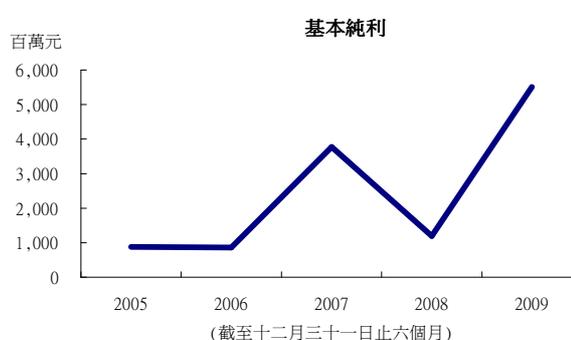
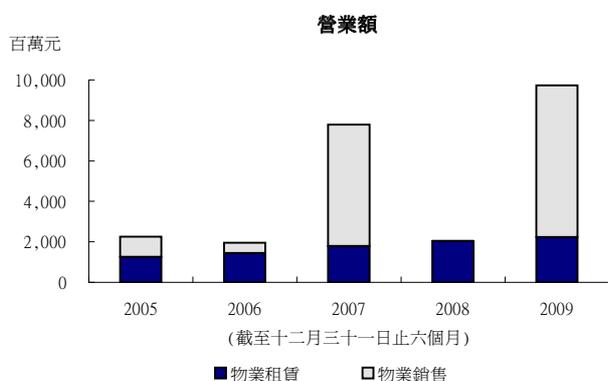


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

截至二零零九年十二月三十一日止六個月 (未經審核)

(以港幣為單位)

| | 附註 | 二零零九年 百萬元 | 二零零八年 百萬元 |
|--------------------|-----------|--------------|--------------|
| 營業額 | 3 | 9,733 | 2,052 |
| 其他收入 | | 17 | 110 |
| 直接成本及營業費用 | | (2,561) | (372) |
| 行政費用 | | (280) | (177) |
| 未計入投資物業之公平值變動的營業溢利 | | 6,909 | 1,613 |
| 投資物業之公平值增加 | 8 | 16,159 | 950 |
| 已計入投資物業之公平值變動的營業溢利 | | 23,068 | 2,563 |
| 財務費用 | 4 | (29) | (52) |
| 應佔合營公司溢利/(虧損) | | 100 | (14) |
| 除稅前溢利 | 3 (甲) 及 4 | 23,139 | 2,497 |
| 稅項 | 5 | (4,896) | (658) |
| 本期溢利 | | 18,243 | 1,839 |
| 應佔純利： | | | |
| 股東 | | 17,351 | 1,222 |
| 少數股東權益 | | 892 | 617 |
| | | 18,243 | 1,839 |
| 每股盈利 | 7 (甲) | | |
| 基本 | | 4.18元 | 0.29元 |
| 攤薄 | | 4.14元 | 0.29元 |

恒隆地產有限公司

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止六個月（未經審核）

（以港幣為單位）

| | 二零零九年 百萬元 | 二零零八年 百萬元 |
|-------------------|---------------|--------------|
| 本期溢利 | 18,243 | 1,839 |
| 其他全面收益 | | |
| 換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異 | (12) | 123 |
| 本期全面收益總額 | <u>18,231</u> | <u>1,962</u> |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 股東 | 17,339 | 1,352 |
| 少數股東權益 | 892 | 610 |
| | <u>18,231</u> | <u>1,962</u> |

