



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)  
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  
高伯道 (於二零一零年二月九日獲委任)

# 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：[HLLGroup@hanglung.com](mailto:HLLGroup@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，營業額增加逾三倍至港幣九十九億九千四百萬元，股東應佔純利增長近十倍至港幣九十五億八千五百萬元，每股盈利亦上升近十倍至港幣七元一角七仙。

倘扣除重估收益及其遞延稅項，基本純利上升逾三倍至港幣三十億一千八百萬元，每股基本盈利以相若幅度上升至港幣二元二角六仙。

董事局宣布派發中期股息每股港幣一角九仙，較去年增加百分之十五。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

六個月前，本人撰寫下文致股東曰：「出乎意料之外，香港住宅市道展現強勢……這個勢頭可能持續，若然如此，(本集團之主要附屬公司) 恒隆地產會嘗試出售其落成單位……吾等自當為此作好準備，此舉於本集團無害……吾等會依此行事。」

吾等確實作好準備，而機會則於撰寫上文之數星期內出現。到八月份，牛市已由普羅住宅擴展至豪宅。吾等突然在市場出擊，恒隆地產於一兩個星期內售出君臨天下逾四百個單位。此等牛市並非常見，當出現時不會持續太久。像本集團所擁之高檔產品，其需求絕非無限。一旦錯失機會，有可能需一或兩年方能重遇。

上海之商舖租金收入令許多人感意外：頂級物業恒隆廣場上升百分之二十八，勝過港匯廣場百分之二十二之升幅。寫字樓租金收入較符合預期——其較一年前僅有寸進。服務式寓所因部分單位翻新而微跌。

香港方面，寫字樓租金收入上升百分之十，比商舖百分之七之升幅為佳。其他物業方面（主要為服務式寓所），表現未如理想，下跌百分之九。整體組合之租金收入上升百分之四。

## 展望

香港與內地住宅市場均到了十字路口。兩地政府近期作出之決定，對未來樓價將帶來影響。

讓本人先談香港。港府恐防樓價下跌對整體經濟帶來如一九九七年至二零零二年亞洲金融風暴期間之惡果，其在過去數年抑制賣地。因此，未來數年之住宅供應將減少。潛在買家知悉情況，加上因近期環球經濟動盪而對紙面資產失去信心，故開始買樓。樓價幾乎史無前例地連升三季，最後發展商因土地儲備全減卻又買不到地而催促政府，加上社會怨聲載道下，政府才悄悄放寬其緊繃的賣地政策。土地供應增加所帶來之理性預期，應可冷卻樓價。從最近成交宗數減少來判斷，樓價可能快將降溫。

內地房地產經歷了更戲劇性之轉折。正如本人去年七月向恒隆地產股東匯報時指出，於二零零八年年底／二零零九年年初陷於破產邊緣之內地發展商全都重現生氣。獲政府之政策所拯救後，彼等威風凜凜地重返市場，在土地拍賣會上再次爭過你死我活。土地和單位價格似乎每月均創出新高，這令政府憂心，其不願見到通脹或貧富懸殊加劇。數星期前，縱使總理溫家寶繼續支持經濟從寬，另一政府部門無疑有默契地悄悄收緊房地產相關政策以抑制樓價飆升。

政府對去年樓價飆升必須承擔主要責任；其形成了一個於過去兩年亦在西方投資銀行存在的道德風險，即盈利私有化而損失則國有化。由於發展商本身無須就過往不負責任之過度擴張而承擔財務後果，彼等可以放膽地再次過量地冒風險。買地賭它一把吧！贏，你有利可圖；輸，政府會救你出生天。事實上，為怕輸給如此行事之競爭對手，彼等不得不玩這個遊戲。

政府本應做的是拯救房地產市場，但無必要拯救房地產發展商，這在技術上應是可行的。發展商必須為其錯誤而承受苦楚，這樣彼等下次才會謹慎有加。否則，彼等遲早會再次過量地冒風險，令樓價釀成泡沫並有一天會爆破。此對任何人均無好處，並有可能帶來社會動亂，政府必須竭力避免發生。

