



2015 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)

陳南祿 (董事總經理)

陳樂宗 #

葉錫安 CBE、太平紳士*

徐立之 OC、金紫荊星章、太平紳士*

廖長江 銀紫荊星章、太平紳士*

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士*

張家騏 #

陳仰宗 #

(於二零一五年九月十九日獲委任)

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)

徐立之 OC、金紫荊星章、太平紳士

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士

張家騏

(於二零一五年八月四日獲委任)

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 CBE、太平紳士

廖長江 銀紫荊星章、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

董事長致股東函

業績及股息

截至二零一五年六月三十日止六個月之營業額增長百分之三，達港幣四十八億九千三百萬元。由於物業重估收益大幅減少，股東應佔純利較去年同期下降百分之十四至港幣十七億七千九百萬元，每股盈利相應下降至港幣一元三角一仙。倘扣除重估收益的所有影響，股東應佔基本純利維持於港幣十五億九百萬元，每股基本盈利下降百分之一至港幣一元一角一仙。

董事局宣布派發中期股息每股港幣一角九仙，並將於二零一五年九月三十日派發予於二零一五年九月十六日名列股東名冊的股東。

業務回顧

儘管經濟環境甚為艱困，集團的業績仍尚可接受。集團的主要業務乃物業租賃，其香港租金收入總額增長超過百分之七，而內地則增長百分之八。倘撇除剛落成的天津的恒隆廣場購物商場以及兩座分別位於無錫的恒隆廣場和瀋陽的市府恒隆廣場的新辦公樓，整體租金收入增長百分之四。

上海業務錄得理想增長，以收益額計與香港本土業務幾乎不相伯仲。上海租金收入達港幣十六億六千八百萬元；香港租金收入則為港幣十八億一千六百萬元。

雖然我們出售的香港住宅單位少於去年同期，以致物業銷售額下降百分之十七，但實際取得的溢利反而上升百分之四至港幣五億六千二百萬元；原因在於本期六個月內我們出售的住宅單位有較高的邊際利潤。整體邊際利潤為百分之七十五，其中君臨天下的邊際利潤達百分之八十二。

資產重估收益微薄的情況在內地尤其嚴峻。計入相關的遞延稅項及少數股東權益後，收益淨額為港幣二億七千萬元，較去年同期為少。此外，由於項目落成時利息支出的處理方式有改變，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。然而，扣除利息及稅項前的基本盈利實質增長百分之五。

本人在致恒隆地產股東函內，對物業租賃業務作出詳盡分析，我將內容總結如下，並論述內地和香港樓市。

儘管消費增長放緩，我們在上海兩座購物商場的租金收入仍然錄得穩健增長，恒隆廣場的租金收入上升百分之十二，港匯恒隆廣場則上升百分之六。彼等的辦公樓則表現參差。由於鄰近的新辦公樓供應過剩，恒隆廣場辦公樓面對激烈競爭，為保持領導地位及高租出率，其租金收入減少百分之七；港匯恒隆廣場辦公樓的租金收入則上升百分之五。整體而言，來自上海的租金收入較去年同期六個月上升百分之三。除港匯恒隆廣場的服務式寓所外，所有上海物業基本上全部租出。

上海以外的內地項目，租金收入上升百分之二十三，其中包括新開業的天津的恒隆廣場。就開業超過一年的四個購物商場而言，租金收入較去年下跌百分之六——瀋陽的皇城恒隆廣場增長百分之五，無錫的恒隆廣場增長百分之七，濟南的恒隆廣場下跌百分之二，而瀋陽的市府恒隆廣場則下跌百分之四。無錫的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場兩處新落成的辦公樓，租賃情況皆理想。

商場租出率方面，瀋陽的皇城恒隆廣場由一年前的百分之八十六微降至百分之八十四，但整體趨勢向上；濟南的恒隆廣場持續改善，由百分之八十一上升至百分之九十；瀋陽的市府恒隆廣場由一年前的百分之九十二下降至百分之八十八；無錫的恒隆廣場下跌十個百分點至百分之八十；天津的恒隆廣場上升至百分之八十八。新開業的無錫的恒隆廣場辦公樓現已租出百分之六十，而在其三個月後，即今年一月開業的瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓則租出近三分之一樓面。

