



2008-2009
中期報告

董事

陳啟宗 (主席)
殷尚賢 (副主席)*
袁偉良 (董事總經理)
陳樂宗#
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士*
陳樂怡*
葉錫安 CBE、太平紳士*
廖約克 銀紫荊星章、太平紳士*
吳士元

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)
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士
陳樂怡
廖約克 銀紫荊星章、太平紳士

提名及薪酬委員會

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士 (主席)
陳樂怡
葉錫安 CBE、太平紳士
廖約克 銀紫荊星章、太平紳士

授權代表

吳士元
李蕙蘭

公司秘書

李蕙蘭

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

業績及股息

截至二零零八年十二月三十一日止半年度，營業額為港幣二十三億一千七百萬元，減少百分之七十一。股東應佔純利為港幣九億零六百萬元，較去年同期下降百分之七十八。每股盈利為六角八仙，較去年同期減少百分之七十八。

倘計除重估收益及其遞延稅項，基本純利減少百分之六十二，由港幣十八億六千六百元減至港幣七億一千萬元；每股基本盈利減少百分之六十二至五角三仙。

董事局宣布派發中期股息每股一角六點五仙。中期股息將於二零零九年四月十七日派發予於二零零九年四月三日名列股東名冊之股東。

業務回顧

二零零七／二零零八財政年度之頭六個月，本集團之主要附屬公司恒隆地產以豐厚邊際利潤售出近八百個單位；但在本財政年度之頭半年，市道冷清而吾等幾乎沒有出售任何單位。因此，儘管租金收入錄得愜意增長，惟整體溢利出現下降。香港投資物業租金收入較一年前上升百分之十，上海租金收入上升百分之二十六。

近數年來，中國政府竭力遏抑住宅價格飆升，但收效甚微。然而，在二零零八年上半年時，樓價開始下跌。約於美國金融風暴爆發（例如貝爾斯登倒閉）之同時或稍後，北京開始明白樓價確有可能跌得過急，而整體經濟在多年高速增長後有可能逆轉。政府遂由遏抑轉為溫和支持樓價。強力措施相繼出台，紓緩了二零零八年最後一季之跌幅。同一時期，美國和歐洲經濟由涼轉冷，連帶拖低中國經濟。儘管如此，北京政府之敏銳已頗為人稱道。

對本集團之內地業務而言，現時之經濟動蕩將構成短期困擾，但會帶來長期裨益。迄今租金雖未嚴重受損，惟此將無可避免；但同時間，以合理價格購置頂級商業用地之機會亦將重臨。二零零七年下半年及二零零八年初，鑑於市場非常熾熱，本集團甚難作出購置。當時難以想像機會如此快便會重臨，而此必然令本集團成為歡迎今次熊市之奇葩。

眾所周知，過去約十年來，內地許多市政府均倚重賣地收入。部分城市於某些時候有高達一半之收入乃由此而來，這並非罕見之事。如今，中國出口正在急挫，失業率有惡化之虞，許多地方政府將被逼加快賣地，價格縱非低廉亦將較為便宜，這應可為本集團提供自二零零六年底以來吾等未見之機會。

然而，本集團之購置熱忱，將視乎吾等就市場何時復甦所作出之評估而定。誠然，吾等相信最壞情況可能尚未出現，故吾等不會一躍入市。本人期望未來一年會選購一些優質地塊，但縱使吾等未能如期於二零零九年底前完成購置餘下九個項目，本人亦不會擔憂；土地有機會變得更加便宜。

展望

歷史顯示，恒隆在熊市時每能表現出色，原因是吾等於每次跌市前已準備就緒。一九九七年七月亞洲金融風暴開始爆發後不久，恒隆地產已無債務，銀行存款達港幣五十億元，全部來自香港的租金收入每年近港幣二十五億元。今天，當環球金融海嘯淹至時，該附屬公司再次全無負債，手頭現金達數十億元，每年租金收入逾港幣四十億元。僅一趨做對的公司，可能是運氣使然；兩趨均準備就緒者，確有可能是技勝一籌。本人樂於相信，本集團之管理層乃屬於後者。

然而，本集團今天面對之競爭環境，與九零年代後期有頗大分別。從一方面來看，當時之環境對本集團較為有利，但小心分析後，很容易便可確定本集團今天之地位更為優勝。上趨香港僅有兩名發展商持有現金，本集團把握這個機會，在幾乎毫無競爭對手下購入香港住宅用地，因而獲利甚豐。但除此以外，本集團並無可確保持續成功之勝券在握。

