



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)
夏佳理 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*
吳士元
高伯道

* 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 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

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.hanglung.com>
電郵地址：HLPproperties@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之營業額為港幣二十億五千二百萬元，減少百分之七十四。股東應佔純利為港幣十二億二千二百萬元，下降百分之八十三。每股盈利為二角九仙，較去年同期下跌百分之八十四。

倘計除重估收益及其遞延稅項，基本純利減少百分之六十八，由港幣三十七億七千五百萬元減至港幣十一億九千七百萬元；每股基本盈利減少百分之六十八至二角九仙。

董事局宣布派發中期股息每股一角五仙。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

環球經濟處於吾人前所未見之動蕩中，並有可能是一九二九年以來之最嚴竣者。其源頭為美國金融崩潰，影響蔓延至「實體經濟」。失業率現正上升，並有可能持續上揚。歐洲之情況應當更糟。

凡此種種，對日益成為本集團主要市場之中國內地，正在構成影響。出口已經暴跌，連同國內之原有經濟問題，令火熱的房地產市場迅速逆轉。樓價於二零零八年春末／夏初開始下跌，並在最後一季顯著加劇。就本集團之業務而言，此項變化首先在寫字樓物業之租金上反映，而商場物業尤其高檔商場之租金將逐漸受到波及。

儘管現有危機之嚴竣程度不容低估，但也許亦有一線光明。正如本人六個月前撰述：「...市道由涼轉冷，斯時本集團感到高興。吾等不僅免於被昂貴之土地困身，並有望未來之購置行動會較為容易。」吾等正開始見到此情況出現。內地許多市政府達一半之收入乃來自土地銷售，房地產市場急跌將帶來災難性影響。本人期望，未來數月可就購置土地匯報好消息。

但現時而言，本集團之業績已受到影響。香港住宅物業市道如斯，吾等幾無出售任何單位。由於本集團財力雄厚，故吾等之策略乃善價沽售旗下落成單位；畢竟，該等單位全部均位於優越地點。同樣重要者乃吾等之行業並無產品過時之虞，吾等可等待市場復甦。

本集團之投資物業繼有出色表現，基本上所有物業均全部租出。香港租金收入上升百分之九，上海上升百分之二十三，兩者合計上升百分之十五。上海現佔整體租金收入百分之四十一；以租賃邊際利潤計，上海繼續超越香港，此乃上財政年度末期開始之趨勢。內地業務早年可供出租之面積較少，而吾等亦須在此新市場建立團隊，故當時經營上海物業較為昂貴。隨著業務達至穩定，兼且項目擁有更新更大之設施，故較佳之租賃邊際利潤並非意料之外。

二零零八年十一月，無錫恒隆廣場進行了開工典禮。

展望

管理層預期，現時之環球經濟動蕩將持續一段時間。因此，縱非不可能亦確難以預測香港住宅價格何時回升，故本集團未來一兩年集中於租賃業務乃明智之舉。由於旗下物業租約平均為期約三年，兼且許多均為世界級租戶，故此等收入不會貿然消失。增長率無疑將放緩，但基於本集團財力雄厚，吾等可安渡逆境。

在此期間，本集團將繼續興建旗下內地商業項目。位於五個城市之項目均已全部動工，首個完工者將為瀋陽中街項目，其商場應可於明年開業。其他項目可於二零一一年至二零一三年內完成，屆時中國經濟以至環球經濟應已復甦，可能再次證明吾等確能適時而行。

在此昏夜之黑暗時刻，發表樂觀的言論似乎不合時宜。的而且確，管理層絕不低估目前之困境及未來一兩年甚或更長時間之隱憂。然而，本人欲與股東分享上月對各主管之說話：除非世界經濟像陷入一九二九年那麼嚴重的大蕭條（本人不能排除這個可能性），否則恒隆很可能將進入一個黃金時期；正如過去十年般，本集團應可再次超越競爭對手。且讓本人解釋。

在本人為主席之現管理團隊任職頭七年，即一九九一年至一九九七年間，吾等須辦好兩件事，而吾等亦辦得妥當。首先，鑑於本集團欠缺平價土地儲備，吾等決不能在購置方面出現任何差池；與競爭對手不同，本集團不能貴買而無懼平均土地成本拉高。其次，吾等要為將來盼能出現之大突破，作好充分準備。

