



2012
中期報告

股份代號：101 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)
袁偉良 #
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

非執行董事

* 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
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.hanglung.com>
電郵地址：HLProperties@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

這是我們把財政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。鑑於環境瞬息萬變，本人於年中撰寫了一份較以往詳盡的函件。

截至二零一二年六月三十日止六個月內，營業額較去年同期增長百分之六十，至港幣四十二億三千四百萬元；股東應佔純利增加百分之五十五，至港幣三十六億七千八百萬元；每股盈利亦上升百分之五十五，至港幣八角二仙。倘扣除重估收益影響，股東應佔基本純利增加百分之七十二，至港幣二十五億二千萬元；每股基本盈利上升百分之七十，至港幣五角六仙。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一角七仙，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。

策略性計劃

過去一年，歐洲債務危機持續擴散，美國經濟復甦又時好時壞。凡此種種，都對中國經濟帶來影響。內地住宅銷情疲憊，許多房地產發展商囤貨纍纍，部分更已陷入虧損。雖然很多市政府都有所期盼，但中央政府至今仍未有放鬆其緊縮政策。

部分人認為，今天的情況並不如二零零八至零九年間的危機那般嚴峻。這誠然屬實，因這次滑落並未如上一回急劇；但本人擔心，今趟之復甦步伐亦同樣不會快速。事實上，本人相信，我們今天正面對更難應付的挑戰。在上一趟，各國政府都知道該如何處理，就是注入大量流動資金，但今趟一眾政府皆茫無頭緒。世界很有可能已進入了一個將持續多年的漫長結構性放緩期。二次世界大戰後的年代，人們視經濟增長為必然，如今全球都必須改變思維，適應一個新的範式——一個經濟平滯的常態。

新的宏觀經濟現實，逼使恒隆重新思考對策。只要中國保持一個相對平穩的本土環境，其經濟應較西方以至世界大部分國家的表現為佳。過去數十年來，中國累積了可觀的財富，加上一個支持增長及相對強勢的政府，國內消費遂可望穩步上揚，以分擔出口和公共投資作為經濟增長火車頭的角色。儘管如此，前路仍然充滿挑戰。

一方面，集團慶幸置身於商業房地產市場，其表現應可令人接受。城市化和個人消費是中國經濟的主軸。這意味著，本集團毋須重新設定策略方向，只需作出戰略調整。另一方面，我們必須小心翼翼，不應低估社會近期出現的變化。

由於地方政府近期無法出售土地，故其財政日益緊絀。此等財困傳聞此起彼落，而幾乎每個城市都急於賣地，令傳聞更加可信。我們本身的經驗印證此點：部分城市的官員，現時更願意進行磋商。

集團雖然現金充裕，但堅持精挑細選。只有上乘之地如昆明地塊，加上以甚為吸引的條件出售，我們方會購入；任何稍遜一籌者都只是候選。若非最好的地塊，我們是不會花錢的，皆因全沒這個必要！這是買家市場，何況土地價格日後或有可能更加廉宜。

然而，我們定會有進行購置的時候。集團財力非常雄厚，並會一如以往趁市況低迷時掌握良機。

像過去二十年的牛市中，人們只需順勢而行便有利可圖。幾乎所有內地商業房地產發展商都如是，但我們從不囿於此。正如本人以往所述，我們非常倚重以專業知識、經驗及努力來創造價值，締造過往佳績。在今天的新環境裏，這些專才更為關鍵。週期永遠存在，重點只在於我們能否熬過谷底以迎接下一個增長期，以及對存活者來說其勝利有多大。過去二十年來，集團表現遠較市場出色，而今後可能更勝一籌。畢竟，與不久前相比，現時的競爭環境可能對我們更有利。

讓本人說明。正如我六個月前所述，我們見證消費放緩。奢侈品行業較其他行業受創更深，此乃十多年來之首次(這情況並沒有在二零零八至零九年出現)。因此，上海的恒隆廣場租金增長放緩。然而，港匯恒隆廣場卻能保持雙位數租金增長，此乃由於它能成功吸引世界頂級品牌如古馳(Gucci)、寶緹嘉(Bottega Veneta)及蒂芙尼(Tiffany)等成為租戶。它從四星級設施提升至五星級設施，因而掙得更高租金，保持增長勢頭。

曾覽閱本人以往函件的股東皆知，房地產業有兩項致勝因素。第一項可稱為項目基因，涉及地點和設計。第二項可稱為項目營運，涉及隨後的施工、租賃和物業管理業務。我們致力成為該兩大因素之佼佼者；唯有這樣，我們才能保持長期競爭力，在不同市況下表現出色。

我先談首項因素——基因。它一旦落實，便不能改變；換句話說，地點和設計是恒久的。然而，這與生物學上的遺傳基因不同，發展商可選擇項目的基因條件。然而，大部分發展商對此竟然掉以輕心，確實令人驚訝，惟本集團則奉為圭臬——我們絕不希望旗下項目先天條件遜於競爭對手。儘管本人認為在項目營運方面，我們的團隊可謂行內翹楚，但我們不會亦不應自視過高，以為我們能夠改變基因。這便是我們於一九九零年代為上海項目嚴選地點和建築設計，以及時至今日在其他每個地方仍堅持同一原則的原因。

