



2019
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

目錄

2	公司資料
3	董事長致股東函
17	財務摘要
18	業務回顧
33	其他資料
40	獨立核數師審閱報告
42	綜合損益表
43	綜合損益及其他全面收入表
44	綜合財務狀況表
46	綜合權益變動表
48	簡明綜合現金流量表
49	綜合財務報表附註
71	詞彙
72	投資者參考資料

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 金紫荊星章、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 金紫荊星章、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：HLGroup@hanglung.com

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

業績及股息

截至2019年6月30日止六個月，收入下降17%至港幣45.05億元，因無物業銷售收入入賬所致。股東應佔純利增加22%至港幣37.09億元，包括出售非核心投資物業所得收益。每股盈利相應上升至港幣2.72元。

倘扣除物業重估收益及所有相關影響，股東應佔基本純利躍升59%至港幣23.24億元。每股基本盈利相應增加至港幣1.71元。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣1角9仙，並將於2019年9月26日派發予於2019年9月13日名列股東名冊的股東。

業務回顧

六個月前，本人撰述：「我們對內地市場審慎樂觀，但始終看好香港經濟及物業市場的前景」。時至今日，縱使對內地市場依然保持樂觀，但本人用「看好」一詞描述香港卻是大錯特錯。然而，本人隨後又補充告誡道：「只要香港人不再愚昧行事，如自1997年以來間中的舉動……」不幸的是，一些香港市民最近已決意作出不智之舉。

首先，香港政府犯下一個嚴重的政治失誤，隨後又進一步處理失當；接着，部分市民受激進政治活躍人士影響，充分利用負面情緒，並訴諸暴力。最後，某些西方政府透過其媒體的協助，有意或無意地歪曲香港局勢。例如，香港警隊遠較全球主要城市的警察部隊克制——試回想巴黎、巴塞羅那、倫敦或紐約等城市近期的街頭情景。抗議人士騷擾警員家屬的情況在其他地方亦聞所未聞，然而這些在香港以外的地區卻鮮有報道。

本地企業無疑將會受損。首當其衝的是訪港旅客數目會立刻放緩。不久，酒店、餐廳和零售業均會感到痛苦。倘動盪持續，金融服務業也將受到影響。例如，對我們經濟至關重要的大型首次公開招股及其他募資活動會否存在變數？業務會否轉往別處？

樓市亦會受到衝擊。成交量將下跌，最終樓價也可能下跌。雖然商業及工業樓宇的交易在香港一直有限，但任何潛在買家目前都會三思而後行。

我們的經濟會否受到長期損害？這將取決於此亂局以何種方式結束。最壞的情況會是目睹國際商業社會對香港失去信心。然而，倘北京與香港政府能夠明智地應對局勢，他們應該能夠避免這種情況。

目前的動盪不利於我們的業務。在2013至2016年熊市期間，儘管當時香港零售租賃市道不算暢旺，我們的租金仍錄得每年近7%的增長。由於基數如此高，過去數年的租金收入已穩定在接近3%的年增長率。在社會發生動盪前，我們預計本年度的業績會有相若表現，並且實際上已超出預期。但鑑於最近發生的動盪，我們不再認為今年下半年能夠保持與首六個月同樣的增長水平。全年甚或會低於大勢一個百分點。長期影響又將取決於紛亂何時及如何結束。

因着以上所述，很難想像香港整體經濟會不受衝擊。問題只是，傷害有多深，復甦有多慢。再一次，經濟成為政治的犧牲品。

我們的另一個主要市場——中國內地亦受到打擊，這次是由美國掀起的中美貿易戰。然而，其對我們業務的影響並非負面。事實上是輕微有利，正如本人六個月前所撰述。為保持國內生產總值增長，北京只好增加公共投資和刺激國內消費。後者對我們非常有利。請容本人闡明。

大約十年前，本人開始質疑，為何中國容許這麼多時尚奢侈品從海外購買，中國稅收因此減少。北京肯定有措施將諸多此類消費轉回國內；然而，長期以來，她卻一直選擇保持較高的進口關稅，且當國民在海外瘋狂購物回國後亦不曾對其徵稅。數年前，商務部的一位高級官員告訴本人，政府採取行動只是時間問題。然而直至今日，政府似乎並未有所行動。不過最近政策出現了重大轉向。

根據一項具影響力的研究顯示，在中國國民購買的所有高端時尚產品中，僅有略超過四分之一是在國內交易。這個數字在未來六年有望增長至約50%。此外，預計同期的總銷售量會翻倍。這幾乎是四倍的增長！然而，一位頂級歐洲時裝品牌的高層告訴我們，這組數字有些保守。這對我們來說是莫大的喜訊。我們最近的收入增長和頂級時裝品牌的近期經驗均可引證這一點。

將我們的購物商場過去六個月的業績表現與去年同期進行比較。上海的恒隆廣場的零售額及租金收入都保持兩位數增長。已經完成資產優化計劃的上海的港匯恒隆廣場北座實現相若的增長。當主樓南座明年開業時，我們預計將會錄得同等增長。

我們的另一座五星級購物商場——無錫的恒隆廣場，零售額及租金收入分別增長25%和26%。隨着若干高端品牌的進駐，大連的恒隆廣場的零售額及租金收入分別躍升27%和30%。往後的幾個月會有更多品牌進駐。濟南的恒隆廣場(預計不久將同樣升級至五星級)的零售額及租金收入分別增長11%和12%。我們的次高端物業——瀋陽的皇城恒隆廣場業績也非常出色，零售額及租金收入分別增長29%和23%。連我們兩個表現稍遜的購物商場亦實現個位數的低增長。

