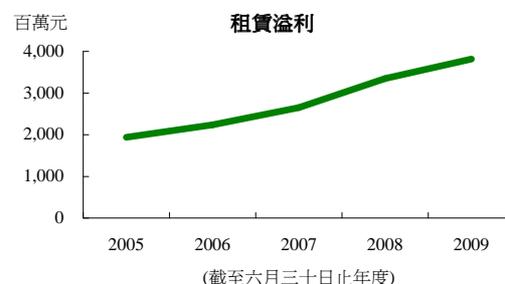
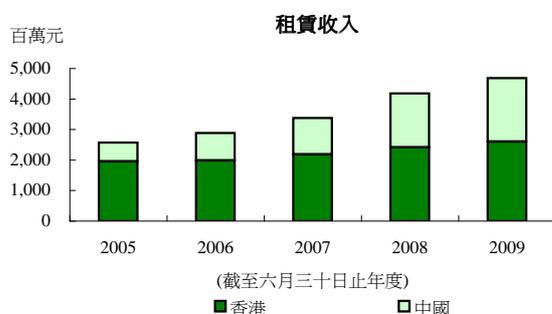


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

截至二零零九年六月三十日止年度 (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	4,696.0	10,553.1
其他收入	4	164.4	287.9
直接成本及營業費用		(880.4)	(3,780.1)
行政費用		(448.8)	(450.1)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利		3,531.2	6,610.8
投資物業之公平值增加	9	3,644.0	11,164.2
已計入投資物業之公平值變動的營業溢利		7,175.2	17,775.0
財務費用	5	(172.1)	(306.6)
應佔合營公司溢利		181.1	222.6
除稅前溢利	3 (甲) 及 5	7,184.2	17,691.0
稅項	6	(1,615.6)	(3,033.7)
本年度溢利		5,568.6	14,657.3
應佔純利：			
股東		2,637.9	7,516.3
少數股東權益		2,930.7	7,141.0
		5,568.6	14,657.3
股息	7 (甲)	940.7	940.5
每股盈利	8 (甲)		
基本		1.98元	5.64元
攤薄		1.96元	5.56元

恒隆集團有限公司

綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日（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
非流動資產			
固定資產			
投資物業	9	69,958.2	66,136.3
發展中投資物業		7,570.1	5,658.1
其他固定資產		124.6	105.6
		<u>77,652.9</u>	<u>71,900.0</u>
合營公司權益		1,499.8	1,421.9
其他資產		1,274.3	1,163.5
遞延稅項資產		61.4	33.8
		<u>80,488.4</u>	<u>74,519.2</u>
流動資產			
現金及銀行存款		9,631.7	10,738.1
應收賬款及其他應收款	10	699.4	1,383.0
待售物業		7,714.0	6,848.4
		<u>18,045.1</u>	<u>18,969.5</u>
流動負債			
銀行貸款		800.0	1,000.0
二零零九年到期之浮息票據		1,500.0	-
應付賬款及其他應付款	11	2,387.5	2,183.7
應付稅項		888.7	881.8
		<u>5,576.2</u>	<u>4,065.5</u>
流動資產淨值		<u>12,468.9</u>	<u>14,904.0</u>
資產總值減流動負債		<u>92,957.3</u>	<u>89,423.2</u>
非流動負債			
銀行貸款		9,166.4	8,039.6
融資租約承擔		287.2	393.0
遞延稅項負債		8,561.9	7,434.2
二零零九年到期之浮息票據		-	1,500.0
		<u>18,015.5</u>	<u>17,366.8</u>
資產淨值		<u>74,941.8</u>	<u>72,056.4</u>
資本及儲備			
股本		1,334.3	1,334.0
儲備		37,297.7	35,447.6
		<u>38,632.0</u>	<u>36,781.6</u>
股東權益		38,632.0	36,781.6
少數股東權益		36,309.8	35,274.8
		<u>74,941.8</u>	<u>72,056.4</u>
總權益		<u>74,941.8</u>	<u>72,056.4</u>

