



2009-2010  
中期報告

## 董事

陳啟宗 (董事長)  
殷尚賢 (副董事長)\*  
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  
姚子賢 (於二零一零年二月九日獲委任)

\* 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](mailto:HLPproperties@hanglung.com)

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

## 業績及股息

截至二零零九年十二月三十一日止六個月，營業額增長近四倍至港幣九十七億三千三百萬元，股東應佔純利增加逾十三倍至港幣一百七十三億五千一百萬元，每股盈利亦飆升超過十三倍至港幣四元一角八仙。

倘扣除重估收益及其遞延稅項，基本純利上升近四倍至港幣五十五億零八百萬元，每股基本盈利上升超過三倍至港幣一元三角三仙。

董事局宣布派發中期股息每股港幣一角七仙，較去年增加百分之十三。中期股息將於二零一零年三月四日派發予於二零一零年二月十九日名列股東名冊之股東。

## 業務回顧

業績出類拔萃乃由於兩項因素：其一為售出已落成之單位，其二與重估收益有關。

普羅住宅價格以持續之勢攀升逾半年後，豪宅價格開始躍動。本集團於八月份把握該扇良機，售出君臨天下四百二十五個園景單位，取得之平均售價超出市場預期。由於成本基數甚低，扣除項目夥伴之溢利分賬後，邊際利潤超過百分之七十。本集團之夥伴為鐵路公司港鐵，彼經常與各私人發展商進行不同的合營項目。根據公開資料，君臨天下之溢利分賬安排乃迄今對任何發展商最為有利。

本集團伺候良機多時以出售該批合共五百六十四個擁有園景兼具部分海景之單位；吾等必須待市況足夠熾熱時方行出擊。此時機出現，而吾等一擊即中。事實上，於其後數月全港售出之豪宅已為數不多，可見吾等已汲盡該一輪需求。儘管無人知道何時，但牛市總有一天會重臨，而另一浪包括來自中國內地之買家之新需求亦會淹至。

業績令人愜意之第二個原因，乃投資物業公平值之巨大淨額升幅。這牽涉兩方面，分別涉及發展中土地及上海之落成項目。本集團自二零零五年在內地購入之所有土地均一直以成本作價，但新規則規定它們今後須以市值列賬。由於吾等多年來均甚為睿智地購置旗下所有地塊，因此它們定比較鄰近以貼近「市價」購入之土地遠為便宜。

至於本集團兩項上海綜合物業之估值，過往因專業估值師採用頗高之資本化率（或稱資本率）而得出遠遠較低之資本值；尤其在欠缺可供比較之買賣下，採用甚麼資本率往往是科學也是藝術。在近期部分個案中，市場活動確立了對比，導致資本率下降因而令資本值上升。

此外，去年同期幾乎沒有售出單位，兼且基本上並無重估收益，故進一步突顯了今期純利之巨大升幅。

一如所料，鑑於環球經濟動盪，中國包括香港在內亦無倖免，故租金收入升幅放緩。香港方面，集團旗下商舖租金收入上升百分之七，寫字樓上升百分之十，其他物業方面下降百分之十一；綜合升幅為百分之五。上海方面，旗下整體租金收入增長百分之十五，當中近乎全數來自兩個購物商場，其租金收入較一年前增加百分之二十四；如此強勁的升幅令縱非全部亦是大部分人意外。另一方面，寫字樓租金收入僅有寸進。

除香港之服務式寓所外，本集團在兩個城市之所有類型物業基本上均全部租出。

## 展望

展望未來，難以預測本集團於財政年度終結前能否售出更多單位。市場歷來變幻無常。吾等於去年八月前之上一趟售出大量單位之時間為二零零七年十月，其時吾等售出約八百個單位，其中約六百個單位來自浪澄灣，套現港幣六十三億元。上個夏季，吾等售出君臨天下四百二十五個單位，套現約港幣七十五億元。無人知道下個大機會何時來臨，但吾等會準備就緒。集團現持有之君臨天下餘下約二百八十個單位及浪澄灣約一千二百個單位，應可帶來可喜之銷售溢利；吾等亦期望重演歷史，在相繼之銷售中為兩個項目取得更高之邊際利潤。

