



2013
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*

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

與去年同期相比，我們在香港出售的落成住宅及投資物業不多，因此整體營業額減少百分之二十一，營業溢利減少百分之十五。倘扣除遞延稅項及少數股東權益，重估收益減少百分之九，基本純利減少百分之十九，至港幣十一億五千九百萬元。股東應佔純利減少百分之十六，至港幣十七億六千六百萬元，每股盈利同樣減少百分之十六，至港幣一元三角一仙。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一角九仙，金額與截至二零一二年六月三十日止六個月的股息相同，並將於二零一三年九月二十六日派發予於二零一三年九月十二日名列股東名冊之股東。

業務回顧

儘管市況艱困，我們表現尚可。與二零一二年同期六個月相比，來自香港和內地之租金收入均有增長。倘不計入去年出售的香港物業，整體租金收入增長百分之十二，名義增幅為百分之七。內地業務現佔本集團租金收入總額之五成五，香港佔四成五。以營業溢利計算，兩者之比重為五成二與四成八。

香港方面，倘扣除已出售物業以提供更準確之表現回顧，則租金收入上升百分之十一，營業溢利上升百分之十二。縱使計入已出售物業，租金收入仍上升百分之一，而營業溢利則上升百分之四。這兩組數字清楚說明，已出售物業為收益率較低的一批。

以物業類別計算，香港商舖租金收入上升百分之十四，辦公樓租金收入上升百分之十一，住宅及其他物業租金收入減少百分之二。

內地方面，倘撇除開業不足一年的瀋陽市府恒隆廣場，營業額較去年同期上升百分之五；倘計入市府恒隆廣場之租金收入，則總額增長百分之十四。按營業溢利計算，兩者分別上升百分之六及百分之十二。

在五個營運項目中，其中四個——即上海的恒隆廣場、瀋陽的皇城恒隆廣場和市府恒隆廣場，以及濟南的恒隆廣場——集團的業績與主要附屬公司恒隆地產相同。上海的港匯恒隆廣場乃唯一例外者，其辦公樓和所有住宅物業只由集團持有。來自該項目的租金收入上升百分之五，當中購物商場的租金收入上升百分之七、辦公樓上升百分之三，而住宅及服務式寓所維持不變。三類物業的營業溢利分別增長百分之五、增長百分之二，以及減少百分之八。

今年二月，恒隆地產購入武漢市一幅黃金地塊。武漢是華中最大並堪稱最具經濟活力的城市，它不僅位於中國人口最集中的地區，更處於海陸交通交匯點，接連中國最長、最重要和橫跨東西部的長江，以及其中一個貫通南北部的主要鐵路和高速公路樞紐。

基於此等原因，在超過一個世紀前，武漢已是中國首個對西方國家開放通商的內陸城市，這賦予其獨特的歷史文化，從市內的建築面貌亦可見一斑。武漢以其商業活動繁盛而知名，無疑是人口眾多的華中地區的領先城市。作為湖北省省會，武漢亦是重要的政治和文化中心。

我們支付的價錢相當合理。該幅地塊面積為八點二六公頃，地價為人民幣三十三億元，扣除停車場的可建面積達四百九十萬平方呎。一如既往，該項目之重點為一座購物商場，毗鄰為一座辦公樓；我們並會興建數幢可供出售的服務式寓所。我們非常期待該項目可帶來的潛在回報。

香港方面，住宅市道近期已趨於沉寂。由於種種歷史因素，政府無法趕快推出足夠土地，因而推出多項嚴厲措施，透過管理需求來遏止樓價飆升。除非有不可預見的情況出現，相信此等措施短期內不會貿然撤銷，否則樓價將再次飆升，這斷非政府與市民大眾所樂見。我們唯有等候土地供應趕上。市場經過一段時間後也許亦會適應新措施，屆時樓價或可找到低於過往水平的支持位。鑑於成交量可能持續低企一段時間，盼望市道於短期內回復生氣並不實際。

對本集團而言，這意味著我們需等候較長時間方能出售已落成的住宅物業。幸好我們的存貨均位處優越地點，故應可保持較佳價值。

展望

在過去十年或更長時間，我們每逢熊市均表現良佳，故贏得「擁熊者」的稱號。歷史會否重演，只有時間方能證明。然而，有一點毋庸置疑：任何人都不應虛度跌市。我們當務之急是作好準備以待牛市重臨，而牛市定必重臨。

本集團的管理層認為，現時是投資恒隆地產股份的絕佳機會，而我們亦正增持該等股份；如此良機每數年方有一趟。因此，我們樂見大部分賣方分析員每每建議客戶高買低賣，這或許有助我們找到足夠賣家，正合我們的心意。

此舉實屬明智，因以最近之股價計算，恒隆地產之股息收益率高於我們的借貸成本，因此購入該等股份伊始已有增值效益。而正如過去所示，這在策略上亦深具意義。事實上，我們數月前已開展這項購股計劃，倘情況許可將進一步增持。

