



2012
中期報告

股份代號：10 HK

只選好的 只做對的

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

蔡碧林

公司秘書

蔡碧林

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

這是我們把年度結算日由六月三十日改為曆年年終後的首份中期報告。

截至二零一二年六月三十日止半年度內，營業額較去年同期增長百分之五十五，至港幣四十五億三千九百萬元；股東應佔純利增加百分之二十九，至港幣二十一億零一百萬元；每股盈利上升百分之二十九，至港幣一元五角六仙。倘扣除重估收益影響，股東應佔基本純利增加百分之五十二，至港幣十四億三千五百萬元；每股基本盈利上升百分之五十一，至港幣一元零六仙。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一角九仙，中期股息將於二零一二年九月十三日派發予於二零一二年八月三十一日名列股東名冊之股東。

業務回顧

整體而言，我們的中期業績理想。與去年同期相比，整體租賃營業額上升百分之十二 —— 香港上升百分之三，內地上升百分之二十。由於兩地租金邊際利潤均有遞增 —— 分別增至百分之八十三及百分之七十八 —— 整體租賃經營溢利增長百分之十四，其中香港增幅為百分之五，內地增幅為百分之二十四。

在上海的恒隆廣場，其高級購物商場之租金增長率顯著放緩至僅百分之二，但也由於租金邊際利潤提升，故經營溢利增長百分之七；其辦公樓租金上升百分之五，而溢利則上升百分之十三。類似情況亦在港匯恒隆廣場出現，來自其購物中心的租金增長百分之十三，但溢利則增長百分之十七；其住宅及服務式寓所的相應數字分別為百分之十一及百分之十五；其辦公樓的租金及溢利升幅均為百分之十。

香港方面，儘管租賃營業額增長率僅為百分之三，但經營溢利則上升百分之五。來自本土市場的租金總額現已低於內地 —— 為四成八與五成二之比，而溢利之比則為四成九與五成一。

集團在內地的兩個新商場——瀋陽的皇城恒隆廣場迎難而上，而濟南的恒隆廣場則旗開得勝。無論如何，兩者表現均出現躍進。前者的租金邊際利潤在兩年間由接近零升至百分之三十，後者的經營時間雖僅十個月，但其租金邊際利潤已達百分之五十三；上海的同比數字為百分之八十四。

集團的附屬公司恒隆地產，在香港售出一百零八個浪澄灣單位及九個君臨天下單位，邊際利潤一如所料甚為理想。我們亦開始出售成熟投資物業，就此本人早於兩年前已預告股東。部分人或會對該等物業帶來的利潤感到訝異，但本人早已提及集團外聘專業估值師取態保守。

集團財政保持穩健。為了進一步加強財力，恒隆地產發行五億美元的十年期債券。此舉不僅帶來更多資金，亦開啟新的融資渠道及延長還款期。

展望

世界經濟處於困境，中國將難以獨善其身。其強大的出口體系已受影響，個人消費，尤其在奢侈品方面正在減弱。後者是我們自二零零零年，在上海開設堪稱中國最佳購物商場之一的恒隆廣場以來，首次所見的現象。因此，至少在未來數月，租金增長將稍為遲緩。然而，我們將一如以往，憑藉專才提升業務，把市場放緩的影響減至最小。

在一年前致恒隆地產股東的函件中，本人已表示對中國前景轉趨謹慎，而我們的關注點並非只在經濟方面。鑑於憂慮加劇，我們未必會一如所望快速擴展新業務。要在這個行業取勝，不僅需要知道如何進軍；有時候，知道何時按兵不動更為重要。某些人對此取態也許不以為然，但長遠而言，此乃唯一的明智之舉。成功避開困境，方可為未來機遇鋪出路徑，享有其帶來的成果；集團過去二十年的往績清楚印證此點。正如本人不時提醒股東，包括身為最大單一股東的本人家族在內，集團乃以長遠為本。我們希望獲得更大勝利，而成功亦不應以短期來衡量。

集團財力非常雄厚，尤以恒隆地產為甚。過去約七年來，恒隆地產基本上是零淨負債，這意味著我們完全準備就緒，迎接未來的土地購置機遇。此外，與一年前的情況不同，當時許多內地住宅發展商入侵我們的商業地產領域，如今他們大多現金緊絀，難以增購土地，以致令很多市政府出現財困。因此，我們與官員商討買地將較為容易。

然而，我們會堅拒現金滿囊所帶來的誘惑。倘我們對中國整體情況評估正確，那實在毋須趕急；他日土地價格或會變得更加廉宜。更重要的是，土地價格水平可能重新制定。倘出現這個情況，近年買地者或會為昔日行動後悔。凡此種種告訴我們，保守可能是現時和可見將來的正確取態。

香港住宅土地市場正處於轉折點。上屆政府多年來拒絕賣地，直至二零一一年在社會包括本集團等大部分大型發展商逼使下才行動；如今人人都在猜測新任行政長官梁振英先生會有何舉措。

