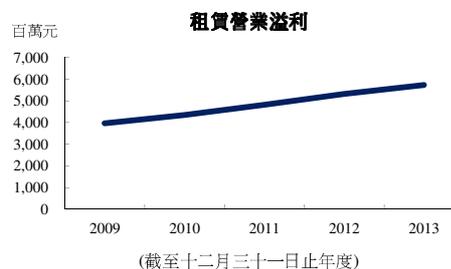
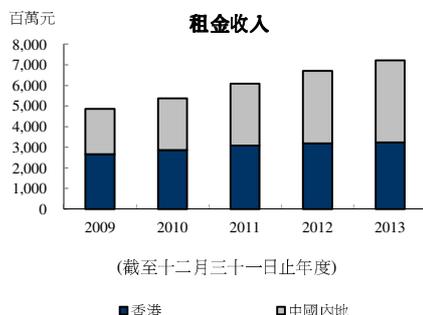


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
截至二零一三年十二月三十一日止年度 (經審核)
(以港幣為單位)

	附註	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
營業額	3(甲)	9,734	7,986
直接成本及營業費用		(2,482)	(1,826)
毛利		7,252	6,160
其他收入	4	63	2,247
行政費用		(698)	(695)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		6,617	7,712
投資物業之公平值增加		2,651	3,057
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		9,268	10,769
利息收入		978	722
財務費用		(549)	(458)
利息收入淨額	5	429	264
應佔合營企業溢利		431	276
除稅前溢利	3(甲)及6	10,128	11,309
稅項	7(甲)	(1,567)	(1,379)
本年度溢利		8,561	9,930
應佔：			
股東		4,557	5,262
非控股權益		4,004	4,668
		8,561	9,930
每股盈利	9(甲)		
基本		3.38元	3.90元
攤薄		3.36元	3.87元

恒隆集團有限公司

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度（經審核）

（以港幣為單位）

	附註	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
本年度溢利		8,561	9,930
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		13	11
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		2,989	171
		<u>3,002</u>	<u>182</u>
本年度全面收益總額		<u>11,563</u>	<u>10,112</u>
應佔全面收益總額：			
股東		6,289	5,371
非控股權益		5,274	4,741
		<u>11,563</u>	<u>10,112</u>

恒隆集團有限公司

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日（經審核）

（以港幣為單位）

	附註	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	10	115,818	106,102
發展中投資物業	10	30,478	24,482
其他固定資產		295	255
		146,591	130,839
合營企業權益		2,991	2,247
其他資產		1,282	1,258
遞延稅項資產		19	19
		150,883	134,363
流動資產			
現金及銀行存款		39,704	40,183
應收賬款及其他應收款	11	2,661	860
其他資產		-	452
待售物業		5,717	6,139
待出售之資產		-	906
		48,082	48,540
流動負債			
銀行貸款及其他借貸		1,657	1,113
應付賬款及其他應付款	12	6,250	5,240
應付稅項		646	446
待出售之負債		-	13
		8,553	6,812
流動資產淨值		39,529	41,728
資產總值減流動負債		190,412	176,091
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		43,367	36,532
遞延稅項負債		10,637	9,944
		54,004	46,476
資產淨值		136,408	129,615
資本及儲備			
股本		1,350	1,350
儲備		69,222	63,874
股東權益		70,572	65,224
非控股權益		65,836	64,391
總權益		136,408	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

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》（「HKFRSs」）編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒佈之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「HKASs」）及詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》之規定。本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之適用披露規定。

除了下述變動外，本財務報表所採用之會計政策與截至二零一二年十二月三十一日止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新訂及經修訂之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。在此規定適用於本集團的範圍內，本集團已在年報中作出披露。

(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。在此規定適用於本集團的範圍內，本集團已在年報中作出披露。

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。採用此等修訂後對本集團之財務報表並無任何重大影響。

(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，也沒有於呈報期間訂立受到 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鋪、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	3,232	3,185	2,736	2,645
– 中國內地	3,984	3,526	2,995	2,668
	7,216	6,711	5,731	5,313
物業銷售				
– 香港	2,518	1,275	1,521	847
分部總額	9,734	7,986	7,252	6,160
其他收入			63	2,247
行政費用(附註)			(698)	(695)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			6,617	7,712
投資物業之公平值增加			2,651	3,057
– 於香港之物業租賃			1,660	2,112
– 於中國內地之物業租賃			991	945
利息收入			978	722
財務費用			(549)	(458)
利息收入淨額			429	264
應佔合營企業溢利			431	276
除稅前溢利			10,128	11,309

