

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒隆集團有限公司

HANG LUNG GROUP LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00010)

二零一四年度中期業績

財務摘要

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

業績

	附註	截至六月三十日止六個月		變幅
		二零一四年	二零一三年	
營業額		4,746	3,605	+32%
物業租賃		3,845	3,508	+10%
物業銷售		901	97	+829%
營業溢利		3,613	2,909	+24%
物業租賃		3,073	2,842	+8%
物業銷售		540	67	+706%
股東應佔純利		2,060	1,766	+17%
每股盈利(港元)		\$1.52	\$1.31	+16%
每股中期股息(港元)		\$0.19	\$0.19	-

基本業績

	附註	截至六月三十日止六個月		變幅
		二零一四年	二零一三年	
股東應佔基本純利	1	1,516	1,159	+31%
每股基本盈利(港元)	2	\$1.12	\$0.86	+30%

財務狀況

	附註	二零一四年	二零一三年	變幅
		六月三十日	十二月三十一日	
股東權益		71,206	70,572	+1%
資產淨值		136,226	136,408	-
淨債項	3	6,727	5,320	+26%
財務比率				
淨債項股權比率	3	4.9%	3.9%	+1.0個百分點
債項股權比率	3	33.6%	33.0%	+0.6個百分點
每股股東權益(港元)		\$52.6	\$52.3	+1%
每股資產淨值(港元)		\$100.5	\$101.0	-

附註:

1. 呈報股東應佔基本純利時已撇除因採納香港會計準則第 40 號《投資物業》之影響，該準則規定投資物業及發展中投資物業公平值之變動並扣除相關遞延稅項及非控股權益於損益中入賬。
2. 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。
3. 淨債項指銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款。股權則包括股東權益及非控股權益。

管理層之討論及分析

集團業績

恒隆集團的總營業額較去年同期上升百分之三十二至港幣四十七億四千六百萬元，此項穩健表現來自香港住宅物業銷售的八倍增長及租金收入達百分之十的遞增。股東應佔純利較一年前上升百分之十七至港幣二十億六千萬元。倘扣除物業重估的影響，股東應佔基本純利同比上升百分之三十一至港幣十五億一千六百萬元。

股息

董事局宣佈將於二零一四年九月三十日以現金方式派發中期股息每股港幣一角九仙（二零一三年：港幣一角九仙）予股東，派發中期股息的詳情載於本公告的「暫停辦理股份過戶登記日期」一節內。

物業租賃

儘管期內中國內地的經濟增長與零售銷情均有放緩，集團的租金收入仍較去年同期增長百分之十至港幣三十八億四千五百萬元，營業溢利則增長百分之八至港幣三十億七千三百萬元。倘不計入無錫的恒隆廣場購物商場的新貢獻，租金收入及溢利的同比增幅均為百分之五。

香港

香港物業組合的租金收入及營業溢利同告上升百分之七，分別增至港幣十六億九千萬元及港幣十四億五千二百萬元，邊際利潤維持在百分之八十六。

來自商舖組合的租金收入較二零一三年上半年增長百分之九至港幣九億八千五百萬元，主要由租金調升及租出率上升所帶動。平均單位租金增加百分之七，主要受惠於九龍區物業組合的租金調升。商舖的租出率接近百分之百。儘管自二零一四年二月起香港整體零售額較去年同期出現下降，但本集團的租戶總零售額繼續錄得增長，證明我們的租戶組合可對應經濟環境的挑戰。

辦公樓組合的租金收入增長百分之七至港幣五億六千七百萬元，主要由於租金調升所致。辦公樓組合於結算日的租出率穩企於百分之九十五。

住宅及服務式寓所物業表現相對平滯，租金收入減少百分之四至港幣一億三千八百萬元。由於企業客戶收緊房屋津貼預算，因此豪宅租務持續疲弱。

中國內地

受惠於現有物業組合的穩健表現及於二零一三年九月開業的無錫的恒隆廣場購物商場之貢獻，集團中國內地投資物業的租金收入及營業溢利，分別上升百分之十二至港幣二十一億五千五百萬元及百分之九至港幣十六億二千一百萬元。縱使不計入無錫的恒隆廣場的新貢獻，在奢侈品零售額下降及經濟增長放緩之際，集團中國內地的租金收入及溢利仍分別增長百分之四及百分之三，邊際利潤為百分之七十五。隨著四項物業自二零一零年起在內地分別落成及開業，中國內地物業組合現佔集團租金收入及溢利的比重分別達到百分之五十六及百分之五十三。