項目基因在產品的誕生期已經鑄定，但第二項成功因素——項目營運，卻是一門需要努力不懈的功夫。管理層必須時加警惕，稍有不慎便容易出亂子。因此，比起選擇物業地點和設計，這是遠遠更令人疲累的工作。

本集團十分慶幸，在現已退休的前任董事總經理袁偉良帶領下，我們按部就班實現了第一項因素，現時在其繼任人陳南祿帶領下，我們穩步加強第二項因素。於篤守前者的同時，我們嚴守後者以確保持久成功。

香港方面，我們於過去六個月作出數項策略性舉措。正如本人兩年前及其後兩度所述，我們終有一天會出售旗下收益低及租金增長放緩的成熟投資物業。此等樓齡較高的非核心資產，並非坐落如中環、銅鑼灣或旺角等的黃金地區，兼且為單幢建築物，附近並無集團其他物業。由於其增長空間有限，我們把其出售套現，可將資金投放於收益更高及增長更快的內地項目中。集團較早時按兵不動，除為等候更佳售價外，我們必須肯定內地租金可錄得增長，這是理所當然的。隨著瀋陽的皇城恆隆廣場和濟南的恆隆廣場落成，加上瀋陽的市府恆隆廣場的租情於九月開幕前已相當暢旺，我們深信內地項目的營業額和純利將享有相對快速的增長，因此我們開始出售香港的成熟物業。

誠然，我們出售的並非位於黃金地段的甲級物業，此等物業於可見將來亦不會出售。樓齡較高的物業，倘能取得約百分之五的資本率時，應從集團的物業組合中退役。各位股東均知，我們新開業的內地項目的初期目標收益率，至少可達百分之四至百分之五，其後租金更可望進入相對快速的增長期。將兩者的收益率及增長潛力作出比較，我們出售物業的決定更不言而喻。

一如以往，我們會把握良好時機進行沽售，而坦白說現時的市況頗能接受。我們並不會草率完成，亦不會裹足不前，除非我們認為稍等一會可賣得更高價。最近有為數頗多的買家接觸我們。某些私人投資者或可為部分有關物業注入新猷，但我們作為一家上市公司則不宜嘗試。我們與彼等的風險取向不同，況且我們致力善用管理時間，把其用於更佳之地。

迄今我們完成了兩宗交易，帶來溢利港幣二億二千萬元。它們只佔可供出售物業組合的一小部分。只要市況保持暢旺，今年底前有可能錄得更多銷售。如以往所述，由於該等物業的售價有望顯著高於其在二零一二年六月三十日的帳面值，故可提供理想溢利。

業務回顧

如上文所述，上海商舖租金增長已放緩，尤其是恒隆廣場的高級購物商場，增長率僅為百分之二。然而，該商場內三家進行大規模擴展的大型時裝品牌店現已重新開業，對困難的市況略有舒緩。四星級的港匯恒隆廣場購物中心，由於成功吸引世界頂級品牌落戶，故租金增長率得以保持在百分之十三的高水平。該兩個商場合計的增長率為百分之八，其辦公樓增長率為百分之五。整體而言，上海租金增長百分之七，租金邊際利潤達百分之八十七，所有樓面基本上全部租出。

瀋陽的皇城恒隆廣場周遭的道路工程終於完工。該商場正重整租戶組合以吸引年青客群，其租出率因有關轉換而微降至百分之九十，但基本租金正在上升。租金邊際利潤由一年前之甚低水平升至現時百分之三十。

濟南的恒隆廣場在多方面均勝於預期。其首年總成本租金回報率料達百分之七點九。租金邊際利潤上升至百分之五十三，並正持續攀升。該項目基本上已全部租出。

香港的投資物業表現可以接受，租金收入增長百分之四。尚不包括已終止的金鐘廊和衛蘭軒業務以及其他兩項最近出售的物業，租金實際增長百分之七。以此基準計算，商舖租金增長百分之八，辦公樓租金增長百分之四。出租率穩企於百分之九十五，租金邊際利潤微升一個百分點至百分之八十四。

整體而言，集團物業組合錄得百分之十二的租金增長；香港升幅為百分之四，內地升幅為百分之二十二。整體租金邊際利潤為百分之八十二，較去年同期上升兩個百分點。租金比例方面，香港與內地現已不相伯仲。

除了出售成熟投資物業外，另一項備受注意的行動乃出售浪澄灣一百零八個單位。我們於五月份窺見一扇良機，隨即果斷行事。倘非適逢股市於該數天大跌，我們可賣出的單位會更多。儘管如此，我們仍會有其他機會。

