



2018
中期報告

恒隆集團有限公司
股份代號：00010

只選好的 只做對的

董事

陳啟宗 大紫荊勳賢 (董事長)
盧韋柏 (行政總裁)
陳樂宗 #
葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士 *
廖柏偉 銀紫荊星章、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 *
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)
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士
徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、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

盧韋柏
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

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

董事長致股東函

業績及股息

與去年同期比較，集團收入下降18%至港幣54.57億元。由於重估收益較大，股東應佔純利躍升27%至港幣30.37億元，每股盈利相應增加至港幣2元2角3仙。

倘扣除物業重估收益及所有相關影響，股東應佔基本純利下調19%至港幣14.59億元。每股基本盈利相應減少至港幣1元7仙。

董事局宣布派發中期股息每股港幣1角9仙，並將於2018年9月27日派發予於2018年9月13日名列股東名冊的股東。

業務回顧

本公司2018年首半年的表現尚算滿意。期內兩項最重大事情必然是：新任行政總裁履新和在杭州購入一幅地塊。

猶記得兩年前，陳南祿先生告知本人他因私人理由決定退休，並辭任本公司行政總裁一職。當時，本人在極不情願但別無選擇的情況下接納其請辭；畢竟，只有陳南祿先生本人最瞭解自身的情況，包括其健康狀況。為物色繼任人選，本人遂與本公司及主要的附屬公司恒隆地產有限公司(恒隆地產)的兩個董事局，尤其是各自轄下的提名及薪酬委員會(委員會)聯手，加上外聘專家的協助，展開了嚴謹的遴選程序。首輪遴選工作由陳南祿先生、執行董事陳文博先生、兩個委員會的主席和本人負責。最後階段的候選者經兩個委員會的成員面試後，最合適的人選獲推薦予董事局全體董事。

本人現在欣然告知各位股東，董事局已一致通過任命盧韋柏先生為本公司的下任行政總裁。盧先生已於5月16日履新，成為候任行政總裁，並在兩個月後，正式接替退休的陳南祿先生，出任行政總裁一職。

盧韋柏先生現年47歲，在香港土生土長。從香港大學畢業後，盧韋柏先生在消費產品行業開展他的事業生涯，先後效力寶潔公司和可口可樂公司。18年前，他加入了花旗集團，最終於2013年，以42歲的青壯之齡，晉升為該集團香港及澳門區行長。他定必是出任該職位最年輕的才俊之一。

本公司行政總裁的理想人選，應該是同時具備豐富的商業和社會經驗的人，且又能長期留任公司，領導我們的營運工作，例如15年或更長時間。盧韋柏先生不僅符合這些條件，而且他更擁有好些我們重視的特質。聯同在任或即將加盟公司的新一代行政人員，盧韋柏先生應可帶領恒隆邁向未來20、30年的發展。至今，本公司的資深員工，均對我們的新任行政總裁表示熱烈歡迎。

回顧期內的另一件重大事情，是本公司在杭州市購置一幅優質地塊。這是我們繼2013年在武漢購置土地後，五年來的首度成功。杭州與武漢一樣，同為中國的頂級零售城市，距離上海不消50分鐘的高鐵車程。本人建議讀者參閱本人為集團主要附屬公司恒隆地產撰寫的致股東函，進一步瞭解本人對這個擁有約1,000萬人口的大都會的看法。

該幅地塊將作綜合發展用途，第一期工程預計於2024年完成。項目除了一個佔地逾10萬平方米的購物商場外，還將有五至六幢辦公樓；當中一幢擬建成150米高的摩天大樓，其將成為鄰近一帶最高的建築物，可俯覽被譽為全國最秀麗的湖泊——西湖——的美麗景致。杭州不僅是中國最富裕的城市之一，媲美北京、上海、廣州和深圳，其辦公樓租賃市場亦相當蓬勃。我們實在難以在一個更好的城市，找到一幅更優質的地塊。

過去半年的業績尚算滿意，基本上與本人六個月前撰述的大致相同，屬預期之內。因為截至去年年底，我們在香港的住宅單位已幾近售罄，所以相關盈利只會下降。截至今天為止，我們只餘下藍塘道12間半獨立式大宅和浪澄灣一個單位尚未售出。此為整體盈利下降的唯一原因。香港和內地的租金收入和利潤均有所增長。

在政府致力尋找更多土地供應的同時，香港的住宅樓價持續攀升。現在，分析員普遍預期樓市即將出現調整。上一次樓市調整發生於2016年首季，當時平均樓價下挫約5%。現階段尚未清楚的是，新一輪的樓價調整是否如以前一樣，即回落5%至10%，還是只作瞬間的橫行，讓樓市稍作喘息。

一如本人早前預料，香港的零售表現進一步復甦，很大程度是由於訪港的內地旅客人數回升。

內地零售市場的表現也尚算滿意；當中以高端商品的業績尤其出色，這對我們有利。受目前的租約所限，我們的租金收入尚未反映市場實況，但只要消費意欲維持穩健，我們的收入於下半年將可相應增加。觀乎現時市況，本人相信消費者的信心可持續至今年年底或更長久。因此，本人預期美好的日子將會來臨。

作為一家在中國營運的企業，我們明白個別市場內每項產品類別的線上和線下銷售，早晚會達至一個動態平衡。由於中國的電子商貿可能較美國，以至世界任何地方都更發達，這種均衡在內地出現得更早。因此，正當西方的評論員慨嘆實體商店衰落時，我們在中國早已洞悉形勢，知道這兩種銷售渠道需要共存。過去數年，本人曾致函各位股東討論過此議題。

在西方，似乎越來越多人開始意識到這個事實。有別於過去數年，現在認為實體商店經已過時的人不多。過去的謬誤，加上美國的購物商場供應過剩，影響了股票市場對本公司業務的信心。由於中國被看淡，加上奢侈品銷售下滑，我們的股價因而受到嚴重打擊。這過程很漫長，從2011年年中持續至2017年下半年。我們乘熊市之利，修正了許多內部管理和營運方面的問題。

總括而言，我們的股價在2001年前(恒隆地產則為2000年)落後於整體本地股票市場。此後至2012年(恒隆地產則是2011年)，我們的表現則優於大市。接下來的逆轉大致維持至今(恒隆地產的情況雷同)。未來的走勢如何？雖然本人不知道股市在未來數年何去何從，但可以肯定的是，市場快將意識到零售業的新形勢，以及本公司的實力。

展望

環顧在香港交易所上市的房地產公司，不難斷定我們採取的策略與其他所有公司頗為不同。這並非孰優孰劣的問題；每家公司都應該找出屬於自己的發展路向。

從眾多角度來看，香港的房地產市場頗為精密。在西方等其他發展成熟的經濟體系，地產發展商只會涉足住宅或商用物業，鮮有兩者兼顧。事實上，發展住宅的跟發展商用物業項目的會被視為屬於不同的行業。它們唯一的共通點，似乎只在於主要原材料——即土地、鋼筋和混凝土。

香港的情況則不相同。我們與其他主要地產發展商一樣，幾乎無一不是同時涉足住宅和商用物業的。似乎只有英資公司才專注發展商用物業；本地華資企業通常以銷售住宅起家，其後才進軍商用物業市場（亦有少數以興建工廠大廈起步）。我們的發展路線也不例外，儘管我們可能比大部分地產發展商更早進攻商用物業市場。為此，我們約在1970年已開始購入商用地塊。與許多地產發展商不同，我們往往持有商業發展項目作長線投資。我們的物業組合內可供銷售的住宅項目和租賃的商用物業項目，兩者的比例一直維持大致平衡。有少數大型地產發展商隨後亦採取相同的發展方向。

然而，我們有一個早年遺下的不利因素。由於公司在1970年代和1980年代對香港前景缺乏信心，我們沒有建立住宅土地庫存，而現今的所有大型地產發展商則在1970年代開始建立土地儲備。話雖如此，不要忘記一些未如我們般錯估形勢的地產發展商，現在經已式微甚或破產。原因不外是他們在市道衰落前過度擴張而陷入財困。過去數十年，此等例子比比皆是。

我們不曾放棄發展住宅項目的機會，亦時刻監察着市場的走勢。亞洲金融危機末段的那數年，是購置土地的良機，我們加以把握。由於我們沒有低價的土地儲備，未能在必要時攤分土地價格，所以我們萬萬不能掉以輕心。