這組業績數據證實了中國國內消費表現良好，特別是奢侈品消費方面。這與相關報告以及在中國營運的主要時裝品牌的業績表現相符。目前為止，增長勢頭似乎非常強勁，且連續增長的勢頭可能會持續一段時間。

在我們的業務市場不斷擴大的同時，亦不可忽視令人頗憂心的地緣經濟環境。事實上，世界或正進入一個新階段，與我們數十年來所慣常看到的大相徑庭。在蘇聯解體約30年後，美國終於覓得另一個敵人——中國。問題在於，現在的中國不像1980年代的蘇聯。就經濟而言，前者充滿活力；後者則受諸多問題困擾。今天，美國與中國在經濟上有着錯綜複雜的聯繫；而當時，美國與蘇聯在貿易或投資方面幾乎沒有任何接觸。

縱觀世界其他地區，歐盟出現了局部甚或全面分裂的警號。英國脫歐是否只是分裂的開始？歐盟許多成員國的經濟狀況堪虞，例如希臘、意大利和西班牙。與此同時，中東局勢每況愈下。

目前，中美貿易爭端已成焦點。本人並不認為美國總統特朗普現在想要達成協議，他將繼續出虛招，直至競選連任有需要時，協議才會達成。其意圖是抹黑中國，令世界遠離中國，孤立北京；最終目的乃遏制中國的崛起。本人懷疑從長遠看美國是否能取得勝利。

一個更可能的結果是世界將分成兩個陣營，大家都要在美國和中國之間作出選擇。這是冷戰的回歸。很多事情都可能有兩套系統，自蘇聯解體後成為常態的全球化會出現倒退。以手提電話為例：我們過去有全球流動通訊系統(GSM)與分碼多重進接系統(CDMA)兩套系統，後來全世界基本採用了一套適用於所有地方的系統。這種情況會否有一天逆轉？近期美國提出將安卓(Android)操作系統逐步撤出中國。這迫使中國推出鴻蒙(Harmony)操作系統。這或許是事態將如何演變的先兆。

每個人都應該清楚，貿易戰不過是前奏，其實質是一場以科技為核心的全面競爭。科技是國家安全與軍事霸權的重要決定因素。中國主要關心前者，而美國則欲二者兼得。可以肯定的是，美國在軍事裝備上領先中國數十年，然而華府不會允許任何國家有機會挑戰其霸主地位(無論是實際或潛在的挑戰)。放眼世界，中國是唯一可以挑戰美國的國家，所以美國一定要將其擊敗，或至少對其進行遏制。美國是無法接受和平共存的。這個世界第一大國已陷入哈佛大學教授格雷厄姆·艾利森(Graham Allison)所稱的修昔底德陷阱(Thucydides Trap)。

華為和5G的事例尤其發人深省。正如某亞洲國家的一位前外交部長近日直言，中國在5G方面的成功會打破美國在監視敵人(以及其他所有人)上的壟斷。不久之後，某些人便可以仿效美國這數十年來對別人的所作所為。

同樣具有深遠意義的是美國在5G上失利的理由。按理說至少存在以下幾個因素，所有這些因素既是美國或西方制度的優點，亦是弱點，稍後本人將再次闡述這一觀點。除了軍事霸權，還有其他重大的經濟後果。

2G由諾基亞與愛立信主導，兩者皆來自北歐，如有必要，美國可以對這些國家施加相當大的影響力。3G與4G由美國公司主導，催生出許多對美國經濟至關重要的大型高科技公司，如谷歌、蘋果、臉書和亞馬遜，僅舉數例。正如諾基亞與愛立信在某程度上被美國後起公司取代一樣，5G會否將孕育其自身的大型科技公司，從而可能削弱現有領導公司的競爭力，甚至將他們淘汰？

那麼為何5G沒有在美國最先出現？由於意識到打破壟斷是件好事，因此像貝爾實驗室(Bell Labs)這樣擁有強大研究能力的大型企業，數十年前就被有序地分拆了。這樣做是為了鼓勵競爭。然後，因為相信全球化是件好事，所以貝爾實驗室的一些部分被出售予外國企業。「國家龍頭企業」的消失大大削弱了那些曾經強大的美國企業進行研究與創新的能力。

之後，自由市場發揮作用。主導4G的公司會有動機拖延5G的出現，以榨取市場。通過延長4G的主導地位，他們將賺取盡可能多的收入。任何擁有控制4G的特權地位並在自由市場環境下營運的公司都有可能會這樣做。

最終，幾年前幾乎沒有美國人料到類似5G這樣的高科技成果能產自中國。他們低估了中國人及其制度。他們或許認為，即使並非是美國最早推出5G，也一定是美國能施以強大影響力的歐洲或其他盟友。

倘若這個分析有絲毫屬實，則不難理解為何美國現在如此焦躁不安。更糟的是，中國並非透過西方模式做事。中國擁有一套融合東方和西方元素的體制。許多人認為華為由北京控制，或者至少受北京指引；他們認為華為是一家喬裝成民企的國有企業。事實是，許多對國家安全有戰略意義的美國私營企業別無選擇，只能與華府密切合作。只是美國把該等企業與政府之間的關係粉飾得較好。

無論如何，中國人是通過集中精力與資源建造出5G，就像這個國家幾千年來所做的那樣。有時，中國可以創造奇蹟。反觀，美國卻從未嚮往過權力的集中。自18世紀建國以來，美國一直在尋求權力分散，美國憲法亦對此作出保證。民主或一人一票制是權力分散的根本體現。美國人有理由擔心權力導致腐敗，而絕對權力必將導致絕對腐敗。此乃事實，但並非唯一事實；也並不絕對，因為一定程度的權力集中有時會更有效。