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。

本財務報表所採用之主要會計政策與截至二零零八年六月三十日止年度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和經修訂之HKFRSs。此等準則在本集團及本公司當前之會計期間開始生效或可供提前採用。此等新訂和經修訂之HKFRSs對本集團截至二零零九年六月三十日及二零零八年六月三十日止年度財務報表並無重大影響。

3. 營業額及分部資料

(甲) 業務分部

(i) 分部收入及業績

	分部收入		分部業績	
	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	4,684.8	4,185.7	3,812.6	3,346.8
物業銷售	11.2	6,367.4	3.0	3,426.2
	4,696.0	10,553.1	3,815.6	6,773.0
其他收入			164.4	287.9
行政費用(附註)			(448.8)	(450.1)
未計入投資物業之公平值變動的營業溢利			3,531.2	6,610.8
投資物業之公平值增加				
- 物業租賃			3,644.0	11,164.2
財務費用			(172.1)	(306.6)
應佔合營公司溢利				
- 物業租賃			181.1	222.6
除稅前溢利			7,184.2	17,691.0

附註：行政費用包括股權費用一億三千三百五十萬元(二零零八年：一億三千二百五十萬元)。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。

(ii) 分部資產及負債

	資產		負債	
	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	77,907.1	72,243.5	2,068.4	1,595.6
物業銷售	8,166.6	7,906.7	300.2	504.2
	86,073.7	80,150.2	2,368.6	2,099.8
於合營公司之權益				
物業租賃	1,324.9	1,174.3	-	-
物業銷售	174.9	247.6	-	-
未分類(附註)	10,960.0	11,916.6	21,223.1	19,332.5
	98,533.5	93,488.7	23,591.7	21,432.3

附註：未分類之項目主要包括金融及企業資產，包括現金及銀行存款九十六億三千一百七十萬元(二零零八年：一百零七億三千八百一十萬元)，其他資產十二億六千二百八十萬元(二零零八年：十一億四千三百萬元)，帶息借貸包括銀行貸款九十九億六千六百四十萬元(二零零八年：九十億三千九百六十萬元)，以及其他負債十七億八千七百二十萬元(二零零八年：十八億九千三百萬元)，另稅項九十三億八千九百二十萬元(二零零八年：八十二億八千二百二十萬元)。

恒隆集團有限公司

附註：

3. 營業額及分部資料(續)

(甲) 業務分部(續)

(iii) 資本開支及折舊

	資本開支		折舊	
	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	2,686.1	1,647.3	15.2	14.3

(乙) 地區分部

(i) 分部收入及業績

	分部收入		分部業績	
	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
集團				
香港	2,613.6	8,765.3	2,112.0	5,364.6
中國	2,082.4	1,787.8	1,703.6	1,408.4
	4,696.0	10,553.1	3,815.6	6,773.0

合營公司
香港

181.1 222.6

(ii) 分部資產

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
香港	56,128.3	57,319.3
中國	32,708.0	25,395.8
	88,836.3	82,715.1

(iii) 資本開支

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
香港	181.9	183.5
中國	2,504.2	1,463.8
	2,686.1	1,647.3

4. 其他收入

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
利息收入	161.7	284.4
上市投資項目之股息收入	2.4	2.7
非上市投資項目之股息收入	0.3	0.8
	164.4	287.9

恒隆集團有限公司

附註：

5. 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：		
借貸利息	285.6	445.5
其他借貸支出	39.3	40.8
借貸支出總額	<u>324.9</u>	<u>486.3</u>
減：借貸支出资本化	(152.8)	(179.7)
財務費用	<u>172.1</u>	<u>306.6</u>
已出售物業成本	8.2	2,404.1
職工成本，包括僱員股權費用一億三千三百五十萬元 (二零零八年：一億三千二百五十萬元)	543.7	528.5
折舊	<u>15.2</u>	<u>14.3</u>
並已計入：		
出售投資物業溢利	-	162.8

6. 稅項

香港利得稅稅項撥備乃按年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華人民共和國(「中國」)適用稅率計算。