今趨，香港縱非全部亦當為大部分之大型發展商均不缺現金。然而，恒隆現今擁有一項獨特優勢，可令本集團未來多年受惠。九零年代後期，本集團並無清晰策略以決定去向，更遑論達成有關策略所需之元素；今天，本集團已完全運籌帷幄。本人認為，此等頗為獨特之優勢，猶勝過一次賺得數十億元利潤。此不僅由於內地經濟一日千里，令今天的商業物業能提供可觀回報，更由於吾等確實有了致勝方程式；其成績有例可循（上海項目），在業內鶴立雞群。吾等認為，本集團已掌握在內地賺錢之道，並已建立一個有充分執行能力的團隊。市場認同吾等之能力，並為本公司之商譽賦予可觀之品牌價值。

回望過去，亞洲金融風暴令恒隆一躍成為香港之頂級地產商。本集團在六十年代曾享有璀璨地位，但於七十年代至九十年代黯然失色，如今再次光芒四射。今天，隨著環球金融海嘯淹至，本人預期本集團會更熠熠生輝。吾等不會草率行事；反之，吾等會小心翼翼落實策略。吾等亦須冷靜評估中國及世界之經濟和社會環境。只要環球及中國經濟於未來數年復甦，本集團應可成為今次逆境之主要受惠者。

無可否認，在此期間市況將會艱困。然而，隨著時間過去，兩件事應會發生：在香港銷售落成單位將帶來厚利；更令人振奮者乃在內地多個商業綜合項目之落成，將帶來更大及具質素之經常性租金收益。今天之恒隆，將僅為屆時恒隆之小部分而已。

現時本集團將回到基本，妥善管理物業及財政。本集團亦將繼續透過恒隆地產以相宜價格購置土地，確保本集團享有長期穩健之盈利能力。

主席

陳啟宗

香港，二零零九年二月十日

概覽

雖然香港和上海物業租賃業務繼續表現強勁，但由於經濟不景下住宅物業銷量大幅減少，故營業額下降百分之七十一至港幣二十三億一千六百七十萬元。截至二零零八年十二月三十一日止六個月之股東應佔純利為港幣九億零五百五十萬元。來自物業租賃之溢利增加百分之十八，達港幣十八億六千四百四十萬元，其中港幣八億四千三百三十萬元為上海物業之貢獻，較去年同期增加百分之三十三。香港物業租賃亦享有理想增長，溢利增加百分之八，達港幣十億二千一百一十萬元。本集團於收益表內錄得重估收益港幣十一億四千二百一十萬元。扣除投資物業重估收益及相關之遞延稅項後，期內之股東應佔基本純利為港幣七億一千零一十萬元。

董事局宣布派發中期股息每股一角六點五仙，將於二零零九年四月十七日派發予於二零零九年四月三日名列股東名冊之股東。暫停辦理過戶登記之日期為二零零九年四月一日至二零零九年四月三日（首尾兩天包括在內）。如欲符合獲派中期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，最遲必須於二零零九年三月三十一日下午四時前送達本公司之股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，以便辦理過戶手續。

物業租賃

物業租賃業務繼續穩健增長。整體租金收入增加百分之十七，達港幣二十三億零五百六十萬元；溢利增加百分之十八，達港幣十八億六千四百四十萬元。

香港

儘管經濟前景令人憂心，本集團之香港物業仍表現穩健，租金收入及溢利分別增加百分之十至港幣十二億八千一百五十萬元及百分之八至港幣十億二千一百一十萬元。

上海

雖然環球金融動盪不穩，但本集團上海物業租賃業務仍繼續取得卓越成績，租金收入及溢利分別增加百分之二十六至港幣十億二千四百一十萬元及百分之三十三至港幣八億四千三百三十萬元。恒隆廣場和港匯廣場均繼續享有接近百分之一百之租出率，平均租金較市場高。來自上海之租金收入現佔本集團租賃業務總營業額約百分之四十四。隨著恒隆廣場之新增商場出租物業預期於二零零九年春季開幕，上海將佔本集團租賃業務總收益之更高分額。

物業銷售

為求獲得最大的物業發展邊際利潤，本集團於出售碧海藍天三個住宅單位後即停止發售住宅物業。因此，與去年同期各項目售出共逾七百五十個單位相比，期內六個月之物業銷量大幅減少。

