

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00010)

2019 年度中期業績

目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	17
綜合財務報表附註	20
其他資料	35
詞彙	37

財務摘要

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

業績

	截至6月30日止六個月		
	2019年	2018年	變幅
收入	4,505	5,457	-17%
物業租賃	4,505	4,425	2%
物業銷售	-	1,032	-100%
營業溢利	3,432	3,902	-12%
物業租賃	3,432	3,337	3%
物業銷售	-	565	-100%
股東應佔純利	3,709	3,037	22%
每股盈利 (港元)	\$2.72	\$2.23	22%
每股中期股息 (港元)	\$0.19	\$0.19	-

基本業績

	截至6月30日止六個月		
	2019年	2018年	變幅
股東應佔基本純利	2,324	1,459	59%
物業租賃	1,456	1,153	26%
物業銷售	868	306	184%
每股基本盈利 (港元)	\$1.71	\$1.07	60%

財務狀況

	2019年	2018年	變幅
	6月30日	12月31日	
股東權益	89,144	86,447	3%
資產淨值	153,705	150,736	2%
淨債項	26,754	18,142	47%
財務比率			
淨債項股權比率	17.4%	12.0%	5.4 個百分點
債項股權比率	22.2%	20.3%	1.9 個百分點
每股股東權益 (港元)	\$65.5	\$63.5	3%
每股資產淨值 (港元)	\$112.9	\$110.7	2%

業務回顧

綜合業績

計及人民幣兌港幣同比貶值 6%，核心物業租賃業務持續其增長動力，物業租賃收入同比增加 2%。2019 年上半年，由於期內並無確認物業銷售收入，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 17% 至港幣 45.05 億元，總營業溢利減少 12% 至港幣 34.32 億元。由於我們出售了非核心資產，股東應佔純利增加 22% 至港幣 37.09 億元。每股盈利相應增加至港幣 2.72 元。

撇除物業重估收益的影響，股東應佔基本純利整體增加 59% 至港幣 23.24 億元。

截至 6 月 30 日止六個月的收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2019 年	2018 年	變幅	2019 年	2018 年	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	4,505	4,425	2%	3,432	3,337	3%
內地	2,409	2,397	1%	1,635	1,602	2%
香港	2,096	2,028	3%	1,797	1,735	4%
物業銷售	-	1,032	-100%	-	565	-100%
總計	4,505	5,457	-17%	3,432	3,902	-12%

股息

董事局宣布以現金方式派發 2019 年度中期股息，每股港幣 1 角 9 仙（2018 年度：港幣 1 角 9 仙）。中期股息將於 2019 年 9 月 26 日派發予於 2019 年 9 月 13 日名列本公司股東名冊的股東。

物業租賃

2019 年首六個月，我們的物業租賃表現延續自去年下半年以來的強勁增長動力。物業租賃的總收入同比增加至港幣 45.05 億元。以人民幣計算，內地物業組合的收入增加 7%，而香港的物業組合收入同比增加 3%。租戶的零售額及我們的租金收入均保持穩健，而增長的趨勢持續。儘管受中美貿易糾紛及其他環球不明朗因素影響，我們的物業租賃表現可觀。

內地

我們於內地租賃物業組合的收入持續增長。除正在進行資產優化計劃的上海的港匯恒隆廣場商場以及無錫的恒隆廣場辦公樓，其他內地物業於 2019 年上半年均錄得增長。整體組合的收入增加 7% 至人民幣 20.83 億元。營業溢利增加 9% 至人民幣 14.14 億元。平均邊際利潤率上升至 68%。

即使受到港匯恒隆廣場因大型翻新工程而短暫影響其租金收入，上海整體物業的收入仍同比增加 4%。上海以外地區的物業收入同比大幅增加 14%，與去年下半年同比亦增長 7%，升勢持續。

截至 6 月 30 日止六個月的內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	收入 (人民幣百萬元)			租出率*	
	2019 年	2018 年	變幅	商場	辦公樓
恒隆廣場·上海	827	763	8%	98%	93%
港匯恒隆廣場·上海	583	594	-2%	86%	96%
皇城恒隆廣場·瀋陽	95	77	23%	91%	不適用
市府恒隆廣場·瀋陽	113	105	8%	94%	89%
恒隆廣場·濟南	158	141	12%	95%	不適用
恒隆廣場·無錫	140	121	16%	93%	90%
恒隆廣場·天津	93	90	3%	83%	不適用
恒隆廣場·大連	74	57	30%	79%	不適用
總計	2,083	1,948	7%		
<i>總計等值港幣 (百萬元)</i>	<i>2,409</i>	<i>2,397</i>	<i>1%</i>		

* 租出率皆為於 2019 年 6 月 30 日。

● **商場**

我們在內地的八個商場的總收入增加 8% 至人民幣 14.79 億元。上海方面，我們在資產優化方面的投資得到回報。上海的恒隆廣場在兩年前完成翻新後，銷售及租金收入持續錄得強勁增長。港匯恒隆廣場預期將延續上海的恒隆廣場的成功步伐，在完成優化計劃後實現強勁的收入增長及提升租戶組合。上海地區以外的所有商場均錄得收入增長，當中大部分為雙位數升幅。

