



恒隆地產有限公司

HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

中期報告 2005-2006

## 董事

陳啟宗 (主席)  
殷尚賢 (副主席) \*  
袁偉良 (董事總經理)  
夏佳理 太平紳士 \*  
陳樂怡 \*  
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士 \*  
廖柏偉 銀紫荊星章 \*  
吳士元 (執行董事)  
高伯適 (執行董事)  
伍綺琴 (執行董事)

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、  
太平紳士 (主席)  
陳樂怡  
廖柏偉 銀紫荊星章

## 提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章 (主席)  
夏佳理 太平紳士  
陳樂怡  
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士

## 公司秘書

程式榮

## 合資格會計師

伍綺琴

## 授權代表

吳士元  
程式榮

## 註冊辦事處

香港中環德輔道中四號  
渣打銀行大廈二十八樓  
電話：2879 0111  
傳真：2868 6086

## 互聯網網址

網址：<http://www.hanglung.com>  
電郵地址：[HLPproperties@hanglung.com](mailto:HLPproperties@hanglung.com)

## 股票過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東一百八十三號  
合和中心十七樓  
電話：2862 8628  
傳真：2529 6087

## 投資者關係聯絡

吳士元  
執行董事  
電郵地址：[ir@hanglung.com](mailto:ir@hanglung.com)

## 業績及股息

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純利為十六億一千五百六十萬元，較去年同期增加百分之零點八。營業額為二十二億九千六百二十萬元，下降百分之五十四點九。每股普通股盈利為四角三點九仙，較去年同期下降百分之八點四。

不計入重估盈餘及有關的遞延稅項，基本純利為八億八千零一十萬元，減少百分之四十五點一；每股普通股盈利為二角三點九仙，減少百分之五十點一。

董事局宣布派發中期股息每股普通股一角三仙。中期股息將於二零零六年四月二十一日派發予於二零零六年三月三十一日名列股東名冊之普通股股東。

## 業務回顧

回顧期之半年內，本集團僅售出約三百個單位，去年同期則售出約一千個單位，此乃營業額及純利為何均告下跌之主要原因。香港整體住宅銷情甚為沉寂，管理層並無理由於市道疲弱時出售單位。

與去年同期比較，物業租賃業務則頗為理想，整體營業額達十二億九千三百八十萬元，增加百分之九；香港及上海之營業額分別增加百分之五及百分之二十四。上海現佔本集團總租金收入百分之二十七，去年同期則為百分之二十三。

港匯廣場表現特別出色，其租金收入總額上升百分之三十四。這不僅受惠於租金上升，亦由於其改變租戶組合令高級時裝品牌店遞增所致。此外，其唯一一家百貨公司已由多家專門店取代，令該物業之成績更為理想。與十二個月前比較，港匯廣場之平均租金上升約百分之五十五。

本集團旗下各類香港物業之租出率與去年同期相若，整體租出率約為百分之九十五。上海物業基本上已全部租出。

正如吾等六個月前所料，本集團於二零零五年一月成功購入天津市一幅大型土地供發展購物商場後，同年九月再購入另一幅位於遼寧省省會瀋陽市之大型土地用作發展同類物業。天津項目座落於天津市之黃金地段，而瀋陽項目亦不遑多讓。瀋陽市乃整個中國東北地區內面積最大及堪稱最富活力的城市，而該瀋陽項目則為瀋陽市最理想的項目之一。瀋陽市人口超逾七百萬，本集團在當地購入之土地，其鄰近一帶每天平均人流約達四十萬人，假日人流更高達一百萬人。該幅土地之面積為三點五公頃，現正進行清理工作，本集團計劃在該址興建一幢樓高五層、樓面面積達十一萬平方米之購物商場。瀋陽恒隆廣場之總成本約為二十五億元，可望於二零零九年或之前落成。

本集團上月與濟南市政府簽約購入該市一幅土地。濟南市乃山東省省會，而該幅土地之面積較上文所述之其他項目為大。待濟南市政府今年七月辦妥土地清理工作後，該項交易便可完成。