內地方面，本集團繼續在新城市物色土地以供進一步增長。吾等並無負債，事實上在銀行有淨額現金，故並無理由不作此舉。本人抱有希望，在未來一年左右，吾等可完成一項或以上之交易。一如以往，吾等喜歡在沒有競爭之情況下購地，而本人有信心現存此等機會。因此，絕無誘因促使吾等如一九九二至一九九三年時在上海以高價購地。其時吾等在內地市場乃新手，於市場摸頂時購入，約需十年時間方見價格重返。換言之，吾等將持續過去五年以合理價格購入最佳地塊之卓越成績。平心而論，吾等近年購置之每一幅土地均有升值。買得好需要大量技巧和耐性，而吾等確實買得好。

本集團首個位於上海以外之內地發展項目－瀋陽中街（中國十大商業步行街之一）之皇城恒隆廣場，將於六月開業，管理層對此甚為興奮。該項目之設計精彩絕倫，乃該市以至全中國所未曾見，其外部與內部均盡集美與善於一身。其逾八成之樓面面積已獲承租，並正穩步完成財務目標。明年，位於濟南之恒隆廣場可望落成。

去年五月在大連購入之六點三公頃地塊，其土地清理進度良好。同月在無錫購入之一點七公頃地塊則不會同期展開工作；吾等會先建成毗鄰同樣由吾等擁有及遠遠較大之地塊。除這兩項最新購置外，其他所有項目均已動工，施工進度均符合計劃。本人欣然匯報，該等項目全部獲美國綠色建築協會頒發「能源及環境設計先鋒獎」金獎之預認證。

本人並不預期香港租金於未來數月銳增。上海方面，商舖應繼續有理想表現，但寫字樓租金則需較長時間方有改善。

倘無不可預見之情況發生，縱使本財政年度餘下數月並無進一步售出單位，全年度溢利應可突破二零零八年度之紀錄。

董事長

**陳啟宗**

香港，二零一零年一月二十七日

## 概覽

截至二零零九年十二月三十一日止六個月之股東應佔純利飆升至港幣一百七十三億五千一百萬元，較去年同期增加超過十三倍，部分原因是期內售出君臨天下四百二十五個單位，提供達港幣五十三億三千九百萬元之除稅前溢利。來自物業租賃之溢利上升百分之九，達港幣十八億三千三百萬元，其中百分之四十四或港幣八億一千一百萬元為上海物業之貢獻，上海物業期內之租賃溢利增加百分之十五。儘管經濟環境充滿挑戰，香港物業租賃仍能繼續增長，溢利增加百分之五至港幣十億二千二百萬元。收益表內亦錄得重估收益港幣一百六十一億五千九百萬元，當中包括就符合一項會計準則之新規定而為內地發展中之投資物業進行首次估值所錄得港幣七十三億三千一百萬元之重估收益。扣除投資物業重估收益、相關遞延稅項及少數股東權益後，股東應佔基本純利為港幣五十五億零八百萬元，較二零零八年同期增加三點六倍。

董事局宣布派發中期股息每股港幣一角七仙，將於二零一零年三月四日派發予於二零一零年二月十九日名列股東名冊之股東。暫停辦理過戶登記之日期為二零一零年二月十七日至二零一零年二月十九日（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二零一零年二月十二日下午四時三十分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

儘管環球經濟衰退，本集團之物業租賃業務繼續錄得租金和溢利增長，整體租金收入及溢利均增加百分之九，分別達港幣二十二億二千二百萬元及港幣十八億三千三百萬元。香港和上海物業租金亦於二零零九年最後一季持續調升。

## 香港

憑藉旗下物業組合之質素，加上良好均衡的租戶組合，本集團得以紓緩環球金融危機的潛在不利影響。因此，香港物業之租金收入及溢利均增長百分之五，分別達港幣十二億六千九百萬元及港幣十億二千二百萬元。

## 上海

受惠於內地經濟蓬勃，本集團上海物業租賃業務在環球金融危機的不利形勢下仍能錄得強勁成績，租金收入及溢利均增加百分之十五，分別達港幣九億五千三百萬元及港幣八億一千一百萬元。恒隆廣場和港匯廣場之購物商場全部租出，其辦公室大樓則維持逾百分之九十之租出率。來自上海之租金收入現佔本集團租賃業務總營業額百分之四十三。

## 物業銷售

把握二零零九年第三季市場意欲改善，本集團於八月份推售君臨天下住宅單位，合共售出四百二十五個單位。物業銷售收入達港幣七十五億一千一百萬元，溢利達港幣五十三億三千九百萬元。平均而言，該等銷售取得邊際利潤達百分之七十一，每平方呎售價逾港幣一萬四千元。展望未來，本集團仍持有君臨天下二百八十四個單位可供銷售。

