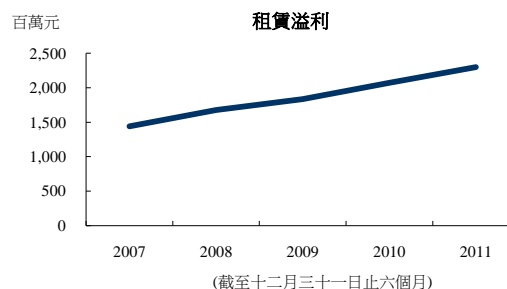
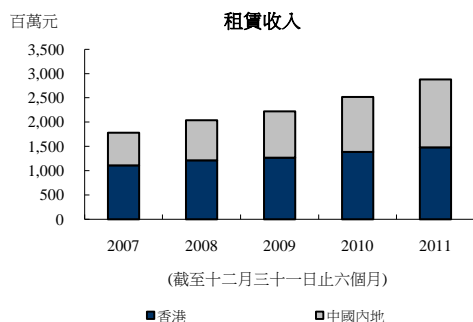


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒隆地產有限公司
HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 101)

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止六個月 (經審核)

(以港幣為單位)

	附註	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 六月三十日 止十二個月 百萬元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止六個月 百萬元
營業額	4	3,069	5,164	2,521
其他收入	5	189	231	89
直接成本及營業費用		(618)	(968)	(447)
行政費用		(270)	(512)	(327)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		2,370	3,915	1,836
投資物業之公平值增加	10(乙)	964	3,349	2,297
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		3,334	7,264	4,133
財務費用	6	(104)	(93)	(43)
應佔合營公司溢利		42	98	60
除稅前溢利	4(甲)及6	3,272	7,269	4,150
稅項	7(甲)	(536)	(1,028)	(502)
本期/年度溢利		2,736	6,241	3,648
應佔純利：				
股東		2,516	5,792	3,418
非控股權益		220	449	230
		2,736	6,241	3,648
每股盈利	9(甲)			
基本		0.56元	1.33元	0.80元
攤薄		0.56元	1.31元	0.79元

恒隆地產有限公司

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止六個月（經審核）

（以港幣為單位）

	附註	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 六月三十日 止十二個月 百萬元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止六個月 百萬元
本期 / 年度溢利		2,736	6,241	3,648
其他全面收益	7(乙)			
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		1,651	2,726	1,352
本期 / 年度全面收益總額		<u>4,387</u>	<u>8,967</u>	<u>5,000</u>
應佔全面收益總額：				
股東		4,036	8,283	4,652
非控股權益		351	684	348
		<u>4,387</u>	<u>8,967</u>	<u>5,000</u>

恒隆地產有限公司

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日（經審核）

（以港幣為單位）

	附註	於二零一一年 十二月三十一日 百萬元	於二零一一年 六月三十日 百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 百萬元
非流動資產				
固定資產				
投資物業	10	93,610	85,918	84,036
發展中投資物業	10	23,613	21,524	19,056
其他固定資產		217	204	176
		117,440	107,646	103,268
合營公司權益		1,007	991	968
其他資產		450	865	851
遞延稅項資產		35	32	26
		118,932	109,534	105,113
流動資產				
現金及銀行存款		23,732	27,202	24,565
應收賬款及其他應收款	11	1,436	1,983	348
其他資產		449	-	-
待售物業		6,114	5,963	5,899
		31,731	35,148	30,812
流動負債				
銀行貸款		4,700	4,500	5,600
應付賬款及其他應付款	12	3,823	3,430	2,926
應付稅項		392	1,196	1,100
		8,915	9,126	9,626
流動資產淨值		22,816	26,022	21,186
資產總值減流動負債		141,748	135,556	126,299
非流動負債				
銀行貸款		16,034	12,236	6,484
融資租約承擔		-	35	104
遞延稅項負債		8,696	8,361	8,039
		24,730	20,632	14,627
資產淨值		117,018	114,924	111,672
資本及儲備				
股本		4,473	4,472	4,468
儲備		106,989	105,247	102,281
股東權益		111,462	109,719	106,749
非控股權益		5,556	5,205	4,923
總權益		117,018	114,924	111,672