物業發展

位於無錫之二十五萬五千平方米商場及寫字樓項目，已於二零零八年十一月舉行開工典禮。除無錫項目外，天津、瀋陽及濟南發展項目亦正動工及進度良好。

物業重估

本集團之投資物業於結算日由外聘專業估值師第一太平戴維斯經參考當時市況後按公開市值基準進行估值。

鑑於市場對經濟前景抱審慎態度，香港投資物業錄得港幣二十億零六十萬元之估值虧損，本集團之主要投資物業採用之資本化率介乎百分之四至百分之七。

另一方面，來自上海投資物業之租金收入保持增長勢頭。恒隆廣場和港匯廣場繼續以良好租金增幅續訂租約及簽訂新租戶，而恒隆廣場為增加商場出租物業而進行之優化工程即將完成，所有新增之商場物業預期於二零零九年春季開幕，現已按高於市場平均數之租金全數租出。外聘估值師考慮了該等物業持續增長之租金及其在現時市道下之續租潛力，就該等物業採用了介乎百分之七至百分之十之資本化率。因此，上海投資物業錄得重估收益港幣三十一億四千二百七十萬元。

整體而言，收益表內錄得重估收益淨額港幣十一億四千二百一十萬元。

財務

本集團財政穩健，於二零零八年十二月三十一日之負債率處於百分之二點四之甚低水平。本集團之現金儲備及備用信貸額合共約達港幣二百億元，享有優越地位以掌握未來的投資機會。

展望

儘管現時經濟氣候欠佳，本集團秉持其中國業務策略，在內地蓬勃增長的城市發展世界級商業物業。集團資本雄厚，於掌握符合集團中國業務策略的投資機遇時佔有優勢。

集團將秉持一貫策略，選擇適當時機發售餘下住宅物業，以獲得最有利的售價及最大的物業發展邊際利潤。旗下物業租賃業務可望保持穩定增長，在現時經濟環境下繼續提供愜意表現。

我們矢志維持高標準之公司管治。截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，本公司採納之公司管治準則強調一個高質素的董事局（「董事局」）、有效的內部監控、嚴格的披露常規，以及對集團利益相關者的透明度和問責性。我們的公司管治常規之整體架構刊載於公司網頁內之公司管治報告書，可供瀏覽。

董事局

董事局現有九名成員、包括三名執行董事、一名非執行董事，以及五名獨立非執行董事。主席與董事總經理（行政總裁）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公司管治常規，務求不斷改進，與國際性之最佳常規看齊。公司網頁之董事簡介提供最新的董事局成員名單及履歷詳情。

提名及薪酬委員會

公司之提名及薪酬委員會由一位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。該會成員定期舉行會議，以審閱有關人力資源之議題，包括薪酬架構之重大變更，以及影響董事和高級管理人員之條款及條件之重大改變。成員亦定期審閱董事局之架構及組成，以及就任何需要之變動、委任或重新委任董事，以及董事之繼任計劃向董事局提出建議。闡明委員會角色之全部職權範圍已載於公司網頁供瀏覽。

審核委員會

公司之審核委員會由一位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。審核委員會每年舉行最少兩次會議，與會者包括外聘核數師及內部審計師、財務董事及公司秘書，以討論內部審計工作之性質及範疇以及評核公司之內部監控。公司網頁載有委員會之全部職權範圍，闡明其角色及職責，以供瀏覽。審核委員會已審閱本中期報告，包括不需審核之截至二零零八年十二月三十一日止六個月之未經審核中期財務報表，並建議董事局採納。

遵守企業管治常規守則

截至二零零八年十二月三十一日止會計期內，我們一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治常規守則》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

就董事之證券交易，我們已採納一套不低於上市規則附錄十所載之《標準守則》（「守則」）所規定之標準之行為守則（「行為守則」），本公司並向所有董事作出特定查詢，截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，彼等已遵守守則及行為守則所規定之標準。

購回、出售或贖回上市證券

截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及香港聯合交易所有限公司，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，各董事於二零零八年十二月三十一日持有本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益如下：

董事姓名	身份	本公司			恒隆地產有限公司		
		每股面值港幣一元 之股份	已發行股本 之百分率	未行使之 股份期權 (附註1)	每股面值港幣一元 之股份	已發行股本 之百分率	未行使之 股份期權 (附註2)
陳啟宗	個人	-	-	11,790,000	-	-	25,570,000
殷尚賢	-	-	-	-	-	-	-
袁偉良	個人	-	-	8,000,000	-	-	30,746,000
陳樂宗	-	-	-	-	-	-	-
鄭漢鈞	-	-	-	-	-	-	-
陳樂怡	-	-	-	-	-	-	-
葉錫安	-	-	-	-	-	-	-
廖約克	-	-	-	-	-	-	-
吳士元	個人	-	-	4,338,000	-	-	23,039,000

1.

