)	<b>96,940,000</b>		

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。年內並無恒隆地產股份期權被行使或被註銷。

年內，恒隆地產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。

尚未被行使之恒隆地產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	<b>25.49</b>	<b>57,704,000</b>	25.46	61,930,000
已授出	<b>19.98</b>	<b>43,760,000</b>	-	-
已沒收	<b>24.26</b>	<b>(4,524,000)</b>	25.00	(4,226,000)
於12月31日尚未被行使	<b>23.06</b>	<b>96,940,000</b>	25.49	57,704,000
於12月31日可予行使	<b>26.46</b>	<b>24,554,400</b>	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恒隆地產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
授出日期之恒隆地產股價	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) 就授予本公司董事(彼等亦為恒隆地產的董事)之恒隆地產股份期權，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)。

### 30 關連人士交易

除附註7及29(b)披露之董事及高級管理人員之酬金及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並無任何關連人士交易。

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6,500萬元(2016年：港幣6,400萬元)。

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。



## 財務報表附註

### 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	28,039	32,470	4,194	5,904	19,020	3,352
應付賬款及其他應付款	7,169	7,169	5,325	1,029	707	108
融資租賃承擔	338	550	19	22	71	438
於2017年12月31日	35,546	40,189	9,538	6,955	19,798	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	31,119	36,778	1,798	6,028	19,817	9,135
應付賬款及其他應付款	6,761	6,761	5,165	872	541	183
於2016年12月31日	37,880	43,539	6,963	6,900	20,358	9,318

### 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。

## 財務報表附註

### 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符合，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78.63億元(2016年：人民幣193.49億元)，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23.98億元(2016年：港幣22.9億元)。

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1.06億元，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。

### 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
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	34	<b>20,705</b>	18,832
<b>流動資產</b>			
現金及銀行存款		<b>1</b>	–
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款		<b>15</b>	14
<b>流動負債淨值</b>		<b>(14)</b>	(14)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>20,691</b>	18,818
<b>非流動負債</b>			
應付附屬公司款項	34(b)	<b>543</b>	371
<b>資產淨值</b>		<b>20,148</b>	18,447
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	<b>4,065</b>	4,065
儲備	23	<b>16,083</b>	14,382
<b>總權益</b>		<b>20,148</b>	18,447

陳南祿  
行政總裁

何孝昌  
首席財務總監



## 財務報表附註

### 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	181	181
應收附屬公司款項(附註(a))	20,524	18,651
	<b>20,705</b>	18,832

主要附屬公司之詳細資料載於附註37。

下表載列有關恒隆地產(本集團於其中擁有重大非控股權益)的資料。下列財務資料概要為公司之間抵銷前之金額。

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
於結算日之非控股權益百分比	<b>44.3%</b>	44.9%
非流動資產	<b>161,323</b>	144,291
流動資產	<b>22,263</b>	30,616
流動負債	<b>(9,289)</b>	(7,827)
非流動負債	<b>(32,052)</b>	(34,935)
資產淨值	<b>142,245</b>	132,145
非控股權益賬面值	<b>60,318</b>	59,333
收入	<b>11,199</b>	13,059
本年度溢利	<b>8,550</b>	6,607
本年度全面收益總額	<b>13,622</b>	845
分配至非控股權益溢利	<b>3,599</b>	2,967
已付非控股權益股息	<b>1,513</b>	1,840
淨現金流：		
來自經營活動	<b>8,557</b>	6,735
(用於)／來自投資活動	<b>(14,323)</b>	1,613
用於融資活動	<b>(8,087)</b>	(10,033)

(a) 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。

(b) 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 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。

### 36 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

### 37 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
Akihiro Company Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港
Antonis Limited*	10,000	55.7	—	物業租賃	香港
AP City Limited	2	55.7	—	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	55.7	—	物業發展及租賃	香港
AP Properties Limited				物業發展及租賃	香港
「A」股	34	55.7	—		
「B」股	6	55.7	—		
AP Star Limited*	2	55.7	—	控股投資	香港
AP Success Limited	2	55.7	—	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	55.7	—	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	55.7	—	物業租賃	香港
AP World Limited	2	55.7	—	物業發展及租賃	香港
Bayliner Investment Ltd.*	1 美元	100	100	控股投資	英屬維爾京群島
Belivecity Limited*	2	100	—	控股投資及證券買賣	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	55.7	—	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	55.7	—	物業租賃	香港
Cititop Limited	2	55.7	—	物業發展及租賃	香港
Cokage Limited*	2	100	100	控股投資	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	54.5	—		
「B」股	1	55.7	—		
港豐企業有限公司	2	100	—	控股投資	香港
港興企業有限公司	5,000,000	57.4	—	控股投資	香港
Curicao Company Limited*	2	100	—	控股投資	香港
Dokay Limited*	2	55.7	—	物業租賃	香港
Dynamia Company Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港