(稍作題外話，為何上屆政府長期拒絕賣地？這確實令人費解。是錯誤解讀市場抑或故意如此？！由於政府不賣地，住宅價格過去數年飆升，這是香港社會出現民憤的基本原因。社會各界包括地產業在內均不認同上任行政長官的做法，而他卻執意而行，其動機何在確實啟人疑竇。)

從新任行政長官的公開言論清楚可見，他最少會採取兩項重大行動。供應足夠土地是促進市場穩健之道，這在技術上是可行的。其次是再次推行公共房屋計劃，這縱非幸事但也許是紓緩樓價高企在社會引起焦躁不安的必要舉措。本人在此僅作提議，這個對應社會即時訴求及非以市場為本的措施，一俟需求消失便應予停止。畢竟，在亞洲金融危機後，當時港府於二零零零年代初確實停止公共房屋計劃。這些計劃在當時已無需要，直至上任行政長官處理土地供應失當。現時我們可以重新啟動有關計劃，直至市場出現警示時終止。長遠而言，讓市場自行運作乃較為妥善的辦法。

鑑於政府基本上控制新土地供應量，它必須學會觀市場而行，以維持樓價穩定。這是辦得到的——新加坡已成功多年，為何香港不可以？！

從這個大局著眼，本人對集團能否在香港買地續抱懷疑態度。我們可以一如上月般嘗試入標(雖然最終未能成功購地)，但是市場情緒必須甚為悲觀，我們方會有機可乘。由它吧！反正各位股東皆知，我們只愛在沒有或甚少競爭對手時才進行購置，然而在可見將來出現這個機會的可能性卻不高。倘出現這個情況，很少人會感到高興，皆因它意味著市場會出現大幅調整。歷史顯示，我們擅於在這些時間作出購置，例如一九九九年至二零零零年在香港及二零零九年和再次於二零一一年在內地。

在該等機會來臨前，我們將繼續專注於內地商業物業市場。一如以往，我們會一邊耐心等待最佳買地時機，一邊努力打造手上六個大型項目。我們相信，在最少未來十年或二十年，押注在中國城市化及消費增長應是最有勝算之舉。

短期而言，中國內地租金增長應不會強勁。在今年餘下日子，其與香港的租賃表現可能會與過去六個月相若。幸好我們在黃金地段坐擁最佳物業，這意味著長遠而言，我們具備最佳的防禦能力。

儘管我們難以確定今年會否再有一扇良機出售香港落成住宅，但我們頗有可能繼續成功出售成熟和較高樓齡的非核心物業。基於上述種種原因，有關溢利應可令人滿意。

董事長

陳啟宗

香港，二零一二年七月三十一日

概覽

這是我們去年決定把財政年度結算日更改為十二月三十一日後公佈的首份中期業績。一般而言，我們的中期財務報告均毋須核數師審核，但基於良好企業管治及為去年同期提供貼切比較，此份中期財務報告已由我們長期聘用的核數師畢馬威會計師事務所審核。

截至二零一二年六月三十日止六個月，股東應佔純利較去年同期增加百分之二十九至港幣二十一億零一百萬元。純利顯著上升，主要是由於核心物業租賃業務繼續增長，以及我們售出九個君臨天下及一百零八個浪澄灣住宅單位。期內，來自租賃業務的租金收入增長百分之十二至港幣三十二億六千五百萬元；而去年同期並無進賬的物業銷售業務，因出售君臨天下和浪澄灣住宅單位及部分停車位，分別錄得營業額達港幣十二億七千四百萬元及溢利達港幣七億九千九百萬元。此外，我們出售香港兩項非核心物業，所得溢利港幣二億二千萬元，並於「其他收入」內列賬。期內，我們亦錄得重估收益港幣十三億八千一百萬元，較去年同期增加港幣二億三千四百萬元。扣除重估收益、中國內地適用的相關遞延稅項及非控股權益後，基本純利增長百分之五十二至港幣十四億三千五百萬元。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一角九仙，中期股息將於二零一二年九月十三日派發予於二零一二年八月三十一日名列股東名冊之股東。本公司將於二零一二年八月二十九日起至二零一二年八月三十一日止(首尾兩天包括在內)之期內暫停辦理股份過戶登記。如需進行股份過戶以便符合資格獲派中期股息者，務須把所有過戶文件連同有關股票於二零一二年八月二十八日下午四時三十分或之前送抵本公司之股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司。

物業租賃

期內，本集團的物業租賃業務繼續錄得強勁收入和溢利增長，租金收入及溢利總額分別上升百分之十二至港幣三十二億六千五百萬元及百分之十四至港幣二十六億三千三百萬元。

香港

商場物業及辦公樓租出率繼續穩企於百分之九十五的高水平，加上整體物業組合取得良好的租金調升，旗下香港物業的租金收入及溢利分別增長百分之三及百分之五，至港幣十五億六千七百萬元及港幣十三億零六百萬元。倘不計入已終止營運的金鐘廊和衛蘭軒等物業管理業務以及已出售的非核心物業——紅A中心和栢景臺的影響，來自香港物業的租金收入增加百分之六。