恒隆地產有限公司

附註：

1. 財務報表已由審核委員會審閱。
2. 更改財政年度年結日

根據本公司董事會於二零一一年十一月二十七日之決議，本公司之財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日。該更改是為了使本公司的財政年度年結日與其於中國內地成立之附屬公司的財政年度年結日一致；該等公司之財務業績每年均於綜合財務報表內入賬，並且其財政年度年結日根據法例須定為十二月三十一日。

由於財政年度年結日作出更改，本財務期間涵蓋二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日止六個月（「截至二零一一年十二月三十一日止六個月」），而本財務報表之比較數字則涵蓋二零一零年七月一日至二零一一年六月三十日止十二個月（「截至二零一一年六月三十日止十二個月」）。由於比較數字無法與本期間的數字作出比較，根據《香港財務報告準則》（「HKFRSs」）編製之二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日止六個月（「截至二零一零年十二月三十一日止六個月」）之財務資料將於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及某些附註披露，以增加本財務報表之比較性。

3. 編製基準

本財務報表乃根據所有適用之HKFRSs編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒佈之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「HKASs」）及詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》之規定。本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之適用披露規定。

本財務報表所採用之會計政策與截至二零一一年六月三十日止年度之財務報表所採用者保持一致。

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂之HKFRSs。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效或可供提早採用。此等新訂和經修訂之HKFRSs對本集團截至二零一一年十二月三十一日止期間及二零一一年六月三十日止年度財務報表並無重大影響。

本集團並無採用於當前會計期間尚未生效的新準則、修訂或詮釋。

恒隆地產有限公司

附註：

4. 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。

(甲) 分部營業額及業績

分部	營業額			除稅前溢利		
	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 六月三十日 止十二個月 百萬元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 六月三十日 止十二個月 百萬元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止六個月 百萬元
物業租賃						
– 香港	1,483	2,822	1,387	1,229	2,332	1,143
– 中國內地	1,393	2,339	1,131	1,072	1,862	929
	<u>2,876</u>	<u>5,161</u>	<u>2,518</u>	<u>2,301</u>	<u>4,194</u>	<u>2,072</u>
物業銷售						
– 香港	193	3	3	150	2	2
分部總額	<u>3,069</u>	<u>5,164</u>	<u>2,521</u>	<u>2,451</u>	<u>4,196</u>	<u>2,074</u>
其他收入				189	231	89
行政費用 (附註)				(270)	(512)	(327)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利				<u>2,370</u>	<u>3,915</u>	<u>1,836</u>
投資物業之公平值增加				964	3,349	2,297
– 於香港之物業租賃				688	2,496	1,839
– 於中國內地之物業租賃				276	853	458
財務費用				(104)	(93)	(43)
應佔合營公司溢利				42	98	60
除稅前溢利				<u>3,272</u>	<u>7,269</u>	<u>4,150</u>

附註：行政費用包括股權費用一億零六百萬元(二零一零/一一年度:一億一千一百萬元；二零一零年:六千六百萬元)。股權費用為授予僱員的股份期權於歸屬期內之公平值的攤銷，本集團沒有因此產生現金流出。

恒隆地產有限公司

附註：

4. 營業額及分部資料(續)

(乙) 分部總資產

分部	總資產		
	於二零一一年 十二月三十一日 百萬元	於二零一一年 六月三十日 百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 百萬元
物業租賃			
– 香港	54,355	53,633	52,849
– 中國內地	64,476	55,993	50,748
	118,831	109,626	103,597
物業銷售			
– 香港	6,159	5,966	5,918
分部總額	124,990	115,592	109,515
合營公司權益	1,007	991	968
其他資產	899	865	851
遞延稅項資產	35	32	26
現金及銀行存款	23,732	27,202	24,565
總資產	150,663	144,682	135,925