### 37 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
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	100	—		
「B」股	1	55.7	—		
怡冠企業有限公司	2	55.7	—	控股投資	香港
恒穎投資有限公司	2	100	100	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited*	3	55.7	—	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	55.7	—	控股投資	香港
恒景置業有限公司*	2	100	100	物業租賃	香港
Gowily Limited	2	55.7	—	物業租賃	香港
Grand Centre Limited	4	55.7	—	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	55.7	—	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	55.7	—		
「B」股	6,000,000	55.7	—		
恒宜發展有限公司	2	100	100	物業發展	香港
Hang Chui Company Limited	2	55.7	—	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	55.7	—	控股投資	香港
恒快有限公司	200	55.7	—	物業租賃	香港
恒廣有限公司*	2	100	—	控股投資	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	55.7	—	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	55.7	—	管理服務	香港
恒隆(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
恒隆(大連)有限公司	1	55.7	—	控股投資	香港
恒隆企業有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆財務管理有限公司	2	100	100	財務	香港
恒隆投資有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司	1	55.7	—	控股投資	香港
恒隆(濟南)有限公司	1	55.7	—	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司	1	55.7	—	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	55.7	—	控股投資	香港

## 財務報表附註

### 37 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
恒隆(瀋陽)有限公司	2	55.7	—	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	55.7	—	控股投資	香港
恒隆(武漢)有限公司	1	55.7	—	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	55.7	—	控股投資	香港
Hang Lung Park-In Limited	2	55.7	—	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	55.7	—	工程項目管理	香港
恒隆地產有限公司	4,497,575,670	55.7	—	控股投資	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	55.7	—	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	55.7	—	物業代理	香港
恒隆集團融資有限公司	2	100	100	財務	香港
Hebo Limited	2	100	100	物業發展	香港
HL Enterprises Limited*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆按揭(恒豐園)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆按揭(名逸居)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆按揭(景峰豪庭)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆地產(中國)行政有限公司	1	55.7	—	管理服務	香港
恒隆地產(中國)有限公司	2	55.7	—	控股投資	香港
HLP Finance Limited#	1 美元	55.7	—	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	55.7	—	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	55.7	—	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	55.7	—	財務	香港
Hoi Sang Limited*	2	55.7	—	控股投資	香港
Kindstock Limited*	2	100	—	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	55.7	—	物業發展	香港
運生投資有限公司	10,000	100	—	控股投資	香港
隆新按揭(帝欣苑)有限公司*	20	89.7	—	財務	香港
Mansita Limited*	2	55.7	—	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	55.7	—	物業租賃	香港

### 37 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
力奧有限公司	2	100	—	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	55.7	—	物業租賃	香港
Pocaliton Limited	2	55.7	—	物業租賃	香港
恒旺有限公司	1,560,000	100	100	控股投資	香港
Purotat Limited*	2	100	100	控股投資	香港
Rago Star Limited	2	55.7	—	物業租賃	香港
Scotat Limited	2	89.7	—	控股投資	香港
敦汶置業有限公司	20	100	100	物業發展及租賃	香港
Stocket Limited	2	55.7	—	物業租賃	香港
恒豪發展有限公司*	2	100	100	物業發展	香港
Tegraton Limited	2	55.7	—	物業租賃	香港
Topnic Limited	2	100	100	物業租賃	香港
Total Select Limited	1	55.7	—	控股投資	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	55.7	—	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	55.7	—	物業租賃	香港
愉快置業有限公司*	1,000	100	100	控股投資及證券買賣	香港



## 財務報表附註

### 37 主要附屬公司(續)

於2017年12月31日

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	55.7	—	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	55.7	—	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	55.7	—	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	55.7	—	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	55.7	—	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	55.7	—	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	55.7	—	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	55.7	—	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	55.7	—	物業發展	中國內地