美國倡導多元化，可奇怪的是，她卻要求每個國家按山姆大叔的方式行事。難道我們不能互相尊重，和平共存嗎？試圖將每個人都塑造成跟自己一樣的形象不是愚昧無知，就是狂妄自大。蘇聯倒台後，美國學者法蘭西斯·福山(Francis Fukuyama)於1992年寫下了《歷史的終結與最後一人》一書。其觀點即使並非滿盤皆錯，也至少是有所誤導。作者早已緩和其觀點，但「歷史終結綜合症」已深深植根於西方心理。

在本人多年來與福山博士的幾次交往中，本人發現他是一個公正可敬的人。當面對無可辯駁的證據時，本人看到他會改變立場。這是一個理智誠實的人的表現。然而，期待一個群體如整個國家或民族具有同樣的表現是不切實際的。大多數人甚至都不會去思考，更遑論要不偏不倚地去思考。很多時候，人類會受情緒所控，且大多數時候，一般人都懶於思考。重複我們讀過或聽到的內容比自己分析要容易得多。這就是人性的弱點，大家都容易受到影響。

既然中國人已經取得若干經濟上的成功，本人真心希望他們不要墮入自己的「歷史終結綜合症」模式，也就是東方優越感。這同樣是愚蠢的。

坦白說，本人認為西方模式更安全，特別是在當今錯綜複雜、密集互聯又瞬息萬變的世界裏。除了對絕對權力導致絕對腐敗的擔憂外，還有本人此前提及過的一個更實在的憂慮，就是鑑於當今全球經濟體系的複雜性，任何人皆無法掌握所有事實。或許他朝有日人工智能會幫助領導者應付得更好，但就目前而言，高度集中的決策模式會帶來政策失誤的巨大風險，意料之外的結果可從各方而來。這在最有能力的決策者身上也容易發生，即使初衷完全是出於善意。理論上，決策者也有能力扭轉錯誤。幾年前，北京在處理與股市相關問題上的確這樣做。但如果這樣的糾正本身就是錯誤的，從而使問題惡化，又該如何呢？例如，當今的世界經濟連同其資本市場已變得如此錯綜複雜，以至於沒有個人或一小部分人能夠完全掌握。隨着計算速度不斷提高，隨之而來的複雜性也呈幾何級數增長。西方的分散決策模式應該能夠更好地應對這樣的一個新世界。

然而，本人的意見無足輕重。有誰能強迫一個有14億人口且歷史悠久的國家改變？這不太可能，而且即使可以，也可能會引發其他嚴重問題。同理，要美國人接受東方的集權方式也並不可能。有鑑於此，互相尊重是前進的唯一方法。當然更理想的是，我們應當虛心地向別人學習。

美國在5G方面的落後，可以讓其經歷另一個「史普尼克(Sputnik)時刻」。自1957年蘇聯成為首個將一枚人造衛星送入太空的國家，令美國震驚不已後，美國在12年內使人類登陸月球。這開創了一個科技突飛猛進的時代，將世界其他地區遠遠拋離。本人相信，對美國而言，華為或5G會是另一個「史普尼克時刻」。請大家都不要低估美國大學的深度和廣度。如果他們可以留住其大批華裔科學家固然有利，但即使沒有這批科學家，美國各頂尖大學仍是無可匹敵的。

另一方面，過去數十年，中國政府官員及其軍隊的貪腐震驚全世界。中國學術界的腐敗也同樣嚴重。它侵蝕了學術嚴謹性，這對國家發展至關重要；沒有的話，任何國家都不可能真正的強大。

本人的長期讀者都知道，本人一直主張中美之間保持良好關係。這對世界和平不可或缺，同時也是可以實現的。中國打從心底希望成為美國的朋友，且十分樂意充當副手的角色。美國在18世紀後期崛起成為一個大國，但與英國不同，英國容許自己的前殖民地崛起，美國則缺乏這種智慧面對當前的中國崛起。無論是昔日的美國還是今天的中國，國家的崛起都無可避免，且無法阻擋。不同之處在於，考慮到土地面積、人口和自然資源，當時的英國理應知道，他朝有日美國會取代其世界第一大國的地位。而美國超越英國，發生於美國立國110多年後的1890年左右。

今天，中國和美國的土地面積大致相同。以絕對及人均值衡量，北美的自然資源遠較中國豐富。由於中國的人口是美國的四倍多，前者的國內生產總值絕對值的規模將超過後者。然而，美國有一個多世紀的領先優勢，且鑑於社會制度的差異，本人懷疑中國這個亞洲巨人能否在幾個世紀內在人均國內生產總值方面超越美國，如果可以超越的話。畢竟，中國模式更容易受到週期性衝擊的影響，而這種衝擊可能使國家倒退五至十年，甚或更久。最近一次的衝擊發生在1989年6月。美國的制度則更具彈性，也更容易自我調整。

無論如何，令人痛心的是美國現在決定做錯誤的事。考慮到已知的所有因素，本人相信，最終美國和中國都會站穩腳跟。遭受嚴重打擊的會是那些被迫作出取舍的較小國家。現在這些國家享有兩個龐大市場，但很快他們可能得二擇其一。