雖然恒隆沒有在內地發展住宅物業以供銷售，但該市場之市況可影響商業物業。當二零零七年樓價過熱時，部分住宅發展商轉到本集團之市場。彼等才疏但膽大，把商業土地價格推高。此愚昧之舉於二零零七年九月當成都政府拍賣當地一幅地塊並以天價售出時到達高峰。吾等對該幅土地知之甚詳，皆因其由本人親自物色，而吾等團隊與當地政府為此工作多年，卻在競投中落敗。其獲支付之最終單位價格，乃本集團僅於十三個月前在另一可相比城市購入類似一幅地塊之二十倍。如此過熱之情緒，逼使本集團於二零零七年和二零零八年直至去年五月前之兩年多時間均絕跡市場。

就著住宅房地產市場最近之牛市，政府終於插手以遏低價格。本人認為其可成功，若然，則該等於過去數月高價買地者將再次懊悔。今趟，彼等甚有可能沒有財力可令商業土地價格翻天覆地。

據此前瞻，本人預期恒隆地產可在甚少競爭下再次買到愜意的商業土地。與作為母公司之本集團一樣，恒隆地產財力甚為雄厚，足供進一步擴展。

本財政年度餘下時間之租金收入，大致上應與過去六個月相若，預期上海購物商場之表現將再次居冠。

首六個月之純利已遠超二零零八／二零零九年度之全年業績。因此，可穩妥假設本集團之表現將超越去年度。

*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九十五億八千五百萬元，較去年同期增加近十倍。受惠於期內售出君臨天下四百二十五個單位，物業銷售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八，達港幣二十億一千四百萬元。來自上海物業租賃之溢利增加百分之十二，達港幣九億四千五百萬元，佔本集團整體租賃溢利百分之四十七。儘管營商環境充滿挑戰，香港物業租賃溢利仍增加百分之五至港幣十億六千九百萬元。收益表內錄得重估收益港幣一百六十四億四千一百萬元，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三十億一千八百萬元，較二零零八年同期增加三點三倍。

董事局宣布派發中期股息每股港幣一角九仙，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

在環球金融危機爆發下，本集團之物業租賃業務仍能繼續增長，雖則其增幅較危機前為低。整體租金收入及溢利均增加百分之八，分別升至港幣二十四億八千三百萬元及港幣二十億一千四百萬元。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經濟衰退的潛在不利影響。因此，香港物業之租金收入增長百分之四至港幣十三億三千五百萬元，溢利上升百分之五至港幣十億六千九百萬元。

## 上海

有別於受衰退所困之主要已發展經濟體，在中國政府的刺激經濟措施下，內地經濟仍然蓬勃增長。因此，本集團之上海物業租賃業務繼續錄得強勁成績，租金收入及溢利均增加百分之十二，分別達港幣十一億四千八百萬元及港幣九億四千五百萬元。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約百分之四十六。

## 物業銷售

把握二零零九年第三季市場意欲改善，本集團於二零零九年八月推售君臨天下之住宅單位，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。本集團仍持有君臨天下二百八十四個單位供未來銷售。

## 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亦良好。

## 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四十九億一千一百萬元，去年同期則錄得港幣二十億零一百萬元之重估虧損。這反映了本集團旗下香港物業抗衡不利市況之能力，以及其於市況復甦時之租金調升潛力。

本集團之上海物業公平值錄得總收益港幣四十一億九千九百萬元，而去年同期為港幣三十一億四千三百萬元。在潛在租戶之持續需求下，恒隆廣場和港匯廣場之購物商場均全部租出，而其辦公室大樓亦同樣表現理想，維持高租出率，反映出本集團之上海物業組合具有韌力，縱使在參差市況中仍享有領導地位。

為採用一項新會計規定，本集團之外聘專業估值師首次就本集團在內地之發展中投資物業進行估值。因此，該等內地發展中之投資物業錄得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一百六十四億四千一百萬元，二零零八年同期之收益為港幣十一億四千二百萬元。

## 財務

本集團繼續採取謹慎方式管理財務，確保本集團能應付旗下所有財務需求及免受金融市場任何不可預見之風波影響。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一百零五億五千九百萬元，此金額中超過百分之四十存放在內地以應付項目發展承擔。本集團之總借貸為港幣一百二十四億三千萬元，負債率維持於百分之二點四的甚低水平。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二百零四億八千七百萬元。

## 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，可掌握適當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。隨著瀋陽的皇城恒隆廣場按計劃於短期內開業，集團在內地的租賃收入及溢利將進入一個新的增長期。

