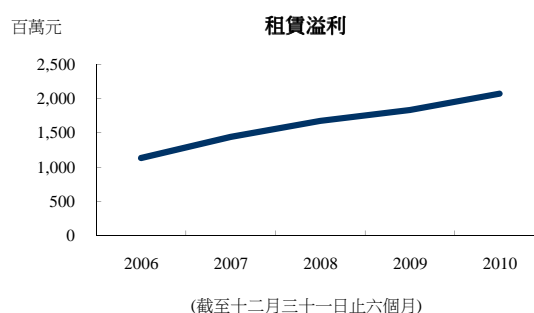
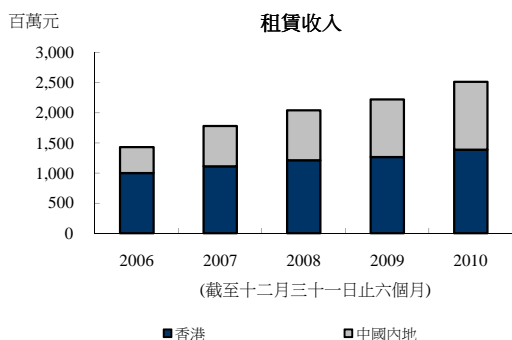


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

截至二零一零年十二月三十一日止六個月 (未經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元 (重列)
營業額	4	2,521	9,733
其他收入		89	17
直接成本及營業費用		(447)	(2,561)
行政費用		(327)	(280)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		1,836	6,909
投資物業之公平值增加	9(乙)	2,297	16,159
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		4,133	23,068
財務費用	5	(43)	(29)
應佔合營公司溢利		60	116
除稅前溢利	4(甲) 及 5	4,150	23,155
稅項	6(甲)	(502)	(4,113)
本期溢利		3,648	19,042
應佔純利：			
股東		3,418	18,150
非控股權益		230	892
		3,648	19,042
每股盈利	8(甲)		
基本		0.80元	4.38元
攤薄		0.79元	4.33元

恒隆地產有限公司

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月（未經審核）

(以港幣為單位)

	附註	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元 (重列)
本期溢利		3,648	19,042
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		1,352	(12)
本期全面收益總額		<u>5,000</u>	<u>19,030</u>
應佔全面收益總額：			
股東		4,652	18,138
非控股權益		348	892
		<u>5,000</u>	<u>19,030</u>

恒隆地產有限公司

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日（未經審核）

（以港幣為單位）

	附註	二零一零年 十二月三十一日 百萬元	二零一零年 六月三十日 百萬元 (重列)
非流動資產			
固定資產			
投資物業	9	84,036	80,965
發展中投資物業	9	19,056	15,326
其他固定資產		176	163
		103,268	96,454
合營公司權益		968	934
其他資產		851	3
遞延稅項資產		26	25
		105,113	97,416
流動資產			
現金及銀行存款		24,565	11,535
應收賬款及其他應收款	10	348	1,494
待售物業		5,899	5,855
		30,812	18,884
流動負債			
銀行貸款		5,600	1,480
應付賬款及其他應付款	11	2,926	3,076
應付稅項		1,100	1,132
		9,626	5,688
流動資產淨值		21,186	13,196
資產總值減流動負債		126,299	110,612
非流動負債			
銀行貸款		6,484	4,978
融資租約承擔		104	168
遞延稅項負債		8,039	7,679
		14,627	12,825
資產淨值		111,672	97,787
資本及儲備			
股本		4,468	4,159
儲備		102,281	88,946
股東權益		106,749	93,105
非控股權益		4,923	4,682
總權益		111,672	97,787

恒隆地產有限公司

附註：

1. 審閱中期財務報告

截至二零一零年十二月三十一日止六個月之中期財務報告乃未經審計，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。

除預期將反映於二零一零/一一年度財務報表的會計政策之變動外，本中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至二零一零年六月三十日止年度之財務報表所採用者保持一致。會計政策變動之詳細資料載於附註3。