## 物業發展

瀋陽的皇城恒隆廣場已進入最後施工階段，按已取得之承租租約計算，其預租成績甚為理想。本集團正就該物業於二零一零年開業作好準備，同時旗下其他內地項目之開發進度良好。

## 物業重估

本集團之投資物業，包括發展中之投資物業，均於結算日由外聘專業估值師第一太平戴維斯進行重估。已落成之投資物業經考慮物業之租金收入並參考市場實況來釐定估值。發展中之投資物業則參考可供比較的市場買賣交易來進行重估，而此等估值乃假設有關物業已按發展計劃完成，並已計入完成項目所需之任何未來建築及其他成本。

香港投資物業錄得重估收益港幣四十七億三千四百萬元，去年同期則錄得港幣十九億一千四百萬元之重估虧損。這反映了本集團旗下物業在近期經濟逐漸復甦下之租金調升潛力。

上海投資物業錄得總重估收益港幣四十億九千四百萬元，二零零八年同期為港幣二十八億六千四百萬元。該數字反映出，儘管環球經濟衰退，但本集團之上海物業具有韌力，能保持租金增長動力及維持高租出率，而彼等在經濟復甦時更佳的租金調升潛力，亦為該等物業提供支持。

為符合一項會計準則之新規定，本集團之外聘專業估值師亦首次就本集團在內地之發展中投資物業進行重估。因此，該等內地發展中之投資物業錄得總重估收益港幣七十三億三千一百萬元。這反映了該等項目截至二零零九年十二月三十一日之開發進度之累計價值及土地儲備公平值，有關土地在近期內地土地交易價格飆升前之很早時間已經購入。

整體而言，包括內地發展中項目在內之投資物業，合共錄得重估收益港幣一百六十一億五千九百萬元，二零零八年同期之重估收益為港幣九億五千萬元。

## 財務

本集團繼續採取謹慎方式管理財務，目標乃確保本集團擁有足夠流動資金及銀行承諾備用信貸，以應付所有營運需求及項目發展承擔。於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款達港幣一百零二億八千三百萬元，此總額中超過百分之四十存放在內地以支付建築費。本集團於結算日之總借貸為港幣八十億七千六百萬元，故處於淨現金狀況。此外，本集團於二零零九年十二月三十一日未動用之銀行承諾信貸額達港幣一百五十七億八千萬元。

## 展望

由於本集團資本雄厚，來自租金的現金流日增，並擁有充裕的銀行備用信貸支持，故本集團處於理想地位，可掌握具吸引力的投資機會供未來增長。

集團將繼續選擇適當時機進一步發售住宅物業，為股東爭取最大的收益。此外，瀋陽的皇城恒隆廣場將按計劃於短期內開業，為集團的物業租賃收入提供進一步增長動力，並提升集團在內地的經常性溢利。



我們矢志維持高標準之企業管治。截至二零零九年十二月三十一日止六個月內，本公司採納之企業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，對公司利益相關者的透明度和絕對的問責性。我們的企業管治常規之整體架構刊載於公司網頁內之企業管治報告書，可供瀏覽。

### 董事局

繼於二零一零年二月九日姚子賢先生獲委任為執行董事後，董事局現有十一名成員，包括五名執行董事及六名獨立非執行董事。董事長與董事總經理（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。公司網頁載有董事簡介以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，包括就薪酬架構及影響董事和高級管理人員服務條款及條件之重大變更。成員亦定期審閱董事局之架構及組成，就董事之變動、委任或重新委任，以及董事之繼任計劃等事宜向董事局提出建議。闡明委員會角色之全部職權範圍已載於公司網頁，可供瀏覽。

## 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，包括截至二零零九年十二月三十一日止六個月之未經審核中期財務報表，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布的《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十四頁。

## 遵守企業管治常規守則

截至二零零九年十二月三十一日止六個月內，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《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「守則」）內規定標準之操守準則（「操守準則」）。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等確認於截至二零零九年十二月三十一日止六個月內已遵守守則及操守準則所規定之標準。

## 董事資料變動

---

根據上市規則第13.51(B)(1)條，自本公司二零零八／零九年年報刊發日期之後，或（視屬情況而定）於二零零八／零九年年報發出後由本公司刊發委任執行董事之公告日期以來，本公司董事資料之唯一變動為高伯道先生於二零一零年二月九日獲委任為恒隆集團有限公司之執行董事。

