



恒隆集團有限公司

HANG LUNG GROUP 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)  
陳樂宗 #  
陳樂怡 \*  
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士 \*  
葉錫安 CBE、太平紳士 \*  
廖約克 銀紫荊星章、太平紳士 \*  
吳士元 (執行董事)

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

葉錫安 CBE、太平紳士 (主席)  
陳樂怡  
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士  
廖約克 銀紫荊星章、太平紳士

## 提名及薪酬委員會

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、  
太平紳士 (主席)  
陳樂怡  
葉錫安 CBE、太平紳士  
廖約克 銀紫荊星章、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：HLGroup@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

## 業績及股息

截至二零零五年十二月三十一日止六個月之營業額及股東應佔純利均告下跌。前者為二十五億五千一百八十萬元，下跌百分之五十二點三；後者為十億九千一百一十萬元，下跌百分之二十一點八。但須注意，截至二零零四年十二月三十一日止六個月之純利，包括一項因配售恒隆地產股份而被視作產生的非現金性盈利四億七千八百萬元。由於此項因素，本會計期之每股盈利為八角二仙，下跌百分之二十二。

倘不計入重估盈餘及有關的遞延稅項，基本純利為五億五千九百七十萬元，較去年同期減少百分之五十九點九；每股盈利為四角二點一仙，減少百分之五十九點九。

董事局宣布派發中期股息每股一角四點五仙。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股東。

## 業務回顧

回顧期之六個月乃樓市之沉寂期。隨著二零零五年邁向尾聲，住宅銷情日益淡靜，一手市場特別冷清。唯一略見生氣之時間乃十月份，本集團之附屬公司恒隆地產把握良機售出碧海藍天約三百個單位，錄得約十億元營業額。當時碧海藍天平均每平方呎售價接近四千八百元，較其於二零零四年十月之首次發售價高出約百分之四。

事實上，香港住宅整體成交價於去年六月甚為堅挺，創出六年來之高位。然而，到二零零五年年底，無論新樓或二手住宅單位之平均成交價，均下跌約百分之十。

回顧期內，物業租賃業務成為亮點。來自香港物業之租金收入僅上升百分之六，但上海物業之租金收入則銳升百分之三十八。去年六月，港匯廣場新一幢辦公室大樓落成，並全部租出。在此項因素協助下，港匯廣場總租金收入飆升百分之六十三。

另一項可喜的發展乃恒隆地產成功購入一幅位於遼寧省瀋陽市之優質土地；瀋陽市乃遼寧省省會，並為整個中國東北地區之經濟中心。此外，恒隆地產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，而該幅土地同樣甚具吸引力。待濟南市政府今年七月完成有關清拆及安置行動後，該項土地購置便可落實。

憑著上述項目及去年一月在天津市購入之土地在內，本集團現正穩步成為一家發展及擁有內地優質購物商場之主要發展商。有別於本集團現有之兩個上海項目，位於天津市、瀋陽市和濟南市之三項新增項目均純為商場物業。彼等為樓高五層至六層之低座式購物商場，每個購物商場之樓面面積介乎十一萬平方米至十四萬平方米。恒隆地產須就該三個項目合共投入約七十五億元。未來四年，恒隆地產來自香港物業發展項目及港滬租賃物業之現金進賬可達三百億至四百億元，足以應付上述新購物商場之發展成本有餘。

## 展望

香港物業發展項目之銷售收益，頗大程度上視乎本地市況而定。相比之下，租金收入遠遠較為穩定，而此類物業未來一年或兩年可望擁有出色表現。首先，只要經濟表現持續理想，香港租金可進一步上升。近期許多公司增加職位，這不僅可令失業率下降，並可推高薪金，故未來數月消費應可攀升。事實上，許多提供高薪厚職之金融服務公司，正為人才及大型辦公地方短缺而抱怨。對地產業而言，此等均為利好跡象。這當然並非意味前景毫無陰霾，但總的來說，本人相信經濟狀況在可見未來將進一步改善。

內地乃本集團近年致力進軍之市場，其發展勢頭有可能與香港相似。多項因素令人關注內地經濟情況，略舉數點：環球商品價格包括油價持續高企；因中美貿易之龐大順差而隱伏的貿易糾紛；長期低利率環境現已接近尾聲等。然而，這些因素對本集團上海業務之短期前景看來並無影響。倘該等因素日後確實惡化，根據歷史顯示，由這些因素所構成的經濟下跌週期，應可於本集團開始在內地推出多個購物商場之際或之前，即二零零九年（或最早為二零零八年）前後便會完結。

現階段來看，本集團位於上海之兩大物業項目可繼續享有理想表現。港匯廣場之服務式寓所大樓及其第二幢住宅大樓將於未來數月落成，倘無不可預見之情況，本集團二零零六／二零零七財政年度之租金收入應可更上一層樓。此外，港匯廣場之辦公室大樓現已全部租出，並於本財政年度後期完全物盡其用，故有理由期望租金收入可進一步增長。從二零零七年起，恒隆廣場第二幢辦公室大樓可開始提供租金收入，令本集團進一步受惠。