授出日期	姓名	未行使之 股份期權股數	每股行使價 (港幣)	股份期權行使期
二零零零年 二月二十四日	袁偉良	2,500,000	\$6.12	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日*
二零零一年 十一月一日	吳士元	1,250,000	\$5.87	二零零二年十一月一日至 二零一一年十月三十一日*
二零零四年 五月二十日	陳啟宗 袁偉良 吳士元	5,090,000 3,000,000 1,388,000	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
二零零六年 十一月二十日	陳啟宗 袁偉良 吳士元	6,700,000 2,500,000 1,700,000	\$20.52	二零零七年十一月二十日至 二零一六年十一月十九日 [△]

* 該等股份期權乃根據本公司之股份期權計劃授出。全部期權可由現時起至各自之行使期屆滿前行使。

[△] 該等股份期權乃根據本公司之股份期權計劃授出。有關期權可分四期行使：即於二零零七年十一月二十日起可行使首個百分之十，二零零八年十一月二十日起可行使下一個百分之二十，二零零九年十一月二十日起可行使下一個百分之三十，以及二零一零年十一月二十日起可行使餘下之百分之四十，而全部股份期權之行使期將於二零一六年十一月十九日屆滿。

授出日期	姓名	於二零零八年 七月一日	年內授出	於二零零八年 十二月三十一日	每股 行使價 (港幣)	股份期權行使期
二零零四年 五月二十日	陳啟宗	5,090,000	-	5,090,000	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	袁偉良	7,126,000	-	7,126,000		
	吳士元	3,239,000	-	3,239,000		
二零零六年 十一月二十日	陳啟宗	2,000,000	-	2,000,000	\$17.14	二零零七年十一月二十日至 二零一六年十一月十九日#
	袁偉良	5,800,000	-	5,800,000		
	吳士元	3,300,000	-	3,300,000		
二零零七年 八月二十一日	陳啟宗	3,640,000	-	3,640,000	\$25.00	二零零八年八月二十一日至 二零一七年八月二十日 [△]
	袁偉良	3,510,000	-	3,510,000		
	吳士元	3,250,000	-	3,250,000		
二零零七年 八月二十一日	陳啟宗	5,600,000	-	5,600,000	\$25.00	二零零九年八月二十一日至 二零一七年八月二十日*
	袁偉良	5,400,000	-	5,400,000		
	吳士元	5,000,000	-	5,000,000		
二零零八年 十二月三十一日	陳啟宗	-	9,240,000	9,240,000	\$17.36	二零一零年十二月三十一日至 二零一八年十二月三十日 [◇]
	袁偉良	-	8,910,000	8,910,000		
	吳士元	-	8,250,000	8,250,000		

* 該等股份期權乃根據恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)之股份期權計劃授出。有關期權可由現時起至二零一四年五月十九日行使期屆滿前行使。

該等股份期權乃根據恒隆地產之股份期權計劃授出。有關期權可分四期行使：即於二零零七年十一月二十日起可行使首個百分之十，二零零八年十一月二十日起可行使下一個百分之二十，二零零九年十一月二十日起可行使下一個百分之三十，以及二零一零年十一月二十日起可行使餘下之百分之四十，而全部股份期權之行使期將於二零一六年十一月十九日屆滿。

[△] 該等股份期權乃根據恒隆地產之股份期權計劃授出。有關期權可分四期行使：即於二零零八年八月二十一日起可行使首個百分之十，二零零九年八月二十一日起可行使下一個百分之二十，二零一零年八月二十一日起可行使下一個百分之三十，以及二零一一年八月二十一日起可行使餘下之百分之四十，而全部股份期權之行使期將於二零一七年八月二十日屆滿。

* 該等股份期權乃根據恒隆地產之股份期權計劃授出。有關期權可分四期行使：即於二零零九年八月二十一日起可行使首個百分之十，二零一零年八月二十一日起可行使下一個百分之二十，二零一一年八月二十一日起可行使下一個百分之三十，以及二零一二年八月二十一日起可行使餘下之百分之四十，而全部股份期權之行使期將於二零一七年八月二十日屆滿。