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高伯道先生獲委任為執行董事後，董事局現有十名成員，包括四名執行董事、一名非執行董事，以及五名獨立非執行董事。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十三頁。

## 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13.51B(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，本公司董事資料並無變動。

## 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			恒隆地產有限公司		
		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	-	-	11,790,000	-	-	25,570,000
殷尚賢	-	-	-	-	-	-	-
袁偉良	個人	-	-	5,500,000	-	-	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

附註

### 1. 根據本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	2,500,000	(2,500,000)	-	\$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	5,090,000	-	5,090,000	\$9.45	於20/5/2005起25%	19/5/2014
	袁偉良	3,000,000	-	3,000,000		於20/5/2006起25%	
	吳士元	1,388,000	-	1,388,000		於20/5/2007起25% 於20/5/2008起25%	
20/11/2006	陳啟宗	6,700,000	-	6,700,000	\$20.52	於20/11/2007起10%	19/11/2016
	袁偉良	2,500,000	-	2,500,000		於20/11/2008起20%	
	吳士元	1,700,000	-	1,700,000		於20/11/2009起30% 於20/11/2010起40%	

2. 根據恒隆地產有限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	5,090,000	\$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
	袁偉良	7,126,000			
	吳士元	3,239,000			
20/11/2006	陳啟宗	2,000,000	\$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
	袁偉良	5,800,000			
	吳士元	3,300,000			
21/8/2007	陳啟宗	3,640,000	\$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
	袁偉良	3,510,000			
	吳士元	3,250,000			
21/8/2007	陳啟宗	5,600,000	\$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
	袁偉良	5,400,000			
	吳士元	5,000,000			
31/12/2008	陳啟宗	9,240,000	\$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
	袁偉良	8,910,000			
	吳士元	8,250,000			

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	498,428,580	–	37.35	–
Cole Enterprises Holdings Limited	1	498,428,580	–	37.35	–
Merssion Limited	1	498,428,580	–	37.35	–
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人士	–	123,364,454	–	9.22	–
Kingswick Investment Limited	2	97,965,000	–	7.34	–
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所持有之九千七百九十六萬五千股股份已包括在上述由陳譚慶芬女士/Cole Enterprises Holdings Limited/Merssion Limited所持有之四億九千八百四十二萬八千五百八十股股份之數目內。

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

### 致恒隆集團有限公司董事局

(在香港註冊成立的有限公司)

#### 引言

我們已審閱列載於第十四頁至第三十頁的中期財務報表，此中期財務報表包括恒隆集團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	9,994	2,317
其他收入		20	112
直接成本及營業費用		(2,641)	(450)
行政費用		(307)	(207)
未計入投資物業之 公平值變動的營業溢利		7,066	1,772
投資物業之公平值增加	7	16,441	1,142
已計入投資物業之 公平值變動的營業溢利		23,507	2,914
財務費用	3	(53)	(116)
應佔合營公司溢利		124	11
除稅前溢利	2(甲)及3	23,578	2,809
稅項	4	(4,990)	(747)
本期溢利		18,588	2,062
應佔純利：			
股東		9,585	906
少數股東權益		9,003	1,156
		18,588	2,062
每股盈利	6(甲)		
基本		7.17元	0.68元
攤薄		7.09元	0.67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	18,588	2,062
其他全面收益		
上市投資公平值之增加／(減少)	10	(25)
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	(24)	113
本期全面收益總額	18,574	2,150
應佔全面收益總額：		
股東	9,584	954
少數股東權益	8,990	1,196
	18,574	2,150

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>			
<b>固定資產</b>			
投資物業	7	79,162	69,958
發展中投資物業	7	17,026	7,570
其他固定資產		150	125
		<b>96,338</b>	<b>77,653</b>
合營公司權益		1,553	1,500
其他資產		1,282	1,274
遞延稅項資產		33	61
		<b>99,206</b>	<b>80,488</b>
<b>流動資產</b>			
現金及銀行存款		10,559	9,632
應收賬款及其他應收款	8	4,953	699
待售物業		5,858	7,714
		<b>21,370</b>	<b>18,045</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	9	43	800
應付賬款及其他應付款	10	2,820	2,387
應付稅項		1,087	889
二零零九年到期之浮息票據	9	—	1,500
		<b>3,950</b>	<b>5,576</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>17,420</b>	<b>12,469</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>116,626</b>	<b>92,957</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	9	12,387	9,166
融資租約承擔		230	287
遞延稅項負債		12,358	8,562
		24,975	18,015
<b>資產淨值</b>		91,651	74,942
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	1,337	1,334
儲備		46,204	37,298
股東權益		47,541	38,632
少數股東權益		44,110	36,310
<b>總權益</b>		91,651	74,942

