



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)

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*

高伯道

何孝昌

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

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

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.hanglunggroup.com>

電郵地址：HLGroup@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，營業額減少百分之七十二至港幣二十七億八千九百萬元，股東應佔純利下降百分之八十一至港幣十九億零一百萬元，每股盈利亦相應下跌至港幣一元四角一仙。

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分別為港幣七億九千萬元及港幣五角九仙，均較去年同期下降百分之七十四。

董事局宣布派發中期股息每股港幣一角九仙，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

雖然香港住宅價格走勢向好，但市場尚未熾熱至可供本集團以愜意之價格出售可觀數量之單位。因此，本集團之主要附屬公司恒隆地產並無進行任何銷售；此乃純利下降之首個原因。第二個原因乃重估收益下降。去年同期之六個月內，由於首次採用當時之新會計準則，故此該等收益特別龐大。

然而，本集團之主要業務物業投資，錄得升幅達百分之十二之愜意增長。香港和上海租金均上升百分之九，而加入新項目瀋陽的皇城恒隆廣場後，內地物業組合上升百分之十六。所有地區之各類物業基本上均全部租出。

隨著大連的恒隆廣場於九月二十七日動土，所有內地新項目正全面施工。迄今每個新項目均如期進行，吾等之目標乃今年八月二十六日為濟南的恒隆廣場開幕。

十一月初，恒隆地產配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。因此，本集團在恒隆地產之股權由約百分之五十二點四降至約百分之四十九。其後之股價走勢顯示，吾等所把握之時機甚佳。

展望

無獨有偶，香港和內地住宅市場的情況頗為相近。儘管政府一再干預，樓價仍持續攀升。低利息和實質負利率以及供求失衡，驅使潛在買家入市。內地情況因通脹上升而進一步加劇，香港市場則有來自邊境以北之買家推波助瀾。

面對如此環境，管理層仍未肯定有否機會於財政年度完結前出售香港已落成之單位。政府似乎決心遏抑樓價，其能力不容低估。吾等定必保持警惕以監察市場。

預測香港和內地之租賃市場則遠較容易，財政年度下半年甚有可能是上半年之延續。換言之，倘無不可預見之情況發生，成績應可令人愜意。

吾等繼續在內地多個城市尋覓地塊。此程序絕不容易，而吾等秉持紀律而行。對吾等而言，此乃可按合理價格和條款取得地塊之唯一途徑，令吾等得以打造出財政回報卓越之世界級商業綜合物業。不斷變化之規則及不斷演變之競爭環境，為吾等之努力帶來進一步挑戰。因此，管理層在某些方面堅持紀律之同時，亦必須在其他方面不時予以調整以切合市場現實。然而，本人抱有希望，通過努力不懈、運籌帷幄，吾等定可取得成功。

本集團用以說服市領導吾等乃地塊之首選買家之其中一項理據，乃吾等在上海之成績。吾等不僅建設了並持有令人矚目的世界級商業綜合物業，並且彼等仍甚為有利可圖。吾等打造之商場和寫字樓，乃頂級時裝品牌與成功跨國企業殷盼落戶之地。該等租戶以及吾等為當地政府提供龐大收入，近數年來本集團兩項物業之經常性課稅佔當地城市自行保留無須上繳北京中央政府之稅收達百分之一至百分之一點五。其他房地產項目有否取得同樣佳績，實在令人懷疑。

集團新董事總經理陳南祿已就職半年，於順利過渡之同時引入了所需改進。鑑於經營環境持續改變兼且本公司正迅速擴大，新的管理重點至為必要。本人相信，吾等已找到合適領導人對應新問題及令集團更上層樓。

二零一零年九月十三日，本集團慶祝五十周年，吾等按一貫低調傳統並無大事鋪張。除董事局成員和高級管理人員外，吾等邀請了一些舊同事在總公司聚舊，彼等許多人已在外地生活。回顧集團走過之道路，吾等更加相信最佳日子尚在前頭。一如既往，管理層將竭盡全力提升股東價值及作為負責任之企業公民。

