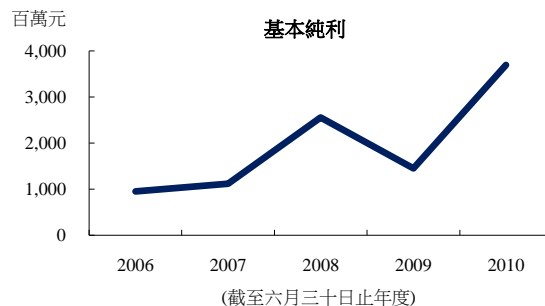
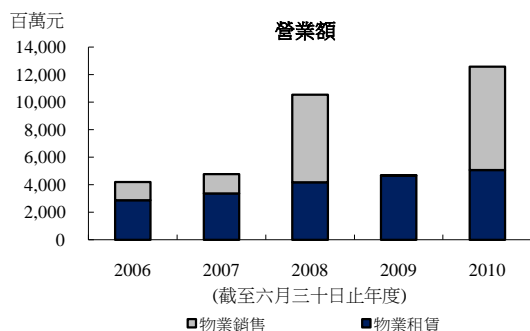


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 10)

綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止年度 (經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
營業額	3	12,580	4,696
其他收入	4	43	164
直接成本及營業費用		(3,228)	(880)
行政費用		(526)	(449)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		8,869	3,531
投資物業之公平值增加	9	21,626	3,644
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		30,495	7,175
財務費用	5	(120)	(172)
應佔合營公司溢利		262	181
除稅前溢利	3 (甲) 及 5	30,637	7,184
稅項	6 (甲)	(6,438)	(1,615)
本年度溢利		24,199	5,569
應佔純利：			
股東		12,404	2,638
非控股權益		11,795	2,931
		24,199	5,569
每股盈利	8 (甲)		
基本		9.28元	1.98元
攤薄		9.17元	1.96元

恒隆集團有限公司

綜合全面收益表 截至二零一零年六月三十日止年度（經審核） （以港幣為單位）

	附註	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
本年度溢利		24,199	5,569
其他全面收益	6(乙)		
上市投資公平值之增加		7	3
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		268	121
		<u>275</u>	<u>124</u>
本年度全面收益總額		<u>24,474</u>	<u>5,693</u>
應佔全面收益總額：			
股東		12,512	2,709
非控股權益		11,962	2,984
		<u>24,474</u>	<u>5,693</u>

恒隆集團有限公司

綜合資產負債表

於二零一零年六月三十日（經審核）

（以港幣為單位）

	附註	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	9	88,633	69,958
發展中投資物業	9	15,326	7,570
其他固定資產		170	125
		104,129	77,653
合營公司權益		1,627	1,500
其他資產		1,269	1,274
遞延稅項資產		40	61
		107,065	80,488
流動資產			
現金及銀行存款		11,852	9,632
應收賬款及其他應收款	10	1,532	699
待售物業		5,886	7,714
		19,270	18,045
流動負債			
銀行貸款		3,180	800
應付賬款及其他應付款	11	3,483	2,387
應付稅項		1,191	889
二零零九年到期之浮息票據		-	1,500
		7,854	5,576
流動資產淨值		11,416	12,469
資產總值減流動負債		118,481	92,957
非流動負債			
銀行貸款		7,610	9,166
融資租約承擔		168	287
遞延稅項負債		13,538	8,562
		21,316	18,015
資產淨值		97,165	74,942
資本及儲備			
股本		1,339	1,334
儲備		48,891	37,298
股東權益		50,230	38,632
非控股權益		46,935	36,310
總權益		97,165	74,942

恒隆集團有限公司

附註：

1. 財務報表已由審核委員會審閱。
2. 編製基準

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》(「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。

除下述變動外，本財務報表所採用之會計政策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。

本集團已採納下列由香港會計師公會頒佈於年內生效之新訂和經修訂之HKFRSs、HKFRSs之修訂本及詮釋編製本集團之財務報表。

(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。

(乙) HKAS 27 (經重訂) – 綜合及獨立財務報表

HKAS 27 (經重訂)規定當從非控股權益(前稱「少數股東權益」)手中購入現有附屬公司之權益時，以權益交易入賬，即新增投資的成本與當日收購資產的賬面淨值，兩者之任何差額直接在權益中確認。此外，如出售導致失去控制權，則出售所產生的收益或虧損須於收益表中確認。修訂前，此差額以商譽入賬或即時在損益中確認。

