



恒隆集團有限公司  
HANG LUNG GROUP LIMITED  
(股份代號：10)

綜合收益表  
截至二零零五年十二月三十一日止六個月(未經審核)  
(以港幣為單位)

	附註	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
營業額	3	2,551.8	5,351.0
其他收入		212.3	508.0
直接成本及營業費用		(1,205.3)	(3,084.8)
行政費用		(93.8)	(111.5)
未計財務費用前之營業溢利		1,465.0	2,662.7
財務費用	4	(240.9)	(123.9)
營業溢利	4	1,224.1	2,538.8
投資物業之公平值增加	8	1,144.0	—
應佔合營公司業績		47.4	17.8
除稅前溢利	3 (甲)	2,415.5	2,556.6
稅項	5	(444.0)	(362.5)
除稅後溢利		1,971.5	2,194.1
應佔溢利：			
股東		1,091.1	1,395.9
少數股東權益		880.4	798.2
		1,971.5	2,194.1
中期股息每股十四點五仙 (二零零四年：每股十四點五仙)	6 (甲)	193.1	192.6
每股盈利	7 (甲)		
基本		82.0仙	105.1仙
攤薄		81.5仙	104.5仙
每股盈利(不包括扣除遞延稅項後 的投資物業公平值變動)	7 (丙)		
基本		42.1仙	105.1仙
攤薄		41.8仙	104.5仙

綜合資產負債表  
於二零零五年十二月三十一日(未經審核)  
(以港幣為單位)

	附註	二零零五年 十二月三十一日 百萬元	二零零五年 六月三十日 百萬元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	40,535.3	39,369.7
其他固定資產		3,065.4	2,360.9
合營公司權益		1,258.3	1,244.4
貸款及投資		156.2	148.0
		<u>45,015.2</u>	<u>43,123.0</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		10,071.2	10,757.3
應收賬款及其他應收款	9	1,764.3	995.5
現金及銀行存款		6,506.2	3,733.8
		<u>18,341.7</u>	<u>15,486.6</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	10	1,843.1	2,034.8
稅項		317.9	625.7
		<u>2,161.0</u>	<u>2,660.5</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>16,180.7</u>	<u>12,826.1</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>61,195.9</u>	<u>55,949.1</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		11,667.1	6,397.1
於二零零九年到期贖回之浮息票據		1,500.0	1,500.0
其他長期負債	11	961.5	1,116.0
遞延稅項		3,297.8	2,969.9
		<u>17,426.4</u>	<u>11,983.0</u>
<b>資產淨值</b>		<u>43,769.5</u>	<u>43,966.1</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,331.8	1,328.1
儲備		22,116.9	21,510.5
股東權益	12	23,448.7	22,838.6
少數股東權益	12	20,320.8	21,127.5
<b>總權益</b>		<u>43,769.5</u>	<u>43,966.1</u>

附註：

1. 中期財務報表為未經審核，但已經審核委員會審閱。
2. 編製基準

未經審核中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》(「HKAS」)第三十四號「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》附錄十六之一切適用披露規定編製。

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。實際之結果與此等估計或有不同。

編製中期財務報表時使用之會計政策與截至二零零五年六月三十日止年度之年度財務報表所用相同，惟本集團因採納新訂及經修訂《香港財務報告準則》(「HKFRSs」)(包括於二零零五年七月一日生效之HKASs及有關詮釋(「HKAS-INTs」及「HK-INTs」))後涉及之變化除外。會計政策之變動對本集團之財務報表所造成重大的影響，現概述如下：

(甲) HKFRS 3「業務合併」

於過往年度，於二零零一年七月一日或其後產生之正商譽乃按其估計可使用年期以直線法攤銷，並於有跡象顯示出現減值時進行減值測試。於二零零一年七月一日或其後產生之負商譽按所購入之可折舊／可攤銷之非貨幣性資產之加權平均可使用年期進行攤銷，惟與購入當日已確定之預計未來虧損有關之負商譽則除外。在此情況下，負商譽於有關預計虧損產生時在收益表內確認。於二零零一年七月一日前產生之正負商譽乃根據《會計實務準則》第三十號「業務合併」所載之過渡性條文直接撥入資本儲備。

由二零零五年七月一日起，根據HKFRS 3「業務合併」及HKAS 36「資產減值」，本集團不再攤銷正商譽。有關商譽會進行減值測試。減值虧損於已獲分配商譽之現金產生單位之賬面值高於其可收回金額時確認。負商譽於產生時隨即在收益表內確認。

