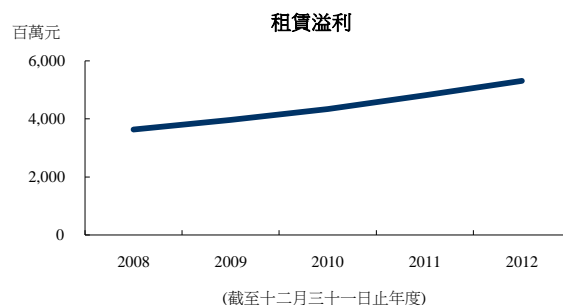
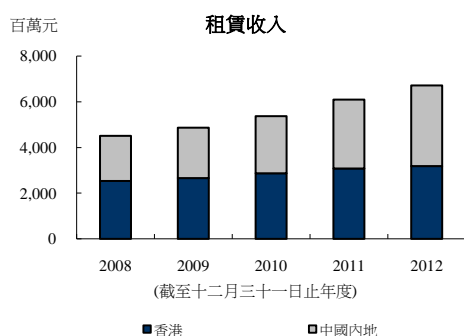


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 10)

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度 (經審核)

(以港幣為單位)

	附註	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 百萬元
營業額	4	7,986	3,361	6,286
其他收入	5	2,969	219	378
直接成本及營業費用		(1,826)	(708)	(1,318)
行政費用		(695)	(300)	(439)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		8,434	2,572	4,907
投資物業之公平值增加		3,057	953	2,100
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		11,491	3,525	7,007
財務費用	6	(458)	(149)	(222)
應佔合營公司溢利		276	241	443
除稅前溢利	4(甲) 及 6	11,309	3,617	7,228
稅項	7(甲)	(1,379)	(580)	(1,145)
本年/期度溢利		9,930	3,037	6,083
應佔純利:				
股東		5,262	1,578	3,206
非控股權益		4,668	1,459	2,877
		9,930	3,037	6,083
每股盈利	9(甲)			
基本		3.90元	1.17元	2.38元
攤薄		3.87元	1.16元	2.36元

恒隆集團有限公司

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度（經審核）

（以港幣為單位）

	附註	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 百萬元
本年 / 期度溢利		9,930	3,037	6,083
其他全面收益	7(乙)			
應佔合營公司之資本儲備之減少		-	(1)	(1)
投資估值儲備變動淨額		11	(16)	(19)
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌差異		171	1,825	3,297
		<u>182</u>	<u>1,808</u>	<u>3,277</u>
本年 / 期度全面收益總額		<u>10,112</u>	<u>4,845</u>	<u>9,360</u>
應佔全面收益總額：				
股東		5,371	2,561	4,908
非控股權益		4,741	2,284	4,452
		<u>10,112</u>	<u>4,845</u>	<u>9,360</u>

恒隆集團有限公司

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日（經審核）

（以港幣為單位）

	附註	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	10	106,102	101,833
發展中投資物業	10	24,482	23,613
其他固定資產		255	226
		130,839	125,672
合營公司權益		2,247	2,152
其他資產		1,258	1,697
遞延稅項資產		19	45
		134,363	129,566
流動資產			
現金及銀行存款		40,183	26,149
應收賬款及其他應收款	11	860	779
其他資產		452	449
待售物業		6,139	6,145
待出售之資產	12	906	-
		48,540	33,522
流動負債			
銀行貸款及其他借貸		1,113	5,400
應付賬款及其他應付款	13	5,240	4,134
應付稅項		446	455
待出售之負債	12	13	-
		6,812	9,989
流動資產淨值		41,728	23,533
資產總值減流動負債		176,091	153,099
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		36,532	22,294
遞延稅項負債		9,944	9,637
		46,476	31,931
資產淨值		129,615	121,168
資本及儲備			
股本		1,350	1,348
儲備		63,874	59,162
股東權益		65,224	60,510
非控股權益		64,391	60,658
總權益		129,615	121,168

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. 更改財政年度年結日

根據本公司董事會於二零一一年十一月二十七日之決議，本公司之財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日。該更改是為了使本公司的財政年度年結日與其於中國內地成立之附屬公司的財政年度年結日一致；該等公司之財務業績每年均於綜合財務報表內入賬，並且其財政年度年結日根據法例須定為十二月三十一日。

由於財政年度年結日作出更改，本財務期間涵蓋二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日止十二個月（「截至二零一二年十二月三十一日止年度」），而本財務報表之比較數字則涵蓋二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日止六個月（「截至二零一一年十二月三十一日止六個月」或「二零一一年期間」）。由於比較數字無法與本財政期間的數字作出比較，根據《香港財務報告準則》（「HKFRSs」）編製之二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日止十二個月（「截至二零一一年十二月三十一日止年度」或「二零一一年度」）之財務資料將於綜合收益表、綜合全面收益表及某些附註披露，以增加本財務報表之比較性。

