

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。



恒隆地產有限公司
HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00101)

2020 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	18
綜合財務報表附註	22
其他資料	33
詞彙	35

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

	2020 年			2019 年		
	物業 租賃	物業 銷售	總計	物業 租賃	物業 銷售	總計
收入	4,184	-	4,184	4,204	-	4,204
內地	2,277	-	2,277	2,190	-	2,190
香港	1,907	-	1,907	2,014	-	2,014
營業溢利	3,045	(4)	3,041	3,217	-	3,217
內地	1,480	(2)	1,478	1,487	-	1,487
香港	1,565	(2)	1,563	1,730	-	1,730
股東應佔基本純利	1,993	(4)	1,989	2,229	-	2,229
股東應佔物業之公允價值淨 (減少) / 增加	(4,526)	-	(4,526)	1,287	-	1,287
股東應佔淨 (虧損) / 純利	(2,533)	(4)	(2,537)	3,516	-	3,516

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
股東權益	131,820	138,669
股東應佔每股資產淨值 (港元)	\$29.3	\$30.8

盈利及股息 (港元)

	2020 年	2019 年
每股 (虧損) / 盈利		
- 基於股東應佔基本純利	\$0.44	\$0.50
- 基於股東應佔淨 (虧損) / 純利	(\$0.56)	\$0.78
每股中期股息	\$0.17	\$0.17

財務比率

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
淨債項股權比率	20.8%	17.8%
債項股權比率	23.1%	20.1%

業務回顧

綜合業績

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，恒隆地產有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入為港幣 41.84 億元，與去年同期持平。營業溢利下跌 5% 至港幣 30.41 億元，主要由於新型冠狀病毒疫情帶來的不利影響所致。內地業務卓越的表現部分被人民幣兌港幣較去年同期貶值 4.5% 抵銷。2019 年及 2020 年上半年均無物業銷售收入的入賬。

股東應佔基本純利減少 11% 至港幣 19.89 億元。每股基本盈利亦相應下降至港幣 0.44 元。

計及港幣 45.26 億元的股東應佔物業之淨重估虧損後，恒隆地產錄得股東應佔淨虧損港幣 25.37 億元（2019 年：純利港幣 35.16 億元）。每股虧損為港幣 0.56 元（2019 年：每股盈利港幣 0.78 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		
	2020 年	2019 年	變幅	2020 年	2019 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	4,184	4,204	-	3,045	3,217	-5%
內地	2,277	2,190	4%	1,480	1,487	-
香港	1,907	2,014	-5%	1,565	1,730	-10%
物業銷售	-	-	-	(4)	-	不適用
總計	4,184	4,204	-	3,041	3,217	-5%

股息

董事局宣布以現金方式派發 2020 年度中期股息，每股港幣 1 角 7 仙（2019 年度：港幣 1 角 7 仙）。中期股息將於 2020 年 9 月 29 日派發予於 2020 年 9 月 16 日名列本公司股東名冊的股東。

物業租賃

香港租賃收入較去年同期下跌 5%，反映新型冠狀病毒疫情及社會動盪所帶來的雙重影響。我們已採取措施紓緩租戶的龐大經營壓力，包括提供租金寬減及其他支援措施。內地業務方面，縱使在年初亦面對新型冠狀病毒疫情所帶來的挑戰，但自 4 月起迅速及大幅度地復甦，導致以人民幣計算增長 9% 及以港幣計算增長 4%。

恒隆地產於 2020 年上半年的整體租賃表現持平為港幣 41.84 億元。

另外，我們撥款人民幣 1,000 萬元成立抗疫基金，以支援內地及香港應對新型冠狀病毒疫情的工作。

內地

於 2020 年首六個月，內地物業組合的租賃收入增加 9% 至人民幣 20.62 億元，而零售額亦增長 6%。該增幅部分來自於 2019 年第三季度開業的新租賃物業，包括昆明恒隆廣場、無錫恒隆廣場第二座辦公樓及座落於瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店。撇除該等新物業帶來的收入，儘管受到新型冠狀病毒疫情的影響，租賃收入仍較去年同期上升 3%，表現卓越。

上海恒隆廣場、上海港匯恒隆廣場及無錫恒隆廣場的零售額錄得介乎 7% 至 17% 的增長，租賃收入的相應增長介乎 6% 至 15%，反映其高端路線的強韌實力。

隨着內地新型冠狀病毒疫情減退，奢侈品的銷售額自 4 月起大幅反彈，反映奢侈品消費回流及因積壓需求帶動，此需求來自從海外回流國內的消費。主要奢侈品牌在產品創新、商品再分銷及針對性的全渠道促銷方面亦發揮了作用。另一方面，較少奢侈品牌的其他零售物業溫和復甦，反映政府及企業均對回復正常生活採取較保守態度。該等零售物業錄得負增長，主要是因為封鎖期間的銷售損失。

