



2010-2011
中期報告

董事

陳啟宗 (董事長)

殷尚賢 (副董事長)*

陳南祿 (董事總經理)

夏佳理 大紫荊勳賢、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*

高伯道

姚子賢

何孝昌

* 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 大紫荊勳賢、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

陳南祿

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

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

董事長致股東函

業績及股息

截至二零一零年十二月三十一日止六個月，營業額減少百分之七十四至港幣二十五億二千一百萬元，股東應佔純利下降百分之八十一至港幣三十四億一千八百萬元。每股盈利為港幣八角，下跌百分之八十二。

倘扣除重估收益及其遞延稅項以及非控股權益，基本純利及每股基本盈利均下降百分之七十七，分別減至港幣十二億七千五百萬元及港幣三角。

董事局宣布派發中期股息每股港幣一角七仙，中期股息將於二零一一年二月二十四日派發予於二零一一年二月十六日名列股東名冊之股東。

業務回顧

業績符合預期。由於去年市況仍欠暢旺，本集團保留香港已落成之單位不賣，因此一年前之巨大發展利潤付之闕如。溢利下降之另一原因乃重估收益。一年前，由於當時之新會計準則致使此等「利潤」龐大，故其年與年之比較並無意義，更何況該等收益無論如何亦非現金收益。

香港租金增長百分之九，內地租金增長百分之十九。後者受惠於去年六月開業之座落瀋陽的皇城恒隆廣場，此生力軍一直表現可觀。撇開其不計，來自上海之租金上升百分之十一。正如過往數年之情況，由於寫字樓租金仍未回升，令整體租金增長率受到影響。然而，購物商場尤其高檔之恒隆廣場再次表現出色，其增幅達百分之二十九，而中高檔之港匯廣場則上升百分之十一；兩者合計上升百分之十九。位於香港、上海和瀋陽三個城市之所有物業基本上均全部租出。

內地現佔租金總額百分之四十五。倘從集團層面，即包括所有物業之恒隆集團著眼，此數字為百分之四十八。預期香港與內地之租金比例將進一步看齊。鑑於邊境以北之新項目陸續落成，今年可能是吾等之本土市場仍然領先之最後一年。此乃值得欣喜之現象，皆因內地項目未來數年之增長率應遠遠較高。

期內之兩大重點，乃九月底大連的恒隆廣場動土以及十一月初配售股份。前者標誌著本集團所有內地新項目均正施工。(於二零零九年與大連地塊同月購入之第二幅無錫土地，將連同於二零零六年在毗鄰購買之首幅土地一併發展，定名為恒隆廣場之龐大綜合項目。吾等將首先完成較先購入及面積較大之部分，其商場應可於二零一三年開業。)每個項目之施工進度均符合計劃。

在上一份於二零一零年七月之致股東函內，本人曾明確表示配股集資乃可能之舉，而事實上吾等過去多年亦一直如是告訴投資者。儘管本集團已處於淨現金狀況，惟商業現實促使吾等於十一月初進行配股。吾等出售二億九千三百八十六萬四千股股份，每股售價為港幣三十七元四角八仙，集資略逾港幣一百一十億元。市場反應熱烈，基本上約一個小時便已完成配售。歷史顯示，至少到目前為止，吾等出擊當日乃股份處於市價高位之時。

配股原因直截了當。首先，單是未來兩年，內地項目之建築開支已接近剛集資所得之金額；其後三年，吾等可能須進一步動用相若之款額。倘吾等欲加快興建瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場之辦公大樓，有關數字便可能更大。除此以外，吾等期望在內地購買更多地塊，每宗交易均可能非常龐大，本人稍後會再論述此點。這意味著，未來數年之總資本開支很容易會超過港幣三百億元。

尚有兩項進一步之考慮。首先，無人知道吾等何時再有機會大量出售香港之已落成單位。其次，吾等原則上不反對利用債務，並隨時均可舉債，因吾等之資本卓越雄厚。然而，配股集資全然視乎市況，非吾等所能控制。因此，當市況利好時，吾等便應採取行動；去年十一月乃此其時。

去年七月，有關方面放寬規定，容許企業在香港購買人民幣。考慮到上述內地項目之資本開支規模，本集團一直購買人民幣。吾等之長期股東均知道，吾等絕不炒買貨幣，僅在有需要時才會購買。

