



2014
中期報告

恒隆地產有限公司
股份代號：00101

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)

袁偉良 #

夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、
OBE、太平紳士*

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士*

陳樂怡*

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士*

何潮輝*

何孝昌

非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士 (主席)

陳樂怡

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士

何潮輝

提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士 (主席)

夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、
OBE、太平紳士

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士

陳樂怡

何潮輝

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.hanglung.com>

電郵地址：HLPproperties@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

與去年同期相比，我們售出的已落成住宅單位顯著較多，因此營業額增加百分之三十五，至港幣四十四億五千七百萬元；股東應佔純利上升百分之十四，至港幣三十二億一千七百萬元；每股盈利相應上升至港幣七角二仙。倘扣除重估收益影響，股東應佔基本純利增長百分之二十九，至港幣二十四億八千四百萬元；每股基本盈利相應上升至港幣五角五仙。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一角七仙，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

中國作為全球增長最快的主要經濟體，在過去二、三十年經歷過不少波動。儘管我們現正處身其中一個低潮，但本集團表現尚可。我將在年結時作出更詳盡的匯報，現概述部分要點如下。

在習近平主席領導的新政府下，反腐反奢政策繼續影響奢侈品零售的銷情。最近這些政策亦有助壓低房價，尤以省都會的房產為甚。隨著貪腐官員紛紛拋售樓房，一手市場亦受到衝擊。二套房限購令及收緊樓貸等行政措施，加上發展商手上積壓大量樓盤，令情況雪上加霜。近數月，樓價拾級而下，惟之前僅交易宗數有所萎縮。凡此種種，均對零售銷情帶來影響，負財富效應可能導致炫耀性消費有所收斂。

這對我們並非全屬壞消息。房地產發展商財政薄弱，使得他們無力買地，這從近期多次賣地均以收回土地告終可見一斑。其結果是：部分市政府財政薄弱，這有可能為我們帶來以合理價格增購商業用地的良機。二零一三年二月我們購入武漢地塊時，情況便正正如此。誠如人們常言道，恆隆在熊市時往往表現更出色。

我們當然不願見到中國經濟整體崩潰。儘管部分西方觀察家作此預測，本人對其悲觀的看法並不苟同。倘我們從中國整體公共財政著眼，縱然挑戰重重，但總體情況實非如斯黯淡，而是頗受控的，政府亦大有能力應對任何流動資金的需求或非尋常的市況。正如我過去所言，北京政府有許多行政措施可以採用，例如調低現時繃緊的國家銀行存款準備金率，每調低一個百分點便可為銀行體系注入約一萬億元人民幣（一千六百億美元）。

即使如此，中國領導人亦可選擇不作此舉，以抑制信貸擴張步伐。倘如是，中國經濟於未來一段日子仍可能相對疲弱。受惠於出口前景改善及公共投資持續，今天中國經濟增長之所謂放緩，仍意味著百分之七至七點五的年均增長率。因此，儘管中國經濟增速減慢，我們的管理層並不過於憂心。

整體營業額上升百分之三十五，至港幣四十四億元。租金收入上升百分之十，至港幣三十五億元；香港租金收入上升百分之七，內地租金收入上升百分之十四。倘不計入去年九月中開業的無錫的恒隆廣場的影響，內地租金收入增長百分之五。

集團旗下購物商場均全數錄得租金收入增長，除了濟南的恒隆廣場。上海的兩個購物商場合計增長百分之七，其中恒隆廣場增長百分之六，港匯恒隆廣場增長百分之九。瀋陽方面，皇城恒隆廣場上升百分之七，市府恒隆廣場上升百分之三。鑑於濟南的恒隆廣場正經歷首個租約期完結時的租戶組合重整，致使租金收入下降百分之十，但其最困難的時期應已過去。

租出率方面，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，均與一年前相若。礙於上文已述的原因，濟南的恒隆廣場表現最受影響，但情況應開始改善。隨著許多租戶開始首次更新租約，市府恒隆廣場現時錄得輕微空置率，此情況可能持續一年左右。

另一組同樣重要的數字是租戶的零售額。僅上海整體微跌百分之二，其他各地的購物商場均錄得增長。一如本人六個月前所料，最顯著的改善乃來自瀋陽的皇城恒隆廣場。在卓越的管理下，該商場的形勢完全被扭轉，零售額相應上升百分之十五，客流量亦有顯著升幅。另一個瀋陽項目——市府恒隆廣場，其租戶銷售額上升百分之八。即使濟南的恒隆廣場空置率上升，其零售額仍有百分之三的增長。