內地辦公樓物業組合受新型冠狀病毒疫情的影響較小，這反映租戶的高質素及我們的物業管理採用高度的衛生及清潔標準。儘管無錫恒隆廣場第一座辦公樓的租出率下降，但足以被項目新落成的第二座辦公樓的新增租約所彌補，加上昆明恒隆廣場新辦公樓的招租亦進展順利，辦公樓組合亦因而於 2020 年上半年錄得 2% 的收入增長。

內地組合整體營業溢利增長 4%，平均租賃邊際利潤率為 65%。

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*	
	2020 年	2019 年	變幅	商場	辦公樓
上海恒隆廣場	861	827	4%	95%	91%
上海港匯恒隆廣場	453	394	15%	94%	不適用
瀋陽皇城恒隆廣場	85	95	-11%	83%	不適用
瀋陽市府恒隆廣場 [#]	127	113	12%	83%	88%
濟南恒隆廣場	148	158	-6%	92%	不適用
無錫恒隆廣場 [#]	154	140	10%	92%	64%
天津恒隆廣場	80	93	-14%	84%	不適用
大連恒隆廣場	67	74	-9%	80%	不適用
昆明恒隆廣場 [#]	87	-	不適用	84%	22%
總計	2,062	1,894	9%		
<i>總計等值港幣 (百萬元)</i>	<i>2,277</i>	<i>2,190</i>	<i>4%</i>		

* 租出率皆為於 2020 年 6 月 30 日。

[#] 2019 年下半年新開幕的物業：瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店、無錫恒隆廣場的第二座辦公樓，以及昆明恒隆廣場的商場與辦公樓。

● 商場

我們在內地現有的八個商場加上位於昆明的新商場於 2019 年 8 月開業，與去年同期比較，整體物業組合收入增長 9% 至人民幣 16.18 億元，而八個現有商場的收入增長 4%。

縱然我們在新型冠狀病毒疫情高峰時向租戶提供一定程度的租金寬減以及為配合品牌擴張及重置而造成的臨時空置率，**上海恒隆廣場**租金收入仍增加 9%。憑藉其 Home to Luxury 的鞏固定位及在全國推出的會員計劃「恒隆會」，上海恒隆廣場自新型冠狀病毒疫情以來在內地的一眾商場中錄得最強勁的反彈。商場受惠於積壓的需求，特別是奢侈品消費回流國內。儘管商場業務因疫情受到阻礙，商場零售額在報告期內的六個月仍上升了 17%。我們將充分利用本地奢侈品消費上升的趨勢，繼續培養客戶忠誠度及推動租戶銷售額。

上海港匯恒隆廣場的表現卓越，收入大幅上升 15% 至人民幣 4.53 億元，主要是由於其資產優化計劃的成效開始顯現。商場地庫已於 2019 年 6 月重新開放，而坐擁多個奢侈品牌的南座中庭亦於 2019 年 12 月開業。商場北座設有各種生活時尚品牌及一間經翻新的電影院，與雲集多個奢侈品牌的南座形成了互補，使整個商場成為一個深受年輕富裕消費者歡迎的熱點。第二階段的翻新工程涵蓋南座高層，計劃於 2020 年第三季度全面竣工。總零售額在新型冠狀病毒疫情後出現強勢反彈，比去年上半年超出 7%。值得一提的是，零售額在第二季度出現了強勁的復甦，較去年同期增長 41%。

由於當地政府因應新型冠狀病毒疫情而發出的指令，**瀋陽皇城恒隆廣場**深受新店延遲開業及部分店舖關閉的影響。收入下降 11% 至人民幣 8,500 萬元。於 2020 年 6 月，超過 96% 的店舖恢復營業，購物氣氛溫和回升，惟每日客流量尚未回升至疫情爆發前的水平。期內，商場亦受到政府沿步行街實施大範圍道路工程所影響。因此，零售額較去年同期下降 34%，租出率下跌八個百分點至 83%。儘管面臨以上挑戰，瀋陽皇城恒隆廣場於 6 月開業十周年之際，推出了各式各樣的推廣活動，以提升零售額及客流量。

於報告年度上半年，**瀋陽市府恒隆廣場**亦同樣受到疫情打擊，其客流量、整體銷售額及收入均有所下跌。銷售額及收入皆下降 14%。然而，奢侈品銷售額於 5 月及 6 月強勁反彈。全國性會員計劃「恒隆會」亦將於 8 月推出，為尊貴顧客提供專屬服務，並吸納高消費顧客及提升客戶忠誠度。

濟南恒隆廣場亦受到新型冠狀病毒疫情的衝擊，收入較去年同期下降 6% 至人民幣 1.48 億元。儘管零售額較去年同期下跌 34%，但憑藉其有力的市場營銷措施及會員計劃「恒隆會」，商場的零售額正在開始看到復甦的跡象。

無錫恒隆廣場商場正迅速成為無錫的奢侈品中心。隨着租戶組合持續改善，商場錄得 6% 的收入增長。奢侈品牌的租務可取得較高的基本及營業租金，因此遠遠補償了新型冠狀病毒疫情帶來的影響。2019 年推出的「恒隆會」在促進奢侈品銷售額穩健及可持續增長方面發揮了作用。商場營運在疫情中迅速復原，零售額較去年同期上升 13%，當中第二季度的升幅尤其顯著，較去年同期大幅上升 50%。