租戶零售額迄今表現理想。上海的恒隆廣場扭轉跌勢，錄得百分之一的輕微升幅；港匯恒隆廣場有百分之六的良好增長。瀋陽的皇城恒隆廣場及無錫的恒隆廣場均持續回升，分別增長百分之十及百分之十五，後者主要由豪華汽車的強勁銷售帶動。濟南的恒隆廣場下跌百分之一，而瀋陽的市府恒隆廣場則下跌百分之五。

香港方面，整體租金收入增長百分之七；商場租金收入增長百分之六。租戶零售額同比上升百分之三。銅鑼灣恒隆中心的商場因進行翻新故暫時關閉，今年稍後將重開，屆時H&M旗艦店會在此開業。正如近期進行資產優化計劃的所有項目，均於新租戶進駐後錄得租金收入躍升，料恒隆中心亦不例外；但就現時而言，由於可租樓面減少，其租戶零售額因而下降百分之三。除少數物業外，香港所有物業基本上保持全部租出。

內地經濟挑戰重重。經過二十年的高速增長後，經濟放緩是無可避免的。早期的急速發展以量計甚為驚人，但以質計則差強人意。西方自二零零八年大衰退後常用的貨幣寬鬆政策，有一段時間被北京廣泛採用。這雖能維持增長，但亦帶來種種問題。通過製造業出口帶動的經濟增長，基本上是強行達至，把原材料、勞動力和資本投放到工廠，生產出大量質素欠佳的产品，並在一窩蜂及缺乏政策協調的情況下，帶來產能和基礎材料(如鋼材、水泥)過剩之弊。

短期而言，這些活動可令經濟保持強勁增長，但卻浪費資源並且欠缺持續性。以此策略來尋求進一步增長越是困難，充其量亦只能帶來日益漸少的回報；畢竟，經濟基數已非昔日之低。尋找新的增長來源是當務之急，此乃中國經濟今天面對的挑戰。

政府提出各種方法以刺激經濟，但短期內能否帶來成果成疑。鼓勵人民創新和年輕人創業，均屬無可厚非。雖然後者或有助減輕創造就業的壓力，但其可產生足夠活動以提振經濟嗎？也許可以，但並非短期的事。

另一舉措是「一帶一路」，即構建陸路（「一帶」）和海路（「一路」）的新絲綢之路經濟帶倡議。人家問我看法，我說：有何不可？！可以說，全球化乃源自二千年前的絲綢之路。經過約十五個世紀後，環球經濟重心移向歐洲，其後到達北美，再通過殖民化達至非洲和拉丁美洲，最終於二次世界大戰後來到東亞。今天，世上全球化最少的地方是中國西部和歐洲東部，亦即古今皆稱絲綢之路的地區。

從是項倡議背後的地緣經濟和地緣政治理念可見，其對中國的好處遠遠多於壞處。惟本人不知其有多快可為中國帶來經濟裨益，縱然長遠而言可望開花結果。因此，問題仍是：短期內北京領導人如何刺激經濟增長？

在這方面，房地產市場猶如整體經濟的縮影。如何達至穩定增長而又把價格和成交額的劇烈波動減至最小，一直是讓北京領導人傷腦筋的事。

過去二十年來，住宅存貨以史無前例的速度增長。市領導人可通過賣地，為基建發展等其他所需項目十拿九穩地快速取得資金。另一方面，發展商亦非常樂意搶購地塊以建樓賺快錢，結果劣質樓房充斥全國各地。供應過剩的情況可能在二零一三年達至頂點，其時房建項目恍如一下子煞停。同時間，許多城市亦出現商場過剩的情況。基於地產業約與百分之二十的整體經濟活動相關，其放緩自必帶來嚴重後果。

部分人認為近期股市大幅下滑對中國經濟會有深遠影響，本人對此並不苟同。所有發展迅速的經濟體，到某一階段都會經歷這些震盪，只要其銀行體系保持穩健，經濟總會復甦過來。中國現時正處於這個情況。再者，今天的內地股票指數仍遠遠高於一年前或今年初。

