



2013
中期報告

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*

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

截至二零一三年六月三十日止六個月內，我們出售的住宅單位遠少於去年同期，因此營業額減少百分之二十二，至港幣三十三億零五百萬元；股東應佔純利減少百分之二十三，至港幣二十八億二千八百萬元；每股盈利減少百分之二十三，至港幣六角三仙。倘扣除重估收益影響，股東應佔基本純利及每股基本盈利均減少百分之二十三，分別降至港幣十九億三千三百萬元及港幣四角三仙。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一角七仙，金額與二零一二年中期股息相同，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

寒冬已經降臨香港樓市及中國內地物業租賃市場。現時尚無跡象顯示春天何時方至，但我們知道它早晚會重臨。在此過渡時期，我們有大量應做的工作，好為下一輪美好時光作準備。我們定當悉力以赴，容本人稍後闡釋。

如股東所知，我們自二零零一年起集中資源於中國內地，在香港幾乎沒有購置土地。由於當時香港政府的政策使然，土地供應付之闕如，導致樓價拾級而上。因此，我們亦趁機出售已落成的住宅物業，著眼於利潤而非銷量。

從二零零八年中起的每六個月期計算，我們僅兩趟大量出售住宅物業，分別於二零零九年下半年及二零一二年初。邊際利潤持續攀升並非意料之外；儘管如此，本人一年前已明言，樓價升至如斯水平，我們樂意全數出售手頭上的住宅單位。可惜環球經濟情況欠佳，加上香港政府行政班子新舊交替，令物業銷售更為困難。然而，以旗下物業之質素來看，我們對此並不過於憂心。幾乎所有餘下住宅單位均享有海景，這在任何一地都需求甚殷，尤其在人口稠密，又擁有美麗海港的香港。這些資產的價格應遠較市場一眾住宅物業來得穩固。

在過去六個月，我們出售的住宅單位甚少，此乃整體營業額和溢利下降的主因；另一原因是我們在二零一二年一次過出售了好幾項持有多年的香港投資物業。

來自香港和內地的租金收入和溢利皆有增長，整體租金與溢利均上升百分之九。內地業務現佔集團營業額之五成三及溢利之五成一，香港則分別佔四成七及四成九。

倘扣除一年前出售香港投資物業的影響，香港租金收入同比增長逾百分之十一，增幅足以抵銷已售出物業的租金損失，整體租金收入上升百分之二。當中，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，住宅及其他物業的租金收入保持平穩。商舖租出率上升三個基點至百分之九十八，辦公樓租出率上升一個基點至百分之九十六。

十八個月前，當部分市場人士仍對市場抱樂觀態度時，本人已指出內地零售額正在放緩。如今眾人皆表悲觀，本人依然持審慎態度，但亦欣然匯報，除一個特殊情況外，集團所有內地物業的租金收入均錄得增長。

上海方面，恒隆廣場和港匯恒隆廣場的租金收入均上升百分之七。恒隆廣場的購物商場租金收入增長百分之八，辦公樓增長百分之七，整體租出率約為百分之九十六。至於本公司僅持有購物商場的港匯恒隆廣場，其租出率達百分之一百，租金收入增長百分之七。所有樓面的租金邊際利潤均保持穩定。

與一年前相比，上海的恒隆廣場的零售額上升百分之三，港匯恒隆廣場則上升百分之五。租戶入駐成本並無顯著改變，但營業租金則下降，這在高級購物商場尤甚。幸好，我們與許多購物商場的業主做法不同，在租約條款內對基本租金都有穩當安排。我們向來堅持這個做法，這亦有賴我們相對較強的議價能力。

濟南的恒隆廣場持續帶來佳音。其租金收入上升百分之六，營業溢利上升百分之十五，租金邊際利潤上升四個基點至百分之五十七。儘管租出率降至百分之九十二，零售額仍增長百分之六。租出率下降的原因，是由於經過兩年營運後，無論自願與否亦無可避免會有租戶更易。

