



2014
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 (董事長)

殷尚賢 (副董事長)*

陳南祿 (董事總經理)

陳樂宗 #

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士*

陳樂怡 *

葉錫安 CBE、太平紳士*

何孝昌

非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

葉錫安 CBE、太平紳士 (主席)

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士

陳樂怡

提名及薪酬委員會

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士 (主席)

陳樂怡

葉錫安 CBE、太平紳士

授權代表

陳南祿

蔡碧林

公司秘書

蔡碧林

註冊辦事處

香港中環德輔道中四號

渣打銀行大廈二十八樓

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

業績及股息

截至二零一四年六月三十日止六個月內，鑑於我們售出的已落成住宅單位較一年前顯著為多，營業額因而上升百分之三十二，至港幣四十七億四千六百萬元；股東應佔純利增加百分之十七，至港幣二十億六千萬元；每股盈利相應上升至港幣一元五角二仙。倘扣除重估收益，股東應佔基本純利上升百分之三十一，至港幣十五億一千六百萬元；每股基本盈利上升百分之三十，至港幣一元一角二仙。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一角九仙，並將於二零一四年九月三十日派發予於二零一四年九月十七日名列股東名冊的股東。

業務回顧

縱使全球乃至中國內地和香港的經濟似乎頗為平穩，但內地和香港的房地產市場卻並非如此。香港方面，在推行嚴厲的行政措施後，行政長官梁振英先生領導的現屆政府之努力已見成果。土地供應短缺的情況已持續逾十年，因此隨著土地釋出市場及土地供應陸續有來所形成的理性預期，樓價已稍為緩和。然而，由於實質需求的支持，樓價並未如部分分析員所料般下跌。而經過二零一三年一段低成交期後，交投出現回升，價格亦維持穩定，此乃最可取的成果。

把握上述環境帶來之機會，我們繼續出售已落成住宅單位，所得價格甚為理想；與最後一趟政府措施出台前的銷售相比，邊際利潤基本不變。迄今，我們於本年內已售出一百三十三個浪澄灣單位，其中一百一十個單位乃於上半年度售出，當中八十八個單位已經完成買賣，所得利潤將於本會計期入賬。

內地住宅市場情況遠為複雜，其最近之發展令人頗為鼓舞。許多城市供應過裕，加上政府採取措施遏抑二套房需求，帶來了預期效果。此外，信貸緊縮環境亦進一步冷卻樓市。

經過一段低成交期後，樓價開始下跌。有關方面悄然撤銷若干嚴厲政策，以免樓價繼續下滑對整體經濟帶來重大不利影響，市場可能已經進入一段長久鞏固期。

部分城市近期樓價下挫，亦有可能與習近平主席領導的新政府推行反腐反奢政策有關。那些把財產囤積在多套房產的官員急急套現，令二手市場充斥大量沽盤。

然而，人們不應過分看淡大市。首次置業者的實質需求，在可見未來仍會相當強勁。他們當中包括一群西方國家罕見的城市居民：二十至三十年前，中國政府首次步向市場經濟，當時企業和機構將其住宅單位免費送予工人；此乃為何大部分城市的房屋自置率均高達九成。然而，這些居所普遍質量低劣，其業主居住數十年後，如今大多希望遷往私人發展商建設的較佳單位。這批群眾的規模不容小覷。

此外，過去二、三十年間，相信約有一億人民從農村遷往城市，成為潛在的置業者。事實上，過去數年，在珠江三角洲和長江三角洲一些經濟較為發達的城市，由於其政府鼓勵此等移民離開，質量較差的住房喪失了買家，其業主無法換樓，令當地亦受到影響。

無論如何，房屋供應過剩對有關行業雖是好事，但對整體經濟卻有嚴重後果。估計中國生產總值有高達兩成是與房地產業相關，減少房屋建設會對經濟帶來負面影響。

這也許是政府近年積極擴大補貼房的另一原因。簡而言之，上述多股力量匯聚，把樓價推低至較可持續的水平。現時預測市場能持續健康似乎言之尚早，但最低限度市場已出現良好徵兆。倘真如此，這將是中國現代史上的創舉！