董事局上月造訪阿布扎比和迪拜。據本人所知，全世界最好的購物中心位於三個地方：美國拉斯維加斯、阿聯酋迪拜及中國。本人猜想，大部分有見識和客觀的觀察家均會同意，恒隆之商場在中國乃至全世界均名列前茅。儘管如此，吾等仍有許多改進空間，而研究其他地方之優質物業乃甚佳的學習途徑。吾等一直好學不倦，今後亦必如是。

展望

二零零七年和二零零八年大部分時間裏，許多內地住宅發展商進軍商業地產市場，逼使本集團近乎兩年半停止買地。二零零八年年中爆發的環球經濟危機令情況逆轉，該等開發商因掙扎求存而不得不打退堂鼓。過去一年左右，吾等進入另一個競爭重臨之階段。幸好吾等在數幅土地之磋商中均佔先機之利，並抱有希望其中一些可在未來一或兩年落實。然而，無可否認，正如土地購置規則不斷演變，競爭環境也是如此，這使得吾等必須調整思維和行動。本人將於財政年度完結時就此詳述，在此僅舉一例以茲說明。

現時有一股趨勢，即每幅市中心商業地塊之面積均較過去所見者為大。當本集團於一九九二年在上海購入該幅現座落港匯廣場之五點一公頃地塊時，人們對其面積宏大深表驚訝。吾等於二零零六年購入面積達九點二公頃之座落瀋陽的市府恒隆廣場地塊，可能是當時最大的地塊之一。即使面積五點四公頃之位於無錫的恒隆廣場地塊(包括吾等分別於二零零六年和二零零九年購入之兩幅土地)亦被視為不小。

然而，時至今日，面積最低限度達此之地塊已是司空見慣。兼且，這麼大的地塊並非單單用作商場；其必定是一個混合商業和辦公室用途之發展項目。此意味著地積比率較高，往往遠高於四倍，例如高達七至九倍。再加上，原住戶之搬遷費令單位土地價格不斷上升，購置此等地塊所需之金額已經漲升。正因如此，本人認為吾等有理由須加強財力。

混合用途發展項目乃吾等熟悉之模式。畢竟，吾等在上海兩個項目均屬於此類，而瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場亦然。然而，這並非代表吾等不會再發展諸如瀋陽的皇城恒隆廣場、濟南的恒隆廣場、大連的恒隆廣場及天津的恒隆廣場等獨立商場。對於此兩類產品，吾等同樣駕輕就熟。

至於本集團之出租物業，本人期望其在財政年度下半年之收入將與上半年相若。一如既往，很難預測吾等會否出售香港之已落成單位。吾等定會小心監察市場，審時度勢而行。

本人欣然確認，濟南的恒隆廣場將於今年八月下旬開業。此面積達十七萬平方米之巨大商場已租出逾八成半，本人預料其於開業時可全部租出。

本公司之新任董事總經理陳南祿勝任愉快。彼已迅速成功地攀越學習階梯，並開始為本公司所有方面作出重大貢獻。在其領導下，集團之管理水平大幅提升，此乃中肯之語。本人將於財政年度完結時提供更多細節。

董事長

陳啟宗

香港，二零一一年一月二十六日

概覽

截至二零一零年十二月三十一日止六個月之股東應佔純利較去年同期下降百分之八十一，至港幣三十四億一千八百萬元。香港住宅市場平滯，交易宗數和價格均仍處於一般水平。鑑於當前市況，本集團期內決定繼續持有其已落成之單位存貨。因此，與去年同期因售出君臨天下四百二十五個單位而錄得達港幣五十三億三千九百萬元之貢獻相比，來自物業銷售之溢利下降近乎百分之一百。另一方面，本集團之物業租賃業務繼續增長。期內，內地物業提供之溢利上升百分之十五至港幣九億二千九百萬元，而香港物業組合之溢利則增長百分之十二至港幣十一億四千三百萬元。期內亦錄得重估收益港幣二十二億九千七百萬元。扣除重估收益、相關遞延稅項及非控股權益後，股東應佔基本純利下降百分之七十七至港幣十二億七千五百萬元。

董事局宣布派發中期股息每股港幣一角七仙，將於二零一一年二月二十四日派發予於二零一一年二月十六日名列股東名冊之股東。暫停辦理過戶登記之日期為二零一一年二月十四日至二零一一年二月十六日（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二零一一年二月十一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

金融危機後經濟環境持續改善，本集團之物業租賃業務繼續錄得收入和溢利增長，整體租金收入及溢利同告上升百分之十三，分別至港幣二十五億一千八百萬元及港幣二十億七千二百萬元。