集團的上海物業組合－恒隆廣場及港匯恒隆廣場，總租金收入達港幣十六億一千七百萬元，較去年同期增長百分之六，主要受惠於租金調升。其兩座購物商場的租金收入增長百分之七至港幣九億七千二百萬元。港匯恒隆廣場的購物商場保持全部租出，恒隆廣場的購物商場的租出率則穩企於百分之九十五。儘管政府的反腐反奢措施持續施行，但該兩座購物商場的零售總額較去年同期只下降約百分之二。上海的辦公樓供應量有所增加，可喜的是集團於區內的辦公樓組合的整體租金收入仍上升百分之七至港幣五億六千六百萬元，租出率達百分之九十四，平均單位租金較一年前增加百分之八。住宅及服務式寓所的租出率下降，導致其租金收入減少百分之十四，因而部分抵消了商場和辦公樓的穩健成績。

上海以外的較新商場，其二零一四年上半年租金收入合共為港幣五億三千八百萬元。自去年九月正式開業以來，無錫的恒隆廣場的租出率已上升至百分之九十二。瀋陽的皇城恒隆廣場和市府恒隆廣場及濟南的恒隆廣場，其商場於完成首個租約期後，現正進行租戶組合重整及市場定位微調。這是較新商場邁向穩定的慣常操作，租出率難免會出現短暫下降，但卻有助提升長遠競爭力。儘管調整租戶組合帶來擾攘，但三座商場仍能錄得高於一年前的零售額增長。

物業銷售

集團於二零一四年上半年合共售出一百一十個浪澄灣住宅單位，其中八十八個單位於簽署正式買賣協議後確認為銷售；去年同期僅售出七個住宅單位。營業額及營業溢利分別相應顯著上升八點三倍及七點一倍，至港幣九億零一百萬元及港幣五億四千萬元。邊際利潤為百分之六十。

物業發展及資本承擔

發展中投資物業包括位於中國內地的多個項目，分佈於天津、大連、昆明、武漢，以及無錫的恒隆廣場和瀋陽的市府恒隆廣場的餘下期數。

天津的恒隆廣場訂於今年九月二十六日開幕，是商業樓面面積達到十五萬二千八百平方米的世界級大型商場，另有八百個停車位。倚仗新穎設施和優質服務，項目將為消費者締造高端兼多元的全方位購物與生活體驗，目前已租出超過百分之八十。

無錫的恒隆廣場繼購物商場於去年九月開業後，其第一座甲級辦公樓亦將於二零一四年第四季開業。該辦公樓的總樓面面積達八萬八千五百六十平方米，是集團首個在上海以外落成的辦公樓項目，其預租工作進展良好。

瀋陽的市府恒隆廣場的辦公樓是集團另一座世界級物業，樓高三百五十米，預期於二零一五年落成。該座辦公樓將為遼寧省省會瀋陽市的中心商圈提供逾十九萬平方米的租賃面積。

其他內地項目均按計劃進行。當中，大連的恒隆廣場即將完成建築上蓋工程，開展內部裝修。該座備受矚目的購物商場提供近二十二萬平方米的總樓面面積。

位於香港跑馬地的豪宅項目「藍塘道23-39」，料可於今年稍後時間獲發入伙紙。倘市況合適，項目提供的十八個住宅單位可隨之推出市場。

集團於結算日的資本承擔總額為港幣四百七十億元，主要為以人民幣計價的內地發展中項目的建築成本。該等發展項目需時多年完成，集團擁有充裕的財務實力以滿足其資金需要。

物業重估

於二零一四年六月三十日，集團的投資物業錄得重估收益港幣七億六千三百萬元，去年同期的重估收益為港幣十億九千萬元。該等物業由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。香港投資物業錄得重估收益港幣七億一千八百萬元，內地投資物業則錄得較溫和的重估收益港幣四千五百萬元。