本集團已於二零零五年七月一日起採納此項會計政策變動。本集團先前計入編製綜合賬目而產生之資本儲備及其他資本儲備之負商譽十四億八千萬元已轉撥至保留溢利。上述轉撥增加保留溢利十四億八千萬元及分別減少編製綜合賬目而產生之資本儲備及其他資本儲備十億零五千八百四十萬元及四億二千一百六十萬元。

(乙) HKAS 32「金融工具：披露及報列」以及HKAS 39「金融工具：確認及計量」

應用HKAS 32及39已導致有關金融資產及負債分類的會計政策以及計量方法改變。有關變動對本集團帶來的主要影響概述如下：

(i) 股本證券投資

於過往年度，按持續基準長期持有之股權投資分類為非流動資產，並按成本減撥備列賬。所有其他投資乃按公平值列賬，而公平值變動於收益表中處理。由二零零五年七月一日起，根據HKAS 39，所有投資均按公平值入賬，而其公平值變動則於權益中確認，除持作買賣用途的投資於收益表內確認。

本集團透過調高於二零零五年七月一日資本儲備之期初結餘二千七百六十萬元採納此項變動。由於HKAS 39之過渡性安排禁止重列比較數字，故並無重列比較數字。

(ii) 衍生工具及對沖

於過往年度，本集團主要用作管理其利率風險之衍生金融工具乃按累計基準確認。

由二零零五年七月一日起，根據HKAS 39，所有由本集團訂立之衍生金融工具均按公平值列賬。持作未來交易現金流量對沖用途之衍生工具之公平值變動，僅將有效之對沖在權益中確認。衍生工具公平值變動之無效部分，乃於收益表內確認。

本集團以調減於二零零五年七月一日保留溢利及少數股東權益之期初結餘分別一千一百萬元及九百八十萬元之方式採納此項變動。由於HKAS 39之過渡性安排禁止重列比較數字，故並無重列比較數字。鑑於此項政策，本期純利增加八百一十萬元。

(iii) 一家附屬公司之可換股累積優先股之重新分類

於過往年度，一家附屬公司之可換股累積優先股按其法定形式分類為少數股東權益。支付予優先股股東之股息呈列為向少數股東作出之分派。

由二零零五年七月一日起，根據HKAS 32，可換股累積優先股按合約性協議之內容進行分類。於發行可換股累積優先股時，負債部分之公平值使用非可換股優先股等值項目之市場比率釐定；該數額按攤銷成本為基準列作長期負債，直至轉換或贖回時註銷。所得款項餘額分配至換股權，並計入資產負債表之少數股東權益予以確認。換股權之賬面值不會於其後年度重新計量。支付予優先股股東之股息在收益表內確認為財務費用。

本集團已透過調減於二零零五年七月一日少數股東權益之期初結餘三億五千五百萬元(二零零四年：四億六千零六十萬元)，追溯採納此項會計政策變動。

(丙) HKFRS 2「股權支付」

於過往年度，本集團不會於僱員獲授涉及本公司股份之購股權時作任何確認。倘僱員選擇行使購股權，則僅會將股本之面值及股份溢價計入至所收取購股權之行使價。

由二零零五年七月一日起，本集團為符合HKFRS 2，於收益表內確認該等購股權之公平值為費用或確認為資產(倘根據本集團之會計政策有關成本符合確認為資產)。相應之增加於權益中確認為資本儲備。

倘僱員須符合歸屬條件方可享有購股權，則本集團於歸屬期間確認所授出購股權之公平值。否則，本集團於授出購股權時確認公平值。

倘僱員選擇行使購股權，則相關資本儲備連同行使價一併轉撥至股本及股份溢價。倘購股權失效且尚未行使，則相關資本儲備直接轉撥至保留溢利。

本集團已追溯採納新會計政策，並重列比較數字。政策變動導致於二零零五年七月一日保留溢利之期初結餘減少三千七百八十萬元(二零零四年：四百萬元)，而本集團於本期內之除稅後溢利則減少一千一百九十萬元(二零零四年：一千六百六十萬元)，有關數額已計入資本儲備。

(丁) 呈列變動

應用新HKFRSs亦導致財務報表之呈列方式有追溯性變動，比較數字已作重列以符合本期間之呈列方式，詳情載列如下：

- (i) 於過往年度，少數股東權益於綜合資產負債表內與負債分開呈列，並作扣減資產淨值處理。少數股東權益應佔之財務業績於綜合收益表內獨立呈列，作為計算股東應佔溢利前之扣減。