迄至本財政年度的中段，無錫的恒隆廣場開業僅九個半月，故我們只能用日均租金收入作出比較。與二零一三年的三個半月相比，其於二零一四年頭六個月的日均租金收入錄得逾百分之十的增長。人們應當注意，開業初期的銷售額往往異常地高，且七至十二月的銷售額亦通常較一至六月為高。

集團在香港本土市場的投資物業表現穩健，租金收入和溢利均上升百分之七。商業物業租金收入上升百分之九，辦公樓租金收入亦相應上升百分之六，兩類物業的租出率和單位租金均有增長。儘管近數月零售市道持續疲弱，集團旗下購物商場的零售額表現仍略勝去年同期。服務式寓所方面，全部相關指標包括租金收入、平均房租和租出率等，均有所改善。住宅物業租務則稍為遜色，僅平均單位租金錄得上升。

香港住宅銷售市場保持平穩，我們把握機會售出一百一十個浪澄灣單位，其中八十八個單位之交易因已完成，故於本中期入賬，其餘將於下半年度入賬。已入賬之總銷售額為港幣九億零一百萬元，所得營業溢利為港幣五億四千萬元，較一年前分別上升近十倍和八倍。

重估收益顯示有關資產升值百分之零點五，金額為港幣七億四千八百萬元，去年同期為港幣十億一千四百萬元。扣除相關遞延稅項及少數股東權益後，淨收益為港幣七億三千三百萬元。

總括而言，回顧期六個月之股東應佔溢利上升百分之十四，至港幣三十二億一千七百萬元；每股盈利相應增至港幣七角二仙。扣除重估的淨影響，股東應佔基本純利上升百分之二十九，至港幣二十四億八千四百萬元；每股基本盈利上升百分之二十八，至港幣五角五仙。

集團財務狀況仍然非常穩健。淨債項為港幣十九億元，淨債項股權比率為百分之一點五，此比率無論按任何標準而言均屬極低的水平。

展望

在今年餘下時間內，內地經濟難望顯著改善。事實上，現時之疲弱有可能延續至二零一五年上半年。因此，期望我們的內地業務順風而馳，可能不切實際；這有別於我們過去十五年來大部分時間的經驗。

即使如此，有一點可以肯定：中國在消費方面將持續增長。中國過去三十年的主要經濟動力來自製造業出口，而在未來的三十年，個人消費將扮演此角色。因此，更暢旺的零售市場早晚必會重返。未來高端零售市場勢將大大減少倚賴貪腐「送禮」的風氣，市場將更為健康；一個新的台階將會就位，重新增長之路亦將開展。

展望未來，高端零售商品的需求將來自何方？以往其來自富裕商界和貪腐活動，未來後者會消歇而僅前者方有增長。購買奢侈品給政府官員的「送禮」之風將消沉，而一個新的專業階層正在冒起。過去十年間，內地薪酬水平大幅躍升。以往內地的專業人士，其薪酬約為同等資歷的香港同行的一半，但過去數年兩者的薪酬已經看齊。由於合資歷者在某些行業十分短缺，部分人在中國內地的入息實際上比香港還高。正如其他亞洲城市裏三十五歲以上的年輕專業人士，他們大多擁有多件名牌衣服、手袋，以至珠寶配飾等奢侈品，同樣情況亦正陸續在內地出現。這群組正開始成形，其規模非同小可。

亞洲人(尤其新開發地區的居民)喜愛奢侈品牌商品，其較佳質量及尊貴地位象徵滿足了彼等兩大訴求。過去五十年來，我們目睹這個現象首先在日本出現，繼而在香港、韓國、台灣和新加坡。今天，它正在中國內地重演，唯一的分別是：今趟這群潛在的顧客人數遠遠更多，並且較集中於一線和二線中國城市，因而成為我們旗下購物商場的最佳目標客群。就日本和韓國而言，奢侈品需求已擴散至「OL」，亦即日本人所稱的白領麗人。同樣情況可能也會在中國出現，但或許不會在未來十五至二十年間發生。

趁現時市道疲弱，我們將在數方面加倍努力。過去四年來，我們在三個城市開設了四個購物商場，從中獲益良多：有該做的、也有不該做的。有些時候，我們錯讀了市場；在另一些時候，我們的營運團隊也有一些失誤。幸運的是，它們全都可以透過管理工作予以更正，並已正在全部糾正。約十五年前，我們首次在上海開設購物商場時，也曾經歷類似挑戰。本人期望這次所汲取的教訓，能令各個進行中的項目進展更暢順。