此外，HKAS 27 (經重訂)規定即使歸屬於非控股權益之虧損超過其在該附屬公司所有者權益所享有之份額，母公司之擁有着及非控股權益均應依照其所佔權益，將損益及每項全面收益分項歸屬。在往年，此虧損只在非控股權益有義務承擔及彌補該虧損時，才分配予非控股權益。

本集團對由二零零九年七月一日後發生之交易採納HKAS 27 (經重訂)。採納HKAS 27 (經重訂)對本集團截至二零一零年六月三十日止年度之財務報表並無重大影響。

恒隆集團有限公司

附註：

2. 編製基準 (續)

(丙) HKFRS 3 (經重訂) – 企業合併

因採納HKFRS 3 (經重訂)，企業合併分階段進行，則被收購方的現有權益應按每個收購日的公平值重新計量，任何產生之所得收益或虧損應於損益賬確認。修訂前，任何收益或虧損均須與商譽撇銷。本集團對由二零零九年七月一日後發生之交易採納HKFRS 3 (經重訂)。採納HKFRS 3 (經重訂)對本集團截至二零一零年六月三十日止年度之財務報表並無重大影響。

(丁) HKFRS 7之修訂本 – 金融工具：披露

因採納HKFRS 7 之修訂，財務報表擴大對本集團之金融工具的披露，當中包括金融工具公平價值的計算方法；並把公平價值根據使用市場數據來計算的程度分三個階層披露。按HKFRS 7之修訂所載的過渡規則，本集團並無提供新增披露比較資料。

(戊) 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。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。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。

(己) 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，截至二零一零年六月三十日止年度內，本公司股東應佔純利增加二十九億零三百萬元，相等於發展中投資物業(之前以成本入賬)增加之公平值七十三億六千五百萬元、扣除相關遞延稅項十八億四千一百萬元及相關非控股權益為二十六億二千一百萬元。

恒隆集團有限公司

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。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。本集團管理層以集團為基礎監控及管理本集團所有負債，因此並無呈列分部負債。

(甲) 分部營業額及業績

分部	營業額		除稅前溢利	
	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
物業租賃				
– 香港	2,746	2,603	2,191	2,109
– 中國內地	2,323	2,082	1,905	1,704
	<u>5,069</u>	<u>4,685</u>	<u>4,096</u>	<u>3,813</u>
物業銷售				
– 香港	7,511	11	5,256	3
分部總額	<u>12,580</u>	<u>4,696</u>	<u>9,352</u>	<u>3,816</u>
其他收入			43	164
行政費用(附註)			(526)	(449)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			<u>8,869</u>	<u>3,531</u>
投資物業之公平值增加/(減少)			21,626	3,644
– 於香港之物業租賃			7,971	(1,054)
– 於中國內地之物業租賃			13,655	4,698
財務費用			(120)	(172)
應佔合營公司溢利			262	181
除稅前溢利			<u>30,637</u>	<u>7,184</u>

附註： 行政費用包括股權費用一億三千四百萬元（二零零九年：一億三千四百萬元）。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，本公司沒有因此產生現金流出。

恒隆集團有限公司

附註：

3. 營業額及分部資料 (續)

(乙) 分部總資產

	總資產	
	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
分部		
物業租賃		
– 香港	53,331	45,204
– 中國內地	51,090	32,703
	104,421	77,907
物業銷售		
– 香港	7,126	8,162
分部總額	111,547	86,069
合營公司權益	1,627	1,500
其他資產	1,269	1,271
遞延稅項資產	40	61
現金及銀行存款	11,852	9,632
總資產	126,335	98,533
4. 其他收入		
	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
利息收入	40	162
上市投資項目之股息收入	3	2
	43	164
5. 除稅前溢利		
	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	171	286
其他借貸支出	136	39
	307	325
借貸支出總額	307	325
減：借貸支出资本化	(187)	(153)
	120	172
已出售物業成本	1,865	8
職工成本，包括僱員股權費用一億三千四百萬元 (二零零九年：一億三千四百萬元)	609	544
折舊	24	15

恒隆集團有限公司

附註：

6. 稅項

(甲) 香港利得稅項撥備乃按年內之估計應課稅溢利以百分之十六點五(二零零九年: 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(二零零九年: 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。