大突破確實出現，此對本集團乃是幸事，但對幾乎所有競爭對手卻是苦事。一九九七年下半年爆發的亞洲金融風暴，標誌著本集團進入另一個七年——本人稱之為後來居上期。在一九九八年至二零零四年間，市場逐漸發現，在香港所有地產公司中，本集團對該個歷時多年的嚴竣不景氣作出了最佳準備。因此，本集團之股價由最低市盈率之一變成最高市盈率之一。

同樣重要者乃投資者確實開始明白，吾等已為本集團就發展內地市場打造了三大成功元素。首先，吾等頗為獨特之處乃就商業房地產擁有清晰闡明及明智的策略。其次，吾等兩項上海綜合物業之成績有目共睹，不僅在地點、設計和管理上，就算財務回報亦為世界級；如此出色的表現，令恒隆成為了內地房地產業受厚愛的品牌，程度也許更勝其在香港本土市場之盛譽。第三點，以本人之想法而言，吾等建立了一個無與倫比的管理團隊。

香港是一個細小兼成熟的市場，但內地恰恰相反，其幅員廣大並正快速增長。最能掌握後者機會之公司，將成為明日之翹楚。管理層深信，本集團之取勝能力可媲美任何良儕。從二零零三／二零零四年度起，本集團開始按部就班落實其內地策略。吾等購入最佳地塊，價錢遠低於競爭對手；分布於五個城市之項目均設計出色，其中天津和濟南項目分別於二零零七年和二零零八年贏得國際設計殊榮。吾等相信，本集團可把上海取得之財務回報在其他地方重演。倘無不可預見之情況發生，未來歲月應是恒隆豐收之年代。

現時而言，本集團將埋頭苦幹，渡過經濟風暴。一如過往，熊市乃恒隆最光芒四射之時。吾等會一如往昔，為較長期之溢利作好準備。一俟風暴掠過，即約與吾等完成新項目之同時，恒隆應可成為一家更強盛更優秀之公司。

主席

陳啟宗

香港，二零零九年二月十日

概覽

儘管本集團在香港和上海之物業租賃業務表現強勁，但由於金融海嘯導致物業銷售市場疲弱，故營業額減少百分之七十四至港幣二十億五千一百七十萬元。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十二億二千一百九十萬元。來自物業租賃之溢利上升百分之十六，達港幣十六億七千六百六十萬元，其中港幣七億零三百六十萬元為上海物業之貢獻，較去年同期增加百分之三十。香港物業租賃亦錄得穩健增長，溢利增加百分之八，達港幣九億七千三百萬元。收益表內錄得重估收益港幣九億五千零四十萬元。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十一億九千六百五十萬元。

董事局宣布派發中期股息每股一角五仙，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

金融危機發生後，物業租賃業務仍保持穩健。租金收入總額增加百分之十五，達港幣二十億四千一百三十萬元；溢利增加百分之十六，達港幣十六億七千六百六十萬元。

香港

儘管經濟前景欠佳，本集團香港物業之租金收入繼續穩健增長，上升百分之九至港幣十二億一千二百三十萬元；溢利上升百分之八至港幣九億七千三百萬元。

上海

雖然中國內地經濟亦受到今次金融危機影響，但本集團之上海物業租賃業務繼續取得卓越成績，租金收入及溢利分別增加百分之二十三至港幣八億二千九百萬元及百分之三十至港幣七億零三百六十萬元。恒隆廣場和港匯廣場繼續享有接近百分之一百之租出率，租金穩企上海前茅之列。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四十一。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

考慮到現時之市場氣氛，管理層決意不把餘下之住宅物業推出市場發售。因此，上半年度僅出售了三個單位，去年同期則售出逾七百五十個單位。

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。

鑑於經濟前景欠佳，香港投資物業錄得港幣十九億一千三百六十萬元之估值虧損，採用之資本化率介乎百分之四至百分之七。

儘管市道低迷，本集團在上海之投資物業恒隆廣場和港匯廣場均繼續以良好租金增幅續訂租約及／或簽訂新租戶。此外，恒隆廣場預期於二零零九年春季開幕之新增商場出租物業現已全數租出，租金水平較上海之同類物業為高。外聘估值師就該等物業採用之資本化率介乎百分之九至百分之十，反映了該等物業縱使在現時經濟氣候下仍能抵禦租金下調壓力。因此，上海投資物業錄得重估收益港幣二十八億六千四百萬元。