與此同時，我們在1990年代初看準中國內地的商用地產市場即將起飛，特別是購物商場。隨着上海項目的初次成功，我們瞭解到儘管租金收入未必如上海般可觀，但相同的模式卻可應用於國內某些地方，亦即是經濟發展蓬勃的城市的中心地段。

加上香港缺乏經風險調整後仍具潛力的住宅項目發展機會，我們逐漸成為一家投資商用物業的公司，其增長勢頭主要來自內地。結果，我們可供銷售的香港住宅項目庫存逐步減少。不過，我們在香港仍有兩個新的項目，一個已對外公布，另一個則即將落實。

以現時來看，我們比較像一家純地產投資公司。除了香港的物業組合，其面積共65萬平方米且多年來成分大致不變，我們在內地已蓋建了八個購物商場、五座高層辦公樓和三幢出租式住宅大樓，總面積約227萬平方米。(多年前，我們已出售上海的港匯恒隆廣場兩座辦公樓的其中一座。)在未來七至八年，我們在內地的租賃物業組合將至少增加三個購物商場、八至九座高層辦公樓，以及逾六幢住宅大樓；還可能增加一至兩間酒店。倘若我們購買更多土地，這個可能性頗高，我們在內地的增長幅度勢將更大。即使沒有購置，我們的新增空間亦將超逾250萬平方米。

由於發展項目所得的利潤無可避免地受反覆的市況影響而波動，因此幾乎沒可能預測以香港為基地的地產發展商的長遠業績表現。鑑於土地價格佔項目總體成本的比率如此高，今後數年的利潤將取決於現時或即將購入土地的價格，以及樓盤開售時的樓價水平。無論是香港還是內地，地價和樓價往往出現大幅波動。

我們的策略則大不相同。在合理的假設下，和沒有意料之外的事，我們可以粗略估算未來十年的年收入和利潤，這當然不包括任何未公布的項目。

舉例而言，我們主要依靠租金收入的經營模式，在未來10年可帶來年均複合增長率10%嗎？我們的管理層相信可以。當然，10年是一段漫長的日子，而且現今世事複雜難以預測，但我們的經營模式可讓我們較大部分地產發展商更具確定性。

至此，有幾個重點必須闡明。上述估算沒有把出售香港住宅單位計算在內，在當前的市況下，其相關單位的市值可達港幣40億元至50億元或更多。以上估算亦沒有考慮出售成熟的投資物業(實際上是任何投資物業)的可能性；過去數年不乏相關例子。我們亦時會發展如上文所述的可供出售項目，以及新的租賃物業項目，如杭州項目或更多。

在此必須提出數個更關鍵的問題。首先，所有資產增值(或貶值)並沒有納入估算之內。自1992年起我們進軍內地至今，地塊價格、租金水平和樓宇估值已翻了幾番。有人甚至辯說，物業增值足以是我們制定屬長線投資的策略的原因。儘管短期內我們未有計劃出售內地物業，但此舉亦絕非超乎想像。

現行的會計準則規定土地資產須定期接受重新評估，而我們是每半年評估一次。數年前，當我們出售香港部分成熟的投資物業時，售價較帳面價值高出一倍乃常態而非例外。本人相信，同樣的情況亦適用於內地的物業組合。

第二點則關乎貨幣換算。我們的租金收入有略高於五成來自內地，以人民幣結算；而這個比率於未來數年將顯著提高。雖然公司董事局曾不下一次考慮以人民幣取代港幣，作為會計結算貨幣，但至今未有任何定案。人民幣的幣值在未來10年的走向無人知曉，但中國的經濟表現在未來數年將有可能跑贏更多先進經濟體，包括香港。若然如此，平均來說我們或會因換算而獲利。

第三，從商業模式的角度來看，本人有必要指出我們的收入質素是非常高的。租金是一項穩定的收入，不會一夜之間消失。我們毋需為牟取新項目發展利潤，而要為購置新地塊而擔憂，儘管我們也會購買土地。這種經營模式為我們帶來了雙重保障，因為我們在內地的物業均是四星級或五星級之列，其租戶一般有財政實力。當經濟不景時，增長率會放緩，但租金收入不會消失。我們在2011年至2017年上一次熊市的業績表現，充分證明了這一點。整體而言，我們在全年租金總收入方面，從未錄得跌幅。

在收入得到保障的同時，我們更擁有令人滿意的發展優勢。中國經濟正積極走向以個人消費為主導。國內生產總值每年攀升6%至7%，加上國家主力發展從製造業到各種服務業的高附加值產業，加速了中產階層的崛起。從絕大多數指標來看，中國已是全球中產人口最多的國家。

中產化的另一股推動力是持續的都市化。過去30多年，中國各地一直邁向都市化，而這過程將再持續多數十年，造就可能是人類歷史上最大規模的人口遷徙。都市化有助人口脫貧，並鞏固中產階層，最終必然帶動個人消費增加。這些對我們來說，都是好消息。

以上所述，皆可展示為何不應將我們跟其他香港地產發展商混為一談。他們幾乎全部都倚靠發展項目收益，其波幅甚大。由於我們的增長溢利依賴租金收入為主，故穩定得多。

鑑於眾多綜合發展項目將逐步落實，部分分析員把我們視為增長型股票。本人對此並無異議，惟我們是一家鮮有內部不穩定因素的增長型公司。而這類型公司一般都沒有這個特點。這亦是本人對我們的商業模式非常滿意的原因。

無論如何，我們必須說服投資者，我們有能力達致上文所述的佳績。現時熊市已過，加上過去數年我們提升管理質素，使本人更加肯定我們在2000年代中將發展版圖從上海擴展到內地其他城市的舉措，是一個明智的決定。我們的努力初見成果，意味着豐收的日子不遠矣。

現時的國際形勢確實越見複雜，相信許多讀者會想知道美國總統特朗普掀起的中美貿易戰，會否窒礙中國經濟，以至我們的業務。在今天向恒隆地產股東發出的董事長致股東函中，本人花了相當長的篇幅闡述本人的觀點。本人鼓勵讀者於<http://www.hanglung.com/zh-HK/media-center/publications/chairmans-letter-to-shareholders> 下載並細閱該篇文章。簡而言之，本人在文中預期這次紛爭將不會對我們的業務有太大傷害，其影響極有可能只屬中性。事實上，相關影響甚至有可能對我們的營運有些裨益。

在接下來的半年裏，本人預期形勢跟回顧期的六個月分別不大。我們預計香港的租金收入將錄得單位數字的輕微增長。至於我們在內地的購物商場，大部分的收入和淨利潤將持續上升。

香港的住宅項目浪澄灣僅餘一個單位，預計應會售罄。其餘12間位於藍塘道的半獨立式大宅，我們將繼續積極推銷。以每間大宅約港幣3億元的售價來看，預計需要一些日子方能悉數售出，但我們會盡力而為。

整體租金收入和盈利可能會有所改善。發展項目所得的利潤將完全取決於藍塘道餘下單位的銷情。由於我們在上半年成功售出三間大宅，下半年的表現實在難以勝過上半年。在新的會計準則規定下，即使我們今天跟新買家簽約，相關利潤將不大可能在2019年之前的報告中反映。

本人謹此向已榮休的行政總裁陳南祿先生致以由衷的謝意。他是恒隆58年歷史以來第五位行政總裁；公司在他的領導下完成了變革，其影響深遠，足以讓他感到自豪。本人藉此機會祝願他身體健康，退休生活愉快。他答應來年擔任本人顧問，並成為恒隆地產的非執行董事，繼續為我們出謀獻策，並與我們一起見證他多年來努力的成果。

董事長

陳啟宗

香港，2018年7月30日

財務摘要

以港幣百萬元計算(除另有註明)

業績

	截至6月30日止六個月		變幅
	2018年	2017年	
收入	5,457	6,641	-18%
物業租賃	4,425	4,118	7%
物業銷售	1,032	2,523	-59%
營業溢利	3,902	4,743	-18%
物業租賃	3,337	3,101	8%
物業銷售	565	1,642	-66%
股東應佔純利	3,037	2,396	27%
每股盈利(港元)	\$2.23	\$1.76	27%
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		變幅
	2018年	2017年	
股東應佔基本純利	1,459	1,811	-19%
每股基本盈利(港元)	\$1.07	\$1.33	-20%