該幅土地之面積為六點四公頃，本集團計劃在該址興建一幢樓高五層、樓面面積約達十三萬平方米之購物商場，總成本約為二十五億元，預料最遲可於二零零九年落成。按經濟產值計算，山東省已於二零零五年成為全國省份之冠。彼為製造業和農業雙強的少數省份之一，很難想像其最大城市濟南市近六百萬之人口不會進一步增加消費。

管理層現正致力在多個前景同樣可觀的內地城市落實更多項目，本人期望今年稍後可就此匯報更多資料。

## 展望

全年度業績頗大程度上取決於本集團能否在餘下數月出售旗下之香港樓盤，而此則取決於市場運作，非本集團控制範圍以內。令人心安者乃地產業罕有產品陳舊之虞。本會計期內未售之單位不會消失，而有關之銷售溢利(本人對此確有信心)僅會稍遲入賬。本人仍抱有希望，本集團未來數月可售出部份已落成之單位。

物業租賃業務可望取得與財政年度上半年相若之表現。香港和上海(尤其上海)之物業租賃業務應有理想的表現。

管理層將一如過去兩至三年般，努力在內地發掘合適的新項目。此項工作極為繁瑣，而有關的土地購置需要大量工夫方能水到渠成。開花結果需要時間，但這亦令最終的成果更為香甜。在現階段，吾等自當埋頭苦幹，奮力向前。

財政方面，本公司繼續穩如磐石。

主席  
陳啟宗

香港，二零零六年二月二十一日

### 概覽

上海租賃業務強勁增長，為本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月之業績，帶來了重大的貢獻。普通股股東應佔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升值所致。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。本集團期內之營業額為港幣二十二億九千六百二十萬元，下降百分之五十五，主要由於物業銷售減少所致。

截至二零零五年十二月三十一日止，已按照截至二零零五年六月三十日止財政年度報告所採納之新會計準則為投資物業作出重估，並因而錄得港幣九億二千六百八十萬元之升值。於二零零四年十二月三十一日，並無為投資物業作出重估。

董事局宣布派發中期股息每股普通股一角三仙，與去年同期派發之普通股中期股息之金額相同。中期股息將於二零零六年四月二十一日派發予於二零零六年三月三十一日名列股東名冊之普通股股東，而暫停辦理過戶登記之日期為二零零六年三月二十九日至二零零六年三月三十一日（首尾兩天包括在內）。如欲符合獲派普通股中期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，最遲必須於二零零六年三月二十八日下午四時前送達本公司之股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，以便辦理過戶手續。

## 物業租賃

物業租賃業務維持穩定增長。本財政年度上半年之租賃溢利為港幣九億八千二百九十萬元，增加百分之十。本集團兩項上海物業表現特別出色，加上香港物業租賃業務穩定增長，令本集團於回顧期內取得理想的物業租賃成績。

### 香港

隨著香港經濟改善，本集團之香港物業租賃業務持續穩定增長，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。本集團旗下各類租賃物業之租金均錄得上升。

### 上海

本集團之上海租賃物業恒隆廣場和港匯廣場，業務持續強勁增長，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。

## 物業銷售

### 香港

期內，位於西九龍之碧海藍天售出二百九十九個單位，其每平方呎平均售價為港幣四千八百元，乃該區錄得的高價。

## 物業發展

### 上海

位於上海南京西路之恒隆廣場，其第二幢辦公室大樓現正如期施工，可望於二零零六年最後一季落成，未來數月內將進行招租活動。

## 瀋陽

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，本集團將在瀋陽市發展一個樓面面積約達十三萬平方米之世界級購物商場，預期該項目落成後可成為瀋陽市的地標。

## 財務

於二零零五年十二月三十一日，本集團之綜合銀行借貸淨額(扣除現金及銀行存款後)合共港幣二十六億零八百五十萬元，於二零零五年六月三十日則為港幣九億零七百六十萬元。綜合銀行借貸淨額上升，主要由於本集團期內就物業發展項目作出之資本開支所致。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。

財務費用為港幣一億八千六百七十萬元，增加百分之八十五，主要由於市場利率上升及本集團於住宅物業落成後利率資本化有所減少所致。

## 展望

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發展世界級購物商場。

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。吾等預期本集團之物業租賃業務將保持穩定增長，旗下上海租賃物業將續有出色的表現。