整體而言，香港及上海投資物業期內錄得重估收益淨額港幣九億五千零四十萬元。

財務

本集團財政穩健，於二零零八年十二月三十一日之現金及銀行存款達港幣九十三億零九百萬元，總借貸則為港幣五十九億三千八百萬元，享有優越地位以掌握中國內地和香港具吸引力的投資機會。

展望

儘管現時環球金融動盪，本集團仍繼續落實中國業務策略，在內地具有活力和高增長潛力的城市發展世界級商業項目。集團擁有可觀的現金儲備和甚為強勁的現金流，於掌握具吸引力及符合集團發展策略的投資機遇時佔有優勢。

集團將繼續選擇適當時機才發售餘下住宅物業，以獲得最大物業發展邊際利潤。儘管現時市場意欲謹慎，集團之香港物業租賃業務仍然穩健發展，而恒隆廣場之新增商場出租物業將為上海租金收入之增長動力帶來貢獻。集團期望旗下物業租賃業務在現時市道下仍能繼續提供愜意表現。

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，以及對公司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

董事局現有十名成員，包括四名執行董事及六名獨立非執行董事。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，目前成員包括五名獨立非執行董事。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，目前成員為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			恒隆集團有限公司		
		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) 股份數目	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) 股份數目
陳啟宗	個人	-	-	25,570,000	-	-	11,790,000
殷尚賢	-	-	-	-	-	-	-
袁偉良	個人	-	-	30,746,000	-	-	8,000,000
夏佳理	實益擁有人 及受控 法團權益	724,346	0.02	-	1,089,975	0.08	-
鄭漢鈞	-	-	-	-	-	-	-
陳樂怡	-	-	-	-	-	-	-
廖柏偉	家屬	70,000	-	-	-	-	-
何潮輝	-	-	-	-	-	-	-
吳士元	個人	-	-	23,039,000	-	-	4,338,000
高伯道	個人	-	-	18,730,000	-	-	1,024,000

1.

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
	袁偉良	7,126,000	-	7,126,000		五月二十日
	吳士元	3,239,000	-	3,239,000		至二零一四年
	高伯道	1,330,000	-	1,330,000		五月十九日*
二零零五年 九月一日	高伯道	500,000	-	500,000	\$12.35	二零零六年 九月一日 至二零一五年 八月三十一日+
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
	袁偉良	5,800,000	-	5,800,000		十一月二十日
	吳士元	3,300,000	-	3,300,000		至二零一六年
	高伯道	3,700,000	-	3,700,000		十一月十九日#
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
	袁偉良	3,510,000	-	3,510,000		八月二十一日
	吳士元	3,250,000	-	3,250,000		至二零一七年
	高伯道	2,600,000	-	2,600,000		八月二十日△
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
	袁偉良	5,400,000	-	5,400,000		八月二十一日
	吳士元	5,000,000	-	5,000,000		至二零一七年
	高伯道	4,000,000	-	4,000,000		八月二十日*
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
	袁偉良	-	8,910,000	8,910,000		十二月三十一日
	吳士元	-	8,250,000	8,250,000		至二零一八年
	高伯道	-	6,600,000	6,600,000		十二月三十日◇

* 該等股份期權乃根據本公司之股份期權計劃授出。有關期權可由現時起至二零一四年五月十九日行使期屆滿前行使。

+ 該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：即於二零零六年九月一日起可行使首個百分之二十五，二零零七年九月一日起可行使第二個百分之二十五，二零零八年九月一日起可行使第三個百分之二十五，以及二零零九年九月一日起可行使餘下之百分之二十五，而全部股份期權之行使期將於二零一五年八月三十一日屆滿。

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。

△ 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。

2.