香港

商場物業及寫字樓租出率繼續維持在高水平，分別達百分之九十八及百分之九十五，兼且整體物業組合取得良好的租金調升。據此，旗下香港物業之租金收入及溢利分別增長百分之九及百分之十二，至港幣十三億八千七百萬元及港幣十一億四千三百萬元。

中國內地

位於上海的恒隆廣場和港匯廣場，其購物商場近乎全部租出，租金收入分別增長百分之二十九及百分之十二。恒隆廣場辦公室大樓維持百分之九十八之租出率，惟因價格競爭以致其租金收入持平。

位於瀋陽的皇城恒隆廣場，在二零一零年六月開幕，並已全部租出，該座新購物商場首六個月業務取得港幣七千四百萬元之租金收入。

整體而言，本集團內地業務之租金收入及溢利，分別增加百分之十九至港幣十一億三千一百萬元及百分之十五至港幣九億二千九百萬元。來自內地之租金收入現佔本集團租賃業務總營業額百分之四十五。

物業銷售

除售出少量車位帶來港幣三百萬元之收入外，並無進行物業銷售交易。

物業發展

位於濟南的恒隆廣場接近竣工階段，招租工作獲得市場熱烈反應。本集團正就該物業於二零一一年開幕作好準備。

位於大連的恒隆廣場已於二零一零年九月二十七日舉行動土儀式。集團其他內地發展項目均進展良好。

物業重估

香港會計師公會已修訂《香港會計準則第12號》（「HKAS 12」）「稅項」關於物業估值收益之遞延稅項撥備。考慮到香港所得稅制度，本集團認為依章提早採納經修訂的HKAS 12乃適當之舉。因此，本集團從本會計期起停止為旗下香港投資物業之估值收益作出遞延稅項撥備。以往作出撥備之遞延稅項相關款項已經撥回，而比較數字亦已重新編列以供比較。

截至二零一零年十二月三十一日止六個月，香港投資物業錄得估值收益港幣十八億三千九百萬元，去年同期則為港幣四十七億三千四百萬元。

本集團之內地投資物業組合錄得重估收益總額港幣四億二千三百萬元，二零零九年同期則為港幣四十億九千四百萬元。

內地發展中投資物業錄得重估收益總額港幣三千五百萬元，顯著低於去年因採納新會計準則而就數項發展中項目錄得港幣七十三億三千一百萬元之一次性累計重估收益。

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二十二億九千七百萬元，二零零九年同期之重估收益則為港幣一百六十一億五千九百萬元。

財務

二零一零年十一月，本集團向機構投資者配售二億九千三百九十萬股股份，每股作價港幣三十七元四角八仙，進一步強化本集團之資本基礎。籌集所得之款項淨額為港幣一百零八億九千六百萬萬元。

本集團繼續保持雄厚資本。計入股份配售所得之資金，本集團於結算日之現金淨額達港幣一百二十四億八千一百萬元，連同未動用之銀行承諾信貸額港幣一百零二億零七百萬元，本集團擁有充裕財力為內地各項發展中項目提供資金。

展望

由於本集團資本雄厚，擁有經驗豐富和專業才幹之團隊，故本集團穩踞優越地位，足可完成現有之發展項目並繼續在內地增加土地儲備以供未來增長。

本集團將繼續密切監察香港住宅市場，於適當時機進一步發售住宅物業。此外，位於濟南的恒隆廣場將於二零一一年開幕，為集團在內地的租賃收入提供進一步增長動力。

企業管治

我們矢志維持高標準之企業管治。截至二零二零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，對公司持份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已刊載於公司網頁內之企業管治報告書，可供瀏覽。

董事局

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本集團之

內部監控。公司網頁載有委員會之職權範圍，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，包括截至二零一零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十五頁。

遵守企業管治常規守則

截至二零一零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《上市發行人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，確認彼等於截至二零一零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。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料變動

自本公司二零零九/一零年年報刊發日期之後，或隨後於二零一零年九月二十九日刊發有關委任何孝昌先生為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

截至二零一零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，各董事於二零一零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 (好倉)			恒隆集團有限公司 (好倉)		
		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	—	—	32,070,000	—	—	11,790,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
陳南祿	個人	—	—	10,000,000	—	—	—
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	個人及家屬	100,000	—	—	—	—	—
何潮輝	—	—	—	—	—	—	—
高伯道	個人	—	—	22,730,000	30,000	—	994,000
姚子賢	個人	—	—	4,600,000	170,000	0.01	50,000
何孝昌	個人	—	—	2,600,000	—	—	—

