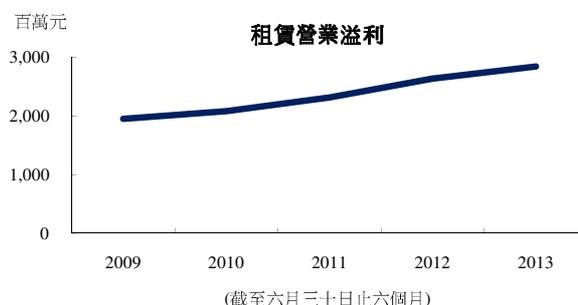


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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: 10)

綜合收益表
截至二零一三年六月三十日止六個月
 (以港幣為單位)

	附註	(未經審核) 二零一三年 百萬元	(經審核) 二零一二年 百萬元
營業額	3	3,605	4,539
其他收入	4	493	522
直接成本及營業費用		(696)	(1,107)
行政費用		(330)	(336)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		3,072	3,618
投資物業之公平值增加		1,090	1,381
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		4,162	4,999
財務費用	5	(282)	(184)
應佔合營企業溢利		178	111
除稅前溢利	3(甲) 及 5	4,058	4,926
稅項	6(甲)	(662)	(757)
本期溢利		3,396	4,169
應佔純利：			
股東		1,766	2,101
非控股權益		1,630	2,068
		3,396	4,169
每股盈利	8(甲)		
基本		1.31元	1.56元
攤薄		1.30元	1.55元

恒隆集團有限公司

綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

(以港幣為單位)

	附註	(未經審核) 二零一三年 百萬元	(經審核) 二零一二年 百萬元
本期溢利		3,396	4,169
其他全面收益	6(乙)		
將不予重新分類至損益之項目：			
應佔合營企業之資本儲備之增加		-	1
其後可重新分類至損益之項目：			
投資估值儲備變動淨額		(4)	1
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		1,637	(552)
本期其他全面收益		<u>1,633</u>	<u>(550)</u>
本期全面收益總額		<u>5,029</u>	<u>3,619</u>
應佔全面收益總額：			
股東		2,698	1,814
非控股權益		2,331	1,805
		<u>5,029</u>	<u>3,619</u>

恒隆集團有限公司

綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

(以港幣為單位)

	附註	(未經審核) 二零一三年 六月三十日 百萬元	(經審核) 二零一二年 十二月三十一日 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	9	108,317	106,102
發展中投資物業	9	31,349	24,482
其他固定資產		254	255
		139,920	130,839
合營企業權益		2,795	2,247
其他資產		1,256	1,258
遞延稅項資產		14	19
		143,985	134,363
流動資產			
現金及銀行存款		38,680	40,183
應收賬款及其他應收款	10	962	860
其他資產		459	452
待售物業		6,335	6,139
待出售之資產		-	906
		46,436	48,540
流動負債			
銀行貸款及其他借貸		285	1,113
應付賬款及其他應付款	11	5,598	5,240
應付稅項		456	446
待出售之負債		-	13
		6,339	6,812
流動資產淨值		40,097	41,728
資產總值減流動負債		184,082	176,091
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		42,611	36,532
遞延稅項負債		10,305	9,944
		52,916	46,476
資產淨值		131,166	129,615
資本及儲備			
股本		1,350	1,350
儲備		65,786	63,874
股東權益		67,136	65,224
非控股權益		64,030	64,391
總權益		131,166	129,615

恒隆集團有限公司

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。

除了下述變動外，本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零一二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新訂及經修訂之《香港財務報告準則》(「HKFRSs」)。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效。其中與本集團相關的新準則及修訂如下：

- HKAS 1 (修訂本)，財務報表的呈報 - 其他全面收益項目之呈報
- HKFRS 10，綜合財務報表
- HKFRS 11，聯合協議
- HKFRS 12，其他組織權益披露
- HKFRS 13，公平值之量計
- 2009-2011 年 HKFRSs 系列之年度改進
- HKFRS 7 (修訂本) - 披露 - 抵消金融資產及金融負債

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

(甲) HKAS 1 (修訂本)，財務報表的呈報 - 其他全面收益項目之呈報

HKAS 1 (修訂本)規定，在符合若干條件的情況下，實體須將可能於日後重新分類為損益的其他全面收益項目與永不會重新分類為損益的其他全面收益項目分開列報。本集團於財務報表中所呈報之其他全面收益已作出相應變更。

恒隆集團有限公司

附註：

2. 編製基準(續)

(乙) HKFRS 10，綜合財務報表

HKFRS 10 取代有關編製綜合財務報表之HKAS 27「綜合及獨立財務報表」及HK(SIC)-Int 12「合併－特殊目的之實體」之規定。此項準則採用單一控制模式，以釐定是否合併被投資公司之賬目，視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額。

因採用 HKFRS 10 後，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。採用此準則不會改變本集團於二零一三年一月一日對參與其他實體業務所達致的任何有關控制權之結論。

