

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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)

二零一五年度中期業績

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
		二零一五年	二零一四年	
營業額		4,893	4,746	+3%
物業租賃		4,148	3,845	+8%
物業銷售		745	901	-17%
營業溢利		3,725	3,613	+3%
物業租賃		3,163	3,073	+3%
物業銷售		562	540	+4%
股東應佔純利		1,779	2,060	-14%
每股盈利(港元)		\$1.31	\$1.52	-14%
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
		二零一五年	二零一四年	
股東應佔基本純利	1	1,509	1,516	-
每股基本盈利(港元)	2	\$1.11	\$1.12	-1%

財務狀況

		二零一五年	二零一四年	變幅
		六月三十日	十二月三十一日	
股東權益		77,048	76,026	+1%
資產淨值		145,229	144,696	-
(淨債項) / 淨現金	3	(2,947)	228	不適用
債項股權比率	3	27.1%	27.7%	-0.6個百分點
每股股東權益(港元)		\$56.9	\$56.1	+1%
每股資產淨值(港元)		\$107.2	\$106.8	-

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，扣除相關遞延稅項及非控股權益後於損益中入賬。
2. 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。
3. (淨債項) / 淨現金指現金及銀行存款扣除銀行貸款及其他借貸。股權則包括股東權益及非控股權益。

業務回顧

集團業績

二零一五年上半年，集團的營業總額上升百分之三至港幣四十八億九千三百萬元。物業租賃的租金收入上升百分之八至港幣四十一億四千八百萬元。物業銷售收入因本期出售較少住宅單位，而較一年前下降百分之十七至港幣七億四千五百萬元。集團的營業溢利增長百分之三至港幣三十七億二千五百萬元。

股東應佔基本純利持平於港幣十五億九百萬元。計入較去年同期為少的投資物業重估收益後，股東應佔純利減少百分之十四至港幣十七億七千九百萬元，每股盈利亦相應下降至港幣一元三角一仙。

股息

董事局宣布將於二零一五年九月三十日以現金方式派發二零一五年度中期股息每股港幣一角九仙（二零一四年度：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

集團的核心業務 — 物業租賃的租金收入較去年同期增長百分之八，達至港幣四十一億四千八百萬元。撇除開業少於十二個月的投資物業，租金收入同比上升百分之四。由於中國內地新開業的物業溢利較低，抵消了部分香港物業組合的溢利增長，整體營業溢利同比上升百分之三。整體租賃邊際利潤為百分之七十六。

中國內地

二零一五年上半年，集團的中國內地物業組合的租金收入增長百分之八至港幣二十三億三千二百萬元。撇除包括天津的恒隆廣場購物商場、無錫的恒隆廣場辦公樓及瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓這些新開業物業，租金收入同比上升百分之一。由於新的物業於營業初期溢利較低，故中國內地物業組合的整體營業溢利減少百分之一至港幣十六億七百萬。租賃邊際利潤下降六個基點至百分之六十九。

集團在中國內地的七個購物商場合共錄得百分之十一的租金收入增長至港幣十六億八千四百萬元。這些購物商場分別位於上海及瀋陽各兩座，濟南、無錫及天津各一座。上海的兩座購物商場恒隆廣場及港匯恒隆廣場近乎全部租出，合共錄得百分之九的租金收入增長至港幣十億五千九百萬元。上海以外的購物商場的整體租金收入較去年同期上升百分之十六，主要受惠於天津的恒隆廣場去年九月份開業後的租金貢獻。上海以外的購物商場相對較新，均在進行不同階段的租戶組合優化舉措。大部分上海以外的商場的租出率介乎百分之八十至百分之九十。

中國內地的五座甲級辦公樓合共錄得百分之三的租金收入增長至港幣五億八千五百萬元。辦公樓組合包括三座位於上海，無錫的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場各一座。由於近年上海的辦公樓供應量增加，我們的上海辦公樓組合的租金收入較去年減少百分之四。無錫的辦公樓於去年十月份開業，瀋陽的辦公樓則於本年一月份開始營業。集團的上海住宅單位的氛圍持續受到鄰近建築工程的影響，租出率下降，租金收入因此減少百分之二十至港幣六千三百萬元。

香港

集團多元化的香港物業組合，在香港零售市道下滑的勢頭下錄得百分之七的租金收入增長，達至港幣十八億一千六百萬元。所有租賃業務的營業溢利同告上升，總營業溢利因此上升百分之七至港幣十五億五千六百萬元，租賃邊際利潤為百分之八十六。

