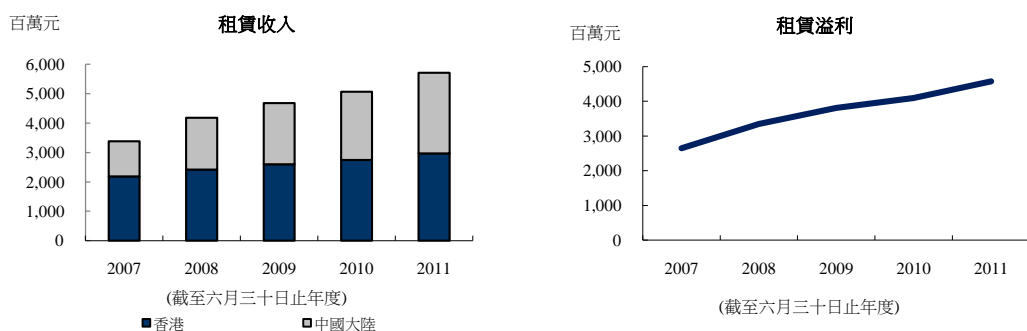


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



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
 截至二零一一年六月三十日止年度 (經審核)
 (以港幣為單位)

	附註	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元 (重列)
營業額	4	5,714	12,580
其他收入	5	252	43
直接成本及營業費用		(1,138)	(3,228)
行政費用		(490)	(526)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		4,338	8,869
投資物業之公平值增加	10(乙)	3,504	21,626
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		7,842	30,495
財務費用	6	(139)	(120)
應佔合營公司溢利		290	296
除稅前溢利	4(甲) & 6	7,993	30,671
稅項	7(甲)	(1,117)	(5,119)
本年度溢利		6,876	25,552
應佔純利：			
股東		3,529	13,139
非控股權益		3,347	12,413
		6,876	25,552
每股盈利	9(甲)		
基本		2.62元	9.83元
攤薄		2.60元	9.71元

恒隆集團有限公司

綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止年度（經審核）

（以港幣為單位）

	附註	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元 (重列)
本年度溢利		6,876	25,552
其他全面收益	7(乙)		
投資估值儲備變動淨額		(1)	7
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		2,946	268
		2,945	275
本年度全面收益總額		9,821	25,827
應佔全面收益總額：			
股東		4,905	13,247
非控股權益		4,916	12,580
		9,821	25,827

恒隆集團有限公司

綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日（經審核）

（以港幣為單位）

	附註	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元 (重列)	二零零九年 百萬元 (重列)
非流動資產				
固定資產				
投資物業	10	94,003	88,633	69,958
發展中投資物業	10	21,524	15,326	7,570
其他固定資產		213	170	125
		115,740	104,129	77,653
合營公司權益		1,982	1,804	1,643
其他資產		2,130	1,269	1,274
遞延稅項資產		45	40	61
		119,897	107,242	80,631
流動資產				
現金及銀行存款		28,274	11,852	9,632
應收賬款及其他應收款	11	1,202	1,532	699
待售物業		5,994	5,886	7,714
		35,470	19,270	18,045
流動負債				
銀行貸款		7,500	3,180	800
應付賬款及其他應付款	12	3,709	3,483	2,387
應付稅項		1,231	1,191	889
二零零九年到期之浮息票據		-	-	1,500
		12,440	7,854	5,576
流動資產淨值		23,030	11,416	12,469
資產總值減流動負債		142,927	118,658	93,100
非流動負債				
銀行貸款		13,401	7,610	9,166
融資租約承擔		35	168	287
遞延稅項負債		9,294	8,535	4,878
		22,730	16,313	14,331
資產淨值		120,197	102,345	78,769
資本及儲備				
股本		1,348	1,339	1,334
儲備		57,624	51,634	39,306
股東權益		58,972	52,973	40,640
非控股權益		61,225	49,372	38,129
總權益		120,197	102,345	78,769

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。

除附註3所述之會計政策變動外，本財務報表所採用之會計政策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。

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)」)。

除採納 HKAS 12(經修訂)，本集團並無採用於當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

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、HKFRSs(修訂本)及詮釋。此等準則在當前年度開始生效。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。

除HKAS 12(修訂本)「稅項」(「HKAS 12(經修訂)」)以外，本集團並無採用於當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。該準則針對按照HKAS 40「投資物業」以公允價值列賬的投資物業進行遞延稅項確認。雖然該修訂於二零一二年一月一日或以後開始的各年度生效，但經該修訂之許可，本集團決定提前採用。