天津恒隆廣場上半年亦表現遜色，主要是由於商場於 2 月及 3 月遵從政府指示歇業五個星期，以預防疫情擴散。收入較去年同期減少 14% 至人民幣 8,000 萬元。基於歇業安排，零售額下降 40%。商場自重新開業以來一直與租戶合作，現正處於復甦階段。

大連恒隆廣場亦未能倖免於新型冠狀病毒疫情的衝擊。商場為租戶提供租金寬減，收入下降 9% 至人民幣 6,700 萬元。利好方面，大連恒隆廣場已吸納不少奢侈品牌，其中幾家已於第二季度進駐，為年內餘下時間以至 2021 年多家非常吸引的品牌進駐奠定基礎。報告期內，零售額下跌 27%，但自第二季度以來穩健回升。「恒隆會」已於 2020 年 6 月成功推出。

昆明恒隆廣場正迎接一系列新的奢侈品牌於今年夏季進駐。在報告期內，商場錄得人民幣 7,400 萬元的租金收入，主要奢侈品牌的零售表現已回升至疫情爆發前的水平，而其他租戶的銷售額亦有上升的趨勢。

● 辦公樓

報告期內，我們在四個城市的六座辦公樓的收入增長 2% 至人民幣 4.22 億元，主要是由於在 2019 年第三季度開業的無錫恒隆廣場第二座辦公樓及昆明恒隆廣場辦公樓貢獻的新收入所致。受新型冠狀病毒疫情影響，租賃活動持續疲弱，現有辦公樓的收入溫和下降 3%。

上海恒隆廣場兩座辦公樓的收入較去年同期下降 4%。少量較小規模的租戶在新型冠狀病毒疫情期退租，與此同時，大型時尚及專業服務領域的國際集團繼續藉此機會在該優質的辦公室地段擴張業務，因而令我們租戶組合的整體質量有所提升。總而言之，上海恒隆廣場憑藉其優質服務及設施，能夠留住長期租戶。一旦與疫情相關的過渡性調整結束，預計收入將會靠穩。

瀋陽市府恒隆廣場辦公樓的收入較去年同期下降 1%。由於少數租戶為應對疫情而縮減規模，辦公樓於期末租出率輕微下降一個百分點至 88%。

於 2020 年上半年，隨着租戶逐步進駐無錫恒隆廣場新的第二座辦公樓，兩座辦公樓的總收入增加 18%。第二座辦公樓的新租賃足以抵銷第一座辦公樓受疫情影響而引致的收入輕微下降。截至 2020 年 6 月 30 日止，第二座辦公樓的吸納率令人滿意，租出率達 33%。辦公樓成功抓緊保險、科技及新經濟行業的需求。

昆明恒隆廣場辦公樓於 2020 年上半年的租賃收入為人民幣 1,300 萬元，期末租出率為 22%。憑藉其優質地段和高端設施的優勢，辦公樓吸引了中國西南地區快速增長行業（包括保險、銀行、金融、電子商貿及製藥）的知名租戶。

● 酒店

報告期內，於 2019 年 9 月開業的瀋陽康萊德酒店的收入為人民幣 2,200 萬元。客房銷售及餐飲業務均受到新型冠狀病毒疫情的嚴重打擊。隨着餐廳重新營業及商務及休閒旅遊開始恢復，酒店的收入在 5 月逐步回升，而復甦的步伐將取決於全國疫情控制措施的穩定性。

香港

新型冠狀病毒疫情及社會動盪重創香港經濟，我們的物業組合難免受到影響。收入下跌 5% 至港幣 19.07 億元，而營業溢利下降 10% 至港幣 15.65 億元。租賃邊際利潤率為 82%。

銅鑼灣 Fashion Walk 及旺角是以遊客為主及設有街舖的物業，其租戶零售額及租賃收入均受到最大衝擊，而康怡廣場及淘大商場等社區購物商場的表现則較為穩定。

辦公樓組合方面亦面臨挑戰，半零售租戶及餐飲的業務受挫，到訪醫療診所的患者減少，大量教育機構、健身及美容服務中心關閉（部份是因應政府指示而休業）。

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*
	2020 年	2019 年	變幅	
商舖	1,133	1,198	-5%	97%
辦公樓及工業 / 辦公樓	635	655	-3%	90%
住宅及服務式寓所	139	161	-14%	58%
總計	1,907	2,014	-5%	

* 租出率皆為於 2020 年 6 月 30 日。

● 商舖

我們的香港商舖組合的收入較去年同期減少 5% 至港幣 11.33 億元。整體租出率上升一個百分點至 97%。

銅鑼灣商舖組合因遊客及相關零售消費大幅減少，而受到最大衝擊。來自該組合的收入較去年同期下降 13% 至港幣 2.81 億元，租出率下跌七個百分點至 92%。

我們的旺角商舖組合亦因旅遊行業相關業務拖累而受到嚴重影響。期內，旺角雅蘭中心及家樂坊的收入減少 9%。於報告日，兩處物業均維持全數租出。

我們位於社區的購物商場，即港島東的康怡廣場及九龍東的淘大商場受到的影響較小，收入分別上升 1% 及溫和下降 5%。與其他租戶相反，康怡廣場的超大型百貨商店 AEON STYLE 繼續表現良好，反映其在不利市場環境下但仍穩健的定位。