(丙) HKFRS 11，聯合協議

HKFRS 11取代 HKAS 31「合營公司權益」，把聯合協議劃分為合營業務及合營企業。實體須就其在該等安排下的權力和責任，考慮聯合協議之結構、法律形式、合約條款及其他事項及情況，以釐定其類型。聯合協議若按HKFRS 11歸類為合營業務，則按所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。其他所有聯合協議則根據HKFRS 11歸類為合營企業，並須按權益法在本集團合併財務報表內入賬。會計政策中不再有比例合併的選擇權。

因採用 HKFRS 11後，本集團已改變有關所佔聯合協議權益之會計政策，並重新評估其參與聯合協議的情況。採用 HKFRS 11後對本集團之財務狀況和業績並無任何重大影響。

(丁) HKFRS 12，其他組織權益披露

HKFRS 12 對實體於附屬公司、聯合協議、聯營公司及未經綜合入賬結構實體之權益之所有相關披露規定，匯集成單一標準。HKFRS 12之披露規定較以往相關準則之規定一般都更為廣泛。由於該等披露規定只適用於整份財務報表，所以本集團並無因採用HKFRS 12而在本中期財務報表內作出額外的披露。

(戊) HKFRS 13，公平值之量計

HKFRS 13 以單一公平值計量指引，取代個別 HKFRSs 於此事宜的現有指引。HKFRS 13 也就有關金融工具及非金融工具之公平值計量包含廣泛披露規定。一些有關金融工具的披露是指定於中期財務報告。採用 HKFRS 13後，除了作出額外的披露外，對本集團之中期財務報告並無任何重大影響。

恒隆集團有限公司

附註：

2. 編製基準(續)

(己) 2009-2011 年 HKFRSs 系列之年度改進

此年度改進系列包括五項準則的修訂及其他準則和詮釋的相應修訂。當中，HKAS 34已作修改以澄清，只有當一個特定可呈報分部之總資產為定期向主要經營決策者匯報，及該分部之總資產較上一年度財務報表所匯報之金額有重大變動時，則須披露該分部之資產總值。此修訂也規定，當分部之負債為定期向主要經營決策者匯報，及該分部之負債較上一年度財務報表所匯報之金額有重大變動時，則須披露分部之負債。此修訂對本集團之分部披露並無任何影響。

(庚) HKFRS 7 (修訂本) - 披露 - 抵消金融資產及金融負債

此修訂引入有關金融資產與金融負債互相抵銷的新增披露事項。新增的披露規定涵蓋所有已按照 HKAS 32「金融工具：列報」對銷的已確認金融工具，亦涵蓋類似該等金融工具和交易的可執行的總淨額結算安排或類似協議，不管該等金融工具是否已按照 HKAS 32互相抵銷。

由於本集團並無抵銷金融工具，也沒有訂立受到 HKFRS 7具披露規定的總淨額結算安排或類似協議，因此採納本修訂對本集團的中期財務報表並無影響。

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、待出售之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。

恒隆集團有限公司

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	
	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
物業租賃				
– 香港	1,580	1,567	1,352	1,306
– 中國內地	1,928	1,698	1,490	1,327
	3,508	3,265	2,842	2,633
物業銷售				
– 香港	97	1,274	67	799
分部總額	3,605	4,539	2,909	3,432
其他收入			493	522
行政費用			(330)	(336)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			3,072	3,618
投資物業之公平值增加			1,090	1,381
– 於香港之物業租賃			704	953
– 於中國內地之物業租賃			386	428
財務費用			(282)	(184)
應佔合營企業溢利			178	111
除稅前溢利			4,058	4,926

(乙) 分部總資產

分部	總資產	
	二零一三年 六月三十日 百萬元	二零一二年 十二月三十一日 百萬元
物業租賃		
– 香港	56,050	55,282
– 中國內地	84,777	76,394
	140,827	131,676
物業銷售		
– 香港	6,390	6,162
分部總額	147,217	137,838
合營企業權益	2,795	2,247
其他資產	1,715	1,710
遞延稅項資產	14	19
待出售之資產	-	906
現金及銀行存款	38,680	40,183
總資產	190,421	182,903

恒隆集團有限公司

附註：

4. 其他收入

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
出售投資物業收益	7	220
銀行利息收入	462	290
非上市持至到期日投資利息收入	6	10
上市投資項目之股息收入	4	3
非上市投資項目之股息收入	1	2
匯兌收益 / (虧損)淨額	13	(3)
	493	522

5. 除稅前溢利

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	557	303
其他借貸成本	41	29
借貸成本總額	598	332
減：借貸成本資本化	(316)	(148)
	282	184
已出售物業成本	21	355
職工成本，包括僱員股權費用六千五百萬元 (二零一二年：九千五百萬元)	424	441
折舊	20	18
	21	355

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(二零一二年：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(二零一二年：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。

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
本期稅項		
香港利得稅	182	258
中國所得稅	282	265
	464	523
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	97	108
其他源自及撥回暫時性差額	101	126
	198	234
稅項支出總計	662	757