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減少百分之八十一，至港幣十九億零一百萬元。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表現良好。期內，內地物業組合提供之溢利上升百分之十三至港幣十億六千四百萬元，而香港投資物業之溢利則增長百分之十二至港幣十一億九千五百萬元。期內亦錄得投資物業重估收益港幣二十三億五千七百萬元。扣除重估收益、相關遞延稅項及非控股權益後，股東應佔基本純利較二零零九年同期下降百分之七十四，至港幣七億九千萬元。

董事局宣布派發中期股息每股港幣一角九仙，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

金融危機後香港和中國內地之市況持續改善，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同告上升百分之十二，分別達港幣二十七億八千六百萬元及港幣二十二億五千九百萬元。

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，至港幣十四億五千八百萬元及港幣十一億九千五百萬元。

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。當地的辦公室大樓項目維持高達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，分別增加百分之十六至港幣十三億二千八百萬元及百分之十三至港幣十億六千四百萬元。來自內地之租金收入佔本集團租賃業務總營業額百分之四十八。

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十八億八千一百萬元，去年同期則為港幣四十九億一千一百萬元。

本集團在內地之已落成投資物業組合錄得重估收益總額港幣四億四千一百萬元，二零零九年同期則為港幣四十一億九千九百萬元。

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二十三億五千七百萬元，二零零九年同期之重估收益則為港幣一百六十四億四千一百萬元。

財務

二零一零年十一月，本集團旗下附屬公司恒隆地產有限公司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，進一步強化其資本基礎。籌集所得之款項淨額為港幣一百零八億九千六百萬元。

配售股份後，本集團之資本更為雄厚，於二零一零年十二月三十一日結算日的現金淨額達港幣九十三億四千一百萬元，連同未動用之銀行承諾信貸額港幣一百五十億五千七百萬元，本集團擁有充裕財力應付內地各項發展中項目之資金承擔。

展望

由於本集團資本雄厚，擁有充裕財力及深具經驗和技巧之團隊，故本集團處於優越地位，足可完成現有之發展項目及掌握具吸引力的投資機會供未來增長。

本集團將繼續尋找土地購置機會及於適當時機進一步發售住宅物業，為股東爭取最大收益。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

董事局現有九名成員，包括四名執行董事、一名非執行董事，以及四名獨立非執行董事。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，目前成員包括三名獨立非執行董事。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，目前成員包括三名獨立非執行董事。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	股份數目	本公司 (好倉)		恒隆地產有限公司 (好倉)		
			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	—	—	32,070,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
陳南祿	個人	—	—	—	—	—	10,000,000
陳樂宗	—	—	—	—	—	—	—
鄭漢鈞	—	—	—	—	—	—	—
陳樂怡	—	—	—	—	—	—	—
葉錫安	—	—	—	—	—	—	—
廖約克	—	—	—	—	—	—	—
高伯道	個人	30,000	—	994,000	—	—	22,730,000
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%	
						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%	

2. 根據恒隆地產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%	
							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%	
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%	
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%	

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動(續)

根據期權可認購之股數						每股 行使價 (港幣)	歸屬日期	到期日
授出日期	姓名	於1/7/2010	期內授出	期內行使	於31/12/2010			
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%	
	何孝昌	300,000*	—	—	300,000		31/12/2012: 30%	
							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%	
							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%	

* 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	498,428,580	—	36.97	—
Cole Enterprises Holdings Limited	1	498,428,580	—	36.97	—
Merssion Limited	1	498,428,580	—	36.97	—
Kingswick Investment Limited	2	97,965,000	—	7.32	—
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人士	3	161,651,454	—	12.01	—
Davis Selected Advisers, L.P.	3	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。Cole Enterprises Holdings Limited為該信託基金之受託人。

Merssion Limited持有四億九千八百四十二萬八千五百八十股股份，當中九千七百九十六萬五千股股份由其附屬公司Kingswick Investment Limited持有。