山頂廣場完成為期兩年的全面資產優化計劃後，於 2019 年下半年重新開業。儘管在困難時期重新開業，截至報告期末商場的租出率仍達至 89%。

- 辦公樓

香港的辦公樓組合亦直接受到新型冠狀病毒疫情的影響。收入較去年同期下降 3% 至港幣 6.35 億元，整體租出率下跌兩個百分點至 90%。報告期內，我們位於中環的辦公樓表現較為強韌，租賃收入增加 4%，主要由於租金上調及穩定的租出率所致。來自旺角及銅鑼灣的辦公樓組合（醫療及半零售用途佔比較高）的收入分別下降 5% 及 10%，主要由於租出率下降以及提供租金寬減所致。香港辦公樓租金收入佔香港總租金收入 33%。

- 住宅及服務式寓所

來自寓所的收入較去年同期減少 14% 至港幣 1.39 億元，主要由於康蘭居及御峯租出率下降所致。

物業銷售

首六個月期間，我們售出浪澄灣的最後一個複式住宅單位。有關出售將於今年稍後時間完成法定轉讓後方會入賬，因此，2020 年上半年並無就該交易錄得任何收入或利潤。

物業重估

截至 2020 年 6 月 30 日止，我們投資物業及發展中投資物業的總值為港幣 1,808.65 億元，香港物業組合和內地物業組合的價值分別為港幣 628.49 億元及港幣 1,180.16 億元。該等物業組合截至 2020 年 6 月 30 日止的價值由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。

我們的重估虧損錄得港幣 46.42 億元（2019 年：收益港幣 14.38 億元），代表估值較 2019 年 12 月 31 日止的價值減少 2%。

內地物業組合錄得虧損港幣 23.07 億元（2019 年：港幣 3.62 億元），主要反映期內市場租金下降。儘管我們內地租賃組合的表現自第二季度以來呈現健康復甦之勢，租戶對擴張的相關資本支出及續租的租金調整保持審慎，尤其是辦公樓租戶。

香港物業組合錄得重估虧損港幣 23.35 億元（2019 年：收益港幣 18 億元）。我們的香港投資物業評估價值下跌，反映疫情及社會動盪造成的市場租金下降及消費力減弱。

由於我們持有的投資物業乃長期投資以獲取穩定及經常收入，而重估虧損屬非現金性質，對我們的經營現金流及股息派發能力將不會構成實質影響。

物業發展及資本承擔

供出租的投資物業及待售物業的物業發展項目總值分別為港幣 264.41 億元和港幣 53.89 億元，當中包括位於武漢、無錫、昆明、杭州及瀋陽的內地項目，以及香港的重建項目。於報告日，我們對投資物業的資本承擔總額為港幣 240 億元。

內地

下一個投入營運的內地項目將會是**武漢恒隆廣場**，其中包括一座高級商場、一幢甲級辦公樓，以及可供出售的服務式寓所，總樓面面積達 460,000 平方米。建築工程因於 1 月爆發新型冠狀病毒疫情而暫停，但已於 2020 年 4 月起復工。商場與辦公樓將於 2020 年最後一個季度左右竣工。三幢服務式寓所已開始施工，並預期於 2022 年最後一個季度開始分階段完成。

無錫恒隆廣場第二期包括豪華服務式寓所及一間精品酒店，總樓面面積達 108,982 平方米。該項目的整體發展藍圖已獲得批核，開挖工程已於 2019 年展開。該項目預期於 2023 年起完成。

昆明恒隆廣場發展項目的剩餘部分包括一座五星級酒店以及豪華級寓所，規劃許可證已於 2020 年 5 月取得。該項目計劃於 2023 年完成。

杭州恒隆廣場是一個高端商業綜合體，地面總樓面面積達 194,100 平方米，並已於 2019 年 9 月開始動工。整個項目包括一座購物中心、五幢甲級辦公樓以及一間豪華酒店，預計於 2024 年起分階段落成。

瀋陽市府恒隆廣場剩餘階段的整體發展藍圖已於 2020 年 4 月獲批核。該發展項目由辦公樓、寓所及零售平台組成，總樓面面積達 502,660 平方米。建築工程將由 2020 年下半年開始分階段展開。

香港

於 2019 年，我們聯同母公司恒隆集團有限公司於北角電氣道 226-240 號展開一項重建項目，以建造一座包括低層作零售用途的甲級辦公樓，總樓面面積約為 105,000 平方尺。建築工程經已展開，預期於 2022 年完成。

前牛頭角淘大工業村將重建為可供出售的住宅單位，其地點鄰近港鐵九龍灣站以及將來落成的東九文化中心，項目的總樓面面積約為 155,000 平方尺，並於平台設有商舖。工程進度良好，計劃於 2023 年落成。