這是我們自二零零七年以來首次出售該項目之單位。其每平方呎平均售價近港幣一萬零六百元，與五年前低於港幣六千九百五十元相比，高逾百分之五十。我們對現時價位頗為滿意，當再有機會時定必樂意出售更多單位。

我們亦售出了君臨天下九個單位。其中一個複式單位的每平方呎售價達港幣五萬五千元，有可能是香港分層住宅物業的新紀錄。倘不計入該單位，其他向海單位的每平方呎平均售價逾港幣三萬四千元，園景單位的每平方呎平均售價約為港幣二萬元；兩者均遠高於以往成交價。當進一步機會出現時，我們將繼續推售。

二零一二年六月十八日，集團根據去年設立的中期票據計劃，透過發行十年期債券集資五億美元。由於我們是沒有評級及首次發債的集團，故須付出輕微溢價。儘管如此，該等債券的實際孳益率頗能接受，位居香港發展商所發債券的最低之列。整筆資金用於償還短期銀行貸款。連同數月前發行的同類債券在內，我們透過此渠道已集資約港幣五十二億元。

鑑於集團未來四年料需支付施工費港幣二百七十億元(除非我們由於市況欠佳而暫緩施工)，同時集團有可能作出土地購置，因此管理層認為借入一些較長期的資金乃審慎之舉。我們擁有相當實力作進一步集資。由於我們關注環球金融體系，我們不會發行短於十年期的債券。

本人一年前曾經表示，管理層相信像恒隆等香港公司將很快獲准匯入人民幣到內地，甚至可供房地產項目之用。這似乎正在成事，雖則部分地方政府需時定出資金收訖細節。這證明我們過去兩年在香港購買人民幣的決定十分正確。

上月份，我們長久以來首次入標競投香港一幅土地。部分人士對此感到意外，但我們的理由甚為簡單。隨著香港特區政府新行政長官上任，發展商對其土地政策有何反應乃未知之數。倘大部分發展商不參與競投或抱謹慎態度，我們或許幸運地可以廉價買到該幅土地。結果事與願違，那便由它吧。

正如本人多次公開表明，我們對香港住宅市場並非悲觀，但這個市場有太多比我們願承擔更大風險的參與者。因此，除非市場再次出現像一九九九至二零零零年的大熊市(當時我們在沒有競爭對手的情況下購入大量土地)，否則我們現時能成功買地的機會頗低。就讓別人賺取這些利潤，並承擔箇中風險吧。依我們所見，內地風險回報率普遍較佳。再者，我們擁有抵禦考驗的能力，對這個回報率可能有利好作用。

展望

如今股東或會察覺，我們一直在建立戰備。本人一年前未能買地的憂慮，現已暫時消弭。我們成功出售香港的落成住宅及成熟投資物業，於中期結算日持有港幣二百九十億元的現金及銀行存款。連同港幣四十億元的未動用的銀行承諾信貸額及港幣一百八十億元的中期票據計劃尚可發行的債券餘額在內，我們擁有充裕的財政資源可供調動。

另一方面，經濟嚴寒期已經來臨，即使中國亦不能倖免。這對我們應甚為有利——我們被稱為「擁熊者」，皆因當競爭對手黯然失色之際，我們往往更加璀璨生輝。然而，何時進行購置確是一個棘手決定，尤其我們認為目前的經濟困境是系統性的、全球性的，其持續時間可能比大多數人所想為長。我們所能做的不外乎是觀察、分析及耐心等待。我們會在適當時間重拳出擊，但本人並不肯定是否會在今年內。這需要一幅卓越而造價吸引的土地，方能引動我們出師。

只要市況容許，我們便會出售香港物業，並一如在回顧期之六個月內，包括已落成的住宅和成熟投資物業。大部分分析員往往低估了我們從中取得的邊際利潤。他們也許沒有留意本人之多次提點：集團投資物業組合的帳面值實屬相當保守。

無論如何，我們會致力完成內地各個商業物業項目。我們會為已落成的綜合物業繼續尋求最大的短期溢利，但絕不會犧牲其長期福祉。隨著旗下更多坐落於黃金地段及設計優異的商場開業，我們與主要租戶的關係將日益穩固。當一個品牌在我們旗下某商場落戶後，更會同時成為我們大部分甚至全部商場的租戶。凡此種種，應有助我們推動內地租金增長。

瀋陽的皇城恒隆廣場經歷初期困難後(其中許多困難均非我們所能控制，例如市政府在我們周遭進行道路工程)，現已漸上軌道，邁向成功。另一方面，濟南的恒隆廣場從起首便成績彪炳。於二零一一年八月開幕禮上，本人向來賓公佈好消息，指該項目的初期總收益率將勝過我們百分之四至百分之五的目標，有可能達百分之六。到了年底，我們已有足夠信心把數字調升至百分之七。如今距離一周年不足一個月，我們預料實數可達百分之七點九。這作為首年成績乃集團旗下項目之冠。管理層抱有希望，該項目的租金增長及經營邊際溢利升幅也將有所提升。