本地住宅發展商已經意識到這個新現況。正如一家備受敬重的住宅發展商的首席執行官近日所言，內地房地產發展的黃金時代經已過去，無限需求和天價年代已經結束。一個較為穩定的住宅市場，意味著土地價格會較為理性。賣地收入減少將對市政府的財政帶來壓力，從而令其較願意以合理價格出售商業用地。

在這個「新常態」下，住宅發展商須遠較以往審慎地管理財務。商業發展所需的財力遠超於住宅發展，但部分住宅發展商縱使明白此點，仍會執意進軍商業地產市場。畢竟，我們數年前已目睹此等冒險行動，但成功者少之又少。

正如本人多次指出，在先進經濟體系，住宅與商業發展乃兩門截然不同的生意，由不同的專業人士經營；只有在類似香港之特殊情況下，該兩項業務才會混合經營。正如內地一些觀察家最近所言，轉移範疇之發展商，也許僅一成人會成功。市場將會變得更加擁擠；然而，額外的供應對我們的業務只會帶來很小的影響。

大部分原先從事房地產的商業發展商，由於欠缺巨額的長期資本，因此甚少能夠躋身我們的行列；他們將主力經營與大型住宅發展項目相關的社區商場。因此，能與我們角逐者大多是已進駐市場的國有企業。

再者，由於我們在內地已擁有十個大型商業項目，而每個均需投入大量財政資源，因此除非我們進一步在資本市場集資，否則我們只能承擔有限的額外項目。很有可能我們未來進行的三數個新項目，正設置於我們現正洽購的土地上。因此，新加入者難與我們競爭土地，而土地乃最重要的資源。

話說回來，更多購物商場落成會攤薄客流，但由於我們進駐的城市通常只有兩、三座類似我們的豪華購物商場，因此被社區商場所吸引的顧客，斷非我們的目標客群。

此外，我們有兩大防禦機制：首先，由於我們通常是特定市場內最早落戶的先驅之一，先行者的優勢有助我們奠定聲譽；捍衛領導地位總比從後趕上來得容易。另一點也就是我們的「地產業基因」——黃金地段、合適規模、卓越設計和優質施工，以及我們的EST計劃，在體驗(Experience)、服務(Service)和科技(Technology)方面提供最佳軟件。鑑於高端豪華購物商場有其本質上無可替代的特性，一旦我們為其確立競爭優勢後，這些購物商場的地位大致上已穩如泰山。

本人尚有少許想法作為論述中國住宅市場的結語。市場是巨大的，但房地產是本土性的。在任何本土環境，總存在著市場供求失調或失衡的情況。這些情況今天仍可提供獲利希望，只是市場上輕易賺錢的機會現已非比比皆是，而那些張三李四掏借一些錢盲目入市並快速致富的日子已不復見。倘如是，較少人將踏足這個行業，資源會轉往其他產業，這將是國家之福。

歸根結底，任何從事地產業之人士，尤其處身中國內地者，務須切記保持謙虛。市場是錯綜複雜的，政府可以出其不意地瞬間改弦易轍。高層領導人有太多因素須要考慮，箇中底蘊不為吾等所知，我們只能小心觀察市場的發展，繼而謹慎行事。

我們在內地的投資物業業務現仍處於寒冬，這是壞消息。好消息是：除濟南的恒隆廣場外，集團旗下所有購物商場的租金收入均有增長。零售額方面，雖然我們的上海物業下降百分之二，但其他地方的購物商場包括濟南的恒隆廣場均錄得增長。整體而言，租金收入增長百分之十二；倘不計入新開業的無錫的恒隆廣場，該數字上升百分之四。

香港方面，租金收入增長百分之七。香港本土市場和內地合計，租金收入增長百分之十，至港幣三十八億元。

集團之主要附屬公司恒隆地產，其售出已落成住宅單位所錄得之銷售額為港幣九億零一百萬元，較去年同期上升八點三倍。因此，集團營業總額上升百分之三十二，至港幣四十七億元。股東應佔基本純利上升百分之三十一，至港幣十五億元；每股基本盈利上升百分之三十，至港幣一元一角二仙。由於重估收益淨額為港幣五億四千四百萬元（倘不扣除相關遞延稅項及非控股權益，金額為港幣七億六千三百萬元），故股東應佔純利達港幣二十一億元，上升百分之十七；每股盈利上升百分之十六，至港幣一元五角二仙。