以本人之見，房產建設放緩乃更大的問題。儘管政府的刺激措施有效，使得房地產活動經歷二零一四年的低迷後在今年第二季回升，但現時水平是否足以令經濟保持強勁仍是疑問。

諷刺的是，近數年的放緩雖然對整體經濟構成迫切問題，但卻有利於樓市的長遠健康發展。本人相信，今趟樓市終有機會達至供求平衡。如所有國家的領導人一樣，北京領導人對樓價大幅波動深以為憂。這對舉足輕重的中產階級影響重大。樓價暴跌會造成損害，皆因高達百分之九十的城市居民乃房產自住戶；另一方面，樓價暴升又會令許多人不快，其置業或換樓之夢會因而破滅。最佳方案是保持樓價隨著通脹溫和上升，但這談何容易。

誠然，現時尚有大量住宅存貨需要處理，但時間可以解決這問題。近期樓價和交易額已趨穩定，政府當務之急是為土地銷售設立合理機制，令供應不再失控。

在進一步論述前，讓本人岔開話題，就大部分西方人如何解讀中國經濟略置數語。彼等慣以西方的眼光來觀察現象及分析資料，渾忘了中國並不是與西方一式一樣的自由市場。無論我們喜歡與否，北京仍擁有相當的能力去影響甚至主導經濟活動，儘管它已漸將日常事情交由市場解決。這種混合型經濟在某些方面與新加坡相近。

大部分外國人亦不花功夫去嘗試了解中國人的思維方式——人民與市場、社會和政府的相互關係。經濟終歸是由人所組成，要知道前者須對後者有認識。無怪乎在許多事情上，西方觀察家所下的結論多半都有誤差。

因此，對於那些數年前便堅持中國樓市行將硬著陸的說法，本人從不認同，過去一年已證明本人正確。反而，該行業有可能終於成熟，行將進入相對穩定的時期；雖然波動難免會有，但這是房地產等長期資產的本質。本人相信自己看得對。

香港方面，本人相信樓市亦正逐步靠穩。由於土地供應雖正在增加，但尚未足夠，市道仍會保持暢旺。在政府採取恰當的政策下，供求可早日達至平衡。我相信在未來一年左右，隨著市場明白土地供應增加，樓價升幅將開始放緩。同樣，本人希望自己看得對。

這個信念促使我們過去數年出售旗下已落成的香港住宅單位，以免市道轉弱時才作減持。只要樓價保持相對強勢，我們將嘗試出售浪澄灣餘下的六百七十八個單位。股東皆知，我們的策略是尋求最大利潤。迄今我們在這方面表現甚佳，本人預期我們會再次捏準時機出售這些餘下單位。

展望

我們為內地和香港樓市邁向中期穩健而高興，但對內地商場租賃業務的短期前景並不樂觀。二線城市租金下調是一個實質的威脅，但願管理層在重整租戶組合及市場推廣方面所作出的努力，可部分或全部抵銷這些影響。我們亦正穩步推展EST計劃（Experience 體驗、Service 服務和Technology 科技），此舉應有助旗下商場保持競爭力。

即使在表現出眾的地方，我們亦絕不怠慢。未來兩至三年間，我們將斥資港幣十三億元翻新並優化上海兩項綜合物業。

在新管理層策劃下，我們比過去數年更有效地為香港資產增值。有關的資產優化計劃現已取得良好成果。當我們最初展開計劃時，本港零售市道仍然興旺。其時我們並沒想到，本地零售市道會停滯不前甚至萎縮，而這主要是由於一小撮港人對內地旅客做出不智行為。幸好，我們採取的行動應可保持租金收入和溢利增長。

環境縱然非常艱困，但基於上述計劃加上大連的恒隆廣場將於十二月開業，整體租金收入仍有望增長。本人相信，集團從中所得的溢利亦會上升，香港方面機會頗高，內地則有合理機會。上海的恒隆廣場和港匯恒隆廣場，以及瀋陽的皇城恒隆廣場應可保持優勢；濟南的恒隆廣場和天津的恒隆廣場料可持續改善；而無錫的恒隆廣場和瀋陽的市府恒隆廣場正努力扭轉形勢，當可取得成果。