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。
3. 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集團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	2,789	9,994
其他收入		93	20
直接成本及營業費用		(528)	(2,641)
行政費用		(351)	(307)
未計入投資物業之 公平值變動的營業溢利		2,003	7,066
投資物業之公平值增加	8(乙)	2,357	16,441
已計入投資物業之 公平值變動的營業溢利		4,360	23,507
財務費用	4	(66)	(53)
應佔合營公司溢利		88	141
除稅前溢利	3(甲)及4	4,382	23,595
稅項	5(甲)	(552)	(4,178)
本期溢利		3,830	19,417
應佔純利：			
股東		1,901	10,036
非控股權益		1,929	9,381
		3,830	19,417
每股盈利	7(甲)		
基本		1.41元	7.51元
攤薄		1.40元	7.42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)
本期溢利		3,830	19,417
其他全面收益	5(乙)		
上市投資公平值之增加		2	10
換算海外附屬公司 賬項產生之匯兌差異		1,474	(24)
		1,476	(14)
本期全面收益總額		5,306	19,403
應佔全面收益總額：			
股東		2,558	10,035
非控股權益		2,748	9,368
		5,306	19,403

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	91,903	88,633
發展中投資物業	8	19,056	15,326
其他固定資產		180	170
		111,139	104,129
合營公司權益		1,832	1,804
其他資產	9	2,119	1,269
遞延稅項資產		39	40
		115,129	107,242
流動資產			
現金及銀行存款	11	24,903	11,852
應收賬款及其他應收款	10	380	1,532
待售物業		5,930	5,886
		31,213	19,270
流動負債			
銀行貸款	12	9,100	3,180
應付賬款及其他應付款	13	3,797	3,483
應付稅項		1,147	1,191
		14,044	7,854
流動資產淨值		17,169	11,416
資產總值減流動負債		132,298	118,658

	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	6,462	7,610
融資租約承擔		104	168
遞延稅項負債		8,933	8,535
		15,499	16,313
資產淨值		116,799	102,345
資本及儲備			
股本	14	1,348	1,339
儲備		55,604	51,634
股東權益		56,952	52,973
非控股權益		59,847	49,372
總權益		116,799	102,345

附註乃中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

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)

		股東權益												
		應佔 合營公司										非控股		
附註	股本 百萬元	股份 溢價 百萬元	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	其他 資本儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	總額 百萬元	權益 百萬元	總權益 百萬元	
於二零一零年七月一日， 上年度報告		1,339	2,275	1	26	15	1,126	280	275	(25)	44,918	50,230	46,935	97,165
會計政策變動之影響	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2,743	2,743	2,437	5,180	
於二零一零年七月一日， 重列		1,339	2,275	1	26	15	1,126	280	275	(25)	47,661	52,973	49,372	102,345
本期溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	1,901	1,901	1,929	3,830	
上市投資公平值之增加		-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	2	
換算海外附屬公司 賬項產生之匯兌差異		-	-	-	-	655	-	-	-	-	655	819	1,474	
本期全面收益總額		-	-	-	2	655	-	-	-	1,901	2,558	2,748	5,306	
去年度末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(767)	(767)	-	(767)	
發行股份		9	120	-	-	-	-	-	-	-	129	-	129	
僱員股權費用		-	35	-	-	-	(55)	-	-	1	(19)	86	67	
一間附屬公司配售股份 而產生非控股權益變動	14	-	-	-	-	-	-	-	2,067	-	2,067	8,829	10,896	
因本集團在一間 附屬公司之股權減少 而產生非控股權益變動		-	-	-	-	-	-	-	11	-	11	271	282	
已付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,076)	(1,076)	
償還予非控股權益款項		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(383)	(383)	
於二零一零年 十二月三十一日		1,348	2,430	1	26	17	1,781	225	275	2,053	48,796	56,952	59,847	116,799