至於瀋陽兩個購物商場，較高檔次的市府恒隆廣場開業僅略逾九個月，其表現尚可；回顧期內，其零售額已超越四星級的皇城恒隆廣場，並已全部租出，租金邊際利潤達百分之六十一，比較早開業的濟南恒隆廣場更高，原因為市府恒隆廣場的租戶大多是頂級時尚品牌，所支付的單位租金自然較高。然而，一如任何新商場，其亦面對重重挑戰，尤其當市場進入零售額增長放緩期，此對高檔產品的影響特別嚴重。加上毗鄰的首座辦公樓項目正在施工，令商場附近一帶變成工地，這個不理想的情況還會持續一段時間。

皇城恒隆廣場方面，本人相信最惡劣的情況快將過去。其周遭的道路工程仍在進行，但隨著第十二屆全運會將於八月三十一日在瀋陽開幕，這些工程料將近完成。

如以往所述，我們已大規模重整該商場的租戶組合及為其重新定位。此舉無可避免地導致其租出率下降至百分之八十七，而租金收入亦暫降；但到年底時，租出率應可回升至百分之九十二或以上。由於租金收入減少，其邊際利潤下降至百分之二十三，但本人預計邊際利潤行將回升。令人鼓舞的是，儘管困難重重，該項目的零售總額實際上仍有所增長。

集團整體租賃表現令市場頗為意外，回顧期內之溢利高於大部分甚或全部的市場預測。讓本人提供一些合理的解釋，這對我的忠實讀者而言當非新論。

首先，正如本人以往所述，商場並非可替代的資產。從地點、規模、設計以至客戶服務一體著眼，僅極少數商場能稱得上成功，餘下的為陪跑者或死氣沉沉之流。坦白說，大多數內地物業均屬於後者，這跟本人提過的「勝者為王」現象接近。引申而言，在類似今天的艱困市況裏，強者擁有較佳的抗逆能力。

其次，優質的購物商場擁有遠遠較高的議價能力來吸引其屬意的租戶。對店主來說，其所支付的租金水平，無論是基本租金或與銷售相關的租金，均非其首要關注之事，關鍵在於購物商場可帶來的營業額。此乃為何頂級品牌縱然可獲劣質物業提供現金裝修津貼及其他優惠，彼等仍多會選擇在優質購物商場落戶，皆因前者大多表現欠佳，而後者往往表現出色。事實上，對重視品牌資產的奢侈品牌而言，彼等大部分均不接受「開店有錢收」這些噱頭，即使同意進駐者亦只會視這些「免租」店為市場推廣手段而已。

那麼該等物業業主該如何自處?! 彼等不能怪責任何人，只能怪自己在地段差的地方興建劣質物業。正如本人曾經解釋，地點、規模和設計是商場的「基因」，商場一旦落成便不能改變。漠視這些元素的發展商於其商場尚未開業已注定失敗。

第三，優質的設計和施工加上適當的物業管理，可帶來高於一般的租金邊際利潤。新物業的租金邊際利潤無可避免會較低，但長遠而言，富經驗的發展商兼物業管理者之表現應勝人一籌。大部分分析員也許沒有料到，我們的內地物業組合縱包括許多新開業商場，仍錄得百分之七十九的租金邊際利潤，而市場的平均數也許只是百分之六十六至六十七。因此，從每一塊錢的租金收入，我們多賺的溢利達十二至十三仙，這個差別確實非同小可。

總括而言，連同香港物業租金邊際利潤上升兩個基點至百分之八十六在內，集團整體物業的租金邊際利潤達百分之八十二。

於熊市時，實在有許多可做和應做的事，本人在此略舉一例：當賣家需要現金，便是購置土地之時，而這正是我們於二月作出的舉措。多年來，我們一直在武漢物色土地，這是個從事零售的上佳城市。我們在武漢購入的地塊位於市內最佳購物區，並已基本上完成工地清理工作。

該地塊的面積及可建面積均稍大於我們已購入的昆明地塊，但土地成本卻較便宜。地塊面積為八點二六公頃，扣除停車場的可建面積達四百九十萬平方呎，計入停車場的總樓面面積約達七百萬平方呎，購入價為人民幣三十三億元。與之相比，昆明地塊面積為五點六公頃，扣除及計入停車場的可建面積分別為四百六十萬平方呎及六百五十萬平方呎，購入價為人民幣三十五億元。兩個項目同樣包括一座購物商場、一座辦公樓，以及可供出售的服務式寓所。總括而言，我們對此項購置頗為滿意。