3. 會計政策之變動

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂之HKFRSs及詮釋。此等準則在本集團當前之會計期間開始生效。當中，與本集團之財務報表相關的是HK(Int) 5「財務報表的呈報」就借款人對包含可隨時要求償還條款的有期貸款的分類。因本集團已採用的政策與HK(Int) 5之結論是一致的，故此，HK(Int) 5之頒佈對本集團的財務報表並無重大影響。

直至本財務報表發佈之日期為止，香港會計師公會頒佈多項尚未生效之修訂及詮釋。其中與本集團相關的修訂及詮釋如下：

		於以下日期或以後開始 之會計期間生效
HKFRSs (修訂本)	HKFRSs 之修訂 (2010)	二零一一年一月一日
HKAS 24 (經重訂)	關聯人士披露	二零一一年一月一日
HKAS 12 (修訂本)	稅項	二零一二年一月一日
HKFRS 9	金融工具	二零一三年一月一日

本集團已決定就根據 HKAS 40「投資物業」，以公平值入賬之投資物業所確認之遞延稅項，提早採用 HKAS 12 (修訂本)「稅項」(「HKAS 12 (經修訂)」)。

恒隆地產有限公司

附註：

3. 會計政策之變動 (續)

提早採用 HKAS 12 (經修訂)

採用HKAS 12 (經修訂)是唯一對本期或比較期間構成重大影響之會計政策變動。由於此項政策之變動，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部份經濟利益，本集團須參照如於報告日，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其賬面值按適用的稅率計算。

此會計政策變動已追溯採用。由於本集團之投資物業及合營公司相關之遞延稅項撥備減少，於二零一零年七月一日之保留溢利增加五十一億六千一百萬元 (二零零九年：三十八億五千六百萬元)；截至二零一零年十二月三十一日止期內，本集團股東應佔除稅溢利及每股基本盈利分別相應增加三億一千萬元 (二零零九年：七億九千九百萬元)及七仙 (二零零九年：十九仙)。

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。

恒隆地產有限公司

附註：

4. 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 (重列)
分部				
物業租賃				
– 香港	1,387	1,269	1,143	1,022
– 中國內地	1,131	953	929	811
	2,518	2,222	2,072	1,833
物業銷售				
– 香港	3	7,511	2	5,339
分部總額	2,521	9,733	2,074	7,172
其他收入			89	17
行政費用			(327)	(280)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			1,836	6,909
投資物業之公平值增加			2,297	16,159
– 於香港之物業租賃			1,839	4,734
– 於中國內地之物業租賃			458	11,425
財務費用			(43)	(29)
應佔合營公司溢利			60	116
除稅前溢利			4,150	23,155

(乙) 分部總資產

	總資產	
	二零一零年 十二月三十一日 百萬元	二零一零年 六月三十日 百萬元 (重列)
分部		
物業租賃		
– 香港	52,849	50,927
– 中國內地	50,748	45,781
	103,597	96,708
物業銷售		
– 香港	5,918	7,095
分部總額	109,515	103,803
合營公司權益	968	934
其他資產	851	3
遞延稅項資產	26	25
現金及銀行存款	24,565	11,535
總資產	135,925	116,300

恒隆地產有限公司

附註：

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	85	67
其他借貸支出	14	27
借貸支出總額	99	94
減：借貸支出资本化	(56)	(65)
	<u>43</u>	<u>29</u>
已出售物業成本	-	1,865
職工成本，包括僱員股權費用一千九百萬元 (二零零九年：一千五百萬元)	430	296
折舊	9	6
	<u>79</u>	<u>17</u>

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 (重列)
本期稅項		
香港利得稅	111	949
中國所得稅	230	199
	<u>341</u>	<u>1,148</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	115	2,857
其他源自及撥回暫時性差額	46	108
	<u>161</u>	<u>2,965</u>
稅項支出總計	<u>502</u>	<u>4,113</u>

(乙) 期內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

7. 股息

(甲) 本期股息

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
於結算日後宣佈派發股息： 每股十七仙（二零零九年：十七仙）	<u>760</u>	<u>705</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：

7. 股息 (續)