年中結算之淨債項為港幣六十七億元；淨債項股權比率為百分之四點九，六個月前為百分之三點九。

展望

中國經濟雖然未如以往強勁，但增長仍接近百分之七點五。消費數據亦反映類似趨勢，其年增長率仍超過百分之十二。然而，奢侈品銷情依然疲弱。這令人相信，當前的反腐政策已帶來影響，春天何時重返不得而知。

奢侈品市場須另闢蹊徑，尋找新的台階，而這需要時間。然而，可以肯定的是，此等產品永遠會有需求，這在增長急速的經濟體尤甚。中國的中產階級位居全球最大之列，並如斯快速地積集財富，乃人類前所未見。當中有相當比例的人將成為我們這類商場的常客和高端產品的顧客。這種現象現已見於上海和北京等大城市，並勢將擴展到我們已進駐的二線城市。

我們抱有信心，中國無論出現任何形式的社會發展，其消費亦將會增長；而中國人與世界各地的人一樣，會日益懂得欣賞商品的質量而非其表面價值。因此，本人相信我們置身於一門很好的生意。只要我們執行得當，溢利便會隨之而來。

儘管如此，零售商場數目銳增也是一個事實，這個勢頭還會持續一段時間。中國人甚有生意頭腦，許多人都渴望發達。一些有錢人除發展住宅物業外，還會把建設和擁有商業地產視為進一步致富的途徑。然而，這是一項危險的舉動。市場上更多項目將陸續落成，正如過往數年所見，許多都會失敗，部分更會慘敗。在這個市場，產品的質量和特色至為重要，這亦正是我們的亮點。

在今年餘下時間，內地和香港的租金收入應與過去六個月相若，並有可能略佳。由於內地續有生力軍——無錫的恒隆廣場營運將屆一週年，天津的恒隆廣場將於九月下旬開幕——其名義增長率將較香港為高。但以內部增長計算，香港本土市場可能稍強。

本人抱有希望，我們可以再次在香港售出已落成住宅單位，這有機會對我們的純利帶來顯著影響。

過去六個月內，集團繼續購入主要附屬公司恒隆地產的股票，現擁有其百分之五十三點一的股權。

過去，本人於年結時均投入大量時間撰寫年度致股東函；按照慣例，中期報告則精簡得多，無非簡單匯報事況而分析甚少。本人對此一直耿耿於懷，感到沒有善用機會與股東更詳盡地直接溝通；畢竟，十二個月是相當長的一段時間。因此，今後當我察覺市場及集團有特別發展時，我會在中期報告多寫一點。我相信，股東和行將成為股東的人士，均會認同這個做法。

董事長

陳啟宗

香港，二零一四年七月三十一日

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

		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

		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：

- 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。
- 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。
- 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。

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中期報告第四十六頁的「財務日誌」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銷情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應對經濟環境的挑戰。

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，期內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，因而抵消了部分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的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，但卻有助提升長遠的競爭力。雖然優化租戶組合帶來短暫影響，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，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。

訂於今年九月二十六日開幕的天津的恒隆廣場，是商業樓面面積達十五萬二千八百平方米的世界級大型商場，設有八百個停車位。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。該座備受注目的購物商場提供逾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。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，而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素及發揮創意，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。

我們矢志維持高水平的企業管治標準。截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司採納之企業管治準則強調一個能幹稱職的董事局(「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刊載於公司網頁內二零一三年年報內之企業管治報告，可供瀏覽。

董事局

董事局現有八名成員：包括三名執行董事；一名非執行董事；以及四名獨立非執行董事。董事長與董事總經理的角色分開，他們的職責也清楚地區分。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，以及註明其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。

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。委員會之職責包括審閱集團薪酬架構之重大變化及影響執行董事和高級管理人員之條款及條件。委員會成員亦定期審閱董事局之架構、人數及成員多元化，並就董事之委任、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，可供瀏覽。

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。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，以及評核本集團之內部監控。委員會之職權範圍(當中已涵蓋企業管治職能的有關職責)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，包括截至二零一四年六月三十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佈的《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二十二至二十三頁。