瀋陽的市府恒隆廣場即將登場。從其簽約租金可見，該項目的回報率將較濟南的恒隆廣場更勝一籌，這確實令人欣喜！然而，其辦公樓（低層可於明年下半年開業）將不會取得這麼高的回報。整體而言，該項目的商場和辦公樓之綜合回報率應遠勝目標。

儘管上海租金可能仍然受壓，但集團在香港的投資物業組合之租金料可站穩。該兩個城市下半年度的成績應與首六個月相若。

最近，我們在香港和中國內地推出一個品牌廣告計劃，其主題獲一致好評。本人也許有所偏袒，但我認為該主題甚為出色，其抓緊了本人多次在函件論述的集團核心價值。

該主題的中文版本「只選好的 只做對的」，較諸英文版本「We Do It Right!」更能傳情達意。這八個簡單的中文字，蘊含了豐富內涵；例如，我們只選購最好的土地、只選取最佳的設計、只選聘最優秀的人才等。同一道理，「對」有多重涵義，例如在道德方面、員工方面、環保方面做對的事等。

當然，我們遠遠未臻至善，但該主題道出了我們的抱負，並在一定程度上描繪出我們的現況。當中的信息不單為與外界溝通而設，也是管理層和每位員工的處事方針。本人抱有信心，只要秉持這些方針，我們定可為股東繼續創造出經風險調整後持續和相對較高的回報。

董事長

陳啟宗

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五十五至港幣三十六億七千八百萬元。純利顯著上升，主要是由於物業租賃業務持續增長，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，租金收入增長百分之十二至港幣二十九億六千二百萬元；而去年同期並無進賬的物業銷售業務，於二零一二年上半年度因出售住宅單位，分別錄得營業額達港幣十二億七千二百萬元及溢利至港幣七億九千八百萬元。此外，我們出售香港兩項非核心物業，所得溢利為港幣二億二千萬元，並於「其他收入」內列賬。期內，我們錄得重估收益港幣十二億九千五百萬元，較二零一一年上半年度增加港幣二億四千三百萬元。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七十二至港幣二十五億二千萬元。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一角七仙，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二十九億六千二百萬元及百分之十四至港幣二十四億二千二百萬元。

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四及百分之五，至港幣十四億八千七百萬元及港幣十二億五千一百萬元。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售出的非核心物業——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七。

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。

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二十二至港幣十四億七千五百萬元及百分之二十六至港幣十一億七千一百萬元。內地業務佔集團物業租賃營業額及經營溢利分別達百分之五十及百分之四十八，較去年的百分之四十六及百分之四十四為高。

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，合共獲利港幣七億九千八百萬元。

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正進行結構建築工程，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九億四千三百萬元，去年同期則為港幣六億五千七百萬元。

集團內地投資物業組合錄得重估收益總額港幣三億五千二百萬元，二零一一年同期則為港幣三億八千九百萬元。

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十二億九千五百萬元，二零一一年同期為港幣十億五千二百萬元。

財務

本集團繼續保持雄厚資本，於結算日的流動資金達港幣二百八十九億七千二百萬元，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。扣除債項總額港幣二百七十三億八千九百萬元後，集團於二零一二年六月三十日的現金結餘淨額達港幣十五億八千三百萬元。此外，集團未動用之銀行承諾信貸額達港幣四十三億六千三百萬元。

鑑於經濟前景不明朗，我們採取了措施加強財務彈性，包括將二零一一年設立的中期票據計劃的最大額度由二十億美元提高至三十億美元。此舉為集團在銀行借貸以外，帶來充裕金額的債務融資渠道。

截至二零一二年六月三十日止六個月，集團根據中期票據計劃合共發行了總額達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五年。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。

展望

受美國經濟疲弱及歐洲部分國家的主權債務問題困擾，環球經濟陰霾密布，有可能導致中國經濟相應放緩。然而，這可為土地購置提供利好環境。集團擁有強大的現金流及雄厚財力，穩踞優越地位可於合適機會出現時購買更多土地。

瀋陽的市府恒隆廣場購物商場正為今年九月開幕進行最後準備工作，而在內地的各個項目及香港跑馬地藍塘道的住宅項目均按計劃進行施工。

倘市況合適，我們會出售更多香港住宅或成熟投資物業，展現資產的潛在溢利。

瀋陽的皇城恒隆廣場將於未來數月繼續優化租戶組合，因此其租出率或會短暫跌至低於百分之九十，故其租賃營業額及溢利增長幅度可能低於上半年度。

濟南的恒隆廣場將於八月邁進一週年，此新商場可望繼續提升表現。

鑑於奢侈品消費放緩，對上海租金構成壓力，但集團的香港投資物業組合可望保持穩定表現。

倘無不可預見的情況出現，集團的租賃業務整體上可望錄得與過去六個月相若的溢利增長。

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

董事局現有十二名成員，包括五名執行董事、一名非執行董事，以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名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。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，目前成員為四名獨立非執行董事。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二十二至二十三頁。