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 高伯道	2,500,000 30,000	\$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 高伯道	5,090,000 3,000,000 1,388,000 494,000	\$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 高伯道	6,700,000 2,500,000 1,700,000 500,000	\$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恒隆集團有限公司(「恒隆集團」)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恒隆集團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。

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、其控股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	2,198,753,670	-	53.04	-
Cole Enterprises Holdings Limited	1	2,198,753,670	-	53.04	-
Merssion Limited	1	2,198,753,670	-	53.04	-
恒隆集團有限公司	2	2,156,230,570	-	52.02	-
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	-	30.60	-
Purotat Limited	3	354,227,500	-	8.55	-

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及Merssion Limited被視為於恒隆集團及其附屬公司所持有之股份中擁有權益，而該等股份已包括在上述二十一億九千八百七十五萬三千六百七十股股份之數目內。
2. 恒隆集團被視為於其附屬公司恒旺有限公司所持有之十二億六千七百六十萬八千六百九十股股份、Purotat Limited所持有之三億五千四百二十二萬七千五百股股份以及其他附屬公司所持有之五億三千四百三十九萬四千三百八十股股份中擁有權益。
3. 恒旺有限公司所持有之十二億六千七百六十萬八千六百九十股股份及Purotat Limited所持有之三億五千四百二十二萬七千五百股股份已包括在上述由恒隆集團所持有之二十一億五千六百二十三萬零五百七十股股份之數目內。

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	2,051.7	7,792.0
其他收入		110.0	161.4
直接成本及營業費用		(372.2)	(3,027.0)
行政費用		(176.7)	(153.4)
營業溢利		1,612.8	4,773.0
投資物業之公平值增加	7	950.4	4,577.6
財務費用	3	2,563.2	9,350.6
應佔合營公司（虧損）／溢利		(52.4)	(115.9)
		(14.3)	55.2
除稅前溢利	2（甲）及3	2,496.5	9,289.9
稅項	4	(657.9)	(1,682.2)
本期溢利		1,838.6	7,607.7
應佔純利：			
股東		1,221.9	7,272.0
少數股東權益		616.7	335.7
		1,838.6	7,607.7
中期股息每股十五仙 （二零零七年：十五仙）	5（甲）	621.8	621.7
每股盈利	6（甲）		
基本		0.29元	1.76元
攤薄		0.29元	1.74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		0.29元	0.91元
攤薄		0.29元	0.90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	60,097.0	59,085.4
其他固定資產		6,564.7	5,758.9
		66,661.7	64,844.3
合營公司權益		663.0	696.7
貸款及投資		4.9	5.4
遞延稅項資產		46.9	34.5
		67,376.5	65,580.9
流動資產			
現金及銀行存款		9,309.0	10,577.8
應收賬款及其他應收款	8	1,084.2	1,365.9
存貨		6,811.0	6,816.6
		17,204.2	18,760.3
流動負債			
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	1,742.9	1,726.0
稅項		751.7	828.5
		3,994.6	2,554.5
流動資產淨值		13,209.6	16,205.8
資產總值減流動負債		80,586.1	81,786.7

	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		4,438.0	4,419.2
融資租約承擔		342.2	393.0
遞延稅項負債		7,254.8	6,823.9
二零零九年到期之浮息票據		—	1,500.0
		12,035.0	13,136.1
資產淨值		68,551.1	68,650.6
資本及儲備			
股本	10	4,145.2	4,145.1
儲備		61,521.8	62,231.8
股東權益		65,667.0	66,376.9
少數股東權益		2,884.1	2,273.7
總權益		68,551.1	68,650.6

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	66,376.9	54,276.7
少數股東權益	2,273.7	1,560.8
	68,650.6	55,837.5
期內已確認收支總額		
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	123.5	46.5
期內溢利	1,838.6	7,607.7
	1,962.1	7,654.2
去年度末期股息	(2,114.0)	(1,781.5)
發行股份	0.5	13.5
僱員股權費用	51.9	31.8
因本集團持有一附屬公司之股權增加 而產生少數股東權益變動	—	(105.1)
償還予少數股東款項	—	(16.9)
於十二月三十一日之總權益	68,551.1	61,633.5
應佔權益：		
股東權益	65,667.0	59,859.0
少數股東權益	2,884.1	1,774.5
	68,551.1	61,633.5

