



恒隆地產有限公司
HANG LUNG PROPERTIES LIMITED
(股份代號：101)

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	2,296.2	5,088.0
其他收入		149.0	22.9
直接成本及營業費用		(1,067.9)	(2,902.0)
行政費用		(77.1)	(71.2)
未計財務費用前之營業溢利		1,300.2	2,137.7
財務費用	4	(186.7)	(100.7)
營業溢利	4	1,113.5	2,037.0
投資物業之公平值增加	8	926.8	—
應佔合營公司業績		43.6	12.0
除稅前溢利	3 (甲)	2,083.9	2,049.0
稅項	5	(357.9)	(350.3)
除稅後溢利		1,726.0	1,698.7
應佔溢利：			
普通股股東		1,615.6	1,603.3
少數股東權益		110.4	95.4
		1,726.0	1,698.7
普通股中期股息每股十三仙 (二零零四年：每股十三仙)	6 (甲)	480.2	478.8
每股普通股盈利	7 (甲)		
基本		43.9仙	47.9仙
攤薄		43.6仙	47.6仙
每股普通股盈利(不包括扣除遞延稅項後 的投資物業公平值變動)	7 (乙)		
基本		23.9仙	47.9仙
攤薄		23.9仙	47.6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	二零零四年 六月三十日 百萬元 (重列)
非流動資產			
投資物業	8	36,980.4	36,031.9
其他固定資產		2,501.5	1,818.9
合營公司權益		514.1	482.4
貸款及投資		8.5	9.1
		40,004.5	38,342.3
流動資產			
存貨		10,007.1	10,693.4
應收賬款及其他應收款	9	1,485.6	768.7
現金及銀行存款		5,944.5	3,205.8
		17,437.2	14,667.9
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	1,587.0	1,704.6
稅項		291.7	599.2
應付優先股股息		3.1	15.5
		1,881.8	2,319.3
流動資產淨值		15,555.4	12,348.6
資產總值減流動負債		55,559.9	50,690.9
非流動負債			
銀行貸款		8,553.0	4,113.4
可換股累積優先股		352.9	355.0
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		608.6	643.3
遞延稅項		3,066.2	2,824.3
		14,080.7	9,436.0
資產淨值		41,479.2	41,254.9
資本及儲備			
股本		3,687.1	3,683.2
儲備		36,880.4	36,605.1
股東權益	11	40,567.5	40,288.3
少數股東權益	11	911.7	966.6
總權益		41,479.2	41,254.9

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造成重大影響，現概述如下：

(甲) HKFRS 3「業務合併」

於過往年度，因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。因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。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減值虧損。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。本集團先前計入資本儲備之負商譽二億七千五百三十萬元已轉撥至保留溢利。上述轉撥增加保留溢利及減少資本儲備相同數額二億七千五百三十萬元。

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

(i) 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內確認。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之期初結餘二千零八十萬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額，故並無重列比較數額。鑑於此項政策，本期純利增加一千五百萬元。

(ii) 可換股累積優先股之重新分類

於過往年度，可換股累積優先股按其法定形式分類為權益。支付予優先股股東之股息呈列為向權益參與者作出之分派。

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股本之期初結餘四億三千四百四十萬元(二零零四年：五億六千三百六十萬元)以及調高可換股累積優先股之權益部分七千九百四十萬元(二零零四年：一億零三百萬元)，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三千六百九十萬元(二零零四年：四百萬元)，而本集團於期內之除稅後溢利則減少一千二百二十萬元(二零零四年：一千六百五十萬元)，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，與本公司普通股股東應佔權益分開，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普通股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			
	股本 百萬元	保留溢利 百萬元	資本儲備 百萬元	合計 百萬元
於二零零五年七月一日				
前期調整				
HKAS 32	(434.4)	—	79.4	(355.0)
HKFRS 2	—	(36.9)	36.9	—
	<u>(434.4)</u>	<u>(36.9)</u>	<u>116.3</u>	<u>(355.0)</u>
期初調整				
HKAS 39	—	(20.8)	—	(20.8)
HKFRS 3	—	275.3	(275.3)	—
	<u>—</u>	<u>275.3</u>	<u>(275.3)</u>	<u>—</u>
權益增加／(減少) 總額	<u>(434.4)</u>	<u>217.6</u>	<u>(159.0)</u>	<u>(375.8)</u>
於二零零四年七月一日				
前期調整				
HKAS 32	(563.6)	—	103.0	(460.6)
HKFRS 2	—	(4.0)	4.0	—
	<u>(563.6)</u>	<u>(4.0)</u>	<u>107.0</u>	<u>(460.6)</u>
權益增加／(減少) 總額	<u>(563.6)</u>	<u>(4.0)</u>	<u>107.0</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普通股股東應佔除稅後溢利之影響