受惠於租金調升，集團的香港商舖組合的租金收入增長百分之六至港幣十億四千萬元。這些商舖皆位於香港的黃金地段，並近乎全部租出。旺角的雅蘭中心和九龍東的淘大商場皆取得百分之十三的租金收入增長。儘管 H&M 自本年一月起於銅鑼灣的恒隆中心進行裝修工程，銅鑼灣的商舖的租金收入仍上升百分之五。中環商舖組合的租金收入較去年同期上升百分之七。位於山頂的山頂廣場於本期內的租金收入上升百分之五，港島東的康怡廣場則錄得百分之四的穩健租金收入增長。

集團的香港辦公樓組合的整體租金收入較一年前增長百分之九至港幣六億一千九百萬元。辦公樓組合的整體租出率上升兩個基點至百分之九十六。受惠於有效的市場推廣帶動租出率上升，住宅及服務式寓所的租金收入上升百分之十四至港幣一億五千七百萬元。

物業銷售

二零一五年上半年，物業銷售為集團貢獻了港幣七億四千五百萬元的營業額。集團售出二十六個住宅單位（二零一四年上半年：八十八個）及部分停車位。雖然營業額較去年同期減少百分之十七，但由於單位組合不同，營業溢利增長百分之四。整體邊際利潤為百分之七十五。

藍塘道 23-39 項目的十八間半獨立式大宅，其相關銷售資料已於二零一五年四月份發放予市場，並將於適當時候推售。

物業重估

集團的投資物業於二零一五年上半年錄得重估收益港幣四億四千五百萬元，去年同期則為港幣七億六千三百萬元。集團的投資物業由獨立估值師第一太平戴維斯於二零一五年六月三十日進行估值。香港投資物業錄得重估收益港幣三億五千二百萬元，中國內地投資物業則錄得較溫和的重估收益港幣九千三百萬元。

物業發展及資本承擔

集團的發展中投資物業總額為港幣二百四十億元，包括大連、昆明及武漢的項目，以及瀋陽和無錫項目的餘下期數。這些項目涵蓋購物商場、辦公樓、服務式寓所及酒店。待這些物業落成後，集團旗下中國內地物業的總樓面面積將增加二百六十萬平方米至四百七十萬平方米。於二零一五年六月三十日，集團的資本承擔總額為港幣四百四十億元，主要用於上述項目。該等項目需時多年完成，集團擁有充裕的財務資源滿足相關的資金需求。

大連的恒隆廣場預期於本年底開業，現正作最後準備。這個大連的新地標建築物包括近二十二萬二千平方米的商場樓面面積及一千二百個停車位。

財務資源

集團繼續保持雄厚資本。截至二零一五年六月三十日，集團擁有流動資金達港幣三百六十四億八千一百萬元，其中大部分為人民幣銀行存款，將用作支付中國內地項目的施工費，並賺取較港幣存款為高的利息收益。同時，集團擁有備用銀行承諾信貸總額達港幣一百八十三億元，以及按中期票據計劃發行債券的平台，該債券平台由恒隆地產有限公司的全資附屬子公司於二零一二年設立。

集團於結算日的債項總額為港幣三百九十四億二千八百萬元，其加權平均償還期為三點六年。債項組合包括百分之四十的港元浮息銀行貸款，百分之三十二的固定利率債券，及百分之二十八於中國內地借取的人民幣銀行貸款。固定利率債券的比重較一年前上升，可進一步減低利率浮動與再融資所帶來的風險。該等固定利率債券的票面利率介乎每年二點九五厘至四點七五厘，平均還款期為六點六年。

已發行的固定利率債券，以美元結算的債券金額為港幣七十七億五千三百萬元（十億美元）。因應集團對外匯風險採取嚴謹的管理政策，相關美元外匯風險以貨幣掉期合約對沖。貨幣掉期合約除了固定了集團其後支付債券利息和償還本金的美元匯率之外，集團同時藉此節省美元債券的部分利息支出。然而，會計準則規定貨幣掉期合約必須於結算日按市值計價，其公平值的變動須計入當期的其他收入／虧損。本會計期間，集團的貨幣掉期合約的未實現公平值虧損為港幣六千五百萬元。所有貨幣掉期合約期間錄得的公平值收益 / 虧損，將於該合約屆滿時歸零。