5. 其他收入

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 六月三十日 止十二個月 百萬元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止六個月 百萬元
銀行利息收入	168	209	77
非上市持至到期日投資利息收入	10	11	2
匯兌(虧損) / 收益淨額	(1)	11	10
其他	12	-	-
	189	231	89

6. 除稅前溢利

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 六月三十日 止十二個月 百萬元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止六個月 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：			
財務費用			
借貸利息	189	213	85
其他借貸支出	12	32	14
借貸支出總額	201	245	99
減：借貸支出资本化	(97)	(152)	(56)
	104	93	43
已出售物業成本	16	-	-
職工成本，包括僱員股權費用一億零六百萬元 (二零一零/一一年度：一億一千一百萬元； 二零一零年：六千六百萬元)	404	736	430
折舊	15	24	9

恒隆地產有限公司

附註：

7. 稅項

(甲) 香港利得稅項撥備乃按期內 / 年內之估計應課稅溢利以百分之十六點五(二零一零/一一年度: 百分之十六點五; 二零一零年: 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(二零一零/一一年度: 百分之二十五; 二零一零年: 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。

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 六月三十日 止十二個月 百萬元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止六個月 百萬元
本期稅項			
香港利得稅	184	257	110
過往年度撥備之(多提)/少提	(2)	1	1
	182	258	111
中國所得稅	226	440	230
	408	698	341
遞延稅項			
投資物業之公平值變動	69	213	115
其他源自及撥回暫時性差額	59	117	46
	128	330	161
稅項支出總計	536	1,028	502

(乙) 期內 / 年內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

8. 股息

(甲) 本年度股息

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 六月三十日 止十二個月 百萬元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止六個月 百萬元
已宣佈及已派發中期股息			
無(二零一零/一一年度: 每股十七仙)	-	760	760
於結算日後擬派末期股息			
每股三十六仙(二零一零/一一年度: 五十四仙)	1,610	2,415	-
	1,610	3,175	760

於結算日後擬派之末期股息，並無確認為結算日之負債。

(乙) 截至二零一一年六月三十日止年度之二十四億一千五百萬元末期股息於二零一一年十二月三十一日止期間批准及派發(二零一零/一一年度: 二十二億五千二百萬元)。

恒隆地產有限公司

附註：

9. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 六月三十日 止十二個月 百萬元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止六個月 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)	2,516	5,792	3,418
		股份數目	
	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 (百萬股)	截至 二零一一年 六月三十日 止十二個月 (百萬股)	截至 二零一零年 十二月三十一日 止六個月 (百萬股)
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	4,472	4,360	4,252
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 股份期權	13	63	61
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,485	4,423	4,313

(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：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 六月三十日 止十二個月 百萬元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止六個月 百萬元
股東應佔純利	2,516	5,792	3,418
投資物業之公平值變動之影響	(964)	(3,349)	(2,297)
相關遞延稅項之影響	69	213	115
合營公司的投資物業之公平值變動之影響	(20)	(58)	(40)
非控股權益	49	143	79
股東應佔基本純利	1,650	2,741	1,275

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月	截至 二零一一年 六月三十日 止十二個月	截至 二零一零年 十二月三十一日 止六個月
基本	0.37元	0.63元	0.30元
攤薄	0.37元	0.62元	0.30元

恒隆地產有限公司

附註：

10. 投資物業及發展中投資物業

(甲) 添置

期內 / 年內，投資物業及發展中投資物業之添置總計七十四億一千四百萬元 (二零一零/一一年度: 五十五億六千八百萬元；二零一零年: 三十三億五千五百萬元)。

(乙) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零一一年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師 (產業測量) 陳超國先生按市場價值基準進行估值。