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，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作出特定查詢，彼等確認於截至二零一四年六月三十日止六個月內已遵守標準守則及紀律守則所規定之標準。

根據上市規則第 13.51B(1) 條有關董事資料變動

自本公司二零一三年年報日期之後，本公司董事資料並無變動。

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。

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，或根據證券條例第三百五十二條規定須予備存之登記冊所記錄，各董事於二零一四年六月三十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：

董事姓名	身份	本公司 (好倉)			恒隆地產有限公司 (好倉)		
		已發行股本 之百分比	根據期權 可認購之股數 (附註 1)	股份數目	已發行股本 之百分比	根據期權 可認購之股數 (附註 2)	股份數目
陳啟宗	個人	5,090,000	0.38	6,700,000	5,090,000	0.11	35,980,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
陳南祿	個人	—	—	—	—	—	19,000,000
陳樂宗	—	—	—	—	—	—	—
鄭漢鈞	—	—	—	—	—	—	—
陳樂怡	—	—	—	—	—	—	—
葉錫安	—	—	—	—	—	—	—
何孝昌	個人	—	—	—	—	—	8,600,000

附註

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2014年 1月1日	期內行使	於2014年 6月30日			
05/20/2004	陳啟宗	5,090,000	5,090,000	—	\$9.45	05/20/2005 : 25% 05/20/2006 : 25% 05/20/2007 : 25% 05/20/2008 : 25%	05/19/2014
11/20/2006	陳啟宗	6,700,000	—	6,700,000	\$20.52	11/20/2007 : 10% 11/20/2008 : 20% 11/20/2009 : 30% 11/20/2010 : 40%	11/19/2016

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動

(i) 於二零零二年十一月二十二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數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2014年 1月1日	期內行使	於2014年 6月30日			
05/20/2004	陳啟宗	5,090,000	5,090,000	—	\$9.20	05/20/2005 : 25% 05/20/2006 : 25% 05/20/2007 : 25% 05/20/2008 : 25%	05/19/2014
11/20/2006	陳啟宗	2,000,000	—	2,000,000	\$17.14	11/20/2007 : 10% 11/20/2008 : 20% 11/20/2009 : 30% 11/20/2010 : 40%	11/19/2016
08/21/2007	陳啟宗	3,640,000	—	3,640,000	\$25.00	08/21/2008 : 10% 08/21/2009 : 20% 08/21/2010 : 30% 08/21/2011 : 40%	08/20/2017

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動(續)

(i) 於二零零二年十一月二十二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數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2014年 1月1日	期內行使	於2014年 6月30日			
08/21/2007	陳啟宗	5,600,000	—	5,600,000	\$25.00	08/21/2009 : 10% 08/21/2010 : 20% 08/21/2011 : 30% 08/21/2012 : 40%	08/20/2017
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	陳啟宗	9,240,000	—	9,240,000	\$17.36	12/31/2010 : 10%	12/30/2018
	何孝昌	300,000	—	300,000		12/31/2011 : 20% 12/31/2012 : 30% 12/31/2013 : 40%	
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	4,500,000	—	4,500,000	\$30.79	06/13/2013 : 10%	06/12/2021
	陳南祿	4,500,000	—	4,500,000		06/13/2014 : 20%	
	何孝昌	3,000,000	—	3,000,000		06/13/2015 : 30% 06/13/2016 : 40%	

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) 於二零一二年四月十八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數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2014年 1月1日	期內行使	於2014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%	
						06/04/2018 : 40%	

除以上所披露外，並無本公司董事或彼等之任何聯繫人於二零一四年六月三十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，於截至二零一四年六月三十日止六個月內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作出任何安排使本公司董事(包括彼等之配偶及未滿十八歲之子女)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

根據證券條例第三百三十六條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及依據證券條例第XV部須披露其權益之其他人士於二零一四年六月三十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		已發行股本之百分比	
		好倉	淡倉	好倉	淡倉
陳譚慶芬	1	498,428,580	—	36.79	—
Cole Enterprises Holdings Limited	1	498,428,580	—	36.79	—
Merssion Limited	1	498,428,580	—	36.79	—
Kingswick Investment Limited	2	97,965,000	—	7.23	—
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人	3	201,924,756	—	14.96	—
Dodge & Cox	3	95,290,500	—	7.03	—