附註：行政費用包括股權費用一億六千四百萬元（二零一二年：二億三千三百萬元）。股權費用為授予僱員的股份期權於歸屬期內之公平值的攤銷，本集團沒有因此產生現金流出。

(乙) 分部總資產

分部	總資產	
	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
物業租賃		
– 香港	57,042	55,282
– 中國內地	90,417	76,394
	147,459	131,676
物業銷售		
– 香港	7,510	6,162
分部總額	154,969	137,838
合營企業權益	2,991	2,247
其他資產	1,282	1,710
遞延稅項資產	19	19
待出售之資產	-	906
現金及銀行存款	39,704	40,183
總資產	198,965	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	9	2,149
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	11	3
匯兌收益淨額	38	10
其他	1	82
	<u>63</u>	<u>2,247</u>

5. 利息收入淨額

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
利息收入		
銀行存款	967	703
非上市持至到期日投資	11	19
	<u>978</u>	<u>722</u>
借貸利息	1,180	784
其他借貸成本	85	67
借貸成本總額	<u>1,265</u>	<u>851</u>
減：借貸成本資本化	(716)	(393)
財務費用	<u>549</u>	<u>458</u>
利息收入淨額	<u>429</u>	<u>264</u>

6. 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：		
已出售物業成本	794	355
職工成本，包括僱員股權費用一億六千四百萬元 (二零一二年：二億三千三百萬元)	1,002	935
折舊	<u>40</u>	<u>38</u>

恒隆集團有限公司

附註：

7. 稅項

(甲) 香港利得稅撥備乃按年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
本年稅項		
香港利得稅	582	448
過往年度撥備之多提	(13)	(14)
	<u>569</u>	<u>434</u>
中國所得稅	601	608
	<u>1,170</u>	<u>1,042</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	248	236
其他源自及撥回暫時性差額	149	101
	<u>397</u>	<u>337</u>
稅項支出總計	<u>1,567</u>	<u>1,379</u>

(乙) 年內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

8. 股息

(甲) 本年股息

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
已宣佈及已派發中期股息每股十九仙 (二零一二年：每股十九仙)	256	256
於結算日後擬派末期股息 每股六十一仙（二零一二年：六十仙）	823	810
	<u>1,079</u>	<u>1,066</u>

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

(乙) 截至二零一二年十二月三十一日止年度之八億一千萬元（根據每股六十仙並按派息日之已發行股本計算）末期股息於本年度批准及派發（二零一二年：五億一千三百萬元）。

恒隆集團有限公司

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>4,557</u>	<u>5,262</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	7	9
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,357</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>4,557</u>	<u>5,262</u>
投資物業之公平值變動之影響	(2,651)	(3,057)
相關遞延稅項之影響	248	236
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(243)	(145)
	<u>(2,646)</u>	<u>(2,966)</u>
非控股權益	1,160	1,268
	<u>(1,486)</u>	<u>(1,698)</u>
股東應佔基本純利	<u>3,071</u>	<u>3,564</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	2.27元	2.64元
攤薄	<u>2.26元</u>	<u>2.62元</u>

恒隆集團有限公司

附註：

10. 投資物業及發展中投資物業

(甲) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置總計一百零七億零三百萬元（二零一二年：六十億二千三百萬元）。

(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十二月三十一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：

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
現期及一個月內	1,834	47
一至三個月	14	4
三個月以上	9	4
	1,857	55

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三億一千八百萬元（二零一二年：三億零八百萬元）於中國內地購買土地之押金。

12. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
一個月內到期	2,693	2,509
三個月後到期	548	367
	3,241	2,876

恒隆集團有限公司

摘要

- 倘不計入二零一二年內已出售的投資物業的影響，恒隆集團的營業額增長百分之二十六至港幣九十七億三千四百萬元。總體而言，營業額較二零一二年增長百分之二十二，主要由於租金收入上升百分之八至港幣七十二億一千六百萬元，以及物業銷售收入增加百分之九十七至港幣二十五億一千八百萬元。