財務狀況

	2018年	2017年	變幅
	6月30日	12月31日	
股東權益	85,605	83,137	3%
資產淨值	150,963	149,556	1%
淨債項	10,591	5,816	82%
財務比率			
淨債項股權比率	7.0%	3.9%	3.1個百分點
債項股權比率	19.0%	18.7%	0.3個百分點
每股股東權益(港元)	\$62.9	\$61.0	3%
每股資產淨值(港元)	\$110.8	\$109.8	1%

業務回顧

綜合業績

2018年上半年，由於期內出售較少住宅單位，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18%至港幣54.57億元。物業租賃的租金收入增加7%至港幣44.25億元。物業銷售收入減少59%至港幣10.32億元。總營業溢利減少18%至港幣39.02億元。

股東應佔基本純利減少19%至港幣14.59億元。計入物業重估收益後，股東應佔純利增加27%至港幣30.37億元。每股盈利增加至港幣2.23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		
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	變幅	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	變幅
物業租賃	4,425	4,118	7%	3,337	3,101	8%
內地	2,397	2,153	11%	1,602	1,413	13%
香港	2,028	1,965	3%	1,735	1,688	3%
物業銷售	1,032	2,523	-59%	565	1,642	-66%
總計	5,457	6,641	-18%	3,902	4,743	-18%

股息

董事局宣布以現金方式派發2018年度中期股息，每股港幣1角9仙(2017年度：港幣1角9仙)。中期股息將於2018年9月27日派發予於2018年9月13日名列本公司股東名冊的股東。

物業租賃

2018年上半年，物業租賃總收入增加7%至港幣44.25億元。香港租賃物業組合的收入增加3%，內地租賃物業組合的收入增加11%。總營業溢利增加8%。租賃邊際利潤率為75%。

內地經濟數據持續向好，帶動我們的物業租賃的增長。儘管中美貿易戰的暗湧，為經濟前景帶來不明朗因素，但內地的長遠發展將仍然穩健。在內地較大城市，有跡象顯示不少品牌選擇於優質的商場開設新舖，以及搬遷至更優質的商場，我們將從中受惠。根據已出版的研究顯示，今年第一季度內地消費者的信心水平達新高，加上為應對關稅下調，品牌之間採取更積極的定價策略。公司對內地市場是抱長遠的目標，透過優化租戶組合、推行多項資產優化計劃，加強與顧客的關係，以持續提升顧客體驗。

上海的恒隆廣場及香港銅鑼灣京士頓街9號皆為因翻新計劃帶來更高回報的明顯例子。此外，上海的港匯恒隆廣場及香港的山頂廣場現正進行大規模優化工程，以配合業態擴展，導致對租金收入造成了預期內的短暫影響。

內地

我們的內地租賃物業組合的租金收入增加2%至人民幣19.48億元，倘撇除上海的港匯恒隆廣場商場因翻新工程而導致短期的租金收入影響，則升幅為5%。營業溢利增加4%至人民幣13.01億元。平均邊際利潤率上升一個百分點至67%。

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	租金收入 (人民幣百萬元)			租出率*	
	2018年	2017年	變幅	商場	辦公樓
恒隆廣場•上海	763	710	7%	97%	94%
港匯恒隆廣場•上海	594	631	-6%#	68%#	97%
皇城恒隆廣場•瀋陽	77	77	-	87%	不適用
市府恒隆廣場•瀋陽	105	105	-	87%	85%
恒隆廣場•濟南	141	133	6%	94%	不適用
恒隆廣場•無錫	121	105	15%	87%	91%
恒隆廣場•天津	90	90	-	86%	不適用
恒隆廣場•大連	57	52	10%	75%	不適用
總計	1,948	1,903	2%		
總計等值港幣(百萬元)	2,397	2,153	11%		

約32%的可租賃面積因資產優化計劃而暫時關閉。

* 租出率皆為於2018年6月30日。

• 商場

我們在內地的八個商場的租金收入增加2%至人民幣13.67億元。受惠於去年圓滿竣工的大型資產優化計劃，上海的恒隆廣場的租金收入及零售額持續錄得強勁增長。上海的港匯恒隆廣場因進行大型提升工程，導致其租金收入受到短期影響，因而減少9%。上海以外的六個商場的租金收入期內錄得增長，大部分項目的租出率及零售額亦呈上升趨勢。

我們在上海的旗艦高端商場**恒隆廣場**的租金收入增加13%。受惠於奢侈品行業消費回暖及地庫於翻新後重開，零售額同比增加15%。商場的租出率上升八個百分點至97%。

上海的**港匯恒隆廣場**的收入下跌9%至人民幣4.10億元，倘撇除因翻新工程而關閉的32%可租賃面積，則收入增加1%。去年開展的第一期優化工程的相關區域將於2018年第三季度交付予租戶進行裝修，眾多年輕時尚品牌將進駐該區域，其中大部分更是首次引入商場。下一階段的翻新工程即將展開，將重塑商場主入口及地庫，營造更親切及富活力的氛圍，該等工程預期於2019年竣工。零售額在可同比基礎下下降5%。

瀋陽的**皇城恒隆廣場**的租金收入持平。由於持續進行租戶重組，租出率下跌一個百分點至87%，零售額亦因此下跌1%。皇城恒隆廣場目前引進了多家大型國際及本地生活時尚品牌。

濟南的恒隆廣場的租金收入增加6%至人民幣1.41億元。租出率上升兩個百分點至94%。提升後的租戶組合令零售額增加20%。

由於持續進行大規模的租戶重組，瀋陽的**市府恒隆廣場**的租金收入減少16%。商場的零售額下跌2%。在維持高端定位的同時，商場引入更多時尚及娛樂租戶。租出率上升10個百分點至87%。

無錫的恒隆廣場維持其增長勢頭，受惠租出率上升，收入增加18%。租出率上升三個百分點至87%，若撇除因興建第二座辦公樓的工程而暫時關閉的9%面積後，該商場現時可供出租的面積只有4%。該關閉區域將於2018年下半年交付予租戶進行裝修。該區域重開時，將引入一間提供約800個座位的全新電影院及優質餐飲租戶。租戶組合優化、奢侈品行業銷售增長及租出率上升令零售額增加15%。

天津的恒隆廣場的租金收入持平。租出率下跌一個百分點至86%。該商場於2014年開業，在首個租賃期結束後進行了大規模的租戶重組，引入更多生活及時尚租戶以優化組合，其中包括一間提供570個座位的全新電影院。租戶重組期間，零售額減少11%。

受租出率上升所帶動，大連的恒隆廣場的租金收入增加10%。商場引入更多時尚及餐飲租戶以豐富其業態。租出率上升11個百分點至75%。零售額同比增加45%。

- 辦公樓

受惠於租出率上升，內地辦公樓組合的收入增加3%至人民幣5.13億元。內地辦公樓總租金佔內地總租金收入26%。

上海的恒隆廣場兩座辦公樓的租金收入下跌1%。隨着一名主要租戶完成在兩座辦公樓內的調遷轉租，整體租出率同比上升八個百分點至94%。第二座辦公樓的優化工程已竣工。

上海的港匯恒隆廣場辦公樓的租金收入因租出率上升九個百分點至97%而增加4%。辦公樓的優化工程已經展開，預期不會對港匯恒隆廣場的租金收入構成重大影響。

受租出率上升16個百分點至85%所帶動，瀋陽的**市府恒隆廣場**辦公樓的租金收入增加20%至人民幣5,700萬元。佔租賃面積14%的辦公樓高區的六個樓層自2018年年中推出招租，租賃情況理想。康萊德酒店的裝修工程進展順利，酒店位處辦公樓最頂19層，預期於2019年上半年開業。

無錫的恒隆廣場辦公樓受惠於租出率上升，收入增加13%至人民幣4,100萬元。由於新租戶進駐及知名企業租戶擴張，租出率上升14個百分點至91%。第一座辦公樓的良好口碑為預期於2019年年中開業的第二座辦公樓的租賃活動帶來正面影響。

- *住宅及服務式寓所*

上海的**港匯恒隆廣場**的住宅及服務式寓所的收入下跌1%，主要受港匯恒隆廣場商場的裝修工程影響所致。租出率上升一個百分點至90%。

香港

我們的香港租賃物業組合的總租金收入及營業溢利同告上升3%，分別至港幣20.28億元及港幣17.35億元。零售額同比增長9%。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

	租金收入 (港幣百萬元)			租出率*
	2018年	2017年	變幅	
商舖	1,166	1,130	3%	97%
辦公樓及工業／辦公樓	708	689	3%	94%
住宅及服務式寓所	154	146	5%	75%
總計	2,028	1,965	3%	