扣除現金及銀行結餘後，集團於本結算日的淨債項為港幣二十九億四千七百萬元，淨債項股權比率為百分之二。憑藉雄厚的資本和經營業務帶來的強勁現金流，集團穩佔優越地位可滿足所有資本承擔和資金需求，及抓緊新的投資機遇。

展望

倘無預料之外的情況出現，我們預期集團於二零一五年下半年的租金收入可保持增長勢頭。中國內地方面，新開業的投資物業將可為集團貢獻更多的租金收入。香港的多元化物業組合將隨著多項資產優化工程陸續完成，可為集團帶來更多的租金收入。

集團將繼續密切留意香港的住宅市道，於市況合適時出售部分住宅單位。

大連的恒隆廣場現正為第四季の開業作最後準備。

綜合收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月（未經審核）

	附註	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
營業額	3(甲)	4,893	4,746
直接成本及營業費用		(1,168)	(1,133)
毛利		<u>3,725</u>	<u>3,613</u>
其他收入/(虧損)淨額	4	68	(3)
行政費用		(367)	(341)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		<u>3,426</u>	<u>3,269</u>
投資物業之公平值增加		445	763
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		<u>3,871</u>	<u>4,032</u>
利息收入		628	534
財務費用		(588)	(305)
利息收入淨額	5	40	229
應佔合營企業溢利		135	218
除稅前溢利	3(甲) 及 6	<u>4,046</u>	<u>4,479</u>
稅項	7(甲)	(716)	(697)
本期溢利		<u>3,330</u>	<u>3,782</u>
應佔本期溢利：			
股東		1,779	2,060
非控股權益		1,551	1,722
		<u>3,330</u>	<u>3,782</u>
每股盈利	9(甲)		
基本		港幣 1.31元	港幣 1.52元
攤薄		港幣 1.31元	港幣 1.52元

綜合全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月（未經審核）

	附註	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本期溢利		3,330	3,782
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		(38)	1
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		(6)	(1,471)
本期其他全面收益		<u>(44)</u>	<u>(1,470)</u>
本期全面收益總額		<u>3,286</u>	<u>2,312</u>
應佔本期全面收益總額：			
股東		1,748	1,258
非控股權益		1,538	1,054
		<u>3,286</u>	<u>2,312</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	(經審核) 二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	10	133,547	128,357
發展中投資物業	10	23,932	25,611
其他固定資產		294	306
		157,773	154,274
合營企業權益		3,402	3,300
其他資產		1,344	1,438
遞延稅項資產		30	23
		162,549	159,035
流動資產			
現金及銀行存款		36,481	40,323
應收賬款及其他應收款	11	1,273	1,947
待售物業		3,955	4,068
		41,709	46,338
流動負債			
銀行貸款及其他借貸		8,816	7,937
應付賬款及其他應付款	12	7,164	8,249
應付稅項		1,618	1,606
		17,598	17,792
流動資產淨值		24,111	28,546
資產總值減流動負債		186,660	187,581
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		30,612	32,158
遞延稅項負債		10,819	10,727
		41,431	42,885
資產淨值		145,229	144,696
資本及儲備			
股本		3,893	3,893
儲備		73,155	72,133
股東權益		77,048	76,026
非控股權益		68,181	68,670
總權益		145,229	144,696

附註

1. 財務報表已由審核委員會審閱。

2. 編製基準

本中期財務報告已按照由香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製而成及根據適用的香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六作出適當披露。

遵照香港會計準則第 34 號「中期財務報告」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，資產 / 負債和收支的列賬金額，實際結果可能有別於估計。

本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用的保持一致。

本會計期間，香港會計師公會頒佈多項經修訂之《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。此等修訂之 HKFRSs 對本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 / 商場、辦公樓、住宅、服務式寓所及停車位。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，唯合營企業權益、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。

3. 營業額及分部資料 (續)

(甲) 分佈營業額及業績

	營業額		除稅前溢利	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
分部				
物業租賃				
– 中國內地	2,332	2,155	1,607	1,621
– 香港	1,816	1,690	1,556	1,452
	4,148	3,845	3,163	3,073
物業銷售				
– 香港	745	901	562	540
分部總額	4,893	4,746	3,725	3,613
其他收入/(虧損)淨額			68	(3)
行政費用			(367)	(341)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			3,426	3,269
投資物業之公平值增加			445	763
– 於香港之物業租賃			352	718
– 於中國內地之物業租賃			93	45
利息收入			628	534
財務費用			(588)	(305)
利息收入淨額			40	229
應佔合營企業溢利			135	218
除稅前溢利			4,046	4,479