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，滿足經營需要及業務拓展。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，於企業層面負責統籌管理和監控。

● 流動資金及財務管理

我們密切監察及定期檢視現金流量狀況和資金需求，以確保我們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 2020 年 6 月 30 日止，現金及銀行存款結餘總額為港幣 31.90 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 33.06 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，我們致力降低外匯風險、利率風險及再融資風險，並維持合適的人民幣／港幣／美元借貸組合、定息／浮息債項組合、分散債務到期償還年份以及多元化的融資渠道。

截至 2020 年 6 月 30 日止，借貸總額為港幣 325.82 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 296.73 億元），其中約 36% 以人民幣計值。債項結餘較上年末增加是由於支付內地與香港各項發展中項目的建築款項所致。

期內，恒隆地產訂立多項利率掉期合約，將總額為港幣 45 億元的浮息借貸調換為定息借貸，旨在降低利率波動風險及優化利率成本。我們已於 2020 年上半年新發行中期票據港幣 40 億元，其中港幣 12 億元為綠色債券，是我們 ESG（環境、社會和管治）計劃的一部分，根據於 2019 年建立的綠色金融框架發行。因此，截至 2020 年 6 月 30 日止，定息借貸佔我們借貸總額的 66%。

我們的債務組合構成可分類如下：

i) 按貨幣（在貨幣掉期合約後）：

	2020 年 6 月 30 日		2019 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	20,847	<i>64%</i>	18,116	<i>61%</i>
人民幣	11,735	<i>36%</i>	11,557	<i>39%</i>
債項總額	32,582	<i>100%</i>	29,673	<i>100%</i>

ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	2020 年 6 月 30 日		2019 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
定息	21,464	<i>66%</i>	13,466	<i>45%</i>
浮息	11,118	<i>34%</i>	16,207	<i>55%</i>
債項總額	32,582	<i>100%</i>	29,673	<i>100%</i>

截至報告日，整體債項組合的加權平均償還年期為 3.0 年（2019 年 12 月 31 日：2.9 年）。債項組合的償還期分佈得宜，分開超過 10 年償還。約 57% 的貸款於兩年後償還。

	2020 年 6 月 30 日		2019 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	6,344	19%	2,694	9%
1 年後但 2 年內	7,743	24%	7,235	25%
2 年後但 5 年內	15,277	47%	18,172	61%
5 年後	3,218	10%	1,572	5%
債項總額	32,582	100%	29,673	100%

截至 2020 年 6 月 30 日止，備用銀行承諾信貸總額的未提取結餘總額為港幣 111.29 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 93.99 億元）。40 億美元（2019 年 12 月 31 日：30 億美元）中期票據計劃的可動用結餘為 19.41 億美元，合共等值港幣 150.44 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 109.65 億元）。

● 負債率及利息保障倍數

截至 2020 年 6 月 30 日止，淨債項結餘為港幣 293.92 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 263.67 億元）。淨債項股權比率為 20.8%（2019 年 12 月 31 日：17.8%），債項股權比率為 23.1%（2019 年 12 月 31 日：20.1%）。

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，財務費用總額下降 5% 至港幣 7.19 億元。由於一些發展中項目於 2019 年竣工及開業，財務費用資本化的金額減少，2020 年上半年計入損益表的淨利息金額增加至港幣 5,300 萬元。

期內利息收入減少 68% 至港幣 3,100 萬元，主要由於使用現金餘額來支付建築款項所致。

2020 年上半年財務費用超過利息收入（即利息支出淨額）為港幣 2,200 萬元（2019 年：利息收入淨額港幣 8,800 萬元）。期內平均有效借貸利率降至 4.6%（2019 年：4.8%）。

2020 年首六個月的利息保障倍數為 4 倍（2019 年：4 倍）。

● 外匯管理

我們業務面臨的外匯風險，主要源於日常內地業務以及兩筆已發行各 5 億美元的債券。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包括以下貨幣種類：

	2020 年 6 月 30 日		2019 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	2,105	66%	2,056	62%
人民幣	985	31%	1,150	35%
美元	100	3%	100	3%
現金及銀行存款結餘總額	3,190	100%	3,306	100%

(a) 人民幣外匯風險

我們的人民幣外匯風險主要來自內地附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險。

截至 2020 年 6 月 30 日止，以人民幣計值的資產淨值約佔我們資產淨值總額 64%。由於人民幣兌港幣較 2019 年 12 月 31 日貶值約 1.9%，採用報告日的匯率將該等以人民幣計值的資產淨值重新換算為港幣產生換算虧損港幣 18.97 億元（2019 年：港幣 4.02 億元）。重新換算虧損已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

我們以內地營運所得的現金流、人民幣借貸以及來自香港的注資，提供資金予其在內地的業務及發展中項目。我們採取系統性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幣的走勢採取任何投機行為。考慮到內地的監管限制、項目發展進度及市場環境等多項因素後，我們會定期進行業務檢討，以評估內地項目的資金需求。我們亦會根據形勢的變化，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，美元外匯風險為兩筆已發行各 5 億美元的固定利率債券（等值港幣 77.51 億元）。相關的外匯風險以兩份同等值的美元／港幣貨幣掉期合約對沖。