鑑於二零一三年出售的投資物業大幅減少，其所得收益為港幣九百萬元，與二零一二年的一次性收益港幣二十一億四千九百萬元相比並不顯著。因此，股東應佔基本純利同比減少百分之十四至港幣三十億七千一百萬元。

- 儘管內地經濟增長近年相對放緩，但我們的香港及中國內地物業租賃核心業務持續錄得穩健成績。倘不計入已終止營運的物業的影響，物業租金收入及營業溢利同告上升百分之十二至港幣七十二億一千六百萬元及港幣五十七億三千一百萬元。總體而言，物業租金收入及營業溢利均同比增長百分之八。
- 與二零一二年在可供比較的基礎上相較，香港投資物業的租金收入增長百分之十至港幣三十二億三千二百萬元，營業溢利增長百分之十一至港幣二十七億三千六百萬元。總體而言，租金收入及營業溢利較上年度分別上升百分之一及百分之三。

此等增長主要由於商舖及辦公樓物業優化租戶組合所致。商舖及辦公樓物業的租出率分別上升兩個基點及一個基點至百分之九十八及百分之九十四。

- 中國內地物業組合的租金收入及營業溢利分別上升百分之十三及百分之十二至港幣三十九億八千四百萬元及港幣二十九億九千五百萬元。現有物業表現穩健，加上於二零一二年九月在瀋陽開業的市府恒隆廣場為全年度營運，以及新商場無錫的恒隆廣場於二零一三年九月十六日開幕等因素，均為強勁業績作出貢獻。

中國內地物業組合佔本集團租金收入及營業溢利比重分別為百分之五十五及百分之五十二，二零一二年度為百分之五十三及百分之五十。

- 我們於二零一三年合共售出二百七十四個住宅單位，較二零一二年增加一百五十七個，其中二百六十七個為浪澄灣單位。此外，二零一三年亦售出一個君臨天下、四個碧海藍天及兩個其他單位。物業銷售營業額及營業溢利分別增長百分之九十七及百分之八十至港幣二十五億一千八百萬元及港幣十五億二千一百萬元。物業銷售的平均邊際利潤為百分之六十。
- 投資物業公平值的收益為港幣二十六億五千一百萬元，二零一二年為港幣三十億五千七百萬元。
- 股東應佔純利與去年相比下降百分之十三至港幣四十五億五千七百萬元，主要由於二零一三年出售的投資物業大幅減少所致。

恒隆集團有限公司

摘要(續)

- 集團於二零一三年十二月三十一日的現金及銀行結餘為港幣三百九十七億零四百萬元，債項總額為港幣四百五十億二千四百萬元，故債項淨額為港幣五十三億二千萬元，淨負債率為百分之三點九。
- 二零一三年二月，我們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、辦公樓及服務式寓所，總樓面面積可達四十六萬平方米。
- 天津的恒隆廣場購物商場將於二零一四年下半年開幕，現已展開預租工作，反應良好。其他內地發展中項目均按計劃進行。

恒隆集團有限公司

購回、出售或贖回上市證券

年內，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

年內，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。

建議修訂組織章程大綱及章程細則

董事局建議對本公司現有之組織章程大綱及章程細則作出若干修訂（「修訂建議」），使其與將於二零一四年三月三日生效之新《公司條例》（香港法例第六百二十二章）一致。

修訂建議須待本公司股東於二零一四年股東週年大會（「股東週年大會」）以特別決議案方式予以批准。一份內容載有（其中包括）修訂建議全文之股東週年大會通告之通函將連同二零一三年年報寄予股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩天包括在內)	二零一四年四月二十二日至二十四日
截止辦理股份過戶	二零一四年四月十七日下午四時三十分
記錄日期	二零一四年四月二十四日
股東週年大會	二零一四年四月二十四日

以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	二零一四年四月三十日
截止辦理股份過戶	二零一四年四月二十九日下午四時三十分
記錄日期	二零一四年四月三十日
末期股息派發日期	二零一四年五月十五日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，二零一四年一月二十三日

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