短期而言，本人預期集團下半年之表現將與上半年頗為相若，這將適用於我們在香港及內地的物業租賃業務。

董事長

陳啟宗

香港，二零一三年七月三十一日

概覽

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的香港和中國內地物業租賃業務的收入和溢利繼續錄得穩健增長。倘不計入二零一二年出售投資物業的影響，租金收入及營業溢利同比均上升百分之十二，至港幣三十五億零八百萬元及港幣二十八億四千二百萬元。總體而言，租金收入及營業溢利分別增長百分之七及百分之八。期內，我們出售僅七個住宅單位及數個車位，帶來的營業額及溢利分別為港幣九千七百萬元及港幣六千七百萬元；這與二零一二年上半年的物業銷售營業額及溢利相比大幅減少，後者分別達港幣十二億七千四百萬元及港幣七億九千九百萬元。此外，本期在「其他收入」列賬的收益為港幣七百萬元，乃出售某些投資物業餘下的車位所得；同樣不能與去年同期出售兩項成熟投資物業錄得的收益港幣二億二千萬元相比。期內，物業重估收益為港幣十億九千萬元，較二零一二年上半年減少港幣二億九千一百萬元。

鑑於出售的住宅單位大幅減少及出售車位所得的收益微少，營業額減少百分之二十一至港幣三十六億零五百萬元，股東應佔純利較去年同期下降百分之十六至港幣十七億六千六百萬元。扣除重估收益的所有影響後，基本純利減少百分之十九至港幣十一億五千九百萬元。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一角九仙，中期股息將於二零一三年九月二十六日派發予於二零一三年九月十二日名列股東名冊的股東。本公司將於二零一三年九月十日起至二零一三年九月十二日止（首尾兩天包括在內）的期內暫停辦理股份過戶登記。如欲享有中期股息，須於二零一三年九月九日下午四時三十分前把所有過戶文件連同有關股票送交本公司的股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司。

物業租賃

儘管營商環境充滿挑戰，租金收入總額及溢利仍分別達港幣三十五億零八百萬元及港幣二十八億四千二百萬元。倘不計入二零一二年出售投資物業的影響，租金收入及溢利均上升百分之十二。總體而言，租金收入及溢利同比分別增長百分之七及百分之八。

香港

倘不計入二零一二年出售投資物業的影響，香港物業組合的租金收入及溢利分別增長百分之十一及百分之十二，至港幣十五億八千萬元及港幣十三億五千二百萬元。此等增長主要由租出率上升及租金調升所致；商舖物業租出率由百分之九十五上升至百分之九十八，而辦公樓及工業／辦公樓的租出率也由百分之九十四上升至百分之九十五。總體而言，租金收入及溢利同比分別上升百分之一及百分之四。

中國內地

內地物業租賃業務的租金收入及溢利分別上升百分之十四及百分之十二，至港幣十九億二千八百萬元及港幣十四億九千萬元。內地業務佔本集團之租金收入及營業溢利比重分別為百分之五十五及百分之五十二，較去年的百分之五十二及百分之五十為高。

上海的恒隆廣場租金收入增長百分之七至港幣七億七千六百萬元，其購物商場和辦公樓的租出率均達百分之九十六。購物商場的租金收入較去年同期增長百分之八至港幣三億八千四百萬元，增長主要是由租金調升及部分大型租戶完成翻新工程所帶動；而辦公樓的租金收入則增長近百分之七至港幣三億九千二百萬元。至於港匯恒隆廣場，其購物商場全部租出，租金收入上升百分之七至港幣五億二千三百萬元；其辦公樓的租金收入溫和增長百分之三至港幣一億三千五百萬元，服務式寓所的租金收入持平於港幣九千二百萬元，兩者的租出率均達百分之九十二。

隨著我們在瀋陽的第二個購物商場——較高檔次的市府恒隆廣場於去年九月開業後，我們加快調整瀋陽的皇城恒隆廣場的租戶組合，後者的租出率因而下降至百分之八十七，其於二零一三年上半年的租金收入減少百分之九至港幣七千五百萬元。

濟南的恒隆廣場租金收入上升百分之六至港幣一億八千九百萬元，主要由於平均單位租金上升百分之十所致，但由於我們在部分短期租約到期後開始調整租戶組合，令租出率下降至百分之九十二，抵消了部分利好因素。

於二零一二年九月在瀋陽開業的市府恒隆廣場購物商場，二零一三年上半年內錄得租金收入港幣一億三千八百萬元，並已全部租出。

物業銷售

二零一三年上半年內，我們售出一個君臨天下及四個碧海藍天單位，每平方呎平均售價分別為港幣三萬九千元及港幣一萬零六百元，邊際利潤分別達百分之七十七及百分之六十四。連同出售兩個其他住宅單位及數個車位，物業銷售合共帶來溢利港幣六千七百萬元。

物業發展

二零一三年二月，我們以人民幣三十三億元投得武漢市礄口區一幅面積約八萬二千六百五十平方米的黃金地塊，計劃發展為世界級購物商場、辦公樓及服務式寓所，不計入停車場及設備配套面積的建築面積達四十六萬平方米。