附註

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動

根據期權可認購之股數																					
授出日期	姓名	於1/7/2010	期內授出	期內行使	於31/12/2010	每股 行使價 (港幣)	歸屬日期	到期日													
20/5/2004	陳啟宗	5,090,000	—	—	5,090,000	\$9.20	20/5/2005: 25%	19/5/2014													
	高伯道	1,330,000	—	—	1,330,000		20/5/2006: 25%														
	姚子賢	200,000	—	—	200,000		20/5/2007: 25% 20/5/2008: 25%														
1/9/2005	高伯道	500,000	—	—	500,000	\$12.35	1/9/2006: 25%	31/8/2015													
							1/9/2007: 25%														
							1/9/2008: 25%														
							1/9/2009: 25%														
14/11/2006	姚子賢	500,000	—	—	500,000	\$16.75	14/11/2007: 10%	13/11/2016													
							14/11/2008: 20%														
							14/11/2009: 30%														
							14/11/2010: 40%														
20/11/2006	陳啟宗	2,000,000	—	—	2,000,000	\$17.14	20/11/2007: 10%	19/11/2016													
							高伯道		3,700,000	—	—	3,700,000	20/11/2008: 20%								
													20/11/2009: 30%								
													20/11/2010: 40%								
21/8/2007	陳啟宗	3,640,000	—	—	3,640,000	\$25.00	21/8/2008: 10%	20/8/2017													
							高伯道		2,600,000	—	—	2,600,000	21/8/2009: 20%								
													21/8/2010: 30%								
													21/8/2011: 40%								
21/8/2007	陳啟宗	5,600,000	—	—	5,600,000	\$25.00	21/8/2009: 10%	20/8/2017													
							高伯道		4,000,000	—	—	4,000,000	21/8/2010: 20%								
													21/8/2011: 30%								
													21/8/2012: 40%								
18/8/2008	姚子賢	150,000	—	—	150,000	\$23.72	18/8/2010: 10%	17/8/2018													
									18/8/2011: 20%												
										18/8/2012: 30%											
										18/8/2013: 40%											
1/9/2008	何孝昌	300,000*	—	—	300,000	\$24.20	1/9/2010: 10%	31/8/2018													
									1/9/2011: 20%												
										1/9/2012: 30%											
										1/9/2013: 40%											
31/12/2008	陳啟宗	9,240,000	—	—	9,240,000	\$17.36	31/12/2010: 10%	30/12/2018													
							高伯道		6,600,000	—	—	6,600,000	31/12/2011: 20%								
							姚子賢						300,000	—	—	300,000	31/12/2012: 30%				
							何孝昌										300,000*	—	—	300,000	31/12/2013: 40%
8/2/2010	陳啟宗	6,500,000	—	—	6,500,000	\$26.46	8/2/2012: 10%	7/2/2020													
							高伯道		4,000,000	—	—	4,000,000	8/2/2013: 20%								
							姚子賢						3,450,000	—	—	3,450,000	8/2/2014: 30%				
																	8/2/2015: 40%				
29/7/2010	陳南祿	—	10,000,000	—	10,000,000	\$33.05	29/7/2012: 10%	28/7/2020													
									29/7/2013: 20%												
										29/7/2014: 30%											
										29/7/2015: 40%											
29/9/2010	何孝昌	—	2,000,000	—	2,000,000	\$36.90	29/9/2012: 10%	28/9/2020													
									29/9/2013: 20%												
										29/9/2014: 30%											
										29/9/2015: 40%											

2. 根據恒隆集團有限公司之股份期權計劃的期權變動

根據期權可認購之股數							
授出日期	姓名	於 1/7/2010	期內行使	於 31/12/2010	每股 行使價 (港幣)	歸屬日期	到期日
20/5/2004	陳啟宗	5,090,000	—	5,090,000	\$9.45	20/5/2005: 25%	19/5/2014
	高伯道	494,000	—	494,000		20/5/2006: 25%	
	姚子賢	50,000	—	50,000		20/5/2007: 25%	
						20/5/2008: 25%	
20/11/2006	陳啟宗	6,700,000	—	6,700,000	\$20.52	20/11/2007: 10%	19/11/2016
	高伯道	500,000	—	500,000		20/11/2008: 20%	
						20/11/2009: 30%	
						20/11/2010: 40%	