附註

- 此等股份與一信託基金所持有之股份為同一批股份。陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人。Cole Enterprises Holdings Limited 為該信託基金之受託人。

Merssion Limited 持有四億九千八百四十二萬八千五百八十股股份，當中九千七百九十六萬五千股股份由其附屬公司 Kingswick Investment Limited 持有。
- Kingswick Investment Limited 所持有之九千七百九十六萬五千股股份已包括在上述由陳譚慶芬女士／Cole Enterprises Holdings Limited／Merssion Limited 所持有之四億九千八百四十二萬八千五百八十股股份之數目內。
- 此等股份乃以投資經理身份所持有。

除以上所披露外，於二零一四年六月三十日，本公司並無獲知會任何其他權益，而須記錄於根據證券條例第三百三十六條規定須予備存之登記冊內。



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二十四至四十五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二零一四年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六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佈的《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佈的《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，使我們相信於二零一四年六月三十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

二零一四年七月三十一日

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	2(甲)	4,746	3,605
直接成本及營業費用		(1,133)	(696)
毛利		3,613	2,909
其他(虧損)/收入淨額	3	(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
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		4,032	3,694
利息收入		534	468
財務費用		(305)	(282)
利息收入淨額	4	229	186
應佔合營企業溢利		218	178
除稅前溢利	2(甲)及5	4,479	4,058
稅項	6(甲)	(697)	(662)
本期溢利		3,782	3,396
應佔：			
股東		2,060	1,766
非控股權益		1,722	1,630
		3,782	3,396
每股盈利	8(甲)		
基本		1.52元	1.31元
攤薄		1.52元	1.30元

附註乃中期財務報告之一部分。期內股東應佔股息詳列於附註7。

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	6(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		(1,470)	1,633
本期全面收益總額		2,312	5,029
應佔全面收益總額：			
股東		1,258	2,698
非控股權益		1,054	2,331
		2,312	5,029

附註乃中期財務報告之一部分。

綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

(以港幣為單位)

		(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
	附註		
非流動資產			
固定資產			
投資物業	9	116,241	115,818
發展中投資物業	9	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	10	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	12	5,885	1,657
應付賬款及其他應付款	13	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

		(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
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸	12	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	14	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

附註乃中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

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)

	股東權益				非控股 權益 百萬元	總權益 百萬元
	股本 百萬元 (附註 14)	其他儲備 百萬元 (附註 16)	保留溢利 百萬元 (附註 16)	總額 百萬元		
於二零一四年一月一日	1,350	10,121	59,101	70,572	65,836	136,408
於二零一四年三月三日過渡 到無面值制度	2,483	(2,483)	—	—	—	—
本期溢利	—	—	2,060	2,060	1,722	3,782
投資估值儲備變動淨額	—	1	—	1	—	1
換算海外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	—	(803)	—	(803)	(668)	(1,471)
本期全面收益總額	—	(802)	2,060	1,258	1,054	2,312
上年度末期股息	—	—	(827)	(827)	—	(827)
發行股份	60	(12)	—	48	—	48
僱員股權費用	—	15	22	37	40	77
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	—	118	—	118	(690)	(572)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	(1,220)	(1,220)
於二零一四年六月三十日	3,893	6,957	60,356	71,206	65,020	136,226

	股東權益				非控股 權益	總權益 百萬元
	股本 百萬元 (附註 14)	其他儲備 百萬元 (附註 16)	保留溢利 百萬元 (附註 16)	總額 百萬元		
於二零一三年一月一日	1,350	8,286	55,588	65,224	64,391	129,615
本期溢利	—	—	1,766	1,766	1,630	3,396
投資估值儲備變動淨額	—	(4)	—	(4)	—	(4)
換算海外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	—	936	—	936	701	1,637
本期全面收益總額	—	932	1,766	2,698	2,331	5,029
上年度末期股息	—	—	(810)	(810)	—	(810)
發行股份	—	2	—	2	—	2
僱員股權費用	—	25	11	36	29	65
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	—	(14)	—	(14)	(1,410)	(1,424)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	(1,296)	(1,296)
償還予非控股權益款項	—	—	—	—	(15)	(15)
於二零一三年六月三十日	1,350	9,231	56,555	67,136	64,030	131,166