恒隆地產有限公司

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日（未經審核）

（以港幣為單位）

| | 附註 | 二零零九年 十二月三十一日 百萬元 | 二零零九年 六月三十日 百萬元 |
|------------------|----|-------------------------|-----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | | |
| 投資物業 | 8 | 71,687 | 62,766 |
| 發展中投資物業 | 8 | 17,026 | 7,570 |
| 其他固定資產 | | 147 | 124 |
| | | 88,860 | 70,460 |
| 合營公司權益 | | 761 | 699 |
| 貸款及投資 | | 4 | 4 |
| 遞延稅項資產 | | 19 | 45 |
| | | 89,644 | 71,208 |
| 流動資產 | | | |
| 現金及銀行存款 | | 10,283 | 8,931 |
| 應收賬款及其他應收款 | 9 | 4,942 | 686 |
| 待售物業 | | 5,827 | 7,683 |
| | | 21,052 | 17,300 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 10 | 2,262 | 2,028 |
| 應付稅項 | | 1,053 | 831 |
| 二零零九年到期之浮息票據 | | - | 1,500 |
| | | 3,315 | 4,359 |
| 流動資產淨值 | | 17,737 | 12,941 |
| 資產總值減流動負債 | | 107,381 | 84,149 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | | 8,076 | 4,661 |
| 融資租約承擔 | | 230 | 287 |
| 遞延稅項負債 | | 11,592 | 7,871 |
| | | 19,898 | 12,819 |
| 資產淨值 | | 87,483 | 71,330 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 4,147 | 4,146 |
| 儲備 | | 79,190 | 63,892 |
| 股東權益 | | 83,337 | 68,038 |
| 少數股東權益 | | 4,146 | 3,292 |
| 總權益 | | 87,483 | 71,330 |

恒隆地產有限公司

附註：

1. 審閱中期財務報告

截至二零零九年十二月三十一日止六個月之中期業績乃未經審計，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發出的審閱報告會載於即將寄發予股東的中期報告內。此外，中期財務報告已由審核委員會審閱。

2. 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。

除下述變動外，本中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至二零零九年六月三十日止年度之財務報表所採用者保持一致。

本集團採納由香港會計師公會頒佈於期內生效之修訂本、新訂準則或詮釋。採納下列準則及修訂本對本集團當前期間之財務報表之影響如下。

| | |
|-------------------|------------------|
| HKAS 1 (經重訂) | 財務報表的呈報 |
| HKFRS 8 | 經營分部 |
| HKFRSs 之修訂 (2008) | HKAS 40「投資物業」之修訂 |

(甲) HKAS 1 (經重訂) – 財務報表的呈報

HKAS 1 (經重訂)對呈報及披露帶來多項變動。尤其是本集團以兩項報表呈報期內所有確認的收入及支出: (i) 期內確認為損益的收入及支出於綜合收益表內呈報、(ii) 確認為權益的項目於綜合全面收益表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。呈報方式的變動對任何在這報告期間所列報的損益、總收入及支出或資產淨額並無任何影響。

恒隆地產有限公司

附註：

2. 編製基準 (續)

(乙) HKFRS 8 – 經營分部

根據HKFRS 8之規定，本集團須根據其主要營運決策者一向管理集團的形式來披露分部資料，而每個須呈報分部的匯報金額，須為本集團主要營運決策者賴以評估分部表現及作出營運決定的數據；這與以往年度的分部資料的呈報基於將本集團的營運分拆為以相關活動性質及以地區劃分有所不同。採用HKFRS 8後，令分部資料的呈報形式與提供予本集團的最高管理層的內部列報更一致。相應金額已根據經修訂的分部資料一致的基準重新編列。

(丙) HKFRSs 之修訂 (2008) – HKAS 40 「投資物業」之修訂

HKAS 40 「投資物業」修訂後，興建中的投資物業在公平值首次能夠作出可靠計量或物業落成當日的較早者，會以公平值計量。與所有以公平值列賬之其他投資物業所採用的政策一致，任何公平值變動將確認為損益。在此修訂以前，這類物業以成本計量，直至興建完工為止，完工後就以公平值列賬及其任何收益或虧損確認為損益。此修訂於生效之後始適用，以往期間之相應金額無須重列。採用此修訂後，截至二零零九年十二月三十一日止期內，本公司股東應佔純利增加五十四億九千八百萬元，相等於發展中投資物業(之前以成本入賬)增加之公平值七十三億三千一百萬元及扣除相關遞延稅項十八億三千三百萬元。

恒隆地產有限公司

附註：

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、貸款及投資、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。