最終，本人抱有希望，中美關係不會過度失控。一些事情可以發生，並且不是互不相容的。首先，世界各地都會出現一些問題，需要兩個最大經濟體積極合作處理。這些問題包括地緣政治紛爭，甚或是像中東地區般的武裝衝突，以及跨國問題，從洗錢到人口販賣、從應對氣候變化到遏制環境惡化、從防治流行疾病到協調金融市場等。當美國和中國就某些事情達成一致時，將更利於世界其餘地區參與其中。

遏制政策可產生兩種截然不同的結果。如果政策成功，弱勢方會被壓下去；否則，弱勢方可能會反過來變得更強。本人相信後者會成為現狀。舉例說，一旦停止向中國出售技術，中國將不得不自行開發。如今的中國已經擁有足夠的實力(如研究能力和財政資源)，可以自行完成大部分工作。多年前，美國太空總署拒絕了中國的合作提議，所以現在中國航天機構所做的任何工作都不受美國的影響。美國人本應在機會來臨時，與中國人合作。假如美國當初答允合作，今天便已在參與中國的北斗衛星導航系統。

華府早晚會醒悟，意識到與北京合作乃符合其最佳利益這一事實。雖然像美國現在所推行的全面競爭會傷害中國，但美國也不會獨善其身。事實上，美國最終可能會因此受到同等傷害。今天的中國已對最壞情況做好準備，但美國卻沒有。實際上，擁有民主制度可能會令美國出現更多的社會動盪。

當這種情況發生時，華府可能不得不逆轉政策。這樣的逆轉不會是第一次，也不會是最後一次，因為美國是務實的國家。然而，可悲的是，在這過程中，美國會為自身和他人製造不必要的麻煩。據稱英國前首相邱吉爾曾說，美國往往會做正確的事情，但只在用盡所有其他選擇之後。他說得對，今天我們全都是美國不智的冒險行徑的受害者。

在美國進行試驗的同時，世界也不會停止運轉。人們仍然需要購買食品和衣物；某些人仍然渴望購買優質貨品。作為大陸經濟體，美國和中國都會生存下來，她們的若干產業將蓬勃發展。因此，對我們的零售空間的需求將會持續。我們不希望看到貿易糾紛或其他爭端，但即便如此，我們的購物商場業務在長時間內仍會有良好表現。

我們的內地辦公樓也將表現理想。大量的經濟活動可使我們的空間得到充分利用。在我們擁有辦公樓的每個城市包括上海，我們所建的都是這些城市前所未有的首個真正的甲級辦公樓。中國人善於學習；只要問問我們的奢侈品牌租戶的高層便可得知。如今，中國人是全世界最具慧眼的購物群體之一。我們的辦公樓租戶亦是如此。以往他們別無選擇，只能進駐不達標的樓宇。但隨着我們的到來，我們確切地提高了他們對優質辦公樓的鑑賞力。有能力負擔優質空間的租戶不會希望再回到劣質空間。

談回香港，數個月前我們曾嘗試出售若干成熟的非核心投資物業。我們成功售出一幢工商業大樓，售價也不俗。儘管目前的社會動盪可能意味着我們不得不稍作等候，惟一旦有其他機會，我們會出售更多。

我們已售出一個位於藍塘道的豪華大宅，預計交易會在下個月完成。雖然我們並不着急，但只要價格合適，我們會嘗試銷售更多。

展望

在本人致我們主要附屬公司恒隆地產股東的函件中，本人花了一些時間，從兩個角度闡釋我們的策略：我們所處的市場(分為五個要點)，以及我們所制定的營商模式(分為10個要點)。在這裏用一句話重申該策略，就是：**在中國經濟蓬勃的城市，發展和持有以高端或次高端購物商場為核心的世界級商業綜合項目，並加以管理以作長期出租，而該等購物商場須為其細分市場中的龍頭。**在此，本人將用一兩句話總結各個要點。本人建議本文的讀者也參閱恒隆地產網站的另一封致股東函。

市場因素顯而易見：中國的零售市場規模龐大，且其前景相對確定。國內消費較國內生產總值增長為快。高端及次高端細分市場的發展尤其迅速。市場競爭少，我們的利基市場預期會持續增長至少30至40年。

在營商模式方面，我們的購物商場不太可能被科技或其他營商模式取代。我們的硬資產既是長期持有，沒有過時這回事，又可靈活使用。我們是資本密集，而不是勞動密集、科技密集或規管密集；我們不依賴任何價格可能大幅波動的單一商品。

在財務方面，我們享有可靠且增長穩定的優質經常性收入。由於不難估計開支，盈利能力在某程度上比較容易預測。我們的業務亦可帶來相對較高的投資回報。較少人察覺的是資本可以有可觀增值的可能性。

一旦我們的市場領導地位得以穩固，這地位便極具防禦性。管理此類業務並不過度複雜，亦不靠個人，而是仰賴一個以企業文化支撐生態系統內的團隊。最後，我們的營商模式理念簡單，但執行起來卻非常困難。

上述的最後一點，即執行困難，保障我們策略所帶來的財務優勢，免受負面影響。儘管前期的資本密集度和實現整個資金流的緩慢度成為進軍市場的主要障礙，但對於那些已進軍市場的人而言，執行困難是達至成功的一大障礙。

要取得成功，管理層必須恪守高端商業(特別是零售)地產業的五個基因，即最佳的位置、充足的土地面積、政府制定的合理發展大綱、妥善的設計和優良的施工。時間跨度必定較長且需要耐心。必須做好等待的準備，良久地按兵不動，伺機而行。對品質的堅持是必要的，且須隨着時間的推移取得經驗和知識。儘管犯錯在所難免，但須竭盡所能避免重大失誤。所有這些守則構成達至成功至關重要的思維方式。這確實很難執行。