## 公司管治

---

本公司矢志維持高質素之公司管治。截至二零零五年十二月三十一日止六個月內，本公司所採納之公司管治準則與本公司於二零零四／零五年年報內所載之公司管治報告書一致，其中包括董事局及執行委員會、審核委員會、提名及薪酬委員會、內部審計、內部監控及財務報告系統、以及本公司員工之操守守則。董事局現有十名成員，包括五名執行董事及五名獨立非執行董事。董事局經常審閱本公司之公司管治常規，務求不斷改進，與國際性之最佳常規看齊。

### 審核委員會

本公司之審核委員會由一位獨立非執行董事擔任主席，目前成員為三名獨立非執行董事。審核委員會每年舉行最少兩至三次會議，與會者包括外聘核數師及內部審計師、財務董事及公司秘書，以討論核數工作之性質及範疇，制定及監察公司內部審計程序，以及評核公司之內部監控。審核委員會已審閱本中期報告，包括不需審核之截至二零零五年十二月三十一日止六個月之未經審核中期財務報表，並建議董事局採納。

### 遵守企業管治常規守則

截至二零零五年十二月三十一日止會計期內，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》所載之守則之條文規定。

### 遵守上市規則附錄十所載之標準守則

就董事之證券交易，本公司已採納一套不低於上市規則附錄十所載之《標準守則》（「守則」）所規定之標準之行為守則（「行為守則」），本公司並向所有董事作出特定查詢，彼等已遵守守則及行為守則所規定之標準。

## 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。

## 董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及香港聯合交易所有限公司，或根據證券條例第三百五十二條規定須予備存之登記冊所記錄，董事及其聯繫人於二零零五年十二月三十一日持有本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益如下：

董事姓名	身份	本公司			恒隆集團有限公司		
		每股面值港幣一元 之普通股股份	已發行股本 之百分率	未行使之 股份期權	每股面值港幣一元 之股份	已發行股本 之百分率	未行使之 股份期權
				(附註1) 股份數目			(附註2) 股份數目
陳啟宗	個人	—	—	5,090,000	—	—	5,090,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
袁偉良	個人	—	—	7,126,000	—	—	5,500,000
夏佳理	實益擁有人及 受控法團權益	724,346	0.02	—	1,089,975	0.08	—
陳樂怡	—	—	—	—	—	—	—
鄭漢鈞	—	—	—	—	—	—	—
廖柏偉	—	—	—	—	—	—	—
吳士元	個人	—	—	3,239,000	—	—	2,638,000
高伯道*	個人	—	—	1,830,000	—	—	724,000
伍綺琴*	個人	—	—	1,592,000	—	—	824,000

\* 高伯道先生及伍綺琴女士於二零零五年九月一日獲委任為本公司董事。

1.

姓名	未行使之 股份期權股數	授出日期	每股行使價 (港幣)	股份期權行使期
陳啟宗	5,090,000	二零零四年 五月二十日	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
袁偉良	7,126,000	二零零四年 五月二十日	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
吳士元	3,239,000	二零零四年 五月二十日	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
高伯道	1,330,000	二零零四年 五月二十日	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	500,000	二零零五年 九月一日	\$12.35	二零零六年九月一日至 二零一五年八月三十一日+
伍綺琴	1,092,000	二零零四年 五月二十日	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	500,000	二零零五年 九月一日	\$12.35	二零零六年九月一日至 二零一五年八月三十一日+

\* 該等股份期權乃根據本公司之股份期權計劃授予上述董事。有關期權可分四期行使：即於二零零五年五月二十日起可行使第一個百分之二十五，二零零六年五月二十日起可行使第二個百分之二十五，二零零七年五月二十日起可行使第三個百分之二十五，以及二零零八年五月二十日起可行使餘下之百分之二十五，而全部股份期權之行使期將於二零一四年五月十九日屆滿。

+ 該等股份期權乃根據本公司之股份期權計劃授予上述董事。有關期權可分四期行使：即於二零零六年九月一日起可行使第一個百分之二十五，二零零七年九月一日起可行使第二個百分之二十五，二零零八年九月一日起可行使第三個百分之二十五，以及二零零九年九月一日起可行使餘下之百分之二十五，而全部股份期權之行使期將於二零一五年八月三十一日屆滿。

2.