中國內地中外合資企業	註冊資本 (美元)	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
上海恒邦房地產開發有限公司	167,004,736	54.3	—	物業發展及租賃	中國內地
上海恒城房地產有限公司	17,766,000	70	—	物業發展	中國內地
上海港匯房地產開發有限公司	165,000,000	53.9	—	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

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。

### 38 主要合營企業

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
日威發展有限公司	400	25	—	物業租賃	香港
恒興按揭(大興)有限公司	2	50	—	財務	香港
恒隆白洋舍乾洗有限公司	519,000	50	—	乾洗及洗衣服務	香港
Metro Classic Holdings Limited	1美元	20	—	物業發展	英屬維爾京群島
Metro Trade International Limited	60美元	20	—	物業發展	英屬維爾京群島
Newfoundworld Finance Limited	100,000	20	—	財務	香港
Newfoundworld Holdings Limited	2,000,000	20	—	控股投資	香港
Newfoundworld Investment Holdings Limited	5美元	20	—	控股投資	英屬維爾京群島
Newfoundworld Limited	2,000,000	20	—	物業發展	香港
Pure Jade Limited	1,000,000	20	—	物業發展	香港
星際發展有限公司	3	18.6	—	物業租賃	香港

上列公司並非經畢馬威會計師事務所審核。

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合營公司。

# 十年財務概覽

以港幣百萬元計算 (除另有註明)	截止12月31日止年度			
	2017	2016	2015	2014
<b>綜合損益表</b>				
<b>收入</b>				
物業租賃	8,354	8,326	8,330	7,792
物業銷售	3,420	5,322	1,198	9,814
	<b>11,774</b>	<b>13,648</b>	<b>9,528</b>	<b>17,606</b>
<b>毛利</b>				
物業租賃	6,074	6,129	6,110	5,987
物業銷售	2,238	3,209	845	7,419
	<b>8,312</b>	<b>9,338</b>	<b>6,955</b>	<b>13,406</b>
<b>股東應佔基本純利</b>	<b>3,314</b>	<b>3,772</b>	<b>2,700</b>	<b>5,730</b>
物業之公平值變動	2,000	(59)	511	1,095
<b>股東應佔純利</b>	<b>5,314</b>	<b>3,713</b>	<b>3,211</b>	<b>6,825</b>
年度/ 期內股息	(1,089)	(1,089)	(1,084)	(1,097)
<b>年度/ 期內保留溢利</b>	<b>4,225</b>	<b>2,624</b>	<b>2,127</b>	<b>5,728</b>
<b>綜合財務狀況表</b>				
<b>已動用淨資產 (附註2)</b>				
投資物業	142,406	133,005	137,338	128,357
發展中投資物業	21,592	17,282	16,709	25,611
待售物業	1,634	2,374	3,852	4,068
其他資產	7,933	9,184	6,325	7,014
	<b>173,565</b>	161,845	164,224	165,050
其他負債	(18,193)	(17,237)	(18,074)	(20,582)
	<b>155,372</b>	<b>144,608</b>	<b>146,150</b>	<b>144,468</b>
<b>資金滾存</b>				
股東權益	83,137	75,658	75,470	76,026
非控股權益	66,419	62,355	64,832	68,670
淨債項/ (現金)	5,816	6,595	5,848	(228)
	<b>155,372</b>	144,608	146,150	144,468
已發行股數(百萬股)	1,362	1,362	1,355	1,355
<b>每股資料</b>				
基本盈利(港幣元)	\$3.90	\$2.73	\$2.37	\$5.04
股息(港幣仙)	80¢	80¢	80¢	81¢
中期	19¢	19¢	19¢	19¢
末期	61¢	61¢	61¢	62¢
股東權益(港幣元)	\$61.0	\$55.5	\$55.7	\$56.1
資產淨值(港幣元)	\$109.8	\$101.3	\$103.5	\$106.8
派息比率	20%	29%	34%	16%
基本派息比率	33%	29%	40%	19%
<b>財務指標</b>				
淨債項股權比率	3.9%	4.8%	4.2%	0.0%
債項股權比率	18.7%	22.5%	26.6%	27.7%
利息保障倍數(倍)	10	14	14	25
平均股本回報率	6.7%	4.9%	4.2%	9.3%