恒隆集團有限公司

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，本集團須參照如於結算日，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。

集團已追溯採用上述政策修訂，即重列於二零零九年七月一日及於二零一零年七月一日的期初結餘，並因此調整截至二零一零年六月三十日止年度之比較數字。此導致由重估收益產生之遞延稅項減少的影響如下：

	上年度報告 百萬元	採用 HKAS 12 (經修訂) 之影響 百萬元	重列 百萬元
截至二零一零年六月三十日止年度之綜合收益表：			
稅項支出	(6,438)	1,319	(5,119)
應佔合營公司溢利	262	34	296
應佔純利：			
股東	12,404	735	13,139
非控股權益	11,795	618	12,413
每股盈利			
基本	\$9.28	\$0.55	\$9.83
攤薄	\$9.17	\$0.54	\$9.71
於二零一零年六月三十日之綜合財務狀況表：			
合營公司權益	1,627	177	1,804
遞延稅項負債	13,538	(5,003)	8,535
保留溢利	44,918	2,743	47,661
非控股權益	46,935	2,437	49,372
於二零零九年六月三十日之綜合財務狀況表：			
合營公司權益	1,500	143	1,643
遞延稅項負債	8,562	(3,684)	4,878
保留溢利	33,487	2,008	35,495
非控股權益	36,310	1,819	38,129

恒隆集團有限公司

附註：

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鋪、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。

恒隆集團有限公司

附註：

4. 營業額及分部資料(續)

(甲) 分部營業額及業績

分部	營業額		除稅前溢利	
	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元 (重列)
物業租賃				
– 香港	2,973	2,746	2,438	2,191
– 中國內地	2,738	2,323	2,136	1,905
	5,711	5,069	4,574	4,096
物業銷售				
– 香港	3	7,511	2	5,256
分部總額	5,714	12,580	4,576	9,352
其他收入			252	43
行政費用 (附註)			(490)	(526)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			4,338	8,869
投資物業之公平值增加			3,504	21,626
– 於香港之物業租賃			2,613	7,971
– 於中國內地之物業租賃			891	13,655
財務費用			(139)	(120)
應佔合營公司溢利			290	296
除稅前溢利			7,993	30,671

附註： 行政費用包括股權費用一億一千三百萬元(二零一零年: 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，本集團沒有因此產生現金流出。

(乙) 分部總資產

分部	總資產		
	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元 (重列)	二零零九年 百萬元 (重列)
物業租賃			
– 香港	56,165	53,331	45,204
– 中國內地	60,774	51,090	32,703
	116,939	104,421	77,907
物業銷售			
– 香港	5,997	7,126	8,162
分部總額	122,936	111,547	86,069
合營公司權益	1,982	1,804	1,643
其他資產	2,130	1,269	1,271
遞延稅項資產	45	40	61
現金及銀行存款	28,274	11,852	9,632
總資產	155,367	126,512	98,676

恒隆集團有限公司

附註：

5. 其他收入

	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元
銀行利息收入	213	38
非上市持至到期日投資利息收入	11	-
其他利息收入	2	2
上市投資項目之股息收入	3	3
匯兌收益淨額	21	-
其他	2	-
	252	43

6. 除稅前溢利

	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	239	171
其他借貸支出	52	136
借貸支出總額	291	307
減：借貸支出资本化	(152)	(187)
	139	120
已出售物業成本	-	1,865
職工成本，包括僱員股權費用一億一千三百萬元 (二零一零年：一億三千四百萬元)	773	609
折舊	27	24

7. 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(二零一零年: 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(二零一零年: 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。

	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元 (重列)
本期稅項		
香港利得稅	269	1,034
過往年度撥備之(多提)/少提	(1)	28
	268	1,062
中國所得稅	487	416
	755	1,478
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	222	3,414
其他源自及撥回暫時性差額	140	227
	362	3,641
稅項支出總計	1,117	5,119

(乙) 年內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

恒隆集團有限公司

附註：

8. 股息

(甲) 本年度股息

	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元
已宣佈及已派發中期股息 每股十九仙（二零一零年：十九仙）	256	254
於結算日後擬派末期股息 每股五十七仙（二零一零年：五十七仙）	769	763
	<u>1,025</u>	<u>1,017</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) 二零一零年財政年度之七億六千七百萬元末期股息於二零一一年財政年度批准及派發（二零一零年：七億二千二百萬元）。

9. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一一年 百萬元	二零一零年 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>3,529</u>	<u>13,139</u>
	二零一一年 股份數目 (百萬股)	二零一零年 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	1,346	1,337
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 股份期權	11	16
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,357</u>	<u>1,353</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：

	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元 (重列)
股東應佔純利	<u>3,529</u>	<u>13,139</u>
投資物業之公平值變動之影響	(3,504)	(21,626)
相關遞延稅項之影響	222	3,414
合營公司的投資物業之公平值變動之影響	(191)	(207)
	<u>(3,473)</u>	<u>(18,419)</u>
非控股權益	1,677	8,975
	<u>(1,796)</u>	<u>(9,444)</u>
股東應佔基本純利	<u>1,733</u>	<u>3,695</u>
根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：		
	二零一一年	二零一零年
基本	1.29元	2.76元
攤薄	<u>1.28元</u>	<u>2.73元</u>

恒隆集團有限公司

附註：

10. 投資物業及發展中投資物業

(甲) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置總計五十五億七千三百萬元(二零一零年：四十四億九千五百萬元)。

(乙) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零一一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。

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三十五億零四百萬元(二零一零年：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四千一百萬元(二零一零年：七十三億六千五百萬元)。

11. 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：

	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元
現期及一個月內	29	1,258
一至三個月	11	5
三個月以上	3	1
	43	1,264

於二零一一年及二零一零年六月三十日，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七億九千八百萬元(二零一零年：無)於中國內地購買土地之押金。

12. 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：

	二零一一年 百萬元	二零一零年 百萬元
一個月內到期	1,467	1,461
三個月後到期	250	191
	1,717	1,652

恒隆集團有限公司

摘要

- 香港和中國內地的物業租賃業務取得理想增長，帶動來自該核心業務的基本純利上升百分之二十四至港幣十七億三千二百萬元。
- 在市場氣氛持續改善下，物業租賃業務繼續取得優異成績，租金收入及溢利分別上升百分之十三及百分之十二，達港幣五十七億一千一百萬元及港幣四十五億七千四百萬元。
- 來自香港投資物業的租金收入及溢利分別增長百分之八及百分之十一，至港幣二十九億七千三百萬元及港幣二十四億三千八百萬元。
- 中國內地物業繼續表現理想，租金收入及溢利分別上升百分之十八及百分之十二，至港幣二十七億三千八百萬元及港幣二十一億三千六百萬元。上海的恒隆廣場和港匯恒隆廣場，其購物商場的租金持續攀升；而瀋陽的皇城恒隆廣場於二零一零年六月開幕時也全部租出。
- 受目前的市況所限，年內推售的物業不多，故本年度的基本純利下降百分之五十三至港幣十七億三千三百萬元。
- 本年度錄得的投資物業重估收益低於去年。計入這項因素在內，恒隆集團的股東應佔純利下降百分之七十三至港幣三十五億二千九百萬元。
- 投資物業公平值的增幅為港幣三十五億零四百萬元，去年則為港幣二百一十六億二千六百萬元。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七十三億六千五百萬元的一次性累計重估收益所致。此外，二零零八年經歷金融風暴，也促使二零零九／一零年度的重估值出現大幅反彈。
- 二零一零年十一月，本集團旗下附屬公司恒隆地產有限公司配售股份，故集團於二零一一年六月三十日的現金淨額達港幣七十三億七千三百萬元。
- 濟南的恒隆廣場已基本落成，並將於二零一一年八月開幕。大連的恒隆廣場亦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(「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。

建議修訂組織章程細則

董事局建議修訂本公司組織章程細則，以因應公司條例(香港法例第三十二章)就公司通訊送達方式之有關修訂而作出相應整理(「修訂建議」)。

修訂建議須待本公司股東於二零一一年股東週年大會(「股東週年大會」)以特別決議案方式予以批准。一份內容載有(其中包括)修訂建議全文之股東週年大會通告之通函將連同二零一零/一一年年報寄予股東。

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期(首尾兩天包括在內)

二零一一年十月十四日至十八日

截止辦理股份過戶

二零一一年十月十三日下午四時三十分

記錄日期

二零一一年十月十八日

股東週年大會

二零一一年十月十八日

以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期

二零一一年十月二十四日

截止辦理股份過戶

二零一一年十月二十一日下午四時三十分

記錄日期

二零一一年十月二十四日

末期股息派發日期

二零一一年十一月三日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，二零一一年七月二十九日

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、高伯適先生及何孝昌先生

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、陳樂怡女士及葉錫安先生