如本人以往所言，千萬不要浪費熊市。這是一個契機，讓我們解決新物業的技術問題，提升舊有物業的質素，進一步加強我們的團隊，以及尋找良機增購土地。我們擁有雄厚財力，當好日子重返時，我們將會更加強大，這是遲早的事。

本人亦曾指出，從現實角度來看，可供香奈兒(Chanel)和愛瑪仕(Hermès)這些頂級品牌選擇的優質購物商場，在每個二線城市不會超過一兩家，而我們縱非唯一一家亦必為其中一家。因此，我們的潛在競爭對手頂多只有一個，更絕不會是一眾的次級商場。我們的奢侈品常客亦絕非那些專為較低經濟階層而設的商場的同一客群。然而，在商場供應過剩的環境下，我們會失去一些人流和周邊生意。

目睹其他商場和百貨公司結業，我們當然並不介意。這情況在過去數月開始加劇。單在天津市，自恒隆廣場去年九月開幕以來，已有六家零售物業關閉；類似情況亦在其他城市發生。以本人所知，縱使在一線城市，某些地點優越的購物商場亦正改建作其他用途。市場洗牌經已展開，並會隨著消費不振而持續進行。雖然我們跟其他人一樣喜歡牛市，但間中出現熊市亦非壞事。事實上，熊市愈大愈好，皆因在這些時候，我們的競爭地位亦相應地大大提高。中國有句流行語：站在風口上，豬都會飛上天。今天情況正好相反，而我們並非全然不快。

但就目前而言，正當市道甚為疲弱之際，大連的恒隆廣場將於十二月開幕。眾多頂級品牌已停止擴充計劃，部分甚至減少在中國的店舖數目。這是我們迄今最大的商場，總樓面面積接近二十二萬平方米，要把它妥善地租出是一項挑戰，但管理層做得不錯。

該商場會分兩期開幕，第一期佔整體樓面百分之八十七。我們預期，開業時的租出率以第一期計為百分之八十，以整個商場計約為百分之七十。我們相信，項目的初期租金回報率很快可達百分之四至五這個目標。待其全部租出後，租金回報率應達百分之五至六。

一個合理的問題是：我們為何購置這麼大的地塊？該處原先為一個運動場，我們把整幅購入以便擁有完整的島形地，否則毗鄰有機會出現一些與我們的設計和用途截然不同的物業。由於此舉可讓我們擁有遠遠較大的設計彈性，因此我們認為付出一個稍微高的土地成本乃物有所值。這個得當的決定令項目成功囊括多個國際設計大獎。

坦白說，無錫和瀋陽兩座新辦公樓租情之佳，有點兒出乎我們意料之外。它們現時的租出率分別為百分之六十及百分之三十，我們預期有關數字於年底時可超過百分之八十及百分之六十。我們的策略是吸引市內的最佳租戶。以項目的地點和質量，只要租價不過分進取，我們應可吸引和留住最佳租戶，像上海的恒隆廣場辦公樓一樣，成為市內毋庸置疑的最佳辦公樓。

曾閱覽本人過往致股東函的讀者皆知，我們對二線城市的辦公樓市場非常審慎，皆因我們並不認為當地有眾多優質租戶。我們一向以商場為重點，但有時候為了取得這些地塊，我們須應賣方即市政府的要求，發展包括辦公樓在內的綜合項目，這是大勢所趨。

因此，我們不只要確保項目地點屬最佳之列(這已是必然的事)，亦必須提供最佳的物業質量——包括設計、施工和日常管理。在那些甲級辦公樓市場不太大的二線城市，只有最佳的項目方能生存；其在上市時能帶來最大收益，而更重要的是當跌市時亦最具防禦力。此外，世界級購物商場與其上蓋的辦公樓確可相輔相成：前者可為後者帶來聲望，而後者可為前者帶來人流和銷售額。

總括而言，我們的全年度租賃溢利應可接受，而整體溢利則視乎我們能售出多少已落成的香港住宅單位。上年度，我們出售了許多高價的君臨天下單位，尚可供出售的實不太多。市場對藍塘道十八座半獨立式大宅的反應有多熱烈乃唯一未知之數，其單位價格應可遠高於現已幾近售罄的君臨天下單位。

