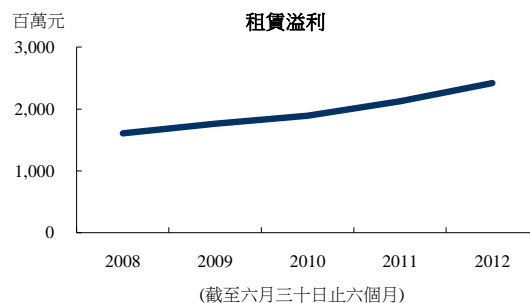
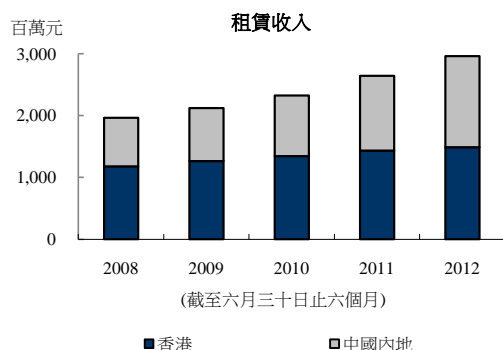


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 | 3 | 4,234 | 2,643 |
| 其他收入 | 4 | 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 | 5 | (134) | (50) |
| 應佔合營公司溢利 | | 43 | 38 |
| 除稅前溢利 | 3(甲) 及 5 | 4,608 | 3,119 |
| 稅項 | 6(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 | 8(甲) | | |
| 基本 | | 0.82元 | 0.53元 |
| 攤薄 | | 0.82元 | 0.53元 |

恒隆地產有限公司

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 | 6(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 | | <u>3,434</u> | <u>3,967</u> |
| 應佔全面收益總額： | | | |
| 股東 | | 3,213 | 3,631 |
| 非控股權益 | | 221 | 336 |
| | | <u>3,434</u> | <u>3,967</u> |

恒隆地產有限公司

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 | 9 | 94,405 | 93,610 |
| 發展中投資物業 | 9 | 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 | | 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 | | 28,972 | 23,732 |
| 應收賬款及其他應收款 | 10 | 2,775 | 1,436 |
| 其他資產 | | 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 | | - | 4,700 |
| 應付賬款及其他應付款 | 11 | 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 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款及其他借貸 | | 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 |

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. 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。

3. 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。

恒隆地產有限公司

附註：

3. 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 |
| | <u>2,962</u> | <u>2,643</u> | <u>2,422</u> | <u>2,122</u> |
| 物業銷售 | | | | |
| – 香港 | 1,272 | - | 798 | - |
| 分部總額 | <u>4,234</u> | <u>2,643</u> | <u>3,220</u> | <u>2,122</u> |
| 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 | | | <u>4,608</u> | <u>3,119</u> |

(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 |
| | <u>121,769</u> | <u>118,831</u> |
| 物業銷售 | | |
| – 香港 | 7,308 | 6,159 |
| 分部總額 | <u>129,077</u> | <u>124,990</u> |
| 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 | <u>159,941</u> | <u>150,663</u> |

恒隆地產有限公司

附註：

4. 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 |

5. 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 |

6. 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。

恒隆地產有限公司

附註：

7. 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 | - |

8. 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 |

(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 |

恒隆地產有限公司

附註：

9. 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。

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。

11. 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 |

恒隆地產有限公司

摘要

- 截至二零一二年六月三十日止六個月，恒隆地產之基本純利增長百分之七十二至港幣二十五億二千萬元。由於物業租賃收入增長百分之十二至港幣二十九億六千二百萬元，而出售九個君臨天下及一百零八個浪澄灣住宅單位帶來港幣十二億七千二百萬元之物業銷售營業額，營業總額上升百分之六十至港幣四十二億三千四百萬元。
- 集團核心業務 — 香港及中國內地物業租賃繼續錄得理想成績，租金收入及溢利分別增長百分之十二及百分之十四，至港幣二十九億六千二百萬元及港幣二十四億二千二百萬元。
- 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。倘不計入非持續性物業管理業務（即金鐘廊和衛蘭軒）及已出售物業（即紅A中心和栢景臺）的影響，來自香港投資物業的租金收入增加百分之七。
- 中國內地物業的租金收入及溢利分別銳升百分之二十二及百分之二十六，至港幣十四億七千五百萬元及港幣十一億七千一百萬元。租金調升、持續優化租戶組合、以及新商場濟南的恒隆廣場於去年開業，為強勁業績作出貢獻。
- 九個君臨天下及一百零八個浪澄灣單位分別以每平方呎平均價格約港幣三萬二千一百元及港幣一萬零六百元出售，合共獲利港幣七億九千八百萬元，平均邊際利潤達百分之六十三。
- 期內，香港兩項非核心物業 — 葵涌的紅A中心及銅鑼灣的栢景臺商舖和停車位售出，所得溢利港幣二億二千萬元已於「其他收入」列賬。
- 投資物業公平值的增幅為港幣十二億九千五百萬元，去年同期則為港幣十億五千二百萬元。
- 股東應佔純利增長百分之五十五至港幣三十六億七千八百萬元。
- 集團於二零一二年上半年度根據中期票據計劃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，發行債券所得款項用於償還部份短期銀行貸款。因此，集團借貸組合的平均還款期增至五年，浮息和定息貸款比例適中。發行債券亦為我們在管理未來利率波動及再融資風險方面提供更大彈性。集團於二零一二年六月三十日的現金及銀行結餘達港幣二百八十九億七千二百萬元，債項為港幣二百七十三億八千九百萬元，故現金淨額達港幣十五億八千三百萬元。
- 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。其他內地發展中項目亦進展良好。

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。

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，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》(有效至二零一二年三月三十一日止)及《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。

暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩天包括在內)

二零一二年八月二十九日至三十一日

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

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

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，二零一二年七月三十一日

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