對本人而言，我們的營商模式尤其適合家族控股公司，特別是上市公司，因為資金需求龐大。通常只有富裕的家族，方有如此長的時間跨度。亦因此，這種模式的特點對控股家族極具吸引力。

從上述說明不難得出結論：此營商模式尤其適合長久的財富創造。一般而言，優質的房地產屬於相當不錯的資產類別，通常用作資本保值和增值。住宅和辦公樓的業權通常會被中期或長期持有。然而，我們和其他人的經驗顯示，零售物業可產生更高或極高的回報。

不足之處是，其管理密集程度頗高。但就恒隆而言，數十年來已建立一支具備良好往績的團隊。自1960年本公司成立以來，我們的高級管理層一直保持穩定。如前所述，我們的業務並不依賴管理層中的某位佼佼者。由於營運模式並不難學，任何具有良好綜合管理經驗的人士都可經營本公司。唯一需要注意的是，這個人必須具備上文提及的內在思維模式，例如必須能夠耐心等待。

總而言之，本人認為我們的策略是開發一個頗為獨特的商機。如果中國在1979年沒有推行改革開放，或沒有執行得很好(儘管當然不是完美)，我們便沒有這個機會。

我們的時機也有點運氣。我們在合適的時間(1992年)進軍上海的高端商業地產市場，並決定專注於高端零售物業這個最佳細分市場。這初步的成功促使我們(於2005年)開始投資二線城市。當本地發展商仍處於以銷售住宅項目為主的初級階段時，我們已率先發展大型高端購物商場和頂級優質辦公樓，用作長期租賃。從事商業項目發展的首批中國企業亦紛紛仿效，但按店舖或辦公樓單位逐一出售。該等項目的質量必然迅速惡化，更遑論建造之初的差劣施工。這讓我們有時間積累自己的專門知識，率先在上海，隨後在其他繁榮的大都市佔據優越位置。當其他相稱的競爭對手出現時，我們已在若干城市扎穩根基，成功建立了一個現今聞名遐邇的品牌。這樣我們就避免了直接競爭。

這是運氣還是技巧？或許兩者兼而有之。誠然，如果我們更明智一點，應該可以做得更好。無論如何，我們仍是大部分同行羨慕的對象。

我們的股權架構亦確保公司由家族掌控，而公司則持有營運上市公司恒隆地產50%至60%的股權。這種安排為控股家族提供了槓桿作用。到目前為止，他們的持股量在過去約30年一直保持穩定。

此外，當市場氣氛如過去數年一般低迷時，家族可購入更多本公司的股份，而我們亦可回購恒隆地產的股份。撇除財務方面的考慮，此類行動可對股價產生一種穩定作用。歷史證明，我們一直低價買入恒隆地產的股份。本着良好管治和保持透明度的原則，所有股東均及時知悉此類活動。如果願意，任何人均可跟隨購買。在這個行檔，只要本公司的表現理想，那些擁有真正長遠眼光的人總是會獲利。自1992年進軍內地市場以來，我們的表現一直優異，本人預期前景會更加美好。

基於所有上述原因，本人相信恒隆對注重長遠價值的投資者(包括家族辦公室)而言是一項絕佳的投資。透過購買我們公開交易的股票，他們可以坐享這業務所有具吸引力的好處。本人認為本人的家族有幸能成為其創始主要股東。因為我們的企業管治標準高，我們的投資者可以有信心，他們的利益與我們的利益完全一致。事實上，過去的十多年，本公司在這方面已贏取房地產領域的幾乎所有重要獎項。

儘管中美貿易紛爭帶來地緣經濟的不確定性，但我們短期前景仍相當令人鼓舞。雖然香港的租金可能會由於本地社會動盪而下行，但我們的內地租務表現應該相當不錯。

上海的恒隆廣場的租金應持續穩步上升，而上海的港匯恒隆廣場的資產優化計劃一旦完成，將很快進入快速增長階段。

我們在上海以外的物業將保持目前的上升勢頭，原因如下：第一，奢侈品零售行業發展勢頭強勁。第二，我們多個商場的租戶組合正在進一步向高端市場發展，有許多世界頂級時裝品牌新加入。我們與這些品牌最近已簽訂或不久會簽訂近60份租賃合約，其中約70%與上海以外的購物商場簽訂。第三，開業數年後，營運開支應穩定下來，使更多收入轉化為利潤增長。最後，我們將在未來12個月為我們的物業組合增建大量空間。

下個月，昆明的恒隆廣場即將開業，而其摩天辦公樓的開業將會在數週後出現。待所有奢侈品牌均已進駐，正式開幕典禮將於明年第二季度舉行。

同樣在今年9月，我們將迎來我們在內地的首家酒店——位於瀋陽的市府恒隆廣場的五星級瀋陽康萊德酒店。這應該有助我們辦公樓和購物商場的業務。

我們於各地的辦公樓業務都應令人滿意。瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場第一座辦公樓的租出率應會進一步上升。無錫的恒隆廣場的第二座辦公樓將於下月開業，要悉數租出需時，但最終會完成。在此之前，預計租金不會大幅上升。

從2022年上半年開始，我們在上海以外的第一座住宅大樓——武漢的恒隆廣場——預計將會開售。無錫的恒隆廣場的首兩座住宅大樓將於隨後的一年之內開售，再往後的便是瀋陽的市府恒隆廣場和昆明的恒隆廣場的住宅大樓。

在杭州方面，我們一直努力啟動建設工程，但政府法規往往頗為複雜。我們本打算於4月破土動工，現在希望可以於9月成事。我們會竭盡全力在2024年之前為購物商場及一或兩座辦公樓揭幕。整個商業綜合項目按計劃是於2025年之前完成，項目包括一座購物商場、五座辦公樓和一家酒店。