董事長

陳啟宗

香港，二零一五年七月三十日

董事長致股東函之補充資料

致各位股東：

本人欣然宣布，陳仰宗先生於二零一五年九月十九日加入本公司董事局出任非執行董事，此項任命乃於本人七月三十日的最新致股東函後作出。

仰宗現為恩榮金融有限公司之主席兼行政總裁，亦夥伴常興(合隆)企業有限公司管理環球市場的投資項目逾二十載。自二零零零年起，他積極參與有關企業管治的推廣及改善，尤其是家族企業。仰宗曾任香港聯合交易所上市委員會成員及香港證監會收購及合併委員會成員。本人期待他帶來多方面的貢獻。

董事長

陳啟宗

香港，二零一五年九月十九日

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：

- 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。
- 有關計算乃根據股東應佔基本純利計算。
- (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。

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中期報告第五十四頁的「財務日誌」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。

內地

二零一五年上半年，集團的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。

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。無錫的恒隆廣場辦公樓於去年十月份開業，瀋陽的市府恒隆廣場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，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。

流動資金及財務資源

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(二零一四年十二月三十一日：港幣四百零三億二千三百萬元)，其中大部分為人民幣銀行存款，將用作支付內地項目的施工費，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(二零一四年十二月三十一日：港幣四百億九千五百萬元)，其加權平均還款期為三點六年。由二零一五年六月三十日起計：於一年內到期還款的債務金額為港幣八十八億一千六百萬元；於一年後但兩年內還款的為港幣三十五億四千三百萬元；於兩年後但五年內還款的為港幣一百一十三億元；於五年後還款的為港幣一百五十七億六千九百萬元。

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，相關的美元外匯風險以本會計期內訂立的貨幣掉期合約對沖。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，此為對沖外匯風險的附帶結果。然而，會計準則規定貨幣掉期合約必須於結算日按市值計量，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變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。

於二零一五年六月三十日，本集團的資產均無抵押予任何第三方。除了本公司為附屬公司的借貸向銀行提供的擔保外，本集團及本公司於二零一五年六月三十日均無其他或然負債。本公司所提供的擔保詳列於本中期報告附註十八。

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。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。

企業管治

我們矢志維持最高水平的企業管治標準。截至二零一五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、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二零一四年年報內之企業管治報告，可供瀏覽。

董事局

董事局有九名成員：包括三名執行董事；兩名非執行董事；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。

[△] 陳仰宗先生其後於二零一五年九月十九日獲委任為非執行董事。

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，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，包括截至二零一五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。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二十九至三十頁。

[#] 非執行董事張家騏先生其後於二零一五年八月四日獲委任為審核委員會成員。

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，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，彼等確認於截至二零一五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

以下載列有關董事資料之變動：

陳樂宗先生

- 擔任 Aduro Biotech, Inc. (其普通股份於二零一五年四月在納斯達克證券市場全球精選市場上市) 之非執行董事。

徐立之教授

- 獲委任為公司之審核委員會成員*；及
- 擔任培力控股有限公司 (其股份於二零一五年七月於聯交所上市) 之獨立非執行董事。

廖長江先生

- 獲委任為公司之提名及薪酬委員會成員*。

廖柏偉教授

- 獲委任為前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會之主席；
- 獲委任為浙商銀行股份有限公司 (一家於中華人民共和國成立之非上市公司) 之獨立董事；
- 獲委任為公司之審核委員會和提名及薪酬委員會成員，其後獲委任為提名及薪酬委員會之主席*；及
- 不再擔任本公司之上市附屬公司恒隆地產有限公司審核委員會成員及提名及薪酬委員會主席。

* 董事袍金仍需經董事局根據本公司之股東所授予之權力不時審訂而作出相應之調整。

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。

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，各董事於二零一五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)		
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可 認購之股數 (附註1)	股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可 認購之股數 (附註2)
陳啟宗	個人	5,090,000	0.38	6,700,000	5,090,000	0.11	38,730,000
陳南祿	個人	—	—	—	—	—	21,500,000
陳樂宗	—	—	—	—	—	—	—
葉錫安	—	—	—	—	—	—	—
徐立之	—	—	—	—	—	—	—
廖長江	—	—	—	—	—	—	—
廖柏偉	個人及 家屬	—	—	—	100,000	—	—
張家騏	—	—	—	—	—	—	—
何孝昌	個人	—	—	—	—	—	10,450,000