上海的恒隆廣場商場已確立其作為 Home to Luxury 的獨特定位，並繼續引入嶄新及知名奢侈品牌及高端餐廳，豐富其租戶組合。因此，商場的收入及零售額均錄得雙位數字增長，分別為 11% 及 15%。此外，於 2018 年 9 月首次推出全新會員計劃「恒隆會」後，我們有機會與更多優質租戶合作，並與顧客直接互動。我們對會員計劃的投資和聚焦將進一步提升顧客的忠誠度，帶動租戶銷售，繼而提高租賃表現。

受 2017 年啟動的大型資產優化計劃帶來的短暫影響，上海的**港匯恒隆廣場**商場的收入減少 4% 至人民幣 3.94 億元。第一期優化工程已經完成，北座已於 2018 年 9 月重新開業。翻新部分已悉數以較高租金租出，並引入一系列年輕時尚品牌、餐飲租戶及經翻新的電影院。涵蓋南座的主體部分及其地庫的第二期優化計劃正全面開展，進展順利。部分地庫已重新開業，並將引入眾多全新化妝品品牌。第二期工程預期將於 2019 年底起分階段完成。

由於營業租金及租出率上升，瀋陽的**皇城恒隆廣場**商場的租金收入增加 23% 至人民幣 9,500 萬元。零售額大增 29%。商場租出率亦上升四個百分點至 91%。我們致力引入更多運動及潮流生活時尚品牌的策略進一步鞏固我們作為中街和華北領先時尚生活的商場定位。此外，為增加商場的家庭及兒童元素，商場三樓的兒童區已進行改造。

由於我們持續重整租戶組合及擴闊租戶的種類，瀋陽的**市府恒隆廣場**商場的收入增加 3%。商場引入更多優質餐飲租戶，廣受消費者好評。零售額亦增加 3%。一些首次亮相瀋陽的奢侈品牌亦在一樓設立期間限定店。租出率進一步上升七個百分點至 94%。

受惠於租出率上升及租金調升，**濟南的恒隆廣場**商場的收入增加 12% 至人民幣 1.58 億元。零售額增加 11%。租出率上升一個百分點至 95%。商場透過優化租戶組合，引入一些於濟南首次亮相的國際品牌。這些品牌成功滿足了年輕一代的消費需要，取得了良好的銷售表現。繼在上海的恒隆廣場成功初次登場，「恒隆會」亦於 2018 年 12 月在濟南的恒隆廣場推出，深受顧客及租戶歡迎。

無錫的恒隆廣場商場的收入大幅增加 26%，主要由於營業租金較高及租金上調。零售額大增 25%。租出率上升六個百分點至 93%。部分因興建第二座辦公樓而暫時關閉的區域已於 2019 年 5 月重新開業，其中包括一座全新的高端電影院。無錫的恒隆廣場亦於 2019 年 5 月推出「恒隆會」會員計劃。我們樂見一個現象，有部份奢侈品牌從其他商場遷移到無錫的恒隆廣場，更多品牌將會於恒隆廣場陸續開業。

天津的恒隆廣場商場的收入增加 3%。由於我們正進行租戶重組，租出率下降三個百分點至 83%。四樓的部分區域正被改造成一個吸引年輕一代的主題區，並將於今年開業。期內商場零售額增加 2%。

大連的恒隆廣場商場表現持續改善。由於時尚生活及餐飲租戶的業務增長，收入及零售額分別增加 30%及 27%。租出率上升四個百分點至 79%。商場的第二期部分計劃於 2020 年第二季度起分階段開業。

- 辦公樓

2019 年上半年，來自上海的恒隆廣場、上海的港匯恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場五座辦公樓的收入增加 4%至人民幣 5.35 億元。各地辦公樓的收入佔我們內地租賃收入總額 26%。為本集團的商場帶來優質客流及穩健的收入。

受惠於租出率上升，上海的恒隆廣場辦公樓的收入增加 4%至人民幣 3.12 億元。我們在招攬新客戶上的努力，加上現有客戶承租更多面積，帶動了平均租出率上升三個百分點至 94%。

上海的港匯恒隆廣場辦公樓收入增加 3%至人民幣 1.20 億元，租出率高達 96%。商場北座的翻新工程已於 2018 年完工，進一步提升辦公樓的競爭力，吸引跨國公司和國內企業等優質租戶。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的收入增加 11%至人民幣 6,300 萬元。辦公樓高區的六個樓層於 2018 年 7 月已投入使用，帶動租出率上升四個百分點至 89%。位處辦公樓最頂 19 層的康萊德酒店預期於今年稍後開業。

無錫的恒隆廣場辦公樓的收入減少 3%至人民幣 4,000 萬元。租出率下降一個百分點至 90%。第二座辦公樓正進行預租，預計將於 2019 年下半年交付予租戶。

- 住宅及服務式寓所

上海的港匯恒隆廣場住宅及服務式寓所的收入增加 2%。租出率達 90%，表現令人滿意。

香港

我們的香港租賃物業表現穩定。總收入及營業溢利分別上升 3% 及 4% 至港幣 20.96 億元及港幣 17.97 億元。整體租賃邊際利潤率為 86%。

截至 6 月 30 日止六個月的香港物業租賃組合

	收入 (港幣百萬元)			租出率*
	2019 年	2018 年	變幅	
商舖	1,207	1,166	4%	96%
辦公樓及工業 / 辦公樓	728	708	3%	94%
住宅及服務式寓所	161	154	5%	78%
總計	2,096	2,028	3%	