總括而言，未來一年或兩年應可為本集團帶來理想的成果。

主席  
**陳啟宗**

香港，二零零六年二月二十一日

## 概覽

本財政年度上半年內，上海租賃業務持續增長，在本集團扮演更為重要的角色。股東應佔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。本集團期內之營業額為港幣二十五億五千一百八十萬元，下降百分之五十二，主要由於物業銷售減少所致。

回顧期內投資物業錄得重估升值港幣十一億四千四百萬元。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一角四點五仙，與去年同期派發之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

本財政年度上半年內，物業租賃業務錄得強勁增長，營業額達港幣十四億一千九百七十萬元，增加百分之十四；溢利為港幣十億六千五百四十萬元，增加百分之十四。此等佳績乃由於本集團之上海物業組合蓬勃增長，以及香港物業表現穩健所致。

## 香港

隨著香港經濟改善，本集團香港物業之租金收入穩步增長，本財政年度首六個月之租金收入為港幣十億零五百四十萬元，增加百分之六。

## 上海

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。

## 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，佔其單位總數約百分之十九，每平方呎平均售價為港幣四千八百元。

## 物業發展

### 上海

港匯廣場之新一幢服務式寓所大樓已於今年年初落成，其餘下一幢住宅大樓可望於今年下半年落成。恒隆廣場第二幢辦公室大樓現正如期施工，可望於今年最後一季落成。

### 瀋陽

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。

## 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)合共港幣五十一億六千零九十萬元，於二零零五年六月三十日則為港幣二十六億六千三百三十萬元。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。本集團繼續享有甚為豐裕的庫存現金，負債率處於百分之十四之甚低水平。

財務費用為港幣二億四千零九十萬元，增加百分之九十四，主要由於期內市場利率上升所致。

## 其他

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，有關聆訊仍在排期中。

## 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，而隨著恒隆廣場和港匯廣場餘下之發展項目落成，本集團之國內物業將提供日益重要的貢獻。

## 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。董事局現有九名成員，包括三名執行董事、一名非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，目前成員為四名獨立非執行董事。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			恒隆地產有限公司		
		每股面值港幣一元 之股份	未行使之 股份期權 (附註1)	已發行股本 之百分率	每股面值港幣一元 之普通股股份	未行使之 股份期權 (附註2)	已發行股本 之百分率
陳啟宗	個人	—	—	5,090,000	—	—	5,090,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
袁偉良	個人	—	—	5,500,000	—	—	7,126,000
陳樂宗	—	—	—	—	—	—	—
陳樂怡	—	—	—	—	—	—	—
鄭漢鈞	—	—	—	—	—	—	—
葉錫安	—	—	—	—	—	—	—
廖約克	—	—	—	—	—	—	—
吳士元	個人	—	—	2,638,000	—	—	3,239,000

附註

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	\$9.45	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 *

\* 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。

+ 該股份期權乃根據本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。

△ 該股份期權乃根據本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。

2. 根據恒隆地產有限公司之股份期權計劃，上述董事於二零零四年五月二十日獲授該等股份期權，行使價為每股九元二角。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。

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 股份數目	已發行股本 之百分率
陳譚慶芬	493,463,580 (附註1)	37.05
Cole Limited	493,463,580 (附註1)	37.05
Cole Enterprises Holdings Limited	493,463,580 (附註1)	37.05
Rosenior Limited	493,463,580 (附註1)	37.05
Merssion Limited	493,463,580 (附註1)	37.05
Kingswick Investment Limited	93,000,000 (附註2)	6.98
The Capital Group Companies, Inc.	93,480,300	7.02

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。
2. Kingswick Investment Limited所持有之九千三百萬股股份已包括在上述由陳譚慶芬女士 / Cole Limited / Cole Enterprises Holdings Limited / Rosenior Limited / Merssion Limited 所持有之四億九千三百四十六萬三千五百八十股股份之數目內。

### (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	2,551.8	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	3	(240.9)	(123.9)
營業溢利	3	1,224.1	2,538.8
投資物業之公平值增加	7	1,144.0	—
應佔合營公司業績		47.4	17.8
除稅前溢利	2(甲)	2,415.5	2,556.6
稅項	4	(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)	5	193.1	192.6
<b>每股盈利</b>	6(甲)		
<b>基本</b>		82.0仙	105.1仙
<b>攤薄</b>		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)	6(丙)		
基本		42.1仙	105.1仙
攤薄		41.8仙	104.5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)

	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	7	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
		45,015.2	43,123.0
<b>流動資產</b>			
存貨		10,071.2	10,757.3
應收賬款及其他應收款	8	1,764.3	995.5
現金及銀行存款		6,506.2	3,733.8
		18,341.7	15,486.6
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	9	1,843.1	2,034.8
稅項		317.9	625.7
		2,161.0	2,660.5
<b>流動資產淨值</b>		16,180.7	12,826.1
<b>資產總值減流動負債</b>		61,195.9	55,949.1