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，惟非執行董事袁偉良先生，以及獨立非執行董事陳樂怡女士及何潮輝先生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夏佳理先生於二零一二年四月二十三日退任香港交易所之獨立非執行主席後仍留任為其獨立非執行董事。彼亦自二零一二年七月一日起退任香港特別行政區行政會議非官守議員及召集人之職務。

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 | — | — | 36,570,000 | — | — | 11,790,000 |
| 殷尚賢 | — | — | — | — | — | — | — |
| 陳南祿 | 個人 | — | — | 14,500,000 | — | — | — |
| 袁偉良 | 個人 | — | — | 24,320,000 | — | — | — |
| 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 | — | — | 25,730,000 | — | — | — |
| 姚子賢 | 個人 | — | — | 7,600,000 | 170,000 | 0.01 | 50,000 |
| 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 | 5,090,000 | — | 5,090,000 | \$9.20 | 05/20/2005 : 25% | 05/19/2014 | | | | |
| | 高伯道 | 1,330,000 | — | 1,330,000 | | 05/20/2006 : 25% | | | | | |
| | 姚子賢 | 200,000 | — | 200,000 | | 05/20/2007 : 25% | | | | | |
| | | | | | | 05/20/2008 : 25% | | | | | |
| 09/01/2005 | 高伯道 | 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% | | | | | |
| 11/14/2006 | 姚子賢 | 500,000 | — | 500,000 | \$16.75 | 11/14/2007 : 10% | 11/13/2016 | | | | |
| | | | | | | 11/14/2008 : 20% | | | | | |
| | | | | | | 11/14/2009 : 30% | | | | | |
| | | | | | | 11/14/2010 : 40% | | | | | |
| 11/20/2006 | 陳啟宗 | 2,000,000 | — | 2,000,000 | \$17.14 | 11/20/2007 : 10% | 11/19/2016 | | | | |
| | | | | | | 高伯道 | | 3,700,000 | — | 3,700,000 | 11/20/2008 : 20% |
| | | | | | | | | | | | 11/20/2009 : 30% |
| | | | | | | | | | | | 11/20/2010 : 40% |

1. 根據本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 | 3,640,000 | — | 3,640,000 | \$25.00 | 08/21/2008 : 10% | 08/20/2017 |
| | 袁偉良 | 3,510,000 | — | 3,510,000 | | 08/21/2009 : 20% | |
| | 高伯達 | 2,600,000 | — | 2,600,000 | | 08/21/2010 : 30% 08/21/2011 : 40% | |
| 08/21/2007 | 陳啟宗 | 5,600,000 | — | 5,600,000 | \$25.00 | 08/21/2009 : 10% | 08/20/2017 |
| | 袁偉良 | 5,400,000 | — | 5,400,000 | | 08/21/2010 : 20% | |
| | 高伯達 | 4,000,000 | — | 4,000,000 | | 08/21/2011 : 30% 08/21/2012 : 40% | |
| 08/18/2008 | 姚子賢 | 150,000 | — | 150,000 | \$23.72 | 08/18/2010 : 10% 08/18/2011 : 20% 08/18/2012 : 30% 08/18/2013 : 40% | 08/17/2018 |
| 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% | 12/30/2018 |
| | 袁偉良 | 8,910,000 | — | 8,910,000 | | 12/31/2011 : 20% | |
| | 高伯達 | 6,600,000 | — | 6,600,000 | | 12/31/2012 : 30% | |
| | 姚子賢 | 300,000 | — | 300,000 | | 12/31/2013 : 40% | |
| | 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% | 02/07/2020 |
| | 袁偉良 | 6,500,000 | — | 6,500,000 | | 02/08/2013 : 20% | |
| | 高伯達 | 4,000,000 | — | 4,000,000 | | 02/08/2014 : 30% | |
| | 姚子賢 | 3,450,000 | — | 3,450,000 | | 02/08/2015 : 40% | |
| 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% | 06/12/2021 |
| | 陳南祿 | 4,500,000 | — | 4,500,000 | | 06/13/2014 : 20% | |
| | 高伯達 | 3,000,000 | — | 3,000,000 | | 06/13/2015 : 30% | |
| | 姚子賢 | 3,000,000 | — | 3,000,000 | | 06/13/2016 : 40% | |
| | 何孝昌 | 3,000,000 | — | 3,000,000 | | | |