中國內地

上海的恒隆廣場租賃營業額增長百分之四至港幣七億二千五百萬元。此升幅相對於過去數年較為溫和，主要是由於零售消費放緩及商場部分大型租戶進行大規模翻新所致，該等工程將於二零一二年年底竣工。恒隆廣場辦公樓的租出率達百分之九十八，租賃營業額增長百分之五至港幣三億六千八百萬元。

受惠於集團的租戶整合策略，港匯恒隆廣場的購物商場獲更多高檔零售商落戶，租賃營業額較去年同期上升百分之十三至港幣四億九千萬元。港匯恒隆廣場辦公樓及服務式寓所的租金收入分別增長百分之十及百分之十一，至港幣一億三千一百萬元及港幣九千二百萬元。整座綜合物業已近乎全部租出。

瀋陽的皇城恒隆廣場於二零一二年上半年度錄得租賃營業額港幣八千二百萬元，較二零一一年同期增長百分之九。由於該商場正優化租戶組合，因此租出率微跌至百分之九十。

濟南的恒隆廣場已於二零一一年八月開幕，截至二零一二年六月三十日止六個月內錄得營業額港幣一億七千八百萬元，並已幾乎全部租出。

整體而言，本集團內地業務的租賃營業額及溢利分別增加百分之二十至港幣十六億九千八百萬元及百分之二十四至港幣十三億二千七百萬元。內地業務現佔集團物業租賃營業額及經營溢利分別達百分之五十二及百分之五十，較去年的百分之四十八及百分之四十六為高。

物業銷售

期內，我們以每平方呎平均價格分別約港幣三萬二千一百元及港幣一萬零六百元，售出九個君臨天下及一百零八個浪澄灣單位，邊際利潤分別達百分之六十五及百分之六十一，連同出售部分停車位，物業銷售合共獲利港幣七億九千九百萬元。

出售非核心物業

期內，我們售出兩項香港非核心物業——葵涌的紅A中心及銅鑼灣的栢景臺商舖和停車位，所得溢利港幣二億二千萬元已於「其他收入」列賬。

物業發展

瀋陽的市府恒隆廣場購物商場將於今年九月開幕，現已全部租出。

無錫的恒隆廣場購物商場施工進度良好，即將進行預租工作；集團其他內地發展中項目均按計劃進行。

位於香港跑馬地藍塘道的住宅項目即將完成主要建築工程，未來數月將進行室內裝修。

物業重估

截至二零一二年六月三十日止六個月，香港投資物業錄得估值收益港幣九億五千三百萬元，去年同期則為港幣七億三千二百萬元。

集團內地投資物業組合錄得重估收益總額港幣四億二千八百萬元，二零一一年同期則為港幣四億零九百萬元。

內地發展中投資物業並無錄得重估收益，去年同期則有港幣六百萬元重估收益。

整體而言，包括發展中項目在內之投資物業，合共錄得重估收益港幣十三億八千一百萬元，二零一一年同期為港幣十一億四千七百萬元。

財務

本集團繼續保持雄厚資本，於二零一二年六月三十日的流動資金達港幣三百一十九億一千六百萬元，其中大部分為人民幣銀行存款，用以對沖集團在內地之人民幣施工費所面對的幣值波動風險。扣除債項總額港幣三百四十四億九千一百萬元後，集團於結算日的債務結餘淨額為港幣二十五億七千五百萬元，負債率處於百分之二的低水平。

鑑於經濟前景不明朗，截至二零一二年六月三十日止六個月，根據早前成立的中期票據計劃，集團透過主要附屬公司恒隆地產有限公司的全資附屬公司合共發行了總額相等於港幣五十一億七千一百萬元的十年期定息債券。該批債券沒有評級，並以票面利息每年介乎四點一五厘至四點七五厘發行。發行債券所得款項，用於償還部分短期銀行貸款。因此，集團借貸組合的平均還款期增至四點六年。發行債券令集團進一步提升於管理未來利率波動及再融資風險之能力。

除上文所述的流動資金外，集團尚有充裕的財務設施供需要時動用。集團可根據中期票據計劃餘額再發行相等於約港幣一百八十二億元的債務證券，此外集團於二零一二年六月三十日未動用之銀行承諾信貸額超過港幣七十億元。

展望

世界經濟相當不穩，美國經濟平滯及歐洲主權債務問題，有可能對中國經濟帶來衝擊。然而，這可為集團提供利好機會，憑藉雄厚財力購置更多土地。

我們會繼續專注建設內地各個發展中的商業項目。瀋陽的市府恒隆廣場購物商場將於今年九月開幕；其他項目均按計劃進行。

只要市況許可，我們會出售更多香港住宅或成熟投資物業。

內地個人消費增長尤其在奢侈品方面有放緩跡象，對我們上海項目的租金料構成壓力。

瀋陽的皇城恒隆廣場雖然於上半年度錄得高單位數字的租金增長，但由於該購物商場正優化租戶組合以達致長期裨益，因此下半年度的增長幅度料會較低。

濟南的恒隆廣場開業將屆一年，其下半年度的表現料可進一步提升。集團的香港投資物業組合多元化，可望享有穩定的租金收入及溢利。

整體而言，集團的租金收入及溢利可望錄得與過去六個月相若的增長。

企業管治

我們矢志維持高標準之企業管治。截至二零一二年六月三十日止六個月內，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二零一一年年報內之企業管治報告，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名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。委員會成員定期舉行會議，以審閱有關人力資源之議題，包括集團薪酬架構之重大變化及影響執行董事和高級管理人員之條款及條件。委員會成員亦定期審閱董事局之架構及組成，就董事之委任、重新委任及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及香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)之網頁，可供瀏覽。該職權範圍經參照自二零一二年四月一日起生效之《企業管治守則》(「新企業管治守則」)而予以審閱及修訂，並經董事局採納。