* 此乃何孝昌先生於二零一零年九月二十九日(彼於當日獲委任為本公司董事)所持有之期權。

除以上所披露外，並無本公司董事或彼等之任何聯繫人於二零一零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，於截至二零一零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二零一零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	—	49.59	—
Cole Enterprises Holdings Limited	1	2,214,005,670	—	49.59	—
Merssion Limited	1	2,214,005,670	—	49.59	—
恒隆集團有限公司	2	2,185,672,570	—	48.96	—
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	—	30.60	—
Purotat Limited	3	354,227,500	—	8.55	—
Artio Global Management LLC	4	228,659,000	—	5.12	—

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為該信託基金之受託人。Cole Enterprises Holdings Limited及Merssion Limited持有恒隆集團有限公司（「恒隆集團」）百分之三十七之權益。恒隆集團及其附屬公司所持有之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. 此等股份乃以投資經理身份所持有。

除以上所披露外，於二零一零年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何其他權益，而須記錄於根據證券條例第三百三十六條規定備存之登記冊內。



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十六頁至第三十六頁的中期財務報表，此中期財務報表包括恒隆地產有限公司於二零一零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、全面收益表、權益變動表和簡明綜合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」編製中期財務報表。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製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，使我們相信於二零一零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」編製。

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

二零一一年一月二十六日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月(未經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元 (重列)
營業額	3	2,521	9,733
其他收入		89	17
直接成本及營業費用		(447)	(2,561)
行政費用		(327)	(280)
未計入投資物業之 公平值變動的營業溢利		1,836	6,909
投資物業之公平值增加	8(乙)	2,297	16,159
已計入投資物業之 公平值變動的營業溢利		4,133	23,068
財務費用	4	(43)	(29)
應佔合營公司溢利		60	116
除稅前溢利	3(甲)及4	4,150	23,155
稅項	5(甲)	(502)	(4,113)
本期溢利		3,648	19,042
應佔純利：			
股東		3,418	18,150
非控股權益		230	892
		3,648	19,042
每股盈利	7(甲)		
基本		0.80元	4.38元
攤薄		0.79元	4.33元

附註乃中期財務報告之一部分。期內股東應佔股息詳列於附註6。

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月(未經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零二零年 百萬元	二零零九年 百萬元 (重列)
本期溢利		3,648	19,042
其他全面收益	5(乙)		
換算海外附屬公司 賬項產生之匯兌差異		1,352	(12)
本期全面收益總額		5,000	19,030
應佔全面收益總額：			
股東		4,652	18,138
非控股權益		348	892
		5,000	19,030

附註乃中期財務報告之一部分。

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日(未經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零一零年 十二月三十一日 百萬元	二零一零年 六月三十日 百萬元 (重列)
非流動資產			
固定資產			
投資物業	8	84,036	80,965
發展中投資物業	8	19,056	15,326
其他固定資產		176	163
		103,268	96,454
合營公司權益		968	934
其他資產	9	851	3
遞延稅項資產		26	25
		105,113	97,416
流動資產			
現金及銀行存款	11	24,565	11,535
應收賬款及其他應收款	10	348	1,494
待售物業		5,899	5,855
		30,812	18,884
流動負債			
銀行貸款	12	5,600	1,480
應付賬款及其他應付款	13	2,926	3,076
應付稅項		1,100	1,132
		9,626	5,688
流動資產淨值		21,186	13,196
資產總值減流動負債		126,299	110,612

	附註	二零一零年 十二月三十一日 百萬元	二零一零年 六月三十日 百萬元 (重列)
非流動負債			
銀行貸款	12	6,484	4,978
融資租約承擔		104	168
遞延稅項負債		8,039	7,679
		14,627	12,825
資產淨值		111,672	97,787
資本及儲備			
股本	14	4,468	4,159
儲備		102,281	88,946
股東權益		106,749	93,105
非控股權益		4,923	4,682
總權益		111,672	97,787

附註乃中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

於二零一零年十二月三十一日止六個月(未經審核)

(以港幣為單位)

附註	股東權益						總額 百萬元	非控股 權益 百萬元	總權益 百萬元
	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			
於二零一零年七月一日， 上年度報告	4,159	21,879	2,066	1,604	373	57,863	87,944	4,682	92,626
會計政策變動之影響	2	-	-	-	-	5,161	5,161	-	5,161
於二零一零年七月一日， 重列	4,159	21,879	2,066	1,604	373	63,024	93,105	4,682	97,787
本期溢利	-	-	-	-	-	3,418	3,418	230	3,648
換算海外附屬公司 賬項產生之匯兌差異	-	-	-	1,234	-	-	1,234	118	1,352
本期全面收益總額	-	-	-	1,234	-	3,418	4,652	348	5,000
去年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,252)	(2,252)	-	(2,252)
發行股份	309	10,869	-	-	-	-	11,178	-	11,178
僱員股權費用	-	80	-	-	(17)	3	66	-	66
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
償還予非控股權益款項	-	-	-	-	-	-	-	(103)	(103)
於二零一零年十二月三十一日	4,468	32,828	2,066	2,838	356	64,193	106,749	4,923	111,672