2. 根據恒隆集團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 | 5,090,000 | — | 5,090,000 | \$9.45 | 05/20/2005 : 25% | 05/19/2014 |
| | 高伯達 | 494,000 | 494,000 | — | | 05/20/2006 : 25% | |
| | 姚子賢 | 50,000 | — | 50,000 | | 05/20/2007 : 25% | |
| | | | | | | 05/20/2008 : 25% | |
| 11/20/2006 | 陳啟宗 | 6,700,000 | — | 6,700,000 | \$20.52 | 11/20/2007 : 10% | 11/19/2016 |
| | 高伯達 | 500,000 | 500,000 | — | | 11/20/2008 : 20% | |
| | | | | | | 11/20/2009 : 30% | |
| | | | | | | 11/20/2010 : 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、其控股公司或彼等之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 | 2,295,542,670 | — | 51.32 | — |
| Cole Enterprises Holdings Limited | 1 | 2,295,542,670 | — | 51.32 | — |
| Merssion Limited | 1 | 2,295,542,670 | — | 51.32 | — |
| 恒隆集團有限公司 | 2 | 2,267,209,570 | — | 50.69 | — |
| 恒旺有限公司 | 3 | 1,267,608,690 | — | 30.60 | — |
| Purotat Limited | 3 | 354,227,500 | — | 8.55 | — |
| JPMorgan Chase & Co. | 4 | 225,512,905 | 954,308 | 5.04 | 0.02 |

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二十二億九千五百五十四萬二千六百七十股股份之數目內。
2. 此等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有，因此，恒隆集團被視為於該等股份中擁有權益。
3. 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括在上述由恒隆集團所持有之二十二億六千七百二十萬零九千五百七十股股份之數目內。
4. 此等股份乃分別以實益擁有人、投資經理及保管人(法團)／核准借出代理人身份持有，當中包括一億一千四百一十二萬二千五百八十九股可供借出的股份。

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須予備存之登記冊內。



獨立核數師報告 致恒隆地產有限公司股東

(在香港註冊成立的有限公司)

我們已審核列載於第二十四頁至第四十二頁恒隆地產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。

審核涉及執程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 | 4,234 | 2,643 |
| 其他收入 | 3 | 479 | 142 |
| 直接成本及營業費用 | | (1,014) | (521) |
| 行政費用 | | (295) | (185) |
| 未計入投資物業之公平值變動的營業溢利 | | 3,404 | 2,079 |
| 投資物業之公平值增加 | | 1,295 | 1,052 |
| 已計入投資物業之公平值變動的營業溢利 | | 4,699 | 3,131 |
| 財務費用 | 4 | (134) | (50) |
| 應佔合營公司溢利 | | 43 | 38 |
| 除稅前溢利 | 2(甲)& 4 | 4,608 | 3,119 |
| 稅項 | 5(甲) | (679) | (526) |
| 本期溢利 | | 3,929 | 2,593 |
| 應佔純利： | | | |
| 股東 | | 3,678 | 2,374 |
| 非控股權益 | | 251 | 219 |
| | | 3,929 | 2,593 |
| 每股盈利 | 7(甲) | | |
| 基本 | | 0.82 元 | 0.53 元 |
| 攤薄 | | 0.82 元 | 0.53 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 | | 3,929 | 2,593 |
| 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 | | (495) | 1,374 |
| 本期全面收益總額 | | 3,434 | 3,967 |
| 應佔全面收益總額： | | | |
| 股東 | | 3,213 | 3,631 |
| 非控股權益 | | 221 | 336 |
| | | 3,434 | 3,967 |

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 | 94,405 | 93,610 |
| 發展中投資物業 | 8 | 25,748 | 23,613 |
| 其他固定資產 | | 244 | 217 |
| | | 120,397 | 117,440 |
| 合營公司權益 | | 993 | 1,007 |
| 其他資產 | 9 | 445 | 450 |
| 遞延稅項資產 | | 9 | 35 |
| | | 121,844 | 118,932 |
| 流動資產 | | | |
| 現金及銀行存款 | 10 | 28,972 | 23,732 |
| 應收賬款及其他應收款 | 11 | 2,775 | 1,436 |
| 其他資產 | 9 | 445 | 449 |
| 待售物業 | | 5,905 | 6,114 |
| | | 38,097 | 31,731 |
| 流動負債 | | | |
| 銀行貸款及其他借貸 | 12 | — | 4,700 |
| 應付賬款及其他應付款 | 13 | 4,233 | 3,823 |
| 應付稅項 | | 604 | 392 |
| | | 4,837 | 8,915 |
| 流動資產淨值 | | 33,260 | 22,816 |
| 資產總值減流動負債 | | 155,104 | 141,748 |

| | 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 | 27,389 | 16,034 |
| 遞延稅項負債 | | 8,787 | 8,696 |
| | | 36,176 | 24,730 |
| 資產淨值 | | 118,928 | 117,018 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 4,474 | 4,473 |
| 儲備 | | 108,701 | 106,989 |
| 股東權益 | | 113,175 | 111,462 |
| 非控股權益 | | 5,753 | 5,556 |
| 總權益 | | 118,928 | 117,018 |