與此相關的課題涉及我們的管理團隊。雖然近年我們人手大增，但仍可招攬更多經驗豐富的專才。事實上，鑑於各地均大興土木，整個行業均人手短缺。一如以往，我們會從外部招聘，但同時亦會強化已屆十週年的管理培訓生計劃；目標是打造一支首屈一指的團隊。鑑於機會看來無窮無盡，本集團定必繼續擴展，故長遠而言內部培訓較外部招聘人才為佳。

正如本人以往撰述，管理層正努力推行EST計劃，意思是體驗(Experience)、服務(Service)和科技(Technology)。它們代表集團租賃業務的「軟件」。我們在中國擁有業內數一數二的硬件——旗下商業物業均坐擁黃金地段、合適規模、卓越設計和優質施工，這點很少人會有異議，我稱之為「地產業基因」。將其與最佳的軟件雙劍合璧，可鞏固及擴大我們在業內的領導地位，這在今天尤其重要。現時各地零售商場有如雨後春筍，如何利用科技及其他方法令我們鶴立雞群，是一個值得公司最高管理層關注的領域。

以往本人曾指出，電子商務急速增長，有可能對我們的購物商場有利好作用。各品牌在每個城市減少商舖，銷售額便會更加集中；出色的購物商場將可受惠，劣質的便遭殃。因此，購物商場的整體素質，在今時今日更形重要。

這解釋了近日出現在上海的恒隆廣場的一個現象：至少有四個環球奢侈品牌或副奢侈品牌租戶要求租用更多地方。其中兩家擬把現有商舖的規模加大一倍，而其餘兩家則希望加大百分之五十七至六十五。這個集中銷售的勢頭無疑可惠及我們其他所有購物商場，皆因它們在其各自的城市中均首屈一指。

自購入地塊近十年後，天津的恒隆廣場終可在今年九月二十六日開幕。這較我們過去的經驗遠為費時；以往六個項目（包括兩個上海項目）在四年半至七年內便可峻工。今趟我們與當地政府在合作上面對的困難遠遠較多，期間屬當地政府的相關單位的一座大型商場已於約兩年前開業。由於其先行者優勢，大部分頂級環球奢侈品牌現已在彼落戶（位置欠佳的商場仍可吸引租戶，其策略值得研究但可能不值得模仿）。我們將竭盡所能吸引它們擇木而棲，但這需要時間。然而，鑑於我剛才解釋的「基因」優勢，我們最終應可馬到功成。

但就現時而言，天津的恒隆廣場無可否認「生不逢時」。由於近期市況疲弱，國際品牌受制於財政預算，須要暫停未來一、兩年之擴張。在最佳情況下，他們亦須先關閉其在某個城市的商舖，方能在該市內另開新店。此正正是無錫的恒隆廣場去年開業時的經驗。

儘管面對不利環境，本人欣然報告天津的恒隆廣場中八成六的樓面已由一眾知名品牌承租，到開業時料可達至九成。正如我們的一貫目標，其初期租金回報率預計將介乎百分之四至五，或較接近百分之五。

不斷優化旗下投資物業，是保持租金增長的關鍵。因此，我們已在香港和內地廣泛進行資產提升計劃。香港租金調升潛力可觀，我們從龐大的旺角區物業組合著手，成果非常理想。銅鑼灣區是集團另一處物業雲集之地，有關工作剛剛開始，成果應會同樣愜意。

至於上海的兩個購物商場，我們現正制訂大型翻新計劃，並將分期進行，令租戶和顧客所受到的打擾減至最少。其需時約兩年完成，應可令購物商場未來多年仍然保持競爭力。

按同比基準，集團今年下半年在內地及香港的租賃成績，有相當機會較上半年為佳；加上天津的恒隆廣場將於九月開幕，整體租金收入將可上升。無錫的恒隆廣場首座辦公樓現正開始招租，對集團目前的純利料無顯著影響。

過去數月，香港住宅市場變得較為健康，這也許是二十年來僅見的。本人認為，其應有頗佳機會持續。這意味著，政府過去兩年來的措施已初見成效。部分人抱怨樓價仍然偏高，但試想倘無政府干預，樓價會是甚麼情況。