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2015年 1月1日	期內行使	於2015年 6月30日			
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2015年 1月1日	期內行使	於2015年 6月30日			
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
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 何孝昌	9,240,000 300,000	— —	9,240,000 300,000	\$17.36	12/31/2010 : 10% 12/31/2011 : 20% 12/31/2012 : 30% 12/31/2013 : 40%	12/30/2018
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

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		於2015年 6月30日	每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2015年 1月1日	期內行使				
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%	

(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		於2015年 6月30日	每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2015年 1月1日	期內行使				
*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%	
*12/05/2014	陳啟宗	2,750,000	-	2,750,000	\$22.60	12/05/2016 : 10%	12/04/2024
	陳南祿	2,500,000	-	2,500,000		12/05/2017 : 20%	
	何孝昌	1,850,000	-	1,850,000		12/05/2018 : 30% 12/05/2019 : 40%	

* 陳文博先生(恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)之全職僱員及為一名本公司及恒隆地產董事之聯繫人)獲授予並持有股份期權可按每股行使價港幣二十八元二角及港幣二十二元六角分別認購恒隆地產二十萬股股份及十五萬股股份。

除以上所披露外，本公司董事或彼等之任何聯繫人並無於二零一五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，於截至二零一五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並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二零一五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		已發行股份數目之百分比	
		好倉	淡倉	好倉	淡倉
陳譚慶芬	1	498,428,580	—	36.79	—
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited (前稱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	268,305,877	—	19.80	—
Dodge & Cox	3	121,985,900	—	9.00	—

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 (PTC) 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 (PTC) 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持有。

除以上所披露外，於二零一五年六月三十日，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。

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。

僱員

於二零一五年六月三十日，本集團的僱員人數為四千七百三十七人(包括香港一千二百二十五人及內地三千五百一十二人)。截至二零一五年六月三十日止六個月，僱員費用總額為港幣六億五千八百萬元。集團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。集團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。集團設有行政人員股份期權計劃，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三十一至五十三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二零一五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，使我們相信於二零一五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

二零一五年七月三十日

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	2(甲)	4,893	4,746
直接成本及營業費用		(1,168)	(1,133)
毛利		3,725	3,613
其他收入／(虧損)淨額	3	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
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		3,871	4,032
利息收入		628	534
財務費用		(588)	(305)
利息收入淨額	4	40	229
應佔合營企業溢利		135	218
除稅前溢利	2(甲)及5	4,046	4,479
稅項	6(甲)	(716)	(697)
本期溢利		3,330	3,782
應佔本期溢利：			
股東		1,779	2,060
非控股權益		1,551	1,722
		3,330	3,782
每股盈利	8(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

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	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		(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		(44)	(1,470)
本期全面收益總額		3,286	2,312
應佔全面收益總額：			
股東		1,748	1,258
非控股權益		1,538	1,054
		3,286	2,312

附註乃中期財務報告之一部分。

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	9	133,547	128,357
發展中投資物業	9	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	10	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	12	8,816	7,937
應付賬款及其他應付款	13	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

		(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
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸	12	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	14	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

附註乃中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)

	股東權益				非控股 權益	總權益
	股本 港幣 百萬元 (附註 14)	其他儲備 港幣 百萬元 (附註 16)	保留溢利 港幣 百萬元 (附註 16)	總額 港幣 百萬元		
於二零一五年一月一日	3,893	7,258	64,875	76,026	68,670	144,696
本期溢利	—	—	1,779	1,779	1,551	3,330
投資估值儲備變動淨額	—	(38)	—	(38)	—	(38)
換算海外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	—	7	—	7	(13)	(6)
本期全面收益總額	—	(31)	1,779	1,748	1,538	3,286
上年度末期股息	—	—	(840)	(840)	—	(840)
僱員股權費用	—	35	6	41	34	75
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	—	73	—	73	(278)	(205)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	(1,783)	(1,783)
於二零一五年六月三十日	3,893	7,335	65,820	77,048	68,181	145,229