審核委員會

公司之審核委員會由一名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。委員會成員每年舉行最少兩次會議，外聘核數師及內部審計師、財務董事及公司秘書通常出席會議，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。公司及香港交易所之網頁均載有委員會之職權範圍，闡明其角色及職責，以供瀏覽。該職權範圍經參照新企業管治守則而予以審閱及修訂後，當中已涵蓋企業管治職能的有關職責，並經董事局採納。審核委員會已審閱本中期報告，包括截至二零一二年六月三十日止六個月之已審核中期財務報告，並已建議董事局採納。

本中期財務報告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佈的香港審計準則進行審核。畢馬威會計師事務所之獨立核數師報告載於本中期報告第十七至十八頁。

遵守企業管治守則

截至二零一二年六月三十日止六個月內，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》（有效至二零一二年三月三十一日止）及新企業管治守則（自二零一二年四月一日起生效）所載之守則條文規定，惟非執行董事陳樂宗先生及獨立非執行董事陳樂怡女士因身在海外而未能根據守則條文第A.6.7條出席本公司於二零一二年四月十八日舉行之股東週年大會。

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》（「標準守則」）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，彼等確認於截至二零一二年六月三十日止六個月內已遵守標準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

本公司之獨立非執行董事葉錫安先生自二零一二年七月十四日起不再出任離職公務員就業申請諮詢委員會之委員。

除以上所披露外，自本公司二零一一年年報刊發日期之後，本公司董事資料並無變動。

購回、出售或贖回上市證券

截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

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部或根據標準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，各董事於二零一二年六月三十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)			恒隆地產有限公司 (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	—	—	11,790,000	—	—	36,570,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
陳南祿	個人	—	—	—	—	—	14,500,000
陳樂宗	—	—	—	—	—	—	—
鄭漢鈞	—	—	—	—	—	—	—
陳樂怡	—	—	—	—	—	—	—
葉錫安	—	—	—	—	—	—	—
高伯道	個人	—	—	—	—	—	25,730,000
何孝昌	個人	—	—	—	—	—	5,600,000

附註

1. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2012年 1月1日	期內行使	於2012年 6月30日			
05/20/2004	陳啟宗 高伯達	5,090,000	—	5,090,000	\$9.45	05/20/2005 : 25%	05/19/2014
		494,000	494,000	—		05/20/2006 : 25%	
						05/20/2007 : 25%	
						05/20/2008 : 25%	
11/20/2006	陳啟宗 高伯達	6,700,000	—	6,700,000	\$20.52	11/20/2007 : 10%	11/19/2016
		500,000	500,000	—		11/20/2008 : 20%	
						11/20/2009 : 30%	
						11/20/2010 : 40%	

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2012年 1月1日	期內行使	於2012年 6月30日			
05/20/2004	陳啟宗 高伯達	5,090,000	—	5,090,000	\$9.20	05/20/2005 : 25%	05/19/2014
		1,330,000	—	1,330,000		05/20/2006 : 25%	
						05/20/2007 : 25%	
						05/20/2008 : 25%	
09/01/2005	高伯達	500,000	—	500,000	\$12.35	09/01/2006 : 25%	08/31/2015
						09/01/2007 : 25%	
						09/01/2008 : 25%	
						09/01/2009 : 25%	
11/20/2006	陳啟宗 高伯達	2,000,000	—	2,000,000	\$17.14	11/20/2007 : 10%	11/19/2016
		3,700,000	—	3,700,000		11/20/2008 : 20%	
						11/20/2009 : 30%	
						11/20/2010 : 40%	
08/21/2007	陳啟宗 高伯達	3,640,000	—	3,640,000	\$25.00	08/21/2008 : 10%	08/20/2017
		2,600,000	—	2,600,000		08/21/2009 : 20%	
						08/21/2010 : 30%	
						08/21/2011 : 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)