總而言之，本人預期前景可期。唯一令人失望的是香港，由於其社會問題，香港不會如我們希望般快速增長。我們會竭盡所能，以內地預期租金的增幅彌補差距。

董事長

陳啟宗

香港，2019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
	2019年	2018年	
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		變幅
	2019年	2018年	
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 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	變幅	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	變幅
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%		
總計等值港幣(百萬元)	2,409	2,397	1%		

* 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層的瀋陽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**瀋陽康萊德酒店**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，以人民幣計值的資產淨值約佔本集團資產淨值總額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資產淨值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、市府恒隆廣場的瀋陽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。

企業管治

我們矢志維持最高水平的企業管治標準。截至2019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2018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至少一次會議。委員會之職責包括審閱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。委員會成員亦定期審閱董事局之架構、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至少四次會議，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2019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。獨立核數師審閱報告載於本中期報告第40及41頁。

遵守企業管治守則

截至2019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2019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2019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	24,025,000
盧韋柏	個人	-	-	-	-	12,750,000
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	-	-	-	-	13,600,000
陳文博	個人及其他 (附註1)	501,340,580	36.82	2,619,719,340	58.25	4,400,000

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501,340,580股股份及恒隆地產有限公司2,619,719,340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2019年 1月1日	於2019年 期內行使 6月30日				
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
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% 06/13/2014: 20% 06/13/2015: 30% 06/13/2016: 40%	06/12/2021
	何孝昌	3,000,000	-	3,000,000			

(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2019年 1月1日	於2019年 期內授出 6月30日				
06/04/2013	陳啟宗	4,500,000	-	4,500,000	\$28.20	06/04/2015: 10% 06/04/2016: 20% 06/04/2017: 30% 06/04/2018: 40%	06/03/2023
	何孝昌	3,000,000	-	3,000,000			
	陳文博	200,000	-	200,000			
12/05/2014	陳啟宗	2,750,000	-	2,750,000	\$22.60	12/05/2016: 10% 12/05/2017: 20% 12/05/2018: 30% 12/05/2019: 40%	12/04/2024
	何孝昌	1,850,000	-	1,850,000			
	陳文博	150,000	-	150,000			

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(續)

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2019年 1月1日	期內授出	於2019年 6月30日			
08/10/2017	陳啟宗	2,750,000	-	2,750,000	\$19.98	08/10/2019: 10%	08/09/2027
	何孝昌	1,850,000	-	1,850,000		08/10/2020: 20%	
	陳文博	1,850,000	-	1,850,000		08/10/2021: 30%	
						08/10/2022: 40%	
05/16/2018	盧韋柏	10,000,000	-	10,000,000	\$18.98	05/16/2020: 10%	05/15/2028
						05/16/2021: 20%	
						05/16/2022: 30%	
						05/16/2023: 40%	
06/28/2019	陳啟宗	-	3,025,000	3,025,000	\$18.58	06/28/2021: 10%	06/27/2029
	盧韋柏	-	2,750,000	2,750,000		06/28/2022: 20%	
	何孝昌	-	1,900,000	1,900,000		06/28/2023: 30%	
	陳文博	-	2,200,000	2,200,000		06/28/2024: 40%	

除以上所披露外，董事局董事並無於2019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2019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2019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	501,340,580	36.82
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	501,340,580	36.82
Merssion Limited	1	501,340,580	36.82
陳文博	1	501,340,580	36.82
Kingswick Investment Limited	2	99,931,000	7.34
Dodge & Cox	3	134,650,000	9.89
Silchester International Investors LLP	3	95,477,000	7.01
Aggregate of Standard Life Aberdeen plc affiliated investment management	3	93,968,867	6.90

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501,340,580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2019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：

陳樂宗先生

- 擔任Stealth BioTherapeutics Corp之主席(其股份於2019年2月於納斯達克全球市場上市)

廖長江先生

- 獲授勳金紫荊星章

陳仰宗先生

- 不再擔任香港證監會公眾股東權益小組委員

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。

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。本集團設有僱員股份期權計劃，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42至70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2019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2019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

2019年7月30日

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	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	3(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	4	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	5	39	(325)	33	(264)
應佔合營企業溢利		124	273	108	223
除稅前溢利	3(b) & 6	6,174	6,125	5,368	5,008
稅項	7(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	9(a)				
基本		港幣2.72元	港幣2.23元	人民幣2.37	人民幣1.83
攤薄		港幣2.72元	港幣2.23元	人民幣2.37	人民幣1.83

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	人民幣百萬元	人民幣百萬元
本期溢利		5,440	5,336	4,733	4,366
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：					
換算至列報貨幣產生之匯兌差異		(425)	(784)	63	602
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

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2019年6月30日

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2019年 6月30日 港幣百萬元	2018年 12月31日 港幣百萬元	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018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	144,528	144,572	127,141	126,818
發展中投資物業	10	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	11	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	11	5,517	10,656	4,853	9,350
應收賬款及其他應收款	12	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	15	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	13	3,875	3,360	3,409	2,947
應付賬款及其他應付款	14	6,021	6,411	5,297	5,623
租賃負債	21	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	15	-	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

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2019年 6月30日 港幣百萬元	2018年 12月31日 港幣百萬元	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018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	30,249	27,291	26,610	23,946
租賃負債	21	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	16	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

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

截至2019年6月30日止6個月(未經審核)