- 資產抵押

於 2020 年 6 月 30 日，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於 2020 年 6 月 30 日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

展望

我們於 2020 年下半年的表現將取決於內地零售業務的恢復程度，尤其是於生活時尚方面，因為奢侈品的復甦速度已証實比預期為快，以及香港社會經濟的穩定性。

我們的內地物業預計將於第三季度全面復甦，並將繼續錄得穩健的內部增長。2019 年開業的物業將於 2020 年錄得整年收入。市場營銷方面，在所有商場實施的會員計劃「恒隆會」漸趨成熟，加上多個數碼社交平台的應用，將加快旗下商場奢侈品牌的增長。透過提升恒隆的品牌體驗並為客戶及租戶提供量身訂制服務，將可繼續帶來新業務及鞏固客戶關係。多個商場的新奢侈品店舖陸續按計劃開業，加上上海港匯恒隆廣場的資產優化計劃將於今年下半年完成，有助實現收入增長。

我們將視乎市場狀況，繼續銷售於香港已落成的住宅物業，並尋找出售非核心物業的機會。

物業發展方面，香港的兩個重建項目正在進行，而我們亦將繼續物色發展機會。內地方面，我們在武漢、無錫、昆明及瀋陽的高端服務式寓所項目繼續施工。該等寓所的銷售及市場營銷計劃正在制定中。

綜合損益表
截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	附註	2020		2019	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<i>資料僅供參考</i>					
收入	2(a)	4,184	4,204	3,791	3,639
直接成本及營業費用		(1,143)	(987)	(1,036)	(854)
		3,041	3,217	2,755	2,785
其他收入淨額	3	25	4	23	3
行政費用		(292)	(317)	(265)	(275)
未計入物業之公允價值變動					
來自營業的溢利		2,774	2,904	2,513	2,513
物業之公允價值淨（減少）／增加		(4,642)	1,438	(4,245)	1,259
已計入物業之公允價值變動來自營業的（虧損）／溢利		(1,868)	4,342	(1,732)	3,772
利息收入		31	96	28	83
財務費用		(53)	(8)	(48)	(7)
利息（支出）／收入淨額	4	(22)	88	(20)	76
應佔合營企業（虧損）／溢利		(38)	38	(35)	33
除稅前（虧損）／溢利	2(b) & 5	(1,928)	4,468	(1,787)	3,881
稅項	6	(415)	(698)	(375)	(604)
本期（虧損）／溢利		(2,343)	3,770	(2,162)	3,277
應佔本期（虧損）／溢利：					
股東		(2,537)	3,516	(2,336)	3,057
非控股權益		194	254	174	220
		(2,343)	3,770	(2,162)	3,277
每股（虧損）／盈利	8(a)				
基本		(港幣 0.56 元)	港幣 0.78 元	(人民幣 0.52 元)	人民幣 0.68 元
攤薄		(港幣 0.56 元)	港幣 0.78 元	(人民幣 0.52 元)	人民幣 0.68 元

綜合損益及其他全面收入表

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	2020		2019	
	港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
本期（虧損）／溢利	(2,343)	3,770	(2,162)	3,277
其他全面收入				
已經或其後可被重新分類至 損益之項目：				
匯兌儲備之變動：				
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	(1,897)	(402)	853	46
淨投資對沖 — 收益淨額	20	-	18	-
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	(44)	48	(40)	41
轉出至損益淨額	46	22	42	20
遞延稅項	3	-	3	-
除稅後本期其他全面收入	(1,872)	(332)	876	107
本期全面收入總額	(4,215)	3,438	(1,286)	3,384
應佔本期全面收入總額：				
股東	(4,228)	3,213	(1,459)	3,165
非控股權益	13	225	173	219
	(4,215)	3,438	(1,286)	3,384

綜合財務狀況表
於 2020 年 6 月 30 日

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2020 6月30日 港幣百萬元	2019 12月31日 港幣百萬元	2020 6月30日 人民幣百萬元	2019 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	154,424	159,534	141,019	142,956
發展中投資物業	9	26,441	27,602	24,152	24,726
其他物業、廠房及設備		234	234	214	210
		181,099	187,370	165,385	167,892
合營企業權益		1,238	1,296	1,130	1,162
其他資產		87	87	79	78
遞延稅項資產		3	-	3	-
		182,427	188,753	166,597	169,132
流動資產					
現金及銀行存款		3,190	3,306	2,913	2,963
應收賬款及其他應收款	10	2,356	2,279	2,152	2,042
待售物業		6,343	5,642	5,791	5,057
待出售之資產	11	3	-	3	-
		11,892	11,227	10,859	10,062
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		6,344	2,694	5,792	2,414
應付賬款及其他應付款	12	7,817	8,911	7,139	7,986
租賃負債		23	23	21	21
應付稅項		474	809	433	725
		14,658	12,437	13,385	11,146
流動負債淨值		2,766	1,210	2,526	1,084
資產總值減流動負債		179,661	187,543	164,071	168,048