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2012年 1月1日	期內行使	於2012年 6月30日			
08/21/2007	陳啟宗	5,600,000	—	5,600,000	\$25.00	08/21/2009 : 10%	08/20/2017
	高伯道	4,000,000	—	4,000,000		08/21/2010 : 20%	
					08/21/2011 : 30%		
					08/21/2012 : 40%		
09/01/2008	何孝昌	300,000	—	300,000	\$24.20	09/01/2010 : 10%	08/31/2018
						09/01/2011 : 20%	
						09/01/2012 : 30%	
						09/01/2013 : 40%	
12/31/2008	陳啟宗	9,240,000	—	9,240,000	\$17.36	12/31/2010 : 10%	12/30/2018
						高伯道	
	何孝昌	300,000	—	300,000		12/31/2012 : 30%	
02/08/2010	陳啟宗	6,500,000	—	6,500,000	\$26.46	02/08/2012 : 10%	02/07/2020
						高伯道	
					02/08/2014 : 30%		
					02/08/2015 : 40%		
07/29/2010	陳南祿	10,000,000	—	10,000,000	\$33.05	07/29/2012 : 10%	07/28/2020
						07/29/2013 : 20%	
						07/29/2014 : 30%	
						07/29/2015 : 40%	
09/29/2010	何孝昌	2,000,000	—	2,000,000	\$36.90	09/29/2012 : 10%	09/28/2020
						09/29/2013 : 20%	
						09/29/2014 : 30%	
						09/29/2015 : 40%	
06/13/2011	陳啟宗	4,500,000	—	4,500,000	\$30.79	06/13/2013 : 10%	06/12/2021
						陳南祿	
	高伯道	3,000,000	—	3,000,000		06/13/2015 : 30%	
						何孝昌	

除以上所披露外，並無本公司董事或彼等之任何聯繫人於二零一二年六月三十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，於截至二零一二年六月三十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二零一二年六月三十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	—	36.96	—
Cole Enterprises Holdings Limited	1	498,428,580	—	36.96	—
Merssion Limited	1	498,428,580	—	36.96	—
Kingswick Investment Limited	2	97,965,000	—	7.27	—
Aberdeen Asset Management Plc及其聯繫人士	3	188,865,454	—	14.00	—
Davis Selected Advisers, L.P.	3	66,870,000	—	5.01	—

附註

- 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。
- 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。
- 此等股份乃以投資經理身份所持有。

除以上所披露外，於二零一二年六月三十日，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。



獨立核數師報告 致恒隆集團有限公司股東

(在香港註冊成立的有限公司)

我們已審核列載於第十九頁至第三十八頁恒隆集團有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零一二年六月三十日的綜合財務狀況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、綜合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佈的《香港會計準則》第34號—「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。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告。

董事就中期財務報告須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第34號編製中期財務報告。這責任包括設計、實施及維護與編製中期財務報告相關的內部控制，以使中期財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等中期財務報告作出意見。我們是按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向整體股東報告。除此之外，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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等中期財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關中期財務報告所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致中期財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該風險時，核數師考慮與該公司編製中期報財務報告相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價中期財務報告的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，截至二零一二年六月三十日止六個月之中期財務報告在所有重大方面已按照《香港會計準則》第 34 號－「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道 10 號

太子大廈 8 樓

二零一二年七月三十一日

綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月(經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
營業額	2	4,539	2,925
其他收入	3	522	159
直接成本及營業費用		(1,107)	(610)
行政費用		(336)	(139)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		3,618	2,335
投資物業之公平值增加		1,381	1,147
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		4,999	3,482
財務費用	4	(184)	(73)
應佔合營公司溢利		111	202
除稅前溢利	2(甲)及4	4,926	3,611
稅項	5(甲)	(757)	(565)
本期溢利		4,169	3,046
應佔純利：			
股東		2,101	1,628
非控股權益		2,068	1,418
		4,169	3,046
每股盈利	7(甲)		
基本		1.56元	1.21元
攤薄		1.55元	1.20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

截至二零一二年六月三十日止六個月(經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
本期溢利		4,169	3,046
其他全面收益	5(乙)		
應佔合營公司之資本儲備之增加		1	—
投資估值儲備變動淨額		1	(3)
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		(552)	1,472
		(550)	1,469
本期全面收益總額		3,619	4,515
應佔全面收益總額：			
股東		1,814	2,347
非控股權益		1,805	2,168
		3,619	4,515

附註乃中期財務報告之一部分。

綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日(經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零一二年 六月三十日 百萬元	二零一一年 十二月三十一日 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	8	102,687	101,833
發展中投資物業	8	25,748	23,613
其他固定資產		264	226
		128,699	125,672
合營公司權益		2,138	2,152
其他資產	9	1,692	1,697
遞延稅項資產		17	45
		132,546	129,566
流動資產			
現金及銀行存款	10	31,916	26,149
應收賬款及其他應收款	11	2,187	779
其他資產	9	445	449
待售物業		5,935	6,145
		40,483	33,522
流動負債			
銀行貸款及其他借貸	12	—	5,400
應付賬款及其他應付款	13	4,539	4,134
應付稅項		641	455
		5,180	9,989
流動資產淨值		35,303	23,533
資產總值減流動負債		167,849	153,099

	附註	二零一二年 六月三十日 百萬元	二零一一年 十二月三十一日 百萬元
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸	12	34,491	22,294
遞延稅項負債		9,781	9,637
		44,272	31,931
資產淨值		123,577	121,168
資本及儲備			
股本		1,350	1,348
儲備		60,520	59,162
股東權益		61,870	60,510
非控股權益		61,707	60,658
總權益		123,577	121,168