除上述披露外，並無董事資料變動而需根據上市規則第13.51B(1)作出披露。

## 購回、出售或贖回上市證券

截至二零零九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，各董事於二零零九年十二月三十一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			恒隆集團有限公司		
		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	—	—	25,570,000	—	—	11,790,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
袁偉良	個人	—	—	30,746,000	—	—	5,500,000
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	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

附註

1. 根據本公司之股份期權計劃授出的期權

授出日期	姓名	於 31/12/2009 根據期權 可認購之股數	每股 行使價 (港幣)	有效期	到期日
20/5/2004	陳啟宗 袁偉良 吳士元 高伯道	5,090,000 7,126,000 3,239,000 1,330,000	\$9.20	於20/5/2005起25% 於20/5/2006起25% 於20/5/2007起25% 於20/5/2008起25%	19/5/2014
1/9/2005	高伯道	500,000	\$12.35	於1/9/2006起25% 於1/9/2007起25% 於1/9/2008起25% 於1/9/2009起25%	31/8/2015
20/11/2006	陳啟宗 袁偉良 吳士元 高伯道	2,000,000 5,800,000 3,300,000 3,700,000	\$17.14	於20/11/2007起10% 於20/11/2008起20% 於20/11/2009起30% 於20/11/2010起40%	19/11/2016
21/8/2007	陳啟宗 袁偉良 吳士元 高伯道	3,640,000 3,510,000 3,250,000 2,600,000	\$25.00	於21/8/2008起10% 於21/8/2009起20% 於21/8/2010起30% 於21/8/2011起40%	20/8/2017
21/8/2007	陳啟宗 袁偉良 吳士元 高伯道	5,600,000 5,400,000 5,000,000 4,000,000	\$25.00	於21/8/2009起10% 於21/8/2010起20% 於21/8/2011起30% 於21/8/2012起40%	20/8/2017
31/12/2008	陳啟宗 袁偉良 吳士元 高伯道	9,240,000 8,910,000 8,250,000 6,600,000	\$17.36	於31/12/2010起10% 於31/12/2011起20% 於31/12/2012起30% 於31/12/2013起40%	30/12/2018

2. 根據恒隆集團有限公司之股份期權計劃授出／行使的期權

授出日期	姓名	根據期權可認購之股數			每股 行使價 (港幣)	有效期	到期日
		於 1/7/2009	期內行使	於 31/12/2009			
24/2/2000	袁偉良 高伯邁	2,500,000 30,000	(2,500,000) —	— 30,000	\$6.12	於24/2/2001起20% 於24/2/2002起30% 於24/2/2003起50%	23/2/2010
1/11/2001	吳士元	1,250,000	—	1,250,000	\$5.87	於1/11/2002起20% 於1/11/2003起30% 於1/11/2004起50%	31/10/2011
20/5/2004	陳啟宗 袁偉良 吳士元 高伯邁	5,090,000 3,000,000 1,388,000 494,000	— — — —	5,090,000 3,000,000 1,388,000 494,000	\$9.45	於20/5/2005起25% 於20/5/2006起25% 於20/5/2007起25% 於20/5/2008起25%	19/5/2014
20/11/2006	陳啟宗 袁偉良 吳士元 高伯邁	6,700,000 2,500,000 1,700,000 500,000	— — — —	6,700,000 2,500,000 1,700,000 500,000	\$20.52	於20/11/2007起10% 於20/11/2008起20% 於20/11/2009起30% 於20/11/2010起40%	19/11/2016

除以上所披露外，並無本公司董事或彼等之任何聯繫人於二零零九年十二月三十一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，於截至二零零九年十二月三十一日止六個月內任何時間，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二零零九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 百分比	
		好倉	淡倉	好倉	淡倉
陳譚慶芬	1	2,214,005,670	-	53.41	-
Cole Enterprises Holdings Limited	1	2,214,005,670	-	53.41	-
Merssion Limited	1	2,214,005,670	-	53.41	-
恒隆集團有限公司	2	2,185,672,570	-	52.72	-
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	210,108,666	5,652,541	5.07	0.14

### 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被視為於恒隆集團有限公司（「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二十二億一千四百萬零五千六百七十股股份之數目內。
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五億六千三百八十三萬六千三百八十股股份中擁有權益。
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二十一億八千五百六十七萬二千五百七十股股份之數目內。
4. 包括七千五百九十五萬八千五百三十六股可供借出的股份。