綜合財務狀況表（續）
於 2020 年 6 月 30 日

	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
	2020 6 月 30 日 港幣百萬元	2019 12 月 31 日 港幣百萬元	2020 6 月 30 日 人民幣百萬元	2019 12 月 31 日 人民幣百萬元
非流動負債				
銀行貸款及其他借貸	26,238	26,979	23,956	24,182
租賃負債	284	293	259	262
遞延稅項負債	12,163	12,459	11,110	11,161
	38,685	39,731	35,325	35,605
資產淨值	140,976	147,812	128,746	132,443
資本及儲備				
股本	39,915	39,915	37,433	37,433
儲備	91,905	98,754	82,950	86,820
股東權益	131,820	138,669	120,383	124,253
非控股權益	9,156	9,143	8,363	8,190
總權益	140,976	147,812	128,746	132,443

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月之中期業績並不構成恒隆地產有限公司（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。

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。

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。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 2019 年度之財務報表所採用的保持一致。

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 2019 年的相同基準編製。

1. 編製基準（續）

公布中載有有關截至 2019 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 2019 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

本集團按所提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定物業租賃及物業銷售為應列報的經營分部，用以計量表現及分配資源。

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、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。本集團管理層以集團為基礎監控及管理所有負債，因此並無呈列分部負債。

(a) 收入分項

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月的收入分析如下：

港幣百萬元	2020 年	2019 年
在 HKFRS 16，租賃，的範疇：		
租賃收入	3,751	3,808
在 HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，的範疇：		
物業管理費和物業租賃其他收入	433	396
	<u>4,184</u>	<u>4,204</u>

2. 收入及分部資料 (續)

(b) 分部收入及業績

港幣百萬元	2020 年			2019 年		
	物業 租賃	物業 銷售	總額	物業 租賃	物業 銷售	總額
收入						
- 內地	2,277	-	2,277	2,190	-	2,190
- 香港	1,907	-	1,907	2,014	-	2,014
	4,184	-	4,184	4,204	-	4,204
未計入物業之公允價值變動						
來自營業的溢利						
- 內地	1,359	(2)	1,357	1,340	-	1,340
- 香港	1,419	(2)	1,417	1,564	-	1,564
	2,778	(4)	2,774	2,904	-	2,904
物業之公允價值						
淨(減少)/增加	(4,642)	-	(4,642)	1,438	-	1,438
利息(支出)/收入淨額	(22)	-	(22)	88	-	88
- 利息收入	31	-	31	96	-	96
- 財務費用	(53)	-	(53)	(8)	-	(8)
應佔合營企業(虧損)/溢利	(38)	-	(38)	38	-	38
除稅前(虧損)/溢利	(1,924)	(4)	(1,928)	4,468	-	4,468
稅項	(415)	-	(415)	(698)	-	(698)
本期(虧損)/溢利	(2,339)	(4)	(2,343)	3,770	-	3,770
股東應佔淨(虧損)/純利	(2,533)	(4)	(2,537)	3,516	-	3,516

2. 收入及分部資料 (續)

(c) 分部資產總值

港幣百萬元	2020 年 6 月 30 日			2019 年 12 月 31 日		
	物業 租賃	物業 銷售	總額	物業 租賃	物業 銷售	總額
內地	119,954	2,225	122,179	123,824	1,604	125,428
香港	63,500	4,122	67,622	65,824	4,039	69,863
	183,454	6,347	189,801	189,648	5,643	195,291
合營企業權益			1,238			1,296
其他資產			87			87
遞延稅項資產			3			-
現金及銀行存款			3,190			3,306
			194,319			199,980

3. 其他收入淨額

港幣百萬元	2020 年	2019 年
政府補助	21	-
現金流量對沖的無效部分	1	1
其他	3	3
	25	4

4. 利息（支出）／收入淨額

港幣百萬元	2020 年	2019 年
銀行存款利息收入	31	96
銀行貸款及其他借貸利息支出	687	724
租賃負債之利息	8	8
其他借貸成本	24	23
借貸成本總額	719	755
減：借貸成本資本化	(666)	(747)
財務費用	53	8
利息（支出）／收入淨額	(22)	88

5. 除稅前（虧損）／溢利

港幣百萬元	2020 年	2019 年
除稅前（虧損）／溢利已扣除下列各項：		
職工成本（附註）	670	652
折舊	28	22

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 3,200 萬元（2019 年：港幣 2,600 萬元）。假若計入於損益表內並未確認的金額，包括資本化的金額，職工成本則為港幣 8.07 億元（2019 年：港幣 8.13 億元）。

6. 綜合損益表內之稅項

香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利以 16.5% (2019 年: 16.5%) 計算。內地所得稅為內地企業所得稅按 25% (2019 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之股息派發適用稅率為 5% (2019 年: 5%)。