*租出率皆為於 2019 年 6 月 30 日。

- 商舖

由於主要租戶的租金調升，香港商舖組合的收入增加 4% 至港幣 12.07 億元。零售總額同比增長 7%。租出率下跌一個百分點至 96%。

銅鑼灣商舖組合的收入增加 3%。我們正在進一步優化租戶組合，以加強 Fashion Walk 作為區內富有特色的時尚生活品味購物區的定位。期內推出奢侈美容品牌的期間限定店備受好評。我們將引進更多美容及化妝品商舖，致力將 Fashion Walk 打造成人氣美容聖地。商舖組合的零售額同比增加 4%。

由於主要租戶的貢獻，香港東區的康怡廣場的租金收入上升 4%。該物業已悉數租出。零售額下跌 2%。

受租戶的良好銷售表現帶動，旺角雅蘭中心及家樂坊的收入上升 6%。兩項物業均悉數租出。零售總額增加 36%。我們將繼續努力在旺角商舖組合中增加新的醫療保健、美容及時尚生活租戶，並豐富美食選擇，以吸引追求時尚生活的客戶、年輕一代，同時滿足本地顧客及外地旅客。

由於租金上調及 UA 淘大戲院已於 2018 年 8 月開業，九龍東的淘大商場的收入上升 5%。零售額增加 2%。

山頂廣場繼續進行大型翻新工程。商場自 2018 年 10 月起關閉，其中兩間餐廳已於 2019 年上半年開始營業。這座標誌性的旅遊景點一直深受旅客及本地居民歡迎，商場預期將於 2019 年夏季起分階段重新開業。

- 辦公樓

香港的辦公樓組合的收入增加 3% 至港幣 7.28 億元，主要由於租金調升所致。我們位於中環及旺角的辦公樓的收入分別增加 5% 及 6%，但位於銅鑼灣的辦公樓的收入減少 5%。整體租出率維持於 94%。香港辦公樓租金佔香港總租金收入 35%。

- 住宅及服務式寓所

受惠於御峯和濱景園的租出率上升，住宅及服務式寓所的收入增加 5% 至港幣 1.61 億元。

物業銷售

於 2019 年首六個月，我們出售位於藍塘道 23-39 的一間半獨立式大宅（2018 年：三間）。銷售將於今年稍後完成交易後方行入賬，因此，於 2019 年上半年並無物業銷售收入或利潤。

我們亦出售了若干香港的非核心投資物業。於 2019 年首六個月的其他收入中，包括了出售該等投資物業的收益港幣 8.68 億元。

此外，我們於期內出售了位於荔灣花園持作投資物業的 111 個停車位。該交易將於 2019 年下半年完成。截至 2019 年 6 月 30 日，該物業被重新分類為待出售之資產，並參考售價作為其估值。2019 年上半年物業的公平值收益之中，已包括該物業的公平值增加港幣 6,900 萬元。與此同時，我們於 2018 年出售花園臺餘下的公寓和停車位，該項交易已於 2019 年 4 月完成。

物業重估

截至 2019 年 6 月 30 日，我們投資物業的總值為港幣 1,445.28 億元，香港物業組合和內地物業組合分別為港幣 683.41 億元及港幣 761.87 億元。投資物業組合截至 2019 年 6 月 30 日的價值由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。

2019 年上半年錄得整體重估收益港幣 20.39 億元（2018 年：港幣 25.32 億元），估值較 2018 年 12 月 31 日增加 1%，主要受惠於香港物業組合的收益。

物業發展及資本承擔

發展中投資物業的總值為港幣 403.35 億元，包括位於內地的昆明、武漢及杭州項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下發展期數。這些項目涵蓋商場、辦公樓、酒店和服務式寓所。

昆明的恒隆廣場的建築工程正如期推進，測試及調試工程亦正在進行。昆明的恒隆廣場是一個綜合發展項目，總樓面面積達 432,000 平方米，包括一座世界級購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所、酒店及停車場。商場及辦公樓均預期於今年下半年開業。商場約 85% 的面積已租出，辦公樓的預租情況亦取得良好進展。

武漢的恒隆廣場的建設正在按計劃建造，這是一個綜合商業項目，總樓面面積達 460,000 平方米。該項目預計將於 2020 年起分階段完成。該項目將包括一座大型購物商場、一幢甲級辦公樓、服務式寓所及停車場。商場和寫字樓招租活動已經展開。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的頂層 19 個樓層改建成**康萊德酒店**的項目即將完成。該酒店計劃於今年下半年投入營運。這家五星級酒店將提供 315 間客房和一個可容納超過 500 名賓客的大宴會廳。該酒店的進駐將實現我們將市府恒隆廣場打造成一站式高端購物、娛樂、商業及住宿體驗最佳選擇的願景。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓的建築工程已接近完成。該甲級辦公樓位於無錫的恒隆廣場東南方，將為項目增加可供出租的總樓面面積達 52,000 平方米。辦公樓現已開始招租，並計劃於 2019 年下半年交付予租戶。