姓名	未行使之 股份期權股數	授出日期	每股行使價 (港幣)	股份期權行使期
陳啟宗	5,090,000	二零零四年 五月二十日	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
袁偉良	2,500,000	二零零零年 二月二十四日	\$6.12	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日#
	3,000,000	二零零四年 五月二十日	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
吳士元	1,250,000	二零零一年 十一月一日	\$5.87	二零零二年十一月一日至 二零一一年十月三十一日△
	1,388,000	二零零四年 五月二十日	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
高伯道	400,000	二零零零年 二月二十四日	\$6.12	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日#
	324,000	二零零四年 五月二十日	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
伍綺琴	500,000	二零零四年 五月十二日	\$10.17	二零零五年五月十二日至 二零一四年五月十一日+
	324,000	二零零四年 五月二十日	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*

\* 該等股份期權乃根據恒隆集團有限公司之股份期權計劃授予上述董事。有關期權可分四期行使：即於二零零五年五月二十日起可行使第一個百分之二十五，二零零六年五月二十日起可行使第二個百分之二十五，二零零七年五月二十日起可行使第三個百分之二十五，以及二零零八年五月二十日起可行使餘下之百分之二十五，而全部股份期權之行使期將於二零一四年五月十九日屆滿。

# 該等股份期權乃根據恒隆集團有限公司之股份期權計劃授予上述董事。全部期權可由現時起至二零一零年二月二十三日止行使。

△ 該股份期權乃根據恒隆集團有限公司之股份期權計劃授予上述董事。有關期權可由現時起至二零一一年十月三十一日止行使。

+ 該股份期權乃根據恒隆集團有限公司之股份期權計劃授予上述董事。有關期權可分四期行使：即於二零零五年五月十二日起可行使第一個百分之二十五，二零零六年五月十二日起可行使第二個百分之二十五，二零零七年五月十二日起可行使第三個百分之二十五，以及二零零八年五月十二日起可行使餘下之百分之二十五，而全部股份期權之行使期將於二零一四年五月十一日屆滿。

除以上所披露外，並無本公司董事或彼等之任何聯繫人持有本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中之權益或淡倉。

除以上所述外，於會計期內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無作出任何安排使本公司董事(包括彼等之配偶及未滿十八歲之子女)可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券條例第三百三十六條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及依據證券條例第XV部須披露其權益之其他人士於二零零五年十二月三十一日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

### (a) 股份權益

名稱	持有普通股 股份數目	已發行股本 之百分率
陳譚慶芬	2,064,809,670 (附註1)	56.02
Cole Limited	2,064,809,670 (附註1)	56.02
Cole Enterprises Holdings Limited	2,064,809,670 (附註1)	56.02
Rosenior Limited	2,064,809,670 (附註1)	56.02
Merssion Limited	2,064,809,670 (附註1)	56.02
恒隆集團有限公司	2,028,334,570 (附註2)	55.03
恒旺有限公司	1,267,608,690 (附註3)	34.38
Purotat Limited	354,227,500 (附註3)	9.61
The Capital Group Companies, Inc.	367,646,128	9.98

#### 附註

1. 此等股份與一信託基金所持有之股份為同一批股份，陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人。Cole Limited, Cole Enterprises Holdings Limited, Rosenior Limited 及 Merssion Limited 被視為於恒隆集團有限公司及其附屬公司所持有之普通股股份中擁有權益，而該等普通股股份已包括在上述二十億六千四百八十萬九千六百七十股股份之數目內。
2. 恒隆集團有限公司被視為於其附屬公司恒旺有限公司所持有之十二億六千七百六十萬八千六百九十股普通股股份、Purotat Limited 所持有之三億五千四百二十二萬七千五百股普通股股份以及其他附屬公司所持有之四億零六百四十九萬八千三百八十股普通股股份中擁有權益。
3. 恒旺有限公司所持有之十二億六千七百六十萬八千六百九十股普通股股份及 Purotat Limited 所持有之三億五千四百二十二萬七千五百股普通股股份已包括在上述由恒隆集團有限公司所持有之二十億二千八百三十三萬四千五百七十股普通股股份之數目內。