無錫的恒隆廣場購物商場正為今年九月開幕作最後準備，超過百分之九十的可供出租面積已經租出。

天津的恒隆廣場購物商場現正進行結構建築工程，進度良好，預租工作亦已展開；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室內裝修工程。倘市況合適，該項目可於今年稍後推售。

物業重估

截至二零一三年六月三十日止六個月，香港投資物業組合錄得估值收益港幣七億零四百萬元，二零一二年同期為港幣九億五千三百萬元。

內地投資物業的估值收益為港幣三億八千六百萬元，去年同期為港幣四億二千八百萬元。

整體而言，集團投資物業合共錄得估值收益港幣十億九千萬元，二零一二年的中期業績錄得估值收益為港幣十三億八千一百萬元。

財務

本集團保持雄厚資本，流動資金充裕，於二零一三年六月三十日的流動資金達港幣三百八十六億八千萬元，其中大部分為人民幣銀行存款，可用作對沖我們在內地的人民幣施工費所面對的幣值波動風險。扣除債項總額港幣四百二十八億九千六百萬元後，集團於二零一三年六月三十日的淨債項為港幣四十二億一千六百萬元，按淨債項與集團股權加淨債項之比率計算所得的負債率為百分之三點一。

集團透過二零一一年成立的中期票據計劃，於二零一三年上半年內發行了港幣四億三千五百萬元的七年期定息債券。中期票據計劃是銀行借貸以外的另一融資渠道，可讓集團發行最大額度相等於三十億美元的債券。集團於二零一三年六月三十日累積發行了總額相等於港幣六十二億三千七百萬元的定息債券，其償還期為八點八年。該批債券沒有評級，票面利息每年介乎二點九五厘至四點七五厘。發行債券所得款項用於償還部分短期銀行貸款。發行債券令集團進一步提升管理未來利率波動及再融資風險的能力。

此外，集團於二零一三年六月三十日尚有未動用的銀行承諾信貸額達港幣六十四億二千八百萬元。

展望

與近年相比，中國經濟增長相對溫和，營商環境仍具挑戰。內地奢侈品消費放緩，對經濟有不利影響。倘此情況持續，有可能對我們內地業務的租賃表現帶來影響；另一方面，我們可藉財力優勢購置更多土地。

我們將繼續優化瀋陽的皇城恒隆廣場的租戶組合，預期該商場的租金收入及租出率可於二零一三年下半年獲得改善。

濟南的恒隆廣場將於八月踏入兩週年，我們將把握部分短期租約到期的契機調整租戶組合，預期該項目的租金收入及溢利可延續二零一三年上半年的升勢。

瀋陽的市府恒隆廣場將於九月踏入一週年。倘內地奢侈品消費持續放緩，有可能影響市府恒隆廣場於二零一三年下半年的租賃表現。

鑑於香港政府採取多項措施為本地樓市降溫，我們並不預期在短期內出售大量香港住宅。然而，我們的香港物業組合於今年下半年的租金收入應與上半年的表現相若。

無錫的恒隆廣場購物商場將於今年九月開業，最後的準備工作進度良好，可供出租面積已租出超過百分之九十。由於政府以刺激國內消費作為未來經濟增長的主要動力，隨著無錫的恒隆廣場購物商場成為集團內地投資物業組合的生力軍，將令我們進一步受惠於有關政策。其他內地項目的發展工程均按計劃進行。

企業管治

我們矢志維持高水平的企業管治標準。截至二零一三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能幹稱職的董事局(「董事局」)、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，加強透明度和對公司持份者的問責性。我們的企業管治常規之整體架構已刊載於公司網頁內二零一二年年報內之企業管治報告，可供瀏覽。

董事局

董事局現有八名成員，包括三名執行董事、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。公司及香港交易及結算有限公司(「香港交易所」)之網頁提供最新的董事局成員名單，列明其角色和職能，以及註明其是否獨立非執行董事。董事局成員的履歷詳情已設存於公司網頁。

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。委員會之職權範圍已載於公司及香港交易所之網頁，可供瀏覽。

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不少於四次會議，外聘核數師及內部審計師、首席財務總監及公司秘書通常出席會議，以討論(其中包括)內部審計工作之性質及範疇，以及評核本集團之內部監控。委員會之職權範圍(當中已涵蓋企業管治職能的有關職責)已載於公司及香港交易所之網頁，以供瀏覽。審核委員會已審閱本中期報告，包括截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告，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佈的《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十七至十八頁。

遵守企業管治守則

截至二零一三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》(「標準守則」)內規定標準之紀律守則(「紀律守則」)。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等確認於截至二零一三年六月三十日止六個月內已遵守標準守則及紀律守則所規定之標準。

根據上市規則第 13.51B(1) 條有關董事資料變動

自本公司二零一二年年報日期之後，本公司董事資料並無變動。

購回、出售或贖回上市證券

截至二零一三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，各董事於二零一三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	—	—	41,070,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
陳南祿	個人	—	—	—	—	—	19,000,000
陳樂宗	—	—	—	—	—	—	—
鄭漢鈞	—	—	—	—	—	—	—
陳樂怡	—	—	—	—	—	—	—
葉錫安	—	—	—	—	—	—	—
何孝昌	個人	—	—	—	—	—	8,600,000