無錫二期開發項目的總體規劃已於 2019 年 3 月獲政府批准。項目包括豪華服務式寓所及一間精品酒店。

杭州的恒隆廣場已經動工，這是一個高端綜合商業項目，項目的地上總樓面面積達 194,100 平方米。該項目將包括一座世界級購物商場、辦公樓及酒店。期內，我們已悉數支付地價，並已接收土地。項目計劃於 2024 年起分階段落成。

於報告日，我們的資本承擔總額為港幣 320 億元，主要用於上述項目。這些項目將於數年時間分階段完成。

香港方面，本集團已透過強制拍賣，整合牛頭角淘大工業村的所有業權。該地塊靠近未來的東九龍文化中心及鄰近港鐵站，我們計劃將該地塊重新發展為可供出售的住宅物業。此外，本集團將與附屬公司恒隆地產有限公司合作，在北角電氣道開展一項重建項目。該項目可興建總樓面面積達 105,000 平方呎的商舖及辦公樓。

流動資金及財務資源

我們財務管理的主要目標是保持適度的資本結構及高度的靈活性，以確保公司具備充足的財務資源，和滿足業務需要及資本承擔，並把握投資機會，實現長期發展。我們亦努力建立多元化的融資渠道，以降低財務風險。所有相關財務風險管理包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，皆於企業層面集中統籌管理和監控。

● 流動資金及財務管理

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，同時盡可能降低淨財務成本。

截至 2019 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行存款結餘總額為港幣 73.70 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 125.09 億元）。所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

債務組合管理方面，本集團致力透過保持合適的人民幣／港幣／美元借貸及定息／浮息債項組合、分布合適的償還期及多元化的融資渠道，以降低再融資、利率及外匯風險。

截至 2019 年 6 月 30 日，本集團的債項總額為港幣 341.24 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 306.51 億元），其中約 40% 以人民幣計值。債項結餘較去年年底增加乃由於支付各內地及香港發展中項目的款項（包括杭州的恒隆廣場剩餘 50% 的土地成本）。下表列示我們債務組合的構成：

	2019 年 6 月 30 日		2018 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	8,244	24.2%	3,653	11.9%
人民幣浮息銀行貸款	12,379	36.3%	13,490	44.0%
固定利率債券	13,501	39.5%	13,508	44.1%
以美元計值	7,815	22.9%	7,832	25.6%
以港幣計值	4,552	13.3%	4,540	14.8%
以人民幣計值	1,134	3.3%	1,136	3.7%
債項總額	34,124	100%	30,651	100%

截至報告日，整體債項組合的加權平均償還年期為 3.2 年（2018 年 12 月 31 日：3.3 年）。債項組合的償還期分佈得宜，於 7 年期間償還。約 68% 的貸款於兩年後償還。

	2019 年 6 月 30 日		2018 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	3,875	11.3%	3,360	11.0%
1 年後但 2 年內	6,954	20.4%	4,057	13.2%
2 年後但 5 年內	21,355	62.6%	19,809	64.6%
5 年後	1,940	5.7%	3,425	11.2%
債項總額	34,124	100%	30,651	100%

截至 2019 年 6 月 30 日，本集團的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 164.33 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 209.84 億元）。30 億美元中期票據計劃及人民幣 100 億元綠色熊貓債券計劃的未提取結餘分別為 14.10 億美元及人民幣 90.00 億元，合共等值港幣 212.47 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 212.97 億元）。

- *負債率及利息保障倍數*

截至 2019 年 6 月 30 日，本集團的淨債項結餘為港幣 267.54 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 181.42 億元）。淨債項股權比率為 17.4%（2018 年 12 月 31 日：12.0%），債項股權比率為 22.2%（2018 年 12 月 31 日：20.3%）。

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，總借貸成本增加港幣 1.20 億元至港幣 8.12 億元（2018 年：港幣 6.92 億元）。由於發展中項目建築成本的增加，加上支付杭州的恒隆廣場地價的尾款以及採納了在 2019 年 1 月 1 日起生效有關借貸成本資本化的會計準則修訂，更多借貸成本被資本化至發展中項目，以致 2019 年上半年計入損益表的財務費用減少港幣 5.27 億元至港幣 6,500 萬元。

期內利息收入減少至港幣 1.04 億元（2018 年：港幣 2.67 億元）。利息收入減少主要是由於支付資本支出及杭州地價後平均存款結餘減少所致。

2019 年上半年利息收入淨額（即利息收入超過財務費用的部分）為港幣 3,900 萬元（2018 年：利息支出淨額港幣 3.25 億元）。期內平均借貸比率為 4.7%（2018 年：4.7%），債務組合包括 36% 人民幣銀行貸款、24% 港幣銀行貸款、36% 港幣及美元債券以及 4% 人民幣債券。

2019 年首六個月的利息保障倍數為 6 倍（2018 年：9 倍）。

- *外匯管理*

本集團的業務所面對的外匯風險，主要源於內地業務及持有和內地業務相關的若干人民幣銀行存款。本集團亦因兩次發行各 5 億美元債券而面對美元匯率風險。我們已採取適當的措施以減低外匯風險。