附註乃中期財務報告之一部分。

簡明綜合現金流量表

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)

	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
來自經營活動之現金淨額	4,366	2,007
用於投資活動之現金淨額	(1,473)	(8,105)
(用於)／來自融資活動之現金淨額	(2,540)	1,433
現金及現金等價物之增加／(減少)	353	(4,665)
匯率變動之影響	(833)	475
於一月一日之現金及現金等價物	39,109	32,072
於六月三十日之現金及現金等價物	38,629	27,882
現金及現金等價物結餘之分析：		
現金及銀行存款	38,981	38,680
減：於三個月後到期的銀行存款	(352)	(10,798)
現金及現金等價物	38,629	27,882

附註乃中期財務報告之一部分。

附註

1. 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。

截至二零一四年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審計,惟已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《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對董事局發出之審閱報告載於第二十二至二十三頁。

除預期將反映於二零一四年度財務報表的會計政策之變動外,本中期財務報告所採用之會計政策與二零一三年度之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。此等經修改之HKFRSs對本集團之中期財務報告並無重大影響。

2. 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。

2. 營業額及分部資料(續)

(甲) 分部營業額及業績

	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
分部				
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
	3,845	3,508	3,073	2,842
物業銷售				
— 香港	901	97	540	67
分部總額	4,746	3,605	3,613	2,909
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			4,479	4,058

2. 營業額及分部資料(續)

(乙) 分部總資產

	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
分部		
物業租賃		
— 香港	57,860	57,042
— 中國內地	92,201	90,417
	150,061	147,459
物業銷售		
— 香港	5,864	7,510
分部總額	155,925	154,969
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	199,630	198,965

3. 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
	(3)	25

4 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
	534	468
利息支出		
銀行貸款及其他借貸	699	557
其他借貸成本	51	41
借貸成本總額	750	598
減：借貸成本資本化	(445)	(316)
財務費用	305	282
利息收入淨額	229	186

5. 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

6. 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
	631	464
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
	66	198
稅項支出總計	697	662

(乙) 期內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

7. 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)	257	256

於結算日後擬派發之股息，並無確認為相關結算日之負債。

(乙) 上一個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
上一個財政年度末期股息為每股六十一仙 (二零一三年：六十仙)	827	810

8. 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

9. 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。

10. 現金及銀行存款

於結算日，本集團之現金及銀行存款貨幣分佈如下：

	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
港幣等值：		
人民幣	37,284	37,100
港幣	1,666	2,287
美元	31	317
	38,981	39,704

本集團持有人民幣銀行存款以應付其於中國內地的發展項目持續的付款責任。

銀行貸款及其他借貸扣除現金及存款後，本集團於結算日之債項淨額如下：

	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
銀行貸款及其他借貸	45,708	45,024
減：現金及存款	(38,981)	(39,704)
淨債項	6,727	5,320

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需支付租賃按金的規定。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. 銀行貸款及其他借貸

於結算日，本集團擁有一百六十七億零五百萬元(二零一三年十二月三十一日：八十七億八千一百萬元)未動用的銀行承諾信貸。

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立一個價值三十億美元(二零一三年十二月三十一日：三十億美元)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一百二十四億七千萬元(二零一三年十二月三十一日：七十二億九千萬元)之票據，票據年利率為二點九五厘至四點七五厘(二零一三年十二月三十一日：二點九五厘至四點七五厘)。

13. 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其賬齡分析如下：

	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

14. 股本

於二零一三年十二月三十一日，本公司獲授權以每股面值港幣一元發行二十億股普通股。根據於二零一四年三月三日生效的新《公司條例》(香港法例第622章)(「新公司條例」)，法定股本和股份面值的概念不再存在。根據新公司條例附表11第37條所載的過渡性條文，作為過渡至無面值制度的一部分，於二零一四年三月三日的股份溢價賬及資本贖回儲備的貸方結餘均成為本公司股本的一部分。此變動不會對已發行股份的數目或任何成員的相對權利產生影響。