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2013年 1月1日	期內行使	於2013年 6月30日			
05/20/2004	陳啟宗	5,090,000	—	5,090,000	\$9.45	05/20/2005 : 25% 05/20/2006 : 25% 05/20/2007 : 25% 05/20/2008 : 25%	05/19/2014
11/20/2006	陳啟宗	6,700,000	—	6,700,000	\$20.52	11/20/2007 : 10% 11/20/2008 : 20% 11/20/2009 : 30% 11/20/2010 : 40%	11/19/2016

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動

(i) 於二零零二年十一月二十二日獲採納之股份期權計劃

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2013年 1月1日	期內授出	期內行使			
05/20/2004	陳啟宗	5,090,000	—	—	\$9.20	05/20/2005 : 25% 05/20/2006 : 25% 05/20/2007 : 25% 05/20/2008 : 25%	05/19/2014
11/20/2006	陳啟宗	2,000,000	—	—	\$17.14	11/20/2007 : 10% 11/20/2008 : 20% 11/20/2009 : 30% 11/20/2010 : 40%	11/19/2016
08/21/2007	陳啟宗	3,640,000	—	—	\$25.00	08/21/2008 : 10% 08/21/2009 : 20% 08/21/2010 : 30% 08/21/2011 : 40%	08/20/2017
08/21/2007	陳啟宗	5,600,000	—	—	\$25.00	08/21/2009 : 10% 08/21/2010 : 20% 08/21/2011 : 30% 08/21/2012 : 40%	08/20/2017

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動(續)

(i) 於二零零二年十一月二十二日獲採納之股份期權計劃(續)

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			於2013年 6月30日	每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2013年 1月1日	期內授出	期內行使				
09/01/2008	何孝昌	300,000	—	—	300,000	\$24.20	09/01/2010 : 10% 09/01/2011 : 20% 09/01/2012 : 30% 09/01/2013 : 40%	08/31/2018
12/31/2008	陳啟宗	9,240,000	—	—	9,240,000	\$17.36	12/31/2010 : 10% 12/31/2011 : 20% 12/31/2012 : 30% 12/31/2013 : 40%	12/30/2018
	何孝昌	300,000	—	—	300,000			
02/08/2010	陳啟宗	6,500,000	—	—	6,500,000	\$26.46	02/08/2012 : 10% 02/08/2013 : 20% 02/08/2014 : 30% 02/08/2015 : 40%	02/07/2020
07/29/2010	陳南祿	10,000,000	—	—	10,000,000	\$33.05	07/29/2012 : 10% 07/29/2013 : 20% 07/29/2014 : 30% 07/29/2015 : 40%	07/28/2020
09/29/2010	何孝昌	2,000,000	—	—	2,000,000	\$36.90	09/29/2012 : 10% 09/29/2013 : 20% 09/29/2014 : 30% 09/29/2015 : 40%	09/28/2020
06/13/2011	陳啟宗	4,500,000	—	—	4,500,000	\$30.79	06/13/2013 : 10% 06/13/2014 : 20% 06/13/2015 : 30% 06/13/2016 : 40%	06/12/2021
	陳南祿	4,500,000	—	—	4,500,000			
	何孝昌	3,000,000	—	—	3,000,000			

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃的期權變動(續)

(ii) 於二零一二年四月十八日獲採納之股份期權計劃

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股數			於2013年 6月30日	每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2013年 1月1日	期內授出	期內行使				
06/04/2013	陳啟宗	-	4,500,000	-	4,500,000	\$28.20	06/04/2015 : 10%	06/03/2023
	陳南祿	-	4,500,000	-	4,500,000		06/04/2016 : 20%	
	何孝昌	-	3,000,000	-	3,000,000		06/04/2017 : 30%	
							06/04/2018 : 40%	

除以上所披露外，並無本公司董事或彼等之任何聯繫人於二零一三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，於截至二零一三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二零一三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	—	36.93	—
Cole Enterprises Holdings Limited	1	498,428,580	—	36.93	—
Merssion Limited	1	498,428,580	—	36.93	—
Kingswick Investment Limited	2	97,965,000	—	7.26	—
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人	3	204,272,454	—	15.14	—

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 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，於二零一三年六月三十日，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須予備存之登記冊內。



審閱報告 致恒隆集團有限公司董事局

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第十九至四十二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二零一三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。董事須負責按照《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，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，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，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佈的《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。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事項的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，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，我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一三年六月三十日的中期財務報告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」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

二零一三年七月三十一日

綜合收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

(以港幣為單位)