財務狀況

本集團於二零一四年六月三十日的流動資金結餘為港幣三百八十九億八千一百萬元，其中超過百分之九十五為人民幣銀行存款。集團的策略是採用以人民幣為主要存款幣種，從而為旗下以人民幣計價的內地項目的施工費幣值波動風險作自然對沖。扣除債項總額港幣四百五十七億零八百萬元後，集團於二零一四年六月三十日的淨債項為港幣六十七億二千七百萬元，淨債項股權比率為百分之四點九。

二零一四年上半年，集團透過中期票據計劃共發行了港幣五十一億八千萬元的定息債券，冀進一步調低將來的再融資及利率風險。集團於結算日根據中期票據計劃合共發行了等值於港幣一百二十四億七千萬元的定息債券，此等債券佔債項總額百分之二十七，其加權平均償還期為七點五年。彼等債券沒有評級，票面息率介乎每年二點九五厘至四點七五厘。於二零一四年六月三十日，集團的平均貸款償還期為三點六年。

於結算日，集團尚有備用的銀行承諾信貸額達港幣一百六十七億零五百萬元，連同強勁的經營業務現金流，集團擁有雄厚資本及高度的財務靈活性，可滿足未來各項資本承諾的資金需要及抓緊新的投資機遇。

展望

二零一四年上半年，香港和中國內地的零售銷情均見放緩。內地的反腐反奢措施繼續施行，網上銷售也續見普及，均在不同程度上影響零售業各個環節。此等挑戰料將持續一段時間。

反腐措施雖然對高檔零售銷情帶來短期負面影響，但對國家的長期安康至為重要，並利好諸如恒隆般的長期投資者。

集團認為，日益普及的網上銷售，乃是一項促進我們優化業務策略的催化劑而非威脅。關鍵在於，商場經營者必須採用適當的科技以提高服務質量及發揮創意，從而提供電子商務無法比擬的獨特體驗。

倘無不可預見的情況出現，集團在香港和中國內地的投資物業，於二零一四年下半年應可錄得與上半年相若的表現。假若香港住宅市道像上半年般持續改善，我們將藉這勢頭，出售部分已落成的住宅單位。

天津的恒隆廣場新購物商場將於今年九月二十六日隆重開幕，現正進行最後準備工作。

綜合收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月（未經審核）

（以港幣為單位）

	附註	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
營業額	3(甲)	4,746	3,605
直接成本及營業費用		(1,133)	(696)
毛利		<u>3,613</u>	<u>2,909</u>
其他(虧損)/收入淨額	4	(3)	25
行政費用		(341)	(330)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		<u>3,269</u>	<u>2,604</u>
投資物業之公平值增加		763	1,090
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		<u>4,032</u>	<u>3,694</u>
利息收入		534	468
財務費用		(305)	(282)
利息收入淨額	5	229	186
應佔合營企業溢利		218	178
除稅前溢利	3(甲) 及 6	<u>4,479</u>	<u>4,058</u>
稅項	7(甲)	(697)	(662)
本期溢利		<u>3,782</u>	<u>3,396</u>
應佔：			
股東		2,060	1,766
非控股權益		1,722	1,630
		<u>3,782</u>	<u>3,396</u>
每股盈利	9(甲)		
基本		1.52元	1.31元
攤薄		1.52元	1.30元

綜合全面收益表
 截至二零一四年六月三十日止六個月 (未經審核)
 (以港幣為單位)

	附註	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
本期溢利		3,782	3,396
其他全面收益	7(乙)		
其後可重新分類至損益之項目：			
投資估值儲備變動淨額		1	(4)
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		(1,471)	1,637
本期其他全面收益		<u>(1,470)</u>	<u>1,633</u>
本期全面收益總額		<u>2,312</u>	<u>5,029</u>
應佔全面收益總額：			
股東		1,258	2,698
非控股權益		1,054	2,331
		<u>2,312</u>	<u>5,029</u>