由二零零五年七月一日起，為符合HKAS 1「財務報表之呈報」及HKAS 27「綜合及個別財務報表」，少數股東權益於綜合資產負債表內之權益項下呈列，與本公司股東應佔權益分開，而少數股東權益應佔業績於綜合收益表內賬面呈列為少數股東權益與本公司股東之間應佔溢利之分配。

- (ii) 於過往年度，應佔合營公司稅項於收益表內呈列為稅項部分。採納HKAS 1後，應佔合營公司稅項於扣除應佔合營公司溢利後呈列。

(戊) 會計政策變動之影響概要

- (i) 對二零零五年七月一日及二零零四年七月一日之總權益期初結餘之影響

	股東權益			合計 百萬元
	保留溢利 百萬元	資本及 其他儲備 百萬元	少數 股東權益 百萬元	
於二零零五年七月一日				
前期調整				
HKAS 32	—	—	(355.0)	(355.0)
HKFRS 2	(37.8)	37.8	—	—
	<u>(37.8)</u>	<u>37.8</u>	<u>(355.0)</u>	<u>(355.0)</u>
期初調整				
HKAS 39	(11.0)	27.6	(9.8)	6.8
HKFRS 3	1,480.0	(1,480.0)	—	—
	<u>1,431.2</u>	<u>(1,414.6)</u>	<u>(364.8)</u>	<u>(348.2)</u>
權益增加／(減少) 總額				
於二零零四年七月一日				
前期調整				
HKAS 32	—	—	(460.6)	(460.6)
HKFRS 2	(4.0)	4.0	—	—
	<u>(4.0)</u>	<u>4.0</u>	<u>(460.6)</u>	<u>(460.6)</u>
權益增加／(減少) 總額				
	<u>(4.0)</u>	<u>4.0</u>	<u>(460.6)</u>	<u>(460.6)</u>

(ii) 對截至二零零五年十二月三十一日止六個月之股東應佔除稅後溢利之影響

	二零零五年 百萬元
HKAS 39	8.1
HKFRS 2	<u>(11.9)</u>
期內影響總額	<u><u>(3.8)</u></u>

3. 營業額及分部資料

	分部收入		分部業績	
	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
(甲) 業務分部				
物業銷售	1,129.4	4,090.3	277.1	1,320.0
物業租賃	1,419.7	1,250.1	1,065.4	933.4
其他業務	2.7	10.6	4.0	12.8
	<u>2,551.8</u>	<u>5,351.0</u>	<u>1,346.5</u>	<u>2,266.2</u>
其他收入			212.3	508.0
行政費用			(93.8)	(111.5)
財務費用			(240.9)	(123.9)
營業溢利			1,224.1	2,538.8
投資物業之公平值增加				
— 物業租賃			1,144.0	—
應佔合營公司業績				
— 物業租賃			46.9	16.2
— 其他業務			0.5	1.6
除稅前溢利			<u>2,415.5</u>	<u>2,556.6</u>
(乙) 地區分部				
集團				
香港	2,011.9	4,872.8	1,012.4	2,017.4
中國大陸	539.9	478.2	334.1	248.8
	<u>2,551.8</u>	<u>5,351.0</u>	<u>1,346.5</u>	<u>2,266.2</u>
合營公司				
香港			<u>47.4</u>	<u>17.8</u>

4. 營業溢利已扣除下列各項：

	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
財務費用		
借貸利息	213.2	104.3
可換股累積優先股股息 (附註1)	12.4	15.2
其他輔助借貸支出	18.3	20.2
	<hr/>	<hr/>
借貸支出總額	243.9	139.7
減：借貸支出资本化	(3.0)	(15.8)
	<hr/>	<hr/>
	240.9	123.9
	<hr/>	<hr/>
已出售物業之成本包括：		
存貨成本	691.0	2,501.9
投資物業成本	93.6	152.4
職工成本，包括退休計劃供款一千一百八十萬元 (二零零四年：八百二十萬元)	154.8	134.8
折舊	4.6	8.4
	<hr/>	<hr/>
並已計入：		
配售一間上市附屬公司股份之設定溢利 (附註2)	—	478.0
利息收入	94.6	30.0
來自上市投資股息收入	1.0	1.0
	<hr/>	<hr/>