	附註	(未經審核) 二零一三年 百萬元	(經審核) 二零一二年 百萬元
營業額	2	3,605	4,539
其他收入	3	493	522
直接成本及營業費用		(696)	(1,107)
行政費用		(330)	(336)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		3,072	3,618
投資物業之公平值增加		1,090	1,381
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		4,162	4,999
財務費用	4	(282)	(184)
應佔合營企業溢利		178	111
除稅前溢利	2(甲)及4	4,058	4,926
稅項	5(甲)	(662)	(757)
本期溢利		3,396	4,169
應佔純利：			
股東		1,766	2,101
非控股權益		1,630	2,068
		3,396	4,169
每股盈利	7(甲)		
基本		1.31 元	1.56 元
攤薄		1.30 元	1.55 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

截至二零一三年六月三十日止六個月

(以港幣為單位)

		(未經審核) 二零一三年 百萬元	(經審核) 二零一二年 百萬元
本期溢利		3,396	4,169
其他全面收益	5(乙)		
將不予重新分類至損益之項目：			
應佔合營企業之資本儲備之增加		—	1
其後可重新分類至損益之項目：			
投資估值儲備變動淨額		(4)	1
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		1,637	(552)
本期其他全面收益		1,633	(550)
本期全面收益總額		5,029	3,619
應佔全面收益總額：			
股東		2,698	1,814
非控股權益		2,331	1,805
		5,029	3,619

附註乃中期財務報告之一部分。

綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

(以港幣為單位)

	附註	(未經審核) 二零一三年 六月三十日 百萬元	(經審核) 二零一二年 十二月三十一日 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	8	108,317	106,102
發展中投資物業	8	31,349	24,482
其他固定資產		254	255
		139,920	130,839
合營企業權益		2,795	2,247
其他資產		1,256	1,258
遞延稅項資產		14	19
		143,985	134,363
流動資產			
現金及銀行存款	9	38,680	40,183
應收賬款及其他應收款	10	962	860
其他資產	11	459	452
待售物業		6,335	6,139
待出售之資產		—	906
		46,436	48,540
流動負債			
銀行貸款及其他借貸	12	285	1,113
應付賬款及其他應付款	13	5,598	5,240
應付稅項		456	446
待出售之負債		—	13
		6,339	6,812
流動資產淨值		40,097	41,728
資產總值減流動負債		184,082	176,091

	附註	(未經審核) 二零一三年 六月三十日 百萬元	(經審核) 二零一二年 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	42,611	36,532
遞延稅項負債		10,305	9,944
		52,916	46,476
資產淨值		131,166	129,615
資本及儲備			
股本		1,350	1,350
儲備		65,786	63,874
股東權益		67,136	65,224
非控股權益		64,030	64,391
總權益		131,166	129,615

附註乃中期財務報告之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

(以港幣為單位)

(未經審核)

	股東權益				非控股 權益 百萬元	總權益 百萬元
	股本 百萬元	其他儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	總額 百萬元		
於二零一三年一月一日	1,350	8,286	55,588	65,224	64,391	129,615
本期溢利	—	—	1,766	1,766	1,630	3,396
投資估值儲備變動淨額	—	(4)	—	(4)	—	(4)
換算海外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	—	936	—	936	701	1,637
本期全面收益總額	—	932	1,766	2,698	2,331	5,029
去年度末期股息	—	—	(810)	(810)	—	(810)
發行股份	—	2	—	2	—	2
僱員股權費用	—	25	11	36	29	65
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	—	(14)	—	(14)	(1,410)	(1,424)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	(1,296)	(1,296)
償還予非控股權益款項	—	—	—	—	(15)	(15)
於二零一三年六月三十日	1,350	9,231	56,555	67,136	64,030	131,166

(經審核)

	股東權益				非控股 權益 百萬元	總權益 百萬元
	股本 百萬元	其他儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	總額 百萬元		
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
應佔合營企業之資本儲備增加	—	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

附註乃中期財務報告之一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

(以港幣為單位)

	(未經審核) 二零一三年 百萬元	(經審核) 二零一二年 百萬元
來自經營活動之現金淨額	2,007	2,211
用於投資活動之現金淨額	(8,105)	(6,460)
來自融資活動之現金淨額	1,433	5,202
現金及現金等價物之(減少)/增加	(4,665)	953
匯率變動之影響	475	(294)
於一月一日之現金及現金等價物	32,072	21,303
於六月三十日之現金及現金等價物	27,882	21,962
現金及現金等價物結餘之分析：		
現金及銀行存款	38,680	31,916
減：於三個月後到期的銀行存款	(10,798)	(9,954)
現金及現金等價物	27,882	21,962

附註乃中期財務報告之一部分。

附註

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。

截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審計,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十七至十八頁。

除預期將反映於二零一三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與二零一二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如下。

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂之《香港財務報告準則》(「HKFRSs」)。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效。其中與本集團相關的新準則及修訂如下:

- HKAS 1(修訂本),財務報表的呈報—其他全面收益項目之呈報
- HKFRS 10,綜合財務報表
- HKFRS 11,聯合協議
- HKFRS 12,其他組織權益披露
- HKFRS 13,公平值之量計
- 2009-2011年HKFRSs系列之年度改進
- HKFRS 7(修訂本)—披露—抵消金融資產及金融負債

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。

1. 編製基準(續)