附註	股東權益							非控股 權益 百萬元	總權益 百萬元
	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		
於二零零九年七月一日， 上年度報告	4,146	21,721	2,066	1,397	287	38,421	68,038	3,292	71,330
會計政策變動之影響	2	-	-	-	-	3,856	3,856	-	3,856
於二零零九年七月一日， 重列	4,146	21,721	2,066	1,397	287	42,277	71,894	3,292	75,186
本期溢利(重列)：	-	-	-	-	-	18,150	18,150	892	19,042
換算海外附屬公司 賬項產生之匯兌差異	-	-	-	(12)	-	-	(12)	-	(12)
本期全面收益總額	-	-	-	(12)	-	18,150	18,138	892	19,030
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
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
償還予非控股權益款項	-	-	-	-	-	-	-	(34)	(34)
於二零零九年十二月三十一日	4,147	21,748	2,066	1,385	330	58,316	87,992	4,146	92,138

附註乃中期財務報告之一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月(未經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
未計入營運資金變動之營業溢利		1,832	6,951
待售物業之(增加)/減少		(39)	1,881
其他營運資金變動		1,201	(3,991)
來自經營活動之現金		2,994	4,841
已付所得稅		(373)	(926)
來自經營活動之現金淨額		2,621	3,915
用於投資活動之現金淨額		(10,104)	(2,191)
來自/(用於)融資活動之現金淨額		14,285	(372)
現金及現金等價物之增加		6,802	1,352
匯率變動之影響		378	–
於七月一日之現金及現金等價物		11,535	8,931
於十二月三十一日之現金及現金等價物	11(甲)	18,715	10,283

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。

截至二零一零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十五頁。

除預期將反映於二零一零/一一年度財務報表的會計政策之變動外，本中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至二零一零年六月三十日止年度之財務報表所採用者保持一致。會計政策變動之詳細資料載於附註2。

2. 會計政策之變動

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂之HKFRSs及詮釋。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效。當中，與本集團之財務報表相關的是HK(Int) 5「財務報表的呈報」就借款人對包含可隨時要求償還條款的有期貨款的分類。因本集團已採用的政策與HK(Int) 5之結論是一致的，故此，HK(Int) 5之頒佈對本集團的財務報表並無重大影響。

直至本財務報表發佈之日期為止，香港會計師公會頒佈多項尚未生效之修訂及詮釋。其中與本集團相關的修訂及詮釋如下：

於以下日期或以後開始 之會計期間生效

HKFRSs(修訂本)	HKFRSs之修訂(2010)	二零一一年一月一日
HKAS 24(經重訂)	關聯人士披露	二零一一年一月一日
HKAS 12(修訂本)	稅項	二零一二年一月一日
HKFRS 9	金融工具	二零一三年一月一日

本集團已決定就根據HKAS 40「投資物業」，以公平值入賬之投資物業所確認之遞延稅項，提早採用HKAS 12(修訂本)「稅項」(「HKAS 12(經修訂)」)。

2. 會計政策之變動(續)

提早採用 HKAS 12(經修訂)

採用HKAS 12(經修訂)是唯一對本期或比較期間構成重大影響之會計政策變動。由於此項政策之變動，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部份經濟利益，本集團須參照如於報告日，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其賬面值按適用的稅率計算。

此會計政策變動已追溯採用。由於本集團之投資物業及合營公司相關之遞延稅項撥備減少，於二零一零年七月一日之保留溢利增加五十一億六千一百萬元(二零零九年：三十八億五千六百萬元)；截至二零一零年十二月三十一日止期內，本集團股東應佔除稅溢利及每股基本盈利分別相應增加三億一千萬元(二零零九年：七億九千九百萬元)及七仙(二零零九年：十九仙)。

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。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。

3. 營業額及分部資料(續)