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
本年稅項		
香港利得稅	1,034	201
過往年度之撥備少提	28	13
	<u>1,062</u>	<u>214</u>
中國所得稅	416	301
	<u>1,478</u>	<u>515</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	4,733	1,008
其他源自及撥回暫時性差額	227	92
	<u>4,960</u>	<u>1,100</u>
稅項支出總計	<u>6,438</u>	<u>1,615</u>

(乙) 年內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

7. 股息

(甲) 本年度股息

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
已宣佈及已派發中期股息	254	220
每股十九仙(二零零九年: 十六點五仙)		
於結算日後擬派末期股息	763	721
每股五十七仙(二零零九年: 五十四仙)		
	<u>1,017</u>	<u>941</u>

於結算日後擬派之末期股息，並無確認為結算日之負債。

(乙) 二零零九年財政年度之七億二千二百萬元末期股息於二零一零年財政年度批准及派發(二零零九年: 七億二千一百萬元)。

8. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一零年 百萬元	二零零九年 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>12,404</u>	<u>2,638</u>
	二零一零年 股份數目 (百萬股)	二零零九年 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	1,337	1,334
具攤薄作用之潛在股份之影響 - 股份期權	16	14
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,353</u>	<u>1,348</u>

恒隆集團有限公司

附註：

8. 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：

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
股東應佔純利	12,404	2,638
投資物業之公平值變動之影響	(21,626)	(3,644)
相關遞延稅項之影響	4,733	1,008
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	(173)	(93)
	(17,066)	(2,729)
非控股權益	8,357	1,545
	(8,709)	(1,184)
股東應佔基本純利	3,695	1,454
根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：		
	二零一零年	二零零九年
基本	2.76元	1.09元
攤薄	2.73元	1.08元

9. 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二零一零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（「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猶如已按照相關發展計劃完成興建並計入未來為完成發展所需的建築及其他相關成本，並參照可比較的市場買賣交易，如適用。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二百一十六億二千六百萬元，其中包括於中國內地之發展中物業的增值七十三億六千五百萬元。

恒隆集團有限公司

附註：

10. 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：

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
現期及一個月內	1,258	412
一至三個月	5	3
三個月以上	1	54
	1,264	469

應收賬款之增加主要來自年內銷售「君臨天下」，並根據相關之買賣協議將於二零一零年七月及八月到期支付。

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。於二零一零年及二零零九年六月三十日，呆壞賬數額並不重大。

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：

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
一個月內到期	1,461	734
三個月後到期	191	109
	1,652	843

摘要

- 截至二零一零年六月三十日止年度恒隆集團股東應佔純利增加近四倍至港幣一百二十四億零四百萬元。扣除投資物業重估收益、相關稅項及非控股權益後，基本純利上升一點五倍至港幣三十六億九千五百萬元。
- 年內，本集團售出君臨天下四百二十五個園景單位，取得卓越成績。
- 中國內地物業租賃業務錄得滿意增長，租金收入及溢利均增加百分之十二，分別升至港幣二十三億二千三百萬元及港幣十九億零五百萬元。
- 本集團香港投資物業之租金收入穩步增長百分之五至港幣二十七億四千六百萬元，溢利上升百分之四至港幣二十一億九千一百萬元。
- 整體租金收入及溢利分別增長百分之八及百分之七至港幣五十億六千九百萬元及港幣四十億九千六百萬。
- 投資物業公平值增加港幣二百一十六億二千六百萬元，當中包括本集團為符合新會計準則而就旗下中國內地發展中物業進行估值所錄得之港幣七十三億六千五百萬元之收益。扣除遞延稅項及非控股權益後之重估收益淨額為港幣八十七億零九百萬元，其中港幣二十九億零三百萬元來自中國內地發展中物業。
- 本集團於二零一零年六月三十日的現金淨額達港幣十億六千二百萬元。
- 瀋陽的皇城恒隆廣場已於二零一零年六月二十六日開幕，並已全部租出；其他位於中國內地的發展項目進度良好。本集團按照其中國內地擴展策略，繼續尋找機會購入更多優質地塊，加大現有土地儲備。

恒隆集團有限公司

購回、出售或贖回上市證券

年內，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》

年內，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）	二零一零年十月十八日至二十日
截止辦理股份過戶	二零一零年十月十五日下午四時三十分
股東週年大會	二零一零年十月二十日
末期股息記錄日期	二零一零年十月二十日
末期股息派發日期	二零一零年十一月一日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，二零一零年七月二十八日

於本公布日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、陳南祿先生及高伯邁先生

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