	股東權益				非控股	
	股本 港幣 百萬元 (附註 14)	其他儲備 港幣 百萬元 (附註 16)	保留溢利 港幣 百萬元 (附註 16)	總額 港幣 百萬元	權益 港幣 百萬元	總權益 港幣 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

附註乃中期財務報告之一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
經營活動		
來自經營業務之現金	3,342	4,913
已付稅項	(621)	(547)
來自經營活動之現金淨額	2,721	4,366
投資活動		
購買固定資產	(3,042)	(2,336)
於三個月後到期的銀行存款(增加)/減少	(8,592)	239
其他來自投資活動之現金	798	624
用於投資活動之現金淨額	(10,836)	(1,473)
融資活動		
新增銀行貸款及其他貸款所得款項	2,917	8,511
償還銀行貸款	(3,618)	(7,756)
已付利息及其他借貸費用	(812)	(724)
已付股息	(840)	(827)
已付非控股權益股息	(1,783)	(1,220)
其他用於投資活動之現金	(202)	(524)
用於融資活動之現金淨額	(4,338)	(2,540)
現金及現金等價物之(減少)/增加	(12,453)	353
匯率變動之影響	19	(833)
於一月一日之現金及現金等價物	40,219	39,109
於六月三十日之現金及現金等價物	27,785	38,629
現金及現金等價物結餘之分析：		
現金及銀行存款	36,481	38,981
減：於三個月後到期的銀行存款	(8,696)	(352)
現金及現金等價物	27,785	38,629

附註乃中期財務報告之一部分。

附註

1. 編製基準

本中期財務報告已按照由香港會計師公會所頒布之香港會計準則第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附錄十六的相關條文作出適當披露。

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須作出判斷、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。

截至二零一五年六月三十日止六個月之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香港會計師公會頒布之《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審閱報告載於第二十九至三十頁。

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，香港會計師公會頒布多項經修訂之《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。

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，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				
— 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

2. 營業額及分部資料(續)

(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		
— 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

3. 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	—
衍生金融工具的公平值虧損(註)	(65)	—
匯兌收益／(虧損)淨額	3	(10)
	68	(3)

註： 衍生金融工具為貨幣掉期合約，訂立合約的目的為按中期票據計劃所發行的美元債券固定匯率。

4. 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
借貸利息支出	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

5. 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

6. 稅項

(甲) 香港利得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
	634	631
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
	82	66
稅項支出總計	716	697

(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) 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)	257	257

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)	840	827

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	1,779	2,060
	股份數目	
	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 具攤薄作用之潛在股份之影響—股份期權	1,355 3	1,352 4
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,358	1,356

(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	1,779	2,060
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)
	(470)	(896)
非控股權益	200	352
	(270)	(544)
股東應佔基本純利	1,509	1,516

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	港幣 1.11 元	港幣 1.12 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。

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布如下：

	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
港幣等值：		
人民幣	32,807	35,592
港幣	3,662	4,721
美元	12	10
	36,481	40,323

本集團持有人民幣銀行存款以應付其於內地的發展項目持續的付款責任。

現金及銀行存款扣除銀行貸款及其他借貸後，本集團於結算日之淨債項／(淨現金)金額如下：

	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
銀行貸款及其他借貸	39,428	40,095
減：現金及存款	(36,481)	(40,323)
淨債項／(淨現金)	2,947	(228)

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)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

呆壞賬債務餘額並不重大。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)於內地購買土地的押金。

12. 銀行貸款及其他借貸

於結算日，本集團擁有一百八十二億五千三百萬元(二零一四年十二月三十一日：二百五十三億八千九百萬元)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(二零一四年十二月三十一日：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港幣一百二十七億四千一百萬元(二零一四年十二月三十一日：港幣一百二十七億四千三百萬元)之票據，票據年利率為二點九五厘至四點七五厘(二零一四年十二月三十一日：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的賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 百萬元	二零一四年 十二月三十一日 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

14. 股本

根據於二零一四年三月三日生效的新香港《公司條例》(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關權利產生影響。