3. 編製基準

本財務報表乃根據所有適用之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。

本財務報表所採用之會計政策與截至二零一一年十二月三十一日止六個月之財務報表所採用者保持一致。

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂之HKFRSs。此等準則在本集團及本公司當前之會計期間開始生效。此等新訂和經修訂之HKFRSs對本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度及二零一一年十二月三十一日止期間之財務報表並無重大影響。

本集團並無採用於當前會計期間尚未生效的新準則、修訂或詮釋。

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、待出售之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。

(甲) 分部營業額及業績

分部	營業額			除稅前溢利		
	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 百萬元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 百萬元
物業租賃						
– 香港	3,185	1,564	3,079	2,645	1,290	2,533
– 中國內地	3,526	1,604	3,014	2,668	1,213	2,285
	6,711	3,168	6,093	5,313	2,503	4,818
物業銷售						
– 香港	1,275	193	193	847	150	150
分部總額	7,986	3,361	6,286	6,160	2,653	4,968
其他收入				2,969	219	378
行政費用 (附註)				(695)	(300)	(439)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利				8,434	2,572	4,907
投資物業之公平值增加				3,057	953	2,100
– 於香港之物業租賃				2,112	655	1,387
– 於中國內地之物業租賃				945	298	713
財務費用				(458)	(149)	(222)
應佔合營公司溢利				276	241	443
除稅前溢利				11,309	3,617	7,228

附註： 行政費用包括股權費用二億三千三百萬元 (二零一一年期間: 一億零六百萬元；二零一一年度: 一億五千二百萬元)。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。

恒隆集團有限公司

附註：

4. 營業額及分部資料(續)

(乙) 分部總資產

分部	總資產	
	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
物業租賃		
– 香港	55,282	56,857
– 中國內地	76,394	69,554
	131,676	126,411
物業銷售		
– 香港	6,162	6,185
	137,838	132,596
分部總額	2,247	2,152
合營公司權益	1,710	2,146
其他資產	19	45
遞延稅項資產	906	-
待出售之資產	40,183	26,149
現金及銀行存款	182,903	163,088
總資產		

5. 其他收入

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 百萬元
出售投資物業收益	2,149	-	-
銀行利息收入	703	188	323
非上市持至到期日投資利息收入	19	10	19
其他利息收入	18	-	1
上市投資項目之股息收入	3	-	3
非上市投資項目之股息收入	3	11	11
匯兌收益/(虧損)淨額	10	(2)	9
其他	64	12	12
	2,969	219	378

6. 除稅前溢利

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：			
財務費用			
借貸利息	784	224	365
其他借貸成本	67	22	50
	851	246	415
借貸成本總額	(393)	(97)	(193)
減：借貸成本資本化	458	149	222
已出售物業成本	355	16	16
職工成本，包括僱員股權費用二億三千三百萬元 (二零一一年期間：一億零六百萬元； 二零一一年度：一億五千二百萬元)	935	419	740
折舊	38	16	32

恒隆集團有限公司

附註：

7. 稅項

(甲) 香港利得稅稅項撥備乃按年內 / 期內之估計應課稅溢利以百分之十六點五(二零一一期間: 百分之十六點五; 二零一一年度: 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(二零一一期間: 百分之二十五; 二零一一年度: 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。

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 百萬元
本年稅項			
香港利得稅	448	191	349
過往年度撥備之多提	(14)	(2)	(2)
	434	189	347
中國所得稅	608	275	491
	1,042	464	838
遞延稅項			
投資物業之公平值變動	236	74	176
其他源自及撥回暫時性差額	101	42	131
	337	116	307
稅項支出總計	1,379	580	1,145

(乙) 年內 / 期內，在其他全面收益下所示的項目均無稅務影響。

8. 股息

(甲) 本年 / 期度股息

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 百萬元
已宣佈及已派發中期股息每股十九仙	256	-	-
已宣佈及已派發末期股息 無(二零一一期間: 無; 二零一一年度: 每股五十七仙)	-	-	769
於結算日後擬派末期股息 每股六十仙(二零一一期間: 三十八仙; 二零一一年度: 三十八仙)	810	512	512
	1,066	512	1,281

於結算日後擬派之股息，並無確認為結算日之負債。

(乙) 截至二零一一年十二月三十一日止六個月之五億一千三百萬元末期股息於二零一二年十二月三十一日止年度批准及派發(二零一一期間: 七億六千九百萬元)。

恒隆集團有限公司

附註：

9. 每股盈利

(甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 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)	5,262	1,578	3,206
	股份數目		
	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 (百萬股)	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 (百萬股)	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 (百萬股)
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,349	1,348	1,348
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 股份期權	9	9	9
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,358	1,357	1,357