股東權益

附註	應佔 合營公司											非控股 權益	總權益
	股本 百萬元	股份 溢價 百萬元	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	其他 資本儲備 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	1,334	2,248	1	26	8	1,025	228	275	-	33,487	38,632	36,310	74,942
會計政策變動之影響	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2,008	2,008	1,819	3,827
於二零零九年七月一日， 重列	1,334	2,248	1	26	8	1,025	228	275	-	35,495	40,640	38,129	78,769
本期溢利(重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,036	10,036	9,381	19,417
上市投資公平值之增加	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	10	-	10
換算海外附屬公司 賬項產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	(11)	-	-	-	-	(11)	(13)	(24)
本期全面收益總額	-	-	-	-	10	(11)	-	-	-	10,036	10,035	9,368	19,403
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
因本集團在一間 附屬公司之股權減少 而產生非控股權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	29
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,030)	(1,030)
償還予非控股權益款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	44,811	50,000	46,307	96,307

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		2,000	7,111
待售物業之(增加)/減少		(39)	1,881
其他營運資金變動		1,700	(3,786)
來自經營活動之現金		3,661	5,206
已付所得稅		(425)	(967)
來自經營活動之現金淨額		3,236	4,239
用於投資活動之現金淨額		(10,085)	(2,175)
來自/(用於)融資活動之現金淨額		13,671	(1,137)
現金及現金等價物之增加		6,822	927
匯率變動之影響		379	–
於七月一日之現金及現金等價物		11,852	9,632
於十二月三十一日之現金及 現金等價物	11(甲)	19,053	10,559

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定期貸款的分類。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及非控投權益分別增加二十七億四千三百萬元(二零零九年：二十億零八百萬元)及二十四億三千七百萬元(二零零九年：十八億一千九百萬元)；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一億六千萬元(二零零九年：四億五千一百萬元)及十二仙(二零零九年：三十四仙)。

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	1,458	1,335	1,195	1,069
— 中國內地	1,328	1,148	1,064	945
	2,786	2,483	2,259	2,014
物業銷售				
— 香港	3	7,511	2	5,339
分部總額	2,789	9,994	2,261	7,353
其他收入			93	20
行政費用			(351)	(307)
未計入投資物業之 公平值變動的營業溢利			2,003	7,066
投資物業之公平值增加			2,357	16,441
— 於香港之物業租賃			1,881	4,911
— 於中國內地之物業租賃			476	11,530
財務費用			(66)	(53)
應佔合營公司溢利			88	141
除稅前溢利			4,382	23,595

3. 營業額及分部資料(續)

(乙) 分部總資產

	總資產	
	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)
分部		
物業租賃		
— 香港	55,295	53,331
— 中國內地	56,204	51,090
	111,499	104,421
物業銷售		
— 香港	5,950	7,126
分部總額	117,449	111,547
合營公司權益	1,832	1,804
其他資產	2,119	1,269
遞延稅項資產	39	40
現金及銀行存款	24,903	11,852
總資產	146,342	126,512

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	98	82
其他借貸支出	24	36
借貸支出總額	122	118
減：借貸支出资本化	(56)	(65)
	66	53
已出售物業成本	—	1,865
職工成本，包括退休計劃供款二千一百萬元 (二零零九年：一千六百萬元)	452	313
折舊	11	7
並已計入：		
利息收入	81	20

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	110	950
中國所得稅	271	215
	381	1,165
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	120	2,883
其他源自及撥回暫時性差額	51	130
	171	3,013
	552	4,178

(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： 每股十九仙(二零零九年：十九仙)	256	254

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五十七仙 (二零零九年：五十四仙)	767	722

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)	1,901	10,036

	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	1,345 10	1,336 16
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,355	1,352

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	1,901	10,036
投資物業之公平值變動之影響	(2,357)	(16,441)
相關遞延稅項之影響	120	2,883
合營公司的投資物業之公平值變動之影響	(40)	(102)
非控股權益	(2,277)	(13,660)
	1,166	6,642
	(1,111)	(7,018)
股東應佔基本純利	790	3,018