綜合財務狀況表
於二零一四年六月三十日
(以港幣為單位)

	附註	(未經審核) 二零一四年 六月三十日 百萬元	(經審核) 二零一三年 十二月三十一日 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	10	116,241	115,818
發展中投資物業	10	32,619	30,478
其他固定資產		306	295
		149,166	146,591
合營企業權益		3,422	2,991
其他資產		1,287	1,282
遞延稅項資產		15	19
		153,890	150,883
流動資產			
現金及銀行存款		38,981	39,704
應收賬款及其他應收款	11	1,233	2,661
待售物業		5,526	5,717
		45,740	48,082
流動負債			
銀行貸款及其他借貸		5,885	1,657
應付賬款及其他應付款	12	6,367	6,250
應付稅項		729	646
		12,981	8,553
流動資產淨值		32,759	39,529
資產總值減流動負債		186,649	190,412
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		39,823	43,367
遞延稅項負債		10,600	10,637
		50,423	54,004
資產淨值		136,226	136,408
資本及儲備			
股本		3,893	1,350
儲備		67,313	69,222
股東權益		71,206	70,572
非控股權益		65,020	65,836
總權益		136,226	136,408

附註：

1. 財務報表已由審核委員會審閱。
2. 編製基準

未經審核中期財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》(「HKAS」)第34號「中期財務報告」，以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄16之適用披露規定編製。

編製符合HKAS 34之中期財務報告，管理層於採用政策及以截至結算日之方法列報資產、負債及收支時作出判斷、估計及假設。實際結果可能有別於這些估計。

除預期將反映於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之會計政策變動外，本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者保持一致。

香港會計師公會頒佈多項經修訂之《香港財務報告準則》(「HKFRSs」)及一項新訂詮釋。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效。此等新訂及經修改之HKFRSs對本集團截至二零一四及二零一三年六月三十日止六個月之中期報告並無重大影響。

3. 營業額及分部資料

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中國內地的物業租賃，及香港的物業銷售。

物業租賃分部包括物業租賃營運。本集團之投資物業組合主要包括位於香港及中國內地的商舖、寫字樓、住宅、服務式寓所及停車場。物業銷售分部包括發展及銷售本集團位於香港之銷售物業。

管理層主要根據除稅前溢利來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。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投資物業之公平值變動。

附註：

3. 營業額及分部資料(續)

(甲) 分部營業額及業績

分部	營業額		除稅前溢利	
	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
物業租賃				
– 香港	1,690	1,580	1,452	1,352
– 中國內地	2,155	1,928	1,621	1,490
	<u>3,845</u>	<u>3,508</u>	<u>3,073</u>	<u>2,842</u>
物業銷售				
– 香港	901	97	540	67
分部總額	<u>4,746</u>	<u>3,605</u>	<u>3,613</u>	<u>2,909</u>
其他(虧損)/收入淨額			(3)	25
行政費用			(341)	(330)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			3,269	2,604
投資物業之公平值增加			763	1,090
– 於香港之物業租賃			718	704
– 於中國內地之物業租賃			45	386
利息收入			534	468
財務費用			(305)	(282)
利息收入淨額			229	186
應佔合營企業溢利			218	178
除稅前溢利			<u>4,479</u>	<u>4,058</u>

(乙) 分部總資產

分部	總資產	
	二零一四年 六月三十日 百萬元	二零一三年 十二月三十一日 百萬元
物業租賃		
– 香港	57,860	57,042
– 中國內地	92,201	90,417
	<u>150,061</u>	<u>147,459</u>
物業銷售		
– 香港	5,864	7,510
分部總額	<u>155,925</u>	<u>154,969</u>
合營企業權益	3,422	2,991
其他資產	1,287	1,282
遞延稅項資產	15	19
現金及銀行存款	38,981	39,704
總資產	<u>199,630</u>	<u>198,965</u>

附註：

4. 其他(虧損)/收入淨額

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
出售投資物業收益	3	7
上市投資項目之股息收入	4	4
非上市投資項目之股息收入	-	1
匯兌(虧損)/收益淨額	(10)	13
	<u>(3)</u>	<u>25</u>