附註乃中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月(經審核)

(以港幣為單位)

	股東權益					
	股本	其他		總額	非控股 權益	總權益
		儲備	保留溢利			
百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
		(附註 15)	(附註 15)			
於二零一二年一月一日	1,348	8,180	50,982	60,510	60,658	121,168
本期溢利	—	—	2,101	2,101	2,068	4,169
應佔合營公司之資本儲備增加	—	1	—	1	—	1
投資估值儲備變動淨額	—	1	—	1	—	1
換算海外附屬公司賬項產生 之匯兌差異	—	(289)	—	(289)	(263)	(552)
本期全面收益總額	—	(287)	2,101	1,814	1,805	3,619
去年度末期股息	—	—	(513)	(513)	—	(513)
發行股份	2	15	—	17	—	17
僱員股權費用	—	40	5	45	50	95
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	—	(3)	—	(3)	19	16
已付非控股權益股息	—	—	—	—	(794)	(794)
償還予非控股權益款項	—	—	—	—	(31)	(31)
於二零一二年六月三十日	1,350	7,945	52,575	61,870	61,707	123,577

	股東權益					
	股本	其他		總額	非控股 權益	總權益
		儲備	保留溢利			
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
		(附註 15)	(附註 15)			
於二零一一年一月一日	1,348	6,808	48,796	56,952	59,847	116,799
本期溢利	—	—	1,628	1,628	1,418	3,046
投資估值儲備變動淨額	—	(3)	—	(3)	—	(3)
換算海外附屬公司賬項產生 之匯兌差異	—	722	—	722	750	1,472
本期全面收益總額	—	719	1,628	2,347	2,168	4,515
本年度中期股息	—	—	(256)	(256)	—	(256)
發行股份	—	4	—	4	—	4
僱員股權費用	—	16	1	17	29	46
因本集團在一間附屬公司 之股權增加而產生非控股權益變動	—	(92)	—	(92)	(201)	(293)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	(413)	(413)
償還予非控股權益款項	—	—	—	—	(205)	(205)
於二零一一年六月三十日	1,348	7,455	50,169	58,972	61,225	120,197

附註乃中期財務報告之一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月(經審核)

(以港幣為單位)

	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
來自經營活動之現金淨額	2,211	1,669
用於投資活動之現金淨額	(6,460)	(4,221)
來自融資活動之現金淨額	5,202	3,909
現金及現金等價物之增加	953	1,357
匯率變動之影響	(294)	386
於一月一日之現金及現金等價物	21,303	19,053
於六月三十日之現金及現金等價物	21,962	20,796
現金及現金等價物結餘之分析：		
現金及銀行存款	31,916	28,274
減：於三個月後到期的銀行存款	(9,954)	(7,478)
現金及現金等價物	21,962	20,796

附註乃中期財務報告之一部分。

附註

1. 編製基準

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。

香港會計師公會頒佈多項經修訂之HKFRSs。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效。當中包括本集團已於以往年期提早採用之HKAS 12(修訂本)「稅項」—遞延稅項:收回相關資產。其他此等變動對本集團之中期財務報告並無影響。而本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

由於本集團之財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日,上一財政期涵蓋截至二零一一年十二月三十一日止六個月。本中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至二零一一年十二月三十一日止六個月之綜合財務報表所採用者保持一致。

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。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。

2. 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	
	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
分部				
物業租賃				
— 香港	1,567	1,515	1,306	1,243
— 中國內地	1,698	1,410	1,327	1,072
	3,265	2,925	2,633	2,315
物業銷售				
— 香港	1,274	—	799	—
分部總額	4,539	2,925	3,432	2,315
其他收入			522	159
行政費用			(336)	(139)
未計入投資物業之				
公平值變動的營業溢利			3,618	2,335
投資物業之公平值增加			1,381	1,147
— 於香港之物業租賃			953	732
— 於中國內地之物業租賃			428	415
財務費用			(184)	(73)
應佔合營公司溢利			111	202
除稅前溢利			4,926	3,611

2. 營業額及分部資料(續)

(乙) 分部總資產

	總資產	
	二零一二年 六月三十日 百萬元	二零一一年 十二月三十一日 百萬元
分部		
物業租賃		
— 香港	57,464	56,857
— 中國內地	72,019	69,554
	129,483	126,411
物業銷售		
— 香港	7,338	6,185
分部總額	136,821	132,596
合營公司權益	2,138	2,152
其他資產	2,137	2,146
遞延稅項資產	17	45
現金及銀行存款	31,916	26,149
總資產	173,029	163,088

3. 其他收入

	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
出售投資物業收益	220	—
銀行利息收入	290	135
非上市持至到期日投資利息收入	10	9
其他利息收入	—	1
上市投資項目之股息收入	3	3
非上市投資項目之股息收入	2	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(3)	11
	522	159

4. 除稅前溢利

	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	303	141
其他借貸支出	29	28
借貸支出總額	332	169
減：借貸支出资本化	(148)	(96)
	184	73
已出售物業成本	355	—
職工成本，包括僱員股權費用九千五百萬元 (二零一一年：四千六百萬元)	441	321
折舊	18	16