(乙) 分部總資產

	總資產	
	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
分部		
物業租賃		
– 中國內地	99,335	96,318
– 香港	59,490	58,917
	158,825	155,235
物業銷售		
– 香港	4,176	5,054
分部總額	163,001	160,289
合營企業權益	3,402	3,300
其他資產	1,344	1,438
遞延稅項資產	30	23
現金及銀行存款	36,481	40,323
總資產	204,258	205,373

4. 其他收入/(虧損)淨額

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
出售投資物業收益	67	3
出售上市投資項目收益	62	-
上市投資項目之股息收入	-	4
非上市投資項目之股息收入	1	-
財務衍生工具的公平值虧損(註)	(65)	-
匯兌收益/(虧損)淨額	3	(10)
	68	(3)

註：財務衍生工具為貨幣掉期合約，其目的為按中期票據計劃所發行的美元債券固定匯率。

5. 利息收入淨額

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
銀行存款利息收入	628	534
利息支出		
借貸利息	757	699
其他借貸成本	67	51
借貸成本總額	824	750
減：借貸成本資本化	(236)	(445)
財務費用	588	305
利息收入淨額	40	229

6. 除稅前溢利

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	113	267
職工成本，包括僱員股權費用港幣七千五百萬元 (二零一四年：港幣七千七百萬元)	658	563
折舊	28	25

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(二零一四年: 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(二零一四年: 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。

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	269	254
中國所得稅	365	377
	<u>634</u>	<u>631</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	24	11
其他源自及撥回暫時性差額	58	55
	<u>82</u>	<u>66</u>
稅項支出總計	<u>716</u>	<u>697</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) 中期股息

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
於結算日後擬派發股息： 每股十九港仙 (二零一四年：每股十九港仙)	<u>257</u>	<u>257</u>

於結算日後擬派發之股息, 並未確認為相關結算日之負債。

- (乙) 末期股息於期內批准及派發

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
二零一四年度末期股息為每股六十二港仙 (二零一三年度：每股六十一港仙)	<u>840</u>	<u>827</u>

9. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
- 股東應佔純利	<u>1,779</u>	<u>2,060</u>
	<u>股份數目</u>	
	二零一五年 百萬股	二零一四年 百萬股
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,355	1,352
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 股份期權	3	4
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,358</u>	<u>1,356</u>

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

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
股東應佔純利	<u>1,779</u>	<u>2,060</u>
投資物業之公平值變動之影響	(445)	(763)
相關遞延稅項之影響	24	11
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(49)	(144)
	<u>(470)</u>	<u>(896)</u>
非控股權益	200	352
	<u>(270)</u>	<u>(544)</u>
股東應佔基本純利	<u>1,509</u>	<u>1,516</u>
根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：		
	二零一五年	二零一四年
基本	港幣 1.11元	港幣 1.12元
攤薄	<u>港幣 1.11元</u>	<u>港幣 1.12元</u>

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港幣三十億六千一百萬元（二零一四年：港幣二十六億五千一百萬元）。

(乙) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零一五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（以到期日為基礎）的賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
現期及一個月內	253	1,008
一至三個月	18	8
三個月以上	10	8
	281	1,024

呆壞賬金額並不重大。本集團執行明確的信貸政策，涵蓋對租戶的嚴謹信貸評估及收取租賃按金。租客除支付租賃按金外，亦需預繳有關租賃物業的月度租金。來自物業銷售的應收賬款乃按買賣協議的條款釐定。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賬款，並嚴格監控藉以將任何相關的信貸風險減至最低。

(乙) 本集團的其他應收款包括港幣三億一千七百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣三億一千七百萬元）於中國內地購買土地的押金。

12. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款的賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
一個月內到期	3,395	4,350
三個月後到期	629	565
	4,024	4,915

購回、出售或贖回上市證券

截至二零一五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

截至二零一五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)	二零一五年九月十五日至十六日
截止辦理股份過戶	二零一五年九月十四日下午四時三十分
中期股息記錄日期	二零一五年九月十六日
中期股息派發日期	二零一五年九月三十日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，二零一五年七月三十日

於本公告日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、陳南祿先生及何孝昌先生

非執行董事：陳樂宗先生及張家騏先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、徐立之教授、廖長江先生及廖柏偉教授