* 租出率皆為於2018年6月30日。

- 商舖

香港商舖組合的租金收入增加3%至港幣11.66億元。整體租出率上升三個百分點至97%。

該穩健業績乃結合整體商舖組合的穩定租金上調，及銅鑼灣京士頓街9號在最後一期翻新工程竣工後開業的租金收入貢獻。

銅鑼灣商舖組合的租金收入增加5%至港幣3.13億元。零售額同比上升8%。佔銅鑼灣商舖組合25%零售面積的京士頓街9號已全面重新開業，這標誌着2015年開展的Fashion Walk大型資產優化項目圓滿竣工。Fashion Walk現已成一個集購物、娛樂、餐飲、體驗和社交於一體的獨特時尚地標。

港島東的康怡廣場的租金收入因租金調升而上升8%。主要租戶(包括AEON STYLE和康怡戲院)的表現良好，為商場貢獻更多租金收入。康怡廣場已悉數租出。商場的零售額增長11%。

旺角雅蘭中心及家樂坊的總收入同比上升2%，主要由於雅蘭中心之新增租賃所帶動。這兩項物業均悉數租出。期內，雅蘭中心的租戶組合在引入更多美容和個人護理用品店、時尚服飾品牌及一系列令人期待的新餐廳後更形吸引。期內總零售額增加17%。

受惠於租金調升，九龍東的淘大商場的租金收入增加4%。商場於2018年下半年將引入設有三個影廳，提供600多個座位的娛藝電影院(UA Cinema)。新影院設計時尚、具備4D技術並提供餐飲，將為觀眾帶來獨一無二的娛樂體驗。持續的租戶優化提升了區內顧客的體驗至新的層次。

期內，山頂廣場繼續進行第一期的大型翻新計劃。因而關閉的60%可租賃面積將於2019年分階段重新開業，預租情況令人滿意。

- 辦公樓

香港的辦公樓組合錄得租金收入增長3%至港幣7.08億元，主要由於租金調升所致。香港辦公樓總租金佔香港總租金收入35%。整體租出率持平於94%。我們位於中環及旺角的辦公樓分別錄得5%及8%的租金收入增長，而銅鑼灣的辦公樓則下跌1%。

作為持續優化核心物業承諾的一部分，旺角家樂坊的翻新工程已經展開。整個工程計劃於2019年完成，對家樂坊的租金收入影響輕微。翻新工程涵蓋辦公樓的外觀設計、電梯大堂和停車場。

- 住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所的租金收入增長5%至港幣1.54億元，主要受惠於康蘭居及御峯的租出率上升。

物業銷售

基於新會計準則於2018年1月1日生效，物業銷售收入待法定轉讓契約完成(即銷售完成)才獲確認。

由於較少住宅單位於期內完成銷售，物業銷售收入減少59%至港幣10.32億元。2018年上半年，確認售出的包括三間藍塘道23-39半獨立式大宅(2017年：無)及五個浪澄灣住宅單位(2017年：197個單位)。物業銷售溢利相應下降66%至港幣5.65億元。整體邊際利潤率為55%。

物業重估

於2018年6月30日，我們的投資物業的總值為港幣1,444.39億元，投資物業的價值由獨立估值師第一太平戴維斯於2018年6月30日進行估值。香港物業組合和內地物業組合的估值分別為港幣663.69億元及港幣780.70億元。

2018年上半年錄得重估收益港幣25.32億元(2017年：港幣8.70億元)，較2017年底的估值增加2%。香港物業組合錄得重估收益港幣22.92億元，內地物業的重估收益則為港幣2.40億元。

物業發展及資本承擔

發展中投資物業的總值為港幣260.98億元，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進展理想。整個綜合發展項目的總樓面面積達432,000平方米，包括一座面積達156,700平方米的高級商場、一幢樓高63層、總樓面面積達177,600平方米的甲級辦公樓、服務式寓所及2,000個停車位。商場預期於2019年年中開業，現已開始招租，租賃反應理想，已租出約50%的可租賃面積，當中包括一些矚目的旗艦店。

武漢的恒隆廣場計劃於2020年起分期落成。商場現已開始招租。項目的總樓面面積達460,000平方米。這個優越的綜合商業項目將包括一座面積達177,000平方米的商場、一幢樓高61層、總樓面面積達151,500平方米的甲級辦公樓、服務式寓所及2,800個停車位。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的最頂19層正在改建成康萊德酒店。酒店總經理已於2018年5月到位，為酒店於2019年上半年開業作準備。該酒店的進駐，將實現我們將市府恒隆廣場打造成顧客追求高端購物、娛樂、商務及住宿體驗的最佳選擇的願景。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓於2018年6月29日封頂，隨即開展室內裝修工程。新辦公樓將於2019年下半年準備就緒可供入伙，辦公樓現已開始招租，進展良好。這幢樓高30層的甲級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。

無錫二期發展的整體規劃已於2018年4月提交政府審批，項目包括豪華服務式寓所及一間精品酒店。

於2018年5月28日，本公司的上市附屬公司恒隆地產有限公司(恒隆地產)，以人民幣107億元成功投得杭州一幅黃金地塊。購置這地塊讓本集團拓展其物業組合至多一個策略城市，以把握在內地湧現的發展機遇。我們將在這地塊發展大型綜合商業項目，包括世界級商場以及辦公樓，其樓面面積最高達約194,100平方米(地面以上)。

我們計劃重建香港牛頭角淘大工業村。恒隆地產持有該物業接近85%的權益。我們已於2017年12月向土地審裁處遞交強制拍賣該物業餘下權益的申請。

於報告日，本集團的資本承擔總額為港幣430億元，主要用於上述項目。這些項目將於數年時間分期完成。本集團擁有充裕的財務資源，以滿足該等項目的資金需求以及把握進一步增長的機遇。

流動資金及財務資源

我們財務管理的其中一個主要目標是保持適度的資本結構和充足的財務資源，以滿足新的投資需求及支持業務增長。我們建立了多元化的融資渠道，以降低財務風險。所有相關風險管理包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。

- 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資源及在香港和內地維持多元化融資渠道，從而達致此等目標。

於2018年6月30日，本集團的現金及銀行存款結餘總額為港幣180.62億元(2017年12月31日：港幣222.23億元)。在優化現金資源回報的同時，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。

現金及銀行存款結餘於報告日的貨幣種類分布如下：

	2018年6月30日		2017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	9,454	52.3%	12,805	57.6%
人民幣	8,594	47.6%	9,408	42.3%
美元	14	0.1%	10	0.1%
現金及銀行存款結餘總額	18,062	100%	22,223	100%

- 財務管理

本集團管理債務組合的目的旨在減低再融資和利率風險。這些風險通過保持合適的定息／浮息債項組合，分布合適的償還期及多元化的融資渠道妥善管理。

於2018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177.07億元，而30億美元中期票據計劃的未提取結餘為等值港幣110.84億元。

於2018年2月，內地的中國銀行間市場交易商協會(NAFMII)批准本集團成立一個在岸人民幣100億元的債券發行平台。該平台其後被認可為綠色債券計劃，使恒隆地產成為首個在內地獲得該認可的香港地產發展商。該批准確認我們對可持續發展的長期及堅定承諾。同時，這個人民幣綠色債券發行平台讓我們在內地的債務融資渠道更趨多元化。2018年7月16日，我們發行了為期三年人民幣10億元的綠色熊貓債券，以支付部分內地發展中投資物業的工程費用。

於2018年6月30日，本集團的債項總額為港幣286.53億元。債項結餘較去年年底增加乃由於支付內地各項發展中項目的工程款所致。下表列示我們的債務組合構成：

	2018年6月30日		2017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	3,390	11.8%	3,515	12.5%
人民幣浮息銀行貸款	12,884	45.0%	11,814	42.1%
固定利率債券	12,379	43.2%	12,710	45.4%
以美元計值	7,849	27.4%	7,816	27.9%
以港幣計值	4,530	15.8%	4,894	17.5%
債項總額	28,653	100%	28,039	100%

於報告日，整體債項組合的加權平均償還年期為2.9年(2017年12月31日：3.2年)。債項組合的償還期分布得宜，於7年期間償還。約68%的貸款於兩年後償還。

	2018年6月30日		2017年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1年內	4,796	16.8%	3,017	10.8%
1年後但2年內	4,307	15.0%	4,845	17.3%
2年後但5年內	17,119	59.7%	17,055	60.8%
5年後	2,431	8.5%	3,122	11.1%
債項總額	28,653	100%	28,039	100%