現金及銀行存款結餘於報告日的貨幣種類分布如下：

	2019 年 6 月 30 日		2018 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	4,566	62.0%	4,737	37.9%
人民幣	2,789	37.8%	7,757	62.0%
美元	15	0.2%	15	0.1%
現金及銀行存款結餘總額	7,370	100%	12,509	100%

(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。首先，來自內地附屬公司的淨資產所產生的貨幣換算風險。其次，主要為支付內地未來工程款項而持有和內地業務相關的人民幣銀行存款。

截至 2019 年 6 月 30 日，以人民幣計值的淨資產約佔本集團淨資產總額 59%。由於人民幣兌港元較 2018 年 12 月 31 日貶值約 0.4%，故按報告日的匯率將該等淨資產由人民幣重新換算為港幣而產生的換算虧損為港幣 4.25 億元（2018 年：港幣 7.84 億元）。重新換算虧損已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

除來自香港的資本注資外，本集團在內地的業務及發展中項目以內地營運所得的現金流入及人民幣借貸提供資金。我們採取企業風險管理方法來降低貨幣風險，並嚴格遵守紀律，不會因應人民幣兌港元走勢採取任何投機行為。考慮到法規規限、項目發展進度及營商環境等多項因素後，我們會定期進行業務檢討以評估內地項目的資金需求。我們亦會根據定期評估的結果，對我們的資金計劃作出適當的調整。

(b) 美元外匯風險

於報告日，美元外匯風險為兩張已發行各 5 億美元的固定利率債券（等值港幣 78.15 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 2019 年 6 月 30 日，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於 2019 年 6 月 30 日，本集團並無任何重大的或然負債。

展望

儘管中美貿易糾紛並無任何緩和跡象，但我們對在香港及內地的業務能持續增長持審慎樂觀的態度。增長將受多項主要因素推動。

我們預期現有物業將繼續提供穩固的自然增長，並將維持其動力。我們推行多項以客戶為本的措施，包括推出全新會員計劃「恒隆會」及採用新科技，務求與租戶及顧客建立更緊密的聯繫，打造獨一無二的恒隆品牌體驗，從而提升銷售表現及租賃收入。

同樣地，我們在資產優化計劃方面的投資亦將帶來可觀回報。今年下半年，上海的港匯恒隆廣場商場的大型翻新工程逐步完成後，預計將會實現與上海的恒隆廣場相近的租金升幅。

2019 年下半年，昆明的恒隆廣場商場及辦公樓、無錫的恒隆廣場第二座辦公樓、瀋陽的市府恒隆廣場康萊德酒店等多項新物業將陸續開業。此等項目將成為集團未來業務的重要增長動力。

我們將視乎市場情況繼續出售香港的住宅單位，與此同時，我們亦會透過出售非核心物業而實現資本流轉。

物業發展方面，我們在香港已開展兩項重建項目，並會繼續尋找機會。內地方面，四個綜合發展項目包含服務式公寓可供銷售。武漢的恒隆廣場的豪華服務式公寓已經動工，我們亦將分階段啟動無錫、昆明及瀋陽的公寓發展項目。

綜合損益表

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	附註	2019		2018	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬	人民幣百萬
				<i>資料僅供參考</i>	
				2019	2018
				人民幣百萬	人民幣百萬
收入	2(a)	4,505	5,457	3,899	4,436
直接成本及營業費用		(1,073)	(1,555)	(928)	(1,263)
毛利		3,432	3,902	2,971	3,173
其他收入淨額	3	874	72	771	60
行政費用		(334)	(329)	(290)	(268)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		3,972	3,645	3,452	2,965
物業之公平值淨增加		2,039	2,532	1,775	2,084
已計入物業之公平值變動的營業溢利		6,011	6,177	5,227	5,049
利息收入		104	267	90	218
財務費用		(65)	(592)	(57)	(482)
利息收入/(支出)淨額	4	39	(325)	33	(264)
應佔合營企業溢利		124	273	108	223
除稅前溢利	2(b) & 5	6,174	6,125	5,368	5,008
稅項	6(a)	(734)	(789)	(635)	(642)
本期溢利		5,440	5,336	4,733	4,366
應佔本期溢利：					
股東		3,709	3,037	3,231	2,487
非控股權益		1,731	2,299	1,502	1,879
		5,440	5,336	4,733	4,366
每股盈利	8(a)				
基本		港幣2.72元	港幣2.23元	人民幣2.37元	人民幣1.83元
攤薄		港幣2.72元	港幣2.23元	人民幣2.37元	人民幣1.83元

綜合損益及其他全面收入表

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	附註	2019	2018	資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
本期溢利		5,440	5,336	4,733	4,366
其他全面收入	6(b)				
已經或其後可被重新分類至 損益之項目：					
換算列報貨幣產生之匯兌差異 對沖儲備之變動：					
公平值變動之有效部分		48	38	41	30
轉出至損益淨額		22	(27)	20	(22)
不會被重新分類至損益之項目：					
股權投資公平值變動淨額		1	2	1	1
		(354)	(771)	125	611
本期全面收入總額		5,086	4,565	4,858	4,977
應佔全面收入總額：					
股東		3,514	2,637	3,309	2,900
非控股權益		1,572	1,928	1,549	2,077
		5,086	4,565	4,858	4,977