因此，本人抱有希望，集團可售出更多已落成住宅單位，並保持過去錄得的邊際利潤。

過去多年來，本人費盡苦心利用此平台與股東直接溝通，尤其在年結時加倍奮筆疾書，而中期報告則一貫較為精簡。於採用這個模式之際，本人一直耿耿於懷，因本人只能每年一次詳盡地向股東解釋我們對市道的評估及管理層的看法。另一問題是，年報之致股東函經常甚長，讀者可能難以一口氣讀完並消化繁多訊息，又或者其長度令部分讀者未開卷便已卻步。

基於這些原因，本人今後將以較平均的篇幅撰寫致股東函，一方面增加中期報告內之篇幅，另一方面稍微縮短年報內之長度，這應是合理之舉。一如以往，歡迎閣下將意見電郵至 chairman@hanglung.com。

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		4,457	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：

- 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

截至二零一四年六月三十日止六個月，我們把握香港住宅市場氣氛改善所帶來的機遇，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中期報告第四十六頁的「財務日誌」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。雖然自二零一四年二月起香港整體零售銷情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元。縱使不計入無錫的恒隆廣場的新貢獻，在奢侈品零售銷情下滑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，該兩座購物商場的零售總額較去年同期只下降百分之二。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，二零一四年上半年的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，租出率難免有短暫不利影響，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港元，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。

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。

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。該座備受注目的購物商場可提供逾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。於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素及發揮創意，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。

企業管治

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

董事局現有十名成員：包括三名執行董事；一名非執行董事；以及六名獨立非執行董事。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，目前成員包括五名獨立非執行董事。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，目前成員包括四名獨立非執行董事。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二十三至二十四頁。

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

本公司之獨立非執行董事夏佳理先生自港燈電力投資與港燈電力投資有限公司於二零一四年一月二十九日在聯交所上市時，辭任電能實業有限公司之非執行董事一職。夏佳理先生現為港燈電力投資管理人有限公司(為港燈電力投資之受託人 — 經理)及港燈電力投資有限公司之非執行董事。

夏佳理先生亦於二零一四年六月三日退任為南華早報集團有限公司之獨立非執行董事。

除以上所披露外，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)			恒隆集團有限公司 (好倉)		
		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)
陳啟宗	個人	5,090,000	0.11	35,980,000	5,090,000	0.38	6,700,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
陳南祿	個人	—	—	19,000,000	—	—	—
袁偉良	個人	—	—	24,320,000	—	—	—
夏佳理	個人及公司	724,346	0.02	—	1,089,975	0.08	—
鄭漢鈞	—	—	—	—	—	—	—
陳樂怡	—	—	—	—	—	—	—
廖柏偉	個人及家屬	100,000	—	—	—	—	—
何潮輝	—	—	—	—	—	—	—
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

(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 袁偉良	3,640,000 3,510,000	— —	3,640,000 3,510,000	\$25.00	08/21/2008 : 10% 08/21/2009 : 20% 08/21/2010 : 30% 08/21/2011 : 40%	08/20/2017

1. 根據本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2014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2014年 1月1日	期內行使								
08/21/2007	陳啟宗	5,600,000	—	5,600,000	\$25.00	08/21/2009 : 10%	08/20/2017				
	袁偉良	5,400,000	—	5,400,000		08/21/2010 : 20%					
						08/21/2011 : 30%					
						08/21/2012 : 40%					
09/01/2008	何孝昌	300,000	—	300,000	\$24.20	09/01/2010 : 10%	08/31/2018				
						09/01/2011 : 20%					
						09/01/2012 : 30%					
						09/01/2013 : 40%					
12/31/2008	陳啟宗	9,240,000	—	9,240,000	\$17.36	12/31/2010 : 10%	12/30/2018				
						袁偉良		8,910,000	—	8,910,000	12/31/2011 : 20%
						何孝昌		300,000	—	300,000	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%	02/07/2020				
						袁偉良		6,500,000	—	6,500,000	02/08/2013 : 20%
											02/08/2014 : 30%
											02/08/2015 : 40%
07/29/2010	陳南祿	10,000,000	—	10,000,000	\$33.05	07/29/2012 : 10%	07/28/2020				
											07/29/2013 : 20%
											07/29/2014 : 30%
											07/29/2015 : 40%
09/29/2010	何孝昌	2,000,000	—	2,000,000	\$36.90	09/29/2012 : 10%	09/28/2020				
											09/29/2013 : 20%
											09/29/2014 : 30%
											09/29/2015 : 40%
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%