- 負債率及利息保障倍數

於2018年6月30日，本集團的淨債項結餘為港幣105.91億元(2017年12月31日：港幣58.16億元)。淨債項股權比率為7.0%(2017年12月31日：3.9%)，債項股權比率為19.0%(2017年12月31日：18.7%)。

截至2018年6月30日止六個月，總利息支出為港幣6.92億元(2017年：港幣6.94億元)。由於與內地項目工程相關的利息資本化金額增加，以致2018年上半年計入損益表的財務費用減少港幣7,800萬元至港幣5.92億元。

期內利息收入為港幣2.67億元(2017年：港幣3.21億元)。利息收入減少主要由於平均存款結餘下降所致。

2018年上半年利息支出淨額(即財務費用高於利息收入的部分)減少至港幣3.25億元。基於約45%債項總額以人民幣計值，期內平均借貸利率為4.7%(2017年：4.9%)。

2018年首六個月的利息保障倍數(即償債能力的一個關鍵指標)為9倍(2017年：12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。此外，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，主要為支付內地未來工程款而持有的人民幣銀行存款。

於2018年6月30日，以人民幣計值的資產淨值約佔本集團資產淨值總額的54%。由於人民幣兌港元較2017年12月31日減值約1%，故按報告日的匯率將該等資產淨值由人民幣換算為港幣而產生的換算匯兌虧損為港幣7.84億元(2017年：收益港幣24.58億元)。換算匯兌虧損於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

(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78.49億元)。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2018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2018年6月30日，本集團並無任何重大的或然負債。

展望

目前中美的貿易爭端沒有緩和的跡象，難免會為內地的經濟前景及增長帶來不確定性。然而，內地的長遠發展基礎將仍然穩健。

與此同時，我們將透過在數碼營銷及會員計劃方面推出新舉措，以進一步提升顧客體驗；並增加在顧客關係管理及新科技的投資，包括智能泊車、手機應用程式和移動支付。作為對卓越服務及創新概念的持續追求，我們將繼續提升旗下物業組合的設施、服務質素及租戶組合。

2018年的下半年，預期上海的恒隆廣場會持續錄得增長，而其他城市的物業租賃業務也將活躍起來。香港及上海的資產優化計劃將繼續進行。視乎市場情況，我們準備售出更多香港住宅單位。同時，我們將按計劃銳意推進內地的發展中項目。

企業管治

我們矢志維持最高水平的企業管治標準。截至2018年6月30日止六個月內，本公司採納之企業管治準則強調一個能幹稱職的董事局、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，加強透明度和對公司持份者的問責性。我們的企業管治常規之整體架構已載於公司網頁「投資者關係」項下的「財務資料」之「財務報告」內2017年報內之企業管治報告，以供瀏覽。

董事局

董事局現有十一名成員：包括四名執行董事；三名非執行董事；以及四名獨立非執行董事。董事長與行政總裁的責任清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。董事局經常審閱本集團之企業管治常規，務求不斷改進，與國際水平之最佳常規看齊。公司及香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）之網頁提供最新的董事局成員名單，列明其角色和職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。董事局成員的履歷詳情已設存於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」之「董事局」內。

提名及薪酬委員會

公司之提名及薪酬委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括三名獨立非執行董事。委員會成員每年舉行不少於一次會議。委員會之職責包括檢討集團薪酬架構及影響董事局執行董事和高級管理人員之條款及條件之重大改變。委員會成員亦定期檢討董事局之架構、規模及多元化，並就董事局董事之委任、重新委任及繼任計劃等事宜向董事局提出建議。委員會之職權範圍已載於公司及香港交易所之網頁，以供瀏覽。

審核委員會

公司之審核委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事。委員會成員每年舉行不少於四次會議，外聘核數師及內部審計師、首席財務總監及公司秘書通常出席會議，以討論(其中包括)內部審計工作之性質及範疇，以及評核本公司之內部監控。委員會之職權範圍(當中已涵蓋企業管治職能及監察風險管理的有關職責)已載於公司及香港交易所之網頁，以供瀏覽。審核委員會已審閱本中期報告，包括截至2018年6月30日止六個月之未經審核中期財務報告，並已建議董事局採納。

本中期財務報告未經審核，但已由本公司核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致本公司董事局之審閱報告載於本中期報告第33及34頁。

遵守企業管治守則

截至2018年6月30日止六個月內，我們一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四《企業管治守則》所載之守則條文規定。

遵守上市規則附錄十所載之標準守則

就董事局董事進行證券交易，我們已採納一套不低於上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)內規定標準之紀律守則(「紀律守則」)。本公司已向所有董事局董事作出特定查詢，確認於截至2018年6月30日止六個月內已遵守標準守則及紀律守則所規定的董事局董事進行證券交易標準。

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部或根據標準守則須知會本公司及聯交所，或根據證券條例第352條規定須予備存之登記冊所記錄，各董事局董事於2018年6月30日持有本公司及其相聯法團(定義見證券條例)之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

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
盧韋柏	個人	-	-	-	-	10,000,000
陳樂宗	-	-	-	-	-	-
葉錫安	-	-	-	-	-	-
廖柏偉	個人及家屬	-	-	100,000	-	-
徐立之	-	-	-	-	-	-
廖長江	-	-	-	-	-	-
張家騏	-	-	-	-	-	-
陳仰宗	-	-	-	-	-	-
何孝昌	個人	-	-	-	-	12,300,000
陳文博	個人及其他 (附註1)	498,428,580	36.61	2,583,896,340	57.45	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股股份及恒隆地產有限公司2,583,896,340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。

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2018年 1月1日	期內行使	於2018年 6月30日			
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 陳南祿 何孝昌	4,500,000 4,500,000 3,000,000	- - -	4,500,000 4,500,000 3,000,000	\$30.79	06/13/2013 : 10% 06/13/2014 : 20% 06/13/2015 : 30% 06/13/2016 : 40%	06/12/2021

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2018年 1月1日	期內授出	於2018年 6月30日			
06/04/2013	陳啟宗	4,500,000	-	4,500,000	\$28.20	06/04/2015 : 10%	06/03/2023
	陳南祿	4,500,000	-	4,500,000		06/04/2016 : 20%	
	何孝昌	3,000,000	-	3,000,000		06/04/2017 : 30%	
	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%	
05/16/2018	盧韋柏	-	10,000,000	10,000,000	\$18.98	05/16/2020 : 10% 05/16/2021 : 20% 05/16/2022 : 30% 05/16/2023 : 40%	05/15/2028

除以上所披露外，董事局董事並無於2018年6月30日持有本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

除以上所述外，於截至2018年6月30日止六個月內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無作出任何安排使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。

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2018年6月30日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

名稱	附註	持有股份或 相關股份數目 (好倉)	已發行股份數目 之百分比 (好倉)
陳譚慶芬	1	498,428,580	36.61
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	175,343,067	12.87
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持有。

除以上所披露外，於2018年6月30日，本公司並無獲知會任何其他本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須記錄於根據證券條例第336條規定須予備存之登記冊內。

根據上市規則有關董事資料變動

以下載列有關董事局董事資料之變動：

盧韋柏先生

- 於2018年5月16日獲委任為本公司及本公司的上市附屬公司恒隆地產有限公司之執行董事及候任行政總裁，並於2018年7月16日出任行政總裁

陳南祿先生

- 於2018年7月16日退任為本公司行政總裁

徐立之教授

- 辭任為中國泰凌醫藥集團有限公司之獨立非執行董事

廖長江先生

- 不再擔任打擊洗錢及恐怖分子資金籌集覆核審裁處主席

除以上所披露外，並無其他資料需根據上市規則第13.51B (1)條作出披露。

購回、出售或贖回上市證券

截至2018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。

僱員

於2018年6月30日，僱員人數為4,535人（包括香港僱員1,192人及內地僱員3,343人）。截至2018年6月30日止六個月，僱員費用總額為港幣7.99億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，確保其符合相關條例規定及市場環境。本集團設有行政人員股份期權計劃，並為所有僱員提供專業的優質培訓。



審閱報告

致恒隆集團有限公司董事局

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第35至58頁恒隆集團有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2018年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止6個月期間的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責按照《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事局報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事項的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2018年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2018年7月30日

綜合損益表

截至2018年6月30日止6個月(未經審核)