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 | | | | 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 | 4,473 | 41,067 | 65,922 | 111,462 | 5,556 | 117,018 |
| 本期溢利 | — | — | 3,678 | 3,678 | 251 | 3,929 |
| 換算海外附屬公司賬項產生之 匯兌差異 | — | (465) | — | (465) | (30) | (495) |
| 本期全面收益總額 | — | (465) | 3,678 | 3,213 | 221 | 3,434 |
| 去年度末期股息 | — | — | (1,611) | (1,611) | — | (1,611) |
| 發行股份 | 1 | 15 | — | 16 | — | 16 |
| 僱員股權費用 | — | 85 | 10 | 95 | — | 95 |
| 已付非控股權益股息 | — | — | — | — | (24) | (24) |
| 於二零一二年六月三十日 | 4,474 | 40,702 | 67,999 | 113,175 | 5,753 | 118,928 |

| | 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 | | |
| 於二零一一年一月一日 | 4,468 | 38,088 | 64,193 | 106,749 | 4,923 | 111,672 |
| 本期溢利 | — | — | 2,374 | 2,374 | 219 | 2,593 |
| 換算海外附屬公司賬項產生之 匯兌差異 | — | 1,257 | — | 1,257 | 117 | 1,374 |
| 本期全面收益總額 | — | 1,257 | 2,374 | 3,631 | 336 | 3,967 |
| 去年度末期股息 | — | — | (760) | (760) | — | (760) |
| 發行股份 | 4 | 50 | — | 54 | — | 54 |
| 僱員股權費用 | — | 41 | 4 | 45 | — | 45 |
| 已付非控股權益股息 | — | — | — | — | (1) | (1) |
| 償還予非控股權益款項 | — | — | — | — | (53) | (53) |
| 於二零一一年六月三十日 | 4,472 | 39,436 | 65,811 | 109,719 | 5,205 | 114,924 |

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 | 2,167 | 1,252 |
| 用於投資活動之現金淨額 | (6,825) | (4,194) |
| 來自融資活動之現金淨額 | 4,796 | 3,646 |
| 現金及現金等價物之增加 | 138 | 704 |
| 匯率變動之影響 | (263) | 379 |
| 於一月一日之現金及現金等價物 | 19,212 | 18,715 |
| 於六月三十日之現金及現金等價物 | 19,087 | 19,798 |
| 現金及現金等價物結餘之分析： | | |
| 現金及銀行存款 | 28,972 | 27,202 |
| 減：於三個月後到期的銀行存款 | (9,885) | (7,404) |
| 現金及現金等價物 | 19,087 | 19,798 |

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 | 1,487 | 1,435 | 1,251 | 1,189 |
| — 中國內地 | 1,475 | 1,208 | 1,171 | 933 |
| | 2,962 | 2,643 | 2,422 | 2,122 |
| 物業銷售 | | | | |
| — 香港 | 1,272 | — | 798 | — |
| 分部總額 | 4,234 | 2,643 | 3,220 | 2,122 |
| 其他收入 | | | 479 | 142 |
| 行政費用 | | | (295) | (185) |
| 未計入投資物業之 公平值變動的營業溢利 | | | 3,404 | 2,079 |
| 投資物業之公平值增加 | | | 1,295 | 1,052 |
| — 於香港之物業租賃 | | | 943 | 657 |
| — 於中國內地之物業租賃 | | | 352 | 395 |
| 財務費用 | | | (134) | (50) |
| 應佔合營公司溢利 | | | 43 | 38 |
| 除稅前溢利 | | | 4,608 | 3,119 |

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 | 54,955 | 54,355 |
| — 中國內地 | 66,814 | 64,476 |
| | 121,769 | 118,831 |
| 物業銷售 | | |
| — 香港 | 7,308 | 6,159 |
| 分部總額 | 129,077 | 124,990 |
| 合營公司權益 | 993 | 1,007 |
| 其他資產 | 890 | 899 |
| 遞延稅項資產 | 9 | 35 |
| 現金及銀行存款 | 28,972 | 23,732 |
| 總資產 | 159,941 | 150,663 |

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 | 249 | 132 |
| 非上市持至到期日投資利息收入 | 10 | 9 |
| 匯兌收益淨額 | — | 1 |
| | 479 | 142 |

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 | 262 | 128 |
| 其他借貸支出 | 20 | 18 |
| 借貸支出總額 | 282 | 146 |
| 減：借貸支出资本化 | (148) | (96) |
| | 134 | 50 |
| 已出售物業成本 | 354 | — |
| 職工成本，包括僱員股權費用九千五百萬元 (二零一一年：四千五百萬元) | 422 | 306 |
| 折舊 | 17 | 15 |

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 | 254 | 147 |
| 中國所得稅 | 252 | 210 |
| | 506 | 357 |
| 遞延稅項 | | |
| 投資物業之公平值變動 | 89 | 98 |
| 其他源自及撥回暫時性差額 | 84 | 71 |
| | 173 | 169 |
| 稅項支出總計 | 679 | 526 |

(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 每股十七仙 | — | 760 |
| 於結算日後宣佈派發股息： 末期股息為每股五十四仙 中期股息為每股十七仙 | — 761 | 2,415 — |
| | 761 | 3,175 |

於結算日後宣佈派發之股息，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三十六仙 | 1,611 | — |