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	0.59元	2.26元
攤薄	0.58元	2.23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三十三億六千萬(二零零九年: 二十二億二千七百萬元)。

(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二十三億五千七百萬元(二零零九年: 一百六十四億四千一百萬元), 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	39	1,258
一至三個月	6	5
三個月以上	2	1
	47	1,264

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

由於本集團一間附屬公司，恒隆地產有限公司（「恒隆地產」）在二零一零年十一月配售股份所得之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二百四十九億零三百萬元。

(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	24,903	10,559
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	19,053	10,559

11. 現金及銀行存款(續)

(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二百四十九億零三百萬元(二零一零年六月三十日：一百一十八億五千二百萬元)，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	16,864	1,848
港元	5,578	6,831
美元	2,461	3,173
	24,903	11,852

本集團持有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，本集團擁有一百五十億五千七百萬元(二零一零年六月三十日：一百七十一億九千一百萬元)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	1,243	1,461
三個月後到期	557	191
	1,800	1,652

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	1,339	1,339
根據股份期權計劃發行之股份	9	9
於二零一零年十二月三十一日	1,348	1,348

一間附屬公司配售股份而產生非控股權益變動

由於恒隆地產在二零一零年十一月配售二億九千四百萬股股份，本集團於恒隆地產之有效股本權益由百分之五十二點四減少至百分之四十九。儘管持股量減少，董事認為本集團繼續掌管恒隆地產之財務及營運決策。因此，恒隆地產繼續為本集團之附屬公司，而恒隆地產之財務業績亦繼續計入本集團之財務業績內。恒隆地產配售股份後，本集團於恒隆地產之股本權益之變動已直接計入本集團之權益內。

14. 股本(續)

股份期權計劃

本公司

於二零一零年十二月三十一日，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					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		
二零一零年 十二月七日	120,000	-	(120,000)	-	-	二零一零年 十二月七日至 二零一一年 十二月六日	6.83
二零一零年 五月二十日	10,865,000	-	(4,542,000)	-	6,323,000	二零一零年 五月二十日至 二零一零年 五月十九日	9.45
二零一零年 十一月一日	77,000	-	-	-	77,000	二零一零年 十一月一日至 二零一零年 十月三十一日	14.70
二零一零年 十一月二十日	11,400,000	-	(4,200,000)	-	7,200,000	二零一零年 十一月二十日至 二零一零年 十一月十九日	20.52
總計	22,462,000	-	(8,862,000)	-	13,600,000		

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四十六元三角三仙(二零一零年：三十八元八角四仙)。

於期內並無董事行使股份期權。截至二零一零年十二月三十一日止期內，董事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三十七元五角。

於期內行使之股份期權行使當日之加權平均股價為四十六元二角二仙(二零一零年：三十八元一角五仙)。

14. 股本(續)

恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)

於二零一零年十二月三十一日，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					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。

於期內恒隆地產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恒隆地產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在行使當日之恒隆地產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)

恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)(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：

	恒隆地產
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	3,501	4,361

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	17,232	16,454
	21,111	20,621

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。於二零一零年十二月三十一日，本集團已向該合營公司合共墊款七億零七百萬元（二零一零年六月三十日：七億四千萬元）。所有墊款均為無抵押、免息及為即期償還。

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	2,789
股東應佔純利	1,901
總資產	146,342
股東權益	56,952
每股資料	
盈利－基本	\$1.41
－攤薄	\$1.40
中期股息	19¢
資產淨值(包括非控股權益)	\$86.6
股東權益	\$42.2
負債率(附註1)	0%
派息比率	13.5%
已發行股數(百萬股)	1,348

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)	790
每股資料	
基本盈利(附註3)－基本	\$0.59
－攤薄	\$0.58

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，1,348,068,242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

於二零一零年十二月三十一日之股價：港幣51.10元
於二零一零年十二月三十一日之市值：港幣688.9億元

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