	附註	2018		2017	
		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)	5,457	6,641	4,436	5,868
直接成本及營業費用		(1,555)	(1,898)	(1,263)	(1,677)
毛利		3,902	4,743	3,173	4,191
其他收入淨額	4	72	70	60	62
行政費用		(329)	(326)	(268)	(288)
未計入物業之公平值變動的營業溢利		3,645	4,487	2,965	3,965
物業之公平值淨增加		2,532	870	2,084	760
已計入物業之公平值變動的營業溢利		6,177	5,357	5,049	4,725
利息收入		267	321	218	284
財務費用		(592)	(670)	(482)	(592)
利息支出淨額	5	(325)	(349)	(264)	(308)
應佔合營企業溢利		273	77	223	68
除稅前溢利	3(a) & 6	6,125	5,085	5,008	4,485
稅項	7(a)	(789)	(783)	(642)	(693)
本期溢利		5,336	4,302	4,366	3,792
應佔本期溢利：					
股東		3,037	2,396	2,487	2,111
非控股權益		2,299	1,906	1,879	1,681
		5,336	4,302	4,366	3,792
每股盈利	9(a)				
基本		港幣2.23元	港幣1.76元	人民幣1.83	人民幣1.56
攤薄		港幣2.23元	港幣1.76元	人民幣1.83	人民幣1.56

資料僅供參考

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2018年6月30日止6個月(未經審核)

	附註	2018		2017	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
本期溢利		5,336	4,302	4,366	3,792
其他全面收入	7(b)				
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		(784)	2,458	602	(1,666)
對沖儲備之變動：					
公平值變動之有效部分		38	(194)	30	(169)
轉出至損益淨額		(27)	(44)	(22)	(38)
不會被重新分類至損益之項目：					
股權投資公平值變動淨額		2	2	1	2
		(771)	2,222	611	(1,871)
本期全面收入總額		4,565	6,524	4,977	1,921
應佔全面收入總額：					
股東		2,637	3,585	2,900	1,058
非控股權益		1,928	2,939	2,077	863
		4,565	6,524	4,977	1,921

資料僅供參考

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 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	10	144,439	142,406	121,914	119,030
發展中投資物業	10	26,098	21,592	22,003	18,049
其他物業、廠房及設備		216	218	182	182
		170,753	164,216	144,099	137,261
合營企業權益		3,899	3,650	3,295	3,051
其他資產		1,446	1,445	1,222	1,208
銀行存款	11	3,051	3,705	2,579	3,097
遞延稅項資產		1	2	1	2
		179,150	173,018	151,196	144,619
流動資產					
現金及銀行存款	11	15,011	18,518	12,679	15,477
應收賬款及其他應收款	12	1,718	2,078	1,449	1,737
待售物業		1,284	1,634	1,085	1,366
待出售之資產	15	77	540	65	451
		18,090	22,770	15,278	19,031
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	13	4,796	3,017	4,047	2,522
應付賬款及其他應付款	14	6,567	7,169	5,542	5,992
融資租賃承擔		22	19	19	16
應付稅項		548	511	463	427
與待出售之資產直接相關之負債	15	-	2	-	2
		11,933	10,718	10,071	8,959
流動資產淨值		6,157	12,052	5,207	10,072
資產總值減流動負債		185,307	185,070	156,403	154,691

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	13	23,857	25,022	20,143	20,914
融資租賃承擔		314	319	265	267
遞延稅項負債		10,173	10,173	8,578	8,504
		34,344	35,514	28,986	29,685
資產淨值		150,963	149,556	127,417	125,006
資本及儲備					
股本	16	4,065	4,065	3,164	3,164
儲備		81,540	79,072	69,092	66,326
股東權益		85,605	83,137	72,256	69,490
非控股權益		65,358	66,419	55,161	55,516
總權益		150,963	149,556	127,417	125,006

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

截至2018年6月30日止6個月(未經審核)

	股東權益			總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元 (附註16)	其他儲備 港幣百萬元 (附註18)	保留溢利 港幣百萬元 (附註18)			
於2018年1月1日	4,065	5,104	73,968	83,137	66,419	149,556
本期溢利	-	-	3,037	3,037	2,299	5,336
換算境外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	-	(407)	-	(407)	(377)	(784)
現金流量對沖：						
對沖儲備變動淨額	-	6	-	6	5	11
權益投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	1	2
本期全面收入總額	-	(400)	3,037	2,637	1,928	4,565
上年度末期股息	-	-	(831)	(831)	-	(831)
僱員股權費用	-	21	7	28	6	34
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	-	634	-	634	(1,537)	(903)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,458)	(1,458)
於2018年6月30日	4,065	5,359	76,181	85,605	65,358	150,963
於2017年1月1日	4,065	2,002	69,658	75,725	62,393	138,118
本期溢利	-	-	2,396	2,396	1,906	4,302
換算境外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	-	1,319	-	1,319	1,139	2,458
現金流量對沖：						
對沖儲備變動淨額	-	(131)	-	(131)	(107)	(238)
權益投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	1	2
本期全面收入總額	-	1,189	2,396	3,585	2,939	6,524
上年度末期股息	-	-	(831)	(831)	-	(831)
僱員股權費用	-	10	8	18	15	33
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,225)	(1,225)
於2017年6月30日	4,065	3,201	71,231	78,497	64,122	142,619

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

資料僅供參考

	股東權益					
	股本 人民幣百萬元	其他儲備 人民幣百萬元	保留溢利 人民幣百萬元	總額 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	總權益 人民幣百萬元
於2018年1月1日	3,164	4,786	61,540	69,490	55,516	125,006
本期溢利	-	-	2,487	2,487	1,879	4,366
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	-	408	-	408	194	602
現金流量對沖：						
對沖儲備變動淨額	-	5	-	5	3	8
權益投資之公平值變動淨額	-	-	-	-	1	1
本期全面收入總額	-	413	2,487	2,900	2,077	4,977
上年度末期股息	-	-	(673)	(673)	-	(673)
僱員股權費用	-	17	6	23	5	28
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	-	516	-	516	(1,251)	(735)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,186)	(1,186)
於2018年6月30日	3,164	5,732	63,360	72,256	55,161	127,417
於2017年1月1日	3,164	6,862	57,849	67,875	55,923	123,798
本期溢利	-	-	2,111	2,111	1,681	3,792
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	-	(940)	-	(940)	(726)	(1,666)
現金流量對沖：						
對沖儲備變動淨額	-	(114)	-	(114)	(93)	(207)
權益投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	1	2
本期全面收入總額	-	(1,053)	2,111	1,058	863	1,921
上年度末期股息	-	-	(734)	(734)	-	(734)
僱員股權費用	-	9	7	16	13	29
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,082)	(1,082)
於2017年6月30日	3,164	5,818	59,233	68,215	55,717	123,932

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止6個月(未經審核)

			資料僅供參考	
	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
經營活動				
來自經營業務之現金	4,164	7,201	3,397	6,351
已付稅項	(668)	(648)	(545)	(577)
來自經營活動之現金淨額	3,496	6,553	2,852	5,774
投資活動				
購買物業、廠房及設備	(5,368)	(2,177)	(4,395)	(1,924)
存款期大於3個月的銀行存款之減少/(增加)	3,934	(6,602)	3,199	(5,826)
其他來自投資活動之現金	897	427	733	378
用於投資活動之現金淨額	(537)	(8,352)	(463)	(7,372)
融資活動				
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	3,553	359	2,887	317
償還銀行貸款及其他借貸	(2,823)	(4,678)	(2,295)	(4,128)
已付利息及其他借貸費用	(720)	(654)	(587)	(577)
已付融資租賃租金的利息部分	(8)	-	(7)	-
已付股息	(831)	(831)	(673)	(734)
已付非控股權益股息	(1,458)	(1,225)	(1,186)	(1,082)
其他用於融資活動之現金	(848)	-	(689)	-
用於融資活動之現金淨額	(3,135)	(7,029)	(2,550)	(6,204)
現金及現金等價物之減少	(176)	(8,828)	(161)	(7,802)
匯率變動之影響	(83)	356	33	(227)
於1月1日之現金及現金等價物	10,490	23,578	8,768	21,164
於6月30日之現金及現金等價物	10,231	15,106	8,640	13,135
現金及現金等價物結餘之分析：				
現金及銀行存款	18,062	22,693	15,258	19,736
減：存款期大於3個月的銀行存款	(7,831)	(7,587)	(6,618)	(6,601)
現金及現金等價物	10,231	15,106	8,640	13,135