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的記錄，於二零零九年十二月三十一日並無已知會本公司之其他權益。



## 審閱報告

### 致恒隆地產有限公司董事局

(在香港註冊成立的有限公司)

#### 引言

我們已審閱列載於第十五頁至第三十頁的中期財務報表，此中期財務報表包括恒隆地產有限公司於二零零九年十二月三十一日的綜合資產負債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、權益變動表和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布的《香港會計準則》第34號 – 「中期財務報告」編制中期財務報表。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編制及列報中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報表作出結論，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，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，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布的《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。中期財務報表審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員作出查詢，並採用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行的審核範圍為小，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，使我們相信於二零零九年十二月三十一日的中期財務報表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」編制。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港中環遮打道十號太子大廈八樓

二零一零年一月二十七日

## 綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止六個月（未經審核）

（以港幣為單位）

	附註	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
營業額	2	9,733	2,052
其他收入		17	110
直接成本及營業費用		(2,561)	(372)
行政費用		(280)	(177)
未計入投資物業之 公平值變動的營業溢利		6,909	1,613
投資物業之公平值增加	7	16,159	950
已計入投資物業之 公平值變動的營業溢利		23,068	2,563
財務費用	3	(29)	(52)
應佔合營公司溢利／(虧損)		100	(14)
除稅前溢利	2 (甲) 及 3	23,139	2,497
稅項	4	(4,896)	(658)
本期溢利		18,243	1,839
應佔純利：			
股東		17,351	1,222
少數股東權益		892	617
		18,243	1,839
每股盈利	6 (甲)		
基本		4.18元	0.29元
攤薄		4.14元	0.29元

附註乃中期財務報告之一部分。派發予本公司股東的股息詳情載於附註5。



## 綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止六個月(未經審核)

(以港幣為單位)

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
本期溢利	18,243	1,839
其他全面收益		
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	(12)	123
本期全面收益總額	18,231	1,962
應佔全面收益總額：		
股東	17,339	1,352
少數股東權益	892	610
	18,231	1,962

附註乃中期財務報告之一部分。

# 綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日(未經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零零九年 十二月三十一日 百萬元	二零零九年 六月三十日 百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業	7	71,687	62,766
發展中投資物業	7	17,026	7,570
其他固定資產		147	124
		<b>88,860</b>	<b>70,460</b>
合營公司權益		761	699
貸款及投資		4	4
遞延稅項資產		19	45
		<b>89,644</b>	<b>71,208</b>
<b>流動資產</b>			
現金及銀行存款		10,283	8,931
應收賬款及其他應收款	8	4,942	686
待售物業		5,827	7,683
		<b>21,052</b>	<b>17,300</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	9	2,262	2,028
應付稅項		1,053	831
二零零九年到期之浮息票據	10	—	1,500
		<b>3,315</b>	<b>4,359</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>17,737</b>	<b>12,941</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>107,381</b>	<b>84,149</b>

	附註	二零零九年 十二月三十一日 百萬元	二零零九年 六月三十日 百萬元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	10	8,076	4,661
融資租約承擔		230	287
遞延稅項負債		11,592	7,871
		<b>19,898</b>	12,819
<b>資產淨值</b>		<b>87,483</b>	71,330
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	4,147	4,146
儲備		79,190	63,892
股東權益		<b>83,337</b>	68,038
少數股東權益		4,146	3,292
<b>總權益</b>		<b>87,483</b>	71,330

附註乃中期財務報告之一部分。

## 綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止六個月(未經審核)  
(以港幣為單位)

	股東權益								
	股本 百萬元	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	保留溢利 百萬元	總額 百萬元	少數股東 權益 百萬元	總權益 百萬元
於二零零九年七月一日	4,146	21,721	2,066	1,397	287	38,421	68,038	3,292	71,330
本期全面收益總額	-	-	-	(12)	-	17,351	17,339	892	18,231
去年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,115)	(2,115)	-	(2,115)
發行股份	1	21	-	-	-	-	22	-	22
僱員股權費用	-	6	-	-	43	4	53	-	53
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
償還予少數股東款項	-	-	-	-	-	-	-	(34)	(34)
於二零零九年 十二月三十一日	4,147	21,748	2,066	1,385	330	53,661	83,337	4,146	87,483