1. 根據本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%	

2. 根據恒隆集團有限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%	05/19/2014
						05/20/2006 : 25%	
						05/20/2007 : 25%	
						05/20/2008 : 25%	
11/20/2006	陳啟宗	6,700,000	—	6,700,000	\$20.52	11/20/2007 : 10%	11/19/2016
						11/20/2008 : 20%	
						11/20/2009 : 30%	
						11/20/2010 : 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、其控股公司或彼等之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	2,409,929,340	—	53.73	—
Cole Enterprises Holdings Limited	1	2,409,929,340	—	53.73	—
Merssion Limited	1	2,409,929,340	—	53.73	—
恒隆集團有限公司	2	2,381,596,240	—	53.10	—
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	—	30.60	—
Purotat Limited	3	354,227,500	—	8.55	—
JPMorgan Chase & Co.	4	268,951,652	6,409,309	5.99	0.14
OppenheimerFunds, Inc.	5	224,617,800	—	5.01	—

附註

1. 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。Cole Enterprises Holdings Limited及Merssion Limited持有恒隆集團有限公司(「恒隆集團」)百分之三十六點七九之權益。恒隆集團及其附屬公司所持有之股份已包括在上述二十四億九百九十二萬九千三百四十股股份之數目內。
2. 此等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有，因此，恒隆集團被視為於該等股份中擁有權益。
3. 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括在上述由恒隆集團所持有之二十三億八千一百五十九萬六千二百四十股股份之數目內。
4. 此等股份乃分別以實益擁有人、投資經理及保管人(法團)／核准借出代理人身份持有，當中包括一億八千三百零九萬六千五百零二股可供借出的股份。
5. 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 致恒隆地產有限公司董事局

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第二十五至四十五頁恒隆地產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)	4,457	3,305
直接成本及營業費用		(1,049)	(600)
毛利		3,408	2,705
其他(虧損)／收入淨額	3	(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		3,093	2,438
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		3,841	3,452
利息收入		428	395
財務費用		(218)	(213)
利息收入淨額	4	210	182
應佔合營企業溢利		24	45
除稅前溢利	2(甲)及5	4,075	3,679
稅項	6(甲)	(634)	(600)
本期溢利		3,441	3,079
應佔：			
股東		3,217	2,828
非控股權益		224	251
		3,441	3,079
每股盈利	8(甲)		
基本		0.72元	0.63元
攤薄		0.72元	0.63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		3,441	3,079
其他全面收益	6(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		2,193	4,550
應佔全面收益總額：			
股東		2,027	4,199
非控股權益		166	351
		2,193	4,550

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	108,050	107,587
發展中投資物業	9	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	10	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	12	5,185	1,657
應付賬款及其他應付款	13	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

	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
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸	12	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	14	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	4,479	43,944	76,111	124,534	6,633	131,167
於二零一四年三月三日過渡 到無面值制度	35,100	(35,100)	—	—	—	—
本期溢利	—	—	3,217	3,217	224	3,441
換算海外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	—	(1,190)	—	(1,190)	(58)	(1,248)
本期全面收益總額	—	(1,190)	3,217	2,027	166	2,193
上年度末期股息	—	—	(2,601)	(2,601)	—	(2,601)
發行股份	82	(13)	—	69	—	69
僱員股權費用	—	37	40	77	—	77
於二零一四年六月三十日	39,661	7,678	76,767	124,106	6,799	130,905

	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		
於二零一三年一月一日	4,477	41,281	72,170	117,928	6,050	123,978
本期溢利	—	—	2,828	2,828	251	3,079
換算海外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	—	1,371	—	1,371	100	1,471
本期全面收益總額	—	1,371	2,828	4,199	351	4,550
上年度末期股息	—	—	(2,553)	(2,553)	—	(2,553)
發行股份	2	35	—	37	—	37
僱員股權費用	—	43	22	65	—	65
已付非控股權益股息	—	—	—	—	(33)	(33)
償還予非控股權益款項	—	—	—	—	(16)	(16)
於二零一三年六月三十日	4,479	42,730	72,467	119,676	6,352	126,028

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	4,298	2,000
用於投資活動之現金淨額	(1,563)	(8,555)
(用於)／來自融資活動之現金淨額	(30)	1,018
現金及現金等價物之增加／(減少)	2,705	(5,537)
匯率變動之影響	(660)	387
於一月一日之現金及現金等價物	33,761	27,989
於六月三十日之現金及現金等價物	35,806	22,839
現金及現金等價物結餘之分析：		
現金及銀行存款	36,119	33,559
減：於三個月後到期的銀行存款	(313)	(10,720)
現金及現金等價物	35,806	22,839