港幣百萬元

	股東權益			總額	非控股權益	總權益
	股本 (附註16)	其他儲備 (附註18)	保留溢利 (附註18)			
於2019年1月1日	4,065	4,181	78,201	86,447	64,289	150,736
本期溢利	-	-	3,709	3,709	1,731	5,440
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(238)	-	(238)	(187)	(425)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	42	-	42	28	70
權益投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	(195)	3,709	3,514	1,572	5,086
上年度末期股息	-	-	(831)	(831)	-	(831)
僱員股權費用	-	5	9	14	12	26
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,312)	(1,312)
於2019年6月30日	4,065	3,991	81,088	89,144	64,561	153,705
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
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(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

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

人民幣百萬元

	股東權益				非控股權益	總權益
	股本	其他儲備	保留溢利	總額		
於2019年1月1日	3,164	7,530	65,132	75,826	56,386	132,212
本期溢利	-	-	3,231	3,231	1,502	4,733
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	39	-	39	24	63
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	38	-	38	23	61
權益投資之公平值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	78	3,231	3,309	1,549	4,858
上年度末期股息	-	-	(728)	(728)	-	(728)
僱員股權費用	-	5	8	13	9	22
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,151)	(1,151)
於2019年6月30日	3,164	7,613	67,643	78,420	56,793	135,213
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

簡明綜合現金流量表

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	人民幣百萬元	人民幣百萬元
資料僅供參考					
		2019	2018	2019	2018
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
經營活動					
來自經營業務之現金		2,978	4,164	2,567	3,397
已付稅項		(579)	(668)	(498)	(545)
來自經營活動之現金淨額		2,399	3,496	2,069	2,852
投資活動					
購買物業、廠房及設備		(9,563)	(5,368)	(8,260)	(4,395)
出售附屬公司所得款項淨額		1,188	-	1,043	-
存款期大於3個月的銀行存款之減少		659	3,934	570	3,199
其他來自投資活動之現金		196	897	169	733
用於投資活動之現金淨額		(7,520)	(537)	(6,478)	(463)
融資活動					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項		10,221	3,553	8,859	2,887
償還銀行貸款及其他借貸		(6,717)	(2,823)	(5,813)	(2,295)
已付租賃租金的本金部分		(4)	-	(3)	-
已付利息及其他借貸費用		(764)	(720)	(661)	(587)
已付租賃租金的利息部分	21	(8)	(8)	(7)	(7)
已付股息		(831)	(831)	(728)	(673)
已付非控股權益股息		(1,313)	(1,458)	(1,151)	(1,186)
其他用於融資活動之現金		-	(848)	-	(689)
來自/(用於)融資活動之現金淨額		584	(3,135)	496	(2,550)
現金及現金等價物之減少		(4,537)	(176)	(3,913)	(161)
匯率變動之影響		57	(83)	(8)	33
於1月1日之現金及現金等價物		8,702	10,490	7,635	8,768
於6月30日之現金及現金等價物		4,222	10,231	3,714	8,640
現金及現金等價物結餘之分析：					
現金及銀行存款		7,370	18,062	6,483	15,258
減：存款期大於3個月的銀行存款		(3,148)	(7,831)	(2,769)	(6,618)
現金及現金等價物		4,222	10,231	3,714	8,640

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40至41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。

編製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, 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2018年的相同基準編製。

本中期財務報告中載有有關截至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:

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。

1. 編製基準(續)

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。

HKFRS 16

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根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。

2. 會計政策之變動(續)

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。

(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」。

2. 會計政策之變動(續)

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。

2015-2017年度HKFRSs之改進：HKAS 23之修訂

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3.23億元借貸成本被資本化至發展中物業。

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。

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。

(a) 收入分項

截至2019年6月30日止6個月的收入分析如下：

港幣百萬元	2019	2018
在HKFRS 16 (2018: 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
	472	1,523
	4,505	5,457

3. 收入及分部資料(續)

(b) 分部收入及業績

港幣百萬元	收入		除稅前溢利	
	2019	2018	2019	2018
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

3. 收入及分部資料(續)

(c) 分部總資產

港幣百萬元	總資產	
	2019年 6月30日	2018年 12月31日
分部		
物業租賃		
— 內地	118,386	109,121
— 香港	69,010	68,910
	187,396	178,031
物業銷售		
— 香港	4,358	2,464
分部總額	191,754	180,495
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	204,766	198,597

4. 其他收入淨額

港幣百萬元	2019	2018
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	—
	874	72

5. 利息收入／(支出)淨額

港幣百萬元	2019	2018
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(附註21)	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)

6. 除稅前溢利

港幣百萬元	2019	2018
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，職工成本則為港幣8.24億元(2018年：港幣7.99億元)。

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%(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。

港幣百萬元	2019	2018
本期稅項		
香港利得稅	269	291
內地所得稅	353	415
本年稅項合計	622	706
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	112	83
稅項支出總額	734	789

- (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

港幣百萬元	2019	2018
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)	258	258

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

(b) 末期股息於截至2019年6月30日止6個月批准及派發

港幣百萬元	2019	2018
2018年度末期股息每股港幣6角1仙 (2017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：

港幣百萬元	2019	2018
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (股東應佔純利)	3,709	3,037

	股份數目	
	2019	2018
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份 加權平均數(附註)	1,361,618,242	1,361,618,242

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。

9. 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：

港幣百萬元	2019	2018
股東應佔純利	3,709	3,037
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)
	(1,987)	(2,664)
非控股權益	602	1,086
	(1,385)	(1,578)
股東應佔基本純利	2,324	1,459

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2019	2018
基本	港幣1.71元	港幣1.07元
攤薄	港幣1.71元	港幣1.07元