(乙) 上一財政年度之股息於期內批准及派發

	二零一零年 百萬元	二零零九年 百萬元
上一財政年度末期股息為每股五十四仙 (二零零九年：五十一仙)	<u>2,252</u>	<u>2,115</u>

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 (重列)
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (即股東應佔純利)	<u>3,418</u>	<u>18,150</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 具攤薄作用之潛在股份之影響 – 股份期權	4,252 61	4,146 44
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>4,313</u>	<u>4,190</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 (重列)
股東應佔純利	<u>3,418</u>	<u>18,150</u>
投資物業之公平值變動之影響	(2,297)	(16,159)
相關遞延稅項之影響	115	2,857
合營公司的投資物業之公平值變動之影響	(40)	(100)
	<u>(2,222)</u>	<u>(13,402)</u>
非控股權益	79	760
	<u>(2,143)</u>	<u>(12,642)</u>
股東應佔基本純利	<u>1,275</u>	<u>5,508</u>

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	0.30 元	1.33 元
攤薄	<u>0.30 元</u>	<u>1.31 元</u>

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三十三億五千五百萬元(二零零九年: 二十二億二千五百萬元)。

(乙) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零一零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，本集團錄得投資物業及發展中投資物業之公平值增加二十二億九千七百萬元(二零零九年: 一百六十一億五千九百萬元)，其中包括於中國內地之發展中物業的增值三千五百萬元(二零零九年: 七十三億三千一百萬元)。

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 十二月三十一日 百萬元	二零一零年 六月三十日 百萬元
現期及一個月內	37	1,255
一至三個月	5	4
三個月以上	1	1
	<u>43</u>	<u>1,260</u>

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。於二零一零年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，呆壞賬債務餘額並不重大。

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 十二月三十一日 百萬元	二零一零年 六月三十日 百萬元
一個月內到期	1,233	1,451
三個月後到期	557	190
	<u>1,790</u>	<u>1,641</u>

恒隆地產有限公司

摘要

- 恒隆地產股東應佔純利下降百分之八十一至港幣三十四億一千八百萬元。本集團在香港和中國內地的物業租賃業務均強勁增長，惟在目前市況下物業銷售不多，加上投資物業的重估收益較去年同期為低，導致集團利潤下調。

扣除投資物業重估收益、相關遞延稅項及非控股權益後，基本純利下降百分之七十七至港幣十二億七千五百萬元。

- 物業租賃業務強勁增長，租金收入及溢利均上升百分之十三，分別達港幣二十五億一千八百萬元及港幣二十億七千二百萬元。
- 來自香港投資物業的租金收入及溢利分別增長百分之九及百分之十二，至港幣十三億八千七百萬元及港幣十一億四千三百萬元。
- 中國內地物業繼續錄得雙位數字增長，租金收入及溢利分別上升百分之十九及百分之十五，至港幣十一億三千一百萬元及港幣九億二千九百萬元。位於上海的恒隆廣場和港匯廣場，其購物商場的租金持續攀升，而位於瀋陽在二零一零年六月開幕的皇城恒隆廣場已全部租出。
- 投資物業公平值之增加與去年同期港幣一百六十一億五千九百萬元相比，減少至港幣二十二億九千七百萬元。此項減少主要由於去年根據新會計準則，確認一項來自發展中物業達港幣七十三億三千一百萬元的一次性累計重估收益所致。
- 於二零一零年十一月，本集團按每股港幣三十七元四角八仙配售二億九千三百九十萬股新股予機構投資者，進一步強化資本基礎。配售所得款項淨額為港幣一百零八億九千六百萬元，將用於拓展中國內地市場。
- 本集團資本雄厚，於二零一零年十二月三十一日的現金淨額達港幣一百二十四億八千一百萬元。
- 位於濟南的恒隆廣場接近竣工階段，將於二零一一年開幕，招租工作如火如荼。位於大連的恒隆廣場已於二零一零年九月二十七日舉行動土儀式。其他內地發展項目均進展良好。

恒隆地產有限公司

購回、出售或贖回上市證券

截至二零一零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》

截至二零一零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）

二零一一年二月十四日至十六日

截止辦理股份過戶

二零一一年二月十一日下午四時三十分

中期股息記錄日期

二零一一年二月十六日

中期股息派發日期

二零一一年二月二十四日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，二零一一年一月二十六日

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、高伯適先生、姚子賢先生及何孝昌先生

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