(甲) HKAS 1(修訂本)·財務報表的呈報—其他全面收益項目之呈報

HKAS 1(修訂本)規定，在符合若干條件的情況下，實體須將可能於日後重新分類為損益的其他全面收益項目與永不會重新分類為損益的其他全面收益項目分開列報。本集團於中期財務報告中所呈報之其他全面收益已作出相應變更。

(乙) HKFRS 10·綜合財務報表

HKFRS 10取代有關編製綜合財務報表之HKAS 27「綜合及獨立財務報表」及HK(SIC)—Int 12「合併—特殊目的之實體」之規定。此項準則採用單一控制模式，以釐定是否合併被投資公司之賬目，視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔或權利、及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額。

因採用HKFRS 10後，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。採用此準則不會改變本集團於二零一三年一月一日對參與其他實體業務所達致的任何有關控制權之結論。

(丙) HKFRS 11·聯合協議

HKFRS 11取代HKAS 31「合營公司權益」，把聯合協議劃分為合營業務及合營企業。實體須就其在該等安排下的權力和責任，考慮聯合協議之結構、法律形式、合約條款及其他事項及情況，以釐定其類型。聯合協議若按HKFRS 11歸類為合營業務，則按所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。其他所有聯合協議則根據HKFRS 11歸類為合營企業，並須按權益法在本集團合併財務報表內入賬。會計政策中不再有比例合併的選擇權。

因採用HKFRS 11後，本集團已改變有關所佔聯合協議權益之會計政策，並重新評估其參與聯合協議的情況。採用HKFRS 11後對本集團之財務狀況和業績並無任何重大影響。

1. 編製基準(續)

(丁) HKFRS 12：其他組織權益披露

HKFRS 12對實體於附屬公司、聯合協議、聯營公司及未經綜合入賬結構實體之權益之所有相關披露規定，匯集成單一標準。HKFRS 12之披露規定較以往相關準則之規定一般都更為廣泛。由於該等披露規定只適用於整份財務報表，所以本集團並無因採用HKFRS 12而在本中期財務報告內作出額外的披露。

(戊) HKFRS 13：公平值之量計

HKFRS 13以單一公平值計量指引，取代個別HKFRSs於此事宜的現有指引。HKFRS 13也就有關金融工具及非金融工具之公平值計量包含廣泛披露規定。一些有關金融工具的披露是指定於中期財務報告。採用HKFRS 13後，除了在附註16作出額外的披露外，對本集團之中期財務報告並無任何重大影響。

(己) 2009-2011年HKFRSs系列之年度改進

此年度改進系列包括五項準則的修訂及其他準則和詮釋的相應修訂。當中，HKAS 34已作修改以澄清，只有當一個特定可呈報分部之總資產為定期向主要經營決策者匯報，及該分部之總資產較上一年度財務報表所匯報之金額有重大變動時，則須披露該分部之資產總值。此修訂也規定，當分部之負債為定期向主要經營決策者匯報，及該分部之負債較上一年度財務報表所匯報之金額有重大變動時，則須披露分部之負債。此修訂對本集團之分部披露並無任何影響。

1. 編製基準(續)

(庚) HKFRS 7(修訂本)－披露－抵消金融資產及金融負債

此修訂引入有關金融資產與金融負債互相抵銷的新增披露事項。新增的披露規定涵蓋所有已按照HKAS 32「金融工具：列報」對銷的已確認金融工具，亦涵蓋類似該等金融工具和交易的可執行的總淨額結算安排或類似協議，不管該等金融工具是否已按照HKAS 32互相抵銷。

由於本集團並無抵銷金融工具，也沒有訂立受到HKFRS 7具披露規定的總淨額結算安排或類似協議，因此採納本修訂對本集團的中期財務報告並無影響。

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，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產、待出售之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	
	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
分部				
物業租賃				
— 香港	1,580	1,567	1,352	1,306
— 中國內地	1,928	1,698	1,490	1,327
	3,508	3,265	2,842	2,633
物業銷售				
— 香港	97	1,274	67	799
分部總額	3,605	4,539	2,909	3,432
其他收入			493	522
行政費用			(330)	(336)
未計入投資物業之				
公平值變動的營業溢利			3,072	3,618
投資物業之公平值增加			1,090	1,381
— 於香港之物業租賃			704	953
— 於中國內地之物業租賃			386	428
財務費用			(282)	(184)
應佔合營企業溢利			178	111
除稅前溢利			4,058	4,926

2. 營業額及分部資料(續)

(乙) 分部總資產

	總資產	
	二零一三年 六月三十日 百萬元	二零一二年 十二月三十一日 百萬元
分部		
物業租賃		
— 香港	56,050	55,282
— 中國內地	84,777	76,394
	140,827	131,676
物業銷售		
— 香港	6,390	6,162
分部總額	147,217	137,838
合營企業權益	2,795	2,247
其他資產	1,715	1,710
遞延稅項資產	14	19
待出售之資產	—	906
現金及銀行存款	38,680	40,183
總資產	190,421	182,903