(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：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月 百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 百萬元
股東應佔純利	5,262	1,578	3,206
投資物業之公平值變動之影響	(3,057)	(953)	(2,100)
相關遞延稅項之影響	236	74	176
合營公司的投資物業之公平值變動之影響	(145)	(172)	(323)
非控股權益	1,268	473	984
	(1,698)	(578)	(1,263)
股東應佔基本純利	3,564	1,000	1,943

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一一年 十二月三十一日 止六個月	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度
基本	2.64元	0.74元	1.44元
攤薄	2.62元	0.74元	1.43元

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 / 期內，投資物業及發展中投資物業之添置總計六十億二千三百萬元 (二零一一年期間：七十四億二千萬元)。

(乙) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業均於二零一二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。

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：

	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
現期及一個月內	47	68
一至三個月	4	4
三個月以上	4	3
	<u>55</u>	<u>75</u>

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。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三億零八百萬元(二零一一年：三億零八百萬元)於中國內地購買土地之押金。

恒隆集團有限公司

附註：

12. 待出售之資產 / 負債

於二零一二年十月十九日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售其主要資產為投資物業之附屬公司(「出售之附屬公司」)。根據HKFRS 5，出售之附屬公司分別價值九億零六百萬元之資產及一千三百萬元之負債已分類為待出售之資產 / 負債。此出售計劃預定於二零一三年一月三十一日完成。

13. 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：

	二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
一個月內到期	2,509	1,759
三個月後到期	366	287
	2,875	2,046

恒隆集團有限公司

摘要

- 截至二零一二年十二月三十一日止年度內，恒隆集團的營業額及股東應佔基本純利分別增長百分之二十七及百分之八十三，至港幣七十九億八千六百萬元及港幣三十五億六千四百萬元。由於物業租賃收入持續增長，加上銷售住宅單位及出售部分非核心投資物業，因而錄得卓越表現。
- 集團核心業務 — 香港及中國內地物業租賃繼續錄得理想成績，二零一二年內租金收入及溢利均增長百分之十，分別增至港幣六十七億一千一百萬元及港幣五十三億一千三百萬元。倘不計入已出售的非核心投資物業的影響，恒隆集團的總體租金增長百分之十三。
- 來自香港投資物業的租金收入及溢利分別增長百分之三及百分之四，至港幣三十一億八千五百萬元及港幣二十六億四千五百萬元。倘不計入已出售的投資物業如紅A中心、栢景臺、麗港城商場、百佳商業中心及樂基中心等的影响，香港投資物業的租金收入增加百分之九。
- 中國內地物業的租金收入及溢利均增長百分之十七，分別增至港幣三十五億二千六百萬元及港幣二十六億六千八百萬元。租金調升、持續優化租戶組合、來自濟南的恒隆廣場的全年度貢獻、以及新商場瀋陽的市府恒隆廣場於去年九月開業等因素，為強勁業績作出貢獻。
- 九個君臨天下及一百零八個浪澄灣單位分別以每平方呎平均價格約港幣三萬二千一百元及港幣一萬零六百元出售，合共帶來營業額及溢利港幣十二億七千五百萬元及八億四千七百萬元。
- 出售非核心投資物業錄得營業額港幣五十三億零四百萬元，銷售總額較賬面值高出百分之七十，所得溢利港幣二十一億四千九百萬元已於「其他收入」列賬。
- 投資物業公平值的增幅為港幣三十億五千七百萬元，去年同期則為港幣二十一億元。
- 股東應佔純利增長百分之六十四至港幣五十二億六千二百萬元。
- 集團於二零一二年十二月三十一日的現金及銀行結餘達港幣四百零一億八千三百萬元，債項為港幣三百七十六億四千五百萬元，故現金淨額達港幣二十五億三千八百萬元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，集團根據中期票據計劃發行了總額相等於港幣五十七億九千九百萬元的十年期定息債券，發行債券所得款項用於償還銀行貸款。發行債券是我們財務管理策略的一部分，藉以減低利率波動等風險。
- 瀋陽的市府恒隆廣場於二零一二年九月二十八日開幕，並已全部租出。其他內地發展中項目進展良好。

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、出售或贖回其任何上市證券。

遵守企業管治守則

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》(有效至二零一二年三月三十一日止)及《企業管治守則》(自二零一二年四月一日起生效)所載之守則條文規定，惟非執行董事陳樂宗先生及獨立非執行董事陳樂怡女士因身在海外而未能根據守則條文第A.6.7條出席本公司於二零一二年四月十八日舉行之股東週年大會。

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)	二零一三年四月十六日至十八日
截止辦理股份過戶	二零一三年四月十五日下午四時三十分
記錄日期	二零一三年四月十八日
股東週年大會	二零一三年四月十八日

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	二零一三年四月二十四日
截止辦理股份過戶	二零一三年四月二十三日下午四時三十分
記錄日期	二零一三年四月二十四日
末期股息派發日期	二零一三年五月八日

董事局代表

董事長

陳啟宗

香港，二零一三年一月三十一日

於本公佈日期，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