	二零零五年 百萬元
HKAS 39	15.0
HKFRS 2	(12.2)
	<u>2.8</u>
期內影響總額	<u>2.8</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	1,002.4	3,906.2	245.4	1,294.5
物業租賃	1,293.8	1,181.8	982.9	891.5
	<u>2,296.2</u>	<u>5,088.0</u>	<u>1,228.3</u>	<u>2,186.0</u>
其他收入			149.0	22.9
行政費用			(77.1)	(71.2)
財務費用			(186.7)	(100.7)
營業溢利			1,113.5	2,037.0
投資物業之公平值增加				
— 物業租賃			926.8	—
應佔合營公司業績				
— 物業租賃			43.6	12.0
除稅前溢利			<u>2,083.9</u>	<u>2,049.0</u>
(乙) 地區分部				
集團				
香港	1,952.7	4,811.2	968.8	1,981.2
中國大陸	343.5	276.8	259.5	204.8
	<u>2,296.2</u>	<u>5,088.0</u>	<u>1,228.3</u>	<u>2,186.0</u>
合營公司				
香港			43.6	12.0

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	162.1	94.2
可換股累積優先股股息 (附註)	12.4	15.2
其他輔助借貸支出	15.2	7.1
	<hr/>	<hr/>
借貸支出總額	189.7	116.5
減：借貸支出资本化	(3.0)	(15.8)
	<hr/>	<hr/>
	186.7	100.7
	<hr/>	<hr/>
存貨成本	691.0	2,495.7
職工成本，包括退休計劃供款一千一百二十萬元 (二零零四年：七百八十萬元)	144.1	120.3
折舊	1.6	1.8
	<hr/>	<hr/>
並已計入：		
利息收入	88.8	22.9
	<hr/>	<hr/>

附註：就一九九三年十一月所發行之每股面值七千五百元之可換股累積優先股乃按每股一千美元年息五點五厘計算股息。優先股股息計算截至二零零五年十二月三十一日止六個月。

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	104.5	300.0
期內中國企業所得稅	11.5	—
	<hr/>	<hr/>
	116.0	300.0
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	241.9	50.3
	<hr/>	<hr/>
	357.9	350.3
	<hr/>	<hr/>

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：		
每股普通股十三仙(二零零四年：十三仙)	480.2	478.8

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普通股三十七仙 (二零零四年：三十三仙)	1,363.8	1,089.0

7. (甲) 每股普通股基本盈利乃按期內之普通股股東應佔純利十六億一千五百六十萬元(二零零四年重列：十六億零三百三十萬元)及期內已發行普通股之加權平均股數三十六億八千四百萬股(二零零四年：三十三億四千七百萬股)計算。

每股普通股攤薄盈利乃按經調整後之普通股股東應佔純利十六億二千八百萬元(二零零四年重列：十六億一千八百五十萬元)及計入所有潛在攤薄盈利股份之影響後之普通股加權平均股數三十七億三千六百五十萬股(二零零四年：三十三億九千七百二十萬股)計算。

- (乙) 每股普通股之基本及攤薄盈利(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)
普通股股東應佔純利	1,615.6	1,603.3
投資物業公平值變動之影響	(921.1)	—
相應遞延稅項之影響	185.6	—
用以計算每股普通股基本盈利之經調整溢利	880.1	1,603.3
具攤薄作用之潛在普通股之影響		
可換股累積優先股股息	12.4	15.2
用以計算每股普通股攤薄盈利之經調整溢利	892.5	1,618.5