本公司普通股之變動如下：

	二零一四年六月三十日		二零一三年十二月三十一日	
	股份數目 (百萬股)	股本金額 (百萬元)	股份數目 (百萬股)	股本金額 (百萬元)
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日	1,350	1,350	1,350	1,350
根據股份期權計劃發行之股份 於二零一四年三月三日過渡到 無面值制度	5	60	—	—
	—	2,483	—	—
於六月三十日／十二月三十一日	1,355	3,893	1,350	1,350

15. 股份期權計劃

本公司

本公司於二零零零年十一月二十四日所採納之股份期權計劃已屆滿。並無任何股份期權可據此計劃進一步授出，惟於屆滿前所授出及於屆滿日期尚未獲行使之所有股份期權將會繼續有效。根據此股份期權計劃授予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股份。

期內本公司股份期權之變動如下：

授出日期	股份期權數目				股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於二零一四年 一月一日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效	於二零一四年 六月三十日 尚未被行使		
二零零四年五月二十日	5,090,000	(5,090,000)	-	-	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日	9.45
二零零六年十一月二十日	6,700,000	-	-	6,700,000	二零零七年十一月二十日至 二零一六年十一月十九日	20.52
總計	11,790,000	(5,090,000)	-	6,700,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計一至五年後歸屬，並可於授出日期十週年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。期內，無股份期權被註銷。

於期內董事行使之股份期權在緊接期權行使日期之前的收市價為四十元九角五仙。於期內僱員並沒有行使股份期權。

於期內行使之股份期權在行使當日之股價為四十二元一角。

15. 股份期權計劃(續)

恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)

本公司附屬公司恒隆地產於二零零二年十一月二十二日所採納之股份期權計劃(「二零零二年股份期權計劃」)已於二零一二年四月十八日採納新股份期權計劃(「二零一二年股份期權計劃」)後予以終止。並無任何股份期權可根據二零零二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：

(甲) 二零零二年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目				股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於二零一四年 一月一日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效	於二零一四年 六月三十日 尚未被行使		
二零零四年五月二十日	5,290,000	(5,290,000)	-	-	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日	9.20
二零零六年十一月十四日至 二零零七年三月十九日	4,545,000	(400,000)	-	4,145,000	二零零七年十一月十四日至 二零一七年三月十八日	16.75- 22.55
二零零七年八月二十一日至 二零零八年十二月三十一日	41,624,000	(622,000)	(82,000)	40,920,000	二零零八年八月二十一日至 二零一八年十二月三十日	17.36- 27.90
二零一零年二月八日至 二零一零年六月一日	13,780,000	-	(400,000)	13,380,000	二零一二年二月八日至 二零一零年五月三十一日	26.46- 27.27
二零一零年七月二十九日至 二零一一年六月十三日	35,852,000	-	(1,687,000)	34,165,000	二零一二年七月二十九日至 二零一二年六月十二日	30.79- 36.90
總計	101,091,000	(6,312,000)	(2,169,000)	92,610,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計一或二至五年後歸屬，並可於授出日期十週年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。期內，並無股份期權被註銷。

於期內董事行使之恒隆地產股份期權在緊接期權行使日期之前的收市價為二十二元三角。於期內僱員行使之恒隆地產股份期權在緊接期權行使日期之前的加權平均收市價為二十三元二角二仙。

於期內行使之恒隆地產股份期權在行使當日之加權平均股價為二十三元三角一仙。

15. 股份期權計劃(續)

(乙) 二零一二年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於二零一四年 六月三十日 尚未被行使	股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於二零一四年 一月一日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
二零一三年六月四日	38,620,000	-	(2,990,000)	35,630,000	二零一五年六月四日至 二零二三年六月三日	28.20
總計	38,620,000	-	(2,990,000)	35,630,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計二至五年後歸屬，並可於授出日期十週年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。期內，並無恒隆地產股份期權被授出或註銷。

