

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)

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		4,457	3,305	+35%
物業租賃		3,556	3,222	+10%
物業銷售		901	83	+986%
營業溢利		3,408	2,705	+26%
物業租賃		2,868	2,645	+8%
物業銷售		540	60	+800%
股東應佔純利		3,217	2,828	+14%
每股盈利(港元)		\$0.72	\$0.63	+14%
每股中期股息(港元)		\$0.17	\$0.17	-

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	2,484	1,933	+29%
每股基本盈利(港元)	2	\$0.55	\$0.43	+28%

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		124,106	124,534	-
資產淨值		130,905	131,167	-
淨債項	3	1,923	658	+192%
財務比率				
淨債項股權比率	3	1.5%	0.5%	+1.0個百分點
債項股權比率	3	29.1%	26.7%	+2.4個百分點
每股股東權益(港元)		\$27.7	\$27.8	-
每股資產淨值(港元)		\$29.2	\$29.3	-

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

截至二零一四年六月三十日止首六個月，我們把握香港住宅市場氣氛改善所帶來的機會，出售部分住宅單位。集團總營業額較去年同期躍升百分之三十五至港幣四十四億五千七百萬元，股東應佔純利增長百分之十四至港幣三十二億一千七百萬元。其中物業租賃的營業額同比上升百分之十至港幣三十五億五千六百萬元，香港及中國內地的租金收入分別增長百分之七及百分之十四。

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七仙（二零一三年：港幣一角七仙）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

儘管中國內地及香港零售銷情放緩，但集團來自物業租賃的整體租金收入及營業溢利，分別增長百分之十及百分之八，至港幣三十五億五千六百萬元及港幣二十八億六千八百萬元。倘不計入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，同比增幅分別為百分之六及百分之五。

香港

來自香港投資物業的租金收入及營業溢利皆上升百分之七，分別達到港幣十六億二千三百萬元及港幣十三億九千八百萬元，邊際利潤維持在百分之八十六。

期內，由於租金調升及租出率上升，商舖組合的租金收入增長百分之九至港幣九億七千二百萬元。所有商舖近乎全部租出，平均單位租金增加百分之六。儘管自二零一四年二月起香港整體零售額較一年前出現下降的情況，但本集團的租戶總零售額繼續錄得增長。

辦公樓組合的租金收入增長百分之六至港幣五億一千三百萬元，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二至港幣一億三千八百萬元。由於企業客戶收緊開支，因此豪宅租務持續疲弱。

中國內地

截至二零一四年六月三十日止六個月，租金收入上升百分之十四至港幣十九億三千三百萬元，營業溢利上升百分之十至港幣十四億七千萬。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，集團中國內地的物業租賃收入及溢利仍分別增長百分之五及百分之四。中國內地物業組合現佔集團租金收入及營業溢利的比重分別達到百分之五十四及百分之五十一。

集團的上海物業組合—恒隆廣場及港匯恒隆廣場，總租金收入上升百分之七至港幣十三億九千五百萬元，主要受惠於租金調升。其兩座購物商場的租金收入達到港幣九億七千二百萬元，較去年同期增長百分之七。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。儘管在政府的反腐反奢措施持續推行的情況下，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。區內辦公樓的供應量有所增加，令人欣喜的是恒隆廣場兩座辦公樓的整體租金收入仍上升百分之八至港幣四億二千三百萬元，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十。

上海以外的較新商場，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，當中包括無錫的恒隆廣場所帶來的新貢獻。自去年九月隆重開業後，無錫的恒隆廣場的租出率已上升至百分之九十二。位於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。雖然在正常的調整過程中，對租出率難免帶來短暫不利影響，但這對任何購物商場的長遠福祉均屬必要。令人鼓舞的是，三座商場的零售額均較上年度同期有所增長。

物業銷售

物業銷售營業額顯著上升九點九倍至港幣九億零一百萬元，溢利躍升八倍至港幣五億四千萬。邊際利潤為百分之六十。

二零一四年上半年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。去年同期僅售出一個君臨天下及四個碧海藍天住宅單位。

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。截至二零一四年六月三十日，集團的資本承擔總額為港幣四百七十億元，主要用於上述項目。彼等項目需時多年完成，集團擁有充裕的財務實力滿足相關資金需要。

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。

集團首個在上海以外落成的甲級辦公樓項目－無錫的恒隆廣場的第一座辦公樓，樓高二百五十米，總樓面面積達八萬八千五百六十平方米。該幢辦公樓預計於二零一四年第四季開業，預租工作進展良好。