股東權益

	股本 百萬元	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	保留溢利 百萬元	總額 百萬元	少數股東 權益 百萬元	總權益 百萬元
於二零零八年七月一日	4,145	21,715	2,066	1,255	180	37,016	66,377	2,274	68,651
本期全面收益總額	-	-	-	130	-	1,222	1,352	610	1,962
去年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,114)	(2,114)	-	(2,114)
僱員股權費用	-	-	-	-	48	4	52	-	52
於二零零八年 十二月三十一日	4,145	21,715	2,066	1,385	228	36,128	65,667	2,884	68,551

附註乃中期財務報告之一部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止六個月（未經審核）  
（以港幣為單位）

	附註	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
未計入營運資金變動之營業溢利		6,951	1,559
存貨之減少		1,881	6
其他營運資金變動		(3,991)	210
來自經營活動之現金		4,841	1,775
已付所得稅		(926)	(306)
來自經營活動之現金淨額		3,915	1,469
用於投資活動之現金淨額		(2,191)	(483)
用於融資活動之現金淨額		(372)	(2,254)
現金及現金等價物之增加／(減少)		1,352	(1,268)
於七月一日之現金及現金等價物		8,931	9,878
於十二月三十一日之現金及現金等價物	12	10,283	8,610

附註乃中期財務報告之一部分。

## 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。

截至二零零九年十二月三十一日止六個月之中期業績乃未經審計,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十四頁。

除下述變動外,本中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至二零零九年六月三十日止年度之財務報表所採用者保持一致。

本集團採納由香港會計師公會頒佈於期內生效之修訂本、新訂準則或詮釋。採納下列準則及修訂本對本集團當前期間之財務報表之影響如下。

HKAS 1 (經重訂)	財務報表的呈報
HKFRS 8	經營分部
HKFRSs之修訂(2008)	HKAS 40「投資物業」之修訂

### (甲) HKAS 1 (經重訂) – 財務報表的呈報

HKAS 1 (經重訂) 對呈報及披露帶來多項變動。尤其是本集團以兩項報表呈報期內所有確認的收入及支出:(i)期內確認為損益的收入及支出於綜合收益表內呈報、(ii)確認為權益的項目於綜合全面收益表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。呈報方式的變動對任何在這報告期間所列報的損益、總收入及支出或資產淨額並無任何影響。

### (乙) HKFRS 8 – 經營分部

根據HKFRS 8之規定,本集團須根據其主要營運決策者一向管理集團的形式來披露分部資料,而每個須呈報分部的匯報金額,須為本集團主要營運決策者賴以評估分部表現及作出營運決定的數據;這與以往年度的分部資料的呈報基於將本集團的營運分拆為以相關活動性質及以地區劃分有所不同。採用HKFRS 8後,令分部資料的呈報形式與提供予本集團的最高管理層的內部列報更一致。相應金額已根據經修訂的分部資料一致的基準重新編列。

### (丙) HKFRSs之修訂(2008) – HKAS 40「投資物業」之修訂

HKAS 40「投資物業」修訂後,興建中的投資物業在公平值首次能夠作出可靠計量或物業落成當日的較早者,會以公平值計量。與所有以公平值列賬之其他投資物業所採用的政策一致,任何公平值變動將確認為損益。在此修訂以前,這類物業以成本計量,直至興建完工為止,完工後就以公平值列賬及其任何收益或虧損確認為損益。此修訂於生效之後始適用,以往期間之相應金額無須重列。採用此修訂後,截至二零零九年十二月三十一日止期內,本公司股東應佔純利增加五十四億九千八百萬元,相等於發展中投資物業(之前以成本入賬)增加之公平值七十三億三千一百萬元及扣除相關遞延稅項十八億三千三百萬元。

## 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，惟合營公司權益、貸款及投資、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。

### (甲) 分部收入及業績

	收入		除稅前溢利	
	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
<b>分部</b>				
物業租賃				
— 香港	1,269	1,212	1,022	973
— 中國內地	953	829	811	704
	2,222	2,041	1,833	1,677
物業銷售				
— 香港	7,511	11	5,339	3
分部總額	9,733	2,052	7,172	1,680
其他收入			17	110
行政費用			(280)	(177)
未計入投資物業之 公平值變動的營業溢利			6,909	1,613
投資物業之公平值增加／(減少)				
— 於香港之物業租賃			4,734	(1,914)
— 於中國內地之物業租賃			11,425	2,864
財務費用			(29)	(52)
應佔合營公司溢利／(虧損)			100	(14)
除稅前溢利			23,139	2,497