10. 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。

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：

港幣百萬元	2019年 6月30日	2018年 12月31日
港幣	4,566	4,737
港幣等值：		
人民幣	2,789	7,757
美元	15	15
	7,370	12,509

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：

港幣百萬元	2019年 6月30日	2018年 12月31日
銀行貸款及其他借貸	34,124	30,651
減：現金及存款	(7,370)	(12,509)
淨債項	26,754	18,142

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：

港幣百萬元	2019年 6月30日	2018年 12月31日
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。

(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)。

13. 銀行貸款及其他借貸

於結算日，本集團擁有港幣164.33億元(2018年12月31日：港幣209.84億元)未動用的銀行及承諾信貸。

此外，本集團設有一個面值30億美元(2018年12月31日：30億美元)之中期票據計劃及人民幣100億元(2018年12月31日：人民幣100億元)之綠色債券計劃。於結算日，本集團已發行等值總額港幣135.01億元(2018年12月31日：港幣135.08億元)之債券，債券的票面年利率為2.95%至5.00%(2018年12月31日：2.95%至5.00%)。

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：

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

15. 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。

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

於2018年12月31日之結餘為以下項目：

- 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
- 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。

16. 股本

本公司普通股之變動如下：

	2019年6月30日		2018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。

截至2019年6月30日止6個月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			於2019年 6月30日 尚未被行使	股份期權之 行使期	行使價 (港幣)
	於2019年 1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
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	30,990,000	-	(300,000)	30,690,000	2012年7月29日至 2021年6月12日	30.79 - 36.90
總計	44,370,000	-	(300,000)	44,070,000		

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。截至2019年6月30日止6個月並無股份期權被行使或被註銷。

截至2019年6月30日止6個月，300,000股(2018年：無)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收及無(2018年：200,000股)股份期權因行使期限屆滿而失效。

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2019年 6月30日 尚未被行使	股份期權之 行使期	行使價 (港幣)
	於2019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	27,350,000	-	(760,000)	26,590,000	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	23,622,000	-	(692,000)	22,930,000	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
2017年8月10日	39,495,000	-	(1,695,000)	37,800,000	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
2019年6月28日	-	55,492,000	-	55,492,000	2021年6月28日至 2029年6月27日	18.58
總計	100,467,000	55,492,000	(3,147,000)	152,812,000		

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。截至2019年6月30日止6個月，並無股份期權被行使或註銷。

截至2019年6月30日止6個月，股份在緊接期權授出日期之前的收市價為港幣18.52元。

17. 股份期權計劃(續)

(b) 2012年股份期權計劃(續)

截至2019年6月30日止6個月，3,147,000股(2018年：2,708,000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。截至2019年6月30日止6個月授出之股份期權的公平值、條款及條件以及所採用假設如下：

授出日期之公平值	港幣2.45元
授出日期之股價	港幣18.58元
行使價	港幣18.58元
無風險利率	1.39%
預期使用年期(年)	6
預期波幅	23.38%
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

港幣百萬元

	其他儲備						總額	保留溢利	總儲備
	匯兌儲備	對沖儲備	投資重估儲備	僱員股份補償儲備	普通儲備金	其他資本儲備			
於2019年1月1日	(788)	(80)	69	423	275	4,282	4,181	78,201	82,382
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,709	3,709
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	(238)	-	-	-	-	-	(238)	-	(238)
現金流量對沖：									
對沖儲備變動淨額	-	42	-	-	-	-	42	-	42
權益投資之公平值變動淨額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
本期全面收入總額	(238)	42	1	-	-	-	(195)	3,709	3,514
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(831)	(831)
僱員股權費用	-	-	-	5	-	-	5	9	14
於2019年6月30日	(1,026)	(38)	70	428	275	4,282	3,991	81,088	85,079
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
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	(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

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2019年6月30日，貨幣掉期合約在第二級的公平值為港幣3,600萬元（記錄於「應收賬款及其他應收款」之下）（2018年12月31日：港幣100萬元及港幣1,000萬元，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。

19. 金融工具公平值之計量(續)

(a) 按公平值計量的金融資產及負債(續)

ii) 權益工具之投資

於2019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1.10億元(2018年12月31日：港幣1.09億元)，按照投資的資產淨值而釐定。

iii) 於公平值層級之間的工具轉移

截至2019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(2018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2018年12月31日及2019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：

港幣百萬元	2019年 6月30日	2018年 12月31日
已簽約	6,934	14,267
已授權但尚未簽約	25,558	20,568
	32,492	34,835

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2019年1月1日根據修改追溯法應用HKFRS 16。按此方法，比較資料不予重列。因此，於綜合財務狀況表中2018年12月31日的租賃負債餘額及於簡明綜合現金流量表中截至2018年6月30日止6個月的已付租賃租金的利息部分僅代表與HKAS 17下融資租賃有關的金額。

本集團於2019年1月1日採納HKAS 23之修訂，根據過渡條文，採用未來適用法，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2019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	=	$\frac{\text{資產淨值}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$	淨債項 股權比率	=	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息 保障倍數	=	$\frac{\text{未計入物業之公平值變動的營業溢利}}{\text{未扣除資本化的財務費用扣減利息收入}}$			

財務日誌

財政期	2019年1月1日至2019年6月30日
中期業績公布	2019年7月30日
截止辦理股份過戶	2019年9月11日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記	2019年9月12日至13日(首尾兩天包括在內)
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

股份上市

於2019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2019年6月30日之股價：港幣21.65元

於2019年6月30日之市值：港幣294.8億元

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