[◇] 該等股份期權乃根據恒隆地產之股份期權計劃授出。有關期權可分四期行使：即於二零一零年十二月三十一日起可行使首個百分之十，二零一一年十二月三十一日起可行使下一個百分之二十，二零一二年十二月三十一日起可行使下一個百分之三十，以及二零一三年十二月三十一日起可行使餘下之百分之四十，而全部股份期權之行使期將於二零一八年十二月三十日屆滿。

除以上所披露外，並無本公司董事或彼等之任何聯繫人持有本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中之權益或淡倉。

除以上所述外，於會計期內任何時間，本公司或其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二零零八年十二月三十一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 百分率	
		(好倉)	(淡倉)	(好倉)	(淡倉)
陳譚慶芬	1	493,668,580	–	37.00	–
Cole Enterprises Holdings Limited	1	493,668,580	–	37.00	–
Merssion Limited	1	493,668,580	–	37.00	–
Kingswick Investment Limited	2	94,254,000	–	7.07	–
Commonwealth Bank of Australia	–	93,088,000	–	6.98	–
Aberdeen Asset Management Plc and its Subsidiaries	–	80,407,846	–	6.02	–
Davis Selected Advisers, L.P.	–	66,870,000	–	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。
2. Kingswick Investment Limited所持有之九千四百二十五萬四千股股份已包括在上述由陳譚慶芬女士 / Cole Enterprises Holdings Limited / Merssion Limited所持有之四億九千三百六十六萬八千五百八十股股份之數目內。

除以上所披露外，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，並無已知會本公司之其他權益。

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月（未經審核）
（以港幣為單位）

	附註	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
營業額	2	2,316.7	7,992.0
其他收入		111.6	176.5
直接成本及營業費用		(449.4)	(3,138.9)
行政費用		(207.0)	(174.5)
營業溢利		1,771.9	4,855.1
投資物業之公平值增加	7	1,142.1	5,098.5
財務費用	3	(116.6)	(209.7)
應佔合營公司溢利		11.1	75.2
除稅前溢利	2(甲)及3	2,808.5	9,819.1
稅項	4	(746.9)	(1,804.4)
本期溢利		2,061.6	8,014.7
應佔純利：			
股東		905.5	4,047.0
少數股東權益		1,156.1	3,967.7
		2,061.6	8,014.7
中期股息每股十六點五仙 （二零零七年：十六點五仙）	5(甲)	220.2	220.1
每股盈利	6(甲)		
基本		0.68元	3.04元
攤薄		0.67元	2.99元
每股盈利（不包括扣除相關遞延 稅項後的投資物業公平值變動）	6(乙)		
基本		0.53元	1.40元
攤薄		0.53元	1.38元

附註乃中期財務報表之一部分。

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日 (未經審核)
(以港幣為單位)

	附註	二零零八年 十二月三十一日 百萬元	二零零八年 六月三十日 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	7	67,409.4	66,136.3
其他固定資產		6,567.3	5,763.7
		73,976.7	71,900.0
合營公司權益		1,370.8	1,421.9
其他資產		1,262.2	1,163.5
遞延稅項資產		46.9	33.8
		76,656.6	74,519.2
流動資產			
現金及銀行存款		9,610.0	10,738.1
應收賬款及其他應收款	8	1,092.8	1,383.0
存貨		6,842.2	6,848.4
		17,545.0	18,969.5
流動負債			
銀行貸款		1,800.0	1,000.0
二零零九年到期之浮息票據		1,500.0	–
應付賬款及其他應付款	9	2,256.8	2,183.7
稅項		784.1	881.8
		6,340.9	4,065.5
流動資產淨值		11,204.1	14,904.0
資產總值減流動負債		87,860.7	89,423.2

	附註	二零零八年 十二月三十一日 百萬元	二零零八年 六月三十日 百萬元
非流動負債			
銀行貸款		7,643.1	8,039.6
融資租約承擔		342.2	393.0
遞延稅項負債		7,936.2	7,434.2
二零零九年到期之浮息票據		—	1,500.0
		15,921.5	17,366.8
資產淨值		71,939.2	72,056.4
資本及儲備			
股本	10	1,334.3	1,334.0
儲備		35,719.2	35,447.6
股東權益		37,053.5	36,781.6
少數股東權益		34,885.7	35,274.8
總權益		71,939.2	72,056.4