## 2. 營業額及分部資料 (續)

### (乙) 分部總資產

	總資產	
	二零零九年 十二月三十一日 百萬元	二零零九年 六月三十日 百萬元
分部		
物業租賃		
— 香港	47,866	43,102
— 中國內地	41,220	27,596
	89,086	70,698
物業銷售		
— 香港	10,543	8,131
分部總額	99,629	78,829
合營公司權益	761	699
貸款及投資	4	4
遞延稅項資產	19	45
現金及銀行存款	10,283	8,931
總資產	110,696	88,508

## 3. 除稅前溢利

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	67	113
其他借貸支出	27	14
借貸支出總額	94	127
減：借貸支出资本化	(65)	(75)
	29	52
已出售物業成本	1,865	7
職工成本，包括退休計劃供款一千五百萬元 (二零零八年：一千三百萬元)	296	238
折舊	6	5
並已計入：		
利息收入	17	110

#### 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（二零零八年：百分之十六點五）計算。中國企業所得稅則按中國內地適用稅率計算。

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
本期稅項		
香港利得稅	949	100
中國企業所得稅	199	129
	1,148	229
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	3,640	400
其他源自及撥回暫時性差額	108	29
	3,748	429
	4,896	658

#### 5. 股息

(甲) 本期股息

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
於結算日後宣佈派發股息： 每股十七仙（二零零八年：十五仙）	705	622

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

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
上一財政年度末期股息為每股五十一仙 （二零零八年：五十一仙）	2,115	2,114

## 6. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零零九年 百萬元	二零零八年 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)	17,351	1,222
	二零零九年 股份數目 (百萬股)	二零零八年 股份數目 (百萬股)
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數 具攤薄作用之潛在股份之影響－股份期權	4,146 44	4,145 6
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,190	4,151

(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少數股東權益)之計算如下：

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
股東應佔純利	17,351	1,222
投資物業之公平值變動之影響	(16,159)	(950)
相關遞延稅項之影響	3,640	400
合營公司的投資物業之公平值變動 並扣除相關遞延稅項之影響	(84)	28
少數股東權益	(12,603) 760	(522) 497
	(11,843)	(25)
股東應佔基本純利	5,508	1,197

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	二零零九年	二零零八年
基本	1.33元	0.29元
攤薄	1.31元	0.29元

## 7. 投資物業及發展中投資物業

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零零九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(「第一太平戴維斯」)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。有關已完成之投資物業，第一太平戴維斯參照市場實況並考慮租金收益作出估值。對於發展中投資物業，第一太平戴維斯估值該等物業乃參照可比較的市場買賣交易及猶如已按照計劃完成興建並計入未來為完成發展所需的建築成本。期內，本集團錄得投資物業及發展中投資物業之公平值增加一百六十一億五千九百萬元，其中包括於中國內地發展中物業之增值為七十三億三千一百萬元。

## 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：

	二零零九年 十二月三十一日 百萬元	二零零九年 六月三十日 百萬元
現期及一個月內	4,717	410
一至三個月	3	2
三個月以上	1	54
	4,721	466

應收賬款之增加主要來自期內銷售「君臨天下」於二零零九年十二月三十一日未到期之款項。

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。本集團定期監察應收款項及作出密切跟進，以便把信貸風險減至最低。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。於二零零九年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，呆壞賬債務餘額並不重大。

## 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：

	二零零九年 十二月三十一日 百萬元	二零零九年 六月三十日 百萬元
一個月內到期	693	594
三個月後到期	161	109
	854	703

## 10. 二零零九年到期之浮息票據及銀行貸款

本集團於二零零九年十二月償還浮息票據十五億元及於期內增加銀行貸款。於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有一百五十七億八千萬(元) (二零零九年六月三十日：一百七十二億元) 未動用的銀行承諾信貸。

## 11. 股本

	已發行 股份數目 (百萬股)	股本金額 (百萬元)
已發行及繳足		
每股面值一元之股份		
於二零零九年七月一日	4,146	4,146
根據股份期權計劃發行之股份	1	1
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>4,147</b>	<b>4,147</b>