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(二零一一年：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(二零一一年：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。

	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
本期稅項		
香港利得稅	258	158
中國所得稅	265	216
	523	374
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	108	102
其他源自及撥回暫時性差額	126	89
	234	191
稅項支出總計	757	565

(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

	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
已宣佈及派發之中期股息 每股十九仙	—	256
於結算日後宣佈派發股息： 末期股息為每股五十七仙 中期股息為每股十九仙	— 256	769 —
	256	1,025

於結算日後宣佈派發之股息，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

	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
上一財政年度股息為每股三十八仙	513	—

7. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一二年 百萬元	二零一一年 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)	2,101	1,628

	股份數目	
	二零一二年 (百萬股)	二零一一年 (百萬股)
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,349	1,348
具攤薄作用之潛在股份之影響－股份期權	9	9
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,358	1,357

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：

	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
股東應佔純利	2,101	1,628
投資物業之公平值變動之影響	(1,381)	(1,147)
相關遞延稅項之影響	108	102
合營公司的投資物業之公平值變動之影響	(45)	(151)
	(1,318)	(1,196)
非控股權益	652	511
	(666)	(685)
股東應佔基本純利	1,435	943

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	二零一二年	二零一一年
基本	1.06 元	0.70 元
攤薄	1.06 元	0.69 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二十四億九千六百萬元(二零一一年：二十二億一千三百萬元)。

(乙) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零一二年六月三十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。

9. 其他資產

於結算日，本集團持有非上市債券投資；此投資將於二零一二年九月至二零一三年十二月到期。此債券按每年一點六厘至二點九厘(二零一一年十二月三十一日：一點六厘至二點九厘)之有效收益率計息，每季度或半年派息。

10. 現金及銀行存款

於結算日，本集團之現金及銀行存款貨幣分佈如下：

	二零一二年 六月三十日 百萬元	二零一一年 十二月三十一日 百萬元
港幣等值：		
人民幣	23,479	21,457
港元	2,881	3,531
美元	5,556	1,161
	31,916	26,149

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。

11. 應收賬款及其他應收款

(甲) 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：

	二零一二年 六月三十日 百萬元	二零一一年 十二月三十一日 百萬元
現期及一個月內	1,427	68
一至三個月	8	4
三個月以上	2	3
	1,437	75

呆壞賬債務餘額並不重大。

本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及對租賃按金的支付規定。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。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

(乙) 本集團之其他應收款包括三億零七百萬元(二零一一年十二月三十一日：三億零八百萬元)於中國內地購買土地之押金。

12. 銀行貸款及其他借貸

於二零一二年六月三十日，本集團擁有七十億六千三百萬元(二零一一年十二月三十一日：七十二億八千萬元)未動用的銀行承諾信貸。

此外，本集團設立一個價值三十億美元(二零一一年十二月三十一日：二十億美元)之中期票據計劃(「計劃」)。於結算日，本集團在此計劃下已發行等值總額五十一億七千一百萬元(二零一一年十二月三十一日：無)票面息率為四點一五厘至四點七五厘之十年期債券。

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：

	二零一二年 六月三十日 百萬元	二零一一年 十二月三十一日 百萬元
一個月內到期	2,266	1,759
三個月後到期	275	287
	2,541	2,046

14. 股份期權計劃

本公司

於二零一二年六月三十日，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				於二零一二年 六月三十日 尚未被行使	股份期權之行使期	行使價 (港元)
	於二零一二年 一月一日 尚未被行使	已授出	已行使	已失效			
二零零四年 五月二十日	6,027,000	-	(619,000)	-	5,408,000	二零零五年 五月二十日至 二零一四年 五月十九日	9.45
二零零六年 十一月二十日	7,200,000	-	(500,000)	-	6,700,000	二零零七年 十一月二十日至 二零一六年 十一月十九日	20.52
總計	13,227,000	-	(1,119,000)	-	12,108,000		

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五十二元一角七仙及四十五元二角。

於期內行使之股份期權行使當日之加權平均股價為五十二元一角九仙。

14. 股份期權計劃(續)

恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)

於二零一二年六月三十日，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)
	於二零一二年 一月一日 尚未被行使	已授出	已行使	已失效	於二零一二年 六月三十日 尚未被行使		
二零零四年 五月二十日	7,431,625	-	-	-	7,431,625	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	500,000	-	-	-	500,000	二零零六年 九月一日至 二零一五年 八月三十一日	12.35
二零零六年 十一月十四日至 二零零七年 三月十九日	10,534,000	-	(520,000)	-	10,014,000	二零零七年 十一月十四日至 二零一七年 三月十八日	16.75- 22.55
二零零七年 八月二十一日至 二零零八年 十二月三十一日	59,908,000	-	(376,000)	(140,000)	59,392,000	二零零八年 八月二十一日至 二零一八年 十二月三十日	17.36- 27.90
二零一零年 二月八日至 二零一零年 六月一日	21,450,000	-	-	(200,000)	21,250,000	二零一二年 二月八日至 二零二零年 五月三十一日	26.46- 27.27
二零一零年 七月二十九日至 二零一一年 六月十三日	46,650,000	-	-	(780,000)	45,870,000	二零一二年 七月二十九日至 二零二一年 六月十二日	30.79- 36.90
二零一一年 十二月七日	1,350,000	-	-	-	1,350,000	二零一三年 十二月七日至 二零二一年 十二月六日	24.10
總計	147,823,625	-	(896,000)	(1,120,000)	145,807,625		