16. 儲備

	股份溢價 百萬元 (附註)	資本贖回 儲備 百萬元 (附註)	投資重估 儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	僱員股份 補償儲備 百萬元	普通儲備 百萬元	其他 資本儲備 百萬元	總額 百萬元	保留溢利 百萬元	總儲備 百萬元
於二零一四年一月一日	2,457	26	22	5,320	352	275	1,669	10,121	59,101	69,222
於二零一四年三月三日 過渡到無面值制度	(2,457)	(26)	-	-	-	-	-	(2,483)	-	(2,483)
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,060	2,060
投資估值儲備變動淨額	-	-	1	-	-	-	-	1	-	1
換算海外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	-	-	-	(803)	-	-	-	(803)	-	(803)
本期全面收益總額	-	-	1	(803)	-	-	-	(802)	2,060	1,258
上年度未派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(827)	(827)
發行股份	-	-	-	-	(12)	-	-	(12)	-	(12)
僱員股權費用	-	-	-	-	15	-	-	15	22	37
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	-	-	-	-	-	-	118	118	-	118
於二零一四年六月二十日	-	-	23	4,517	355	275	1,787	6,957	60,356	67,313

附註：

於二零一四年三月三日之前，股份溢價賬和資本贖回儲備之用途分別受到前《公司條例》(香港法例第32章)第48B和49H條監管，根據新公司條例附表11第37條所載的過渡性條文，於二零一四年三月三日的股份溢價賬及資本贖回儲備的貸方結餘均成為本公司股本的一部分。由二零一四年三月三日開始，股本的應用受到新公司條例監管。

16. 儲備(續)

	股份溢價 百萬元	資本贖回 儲備 百萬元	投資重估 儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	僱員股份 補償儲備 百萬元	普通儲備 百萬元	其他 資本儲備 百萬元	總額 百萬元	保留溢利 百萬元	總儲備 百萬元
於二零一三年一月一日	2,454	26	9	3,601	286	275	1,635	8,286	55,588	63,874
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,766	1,766
投資估值儲備變動淨額	-	-	(4)	-	-	-	-	(4)	-	(4)
換算海外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	-	-	-	936	-	-	-	936	-	936
本期全面收益總額	-	-	(4)	936	-	-	-	932	1,766	2,698
上年度未期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(810)	(810)
發行股份	2	-	-	-	-	-	-	2	-	2
僱員股權費用	1	-	-	-	24	-	-	25	11	36
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	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)	-	(14)
於二零一三年六月三十日	2,457	26	5	4,537	310	275	1,621	9,231	56,555	65,786

17. 金融工具公平值之計量

(甲) 以公平值計量之金融資產

以公平值定期計量之金融資產包括分類為可供出售股本證券之上市投資，乃使用交投活躍之同類資產(第一級)之市場報價計量。期內，級別之間概無公平值計量之轉換。

(乙) 其他非以公平值計量之金融資產

於結算日，非上市股本投資、應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款、現金及銀行存款、銀行貸款及其他借貸之公平值被視為與彼等之賬面值相若。

18. 或然負債

於結算日本公司之或然負債如下：

	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
就附屬公司所獲得之銀行信貸而提供之擔保	7,710	10,080

19. 承擔

於結算日尚未於中期財務報告計提之資本承擔如下：

	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
已簽約	3,459	5,252
已授權但尚未簽約	43,590	44,031
	47,049	49,283

上述承擔主要包括就本集團於中國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。

20. 關連人士交易

本集團一間合營公司參與香港鐵路有限公司東涌站第一期物業發展計劃及一個位於東涌的新商場項目，本集團持有該合營企業百分之二十權益。於二零一四年六月三十日，本集團已向該合營企業合共墊款九億四千五百萬元(二零一三年十二月三十一日：九億四千五百萬元)。所有墊款均為無抵押、免息及無固定償還期。

21. 審閱及核准中期財務報告

中期財務報告為未經審核，但已經審核委員會審閱。董事局於二零一四年七月三十一日許可刊發中期財務報告。

投資者參考資料

財務日誌

財政期	二零一四年一月一日至 二零一四年六月三十日
中期業績公佈	二零一四年七月三十一日
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
暫停辦理股份過戶登記	二零一四年九月十六日至十七日 (首尾兩天包括在內)
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

股份上市

於二零一四年六月三十日，1,354,918,242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	10HK
證券識別統一號碼／美國預託證券票據代號	41043E102/HNLGY

股份資料

於二零一四年六月三十日之股價：港幣41.95元
於二零一四年六月三十日之市值：港幣568.4億元

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一百八十三號
合和中心十七M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