展望

在整個二零零零年代，作為當時香港最大土地擁有者的香港政府，幾乎沒有出售任何土地。這在二零零二年前還可理解，原因是一九九七年七月二日亞洲金融危機席捲香港，當天為香港回歸祖國的翌日；而待經濟逐漸復甦後，香港於二零零三年受到沙士蹂躪。但到了二零零四年甚至二零零五年，香港政府斷無藉口不賣地，這比無能更甚。

這對我們影響深遠。由於住宅價格持續攀升，因此我們並不急於出售於一九九九年和二零零零年買地建成的住宅單位，而以遞進方式銷售，其亦帶來拾級而上的邊際利潤。

我們的投資物業亦面對類似情況。隨著內地旅客數目與日俱增，香港整體零售額持續攀升。內地經濟活動擴張，連帶香港的辦公樓需求增加，其中不少來自金融服務業。然而，供發展商業項目的新土地絕無僅有，種種因素導致租金不斷上升。

任何以香港經濟(而非僅某一行業)最佳利益為念的人士，均不願意看見這個情況持續，因這會帶來隨時爆破的價格泡沫，招致嚴重的經濟後果。但要改正這個情況，真是知易行難。鑑於上屆行政班子沒有建立土地儲備，政府現時以至不久的將來均只有少量土地可供出售。如今政府正在建立土地儲備，但這需要時間成事。

因此，就現時而言，政府在別無他法下唯有控制需求。隨著雙倍印花稅等嚴厲措施推出，樓市變得一片死寂。除非政府放寬管制措施(但這不太可能)，否則樓價需待土地供應趕上後，方會回復生氣。這對地產業的長遠穩健發展有利，而地產業對整體經濟又甚為重要。

是以，我們在短期內應難以出售可觀數量的落成單位。回顧過去兩至三年，除非我們願意割價，否則要出售更多單位是有難度的；加上我們在推售樓盤時最少有兩趟交上惡運：一趟是股市大跌，另一趟是政府推出嚴厲措施遏抑樓市。

上文所述的市況在可見將來均不會影響商業物業租金，然而市場氣氛已令該等資產之買賣交易近乎停頓。因此，我們慶幸先前已把很多非核心物業出售並獲利甚豐，如今已再無法獲得如此理想價格。

內地方面，零售市道已經顯著放緩，箇中原因頗為複雜。與香港相比，內地的內銷市場不僅遠遠較大及繁雜，內部政治及國際經濟亦扮演較重要的角色。本人可就此詳加分析，但關乎本集團長遠穩健發展的因素其實不太複雜。最基本的問題是：長遠而言，中國的本土消費會上升嗎？答案是明確肯定的。如此方能逐步降低對公共投資(例如基建項目)和出口的倚賴；此乃要務所在，捨此別無他途。

事實上，儘管近期經濟放緩，個人消費仍然持續上升，只是由於公共投資近年增長甚速，故個人消費佔經濟的百分比似乎沒有增長甚或有所縮減；但北京內外一致認為，本土消費必會上升。個人消費現佔中國國內生產總值約三成四至三成五，而在美國則佔七成；即使這個落後距離只拉近一半，個人消費在中國所佔的份額仍會較今天上升百分之五十。在這個過程中，整體經濟會繼續以每年百分之六至八的速度增長，我們的市場潛力可見一斑。

此乃為何本公司的管理層對今天的熊市並不過於憂心。反之，我們會在最少四大方面著力，抓緊今趟時機。

首先，我們會加倍努力確保餘下內地項目順利施工。現時我們正興建超過三千萬平方呎世界級商業物業，總成本接近港幣九百億元。這些工作著實最少需要十至十二年完成。然而，我們萬事俱備，並會因應市場情況而全速前進。此外，較複雜及最有增值效益的購物商場會先行落成，餘下的一些辦公樓可隨需求上升時興建。我們亦會加快興建住宅單位，彼等大部分均可供銷售。這意味著，未來數年將非常關鍵。

其次，我們會繼續加強管理團隊的規模和質素。股東均知悉在過去六、七年來，我們增聘了很多員工，但新項目數量亦持續上升。我們決心打造一支精幹的團隊以實現集團的鴻圖大計，持有並管理世界上最卓越及利潤豐厚的商業綜合物業。