### (b) 股份及相關股份之淡倉

除以上(a)段所披露者外，根據證券條例第三百三十六條規定須予備存之登記冊所記錄，並無已知會本公司之其他權益。

## 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	2	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	3	(186.7)	(100.7)
營業溢利	3	1,113.5	2,037.0
投資物業之公平值增加	7	926.8	—
應佔合營公司業績		43.6	12.0
除稅前溢利	2(甲)	2,083.9	2,049.0
稅項	4	(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)	5(甲)	480.2	478.8
每股普通股盈利	6(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)	6(乙)		
基本		23.9仙	47.9仙
攤薄		23.9仙	47.6仙

附註乃中期財務報表之一部份。

# 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)

		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	7	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
		<b>40,004.5</b>	<b>38,342.3</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		10,007.1	10,693.4
應收賬款及其他應收款	8	1,485.6	768.7
現金及銀行存款		5,944.5	3,205.8
		<b>17,437.2</b>	<b>14,667.9</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	9	1,587.0	1,704.6
稅項		291.7	599.2
應付優先股股息		3.1	15.5
		<b>1,881.8</b>	<b>2,319.3</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>15,555.4</b>	<b>12,348.6</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>55,559.9</b>	<b>50,690.9</b>

	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>非流動負債</b>			
銀行貸款		8,553.0	4,113.4
可換股累積優先股	10	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
		<b>14,080.7</b>	<b>9,436.0</b>
<b>資產淨值</b>		<b>41,479.2</b>	<b>41,254.9</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	3,687.1	3,683.2
儲備		36,880.4	36,605.1
股東權益	12	40,567.5	40,288.3
少數股東權益	12	911.7	966.6
<b>總權益</b>		<b>41,479.2</b>	<b>41,254.9</b>

附註乃中期財務報表之一部份。



## 綜合權益變動表

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)
於七月一日之總權益			
股東權益(上年度報告)		40,643.3	31,018.6
少數股東權益(於六月三十日 與負債及權益分別呈報)		966.6	934.7
		41,609.9	31,953.3
會計政策變動所產生之前期調整	1	(355.0)	(460.6)
重列總權益		41,254.9	31,492.7
會計政策變動所產生之期初調整	1	(20.8)	—
		41,234.1	31,492.7
發行普通股		36.0	4,452.0
僱員購股權福利	11	12.2	16.5

	二 零 零 五 年 百 萬 元	二 零 零 四 年 百 萬 元 (重列)
期內純利	1,726.0	
— 上期報告		1,614.8
— 上期報告少數股東權益應佔溢利		95.4
— 會計政策變動所產生之前期調整		(11.5)
— 重列		1,698.7
去年度之末期普通股股息	(1,363.8)	(1,089.0)
償還予少數股東款項	(165.3)	(115.9)
於十二月三十一日之總權益	41,479.2	36,455.0
應佔權益：		
普通股股東	40,567.5	35,540.8
少數股東權益	911.7	914.2
	41,479.2	36,455.0

附註乃中期財務報表之一部份。

## 簡明綜合現金流量表

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
未計入營運成本變動之營業溢利		1,225.2	2,133.1
存貨之減少		552.2	1,301.9
其他營運成本變動		(692.2)	(1,220.2)
來自營業運作之現金		1,085.2	2,214.8
已付利得稅		(423.5)	(380.5)
來自營業運作之現金淨額		661.7	1,834.3
用於投資業務之現金淨額		(3,308.1)	(87.5)
來自融資業務之現金淨額		2,731.9	3,755.3
現金及現金等價物之增加		85.5	5,502.1
於七月一日之現金及現金等價物		2,506.3	1,062.6
於十二月三十一日之現金 及現金等價物	13	2,591.8	6,564.7

附註乃中期財務報表之一部份。

## 1. 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。

## 1. 編製基準(續)

### (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。

## 1. 編製基準(續)

### (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。

## 1. 編製基準(續)

### (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	—
	(434.4)	(36.9)	116.3	(355.0)
期初調整				
HKAS 39	—	(20.8)	—	(20.8)
HKFRS 3	—	275.3	(275.3)	—
權益增加/ (減少)總額	(434.4)	217.6	(159.0)	(375.8)
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	—
權益增加/ (減少)總額	(563.6)	(4.0)	107.0	(460.6)