附註乃中期財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月（未經審核）
（以港幣為單位）

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
於七月一日之總權益		
股東權益	36,781.6	29,095.4
少數股東權益	35,274.8	29,394.4
	72,056.4	58,489.8
期內已確認收支總額		
上市投資公平值之減少	(25.4)	(4.0)
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	113.4	48.6
期內溢利	2,061.6	8,014.7
	2,149.6	8,059.3
去年度末期股息	(720.4)	(620.2)
發行股份	1.5	0.9
僱員股權費用	59.6	35.2
因本集團持有若干附屬公司之股權增加 而產生少數股東權益變動	(593.0)	(205.4)
已付少數股東股息	(999.3)	(874.7)
償還予少數股東款項	(15.2)	(16.9)
於十二月三十一日之總權益	71,939.2	64,868.0
應佔權益：		
股東權益	37,053.5	32,562.8
少數股東權益	34,885.7	32,305.2
	71,939.2	64,868.0

附註乃中期財務報表之一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月（未經審核）
（以港幣為單位）

	附註	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
未計入營運資金變動之營業溢利		1,723.6	4,736.8
存貨之減少		6.2	2,082.7
其他營運資金變動		273.4	(3,602.0)
來自經營活動之現金		2,003.2	3,217.5
已付利得稅		(342.7)	(230.0)
來自經營活動之現金淨額		1,660.5	2,987.5
用於投資活動之現金淨額		(517.3)	(533.0)
用於融資活動之現金淨額		(2,271.3)	(2,356.6)
現金及現金等價物之（減少）／增加		(1,128.1)	97.9
於七月一日之現金及現金等價物		10,038.6	6,392.1
於十二月三十一日之現金及現金等價物	11	8,910.5	6,490.0

附註乃中期財務報表之一部分。

1. 編製基準

未經審核中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」(「HKAS 34」)，以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十六之適用披露規定編製。

編製符合HKAS 34之中期財務報表，管理層於採用政策及以截至結算日之方法列報資產、負債和收支時作出判斷、估計及假設。實際結果可能有別於這些估計。

本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零零八年六月三十日止年度之財務報表所採用者保持一致。

2. 營業額及分部資料

	分部收入		分部業績	
	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
(甲) 業務分部				
物業租賃	2,305.6	1,977.7	1,864.4	1,577.6
物業銷售	11.1	6,014.3	2.9	3,275.5
	2,316.7	7,992.0	1,867.3	4,853.1
其他收入			111.6	176.5
行政費用			(207.0)	(174.5)
營業溢利			1,771.9	4,855.1
投資物業之公平值增加				
–物業租賃			1,142.1	5,098.5
財務費用			(116.6)	(209.7)
應佔合營公司溢利				
–物業租賃			11.1	75.2
除稅前溢利			2,808.5	9,819.1

2. 營業額及分部資料 (續)

	分部收入		分部業績	
	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
(乙) 地區分部				
集團				
香港	1,292.6	7,181.0	1,024.0	4,217.2
中國內地	1,024.1	811.0	843.3	635.9
	2,316.7	7,992.0	1,867.3	4,853.1
合營公司				
香港			11.1	75.2

3. 除稅前溢利

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	171.6	271.6
其他輔助借貸支出	19.7	18.5
借貸支出總額	191.3	290.1
減：借貸支出资本化	(74.7)	(80.4)
	116.6	209.7
已出售物業成本	7.7	2,235.7
職工成本，包括退休計劃供款一千三百八十萬元 (二零零七年：一千三百二十萬元)	252.2	226.5
折舊	5.3	5.2
並已計入：		
利息收入	111.6	182.3

4. 稅項

香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利乘以百分之十六點五（二零零七年：百分之十七點五）計算。中國企業所得稅則按中國內地適用稅率計算。

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
本期稅項		
香港利得稅	100.7	644.1
中國企業所得稅	144.3	98.7
遞延稅項	245.0	742.8
源自及撥回暫時性差額	501.9	1,061.6
	746.9	1,804.4

5. 股息

(甲) 本期股息

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
於結算日後宣佈派發股息： 每股十六點五仙（二零零七年：十六點五仙）	220.2	220.1

上述中期股息乃於結算日後宣佈派發，並無確認為結算日之負債。

(乙) 上一財政年度之股息於期內批准及派發

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
上一財政年度末期股息為每股五十四仙 （二零零七年：四十六點五仙）	720.4	620.2

6. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零零八年 百萬元	二零零七年 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)	905.5	4,047.0
	股份數目	
	二零零八年 百萬股	二零零七年 百萬股
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,334.1	1,333.7
具攤薄作用之潛在股份之影響 股份期權	14.0	18.7
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,348.1	1,352.4

(乙) 每股基本及攤薄盈利(不包括投資物業公平值變動, 並扣除相關遞延稅項及少數股東權益)乃根據以下經調整之溢利計算：

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
股東應佔純利	905.5	4,047.0
投資物業之公平值變動並扣除相關遞延稅項及 少數股東權益之影響	(195.4)	(2,181.0)
用以計算每股基本及攤薄盈利之經調整盈利	710.1	1,866.0

7. 投資物業

本集團以公平值列賬之投資物業均於二零零八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)陳超國先生經參考租金淨值後按公開市值基準, 並計入租約屆滿續約時租值升幅後之可能收益進行估值。

8. 應收賬款及其他應收款

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：

	二零零八年 十二月三十一日 百萬元	二零零八年 六月三十日 百萬元
一個月內	357.1	1,071.8
一至三個月	379.2	3.0
三個月以上	4.9	5.6
	741.2	1,080.4

來自物業銷售的應收樓價乃按買賣協議的條款釐定。有關物業租賃的月租則由租客預繳。本集團定期編製應收賬款之賬齡分析及作出密切監察，以便把任何與應收賬款有關之信貸風險減至最低。

9. 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：

	二零零八年 十二月三十一日 百萬元	二零零八年 六月三十日 百萬元
一個月內到期	734.9	682.2
三個月以上到期	58.1	56.6
	793.0	738.8

10. 股本

	股份數目 百萬股	百萬元
已發行及繳足		
每股面值一元之股份		
於二零零八年七月一日	1,334.0	1,334.0
行使期權而發行之股份	0.3	0.3
於二零零八年十二月三十一日	1,334.3	1,334.3

10. 股本（續）

股份期權計劃

本公司

於二零零八年十二月三十一日，根據本公司之股份期權計劃，董事及僱員持有下列以象徵式代價獲得可認購本公司股份之股份期權。每份股份期權給予持有人認購一股股份之權利。

期內股份期權變動如下：

授出日期	期權數目				於二零零八年 十二月三十一日 尚未被行使	股份期權之行使期	行使價 (港元)
	於二零零八年 七月一日 尚未被行使	已授出	已行使	已失效			
二零零零年二月二十四日	3,310,000	-	(100,000)	-	3,210,000	二零零一年二月二十四日至 二零零二年二月二十三日	6.12
二零零一年十一月一日至 二零零一年十二月七日	1,370,000	-	-	-	1,370,000	二零零二年十一月一日至 二零零一年十二月六日	5.87至 6.83
二零零四年五月二十日	11,450,500	-	(97,500)	-	11,353,000	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日	9.45
二零零五年十一月一日	77,000	-	-	-	77,000	二零零六年十一月一日至 二零一五年十月三十一日	14.70
二零零六年十一月二十日	11,400,000	-	-	-	11,400,000	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	27,607,500	-	(197,500)	-	27,410,000		

於期內股份期權行使當日之加權平均股價為二十四元六角八仙。

10. 股本（續）

恒隆地產有限公司（「恒隆地產」）

於二零零八年十二月三十一日，本公司附屬公司恒隆地產董事及僱員於根據恒隆地產股份期權計劃按象徵式代價授出之恒隆地產股份期權中擁有下列權益。每份股份期權給予持有人權利認購一股股份。

期內恒隆地產股份期權變動如下：

授出日期	期權數目						股份期權之行使期	行使價 (港元)
	於二零零八年 七月一日 尚未被行使	已授出	已行使	已失效	於二零零八年 十二月三十一日 尚未被行使			
二零零四年五月二十日	21,644,000	-	(50,000)	-	21,594,000	二零零五年五月二十日至 二零零四年五月十九日	9.20	
二零零五年九月一日至 二零零五年十一月一日	1,206,000	-	-	-	1,206,000	二零零六年九月一日至 二零零五年十月三十一日	11.40至 12.35	
二零零六年十一月十四日至 二零零七年三月十九日	25,050,000	-	-	(140,000)	24,910,000	二零零七年十一月十四日至 二零零七年三月十八日	16.75至 22.60	
二零零七年七月三日至 二零零八年四月一日	34,350,000	-	-	(350,000)	34,000,000	二零零八年七月三日至 二零零八年三月三十一日	25.00至 34.45	
二零零八年八月十八日至 二零零八年十二月三十一日	-	47,650,000	-	(80,000)	47,570,000	二零零八年八月十八日至 二零零八年十二月三十日	17.36至 24.20	
總計	82,250,000	47,650,000	(50,000)	(570,000)	129,280,000			