綜合財務狀況表

於 2019 年 6 月 30 日

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2019 6月30日 港幣百萬元	2018 12月31日 港幣百萬元	2019 6月30日 人民幣百萬元	2018 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	144,528	144,572	127,141	126,818
發展中投資物業	9	40,335	31,186	35,481	27,325
其他物業、廠房及設備		206	213	181	187
		185,069	175,971	162,803	154,330
合營企業權益		4,080	4,040	3,589	3,548
其他資產		1,450	1,449	1,277	1,273
銀行存款		1,853	1,853	1,630	1,628
遞延稅項資產		2	3	2	3
		192,454	183,316	169,301	160,782
流動資產					
現金及銀行存款		5,517	10,656	4,853	9,350
應收賬款及其他應收款	10	2,328	2,061	2,047	1,807
待售物業		4,357	2,463	3,833	2,163
待出售之資產	12	110	101	97	89
		12,312	15,281	10,830	13,409
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		3,875	3,360	3,409	2,947
應付賬款及其他應付款	11	6,021	6,411	5,297	5,623
租賃負債		24	22	21	19
應付稅項		628	581	552	509
與待出售之資產 直接相關之負債	12	-	3	-	3
		10,548	10,377	9,279	9,101
流動資產淨值		1,764	4,904	1,551	4,308
資產總值減流動負債		194,218	188,220	170,852	165,090
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		30,249	27,291	26,610	23,946
租賃負債		302	298	266	261
遞延稅項負債		9,962	9,895	8,763	8,671
		40,513	37,484	35,639	32,878
資產淨值		153,705	150,736	135,213	132,212
資本及儲備					
股本		4,065	4,065	3,164	3,164
儲備		85,079	82,382	75,256	72,662
股東權益		89,144	86,447	78,420	75,826
非控股權益		64,561	64,289	56,793	56,386
總權益		153,705	150,736	135,213	132,212

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月之中期業績並不構成恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）於本期的中期報告，惟此中期業績源自該中期報告。

中期財務報告（未經審核）已按照由香港會計師公會（HKICPA）所頒布之香港會計準則（HKAS）第 34 號，*中期財務報告*，編製而成及根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則作出適當披露。

遵照 HKAS 34 的規定，編製中期賬目時管理層可作出判斷、估算和假設。這或會影響會計政策的應用及截至結算日資產、負債和收支的列賬金額，實際結果可能有別於估計。

HKICPA 頒布多項新訂或經修訂之《香港財務報告準則》（HKFRSs），並於本集團當前之會計期間開始生效。除 HKFRS 16，*租賃*及 HKAS 23，*借貸成本*，之修訂以外，採納此等新訂或經修訂的 HKFRSs 對本集團之中期報告並無重大影響。

除以下所述之變動，本中期財務報告所採用之會計政策與 2018 年度之綜合財務報表所採用的保持一致。

1. 編製基準 (續)

採納 HKFRS 16，租賃，的影響

HKFRS 16 取代 HKAS 17，租賃，及相關詮釋，HK(IFRIC) 4，決定一項安排是否包含租賃、HK(SIC) 15，營業租賃：誘因及 HK(SIC) 27，評估涉及租賃之法律形式之交易實質。

本集團因採納 HKFRS 16 而產生之重大會計政策變動概述如下。

作為承租方

作為承租方，本集團先前按 HKAS 17 將租賃分類為營業租賃或融資租賃乃跟據評估租賃是否將相關資產擁有權之絕大部分風險及利益轉移至本集團。根據 HKFRS 16，當本集團為承租方時，必需資本化所有租賃，包括先前按 HKAS 17 分類的營業租賃。

本集團決定對租賃期限為 12 個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃採用確認豁免。對於其他的資產租賃，本集團確認使用權資產及租賃負債。

作為出租方

HKFRS 16 並不重大改變出租方根據 HKAS 17 的租賃的會計處理法。

過渡

本集團根據修改追溯法，以 2019 年 1 月 1 日為初始日期採納 HKFRS 16，首次採納的累計影響於 2019 年 1 月 1 日的期初餘額確認。

1. 編製基準 (續)

採納 HKFRS 16，租賃，的影響 (續)

(a) 原先根據 HKAS 17 分類為營業租賃的租賃

於過渡時，租賃負債以剩餘租賃付款的現值計量，並按本集團於 2019 年 1 月 1 日的遞增借款利率貼現。使用權資產按等同於租賃負債的金額計量，並經調整任何預付或應計租賃付款的金額。

就原先根據 HKAS 17 分類為營業租賃的租賃而言，本集團在應用 HKFRS 16 時，使用以下實務中的簡易處理方法：

- 對於自 2019 年 1 月 1 日起剩餘租賃期少於 12 個月的租賃，採納豁免不確認使用權資產和負債；和
- 在初始採納日計量使用權資產時不包括初始直接費用。

(b) 原先根據 HKAS 17 分類為融資租賃的租賃

就原先根據 HKAS 17 分類為融資租賃的租賃而言，於 2019 年 1 月 1 日的使用權資產及租賃負債的賬面值釐定為緊接該日期根據 HKAS 17 的租賃資產及租賃負債的賬面值。該會計項目由「融資租賃承擔」改為「租賃負債」。