集團另一座世界級物業－瀋陽的市府恒隆廣場的辦公樓，樓高三百五十米，預期於二零一五年落成，為遼寧省省會瀋陽市心臟地區提供逾十九萬平方米的租賃面積。

大連的恒隆廣場即將完成建築上蓋工程及開始內部裝修。該座備受矚目的購物商場可提供近二十二萬平方米的商業樓面面積及一千二百個停車位，最近已展開預租工作，計劃於二零一五年第三季盛大開幕。

其他內地項目均按計劃進行。

位於香港跑馬地的豪宅項目「藍塘道23-39」已完成內部裝修，料可於短期內獲發入伙紙。倘市況合適，項目提供的十八個住宅單位可於今年稍後推出市場。

物業重估

於二零一四年六月三十日，集團的投資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三千六百萬元。整體而言，二零一四年上半年度錄得重估收益港幣七億四千八百萬元，去年同期則錄得重估收益港幣十億一千四百萬元。

財務狀況

在現時市況下，集團認為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中國內地項目的施工費幣值波動風險作對沖，是一項合適的策略。集團於結算日的流動資金結餘為港幣三百六十一億一千九百萬元，其中超過百分之九十五為人民幣銀行存款。扣除債項總額港幣三百八十億四千二百萬元後，集團於二零一四年六月三十日的淨債項為港幣十九億二千三百萬元，淨債項股權比率為百分之一點五。

集團持續完善債務與資本結構，冀進一步調低將來的利率及再融資風險。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。截至二零一四年六月三十日，集團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，整體定息債券佔債項總額百分之三十二，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四點一年。

於本報告日，集團尚有備用的銀行承諾信貸額達港幣一百二十一億三千五百萬元，連同強勁的經營業務現金流，集團擁有雄厚資本及充裕的流動資金，可滿足所有的資本承諾及抓緊新的投資機遇。

展望

二零一四年上半年，市場環境充滿挑戰，這等局面預期難於下半年消失。香港零售市場經歷多年增長後，於二零一四年首次出現收縮，首五個月的零售總額同比呈現降幅。中國內地方面，反腐反奢措施料將持續，而網上銷售將更為普及。這些因素均會在不同程度上影響零售業各個環節。

反腐措施雖然對高檔零售銷情帶來短期負面影響，但可促進更健康廉潔的社會發展，有利於經濟的長期持續增長，這利好諸如恒隆般的長期投資者。

我們相信，網上銷售與實體商場將可共存，並令整體市場變得更巨大。日益普及的網上銷售，將成為促進實體商場經營者改革的催化劑。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，從而提供網絡世界無法比擬的獨特體驗。恒隆正在採取的各項舉措，連同旗下物業擁有的優越地點、最佳硬件和完善管理的優勢，將令集團的長遠競爭力更為雄厚。

倘無不可預見的情況出現，集團在香港和上海穩居要席的各項投資物業，於二零一四年下半年應可繼續提供穩定的租金增長。我們會繼續優化集團在內地較新的商業物業的租戶組合，使該等物業成為未來收入增長的動力來源之一。

香港住宅市道近期有所改善，銷售價格及成交量均較一年前回升。我們將藉這勢頭，出售現存的住宅單位。

天津的恒隆廣場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)	4,457	3,305
直接成本及營業費用		(1,049)	(600)
毛利		<u>3,408</u>	<u>2,705</u>
其他(虧損)/收入淨額	4	(2)	15
行政費用		(313)	(282)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		<u>3,093</u>	<u>2,438</u>
投資物業之公平值增加		748	1,014
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		<u>3,841</u>	<u>3,452</u>
利息收入		428	395
財務費用		(218)	(213)
利息收入淨額	5	210	182
應佔合營企業溢利		24	45
除稅前溢利	3(甲) 及 6	<u>4,075</u>	<u>3,679</u>
稅項	7(甲)	(634)	(600)
本期溢利		<u>3,441</u>	<u>3,079</u>
應佔：			
股東		3,217	2,828
非控股權益		224	251
		<u>3,441</u>	<u>3,079</u>
每股盈利	9(甲)		
基本		0.72元	0.63元
攤薄		0.72元	0.63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）