於期內股份期權行使當日之恒隆地產加權平均股價為二十元零五仙。

期內授出之股份期權按於授出日期採用「柏力克－舒爾斯」定價模式而估計之每份股份期權之加權平均價值為三元。所採用之加權平均假設如下：

	恒隆地產
授出日期之股價	\$17.82
行使價	\$18.30
無風險利率	2%
預期使用年期（年）	6
波幅	0.3
預期每股股息	\$0.66

按預期股價回報之標準差衡量之波幅，乃按緊接授出日期前一年內每日股價之統計分析為準。預期每股股息根據過往股息而釐定。更改輸入項目假設可對公平值估計造成重大影響。

11. 簡明綜合現金流量表附註

現金及現金等價物結餘之分析

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
綜合資產負債表的現金及銀行存款	9,610.0	7,189.5
減：於三個月後到期的銀行存款	(699.5)	(699.5)
簡明綜合現金流量表的現金及現金等價物	8,910.5	6,490.0

12. 或然負債

於二零零八年十二月三十一日之或然負債如下：

	公司 二零零八年 十二月三十一日 百萬元	二零零八年 六月三十日 百萬元
就附屬公司所獲得之銀行信貸而提供之擔保	5,015.1	4,628.8

13. 承擔

於二零零八年十二月三十一日尚未於財務報表撥備之資本承擔如下：

	集團 二零零八年 十二月三十一日 百萬元	二零零八年 六月三十日 百萬元
已簽約	2,322.7	2,405.2
已授權但尚未簽約	14,491.3	14,487.5
	16,814.0	16,892.7

上述承擔包括本集團擴展其物業投資業務至中國內地多個城市之承擔。

14. 關連人士交易

本集團一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，本集團持有該合營公司百分之二十權益。於二零零八年十二月三十一日，本集團已向該合營公司合共墊款八億三千一百七十萬元（二零零八年六月三十日：八億七千二百七十萬元）。所有墊款均為無抵押、免息及無固定償還期。

15. 審閱中期財務報表

中期財務報表為未經審核，但已經審核委員會審閱。

財務摘要

財務摘要 於二零零八年十二月三十一日	港幣百萬元
營業額	2,316.7
股東應佔純利	905.5
總資產	94,201.6
股東權益	37,053.5
每股資料	
盈利 – 基本	\$0.68
– 攤薄	\$0.67
中期股息	\$0.165
資產淨值 (包括少數股東權益)	\$53.9
股東權益	\$27.8
負債率 (附註1)	2.4%
派息比率	24%
已發行股數 (百萬股)	1,334.3

基本業績 於二零零八年十二月三十一日	港幣百萬元
股東應佔基本純利 (附註2)	710.1
每股資料	
基本盈利 (附註3) – 基本	\$0.53
– 攤薄	\$0.53

附註

1. 負債率為淨債項與股權加淨債項之比較。淨債項指銀行貸款、浮息票據及融資租約承擔，減現金及銀行存款。股權則包括股東權益及少數股東權益。
2. 呈報基本業績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公平值之變動及相關之遞延稅項於收益表中入賬。
3. 每股基本盈利乃根據股東應佔基本純利計算。

財務日誌

財政期	二零零八年七月一日至 二零零八年十二月三十一日
公布中期業績	二零零九年二月十日
截止辦理股份過戶	二零零九年三月三十一日下午四時正
暫停辦理股份過戶登記	二零零九年四月一日至 二零零九年四月三日（首尾兩天包括在內）
中期股息記錄日期	二零零九年四月三日
派發中期股息	二零零九年四月十七日

股份上市

於二零零八年十二月三十一日，1,334,258,242股每股面值港幣1.00元之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

香港聯合交易所有限公司	00010
路透社	0010.HK
彭博	10 HK
美國預託證券票據代號	HNLGY
證券識別統一號碼	41043E102

股份資料

於二零零八年十二月三十一日之股價：港幣23.45元
於二零零八年十二月三十一日之市值：港幣313億元

股票過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東一百八十三號
合和中心十七樓
電話：2862 8628
傳真：2529 6087

投資者關係聯絡

吳士元（執行董事）
李蕙蘭（公司秘書）
電郵地址：ir@hanglung.com