(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)
期內影響總額	2.8

## 2. 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
	<b>2,296.2</b>	<b>5,088.0</b>	<b>1,228.3</b>	<b>2,186.0</b>
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			<b>2,083.9</b>	<b>2,049.0</b>
(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
	<b>2,296.2</b>	<b>5,088.0</b>	<b>1,228.3</b>	<b>2,186.0</b>
合營公司				
香港			43.6	12.0



### 3. 營業溢利

	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
營業溢利已扣除下列各項：		
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
	<b>189.7</b>	<b>116.5</b>
借貸支出總額	189.7	116.5
減：借貸支出资本化	(3.0)	(15.8)
	<b>186.7</b>	<b>100.7</b>
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
並已計入：		
利息收入	88.8	22.9

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。

#### 4. 稅項

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	—
	116.0	300.0
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	241.9	50.3
	357.9	350.3

#### 5. 股息

##### (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

## 6. 每股普通股盈利

(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

## 7. 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。

## 8. 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
	<b>1,165.0</b>	<b>444.3</b>

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。

## 9. 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
	<b>637.0</b>	<b>740.2</b>

## 10. 可換股累積優先股

	股份數目	百萬元
每股面值七千五百元之可換股累積優先股		
於二零零五年七月一日	57,915	355.0
已轉換至普通股	(355)	(2.1)
於二零零五年十二月三十一日	<b>57,560</b>	<b>352.9</b>

於二零零五年十二月三十一日並未換股之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)可換股累積優先股，附有可轉換四千四百零九萬零九百六十股(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。

## 11. 股本

	股份數目 (千股)	百萬元
已發行及繳足		
每股面值一元之普通股		
於二零零五年七月一日	3,683,153	3,683.2
因期權被行使而發行之股份	3,679	3.7
從可換股累積優先股轉換(附註i)	272	0.2
<b>於二零零五年十二月三十一日</b>	<b>3,687,104</b>	<b>3,687.1</b>

- (i) 期內，三百五十五股(二零零四年：一萬七千二百一十五股)可換股累積優先股已轉換為本公司二十七萬一千九百三十股(二零零四年：一千三百一十八萬六千六百九十股)普通股。

### 股份期權計劃

於二零零五年十二月三十一日，董事及僱員於根據本公司股份期權計劃按象徵式代價授出可認購本公司普通股之期權(「股份期權」)中擁有下列權益。每份股份期權給予持有人權利認購一股普通股。

## 11. 股本(續)

期內股份期權變動如下：

	於二零零五年 七月一日		期內授出 之股份 期權數目	於二零零五年 十二月三十一日		授出日期	股份期權 之行使期	行使價 元	行使股份 期權前 之加權 平均股價 元
	尚未被 行使之股份 期權數目	重新分類 之股份 期權數目*		期內被行使 之股份 期權數目	尚未被 行使之股份 期權數目				
董事	18,694,000	2,422,000	—	(3,239,000)	17,877,000	二零零四年 五月二十日	二零零五年 五月二十日至 二零一四年 五月十九日	9.20	11.96
	—	—	1,000,000	—	1,000,000	二零零五年 九月一日	二零零六年 九月一日至 二零一五年 八月三十一日	12.35	—
僱員	10,267,000	(2,422,000)	—	(440,000)	7,405,000	二零零四年 五月二十日	二零零五年 五月二十日至 二零一四年 五月十九日	9.20	12.32
	400,000	—	—	—	400,000	二零零五年 五月三日	二零零六年 五月三日至 二零一五年 五月二日	11.85	—
	—	—	400,000	—	400,000	二零零五年 九月一日	二零零六年 九月一日至 二零一五年 八月三十一日	12.35	—
	—	—	306,000	—	306,000	二零零五年 十一月一日	二零零六年 十一月一日至 二零一五年 十月三十一日	11.40	—
總計	29,361,000	—	1,706,000	(3,679,000)	27,388,000				

期內授出之股份期權按於授出日期採用「柏力克－舒爾斯」期權定價模式(「該模式」)而估計之每份股份期權之加權平均價值為三元。所採用之加權平均假設如下：

無風險利率	百分之四
預期使用年限(年)	六
波幅	零點三
預期每股股息	四角

該模式乃為估計無限制賦予權及可全部轉讓之交易期權之公平價值而設。由於本公司之股份期權之某些特點與交易期權之特點明顯不同，該模式未必可就股份期權之公平價值提供可靠之計量。