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) | 3,678 | 2,374 |

| | 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 | 4,473 | 4,470 |
| 具攤薄作用之潛在股份之影響－股份期權 | 14 | 46 |
| 用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數 | 4,487 | 4,516 |

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 | 3,678 | 2,374 |
| 投資物業之公平值變動之影響 | (1,295) | (1,052) |
| 相關遞延稅項之影響 | 89 | 98 |
| 合營公司的投資物業之公平值變動之影響 | (22) | (18) |
| | (1,228) | (972) |
| 非控股權益 | 70 | 64 |
| | (1,158) | (908) |
| 股東應佔基本純利 | 2,520 | 1,466 |

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 | 0.56 元 | 0.33 元 |
| 攤薄 | 0.56 元 | 0.32 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二十四億九千二百萬元(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 | 20,596 | 19,074 |
| 港元 | 2,823 | 3,497 |
| 美元 | 5,553 | 1,161 |
| | 28,972 | 23,732 |

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 | 1,424 | 66 |
| 一至三個月 | 7 | 3 |
| 三個月以上 | 2 | 3 |
| | 1,433 | 72 |

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及六億二千三百萬元(二零一一年十二月三十一日：六億九千三百萬元)之可收回合營公司款項。此款項為無抵押及預期於一年內收回。

12. 銀行貸款及其他借貸

於二零一二年六月三十日，本集團擁有四十三億六千三百萬元(二零一一年十二月三十一日：五十三億三千萬元)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 | 2,222 | 1,752 |
| 三個月後到期 | 275 | 287 |
| | 2,497 | 2,039 |

14. 股份期權計劃

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 二零二零年六月十二日 | 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 二零二零年十二月六日 | 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，並無授出股份期權。

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二十八元二角二分。

於期內行使之股份期權行使當日之加權平均股價為二十八元五角八分。

15. 儲備

| | 股份溢價 | 資本贖回儲備 | 匯兌儲備 | 僱員股份補償儲備 | 總額 | 保留溢利 | 總儲備 |
|-------------------|--------|--------|-------|----------|--------|---------|---------|
| | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 |
| 於二零一二年一月一日 | 32,909 | 2,066 | 5,615 | 477 | 41,067 | 65,922 | 106,989 |
| 本期溢利 | - | - | - | - | - | 3,678 | 3,678 |
| 換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異 | - | - | (465) | - | (465) | - | (465) |
| 本期全面收益總額 | - | - | (465) | - | (465) | 3,678 | 3,213 |
| 去年度末期股息 | - | - | - | - | - | (1,611) | (1,611) |
| 發行股份 | 15 | - | - | - | 15 | - | 15 |
| 僱員股權費用 | 4 | - | - | 81 | 85 | 10 | 95 |
| 於二零一二年六月三十日 | 32,928 | 2,066 | 5,150 | 558 | 40,702 | 67,999 | 108,701 |

15. 儲備(續)

| | 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 | 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 | 32,828 | 2,066 | 2,838 | 356 | 38,088 | 64,193 | 102,281 |
| 本期溢利 | — | — | — | — | — | 2,374 | 2,374 |
| 換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異 | — | — | 1,257 | — | 1,257 | — | 1,257 |
| 本期全面收益總額 | — | — | 1,257 | — | 1,257 | 2,374 | 3,631 |
| 去年度末期股息 | — | — | — | — | — | (760) | (760) |
| 發行股份 | 50 | — | — | — | 50 | — | 50 |
| 僱員股權費用 | 12 | — | — | 29 | 41 | 4 | 45 |
| 於二零一一年六月三十日 | 32,890 | 2,066 | 4,095 | 385 | 39,436 | 65,811 | 105,247 |

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 | 27,634 | 20,821 |

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 | 22,494 | 27,551 |
| | 31,789 | 33,992 |

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。於二零一二年六月三十日之款項為一千四百萬元(二零一一年十二月三十一日：一千四百萬元)。

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 (除非另有註明) |
|---------------------|-------------------|
| 營業額 | 4,234 |
| 股東應佔純利 | 3,678 |
| 總資產 | 159,941 |
| 股東權益 | 113,175 |
| 每股資料 | |
| 盈利－基本 | \$0.82 |
| －攤薄 | \$0.82 |
| 中期股息 | \$0.17 |
| 資產淨值(包括非控股權益) | \$26.6 |
| 股東權益 | \$25.3 |
| 負債率(附註1) | 0% |
| 派息比率 | 21% |
| 已發行股數(百萬股) | 4,474 |

| 基本業績 於二零一二年六月三十日 | 港幣百萬元 (除非另有註明) |
|---------------------|-------------------|
| 股東應佔基本純利(附註2) | 2,520 |
| 每股資料 | |
| 基本盈利(附註3)－基本 | \$0.56 |
| －攤薄 | \$0.56 |

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，4,473,666,045 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

於二零一二年六月三十日之股價：港幣 26.20 元
於二零一二年六月三十日之市值：港幣 1,172.1 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