期內 / 年內，本集團錄得投資物業及發展中投資物業之公平值增加九億六千四百萬元 (二零一零/一一年度: 三十三億四千九百萬元；二零一零年: 二十二億九千七百萬元)，其中包括於中國內地之發展中物業的增值八百萬元 (二零一零/一一年度: 四千一百萬元；二零一零年: 三千五百萬元)。

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：

	於二零一一年 十二月三十一日 百萬元	於二零一一年 六月三十日 百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 百萬元
現期及一個月內	66	25	37
一至三個月	3	9	5
三個月以上	3	2	1
	72	36	43

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。

(b) 本集團之其他應收款包括三億零八百萬元(二零一一年六月三十日: 七億九千八百萬元；二零一零年十二月三十一日: 無)於中國內地購買土地之押金及六億九千三百萬元(二零一一年六月三十日: 八億零九百萬元；二零一零年十二月三十一日: 無)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. 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：

	於二零一一年 十二月三十一日 百萬元	於二零一一年 六月三十日 百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 百萬元
一個月內到期	1,752	1,446	1,233
三個月後到期	287	250	557
	2,039	1,696	1,790

恒隆地產有限公司

摘要

- 截至二零一一年十二月三十一日止六個月，恒隆地產之股東應佔基本純利增長百分之二十九至港幣十六億五千萬元，營業總額上升百分之二十二至港幣三十億六千九百萬元。
- 租賃業務表現強勁，租金收入及溢利分別增長百分之十四及百分之十一，至港幣二十八億七千六百萬元及港幣二十三億零一百萬元。
- 來自香港投資物業的租金收入及溢利分別增長百分之七及百分之八，至港幣十四億八千三百萬元及港幣十二億二千九百萬元。
- 中國內地物業表現出色，租金收入及溢利分別上升百分之二十三及百分之十五，至港幣十三億九千三百萬元及港幣十億七千二百萬元。上海的恒隆廣場和港匯恒隆廣場，其購物商場再次錄得卓越成績；而濟南的恒隆廣場已於二零一一年八月開幕，租出率達百分之一百。
- 君臨天下以每平方呎平均價格約港幣四萬四千元售出兩個單位，錄得溢利港幣一億五千萬元。
- 投資物業公平值的增幅為港幣九億六千四百萬元，去年同期則為港幣二十二億九千七百萬元。
- 由於期內投資物業重估收益淨額減少，股東應佔純利總額下降百分之二十六至港幣二十五億一千六百萬萬元。
- 二零一一年九月，恒隆以三十四億九千七百萬元人民幣投得昆明市一幅黃金地塊，並計劃將其發展為總樓面面積達四十萬一千平方米之世界級購物中心暨辦公大樓及服務式寓所作為長期投資。
- 本集團資本雄厚，於二零一一年十二月三十一日的現金及銀行存款達港幣二百三十七億三千二百萬元。扣除銀行貸款港幣二百零七億三千四百萬元，以及全數付清昆明項目之地價後，集團現金淨額仍達港幣二十九億九千八百萬元。
- 瀋陽的市府恒隆廣場購物商場即將落成，現正進行招租，將於二零一二年第四季開幕。其他內地發展項目亦進展良好。

恒隆地產有限公司

購回、出售或贖回上市證券

截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

遵守《企業管治常規守則》

截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四《企業管治常規守則》所載之守則條文規定。

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩天包括在內)	二零一二年四月十六日至十八日
截止辦理股份過戶	二零一二年四月十三日下午四時三十分
記錄日期	二零一二年四月十八日
股東週年大會	二零一二年四月十八日

以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	二零一二年四月二十四日
截止辦理股份過戶	二零一二年四月二十三日下午四時三十分
記錄日期	二零一二年四月二十四日
末期股息派發日期	二零一二年五月八日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，二零一二年一月十九日

於本公佈日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、陳南祿先生、高伯適先生、姚子賢先生及何孝昌先生

非執行董事：袁偉良先生

獨立非執行董事：殷尚賢先生、夏佳理先生、鄭漢鈞博士、陳樂怡女士、廖柏偉教授及何潮輝先生