(甲) 分部營業額及業績

	營業額		除稅前溢利	
	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元 (重列)
分部				
物業租賃				
— 香港	1,387	1,269	1,143	1,022
— 中國內地	1,131	953	929	811
	2,518	2,222	2,072	1,833
物業銷售				
— 香港	3	7,511	2	5,339
分部總額	2,521	9,733	2,074	7,172
其他收入			89	17
行政費用			(327)	(280)
未計入投資物業之				
公平值變動的營業溢利			1,836	6,909
投資物業之公平值增加			2,297	16,159
— 於香港之物業租賃			1,839	4,734
— 於中國內地之物業租賃			458	11,425
財務費用			(43)	(29)
應佔合營公司溢利			60	116
除稅前溢利			4,150	23,155

3. 營業額及分部資料(續)

(乙) 分部總資產

	總資產	
	二零二零年 十二月三十一日 百萬元	二零二零年 六月三十日 百萬元 (重列)
分部		
物業租賃		
— 香港	52,849	50,927
— 中國內地	50,748	45,781
	103,597	96,708
物業銷售		
— 香港	5,918	7,095
分部總額	109,515	103,803
合營公司權益	968	934
其他資產	851	3
遞延稅項資產	26	25
現金及銀行存款	24,565	11,535
總資產	135,925	116,300

4. 除稅前溢利

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	85	67
其他借貸支出	14	27
借貸支出總額	99	94
減：借貸支出资本化	(56)	(65)
	43	29
已出售物業成本	—	1,865
職工成本，包括僱員股權費用一千九百萬元 (二零零九年：一千五百萬元)	430	296
折舊	9	6
並已計入：		
利息收入	79	17

5. 稅項

(甲) 香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利以百分之十六點五(二零零九年：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(二零零九年：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。

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元 (重列)
本期稅項		
香港利得稅	111	949
中國所得稅	230	199
	341	1,148
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	115	2,857
其他源自及撥回暫時性差額	46	108
	161	2,965
	502	4,113

(乙) 期內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

6. 股息

(甲) 本期股息

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
於結算日後宣布派發股息： 每股十七仙(二零零九年：十七仙)	760	705

上述中期股息乃於結算日後宣布派發，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

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
上一財政年度末期股息為每股五十四仙 (二零零九年：五十一仙)	2,252	2,115

7. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元 (重列)
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (即股東應佔純利)	3,418	18,150

	二零一零年 股份數目 (百萬股)	二零零九年 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	4,252 61	4,146 44
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,313	4,190

7. 每股盈利(續)

(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：

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元 (重列)
股東應佔純利	3,418	18,150
投資物業之公平值變動之影響	(2,297)	(16,159)
相關遞延稅項之影響	115	2,857
合營公司的投資物業之公平值變動之影響	(40)	(100)
非控股權益	(2,222) 79	(13,402) 760
	(2,143)	(12,642)
股東應佔基本純利	1,275	5,508

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	二零一零年	二零零九年
基本	0.30 元	1.33 元
攤薄	0.30 元	1.31 元

8. 投資物業及發展中投資物業

(甲) 添置

期內，投資物業及發展中投資物業之添置總計三十三億五千五百萬元(二零零九年：二十二億二千五百萬元)。

(乙) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零一零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。

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二十二億九千七百萬元(二零零九年：一百六十一億五千九百萬元)，其中包括於中國內地之發展中物業的增值三千五百萬元(二零零九年：七十三億三千一百萬元)。

9. 其他資產

期內，其他資產的增加包括八億四千九百萬元非上市債券的投資；此投資分類為持有至到期日之投資並將於二零一二年至二零一三年到期。

10. 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：

	二零一零年 十二月三十一日 百萬元	二零一零年 六月三十日 百萬元
現期及一個月內	37	1,255
一至三個月	5	4
三個月以上	1	1
	43	1,260

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。於二零一零年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，呆壞賬債務餘額並不重大。

11. 現金及銀行存款

由於二零一零年十一月的股份配售帶來淨收入一百零八億九千六百萬元，現金及銀行存款大幅增加至二百四十五億六千五百萬元。

(甲) 現金及現金等價物結餘之分析

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
綜合資產負債表的現金及銀行存款	24,565	10,283
減：於三個月後到期的銀行存款	(5,850)	-
簡明綜合現金流量表的現金及現金等價物	18,715	10,283

(乙) 於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為二百四十五億六千五百萬元(二零一零年六月三十日：一百一十五億三千五百萬元)，其貨幣分佈如下：

	二零一零年 十二月三十一日 百萬元	二零一零年 六月三十日 百萬元
人民幣	16,750	1,786
港元	5,547	6,773
美元	2,268	2,976
	24,565	11,535