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

	應佔										少數股東 權益 百萬元	總權益 百萬元
	股本 百萬元	股份 溢價 百萬元	合營公司 之資本 儲備 百萬元	資本贖回 儲備 百萬元	投資重估 儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	僱員股份 補償儲備 百萬元	普通儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	總額 百萬元		
於二零零九年七月一日	1,334	2,248	1	26	8	1,025	228	275	33,487	38,632	36,310	74,942
本期全面收益總額	-	-	-	-	10	(11)	-	-	9,585	9,584	8,990	18,574
去年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(722)	(722)	-	(722)
發行股份	3	15	-	-	-	-	-	-	-	18	-	18
僱員股權費用	-	-	-	-	-	-	27	-	2	29	25	54
因本集團在附屬公司 之股權減少而產生 少數股東權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	29
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,030)	(1,030)
償還予少數股東款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(214)	(214)
於二零零九年 十二月三十一日	1,337	2,263	1	26	18	1,014	255	275	42,352	47,541	44,110	91,651

股東權益

	應佔											少數股東 權益 百萬元	總權益 百萬元
	股本 百萬元	股份 溢價 百萬元	合營公司 之資本 儲備 百萬元	資本贖回 儲備 百萬元	投資重估 儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	僱員股份 補償儲備 百萬元	普通儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	總額 百萬元	少數股東 權益 百萬元		
於二零零八年七月一日	1,334	2,246	-	26	5	957	155	275	31,784	36,782	35,274	72,056	
本期全面收益總額	-	-	-	-	(25)	73	-	-	906	954	1,196	2,150	
去年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(721)	(721)	-	(721)	
發行股份	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	
僱員股權費用	-	-	-	-	-	-	35	-	2	37	23	60	
因本集團在附屬公司 之股權增加而產生 少數股東權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(593)	(593)	
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(999)	(999)	
償還予少數股東款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	(15)	
於二零零八年 十二月三十一日	1,334	2,247	-	26	(20)	1,030	190	275	31,971	37,053	34,886	71,939	

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		7,111	1,724
存貨之減少		1,881	6
其他營運資金變動		(3,786)	273
來自經營活動之現金		5,206	2,003
已付所得稅		(967)	(343)
來自經營活動之現金淨額		4,239	1,660
用於投資活動之現金淨額		(2,175)	(517)
用於融資活動之現金淨額		(1,137)	(2,271)
現金及現金等價物之增加／(減少)		927	(1,128)
於七月一日之現金及現金等價物		9,632	10,039
於十二月三十一日之現金及現金等價物	12	10,559	8,911

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之通用披露規定編製。

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十三頁。

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二十八億九千七百萬元,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、扣除相關遞延稅項為十八億三千三百萬元及相關少數股東權益為二十六億零一萬元。

## 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、其他資產、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	1,335	1,282	1,069	1,021
— 中國內地	1,148	1,024	945	843
	2,483	2,306	2,014	1,864
物業銷售				
— 香港	7,511	11	5,339	3
分部總額	9,994	2,317	7,353	1,867
其他收入			20	112
行政費用			(307)	(207)
未計入投資物業之 公平值變動的營業溢利			7,066	1,772
投資物業之公平值增加/(減少)				
— 於香港之物業租賃			4,911	(2,001)
— 於中國內地之物業租賃			11,530	3,143
財務費用			(53)	(116)
應佔合營公司溢利			124	11
除稅前溢利			23,578	2,809

## 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	50,150	45,204
— 中國內地	46,432	32,703
	96,582	77,907
物業銷售		
— 香港	10,572	8,162
分部總額	107,154	86,069
合營公司權益	1,553	1,500
其他資產	1,277	1,271
遞延稅項資產	33	61
現金及銀行存款	10,559	9,632
總資產	120,576	98,533