第三，我們會強化企業文化，這要務在本人過往致股東函內已闡明。單單擁有最好的人才並不足夠，我們必須建立一個明公正氣的文化，箇中精萃已包含在我們去年採納的企業文化主題內——「只選好的 只做對的」。

今天所見的不僅是地產業之放緩，我們的股價亦受到拖累。本公司的股價於二零零零年代大部分時間跑贏同儕後，現正和其他地產公司一樣，股價停滯不前。公眾投資者均清楚知道，我們的母公司最近持續買入本公司的股份。我們相信，無論短期和長期而言，此舉對本公司的股東有利。

過去六至七年來，我們基本上並無負債；銷售香港落成住宅及成熟投資物業令我們沒有出現淨負債的情況。這在上月結算期時稍有改變，但今天的負債率仍僅約百分之零點三。縱使再無售出香港物業（這個假設也許不切實際），我們手頭上的資金仍足以支付未來數年所有預期開支，包括資本開支（大部分為施工費）。

鑑於以上所述，我們在未來一、兩年可安心購置一至兩幅面積合理的地塊。然而，除非有非常吸引的機會，否則我們不會急於行事。縱使機會付之闕如，我們的團隊仍有大量工作忙過不了。

在二零一三年餘下時間裏，我們能否出售大量住宅單位實屬未知數。至於香港和內地租賃業務，兩者均應與回顧期之表現相若。

然而，純利數字並不能反映一切。鑑於內地零售業尤其奢侈品行業的銷售額持續放緩，在情況開始好轉前，我們某些表現指標可能會稍微失色。管理層皆準備就緒迎接未來的挑戰。

我們歡迎陳家岳先生最近加盟本公司出任董事——租務及銷售，跟其已退休的前任人一樣，掌管所有租務及銷售業務。陳氏在物業管理方面經驗甚豐，並在內地工作多年。

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，本集團的香港和內地物業租賃的收入和溢利均錄得增長，租金收入及營業溢利分別達港幣三十二億二千二百萬元及港幣二十六億四千五百萬元。倘不計入二零一二年出售成熟物業的影響，租金收入及溢利同比同告上升百分之十三，總體而言均增長百分之九。期內，我們僅出售五個住宅單位，帶來的營業額及溢利分別為港幣八千三百萬元及港幣六千萬元；這與二零一二年上半年的物業銷售營業額及溢利相比顯著下降，分別為港幣十二億七千二百萬元及港幣七億九千八百萬元。此外，本期在「其他收入」列賬的收益為港幣七百萬元，乃出售過往載列於投資物業組合內的數個車位所得；與之相比，去年同期出售兩項非核心投資物業錄得的收益達港幣二億二千萬元。期內，物業重估收益為港幣十億一千四百萬元，較二零一二年上半年減少港幣二億八千一百萬元。

股東應佔純利較去年同期下降百分之二十三至港幣二十八億二千八百萬元，主要由於二零一三年上半年出售的住宅單位大幅減少所致。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，基本純利減少百分之二十三至港幣十九億三千三百萬元。

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

儘管內地奢侈品消費放緩，本集團的物業租賃業務取得穩健成績。倘不計入二零一二年出售成熟投資物業的影響，租金收入及溢利同比同告上升百分之十三，分別達港幣三十二億二千二百萬元及港幣二十六億四千五百萬元。總體而言，租金收入及溢利均增長百分之九。

香港

倘不計入二零一二年出售投資物業的影響，香港的租金收入及溢利分別同比增長百分之十一及百分之十二，至港幣十五億二千一百萬元及港幣十三億零八百萬元。此等穩健增長主要由租出率上升及租金調升所致；商場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九十五上升至百分之九十六。總體而言，租金收入及營業溢利同比分別上升百分之二及百分之五。

中國內地

內地業務的租金收入及溢利分別上升百分之十五及百分之十四，至港幣十七億零一百萬元及港幣十三億三千七百萬元。其佔本集團租金收入及營業溢利比重分別為百分之五十三及百分之五十一，較去年的百分之五十及百分之四十八為高。

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二零一二年上半年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。港匯恒隆廣場購物商場經調整租戶組合及調升租金後，租金收入上升百分之七至港幣五億二千三百萬元，並已全部租出。