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

綜合財務報表附註

1. 編製基準

本中期財務報告(未經審核)已按照由香港會計師公會(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。

本中期財務報告乃未經審核, 惟已由畢馬威會計師事務所按照HKICPA頒布之《香港審閱工作準則》第2410號, *獨立核數師對中期財務資料的審閱*, 進行審閱。而畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告載於第33至34頁。

HKICPA頒布多項新訂或經修訂之《香港財務報告準則》(HKFRSs), 並於本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)當前之會計期間開始生效。除HKFRS 15, *來自與客戶合約之收入*, 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。本集團自2017年1月1日提前採納HKFRS 9, *金融工具*, 全文。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與2017年度之綜合財務報表所採用的保持一致, 惟不包括附註2所述之會計政策之變動。

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2017年的相同基準編製。

本中期財務報告中載有有關截至2017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:

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2017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. 會計政策之變動

本集團並無提早採納任何尚未於本會計期間生效之新準則或詮釋。

本集團因採納HKFRS 15而產生之重大會計政策變動概述如下。

HKFRS 15建立了一個確認客戶合約收入之綜合框架。HKFRS 15取代現有涵蓋銷售商品及提供服務產生之收入的HKAS 18，收入。

HKFRS 15載有適用於客戶合約之單一模型及確認收入之兩種方法：於一個時間點或於一段時間內。該模型之特點為以合約為基礎，對交易進行五步驟分析，以釐定是否確認收入、確認收入之金額及確認收入之時間。五個步驟如下：

1. 界定與客戶的合約
2. 界定合約內的履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分攤至合約內的履約責任
5. 當(或於)實體符合履約責任時確認收入

HKFRS 15的核心原則為當(或於)符合履約責任時確認收入，即當特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

物業銷售的會計政策之變動

因應採納HKFRS 15，本集團的物業銷售之會計政策變動如下：

於2017年12月31日或以前適用的政策

已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。

於2018年1月1日起適用的政策

已建成物業之銷售收入乃於業權轉讓完成時確認，其時買家有能力管理該物業的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

與原有的會計政策相比下，採納HKFRS 15將會推遲確認已建成物業之銷售收入之時間。

2. 會計政策之變動(續)

過渡

本集團選擇使用累計影響過渡法，把初次採納HKFRS 15的累計影響於2018年1月1日的期初權益餘額進行調整。所以，比較數據未予以重列並繼續以HKAS 18呈列。按HKFRS 15的許可，本集團將新的會計要求只應用於在2018年1月1日未完成的合約。

對綜合財務報表的影響

因本集團並沒持有於2018年1月1日未完成的合約，2018年1月1日的期初權益餘額並沒有就初次採納HKFRS 15作出調整。

下表把根據HKFRS 15呈列的數值及假若HKAS 18於2018年仍然生效的情況下所呈列的估算假設數值作比較，概述採納HKFRS 15對本集團截至2018年6月30日止6個月的綜合財務報表的估算影響。下表只列出採納HKFRS 15而受影響之科目。

(i) 綜合損益表(摘錄)

截至2018年6月30日止6個月	會計政策變動之影響		
	根據 HKFRS 15 呈列的數值 港幣百萬元	採納 HKFRS 15 的估算影響 港幣百萬元	按HKAS 18 呈列的 假設數值 港幣百萬元
收入	5,457	195	5,652
直接成本及營業費用	(1,555)	(45)	(1,600)
其他收入淨額	72	42	114
物業之公平值淨增加	2,532	(35)	2,497
稅項	(789)	(26)	(815)
本期溢利	5,336	131	5,467
應佔本期溢利：			
股東	3,037	74	3,111
非控股權益	2,299	57	2,356

2. 會計政策之變動(續)

對綜合財務報表的影響(續)

(ii) 綜合財務狀況表(摘錄)

於2018年6月30日	會計政策變動之影響		
	根據 HKFRS 15 呈列的數值 港幣百萬元	採納 HKFRS 15 的估算影響 港幣百萬元	按HKAS 18 呈列的 假設數值 港幣百萬元
資產			
投資物業	144,439	(2)	144,437
應收賬款及其他應收款	1,718	250	1,968
待售物業	1,284	(30)	1,254
待出售之資產	77	(77)	-
負債			
應付賬款及其他應付款	6,567	(16)	6,551
應付稅項	548	26	574
權益			
保留溢利	76,181	74	76,255
非控股權益	65,358	57	65,415

(iii) 簡明綜合現金流量表

採納HKFRS 15對簡明綜合現金流量表所列的源自經營活動、投資活動和融資活動的現金流淨額並無影響。

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。

3. 收入及分部資料(續)

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。

(a) 分部收入及業績

	收入		除稅前溢利	
	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
分部				
物業租賃				
— 內地	2,397	2,153	1,602	1,413
— 香港	2,028	1,965	1,735	1,688
	4,425	4,118	3,337	3,101
物業銷售				
— 香港	1,032	2,523	565	1,642
分部總額	5,457	6,641	3,902	4,743
其他收入淨額			72	70
行政費用			(329)	(326)
未計入物業之公平值 變動的營業溢利			3,645	4,487
物業之公平值淨增加			2,532	870
— 於香港之物業租賃			2,292	1,127
— 於內地之物業租賃			240	(257)
利息支出淨額			(325)	(349)
— 利息收入			267	321
— 財務費用			(592)	(670)
應佔合營企業溢利			273	77
除稅前溢利			6,125	5,085

3. 收入及分部資料(續)

(b) 分部總資產

	總資產	
	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
分部		
物業租賃		
— 內地	105,574	101,283
— 香港	66,896	64,479
	172,470	165,762
物業銷售		
— 香港	1,285	2,166
分部總額	173,755	167,928
合營企業權益	3,899	3,650
其他資產	1,446	1,445
遞延稅項資產	1	2
現金及銀行存款	18,062	22,223
待出售之資產	77	540
總資產	197,240	195,788

4. 其他收入淨額

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
出售投資物業收益	45	2
出售待出售之資產收益	27	—
現金流量對沖的無效部分	—	(5)
匯兌收益淨額	—	73
	72	70

5. 利息支出淨額

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
銀行存款利息收入	267	321
銀行貸款及其他借貸利息支出	654	607
融資租賃承擔之融資費用	8	–
其他借貸成本	30	87
借貸成本總額	692	694
減：借貸成本資本化	(100)	(24)
財務費用	592	670
利息支出淨額	(325)	(349)

6. 除稅前溢利

	2018 港幣百萬元	2017 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	707
職工成本，包括僱員股權費用港幣3,400萬元 (2017年：港幣3,300萬元)	799	719
折舊	22	26

7. 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%(2017年：16.5%)計算。內地所得稅主要為內地企業所得稅按25%(2017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。

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	291	475
內地所得稅	415	371
	706	846
遞延稅項		
物業之公平值變動	66	(64)
其他源自及撥回暫時性差額	17	1
	83	(63)
稅項支出總額	789	783

- (b) 期內，在其他全面收入下所示的項目均無稅務影響。

8. 股息

- (a) 中期股息

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
於結算日後擬派發股息：		
每股港幣1角9仙(2017年：港幣1角9仙)	258	258

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 末期股息於期內批准及派發

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
2017年度末期股息每股港幣6角1仙 (2016年度：港幣6角1仙)	831	831

9. 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2018 港幣百萬元	2017 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)	3,037	2,396
	股份數目	
	2018 百萬股	2017 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)	1,362	1,362

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。

(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：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
股東應佔純利	3,037	2,396
物業之公平值變動之影響	(2,532)	(870)
相關遞延稅項之影響	66	(64)
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(198)	(11)
	(2,664)	(945)
非控股權益	1,086	360
	(1,578)	(585)
股東應佔基本純利	1,459	1,811

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2018	2017
基本	港幣1.07元	港幣1.33元
攤薄	港幣1.07元	港幣1.33元

10. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

期內，投資物業及發展中投資物業之添置總計為港幣49.54億元(2017年：港幣25.20億元)。其中，添置包括予杭州市國土資源局的部分付款，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2018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。

11. 現金及銀行存款

於結算日，本集團之現金及銀行存款的貨幣種類分佈如下：

	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
港幣	9,454	12,805
港幣等值：		
人民幣	8,594	9,408
美元	14	10
	18,062	22,223

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：

	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
銀行貸款及其他借貸	28,653	28,039
減：現金及存款	(18,062)	(22,223)
淨債項	10,591	5,816