3. 其他收入

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
出售投資物業收益	7	220
銀行利息收入	462	290
非上市持至到期日投資利息收入	6	10
上市投資項目之股息收入	4	3
非上市投資項目之股息收入	1	2
匯兌收益/(虧損)淨額	13	(3)
	493	522

4. 除稅前溢利

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	557	303
其他借貸成本	41	29
借貸成本總額	598	332
減：借貸成本資本化	(316)	(148)
	282	184
已出售物業成本	21	355
職工成本，包括僱員股權費用六千五百萬元 (二零一二年：九千五百萬元)	424	441
折舊	20	18

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(二零一二年：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(二零一二年：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。

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
本期稅項		
香港利得稅	182	258
中國所得稅	282	265
	464	523
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	97	108
其他源自及撥回暫時性差額	101	126
	198	234
稅項支出總計	662	757

(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

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
於結算日後擬派發股息： 每股十九仙(二零一二年：每股十九仙)	256	256

於結算日後擬派發之股息，並無確認為相關結算日之負債。

(乙) 上一財政年度之股息於期內批准及派發

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
上一財政年度末期股息為每股六十仙 (二零一二年：每股三十八仙)	810	513

7. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一三年 百萬元	二零一二年 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)	1,766	2,101

	股份數目	
	二零一三年 (百萬股)	二零一二年 (百萬股)
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,350	1,349
具攤薄作用之潛在股份之影響－股份期權	8	9
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,358	1,358

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：

	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
股東應佔純利	1,766	2,101
投資物業之公平值變動之影響	(1,090)	(1,381)
相關遞延稅項之影響	97	108
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(102)	(45)
	(1,095)	(1,318)
非控股權益	488	652
	(607)	(666)
股東應佔基本純利	1,159	1,435

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	二零一三年	二零一二年
基本	0.86 元	1.06 元
攤薄	0.85 元	1.06 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六十六億四千萬元(二零一二年：二十四億九千六百萬元)。

(乙) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零一三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. 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：

	二零一三年 六月三十日 百萬元	二零一二年 十二月三十一日 百萬元
港幣等值：		
人民幣	35,392	36,913
港元	2,362	2,223
美元	926	1,047
	38,680	40,183

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。

10. 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賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 百萬元	二零一二年 十二月三十一日 百萬元
現期及一個月內	93	47
一至三個月	13	4
三個月以上	9	4
	115	55

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。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三億一千四百萬元(二零一二年十二月三十一日：三億零八百萬元)於中國內地購買土地之押金。

11. 其他資產

於結算日，本集團持有非上市債券投資；此投資將於二零一三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(二零一二年十二月三十一日：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。

12. 銀行貸款及其他借貸

於結算日，本集團擁有六十四億二千八百萬元(二零一二年十二月三十一日：八十五億九千七百萬元)未動用的銀行承諾信貸。

此外，恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)之一間全資擁有的附屬公司設立一個價值三十億美元(二零一二年十二月三十一日：三十億美元)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六十二億三千七百萬元(二零一二年十二月三十一日：五十七億九千九百萬元)票面息率為二點九五厘至四點七五厘(二零一二年十二月三十一日：三點五五厘至四點七五厘)之債券。

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賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 百萬元	二零一二年 十二月三十一日 百萬元
一個月內到期	2,364	2,509
三個月後到期	448	367
	2,812	2,876

14. 股份期權計劃

本公司

本公司之股份期權計劃於二零零零年十一月二十四日採納。董事及僱員於根據以上的股份期權計劃按象徵式代價獲授可認購股份期權。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					股份期權 之行使期	行使價 (港元)
	於二零一三年 一月一日 尚未被行使	已授出	已行使	已沒收/ 已失效	於二零一三年 六月三十日 尚未被行使		
二零零四年 五月二十日	5,325,000	-	(235,000)	-	5,090,000	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	6,700,000	-	-	-	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	12,025,000	-	(235,000)	-	11,790,000		

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。

於期內董事並沒有行使股份期權。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二仙。

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七仙。

14. 股份期權計劃(續)

恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)

本公司附屬公司恒隆地產之兩個股份期權計劃分別於二零零二年十一月二十二日(「二零零二年股份期權計劃」)及二零一二年四月十八日(「二零一二年股份期權計劃」)採納。恒隆地產董事及僱員於根據以上兩個股份期權計劃按象徵式代價獲授可認購股份期權。每份股份期權給予持有人權利認購一股股份。期內恒隆地產股份期權之變動如下：

(甲) 二零零二年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目					股份期權 之行使期	行使價 (港元)
	於二零一三年 一月一日 尚未被行使	已授出	已行使	已沒收/ 已失效	於二零一三年 六月三十日 尚未被行使		
二零零四年 五月二十日	5,430,625	-	(140,625)	-	5,290,000	二零零五年 五月二十日至 二零一四年 五月十九日	9.20
二零零六年 十一月十四日至 二零零七年 三月十九日	4,770,000	-	(225,000)	-	4,545,000	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	44,296,000	-	(1,571,000)	(588,000)	42,137,000	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	13,780,000	-	-	-	13,780,000	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	38,390,000	-	-	(1,670,000)	36,720,000	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	-	-	(350,000)	1,000,000	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	108,016,625	-	(1,936,625)	(2,608,000)	103,472,000		