## 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	82	171
其他借貸支出	36	20
	118	191
借貸支出總額	118	191
減：借貸支出资本化	(65)	(75)
	53	116
已出售物業成本	1,865	8
職工成本，包括退休計劃供款一千六百萬 (二零零八年：一千四百萬元)	313	252
折舊	7	5
並已計入：		
利息收入	20	112

#### 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	950	101
中國企業所得稅	215	144
	1,165	245
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	3,695	455
其他源自及撥回暫時性差額	130	47
	3,825	502
	4,990	747

#### 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： 每股十九仙（二零零八年：十六點五仙）	254	220

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五十四仙 （二零零八年：五十四仙）	722	721

## 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)	9,585	906
	二零零九年 股份數目 (百萬元)	二零零八年 股份數目 (百萬元)
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	1,336 16	1,334 14
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,352	1,348

(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	9,585	906
投資物業之公平值變動之影響	(16,441)	(1,142)
相關遞延稅項之影響	3,695	455
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	(85)	28
少數股東權益	(12,831) 6,264	(659) 463
	(6,567)	(196)
股東應佔基本純利	3,018	710

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	2.26元	0.53元
攤薄	2.23元	0.53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一百六十四億四千一百萬元，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	4,718	412
一至三個月	4	3
三個月以上	1	54
	4,723	469

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. 銀行貸款及二零零九年到期之浮息票據

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，本集團擁有二百零四億八千七百萬元(二零零九年六月三十日：二百零四億七千六百萬元)未動用的銀行承諾信貸。

## 10. 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	980	734
三個月後到期	161	109
	1,141	843

## 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	1,334	1,334
根據股份期權計劃發行之股份	3	3
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>1,337</b>	<b>1,337</b>

### 股份期權計劃

#### 本公司

於二零零九年十二月三十一日，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。

期內本公司股份期權之變動如下：

授出日期	股份期權數目				於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使	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			
二零零零年二月二十四日	3,210,000	-	(2,730,000)	-	480,000	二零零一年二月二十四日至 二零零一年二月二十三日	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	11,300,000	-	(127,000)	-	11,173,000	二零零五年五月二十日至 二零零四年五月十九日	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 二零零五年十月三十一日	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 二零零六年十一月十九日	20.52
總計	27,357,000	-	(2,857,000)	-	24,500,000		

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。

於期內董事及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分別為三十七元五角及三十八元八角四仙。

## 11. 股本（續）

### 恒隆地產有限公司（「恒隆地產」）

於二零零九年十二月三十一日，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恒隆地產股份。

期內恒隆地產股份期權之變動如下：

授出日期	股份期權數目				於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使	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			
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	-	(400,000)	-	806,000	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	24,614,000	-	(530,000)	(330,000)	23,754,000	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 二零零八年十二月三十日	17.36至 27.90
二零零九年十一月三十日	-	200,000	-	-	200,000	二零零一年十一月三十日至 二零零九年十一月二十九日	28.88
總計	127,744,000	200,000	(1,800,000)	(910,000)	125,234,000		

恒隆地產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。

## 11. 股本 (續)

### 恒隆地產有限公司 (續)

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：

	恒隆地產
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	10,559	9,610
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	10,559	8,911

## 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	4,394	5,325

#### 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	4,460
已授權但尚未簽約	16,206	17,991
	<b>21,032</b>	<b>22,451</b>

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) 本集團一間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。於二零零九年十二月三十一日，本集團已向該合營公司合共墊款七億六千八百萬元（二零零九年六月三十日：七億九千四百萬元）。所有墊款均為無抵押、免息及為即期償還。
- (乙) 截至二零零九年十二月三十一日止期內，本公司一名董事簽訂買賣協議以總代價四千四百萬元購入本集團旗下住宅發展項目「君臨天下」之兩個單位，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三千三百萬元，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	9,994
股東應佔純利	9,585
總資產	120,576
股東權益	47,541
每股資料	
盈利－基本	\$7.17
－攤薄	\$7.09
中期股息	19 ¢
資產淨值（包括少數股東權益）	\$68.5
股東權益	\$35.6
負債率（附註1）	2.4%
派息比率	2.6%
已發行股數（百萬股）	1,337

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）	3,018
每股資料	
基本盈利（附註3）－基本	\$2.26
－攤薄	\$2.23

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。

## 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，1,337,168,242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

於二零零九年十二月三十一日之股價：港幣38.65元  
於二零零九年十二月三十一日之市值：港幣516.8億元

## 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