5 利息收入淨額

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
利息收入		
銀行存款	534	462
非上市持至到期日投資	-	6
	<u>534</u>	<u>468</u>
利息支出		
銀行貸款及其他借貸	699	557
其他借貸成本	51	41
	<u>750</u>	<u>598</u>
借貸成本總額	750	598
減：借貸成本資本化	(445)	(316)
財務費用	<u>305</u>	<u>282</u>
利息收入淨額	<u>229</u>	<u>186</u>

6. 除稅前溢利

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	267	21
職工成本，包括僱員股權費用七千七百萬元 (二零一三年：六千五百萬元)	563	424
折舊	25	20
	<u>855</u>	<u>465</u>

附註：

7. 稅項

(甲) 香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利以百分之十六點五(二零一三年：百分之十六點五)計算。中國所得稅主要為中國企業所得稅按百分之二十五(二零一三年：百分之二十五)計算及中國預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從中國內地之外商投資企業獲取由二零零八年一月一日起產生之盈利所派發之股息均須按百分之五繳納預提所得稅。

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
本期稅項		
香港利得稅	254	182
中國所得稅	377	282
	<u>631</u>	<u>464</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	11	97
其他源自及撥回暫時性差額	55	101
	<u>66</u>	<u>198</u>
稅項支出總計	<u>697</u>	<u>662</u>

(乙) 期內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

8. 股息

(甲) 本期股息

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
於結算日後擬派發股息： 每股十九仙(二零一三年：十九仙)	<u>257</u>	<u>256</u>

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

(乙) 上一財政年度之股息於期內批准及派發

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
上一財政年度末期股息為每股六十一仙 (二零一三年：六十仙)	<u>827</u>	<u>810</u>

附註：

9. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (即股東應佔純利)	2,060	1,766
	股份數目	
	二零一四年 (百萬股)	二零一三年 (百萬股)
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,352	1,350
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 股份期權	4	8
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,356	1,358

(乙) 股東應佔基本純利(不包括投資物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項及非控股權益)之計算如下：

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
股東應佔純利	2,060	1,766
投資物業之公平值變動之影響	(763)	(1,090)
相關遞延稅項之影響	11	97
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(144)	(102)
	(896)	(1,095)
非控股權益	352	488
	(544)	(607)
股東應佔基本純利	1,516	1,159
根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：		
	二零一四年	二零一三年
基本	1.12元	0.86元
攤薄	1.12元	0.85元

附註：

10. 投資物業及發展中投資物業

(甲) 添置

期內，投資物業及發展中投資物業之添置總計二十六億五千一百萬元(二零一三年：六十六億四千萬元)。

(乙) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零一四年六月三十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. 應收賬款及其他應收款

(甲) 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款(以到期日為基礎)賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 百萬元	二零一三年 十二月三十一日 百萬元
現期及一個月內	376	1,834
一至三個月	9	14
三個月以上	6	9
	391	1,857

呆壞賬債務餘額並不重大。

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對租賃按金的支付規定。來自物業銷售的應收樓價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，本集團並無就此等數額持有任何抵押品。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。

(乙) 本集團之其他應收款包括三億一千五百萬元(二零一三年十二月三十一日：三億一千八百萬元)於中國內地購買土地之押金。

12. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 百萬元	二零一三年 十二月三十一日 百萬元
一個月內到期	2,814	2,693
三個月後到期	569	548
	3,383	3,241

購回、出售或贖回上市證券

截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

遵守企業管治守則

截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四《企業管治守則》所載之守則條文規定。

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）

二零一四年九月十六日至十七日

截止辦理股份過戶

二零一四年九月十五日下午四時三十分

中期股息記錄日期

二零一四年九月十七日

中期股息派發日期

二零一四年九月三十日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，二零一四年七月三十一日

於本公佈日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、陳南祿先生及何孝昌先生

非執行董事：陳樂宗先生

獨立非執行董事：殷尚賢先生、鄭漢鈞博士、陳樂怡女士及葉錫安先生