# 此乃期內兩名獲晉升董事之期權。

12. 資本及儲備

		股東權益							
		編製	可換股票積		僱員	少數			
		綜合賬目	優先股之	儲備	股份報酬	合計	股東權益	總權益	
股本	股份溢價	資本儲備	權益部分	遞兌儲備	儲備	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									
— 上年年度報告	4,117.6	15,497.5	275.3	1,675.5	13.8	—	19,063.6	40,643.3	
— 因採納下列準則	(434.4)	—	—	—	—	79.4	—	(355.0)	
作出前期調整：	—	—	—	—	—	—	(36.9)	—	
HKAS 32	—	—	—	—	—	—	—	—	
HKFRS 2	—	—	—	—	—	—	—	—	
— 重列	3,683.2	15,497.5	275.3	1,675.5	13.8	79.4	19,026.7	40,288.3	
— 期初調整	—	—	—	—	—	—	(20.8)	(20.8)	
HKAS 39	—	—	—	—	—	—	275.3	—	
HKFRS 3	—	—	—	—	—	—	—	—	
發行普通股	3,683.2	15,497.5	—	1,675.5	13.8	79.4	19,281.2	40,267.5	
轉換可換股票積優先股	3.7	30.2	—	—	—	—	—	33.9	
僱員購股權福利	0.2	—	—	2.4	—	(0.5)	—	2.1	
期內結利	—	8.4	—	—	—	—	3.8	12.2	
派發普通股股息	—	—	—	—	—	—	—	1,615.6	
償還予少數股東權益款項	—	—	—	—	—	—	—	(1,363.8)	
	—	—	—	—	—	—	—	(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	19,533.0	40,567.5	
								911.7	
								41,479.2	

### 13. 簡明綜合現金流量表附註

現金及現金等價物結餘之分析

	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元
綜合資產負債表的現金及現金等價物	5,944.5	6,564.7
減：於三個月後到期的銀行存款	(3,352.7)	—
綜合現金流量表的現金及現金等價物	2,591.8	6,564.7

### 14. 或然負債

於二零零五年十二月三十一日之或然負債如下：

	公司	
	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
就所獲得之銀行信貸而提供之擔保	10,145.2	5,714.1

### 15. 承擔

於二零零五年十二月三十一日尚未入賬之資本承擔如下：

	集團	
	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
已簽約	1,287.4	546.1
已授權但尚未簽約	4,032.7	2,931.2
	5,320.1	3,477.3

### 16. 關連人士交易

本集團之一間同系附屬公司就發展上海之物業計劃恒隆廣場，向本公司之附屬公司注入資金作為資本投資。於二零零五年十二月三十一日之款項為二億四千七百二十萬元（二零零五年六月三十日：二億六千零八十萬元）。

### 17. 審閱中期財務報表

中期財務報表為未經審核，但已經審核委員會審閱。



## 財務摘要及日誌

財務摘要 於二零零五年十二月三十一日	港幣百萬元
營業額	2,296.2
普通股股東應佔純利	1,615.6
總資產	57,441.7
股東權益	40,567.5
每股普通股資料	
盈利－基本	43.9仙
－攤薄	43.6仙
中期股息	13.0仙
資產淨值(包括少數股東權益)	11.2元
股東權益	11.0元
負債率*	10%
派息比率	30%
已發行普通股股數(百萬)	3,687.1

財務日誌	
財政期	二零零五年七月一日至 二零零五年十二月三十一日
公布中期業績	二零零六年二月二十一日
截止辦理普通股股份過戶	二零零六年三月二十八日 下午四時正
暫停辦理普通股股份過戶登記	二零零六年三月二十九日至 二零零六年三月三十一日 (首尾兩天包括在內)
普通股中期股息記錄日期	二零零六年三月三十一日
派發普通股中期股息	二零零六年四月二十一日

\* 負債率為淨債項與股權加淨債項之比較。淨債項指銀行貸款、浮息票據及融資租約承擔，減現金及銀行存款。股權則包括股東權益及少數股東權益。