	<i>附註</i>	二零一四年 百萬元	二零一三年 百萬元
本期溢利		3,441	3,079
其他全面收益	7(乙)		
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		(1,248)	1,471
本期全面收益總額		<u>2,193</u>	<u>4,550</u>
應佔全面收益總額：			
股東		2,027	4,199
非控股權益		166	351
		<u>2,193</u>	<u>4,550</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	108,050	107,587
發展中投資物業	10	32,619	30,478
其他固定資產		302	289
		140,971	138,354
合營企業權益		1,266	1,030
其他資產		7	8
遞延稅項資產		9	7
		142,253	139,399
流動資產			
現金及銀行存款		36,119	34,321
應收賬款及其他應收款	11	1,348	2,865
待售物業		5,504	5,695
		42,971	42,881
流動負債			
銀行貸款及其他借貸		5,185	1,657
應付賬款及其他應付款	12	6,085	5,977
應付稅項		716	633
		11,986	8,267
流動資產淨值		30,985	34,614
資產總值減流動負債		173,238	174,013
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		32,857	33,322
遞延稅項負債		9,476	9,524
		42,333	42,846
資產淨值		130,905	131,167
資本及儲備			
股本		39,661	4,479
儲備		84,445	120,055
股東權益		124,106	124,534
非控股權益		6,799	6,633
總權益		130,905	131,167

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	1,623	1,521	1,398	1,308
– 中國內地	1,933	1,701	1,470	1,337
	<u>3,556</u>	<u>3,222</u>	<u>2,868</u>	<u>2,645</u>
物業銷售				
– 香港	901	83	540	60
分部總額	<u>4,457</u>	<u>3,305</u>	<u>3,408</u>	<u>2,705</u>
其他(虧損)/收入淨額			(2)	15
行政費用			(313)	(282)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			<u>3,093</u>	<u>2,438</u>
投資物業之公平值增加			748	1,014
– 於香港之物業租賃			712	687
– 於中國內地之物業租賃			36	327
利息收入			428	395
財務費用			(218)	(213)
利息收入淨額			210	182
應佔合營企業溢利			24	45
除稅前溢利			<u>4,075</u>	<u>3,679</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	55,828	55,009
– 中國內地	86,153	84,417
	<u>141,981</u>	<u>139,426</u>
物業銷售		
– 香港	5,842	7,488
分部總額	<u>147,823</u>	<u>146,914</u>
合營企業權益	1,266	1,030
其他資產	7	8
遞延稅項資產	9	7
現金及銀行存款	36,119	34,321
總資產	<u>185,224</u>	<u>182,280</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
匯兌(虧損)/收益淨額	(5)	8
	<u>(2)</u>	<u>15</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	428	389
非上市持至到期日投資	-	6
	<u>428</u>	<u>395</u>
利息支出		
銀行貸款及其他借貸	623	503
其他借貸成本	40	26
	<u>663</u>	<u>529</u>
借貸成本總額	663	529
減：借貸成本資本化	(445)	(316)
	<u>218</u>	<u>213</u>
財務費用		
	<u>218</u>	<u>213</u>
利息收入淨額	<u>210</u>	<u>182</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	15
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)	538	402
折舊	23	19
	<u>23</u>	<u>19</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	250	181
中國所得稅	344	278
	<u>594</u>	<u>459</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	9	82
其他源自及撥回暫時性差額	31	59
	<u>40</u>	<u>141</u>
稅項支出總計	<u>634</u>	<u>600</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： 每股十七仙(二零一三年：十七仙)	<u>762</u>	<u>761</u>

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五十八仙 (二零一三年：五十七仙)	<u>2,601</u>	<u>2,553</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)	<u>3,217</u>	<u>2,828</u>
	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	4,481	4,478
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 股份期權	2	17
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>4,483</u>	<u>4,495</u>

(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	<u>3,217</u>	<u>2,828</u>
投資物業之公平值變動之影響	(748)	(1,014)
相關遞延稅項之影響	9	82
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(1)	(18)
	<u>(740)</u>	<u>(950)</u>
非控股權益	7	55
	<u>(733)</u>	<u>(895)</u>
股東應佔基本純利	<u>2,484</u>	<u>1,933</u>

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	0.55元	0.43元
攤薄	<u>0.55元</u>	<u>0.43元</u>

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二十六億五千萬元（二零一三年：六十六億三千九百萬元）。

(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	372	1,830
一至三個月	7	12
三個月以上	5	9
	384	1,851

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及一億一千二百萬元（二零一三年十二月三十一日：二億一千二百萬元）之可收回合營企業款項。此款項為無抵押、免息及無固定還款期。

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	2,741	2,633
三個月後到期	569	548
	3,310	3,181

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：袁偉良先生

獨立非執行董事：殷尚賢先生、夏佳理先生、鄭漢鈞博士、陳樂怡女士、廖柏偉教授及何潮輝先生