附註：

- (1) 本公司之上市附屬公司恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)於一九九三年十一月發行每股面值七千五百元之可換股累積優先股，並可參照每股一千美元之款項收取股息年利率五點五厘。該優先股息乃屬於截至二零零五年十二月三十一日止六個月之股息。
- (2) 該設定溢利來自恒隆地產於二零零四年十一月配售三億七千萬新普通股股份。

5. 香港利得稅及中國企業所得稅稅項準備乃按期內之估計應課稅溢利分別乘以百分之十七點五及百分之三十三計算。

	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
是期稅項		
期內香港利得稅	104.6	300.3
期內中國企業所得稅	11.5	—
	<u>116.1</u>	<u>300.3</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	327.9	62.2
	<u>444.0</u>	<u>362.5</u>

6. (甲) 本期股息

	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元
於結算日後宣布派發股息：		
每股十四點五仙(二零零四年：十四點五仙)	193.1	192.6
上述中期股息乃於結算日後宣布派發，並無確認為結算日之負債。		

- (乙) 上一財政年度之股息於期內批准

	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元
上一財政年度末期股息於期內批准每股四十仙 (二零零四年：三十六仙)	532.7	478.0

7. (甲) 每股基本盈利乃按期內之股東應佔純利十億九千一百一十萬元(二零零四年重列：十三億九千五百九十萬元)及期內已發行股份之加權平均股數十三億三千零五十萬股(二零零四年：十三億二千七百八十萬股)計算。

- (乙) 每股攤薄盈利乃按經調整之股東應佔純利十億九千一百一十萬元(二零零四年重列：十三億九千五百九十萬元)及計入所有潛在攤薄盈利股份之影響後之加權平均股數十三億三千八百六十萬股(二零零四年：十三億三千五百六十萬股)計算。

(丙) 每股基本及攤薄盈利 (不包括已扣除遞延稅項及少數股東權益之投資物業之公平值變動) 乃根據以下經調整溢利計算：

	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
股東應佔純利	1,091.1	1,395.9
投資物業公平值變動之影響	(615.0)	—
相應遞延稅項之影響	83.6	—
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股基本／攤薄盈利之經調整盈利	<b>559.7</b>	<b>1,395.9</b>
	<hr/>	<hr/>

#### 8. 投資物業

本集團之投資物業於二零零五年十二月三十一日經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) 陳超國先生按公開市值基準進行估值。

於二零零四年十二月三十一日投資物業組合並無進行估值，亦無作出截至該日止六個月之相應調整。

#### 9. 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款其賬齡分析如下：

	二零零五年 十二月三十一日 百萬元	二零零五年 六月三十日 百萬元
一個月內	1,162.9	438.7
一至三個月	1.7	3.7
三個月以上	0.9	2.3
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,165.5</b>	<b>444.7</b>
	<hr/>	<hr/>

本集團設有特定之信貸政策，並定期編製應收賬款之賬齡分析及作出密切監察，以便把任何與應收賬款有關之信貸風險減至最低。

#### 10. 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：

	二零零五年 十二月三十一日 百萬元	二零零五年 六月三十日 百萬元
一個月內	702.1	683.9
三個月以上	75.9	67.7
	<hr/>	<hr/>
	<b>778.0</b>	<b>751.6</b>
	<hr/>	<hr/>

## 11. 其他長期負債

其他長期負債包括恒隆地產發行之可換股累積優先股，詳情載列如下：

每股面值七千五百元之可換股累積優先股	股份數目	百萬元
於二零零五年七月一日	57,915	355.0
轉換為恒隆地產之普通股之股份	(355)	(2.1)
於二零零五年十二月三十一日	57,560	352.9

於二零零五年十二月三十一日，尚未轉換之可換股累積優先股數目為五萬七千五百六十股（二零零五年六月三十日：五萬七千九百一十五股），附有可轉換為恒隆地產四千四百零九萬九百六十股（二零零五年六月三十日：四千四百三十六萬二千八百九十股）普通股之換股權。有關換股權可由一九九三年十二月二十六日起隨時行使。