本公司普通股之變動如下：

	二零一五年 六月三十日		二零一四年 十二月三十一日	
	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：				
於一月一日	1,355	3,893	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	—	—	5	60
過渡到無面值制度	—	—	—	2,483
於六月三十日／十二月三十一日	1,355	3,893	1,355	3,893

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)
	於二零零五年 一月一日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效	於二零零五年 六月三十日 尚未被行使		
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	6,700,000	-	-	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。

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)
	於二零一五年 一月一日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效	於二零一五年 六月三十日 尚未被行使		
二零零六年十一月十四日至 二零零七年三月十九日	4,125,000	(20,000)	-	4,105,000	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	40,268,000	(146,000)	-	40,122,000	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	13,380,000	-	-	13,380,000	二零一二年二月八日至 二零二零年五月三十一日	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	33,840,000	-	(278,000)	33,562,000	二零一二年七月二十九日至 二零一一年六月十二日	30.79 - 36.90
總計	91,613,000	(166,000)	(278,000)	91,169,000		

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，並無恒隆地產股份期權被註銷。

期內並無董事行使恒隆地產股份期權。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二十四元八角七仙。

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港幣二十五元一角。

15. 股份期權計劃(續)

恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)(續)

(乙) 二零一二年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於二零一五年 六月三十日 尚未被行使	股份期權之行使期	行使價 (港幣)
	於二零一五年 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	33,550,000	—	(860,000)	32,690,000	二零一五年六月四日至 二零二三年六月三日	28.20
二零一四年十二月五日	32,470,000	—	(640,000)	31,830,000	二零一六年十二月五日至 二零二四年十二月四日	22.60
總計	66,020,000	—	(1,500,000)	64,520,000		

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

其他儲備

	投資置佔 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	僱員股份 儲備 港幣百萬元	普通股 儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	總儲備 港幣百萬元
於二零一五年一月一日	38	4,741	387	275	1,817	7,258	64,875	72,133
本期溢利	-	-	-	-	-	-	1,779	1,779
投資置佔儲備變動淨額	(38)	-	-	-	-	(38)	-	(38)
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	7	-	-	-	7	-	7
本期全面收益總額	(38)	7	-	-	-	(31)	1,779	1,748
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(840)	(840)
僱員股權費用	-	-	35	-	-	35	6	41
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	-	-	-	-	73	73	-	73
於二零一五年六月三十日	-	4,748	422	275	1,890	7,335	65,820	73,155

16. 儲備(續)

	其他儲備							總儲備 港幣百萬元		
	股份溢價 港幣百萬元 (附註)	資本贖回 儲備 港幣百萬元 (附註)	投資重估 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	僱員股份 補償儲備 港幣百萬元	普通儲備 港幣百萬元	資本儲備 港幣百萬元		其他 資本儲備 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元
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
撥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
上年度未開股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
於二零一四年六月三十日	-	-	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原有的香港《公司條例》(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其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。

17. 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。

(甲) 以公平值計量之金融資產

本集團的上市證券投資屬於可供出售資產。其公平值使用市場上的證券未經調整報價進行估值（第一級）。

衍生金融工具於訂立衍生工具合約當日按公平值初始確認，於每個結算日按公平值重新計量。因公平值變動的收益或虧損即時於產生期內列入損益表。

貨幣掉期合約的公平值（第二級）是根據結算日當時的利率及市場狀況，預計本集團若終止該等合約時應收或應付總額決定。其公平值於結算日為港幣六千五百萬元（二零一四年：零）。

於本會計期內，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
就附屬公司的借貸向銀行提供的擔保	4,330	5,030

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
已簽約	1,840	3,448
已授權但尚未簽約	41,929	43,220
	43,769	46,668

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，本集團持有該合營公司百分之二十權益。於二零一五年六月三十日，本集團已向該合營公司合共墊款港幣八億四千五百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣八億六千五百萬元）。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。董事局於二零一五年七月三十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	二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日
中期業績公布	二零一五年七月三十日
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
暫停辦理股份過戶登記	二零一五年九月十五日至十六日 (首尾兩天包括在內)
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

股份上市

於二零一五年六月三十日，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

於二零一五年六月三十日之股價：港幣34.15元
於二零一五年六月三十日之市值：港幣462.7億元

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