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二十九元六角四仙。

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二十九元六角七仙。

14. 股份期權計劃(續)

(乙) 二零一二年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目					股份期權 之行使期	行使價 (港元)
	於二零一三年 一月一日 尚未被行使	已授出	已行使	已沒收/ 已失效	於二零一三年 六月三十日 尚未被行使		
二零一三年 六月四日	-	40,000,000	-	(810,000)	39,190,000	二零一五年 六月四日至 二零二三年 六月三日	28.20
總計	-	40,000,000	-	(810,000)	39,190,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計二至五年後歸屬，並可於授出日期十週年屆滿前行使，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為二十七元七角五仙。

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八元一仙。所採用之加權平均假設如下：

授出日期之股價	\$27.50
行使價	\$28.20
無風險利率	0.49%
預期使用年期(年)	6
波幅	0.41
預期每股股息	\$0.74

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. 儲備

	股份溢價 百萬元	應佔 合營企業 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
於二零一三年一月一日	2,454	—	26	9	3,601	286	275	1,635	8,286	55,588	63,874
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,766	1,766
投資估值儲備變動淨額	—	—	—	(4)	—	—	—	—	(4)	—	(4)
換算海外附屬公司賬項 產生之匯兌差異	—	—	—	—	936	—	—	—	936	—	936
本期全面收益總額	—	—	—	(4)	936	—	—	—	932	1,766	2,698
去年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(810)	(810)
發行股份	2	—	—	—	—	—	—	—	2	—	2
僱員股權費用	1	—	—	—	—	24	—	—	25	11	36
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	—	—	—	—	—	—	—	(14)	(14)	—	(14)
於二零一三年六月三十日	2,457	—	26	5	4,537	310	275	1,621	9,231	56,555	65,786

15. 儲備(續)

	股份溢價 百萬元	應佔 合營企業 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 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
應佔合營企業之 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

16. 金融工具公平值之計量

(甲) 以公平值計量之金融資產

以公平值定期計量之金融資產包括分類為可供出售股本證券之上市投資，乃使用交投活躍之同類資產(第一級)之市場報價計量。期內，級別之間概無公平值計量之轉換。

(乙) 其他非以公平值計量之金融資產

於結算日，非上市股本及債券投資、應收賬款及其他應收款、應付賬款及其他應付款、現金及銀行存款、銀行貸款及其他借貸之公平值被視為與彼等之賬面值相若。

17. 或然負債

於結算日本公司之或然負債如下：

	二零一三年 六月三十日 百萬元	二零一二年 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	9,055	7,960

18. 承擔

於結算日尚未於財務報告撥備之資本承擔如下：

	二零一三年 六月三十日 百萬元	二零一二年 十二月三十一日 百萬元
已簽約	5,025	5,527
已授權但尚未簽約	40,845	29,344
	45,870	34,871

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。

19. 關連人士交易

本集團一間合營企業參與香港鐵路有限公司東涌站第一期物業發展計劃及一個位於東涌的新商業項目，本集團持有該合營企業百分之二十權益。於二零一三年六月三十日，本集團已向該合營企業合共墊款九億四千五百萬元(二零一二年十二月三十一日：五億二千五百萬元)。所有墊款均為無抵押、免息及無固定償還期。

20. 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。董事局於二零一三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 於二零一三年六月三十日	港幣百萬元 (除非另有說明)
營業額	3,605
物業租賃	3,508
物業銷售	97
股東應佔純利	1,766
總資產	190,421
股東權益	67,136
每股資料	
盈利－基本	\$1.31
－攤薄	\$1.30
中期股息	\$0.19
資產淨值(包括非控股權益)	\$97.2
股東權益	\$49.7
負債率(附註1)	3.1%
派息比率	15%
已發行股數(百萬股)	1,350

基本業績 於二零一三年六月三十日	港幣百萬元 (除非另有說明)
股東應佔基本純利(附註2)	1,159
每股資料	
基本盈利(附註3)－基本	\$0.86
－攤薄	\$0.85

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其他借貸，扣除現金及銀行存款。股權則包括股東權益及非控股權益。
2. 為加強對本集團營運業績的理解，呈報股東應佔基本純利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損益中入賬。
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	二零一三年一月一日至 二零一三年六月三十日
公佈中期業績	二零一三年七月三十一日
截止辦理股份過戶	二零一三年九月九日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	二零一三年九月十日至十二日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零一三年九月十二日
中期股息派發日期	二零一三年九月二十六日

股份上市

於二零一三年六月三十日，1,349,828,242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	10HK
證券識別統一號碼／美國預託證券票據代號	41043E102/HNLGY

股份資料

於二零一三年六月三十日之股價：港幣41.70元
於二零一三年六月三十日之市值：港幣562.9億元

股票過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東一百八十三號
合和中心十七M樓
電話：2862 8555
傳真：2865 0990

投資者關係聯絡

關則輝
電郵地址：ir@hanglung.com