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二十三至二十四頁。

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	1,623	1,521	1,398	1,308
— 中國內地	1,933	1,701	1,470	1,337
	3,556	3,222	2,868	2,645
物業銷售				
— 香港	901	83	540	60
分部總額	4,457	3,305	3,408	2,705
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			3,093	2,438
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			4,075	3,679

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	55,828	55,009
— 中國內地	86,153	84,417
	141,981	139,426
物業銷售		
— 香港	5,842	7,488
分部總額	147,823	146,914
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	185,224	182,280

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
匯兌(虧損)/收益淨額	(5)	8
	(2)	15

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	428	389
非上市持至到期日投資	—	6
	428	395
利息支出		
銀行貸款及其他借貸	623	503
其他借貸成本	40	26
借貸成本總額	663	529
減：借貸成本資本化	(445)	(316)
財務費用	218	213
利息收入淨額	210	182

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	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

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	250	181
中國所得稅	344	278
	594	459
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
	40	141
稅項支出總計	634	600

(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： 每股十七仙(二零一三年：十七仙)	762	761

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五十八仙 (二零一三年：五十七仙)	2,601	2,553

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)	3,217	2,828
	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	4,483	4,495

(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	3,217	2,828
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)
	(740)	(950)
非控股權益	7	55
	(733)	(895)
股東應佔基本純利	2,484	1,933

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	0.55 元	0.43 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。

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	34,546	31,815
港幣	1,546	2,193
美元	27	313
	36,119	34,321

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	38,042	34,979
減：現金及存款	(36,119)	(34,321)
淨債項	1,923	658

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. 銀行貸款及其他借貸

於結算日，本集團擁有一百二十一億三千五百萬元(二零一三年十二月三十一日：七十九億八千一百萬元)未動用的銀行承諾信貸。

此外，本公司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美元(二零一三年十二月三十一日：七十二億九千萬美元)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

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六十億股普通股。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	4,479	4,479	4,477	4,477
根據股份期權計劃發行之股份	6	82	2	2
於二零一四年三月三日過渡到 無面值制度	—	35,100	—	—
於六月三十日／十二月三十一日	4,485	39,661	4,479	4,479

15. 股份期權計劃

本公司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董事及僱員之股份期權乃按象徵式代價獲授出。每份股份期權給予持有人權利認購一股份。

期內本公司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	35,852,000	-	(1,687,000)	34,165,000	二零一二年七月二十九日至 二零二零年六月十二日	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				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)	匯兌儲備 百萬元	僱員股份 補償儲備 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	33,031	2,066	8,265	582	43,944	76,111	120,055
於二零一四年三月三日期初到無面值制度	(33,034)	(2,066)	-	-	(35,100)	-	(35,100)
本期溢利	-	-	-	-	-	3,217	3,217
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	-	-	(1,190)	-	(1,190)	-	(1,190)
本期全面收益總額	-	-	(1,190)	-	(1,190)	3,217	2,027
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,601)	(2,601)
發行股份	3	-	-	(16)	(13)	-	(13)
僱員股權費用	-	-	-	37	37	40	77
於二零一四年六月三十日	-	-	7,075	603	7,678	76,767	84,445

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實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	匯兌儲備 百萬元	僱員股份 補償儲備 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	32,979	2,066	5,765	471	41,281	72,170	113,451
本期溢利	—	—	—	—	—	2,828	2,828
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	—	—	1,371	—	1,371	—	1,371
本期全面收益總額	—	—	1,371	—	1,371	2,828	4,199
上年度未期股息	—	—	—	—	—	(2,553)	(2,553)
發行股份	35	—	—	—	35	—	35
僱員股權費用	7	—	—	36	43	22	65
於二零一三年六月三十日	33,021	2,066	7,136	507	42,730	72,467	115,197

17. 金融工具公平值之計量

於結算日，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	38,372	35,257

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	5,250
已授權但尚未簽約	43,580	44,021
	47,039	49,271

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. 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，4,485,207,670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	00101
路透社	0101.HK
彭博	101HK
證券識別統一號碼／美國預託證券票據代號	41043M104/HLPPY

股份資料

於二零一四年六月三十日之股價：港幣 23.90 元
於二零一四年六月三十日之市值：港幣 1,072 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