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。

期內，並無授出恒隆地產股份期權。

於期內董事並沒有行使恒隆地產股份期權。於期內僱員行使之恒隆地產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二角二仙。

於期內行使之恒隆地產股份期權行使當日之加權平均股價為二十八元五角八仙。

15. 儲備

	股份溢價 百萬元	應佔 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	普通股 儲備 百萬元	其他 資本儲備 百萬元	總額 百萬元	保留溢利 百萬元	總儲備 百萬元
於二零一二年一月一日	2,435	—	26	(2)	3,503	294	275	1,649	8,180	50,982	59,162
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,101	2,101
應佔合營公司 之資本儲備增加	—	1	—	—	—	—	—	—	1	—	1
投資估值儲備變動淨額	—	—	—	1	—	—	—	—	1	—	1
換算海外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	—	—	—	—	(289)	—	—	—	(289)	—	(289)
本期全面收益總額	—	1	—	1	(289)	—	—	—	(287)	2,101	1,814
去年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(513)	(513)
發行股份	15	—	—	—	—	—	—	—	15	—	15
僱員股權費用	4	—	—	—	—	36	—	—	40	5	45
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	—	—	—	—	—	—	—	(3)	(3)	—	(3)
於二零一二年 六月三十日	2,454	1	26	(1)	3,214	330	275	1,646	7,945	52,575	60,520

15. 儲備(續)

	股份溢價 百萬元	應佔 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	其他 資本儲備 百萬元	總額 百萬元	保留溢利 百萬元	總儲備 百萬元
於二零一一年一月一日	2,430	1	26	17	1,781	225	275	2,053	6,808	48,796	55,604
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,628	1,628
投資估值儲備變動淨額	—	—	—	(3)	—	—	—	—	(3)	—	(3)
換算海外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	—	—	—	—	722	—	—	—	722	—	722
本期全面收益總額	—	—	—	(3)	722	—	—	—	719	1,628	2,347
本年度中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(256)	(256)
發行股份	4	—	—	—	—	—	—	—	4	—	4
僱員股權費用	—	—	—	—	—	16	—	—	16	1	17
因本集團在一間 附屬公司之股權 增加而產生 非控股權益變動	—	—	—	—	—	—	—	(92)	(92)	—	(92)
於二零一一年 六月三十日	2,434	1	26	14	2,503	241	275	1,961	7,455	50,169	57,624

16. 或然負債

於結算日之或然負債如下：

	二零一二年 六月三十日 百萬元	二零一一年 十二月三十一日 百萬元
就附屬公司所獲得之銀行信貸而提供之擔保	7,151	7,001

17. 承擔

於結算日尚未於財務報告撥備之資本承擔如下：

	二零一二年 六月三十日 百萬元	二零一一年 十二月三十一日 百萬元
已簽約	9,295	6,441
已授權但尚未簽約	22,511	27,574
	31,806	34,015

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。

18. 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。於二零一二年六月三十日，本集團已向該合營公司合共墊款五億六千八百萬元(二零一一年十二月三十一日：六億三千一百萬元)。所有墊款均為無抵押、免息及無固定償還期。

19. 審閱及核准中期財務報告

中期財務報告為經審核及已經審核委員會審閱。董事局於二零一二年七月三十一日許可刊發中期財務報告。

財務摘要

財務摘要 於二零一二年六月三十日	港幣百萬元 (除非另有說明)
營業額	4,539
股東應佔純利	2,101
總資產	173,029
股東權益	61,870
每股資料	
盈利－基本	\$1.56
－攤薄	\$1.55
中期股息	\$0.19
資產淨值(包括非控股權益)	\$91.5
股東權益	\$45.8
負債率(附註1)	2%
派息比率	12%
已發行股數(百萬股)	1,350

基本業績 於二零一二年六月三十日	港幣百萬元 (除非另有說明)
股東應佔基本純利(附註2)	1,435
每股資料	
基本盈利(附註3)－基本	\$1.06
－攤薄	\$1.06

附註：

- 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其他借貸及融資租約承擔，減現金及銀行存款。股權則包括股東權益及非控股權益。
- 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。
- 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	二零一二年一月一日至 二零一二年六月三十日
中期業績公佈	二零一二年七月三十一日
截止辦理股份過戶	二零一二年八月二十八日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	二零一二年八月二十九日至三十一日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零一二年八月三十一日
中期股息派發日期	二零一二年九月十三日

股份上市

於二零一二年六月三十日，1,349,560,242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

於二零一二年六月三十日之股價：港幣47.55元
於二零一二年六月三十日之市值：港幣641.7億元

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

關則輝
電郵地址：ir@hanglung.com