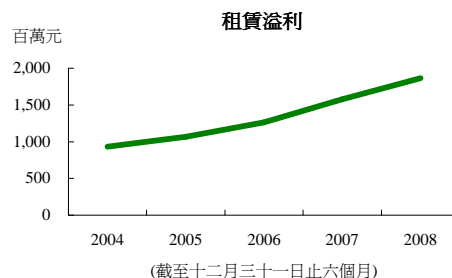
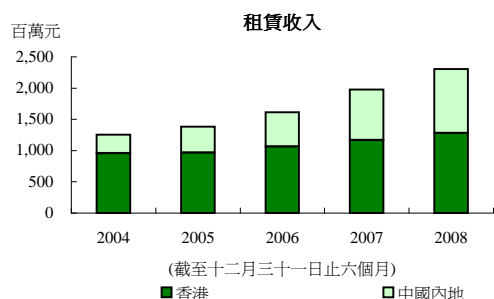


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒隆集團有限公司  
HANG LUNG GROUP LIMITED  
(股份代號: 10)

綜合收益表  
截至二零零八年十二月三十一日止六個月 (未經審核)  
(以港幣為單位)

	附註	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
營業額	3	2,316.7	7,992.0
其他收入		111.6	176.5
直接成本及營業費用		(449.4)	(3,138.9)
行政費用		(207.0)	(174.5)
營業溢利		1,771.9	4,855.1
投資物業之公平值增加	8	1,142.1	5,098.5
		2,914.0	9,953.6
財務費用	4	(116.6)	(209.7)
應佔合營公司溢利		11.1	75.2
除稅前溢利	3 (甲) 及 4	2,808.5	9,819.1
稅項	5	(746.9)	(1,804.4)
本期溢利		2,061.6	8,014.7
應佔純利：			
股東		905.5	4,047.0
少數股東權益		1,156.1	3,967.7
		2,061.6	8,014.7
中期股息每股十六點五仙 (二零零七年：十六點五仙)	6 (甲)	220.2	220.1
每股盈利	7 (甲)		
基本		0.68元	3.04元
攤薄		0.67元	2.99元
每股盈利 (不包括扣除相關遞延稅項後的 投資物業公平值變動)	7 (乙)		
基本		0.53元	1.40元
攤薄		0.53元	1.38元

# 恒隆集團有限公司

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日（未經審核）

（以港幣為單位）

	附註	二零零八年 十二月三十一日 百萬元	二零零八年 六月三十日 百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業	8	67,409.4	66,136.3
其他固定資產		6,567.3	5,763.7
		<u>73,976.7</u>	<u>71,900.0</u>
合營公司權益		1,370.8	1,421.9
其他資產		1,262.2	1,163.5
遞延稅項資產		46.9	33.8
		<u>76,656.6</u>	<u>74,519.2</u>
<b>流動資產</b>			
現金及銀行存款		9,610.0	10,738.1
應收賬款及其他應收款	9	1,092.8	1,383.0
存貨		6,842.2	6,848.4
		<u>17,545.0</u>	<u>18,969.5</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		1,800.0	1,000.0
二零零九年到期之浮息票據		1,500.0	-
應付賬款及其他應付款	10	2,256.8	2,183.7
稅項		784.1	881.8
		<u>6,340.9</u>	<u>4,065.5</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>11,204.1</u>	<u>14,904.0</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>87,860.7</u>	<u>89,423.2</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		7,643.1	8,039.6
融資租約承擔		342.2	393.0
遞延稅項負債		7,936.2	7,434.2
二零零九年到期之浮息票據		-	1,500.0
		<u>15,921.5</u>	<u>17,366.8</u>
<b>資產淨值</b>		<u>71,939.2</u>	<u>72,056.4</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,334.3	1,334.0
儲備		35,719.2	35,447.6
股東權益		<u>37,053.5</u>	<u>36,781.6</u>
少數股東權益		34,885.7	35,274.8
<b>總權益</b>		<u>71,939.2</u>	<u>72,056.4</u>

# 恒隆集團有限公司

附註：

1. 中期財務報表為未經審核，但已由審核委員會審閱。

2. 編製基準

未經審核中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」（「HKAS 34」），以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十六之適用披露規定編製。

編製符合HKAS 34之中期財務報表，管理層於採用政策及以截至結算日之方法列報資產、負債和收支時作出判斷、估計及假設。實際結果可能有別於這些估計。

本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零零八年六月三十日止年度之財務報表所採用者保持一致。

3. 營業額及分部資料

(甲) 業務分部

	分部收入		分部業績	
	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
物業租賃	2,305.6	1,977.7	1,864.4	1,577.6
物業銷售	11.1	6,014.3	2.9	3,275.5
	<u>2,316.7</u>	<u>7,992.0</u>	<u>1,867.3</u>	<u>4,853.1</u>
其他收入			111.6	176.5
行政費用			(207.0)	(174.5)
營業溢利			<u>1,771.9</u>	<u>4,855.1</u>
投資物業之公平值增加				
– 物業租賃			1,142.1	5,098.5
財務費用			(116.6)	(209.7)
應佔合營公司溢利				
– 物業租賃			11.1	75.2
除稅前溢利			<u>2,808.5</u>	<u>9,819.1</u>

(乙) 地區分部

集團				
香港	1,292.6	7,181.0	1,024.0	4,217.2
中國內地	1,024.1	811.0	843.3	635.9
	<u>2,316.7</u>	<u>7,992.0</u>	<u>1,867.3</u>	<u>4,853.1</u>
合營公司				
香港			<u>11.1</u>	<u>75.2</u>