(甲) 分部收入及業績

| 分部 | 收入 | | 除稅前溢利 | |
|--------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | 二零零九年 百萬元 | 二零零八年 百萬元 | 二零零九年 百萬元 | 二零零八年 百萬元 |
| 物業租賃 | | | | |
| – 香港 | 1,269 | 1,212 | 1,022 | 973 |
| – 中國內地 | 953 | 829 | 811 | 704 |
| | <u>2,222</u> | <u>2,041</u> | <u>1,833</u> | <u>1,677</u> |
| 物業銷售 | | | | |
| – 香港 | 7,511 | 11 | 5,339 | 3 |
| 分部總額 | <u>9,733</u> | <u>2,052</u> | <u>7,172</u> | <u>1,680</u> |
| 其他收入 | | | 17 | 110 |
| 行政費用 | | | (280) | (177) |
| 未計入投資物業之公平值變動的營業溢利 | | | 6,909 | 1,613 |
| 投資物業之公平值增加 / (減少) | | | | |
| – 於香港之物業租賃 | | | 4,734 | (1,914) |
| – 於中國內地之物業租賃 | | | 11,425 | 2,864 |
| 財務費用 | | | (29) | (52) |
| 應佔合營公司溢利 / (虧損) | | | 100 | (14) |
| 除稅前溢利 | | | <u>23,139</u> | <u>2,497</u> |

(乙) 分部總資產

| 分部 | 總資產 | |
|---------|-------------------------|-----------------------|
| | 二零零九年 十二月三十一日 百萬元 | 二零零九年 六月三十日 百萬元 |
| 物業租賃 | | |
| – 香港 | 47,866 | 43,102 |
| – 中國內地 | 41,220 | 27,596 |
| | <u>89,086</u> | <u>70,698</u> |
| 物業銷售 | | |
| – 香港 | 10,543 | 8,131 |
| 分部總額 | <u>99,629</u> | <u>78,829</u> |
| 合營公司權益 | 761 | 699 |
| 貸款及投資 | 4 | 4 |
| 遞延稅項資產 | 19 | 45 |
| 現金及銀行存款 | 10,283 | 8,931 |
| 總資產 | <u>110,696</u> | <u>88,508</u> |

恒隆地產有限公司

附註：

4. 除稅前溢利

| | 二零零九年 百萬元 | 二零零八年 百萬元 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| 除稅前溢利已扣除下列各項： | | |
| 財務費用 | | |
| 借貸利息 | 67 | 113 |
| 其他借貸支出 | 27 | 14 |
| 借貸支出總額 | <u>94</u> | <u>127</u> |
| 減：借貸支出资本化 | (65) | (75) |
| | <u>29</u> | <u>52</u> |
| 已出售物業成本 | 1,865 | 7 |
| 職工成本，包括退休計劃供款一千五百萬元 (二零零八年：一千三百萬元) | 296 | 238 |
| 折舊 | <u>6</u> | <u>5</u> |
| 並已計入： | | |
| 利息收入 | <u>17</u> | <u>110</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(二零零八年：百分之十六點五)計算。中國企業所得稅則按中國內地適用稅率計算。

| | 二零零九年 百萬元 | 二零零八年 百萬元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 949 | 100 |
| 中國企業所得稅 | 199 | 129 |
| | <u>1,148</u> | <u>229</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 投資物業之公平值變動 | 3,640 | 400 |
| 其他源自及撥回暫時性差額 | 108 | 29 |
| | <u>3,748</u> | <u>429</u> |
| | <u>4,896</u> | <u>658</u> |

6. 股息

(甲) 本期股息

| | 二零零九年 百萬元 | 二零零八年 百萬元 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| 於結算日後宣佈派發股息： 每股十七仙(二零零八年：十五仙) | <u>705</u> | <u>622</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。

恒隆地產有限公司

附註：

6. 股息(續)

(乙) 上一財政年度之股息於期內批准及派發

| | 二零零九年 百萬元 | 二零零八年 百萬元 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| 上一財政年度末期股息為每股五十一仙 (二零零八年：五十一仙) | <u>2,115</u> | <u>2,114</u> |

7. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

| | 二零零九年 百萬元 | 二零零八年 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) | <u>17,351</u> | <u>1,222</u> |
| | 二零零九年 股份數目 (百萬股) | 二零零八年 股份數目 (百萬股) |
| 用以計算每股基本盈利之股份加權平均數 | 4,146 | 4,145 |
| 具攤薄作用之潛在股份之影響 – 股份期權 | 44 | 6 |
| 用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數 | <u>4,190</u> | <u>4,151</u> |