12. 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：

	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
未逾期或逾期少於1個月	14	511
逾期1至3個月	4	6
逾期3個月以上	4	3
	22	520

預期信用損失準備並不重大。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。

(b) 本集團的其他應收款包括港幣2.97億元於內地購買土地的押金(2017年12月31日：港幣2.99億元)。

13. 銀行貸款及其他借貸

於結算日，本集團擁有港幣177.07億元(2017年12月31日：港幣150.09億元)未動用的銀行及承諾信貸。

此外，恒隆地產有限公司(恒隆地產)之一間全資擁有的附屬公司設有一個面值30億美元(2017年12月31日：30億美元)之中期票據計劃(計劃)。於結算日，本集團在此計劃下已發行等值總額港幣123.79億元(2017年12月31日：港幣127.10億元)之票據，票據的票面年利率為2.95%至4.75%(2017年12月31日：2.95%至4.75%)。

14. 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：

	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
3個月內到期	1,779	2,063
3個月後到期	1,497	1,977
	3,276	4,040

15. 待出售之資產

於2018年4月20日，本集團與一名獨立第三方就出售位於香港花園臺的一個住宅單位及兩個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2018年7月底前完成。

於2017年12月31日之結餘為以下項目：

- (a) 本集團待出售之附屬公司及股東貸款，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。交易已於2018年1月22日完成；及
- (b) 待出售投資物業，這些物業為位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。交易已於2018年4月16日完成。

	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
投資物業	77	539
待售物業	-	1
待出售之資產	77	540
已收按金	-	2
與待出售之資產直接相關之負債	-	2

16. 股本

本公司普通股之變動如下：

	2018年6月30日		2017年12月31日	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足	1,362	4,065	1,362	4,065

17. 股份期權計劃

本公司附屬公司恒隆地產於2002年11月22日所採納之股份期權計劃(2002年股份期權計劃)已於2012年4月18日採納新股份期權計劃(2012年股份期權計劃)後予以終止。並無任何股份期權可根據2002年股份期權計劃進一步授出，惟終止前授出及於終止日期尚未獲行使之所有股份期權將會繼續有效。根據以上兩個股份期權計劃授予恒隆地產集團董事及僱員之股份期權乃按象徵式代價授出。每份股份期權給予持有人權利認購一股恒隆地產股份。

期內恒隆地產股份期權之變動如下：

(a) 2002年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目				股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於2018年1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效	於2018年6月30日 尚未被行使		
2008年4月1日至 2008年12月31日	12,372,000	(143,000)	(200,000)	12,029,000	2009年4月1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	31,210,000	-	-	31,210,000	2012年7月29日至 2021年6月12日	30.79 - 36.90
總計	56,962,000	(143,000)	(200,000)	56,619,000		

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10周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。期內並無恒隆地產股份期權被註銷。

期內，並沒有董事行使股份期權。於期內僱員行使之股份期權在緊接期權行使日期之前的恒隆地產股份加權平均收市價為港幣18.60元。

於期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18.64元。

期內，200,000股(2017年：890,000股)股份期權因行使期限屆滿而失效及沒有(2017年：140,000股)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收。

17. 股份期權計劃(續)

(b) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2018年6月30日 尚未被行使	股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於2018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	28,218,000	-	(348,000)	27,870,000	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	25,412,000	-	(660,000)	24,752,000	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
2017年8月10日	43,310,000	-	(1,700,000)	41,610,000	2019年8月10日至 2027年8月9日	19.98
2018年5月16日	-	10,000,000	-	10,000,000	2020年5月16日至 2028年5月15日	18.98
總計	96,940,000	10,000,000	(2,708,000)	104,232,000		

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

期內，2,708,000股(2017年：1,234,000股)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收。

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。期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2.84元
授出日期之股價	港幣18.98元
行使價	港幣18.98元
無風險利率	2.14%
預期使用年期(年)	6
預期波幅	23.86%
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。

18. 儲備

	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2018年1月1日	1,317	(75)	68	405	275	3,114	5,104	73,968	79,072
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,037	3,037
換算境外附屬公司賬項產生 之匯兌差異	(407)	-	-	-	-	-	(407)	-	(407)
現金流量對沖：									
對沖儲備變動淨額	-	6	-	-	-	-	6	-	6
權益投資之公平值變動淨額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
本期全面收入總額	(407)	6	1	-	-	-	(400)	3,037	2,637
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(831)	(831)
僱員股權費用	-	-	-	21	-	-	21	7	28
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	-	-	-	-	-	634	634	-	634
於2018年6月30日	910	(69)	69	426	275	3,748	5,359	76,181	81,540
於2017年1月1日	(1,641)	-	67	442	275	2,859	2,002	69,658	71,660
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,396	2,396
換算境外附屬公司賬項產生 之匯兌差異	1,319	-	-	-	-	-	1,319	-	1,319
現金流量對沖：									
對沖儲備變動淨額	-	(131)	-	-	-	-	(131)	-	(131)
權益投資之公平值變動淨額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
本期全面收入總額	1,319	(131)	1	-	-	-	1,189	2,396	3,585
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(831)	(831)
僱員股權費用	-	-	-	10	-	-	10	8	18
於2017年6月30日	(322)	(131)	68	452	275	2,859	3,201	71,231	74,432

19. 金融工具公平值之計量

本集團經常性地於結算日按公平值計量的金融工具的價值，並根據HKFRS 13，公平值之量計，所界定的公平值層級分類為三個級別。公平值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公平值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公平值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公平值

(a) 按公平值計量的金融資產及負債

i) 衍生金融工具－貨幣掉期合約

於2018年6月30日，貨幣掉期合約在第二級的公平值為港幣3,800萬元(記錄於「應收賬款及其他應收款」之下)(2017年12月31日：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)，乃考慮了掉期對手方的現行利率和信譽情況後，按照本集團於結算日就終止掉期收取或支付的款項而釐定。

ii) 權益工具之投資

於2018年6月30日，非公開買賣的權益投資在第三級的公平值為港幣1.08億元(2017年12月31日：港幣1.06億元)，按照投資的資產淨值而釐定。

iii) 三個公平值層級之間的工具轉移

截至2018年6月30日止6個月，在第一與第二級之間並無出現任何工具轉移，亦無任何工具轉入第三級或自第三級轉出(2017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。

(b) 按公平值以外列賬的金融資產和負債

於2017年12月31日及2018年6月30日，本集團之金融工具(以成本或攤銷成本列賬)的賬面價值與其公平值並無重大差異。

20. 承擔

於結算日尚未於中期財務報告計提之資本承擔如下：

	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
已簽約	21,049	12,686
已授權但尚未簽約	22,373	22,952
	43,422	35,638

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。

21. 比較數字

本集團於2018年1月1日初始應用HKFRS 15。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。有關詳情已於附註2內詳述。

22. 審閱及核准中期財務報告

本中期財務報告為未經審核，但已經由審核委員會審閱。董事局於2018年7月30日許可刊發中期財務報告。

財務術語

財務費用：	借貸利息及其他借貸成本總額扣除資本化的借貸成本
債項總額：	銀行貸款及其他借貸總額扣除尚未攤銷之其他借貸成本
淨債項：	債項總額扣除現金及銀行存款
股東應佔純利：	本期溢利(稅後)扣除非控股權益所佔部分
股東應佔基本純利：	股東應佔純利扣除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

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

$$\begin{array}{l} \text{每股} \\ \text{資產淨值} \end{array} = \frac{\text{資產淨值}}{\text{期內已發行股份加權平均數}} \qquad \begin{array}{l} \text{淨債項股} \\ \text{權比率} \end{array} = \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$$

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

財務日誌

財政期	2018年1月1日至2018年6月30日
中期業績公布	2018年7月30日
截止辦理股份過戶	2018年9月11日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記	2018年9月12日至13日(首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	2018年9月13日
中期股息派發日期	2018年9月27日

股份上市

於2018年6月30日，1,361,618,242股股份在香港聯合交易所有限公司上市，並以美國預託證券形式在紐約股票市場進行直接買賣交易。

股份代號

香港聯合交易所：00010

路透社：0010.HK

彭博：10 HK

證券識別統一號碼／美國預託證券票據代號：41043E102/HNLGY

股份資料

於2018年6月30日之股價：港幣22.00元

於2018年6月30日之市值：港幣299.6億元

股票過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17M樓

電話：2862 8555

傳真：2865 0990

投資者關係聯絡

關則輝

電郵地址：ir@hanglung.com