港幣百萬元	2020 年	2019 年
本期稅項		
香港利得稅	170	269
內地所得稅	306	327
本期稅項合計	476	596
遞延稅項		
物業之公允價值變動	(153)	40
其他源自及撥回暫時性差額	92	62
遞延稅項合計	(61)	102
稅項支出總額	415	698

7. 股息

(a) 中期股息

港幣百萬元	2020 年	2019 年
於結算日後擬派發股息：		
每股港幣 1 角 7 仙（2019 年：港幣 1 角 7 仙）	<u>765</u>	<u>765</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 2020 年 6 月 30 日止 6 個月批准及派發

港幣百萬元	2020 年	2019 年
2019 年度末期股息每股港幣 5 角 9 仙 （2018 年度：港幣 5 角 8 仙）	<u>2,653</u>	<u>2,609</u>

8. 每股（虧損）／盈利

(a) 每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2020 年	2019 年
用以計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利之 （虧損）／盈利（股東應佔淨（虧損）／純利）	<u>(2,537)</u>	<u>3,516</u>

8. 每股（虧損）／盈利（續）

(a) （續）

	股份數目	
	2020 年	2019 年
用以計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利之股份加權平均數（附註）	4,497,718,670	4,497,718,670

附註：於該兩期內，潛在普通股並不具攤薄作用，因此每股攤薄（虧損）／盈利與每股基本（虧損）／盈利相同。

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

港幣百萬元	2020 年	2019 年
股東應佔淨（虧損）／純利	(2,537)	3,516
物業之公允價值變動之影響	4,642	(1,438)
相關所得稅之影響	(153)	107
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	60	(13)
	4,549	(1,344)
非控股權益	(23)	57
	4,526	(1,287)
股東應佔基本純利	1,989	2,229

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2020 年	2019 年
基本	港幣 0.44 元	港幣 0.50 元
攤薄	港幣 0.44 元	港幣 0.50 元

9. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

截至 2020 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 13.27 億元 (2019 年：港幣 99.29 億元)。

(b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業已於 2020 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之應收賬款賬齡分析（以到期日為基礎）如下：

港幣百萬元	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
未逾期或逾期少於 1 個月	79	23
逾期 1 至 3 個月	32	27
逾期 3 個月以上	8	2
	<u>119</u>	<u>52</u>

(b) 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。

根據過往的違約經驗及可能影響租客償還未清餘額能力的前瞻性資料，本集團逐一評估及計提充足的預期信用損失撥備。

10. 應收賬款及其他應收款（續）

- (c) 本集團之其他應收款包括港幣 2.74 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 2.79 億元）於內地購買土地之押金。

11. 待出售之資產

於 2020 年 6 月 22 日，本集團與一名獨立第三方就出售位於香港浪澄灣兩個為投資物業的停車位達成出售協議。因此，該資產呈列為待出售之資產。該交易預期於 2020 年 7 月完成。

12. 應付賬款及其他應付款

- (a) 已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

港幣百萬元	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
3 個月內到期	2,754	3,995
3 個月後到期	953	816
	<u>3,707</u>	<u>4,811</u>

- (b) 應付賬款及其他應付款包括一項應付同系附屬公司港幣 6.01 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 6.01 億元），該同系附屬公司為一個項目的聯營開發商，本集團與該同系附屬公司分別佔該項目 66.67% 和 33.33% 權益。該項金額代表同系附屬公司對該項目按比例作出的融資貢獻，並為無抵押、不計息及無固定還款期。

其他資料

僱員

於 2020 年 6 月 30 日止，僱員人數為 4,516 人（包括香港僱員 1,155 人及內地僱員 3,361 人）。截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，僱員費用總額為港幣 8.07 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。本公司設有僱員股份期權計劃，並提供專業的優質培訓機會。

購回、出售或贖回上市證券

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間，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 2020 年 6 月 30 日止六個月期間，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 2020 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）	2020 年 9 月 15 日至 16 日
截止辦理股份過戶	2020 年 9 月 14 日下午 4 時 30 分
中期股息記錄日期	2020 年 9 月 16 日
中期股息派發日期	2020 年 9 月 29 日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，2020 年 7 月 30 日

截至本公告日期，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：陳南祿先生

獨立非執行董事：夏佳理先生、袁偉良先生、何潮輝先生、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士

詞彙

財務術語

財務費用： 借貸及其他借貸成本總額的利息開支總額，扣除已資本化的金額

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： 借貸總額扣除現金及銀行存款

股東應佔淨（虧損）／純利： 本期（虧損）／溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分

股東應佔基本純利： 股東應佔淨（虧損）／純利不包括物業之公平值變動（扣除相關所得稅及非控股權益）

財務比率

$$\text{每股基本（虧損）／盈利} = \frac{\text{股東應佔淨（虧損）／純利}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$$

$$\text{債項股權比率} = \frac{\text{債項總額}}{\text{總權益}}$$

$$\text{股東應佔每股資產淨值} = \frac{\text{股東權益}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$$

$$\text{淨債項股權比率} = \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$$

$$\text{利息保障倍數} = \frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$$