(乙) 期內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

恒隆集團有限公司

附註：

7. 股息

(甲) 本期股息

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
於結算日後擬派發股息： 每股十九仙(二零一二年：每股十九仙)	<u>256</u>	<u>256</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

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
上一財政年度末期股息為每股六十仙 (二零一二年：每股三十八仙)	<u>810</u>	<u>513</u>

8. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一三年 百萬元	二零一二年 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>1,766</u>	<u>2,101</u>

	股份數目	
	二零一三年 (百萬股)	二零一二年 (百萬股)
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,350	1,349
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 股份期權	8	9
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,358</u>	<u>1,358</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：

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
股東應佔純利	<u>1,766</u>	<u>2,101</u>
投資物業之公平值變動之影響	(1,090)	(1,381)
相關遞延稅項之影響	97	108
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(102)	(45)
	<u>(1,095)</u>	<u>(1,318)</u>
非控股權益	488	652
	<u>(607)</u>	<u>(666)</u>
股東應佔基本純利	<u>1,159</u>	<u>1,435</u>

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	二零一三年	二零一二年
基本	0.86 元	1.06 元
攤薄	<u>0.85 元</u>	<u>1.06 元</u>

恒隆集團有限公司

附註：

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六十六億四千萬元(二零一二年：二十四億九千六百萬元)。

(乙) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零一三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. 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其結賬期分析如下：

	二零一三年 六月三十日 百萬元	二零一二年 十二月三十一日 百萬元
現期及一個月內	93	47
一至三個月	13	4
三個月以上	9	4
	<u>115</u>	<u>55</u>

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三億一千四百萬元(二零一二年十二月三十一日：三億零八百萬元)於中國內地購買土地之押金。

11. 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：

	二零一三年 六月三十日 百萬元	二零一二年 十二月三十一日 百萬元
一個月內到期	2,364	2,509
三個月後到期	448	367
	<u>2,812</u>	<u>2,876</u>

恒隆集團有限公司

摘要

- 由於期內出售住宅單位及非核心投資物業的數量顯著下降，恒隆集團的營業額及基本純利分別減少百分之二十一及百分之十九，至港幣三十六億零五百萬元及港幣十一億五千九百萬元。
- 儘管內地奢侈品消費下降及經濟增長放緩，但集團的核心業務 — 香港及中國內地物業租賃業務持續錄得穩健成績。倘不計入二零一二年出售非核心投資物業的影響，租金收入及營業溢利均上升百分之十二，至港幣三十五億零八百萬元及港幣二十八億四千二百萬元。總體而言，租金收入及營業溢利同比分別增長百分之七及百分之八。
- 倘不計入二零一二年出售非核心投資物業的影響，香港投資物業的租金收入及營業溢利分別增長百分之十一及百分之十二，至港幣十五億八千萬元及港幣十三億五千二百萬元。總體而言，香港投資物業的租金收入及營業溢利同比分別上升百分之一及百分之四。
- 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十四及百分之十二，至港幣十九億二千八百萬元及港幣十四億九千萬元。租金調升、持續優化租戶組合、以及位於瀋陽的新商場市府恒隆廣場於去年九月開業，均為理想業績作出貢獻。
- 期內一個君臨天下及四個碧海藍天單位分別以每平方呎平均價格約港幣三萬九千元及港幣一萬零六百元出售。連同其他出售的物業在內，物業銷售合共帶來的營業額及溢利分別為港幣九千七百萬元及港幣六千七百萬元。二零一二年上半年則出售一百一十七個單位，營業額及溢利分別為港幣十二億七千四百萬元及港幣七億九千九百萬元。
- 投資物業公平值的增幅為港幣十億九千萬元，去年同期則為港幣十三億八千一百萬元。
- 股東應佔純利下降百分之十六至港幣十七億六千六百萬元，降幅主要由於二零一三年上半年的物業銷售顯著減少所致。
- 集團於二零一三年六月三十日的現金及銀行結餘為港幣三百八十六億八千萬元，債項總額為港幣四百二十八億九千六百萬元，故債項淨額為港幣四十二億一千六百萬元，負債率為百分之三點一。
- 二零一三年二月，集團以人民幣三十三億元投得武漢市礄口區一幅面積約八萬二千六百五十平方米的黃金地塊，計劃發展為世界級購物商場、辦公大樓及服務式寓所，總樓面面積可達四十六萬平方米。
- 無錫的恒隆廣場購物商場將於二零一三年九月盛大開幕，可供出租面積已租出超過百分之九十。其他內地發展中項目均按計劃進展良好。

恒隆集團有限公司

購回、出售或贖回上市證券

截至二零一三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

截至二零一三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）

截止辦理股份過戶

中期股息記錄日期

中期股息派發日期

二零一三年九月十日至十二日

二零一三年九月九日下午四時三十分

二零一三年九月十二日

二零一三年九月二十六日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，二零一三年七月三十一日

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：陳樂宗先生

獨立非執行董事：殷尚賢先生、鄭漢鈞博士、陳樂怡女士及葉錫安先生