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
本年稅項		
香港利得稅	200.8	725.4
過往年度之撥備少提/(多提)	13.4	(23.5)
	<u>214.2</u>	<u>701.9</u>
中國企業所得稅	301.3	225.3
	<u>515.5</u>	<u>927.2</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	1,008.5	2,108.8
其他源自及撥回暫時性差額	91.6	173.1
香港稅率變動對七月一日之遞延稅項結餘之影響	-	(175.4)
	<u>1,100.1</u>	<u>2,106.5</u>
稅項支出總計	<u>1,615.6</u>	<u>3,033.7</u>

恒隆集團有限公司

附註：

7. 股息

(甲) 本年度股息

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
已宣佈及已派發中期股息 每股十六點五仙（二零零八年：十六點五仙）	220.2	220.1
於結算日後擬派末期股息 每股五十四仙（二零零八年：五十四仙）	720.5	720.4
	<u>940.7</u>	<u>940.5</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) 二零零八年財政年度之七億二千零四十萬元末期股息於二零零九年財政年度批准及派發（二零零八年：六億二千零二十萬元）。

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>2,637.9</u>	<u>7,516.3</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	1,334.2	1,333.8
具攤薄作用之潛在股份之影響 – 股份期權	13.9	18.5
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,348.1</u>	<u>1,352.3</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	2,637.9	7,516.3
投資物業之公平值變動之影響	(3,644.0)	(11,164.2)
相關遞延稅項之影響	1,008.5	1,944.7
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	(93.1)	(143.1)
	(2,728.6)	(9,362.6)
少數股東權益	1,544.8	4,401.0
	(1,183.8)	(4,961.6)
股東應佔基本純利	1,454.1	2,554.7
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	1.09元	1.92元
攤薄	1.08元	1.89元

9. 投資物業

本集團之投資物業均於二零零九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）陳超國先生經參考租金淨值後按公開市值基準，並計入租約屆滿續約時租值升幅後之可能收益進行估值。

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：

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
現期及一個月內	411.4	1,071.8
一至三個月	3.2	3.0
三個月以上	54.2	5.6
	468.8	1,080.4

來自物業銷售的應收樓價乃按買賣協議的條款釐訂。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。於二零零八年及二零零九年六月三十日，呆壞賬數額並不重大。

恒隆集團有限公司

附註：

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：

	二零零九年 百萬元	二零零八年 百萬元
一個月內到期	734.5	682.2
三個月以上到期	108.8	56.6
	<u>843.3</u>	<u>738.8</u>

恒隆集團有限公司

摘要

- 恒隆集團純利為港幣二十六億三千七百九十萬元，較去年減少百分之六十五。扣除投資物業重估收益及相關稅項後，基本純利減少百分之四十三至港幣十四億五千四百一十萬元。
- 本集團年內售出相當少量之住宅單位。本集團秉持一貫策略，選擇於最佳時機在市場發售餘下物業，以獲得最大的物業發展邊際利潤。
- 儘管金融海嘯及人類豬型流感為經濟環境帶來不利影響，本集團整體物業租金收入及溢利仍分別增加百分之十二至港幣四十六億八千四百八十萬元及百分之十四至港幣三十八億一千二百六十萬元。
- 本集團香港物業之租金收入及溢利分別增加百分之七至港幣二十六億零二百六十萬元及百分之九至港幣二十一億零九百萬元。
- 上海物業租賃業務繼續表現強勁，租金收入及溢利分別增加百分之十八至港幣二十億八千二百二十萬元及百分之二十一至港幣十七億零三百六十萬元。
- 於二零零九年六月三十日，本集團之負債率處於百分之三之甚低水平。

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，本公司一直符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》之守則條文。

末期股息

董事局建議截至二零零九年六月三十日之末期股息為每股港幣五角四仙，有關建議須於即將舉行之本公司股東週年大會(「大會」)上獲考慮及通過後方可作實。暫停辦理本公司股份過戶登記之日期及大會日期將於稍後公布。

董事局代表

主席

陳啓宗

香港，二零零九年七月三十一日

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、袁偉良先生及吳士元先生

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