附註1 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。

附註2 已動用淨資產已撇除淨債項/ 現金。

截止12月31日止年度		7至12月		截止6月30日止年度		
2013	2012	2011 (附註1)	2011	2010	2009	2008
7,216	6,711	3,168	5,711	5,069	4,685	4,186
2,518	1,275	193	3	7,511	11	6,367
<b>9,734</b>	<b>7,986</b>	<b>3,361</b>	<b>5,714</b>	<b>12,580</b>	<b>4,696</b>	<b>10,553</b>
5,731	5,313	2,503	4,574	4,096	3,813	3,347
1,521	847	150	2	5,256	3	3,426
<b>7,252</b>	<b>6,160</b>	<b>2,653</b>	<b>4,576</b>	<b>9,352</b>	<b>3,816</b>	<b>6,773</b>
<b>3,071</b>	<b>3,564</b>	<b>1,000</b>	<b>1,733</b>	<b>3,695</b>	<b>1,454</b>	<b>2,555</b>
1,486	1,698	578	1,796	9,444	1,105	4,961
<b>4,557</b>	<b>5,262</b>	<b>1,578</b>	<b>3,529</b>	<b>13,139</b>	<b>2,559</b>	<b>7,516</b>
(1,079)	(1,066)	(512)	(1,025)	(1,017)	(941)	(941)
<b>3,478</b>	<b>4,196</b>	<b>1,066</b>	<b>2,504</b>	<b>12,122</b>	<b>1,618</b>	<b>6,575</b>
115,818	106,102	101,833	94,003	88,633	69,958	66,136
30,478	24,482	23,613	21,524	15,326	7,570	5,658
5,717	6,139	6,145	5,994	5,886	7,714	6,848
7,248	5,997	5,348	5,572	4,815	3,802	4,109
159,261	142,720	136,939	127,093	114,660	89,044	82,751
(17,533)	(15,643)	(14,226)	(14,269)	(13,377)	(8,441)	(10,892)
<b>141,728</b>	<b>127,077</b>	<b>122,713</b>	<b>112,824</b>	<b>101,283</b>	<b>80,603</b>	<b>71,859</b>
70,572	65,224	60,510	58,972	52,973	40,640	36,782
65,836	64,391	60,658	61,225	49,372	38,129	35,275
5,320	(2,538)	1,545	(7,373)	(1,062)	1,834	(198)
141,728	127,077	122,713	112,824	101,283	80,603	71,859
1,350	1,350	1,348	1,348	1,339	1,334	1,334
\$3.38	\$3.90	\$1.17	\$2.62	\$9.83	\$1.92	\$5.64
80¢	79¢	38¢	76¢	76¢	70.5¢	70.5¢
19¢	19¢	–	19¢	19¢	16.5¢	16.5¢
61¢	60¢	38¢	57¢	57¢	54¢	54¢
\$52.3	\$48.3	\$44.9	\$43.7	\$39.6	\$30.5	\$27.6
\$101.0	\$96.0	\$89.9	\$89.2	\$76.4	\$59.0	\$54.0
24%	20%	32%	29%	8%	37%	13%
35%	30%	51%	59%	28%	65%	37%
3.9%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%	2.8%	0.4%
33.0%	29.0%	22.9%	17.4%	10.5%	14.6%	14.6%
23	60	44	63	33	21	31
6.7%	8.4%	5.3%	6.3%	28.1%	6.6%	22.8%

# 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	恒隆集團有限公司
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
恒隆地產	公司的上市附屬公司恒隆地產有限公司
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》
非執行董事	非執行董事
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)

陳樂宗 #

葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士\*

徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士\*

廖長江 銀紫荊星章、太平紳士\*

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士\*

張家騏 #

陳仰宗 #

何孝昌 (首席財務總監)

陳文博

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

---

## 審核委員會

葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士 (主席)

徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士

張家騏

---

## 提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士 (主席)

葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士

廖長江 銀紫荊星章、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.hanglunggroup.com>

電郵地址：[HLGroup@hanglung.com](mailto:HLGroup@hanglung.com)

---

## 核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

# 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11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

1,361,618,242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：00010

路透社：0010.HK

彭博：10 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：41043E102/HNLGY

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](mailto: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	35.90	26.75	70,084	25.20	19.46	142,151
第二季	34.95	30.55	45,579	24.50	20.05	82,675
第三季	32.50	27.50	42,214	30.95	22.70	71,107
第四季	29.25	26.10	50,873	32.35	26.15	206,273
於2017年12月31日之股價：			港幣28.75元	於2016年12月31日之股價：		港幣27.00元
於2017年12月31日之市值：			港幣391.5億元	於2016年12月31日之市值：		港幣367.6億元



股份代號

00010