對綜合財務報表的影響

於過渡至 HKFRS 16 時，港幣 3.20 億元已從融資租賃承擔重新分類至租賃負債，而本集團亦確認額外港幣 1,100 萬元的使用權資產及港幣 1,100 萬元的租賃負債。此使用權資產在投資物業內呈列。對期初權益餘額沒有影響。

1. 編製基準 (續)

2015-2017 年度 HKFRSs 之改進，HKAS 23 之修訂，借貸成本

HKAS 23 之修訂釐清用於計算合資格借貸成本的一般借貸池僅排除融資予仍在開發中或建設中的合資格資產的專項借貸。旨在融資予現已可投入擬定用途或銷售的合資格資產、或任何非合格資產之專門借貸皆包含在該一般借貸池中。

對綜合財務報表的影響

根據過渡條文，本集團應用此修定於 2019 年 1 月 1 日（首次採納之日期）或以後產生的借貸成本。因此，截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月，額外港幣 3.23 億元借款成本被資本化為發展中物業。

然而，額外資本化並未影響該期間的整體本期溢利或按公平值列賬的發展中物業的賬面價值。

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附加的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2018 年的相同基準編製。

公布中載有有關截至 2018 年 12 月 31 日止年度之財務資料。雖此比較數據不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該財務報表。更多關於此按照香港公司條例(第 622 章)第 436 節披露之法定財務報表的資料如下：

1. 編製基準（續）

本公司已按照香港公司條例第 662(3)條及附表 6 第 3 部之規定遞交截至 2018 年 12 月 31 日止年度之財務報表予公司註冊處。

本公司之核數師已就該年度之財務報表發出報告書。該核數師報告書並無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第 406(2)，407(2) 及 407(3)條作出的聲明。

2. 收入及分部資料

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

2. 收入及分部資料 (續)

(a) 收入分項

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月的收入分析如下：

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
在 HKFRS 16 (2018 年: HKAS 17)，租賃，的範疇：		
租金收入	4,033	3,934
在 HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，的範疇：		
已建成物業之銷售	-	1,032
物業管理費和其他租金相關收入	472	491
	<u>472</u>	<u>1,523</u>
	<u>4,505</u>	<u>5,457</u>

2. 收入及分部資料 (續)
(b) 分部收入及業績

	收入		除稅前溢利	
	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
分部				
物業租賃				
- 內地	2,409	2,397	1,635	1,602
- 香港	2,096	2,028	1,797	1,735
	4,505	4,425	3,432	3,337
物業銷售				
- 香港	-	1,032	-	565
分部總額	4,505	5,457	3,432	3,902
其他收入淨額			874	72
行政費用			(334)	(329)
未計入物業之公平值變動的 營業溢利			3,972	3,645
物業之公平值淨增加			2,039	2,532
- 於香港之物業租賃			1,932	2,292
- 於內地之物業租賃			(359)	240
- 由於香港之待售已建成物業轉至投資物業			466	-
利息收入/(支出)淨額			39	(325)
- 利息收入			104	267
- 財務費用			(65)	(592)
應佔合營企業溢利			124	273
除稅前溢利			6,174	6,125

2. 收入及分部資料 (續)

(c) 分部總資產

	總資產	
	2019 年 6 月 30 日 港幣百萬元	2018 年 12 月 31 日 港幣百萬元
分部		
物業租賃		
- 內地	118,386	109,121
- 香港	69,010	68,910
	<u>187,396</u>	<u>178,031</u>
物業銷售		
- 香港	4,358	2,464
分部總額	<u>191,754</u>	<u>180,495</u>
合營企業權益	4,080	4,040
其他資產	1,450	1,449
遞延稅項資產	2	3
現金及銀行存款	7,370	12,509
待出售之資產	110	101
總資產	<u><u>204,766</u></u>	<u><u>198,597</u></u>

3. 其他收入淨額

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
出售附屬公司收益	868	-
現金流量對沖的無效部分	1	-
出售投資物業收益	-	45
出售待出售之資產收益	-	27
其他	5	-
	<u>874</u>	<u>72</u>

4. 利息收入/（支出）淨額

	2019 年	2018 年
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行存款利息收入	104	267
銀行貸款及其他借貸利息支出	766	654
租賃負債之利息支出	8	8
其他借貸成本	38	30
借貸成本總額	812	692
減：借貸成本資本化	(747)	(100)
財務費用	65	592
利息收入/（支出）淨額	39	(325)

5. 除稅前溢利

	2019 年	2018 年
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	-	350
職工成本（附註）	679	676
折舊	22	22

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 2,600 萬元（2018 年：港幣 3,400 萬元）。假若計入於損益表內並未確認的金額，例如資本化至發展中投資物業的金額，職工成本將會為港幣 8.24 億元（2018 年：港幣 7.99 億元）。

6. 稅項

- (a) 香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利以 16.5% (2018 年: 16.5%) 計算。內地所得稅主要為內地企業所得稅按 25% (2018 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。

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	269	291
內地所得稅	353	415
本年稅項合計	<u>622</u>	<u>706</u>
遞延稅項		
物業之公平值變動	41	66
其他源自及撥回暫時性差額	71	17
遞延稅項合計	<u>112</u>	<u>83</u>
稅項支出總額	<u><u>734</u></u>	<u><u>789</u></u>