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	1,162.5	438.3
一至三個月	1.7	3.7
三個月以上	0.8	2.3
	<u>1,165.0</u>	<u>444.3</u>

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	558.4	645.9
三個月以上	78.6	94.3
	<u>637.0</u>	<u>740.2</u>

11. 資本及儲備

	股東權益											
	編製											
	綜合賬目		資本			可換股		僱員		少數		
	股本	股份溢價	資本儲備	贖回儲備	匯兌儲備	優先股之	股份報酬	儲備	保留溢利	合計	股東權益	總權益
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	4,117.6	15,497.5	275.3	1,675.5	13.8	－	－	19,063.6	40,643.3	966.6	41,609.9	
－ 因採納下列準則作出前期調整：												
HKAS 32	(434.4)	－	－	－	－	79.4	－	－	(355.0)	－	(355.0)	
HKFRS 2	－	－	－	－	－	－	36.9	(36.9)	－	－	－	
－ 重列	3,683.2	15,497.5	275.3	1,675.5	13.8	79.4	36.9	19,026.7	40,288.3	966.6	41,254.9	
－ 期初調整												
HKAS 39	－	－	－	－	－	－	－	(20.8)	(20.8)	－	(20.8)	
HKFRS 3	－	－	(275.3)	－	－	－	－	275.3	－	－	－	
	3,683.2	15,497.5	－	1,675.5	13.8	79.4	36.9	19,281.2	40,267.5	966.6	41,234.1	
發行普通股	3.7	30.2	－	－	－	－	－	－	33.9	－	33.9	
轉換可換股累積優先股	0.2	－	－	2.4	－	(0.5)	－	－	2.1	－	2.1	
僱員購股權福利	－	8.4	－	－	－	－	3.8	－	12.2	－	12.2	
期內純利	－	－	－	－	－	－	－	1,615.6	1,615.6	110.4	1,726.0	
派發普通股股息	－	－	－	－	－	－	－	(1,363.8)	(1,363.8)	－	(1,363.8)	
償還予少數股東權益款項	－	－	－	－	－	－	－	－	－	(165.3)	(165.3)	
於二零零五年十二月三十一日	3,687.1	15,536.1	－	1,677.9	13.8	78.9	40.7	19,533.0	40,567.5	911.7	41,479.2	

摘要

- 恒隆地產純利為港幣十六億一千五百六十萬元，增加百分之一。此項增長乃由於本集團在香港和上海兩地之物業租賃業務蓬勃增長，以及旗下之投資物業錄得增值所致。
- 物業租賃業務之溢利為港幣九億八千二百九十萬元，增加百分之十。本集團之上海租賃物業持續錄得強勁增長，營業額達港幣三億四千三百五十萬元，增加百分之二十四；溢利達港幣二億五千九百五十萬元，增加百分之二十七。香港租賃物業之租金收入為港幣九億五千零三十萬元，增加百分之五；溢利為港幣七億二千三百四十萬元，增加百分之五。

- 期內碧海藍天售出二百九十九個住宅單位，其每平方呎平均售價約為港幣四千八百元，乃該區錄得的高價。本集團將繼續選擇最佳時機在市場推出物業發展項目，以求獲得最大的邊際利潤。
- 本集團享有甚為豐裕的庫存現金，負債率處於百分之十之甚低水平。
- 上海恒隆廣場辦公室第二座大樓正如期施工，可望於今年最後一季落成，未來數月內將進行預租活動。
- 本集團於二零零五年九月成功購入一幅位於瀋陽市黃金地段面積近三萬五千平方米之土地。正如本集團就天津項目所採取的投資策略，本集團將在瀋陽市興建一個樓面面積約達十三萬平方米之世界級購物商場，預期該項目落成將成為瀋陽市的地標。
- 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。

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
截止辦理普通股股份過戶	二零零六年三月二十八日下午四時
普通股中期股息記錄日期	二零零六年三月三十一日
普通股中期股息派發日期	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五名執行董事陳啟宗先生、袁偉良先生、吳士元先生、高伯適先生及伍綺琴女士，以及五名獨立非執行董事夏佳理先生、陳樂怡女士、鄭漢鈞先生、廖柏偉教授及殷尚賢先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報及星島刊登的內容。