隨著瀋陽的市府恒隆廣場購物商場於去年九月開業後，管理層決定加快調整瀋陽的皇城恒隆廣場購物商場的定位，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為港幣七千五百萬元，較去年同期減少百分之九。

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，二零一三年上半年的租金收入達港幣一億三千八百萬元，並已全部租出。

物業銷售

期內我們售出五個住宅單位，包括一個君臨天下及四個碧海藍天單位，每平方呎平均價格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，合共獲利港幣六千萬元。

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將於二零一三年九月開業，超過百分之九十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發售。

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六億八千七百萬元，去年同期為港幣九億四千三百萬元。

內地投資物業組合錄得估值收益港幣三億二千七百萬元，二零一二年同期為港幣三億五千二百萬元。

整體而言，二零一三年上半年合共錄得估值收益港幣十億一千四百萬元，二零一二年的中期業績錄得估值收益港幣十二億九千五百萬元。

財務

本集團繼續保持雄厚資本，於二零一三年六月三十日的流動資金達港幣三百三十五億五千九百萬元，其中大部分為人民幣銀行存款，可為我們在內地的人民幣施工費所面對的幣值波動風險提供自然對沖。扣除債項總額港幣三百三十八億八千六百萬元後，集團於二零一三年六月三十日的淨債項為港幣三億二千七百萬元，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零點三。

集團繼續採納中期票據計劃，可發行最大額度相等於三十億美元的債券。此舉為集團在銀行借貸以外，提供另一融資渠道。二零一三年上半年內，集團透過中期票據計劃發行了港幣四億三千五百萬元的七年期定息債券。集團於二零一三年六月三十日根據中期票據計劃合共發行了總額達港幣六十二億三千七百萬元的定息債券，其加權平均償還期為八點八年。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四十億五千三百萬元。

展望

與近年相比，二零一三年上半年的中國經濟仍然走弱。內地奢侈品消費放緩，為營商環境帶來挑戰。倘消費增長長期持續放緩，有可能對我們內地業務的租金增長構成阻力；另一方面，由於我們財力雄厚，這挑戰同時亦為我們提供更多購置土地的良機。

與此同時，我們將繼續優化瀋陽的皇城恒隆廣場的租戶組合以達至長遠裨益，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，該項目的租金收入及溢利應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，有可能影響該項目於二零一三年下半年的表現。

假若香港經濟市況保持穩定，我們的香港物業組合可於未來六個月繼續提供穩定的租金增長。

鑑於香港政府採取多項措施為本地樓市降溫，集團於二零一三年的物業銷售收入將較去年顯著減少。

無錫的恒隆廣場購物商場將於今年九月開業，現正進行最後的準備工作。該商場將為集團現有的投資物業組合增添生力軍，為未來提供進一步的收入和溢利增長動力。

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

董事局現有十名成員，包括三名執行董事、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所有限公司(「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。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，目前成員包括四名獨立非執行董事。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二十二至二十三頁。

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

本公司之獨立非執行董事夏佳理先生於二零一三年四月二十四日退任為香港交易所之獨立非執行董事。

本公司之獨立非執行董事廖柏偉教授於二零一三年六月十一日獲委任為香港特別行政區(「香港特別行政區」)長遠財政計劃工作小組非官方委員，並已退任香港特別行政區策略發展委員會委員之職務。

除以上所披露外，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	—	—	41,070,000	—	—	11,790,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
陳南祿	個人	—	—	19,000,000	—	—	—
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	—	—	—	—	—	—	—
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

(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			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				
05/20/2004	陳啟宗	5,090,000	—	—	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	—	—	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	—	—	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% 08/21/2010 : 30% 08/21/2011 : 40%	

1. 根據本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				
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% 08/21/2011 : 30% 08/21/2012 : 40%	
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%	
	何孝昌	300,000	—	—	300,000		12/31/2012 : 30% 12/31/2013 : 40%	
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% 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% 07/29/2013 : 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%	
	何孝昌	3,000,000	—	—	3,000,000		06/13/2015 : 30% 06/13/2016 : 40%	

1. 根據本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			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%
	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%