(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少數股東權益)之計算如下：

| | 二零零九年 百萬元 | 二零零八年 百萬元 |
|-----------------------------|-----------------|--------------|
| 股東應佔純利 | <u>17,351</u> | <u>1,222</u> |
| 投資物業之公平值變動之影響 | (16,159) | (950) |
| 相關遞延稅項之影響 | 3,640 | 400 |
| 合營公司的投資物業之公平值變動並扣除相關遞延稅項之影響 | (84) | 28 |
| | <u>(12,603)</u> | <u>(522)</u> |
| 少數股東權益 | 760 | 497 |
| | <u>(11,843)</u> | <u>(25)</u> |
| 股東應佔基本純利 | <u>5,508</u> | <u>1,197</u> |

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

| | 二零零九年 | 二零零八年 |
|----|--------------|--------------|
| 基本 | 1.33元 | 0.29元 |
| 攤薄 | <u>1.31元</u> | <u>0.29元</u> |

恒隆地產有限公司

附註：

8. 投資物業及發展中投資物業

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零零九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（「第一太平戴維斯」）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。有關已完成之投資物業，第一太平戴維斯參照市場實況並考慮租金收益作出估值。對於發展中投資物業，第一太平戴維斯估值該等物業乃參照可比較的市場買賣交易及猶如已按照計劃完成興建並計入未來為完成發展所需的建築成本。期內，本集團錄得投資物業及發展中投資物業之公平值增加一百六十一億五千九百萬元，其中包括於中國內地發展中物業之增值為七十三億三千一百萬元。

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：

| | 二零零九年 十二月三十一日 百萬元 | 二零零九年 六月三十日 百萬元 |
|---------|-------------------------|-----------------------|
| 現期及一個月內 | 4,717 | 410 |
| 一至三個月 | 3 | 2 |
| 三個月以上 | 1 | 54 |
| | <u>4,721</u> | <u>466</u> |

應收賬款之增加主要來自期內銷售「君臨天下」於二零零九年十二月三十一日未到期之款項。

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。於二零零九年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，呆壞賬債務餘額並不重大。

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：

| | 二零零九年 十二月三十一日 百萬元 | 二零零九年 六月三十日 百萬元 |
|--------|-------------------------|-----------------------|
| 一個月內到期 | 693 | 594 |
| 三個月後到期 | 161 | 109 |
| | <u>854</u> | <u>703</u> |

恒隆地產有限公司

摘要

- 截至二零零九年十二月三十一日止六個月恒隆地產股東應佔純利增加超過十三倍至港幣一百七十三億五千一百萬元。扣除投資物業重估收益及相關稅項後，基本純利在適時出售旗下香港住宅物業之帶動下上升近四倍至港幣五十五億零八百萬元。
- 物業銷售取得卓越成績。期內，本集團售出君臨天下四百二十五個園景單位，每平方呎平均售價逾港幣一萬四千元，物業發展邊際利潤達百分之七十一。
- 受惠於中國內地消費增長，上海物業租賃業務之租金錄得滿意增長。來自上海投資物業之租金收入及溢利均增加百分之十五，分別升至港幣九億五千三百萬元及港幣八億一千一百萬元。
- 儘管香港經濟偏軟，本集團香港投資物業之租金收入及營業溢利均增長百分之五，分別升至港幣十二億六千九百萬元及港幣十億二千二百萬元。
- 整體租金收入及溢利均增加百分之九，分別達港幣二十二億二千二百萬元及港幣十八億三千三百萬元。
- 投資物業公平值增加港幣一百六十一億五千九百萬元，當中包括本集團就符合香港會計準則第40號之新規定而錄得就旗下中國內地發展中項目進行首次估值所帶來港幣七十三億三千一百萬元之收益。
- 本集團資本雄厚，於二零零九年十二月三十一日之現金淨額達港幣二十二億零七百萬元，而未動用之銀行承諾信貸總額達港幣一百五十八億元。
- 瀋陽的皇城恒隆廣場已進入最後施工階段，預期可於二零一零年年中落成。該項新物業之預租情況令人鼓舞，約百分之八十之可出租面積已獲承租。

購回、出售或贖回上市證券

截至二零零九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

截至二零零九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

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）

二零一零年二月十七日至十九日

截止辦理股份過戶

二零一零年二月十二日下午四時三十分

中期股息記錄日期

二零一零年二月十九日

中期股息派發日期

二零一零年三月四日

董事局代表

董事長

陳啓宗

香港，二零一零年一月二十七日

於本公布日期，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、吳士元先生及高伯濶先生

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