本集團手持人民幣銀行存款以應付其於中國內地的發展項目持續的付款責任。

12. 銀行貸款

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有一百零二億零七百萬元(二零一零年六月三十日：一百三十二億零一百萬元)未動用的銀行承諾信貸。

13. 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：

	二零一零年 十二月三十一日 百萬元	二零一零年 六月三十日 百萬元
一個月內到期	1,233	1,451
三個月後到期	557	190
	1,790	1,641

14. 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		
於二零一零年七月一日	4,159	4,159
發行股份		
— 來自配售(附註)	294	294
— 根據股份期權計劃	15	15
於二零一零年十二月三十一日	4,468	4,468

附註：

於二零一零年十一月，按每股三十七元四角八仙發行二億九千四百萬股每股面值一元並以現金繳足之股份。

14. 股本(續)

股份期權計劃

於二零一零年十二月三十一日，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)
	於二零一零年 七月一日 尚未被行使	已授出	已行使	已失效	於二零一零年 十二月三十一日 尚未被行使			
二零零四年 五月二十日	9,395,000	—	(1,012,000)	—	8,383,000	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	806,000	—	—	—	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	23,134,000	—	(10,700,000)	—	12,434,000	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 22.55	
二零零七年 七月三日至 二零零八年 十二月三十一日	79,680,000	—	(3,591,000)	(842,000)	75,247,000	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 十一月三十日至 二零一零年 六月一日	25,650,000	—	—	—	25,650,000	二零一一年 十一月三十日至 二零二零年 五月三十一日	26.46至 28.88	
二零一零年 七月二十九日至 二零一零年 九月二十九日	—	12,900,000	—	—	12,900,000	二零一二年 七月二十九日至 二零二零年 九月二十八日	33.05至 36.90	
總計	138,665,000	12,900,000	(15,303,000)	(842,000)	135,420,000			

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，無股份期權被註銷。

於期內本公司股份在緊接期權授出日期之前的收市價介乎三十二元六角至三十五元六角五仙(二零零九年：二十七元六角)。

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三十五元二角(二零零九年：二十八元一角六仙)。

於期內行使之股份期權行使當日之加權平均股價為三十五元一角三仙(二零零九年：二十八元三角八仙)。

14. 股本(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十一元四角一仙。所採用之加權平均假設如下：

授出日期之股價	\$33.37
行使價	\$33.72
無風險利率	1.37%
預期使用年期(年)	6
波幅	0.43
預期每股股息	\$0.71

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。

15. 或然負債

於二零一零年十二月三十一日之或然負債如下：

	公司	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬元	二零一零年 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	12,151	6,522

16. 承擔

於二零一零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	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬元	二零一零年 六月三十日 百萬元
已簽約	3,879	4,167
已授權但尚未簽約	17,230	16,452
	21,109	20,619

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。

17. 關連人士交易

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。於二零一零年十二月三十一日之款項為四千六百萬元(二零一零年六月三十日：一億四千四百萬元)。

18. 重列比較數字

由於採用HKAS 12(經修訂)，若干比較數字已重新編列。有關詳情已於附註2內詳述。

19. 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。董事局於二零一一年一月二十六日許可刊發中期財務報告。

財務摘要

財務摘要 於二零一零年十二月三十一日	港幣百萬元
營業額	2,521
股東應佔純利	3,418
總資產	135,925
股東權益	106,749
每股資料	
盈利	
— 基本	\$0.80
— 攤薄	\$0.79
中期股息	17¢
資產淨值(包括非控股權益)	\$25.0
股東權益	\$23.9
負債率(附註1)	0%
派息比率	21.3%
已發行股數(百萬股)	4,468

基本業績 於二零一零年十二月三十一日	港幣百萬元
股東應佔基本純利(附註2)	1,275
每股資料	
基本盈利(附註3)	
— 基本	\$0.30
— 攤薄	\$0.30

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非控股權益。
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非控股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	二零一零年七月一日至 二零一零年十二月三十一日
公布中期業績	二零一一年一月二十六日
截止辦理股份過戶	二零一一年二月十一日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	二零一一年二月十四日至十六日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零一一年二月十六日
派發中期股息	二零一一年二月二十四日

股份上市

於二零一零年十二月三十一日，4,468,334,670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

於二零一零年十二月三十一日之股價：港幣36.35元
於二零一零年十二月三十一日之市值：港幣1,624.2億元

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

李蕙蘭 公司秘書
電郵地址：ir@hanglung.com