## 12. 資本及儲備

	股東權益												
	編製											少數股東權益	總權益
	股本	股份溢價	資本儲備	資本儲備	資本儲備	投資重估儲備	其他資本儲備	普通儲備	僱員股份報酬儲備	保留溢利	合計		
百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
於二零零五年七月一日													
- 上年度報告	1,328.1	2,197.3	1,058.4	16.5	26.1	-	421.6	275.0	-	17,515.6	22,838.6	21,482.5	44,321.1
- 因採納下列準則													
作出前期調整：													
HKAS 32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(355.0)	(355.0)
HKFRS 2	-	-	-	-	-	-	-	-	37.8	(37.8)	-	-	-
- 重列	1,328.1	2,197.3	1,058.4	16.5	26.1	-	421.6	275.0	37.8	17,477.8	22,838.6	21,127.5	43,966.1
- 期初調整													
HKAS 39	-	-	-	-	-	27.6	-	-	-	(11.0)	16.6	(9.8)	6.8
HKFRS 3	-	-	(1,058.4)	-	-	-	(421.6)	-	-	1,480.0	-	-	-
	1,328.1	2,197.3	-	16.5	26.1	27.6	-	275.0	37.8	18,946.8	22,855.2	21,117.7	43,972.9
發行股份	3.7	24.2	-	-	-	-	-	-	-	-	27.9	-	27.9
上市投資之公平值減少	-	-	-	-	-	(1.0)	-	-	-	-	(1.0)	-	(1.0)
僱員購股權福利	-	3.6	-	-	-	-	-	-	4.6	-	8.2	9.2	17.4
附屬公司股權變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,043.1)	(1,043.1)
期內純利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,091.1	1,091.1	880.4	1,971.5
派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(532.7)	(532.7)	(616.0)	(1,148.7)
償還予少數股東款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27.4)	(27.4)
於二零零五年十二月三十一日	1,331.8	2,225.1	-	16.5	26.1	26.6	-	275.0	42.4	19,505.2	23,448.7	20,320.8	43,769.5

## 摘要

- 恒隆集團純利為港幣十億九千一百一十萬元，較去年同期減少百分之二十二。此項減退乃由於去年同期之純利包括一項因配售恒隆地產股份而被視作產生的非經常性盈利項目達港幣四億七千八百萬元。
- 物業租賃業務之溢利為港幣十億六千五百四十萬元，增加百分之十四。本集團之上海租賃物業表現特別出色，租金收入達港幣四億一千四百三十萬元，增加百分之三十八。此項增長之部份原因，乃由於港匯廣場之新辦公室大樓於二零零五年八月份開始出租而帶來額外租金收入所致。香港物業之租金收入為港幣十億零五百四十萬元，增加百分之六。
- 期內碧海藍天售出約百分之十九住宅單位，每平方呎平均售價約為港幣四千八百元。
- 本集團繼續享有甚為豐裕的庫存現金，於二零零五年十二月三十一日的負債率處於百分之十四之甚低水平。
- 港匯廣場方面，其新一幢服務式寓所大樓已於今年年初落成，而其另一幢住宅大樓可望於今年下半年落成。恒隆廣場方面，其第二幢辦公室大樓正如期施工，可望於今年最後一季落成。
- 繼二零零五年年初成功取得天津項目後，本集團再接再厲購入一幅位於瀋陽市沈河區中街路黃金地段面積近三萬五千平方米之土地。該項目將發展為一個總樓面面積約達十三萬平方米之世界級購物商場。
- 今年年初，本集團與濟南市政府達成協議，擬購入一幅位於濟南市黃金地段面積近六萬四千平方米的土地，用以發展一個樓面面積約十四萬平方米的購物商場。該項購置須待濟南市政府於今年七月完成有關清拆及安置行動後，方會落實。

本集團計劃於二零零六年在中國三至四個主要城市進一步投資興建世界級購物商場。

- 二零零五年十二月三十日，上訴法庭就汀蘭居之買賣訴訟裁定本集團勝訴。買方已進一步提出上訴，有關聆訊仍在排期。

## 購回、出售或贖回上市證券

於會計期內，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》

於截至二零零五年十二月三十一日止會計期間內，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《企業管治常規守則》所載之守則規定。

**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)	二零零六年三月二十九日至 二零零六年三月三十一日
截止辦理股份過戶	二零零六年三月二十八日下午四時
中期股息記錄日期	二零零六年三月三十一日
中期股息派發日期	二零零六年四月二十一日

承董事局命

主席

**陳啟宗**

香港，二零零六年二月二十一日

於本公布刊發日期，本公司之董事局包括三名執行董事陳啟宗先生、袁偉良先生及吳士元先生，一名非執行董事陳樂宗先生，以及五名獨立非執行董事陳樂怡女士、鄭漢鈞先生、葉錫安先生、廖約克博士及殷尚賢先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報及星島刊登的內容。