### 股份期權計劃

於二零零九年十二月三十一日，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。

期內股份期權之變動如下：

授出日期	股份期權數目					股份期權 之行使期	行使價 (港元)
	於二零零九年 七月一日 尚未行使	已授出	已行使	已失效	於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使		
二零零四年 五月二十日	21,154,000	-	(770,000)	-	20,384,000	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	-	(400,000)	-	806,000	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	24,614,000	-	(530,000)	(330,000)	23,754,000	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 十二月三十一日	80,770,000	-	(100,000)	(580,000)	80,090,000	二零零八年 七月三日至 二零一八年 十二月三十日	17.36至 27.90
二零零九年 十一月三十日	-	200,000	-	-	200,000	二零一一年 十一月三十日至 二零一九年 十一月二十九日	28.88
總計	127,744,000	200,000	(1,800,000)	(910,000)	125,234,000		

## 11. 股本（續）

本公司股份在緊接期權授出日期之前的收市價為二十七元六角。

上述所有股份期權可於授出日期起計一至五年後歸屬，並可於授出日期十年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。期內，無股份期權被取消。

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二十八元一角六仙。

期內授出之股份期權於授出日期採用「柏力克－舒爾斯」定價模式，經考慮授出期權之條款及條件而估計之每份股份期權之加權平均價值為六元九角。所採用之加權平均假設如下：

授出日期之股價	\$28.30
行使價	\$28.88
無風險利率	1.6%
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。

## 12. 簡明綜合現金流量表附註

現金及現金等價物結餘之分析

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
綜合資產負債表的現金及銀行存款	10,283	9,309
減：於三個月後到期的銀行存款	—	(699)
簡明綜合現金流量表的現金及現金等價物	10,283	8,610

## 13. 或然負債

於二零零九年十二月三十一日之或然負債如下：

	公司 二零零九年 十二月三十一日 百萬元	二零零九年 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	8,167	6,194

#### 14. 承擔

於二零零九年十二月三十一日尚未於財務報告撥備之資本承擔如下：

	集團	
	二零零九年 十二月三十一日 百萬元	二零零九年 六月三十日 百萬元
已簽約	4,826	4,461
已授權但尚未簽約	16,200	17,984
	21,026	22,445

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。

#### 15. 關連人士交易

(甲) 本公司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。於二零零九年十二月三十一日之款項為一億四千四百萬元（二零零九年六月三十日：一億七千九百萬元）。

(乙) 截至二零零九年十二月三十一日止期內，本公司兩名董事簽訂買賣協議以總代價八千五百萬元購入本集團旗下住宅發展項目「君臨天下」之四個單位，價格及付款條款與提供予所有買家相同。其購入價之餘額於二零零九年十二月三十一日為六千三百萬元，並將於二零一零年八月到期付款。

#### 16. 比較數字

採用HKAS 1（經重訂）「財務報表的呈報」及HKFRS 8「經營分部」後，若干比較數字經已重新編列以符合當期的呈報形式。有關詳情已於附註1內詳述。

#### 17. 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。董事局於二零一零年一月二十七日許可刊發中期財務報告。

## 財務摘要

財務摘要 於二零零九年十二月三十一日	港幣百萬元
營業額	9,733
股東應佔純利	17,351
總資產	110,696
股東權益	83,337
每股資料	
盈利 — 基本	\$4.18
— 攤薄	\$4.14
中期股息	17¢
資產淨值 (包括少數股東權益)	\$21.1
股東權益	\$20.1
負債率 (附註1)	0%
派息比率	4.1%
已發行股數 (百萬股)	4,147

基本業績 於二零零九年十二月三十一日	港幣百萬元
股東應佔基本純利 (附註2)	5,508
每股資料	
基本盈利 (附註3) — 基本	\$1.33
— 攤薄	\$1.31

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及發展中投資物業公平值之變動並扣除相關遞延稅項及少數股東權益於收益表中入賬。
3. 每股基本盈利乃根據股東應佔基本純利計算。



# 投資者參考資料

## 財務日誌

財政期	二零零九年七月一日至 二零零九年十二月三十一日
公布中期業績	二零一零年一月二十七日
截止辦理股份過戶	二零一零年二月十二日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	二零一零年二月十七日至十九日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零一零年二月十九日
派發中期股息	二零一零年三月四日

## 股份上市

於二零零九年十二月三十一日，4,147,448,670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
美國預託證券票據代號	HLPPY
證券識別統一號碼	41043M104

## 股份資料

於二零零九年十二月三十一日之股價：港幣30.60元  
於二零零九年十二月三十一日之市值：港幣1,269.1億元

## 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