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

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、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	2,351,000,340	—	52.50	—
Cole Enterprises Holdings Limited	1	2,351,000,340	—	52.50	—
Merssion Limited	1	2,351,000,340	—	52.50	—
恒隆集團有限公司	2	2,322,667,240	—	51.86	—
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二十三億五千一百萬零三百四十股股份之數目內。
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二十三億二千二百六十六萬七千二百四十股股份之數目內。
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

致恒隆地產有限公司董事局

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第二十四至四十六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	3,305	4,234
其他收入	3	410	479
直接成本及營業費用		(600)	(1,014)
行政費用		(282)	(295)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		2,833	3,404
投資物業之公平值增加		1,014	1,295
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		3,847	4,699
財務費用	4	(213)	(134)
應佔合營企業溢利		45	43
除稅前溢利	2(甲)及4	3,679	4,608
稅項	5(甲)	(600)	(679)
本期溢利		3,079	3,929
應佔純利：			
股東		2,828	3,678
非控股權益		251	251
		3,079	3,929
每股盈利	7(甲)		
基本		0.63 元	0.82 元
攤薄		0.63 元	0.82 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)

	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
本期溢利		3,079	3,929
其他全面收益	5(乙)		
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		1,471	(495)
本期全面收益總額		4,550	3,434
應佔全面收益總額：			
股東		4,199	3,213
非控股權益		351	221
		4,550	3,434

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	100,258	98,223
發展中投資物業	8	31,349	24,482
其他固定資產		248	250
		131,855	122,955
合營企業權益		1,036	1,041
遞延稅項資產		9	12
		132,900	124,008
流動資產			
現金及銀行存款	9	33,559	36,025
應收賬款及其他應收款	10	1,204	1,270
其他資產	11	459	452
待售物業		6,312	6,109
		41,534	43,856
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	4,854	4,811
應付稅項		428	392
		5,567	6,316
流動資產淨值		35,967	37,540
資產總值減流動負債		168,867	161,548

		(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
	附註		
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸	12	33,601	28,623
遞延稅項負債		9,238	8,947
		42,839	37,570
資產淨值		126,028	123,978
資本及儲備			
股本		4,479	4,477
儲備		115,197	113,451
股東權益		119,676	117,928
非控股權益		6,352	6,050
總權益		126,028	123,978

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			總額 百萬元	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			
於二零一三年一月一日	4,477	41,281	72,170	117,928	6,050	123,978
本期溢利	—	—	2,828	2,828	251	3,079
換算海外附屬公司賬項產生之 匯兌差異	—	1,371	—	1,371	100	1,471
本期全面收益總額	—	1,371	2,828	4,199	351	4,550
去年度末期股息	—	—	(2,553)	(2,553)	—	(2,553)
發行股份	2	35	—	37	—	37
僱員股權費用	—	43	22	65	—	65
已付非控股權益股息	—	—	—	—	(33)	(33)
償還予非控股權益款項	—	—	—	—	(16)	(16)
於二零一三年六月三十日	4,479	42,730	72,467	119,676	6,352	126,028

(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	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

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	2,000	2,167
用於投資活動之現金淨額	(8,555)	(6,825)
來自融資活動之現金淨額	1,018	4,796
現金及現金等價物之(減少)/增加	(5,537)	138
匯率變動之影響	387	(263)
於一月一日之現金及現金等價物	27,989	19,212
於六月三十日之現金及現金等價物	22,839	19,087
現金及現金等價物結餘之分析：		
現金及銀行存款	33,559	28,972
減：於三個月後到期的銀行存款	(10,720)	(9,885)
現金及現金等價物	22,839	19,087

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二十二至二十三頁。

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	1,521	1,487	1,308	1,251
— 中國內地	1,701	1,475	1,337	1,171
	3,222	2,962	2,645	2,422
物業銷售				
— 香港	83	1,272	60	798
分部總額	3,305	4,234	2,705	3,220
其他收入			410	479
行政費用			(282)	(295)
未計入投資物業之 公平值變動的營業溢利			2,833	3,404
投資物業之公平值增加			1,014	1,295
— 於香港之物業租賃			687	943
— 於中國內地之物業租賃			327	352
財務費用			(213)	(134)
應佔合營企業溢利			45	43
除稅前溢利			3,679	4,608