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		1,559.3	4,624.4
存貨之減少		5.6	2,080.3
其他營運資金變動		209.9	(3,595.3)
來自經營活動之現金		1,774.8	3,109.4
已付利得稅		(306.3)	(223.5)
來自經營活動之現金淨額		1,468.5	2,885.9
用於投資活動之現金淨額		(482.8)	(443.7)
用於融資活動之現金淨額		(2,254.5)	(2,404.0)
現金及現金等價物之（減少）／增加		(1,268.8)	38.2
於七月一日之現金及現金等價物		9,878.3	6,294.2
於十二月三十一日之現金及現金等價物	11	8,609.5	6,332.4

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	2,041.3	1,781.8	1,676.6	1,441.1
物業銷售	10.4	6,010.2	2.9	3,323.9
	2,051.7	7,792.0	1,679.5	4,765.0
其他收入			110.0	161.4
行政費用			(176.7)	(153.4)
營業溢利			1,612.8	4,773.0
投資物業之公平值增加				
–物業租賃			950.4	4,577.6
財務費用			(52.4)	(115.9)
應佔合營公司(虧損)/溢利				
–物業租賃			(14.3)	55.2
除稅前溢利			2,496.5	9,289.9

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	1,222.7	7,120.3	975.9	4,225.0
中國內地	829.0	671.7	703.6	540.0
	2,051.7	7,792.0	1,679.5	4,765.0
合營公司				
香港			(14.3)	55.2

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	112.7	181.8
其他輔助借貸支出	14.4	14.5
借貸支出總額	127.1	196.3
減：借貸支出资本化	(74.7)	(80.4)
	52.4	115.9
已出售物業成本	7.2	2,233.2
職工成本，包括退休計劃供款一千三百二十萬元 (二零零七年：一千二百三十萬元)	237.7	213.8
折舊	4.6	1.8
並已計入：		
利息收入	110.0	178.7

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	100.3	643.3
中國企業所得稅	129.2	92.8
	229.5	736.1
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	428.4	946.1
	657.9	1,682.2

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： 每股十五仙（二零零七年：十五仙）	621.8	621.7

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五十一仙 （二零零七年：四十三仙）	2,114.0	1,781.5

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)	1,221.9	7,272.0
	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	4,145.1	4,143.4
具攤薄作用之潛在股份之影響 股份期權	5.8	33.2
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,150.9	4,176.6

(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	1,221.9	7,272.0
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	(25.4)	(3,497.1)
用以計算每股基本及攤薄盈利之經調整盈利	1,196.5	3,774.9

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	354.7	1,068.7
一至三個月	378.6	2.5
三個月以上	4.6	5.3
	737.9	1,076.5

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	459.2	425.9
三個月以上到期	58.1	56.5
	517.3	482.4

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	4,145.1	4,145.1
行使期權而發行之股份	0.1	0.1
於二零零八年十二月三十一日	4,145.2	4,145.2

10. 股本（續）

股份期權計劃

於二零零八年十二月三十一日，董事及僱員於根據本公司股份期權計劃按象徵式代價授出可認購本公司股份之期權（「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 二零一四年五月十九日	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 二零一五年十月三十一日	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 二零一七年三月十八日	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 二零一八年三月三十一日	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	二零一零年八月十八日至 二零一八年十二月三十日	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：

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	9,309.0	7,031.9
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	8,609.5	6,332.4

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	5,991.7	5,979.9

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

本集團之一同系附屬公司就發展上海之物業恒隆廣場，向本公司之附屬公司注入資金作為資本投資。於二零零八年十二月三十一日之款項為二億零六百萬元（二零零八年六月三十日：二億零六百萬元）。

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	2,051.7
股東應佔純利	1,221.9
總資產	84,580.7
股東權益	65,667.0
每股資料	
盈利 – 基本	\$0.29
– 攤薄	\$0.29
中期股息	\$0.15
資產淨值 (包括少數股東權益)	\$16.5
股東權益	\$15.8
負債率 (附註1)	0%
派息比率	52%
已發行股數 (百萬股)	4,145.2

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)	1,196.5
每股資料	
基本盈利 (附註3) – 基本	\$0.29
– 攤薄	\$0.29

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，4,145,162,670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	00101
路透社	0101.HK
彭博	101 HK
美國預託證券代號	HLPPY
證券識別統一號碼	41043M104

股份資料

於二零零八年十二月三十一日之股價：港幣16.84元
於二零零八年十二月三十一日之市值：港幣698億元

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