- (b) 期內，在其他全面收入下所示的項目均無稅務影響。

7. 股息

(a) 中期股息

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
於結算日後擬派發股息：		
每股港幣 1 角 9 仙（2018 年：港幣 1 角 9 仙）	<u>258</u>	<u>258</u>

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

(b) 末期股息於截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月批准及派發

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
2018 年度末期股息每股港幣 6 角 1 仙 （2017 年度：港幣 6 角 1 仙）	<u>831</u>	<u>831</u>

8. 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 （股東應佔純利）	<u>3,709</u>	<u>3,037</u>
	股份數目	
	2019 年	2018 年
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份 加權平均數（附註）	<u>1,361,618,242</u>	<u>1,361,618,242</u>

附註：由於本期及上年同期並無具攤薄作用之潛在普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8. 每股盈利（續）

- (b) 股東應佔基本純利（不包括物業公平值變動，並扣除相關所得稅及非控股權益）之計算如下：

	2019 年 港幣百萬元	2018 年 港幣百萬元
股東應佔純利	<u>3,709</u>	<u>3,037</u>
物業之公平值變動之影響	(2,039)	(2,532)
相關所得稅之影響	108	66
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(56)	(198)
	<u>(1,987)</u>	<u>(2,664)</u>
非控股權益	602	1,086
	<u>(1,385)</u>	<u>(1,578)</u>
股東應佔基本純利	<u><u>2,324</u></u>	<u><u>1,459</u></u>

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2019 年	2018 年
基本	港幣 1.71 元	港幣 1.07 元
攤薄	<u><u>港幣 1.71 元</u></u>	<u><u>港幣 1.07 元</u></u>

9. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月，投資物業及發展中投資物業之添置總計為港幣 99.34 億元 (2018 年：港幣 49.54 億元)。其中，添置包括予杭州市國土資源局的尾款，以購入位於中國浙江省杭州市下城區的地塊。

(b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業已於 2019 年 6 月 30 日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師（產業測量）陳超國先生按市場價值基準進行估值。

10. 應收賬款及其他應收款

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

	2019 年	2018 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	港幣百萬元	港幣百萬元
未逾期或逾期少於 1 個月	16	14
逾期 1 至 3 個月	4	5
逾期 3 個月以上	2	2
	22	21

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。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。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。鑑於本集團過往並無出現任何重大信用虧損及持有足夠租金按金以彌補可能面臨的信用風險，因此預期信用損失準備並不重大。

10. 應收賬款及其他應收款（續）

(b) 本集團的其他應收款包括港幣 2.84 億元於內地購買土地的押金（2018 年 12 月 31 日：港幣 2.85 億元）。

11. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款的應付賬款賬齡分析如下：

	2019 年	2018 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	港幣百萬元	港幣百萬元
3 個月內到期	1,870	1,992
3 個月後到期	681	866
	<u>2,551</u>	<u>2,858</u>

12. 待出售之資產

於 2019 年 6 月 26 日，本集團與一名獨立第三方就出售位於香港荔灣花園所持有的所有停車位達成出售協議。因此，相關的資產呈列為待出售之資產。該交易預期於 2019 年 9 月完成。

12. 待出售之資產（續）

	2019 年 6 月 30 日 港幣百萬元	2018 年 12 月 31 日 港幣百萬元
投資物業	<u>110</u>	<u>101</u>
遞延稅項負債	<u>-</u>	<u>3</u>

於 2018 年 12 月 31 日之結餘為以下項目：

- (a) 位於香港花園臺的一個住宅單位及多個停車位的出售組合，已於 2019 年 4 月出售；及
- (b) 位於香港浪澄灣的一個停車位的投資物業，已於 2019 年 2 月出售。

其他資料

僱員

於 2019 年 6 月 30 日，僱員人數為 4,636 人（包括香港僱員 1,128 人及內地僱員 3,508 人）。截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，僱員費用總額為港幣 8.24 億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們會定期檢討僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市況。本集團設有僱員股份期權計劃，並為所有僱員提供專業的優質培訓。

購回、出售或贖回上市證券

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

遵守企業管治守則

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

中期業績之審閱

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月的中期業績已經由本公司的審核委員會及本公司的核數師畢馬威會計師事務所審閱。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）	2019 年 9 月 12 日至 13 日
截止辦理股份過戶	2019 年 9 月 11 日下午 4 時 30 分
中期股息記錄日期	2019 年 9 月 13 日
中期股息派發日期	2019 年 9 月 26 日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，2019 年 7 月 30 日

於本公布日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、盧韋柏先生、何孝昌先生及陳文博先生

非執行董事：陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、廖柏偉教授、徐立之教授及廖長江先生

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

借貸總額： 銀行貸款及其他借貸總額扣除尚未攤銷之其他借貸成本

淨債項： 債項總額扣除現金及銀行存款

股東應佔純利： 本期溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分

股東應佔相關純利： 股東應佔純利扣除物業公平值之淨變動（包括扣減相關所得稅及非控股權益所佔部分）

財務比率

每股 基本盈利	=	$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$	債項 股權比率	=	$\frac{\text{債項總額}}{\text{總權益}}$
------------	---	---	------------	---	----------------------------------

每股 資產淨值	=	$\frac{\text{淨資產}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$	淨債項 股權比率	=	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
------------	---	--	-------------	---	---------------------------------

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