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	54,037	53,279
— 中國內地	78,974	70,924
	133,011	124,203
物業銷售		
— 香港	6,360	6,131
分部總額	139,371	130,334
合營企業權益	1,036	1,041
其他資產	459	452
遞延稅項資產	9	12
現金及銀行存款	33,559	36,025
總資產	174,434	167,864

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	389	249
非上市持至到期日投資利息收入	6	10
匯兌收益淨額	8	—
	410	479

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	503	262
其他借貸成本	26	20
借貸成本總額	529	282
減：借貸成本資本化	(316)	(148)
	213	134
已出售物業成本	15	354
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)	402	422
折舊	19	17

5. 稅項

(甲) 香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利以百分之十六點五(二零一二年：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	181	254
中國所得稅	278	252
	459	506
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	82	89
其他源自及撥回暫時性差額	59	84
	141	173
稅項支出總計	600	679

(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： 每股十七仙(二零一二年：每股十七仙)	761	761

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五十七仙 (二零一二年：每股三十六仙)	2,553	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)	2,828	3,678

	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	4,478	4,473
具攤薄作用之潛在股份之影響－股份期權	17	14
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,495	4,487

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	2,828	3,678
投資物業之公平值變動之影響	(1,014)	(1,295)
相關遞延稅項之影響	82	89
合營企業的投資物業之公平值變動之影響	(18)	(22)
	(950)	(1,228)
非控股權益	55	70
	(895)	(1,158)
股東應佔基本純利	1,933	2,520

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	0.43 元	0.56 元
攤薄	0.43 元	0.56 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六十六億三千九百萬元(二零一二年：二十四億九千二百萬元)。

(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	30,308	32,840
港元	2,329	2,142
美元	922	1,043
	33,559	36,025

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	83	46
一至三個月	11	3
三個月以上	9	4
	103	53

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及二億六千九百萬元(二零一二年十二月三十一日：四億四千四百萬元)之可收回合營企業款項。此款項為無抵押及無固定還款期。

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，本集團擁有四十億五千三百萬元(二零一二年十二月三十一日：五十一億二千七百萬元)未動用的銀行承諾信貸。

此外，本公司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	2,308	2,446
三個月後到期	448	367
	2,756	2,813

14. 股份期權計劃

本公司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。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。期內本公司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二十九元六角四仙。

於期內行使之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		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	已授出			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。

於期內本公司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	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
於二零一三年一月一日	32,979	2,066	5,765	471	41,281	72,170	113,451
本期溢利	—	—	—	—	—	2,828	2,828
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異	—	—	1,371	—	1,371	—	1,371
本期全面收益總額	—	—	1,371	—	1,371	2,828	4,199
去年度末期股息	—	—	—	—	—	(2,553)	(2,553)
發行股份	35	—	—	—	35	—	35
僱員股權費用	7	—	—	36	43	22	65
於二零一三年六月三十日	33,021	2,066	7,136	507	42,730	72,467	115,197

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

16. 金融工具公平值之計量

於結算日，非上市債券投資、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	34,130	29,994

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	5,019	5,527
已授權但尚未簽約	40,834	29,344
	45,853	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。該款項已於本期全額償還(二零一二年十二月三十一日：一千四百萬元)。

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	3,305
物業租賃	3,222
物業銷售	83
股東應佔純利	2,828
總資產	174,434
股東權益	119,676
每股資料	
盈利－基本	\$0.63
－攤薄	\$0.63
中期股息	\$0.17
資產淨值(包括非控股權益)	\$28.1
股東權益	\$26.7
負債率(附註1)	0.3%
派息比率	27%
已發行股數(百萬股)	4,479

基本業績 於二零一三年六月三十日	港幣百萬元 (除非另有註明)
股東應佔基本純利(附註2)	1,933
每股資料	
基本盈利(附註3)－基本	\$0.43
－攤薄	\$0.43

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
中期業績公佈	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，4,478,502,670股每股面值港幣1.00元之股份在香港聯合交易所有限公司上市，並以美國預託證券形式在紐約股票市場進行直接買賣交易。

股份代號

香港聯合交易所有限公司	00101
路透社	0101.HK
彭博	101HK
證券識別統一號碼／美國預託證券票據代號	41043M104/HLPPY

股份資料

於二零一三年六月三十日之股價：港幣27.05元

於二零一三年六月三十日之市值：港幣1,211.4億元

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