# 恒隆集團有限公司

附註：

## 4. 除稅前溢利

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	171.6	271.6
其他輔助借貸支出	19.7	18.5
借貸支出總額	<u>191.3</u>	<u>290.1</u>
減：借貸支出資本化	(74.7)	(80.4)
	<u>116.6</u>	<u>209.7</u>
已出售物業成本	7.7	2,235.7
職工成本，包括退休計劃供款一千三百八十萬元 (二零零七年：一千三百二十萬元)	252.2	226.5
折舊	<u>5.3</u>	<u>5.2</u>
並已計入：		
利息收入	<u>111.6</u>	<u>182.3</u>

## 5. 稅項

香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利乘以百分之十六點五(二零零七年：百分之十七點五)計算。中國企業所得稅則按中國內地適用稅率計算。

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
本期稅項		
香港利得稅	100.7	644.1
中國企業所得稅	144.3	98.7
	<u>245.0</u>	<u>742.8</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	501.9	1,061.6
	<u>746.9</u>	<u>1,804.4</u>

## 6. 股息

### (甲) 本期股息

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
於結算日後宣佈派發股息： 每股十六點五仙(二零零七年：十六點五仙)	<u>220.2</u>	<u>220.1</u>

上述中期股息乃於結算日後宣佈派發，並無確認為結算日之負債。

### (乙) 上一財政年度之股息於期內批准及派發

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
上一財政年度末期股息為每股五十四仙 (二零零七年：四十六點五仙)	<u>720.4</u>	<u>620.2</u>

# 恒隆集團有限公司

附註：

## 7. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零零八年 百萬元	二零零七年 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)	<b>905.5</b>	<b>4,047.0</b>
	<b>股份數目</b>	
	二零零八年 百萬股	二零零七年 百萬股
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數 具攤薄作用之潛在股份之影響	<b>1,334.1</b>	1,333.7
股份期權	<b>14.0</b>	18.7
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>1,348.1</b>	<b>1,352.4</b>

(乙) 每股基本及攤薄盈利(不包括投資物業公平值變動, 並扣除相關遞延稅項及少數股東權益)乃根據以下經調整之溢利計算：

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
股東應佔純利	<b>905.5</b>	4,047.0
投資物業之公平值變動並扣除相關遞延稅項及 少數股東權益之影響	<b>(195.4)</b>	(2,181.0)
用以計算每股基本及攤薄盈利之經調整盈利	<b>710.1</b>	<b>1,866.0</b>

## 8. 投資物業

本集團以公平值列賬之投資物業均於二零零八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)陳超國先生經參考租金淨值後按公開市值基準, 並計入租約屆滿續約時租值升幅後之可能收益進行估值。

## 9. 應收賬款及其他應收款

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：

	二零零八年 十二月三十一日 百萬元	二零零八年 六月三十日 百萬元
一個月內	<b>357.1</b>	1,071.8
一至三個月	<b>379.2</b>	3.0
三個月以上	<b>4.9</b>	5.6
	<b>741.2</b>	<b>1,080.4</b>

來自物業銷售的應收樓價乃按買賣協議的條款釐定。有關物業租賃的月租則由租客預繳。本集團定期編製應收賬款之賬齡分析及作出密切監察, 以便把任何與應收賬款有關之信貸風險減至最低。

# 恒隆集團有限公司

附註：

## 10. 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：

	二零零八年 十二月三十一日 百萬元	二零零八年 六月三十日 百萬元
一個月內到期	734.9	682.2
三個月以上到期	58.1	56.6
	<b>793.0</b>	<b>738.8</b>

## 摘要

- 恒隆集團純利減少百分之七十八至港幣九億零五百五十萬元。扣除投資物業重估收益及相關稅項後，基本純利減少百分之六十二至港幣七億一千零一十萬元。
- 期內，本集團於市道疲弱下，售出相當少的住宅單位。本集團秉持一貫策略，選擇最佳時機在市場發售餘下物業，以獲得最大的物業發展邊際利潤。
- 儘管二零零八年環球金融危機爆發後市場情緒逆轉，本集團香港物業之租金收入及溢利仍分別增加百分之十至港幣十二億八千一百五十萬元及百分之八至港幣十億二千一百一十萬元。
- 上海物業租賃業務繼續表現理想，租金收入及溢利分別增加百分之二十六至港幣十億二千四百一十萬元及百分之三十三至港幣八億四千三百三十萬元。
- 整體租金收入及溢利分別增加百分之十七至港幣二十三億零五百六十萬元及百分之十八至港幣十八億六千四百四十萬元。
- 於二零零八年十二月三十一日，本集團之負債率處於百分之二點四之甚低水平。

## 購回、出售或贖回上市證券

截至二零零八年十二月三十一日六個月期間內，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》

截至二零零八年十二月三十一日止會計期內，本公司一直符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》之守則條文。

# 恒隆集團有限公司

## 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）

二零零九年四月一日至

二零零九年四月三日

截止辦理股份過戶

二零零九年三月三十一日下午四時

中期股息記錄日期

二零零九年四月三日

中期股息派發日期

二零零九年四月十七日

董事局代表

主席

**陳啓宗**

香港，二零零九年二月十日

於本公布刊發日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啓宗先生、袁偉良先生及吳士元先生

非執行董事：陳樂宗先生

獨立非執行董事：殷尚賢先生、鄭漢鈞博士、陳樂怡女士、葉錫安先生及廖約克博士