		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		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	10	961.5	1,116.0
遞延稅項		3,297.8	2,969.9
		17,426.4	11,983.0
<b>資產淨值</b>		43,769.5	43,966.1
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	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>		43,769.5	43,966.1

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)		22,838.6	18,828.5
少數股東權益(於六月三十日 與負債及權益分別呈報)		21,482.5	15,638.0
		44,321.1	34,466.5
會計政策變動所產生之前期調整	1	(355.0)	(460.6)
重列總權益		43,966.1	34,005.9
會計政策變動所產生之期初調整	1	6.8	—
		43,972.9	34,005.9
發行股份		27.9	3.4
上市投資之公平值減少		(1.0)	—
僱員購股權福利	11	17.4	24.6
附屬公司股權變動		(1,043.1)	3,764.0

	二 零 零 五 年 百 萬 元	二 零 零 四 年 百 萬 元 (重 列)
期內純利	1,971.5	
－ 上 期 報 告		1,352.9
－ 上 期 報 告 少 數 股 東 權 益 應 佔 溢 利		819.0
－ 會 計 政 策 變 動 所 產 生 之 前 期 調 整		22.2
－ 重 列		2,194.1
去 年 度 末 期 股 息	(532.7)	(478.0)
少 數 股 東 之 股 息	(616.0)	(620.7)
償 還 予 少 數 股 東 款 項	(27.4)	(18.4)
於 十 二 月 三 十 一 日 之 總 權 益	43,769.5	38,874.9
應 佔 權 益：		
股 東	23,448.7	19,776.1
少 數 股 東 權 益	20,320.8	19,098.8
	43,769.5	38,874.9

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		1,266.1	2,183.6
存貨之減少		552.2	1,304.9
其他營運成本變動		(788.7)	(1,253.0)
來自營業運作之現金		1,029.6	2,235.5
已付利得稅		(423.9)	(381.0)
來自營業運作之現金淨額		605.7	1,854.5
用於投資業務之現金淨額		(4,351.0)	(204.3)
來自融資業務之現金淨額		3,864.5	3,658.0
現金及現金等價物之增加		119.2	5,308.2
於七月一日之現金及現金等價物		3,034.3	1,959.4
於十二月三十一日之現金 及現金等價物	13	3,153.5	7,267.6

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。

## 1. 編製基準(續)

### (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。

## 1. 編製基準 (續)

### (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」(續)

#### (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。

## 1. 編製基準 (續)

### (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。

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			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	—	—
	(37.8)	37.8	(355.0)	(355.0)
期初調整				
HKAS 39	(11.0)	27.6	(9.8)	6.8
HKFRS 3	1,480.0	(1,480.0)	—	—
權益增加／ (減少) 總額	1,431.2	(1,414.6)	(364.8)	(348.2)
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	—	—
權益增加／ (減少) 總額	(4.0)	4.0	(460.6)	(460.6)

(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	(11.9)
期內影響總額	(3.8)

## 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	1,129.4	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
	<b>2,551.8</b>	<b>5,351.0</b>	<b>1,346.5</b>	<b>2,266.2</b>
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			<b>2,415.5</b>	<b>2,556.6</b>
(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
	<b>2,551.8</b>	<b>5,351.0</b>	<b>1,346.5</b>	<b>2,266.2</b>
合營公司				
香港			47.4	17.8

### 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	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
	<b>243.9</b>	<b>139.7</b>
借貸支出總額		
減：借貸支出资本化	(3.0)	(15.8)
	<b>240.9</b>	<b>123.9</b>
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
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

#### 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股普通股新股份。

#### 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	104.6	300.3
期內中國企業所得稅	11.5	—
	116.1	300.3
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	327.9	62.2
	444.0	362.5

#### 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

## 6. 每股盈利

- (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	—
用以計算每股基本／攤薄盈利之經調整盈利	559.7	1,395.9

## 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	1,162.9	438.7
一至三個月	1.7	3.7
三個月以上	0.9	2.3
	1,165.5	444.7

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	702.1	683.9
三個月以上	75.9	67.7
	<b>778.0</b>	<b>751.6</b>

## 10. 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	<b>57,560</b>	<b>352.9</b>

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。

## 11. 股本

	股份數目 百萬	百萬元
已發行及繳足		
每股面值一元之股份		
於二零零五年七月一日	1,328.1	1,328.1
因期權被行使而發行之股份	3.7	3.7
於二零零五年十二月三十一日	<b>1,331.8</b>	<b>1,331.8</b>

## 11. 股本 (續)

### 股份期權計劃

#### 本公司

於二零零五年十二月三十一日，根據本公司之股份期權計劃，董事及僱員持有下列以象徵式代價獲得可認購本公司股份之股份期權。每份股份期權給予持有人認購一股股份之權利。

期內股份期權變動如下：

	於二零零五年 七月一日		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	期內授出 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	3,750,000	—	(1,250,000)	2,500,000	二零零零年 二月二十四日	二零零一年二月二十四日至 二零零一年二月二十三日	6.12	15.28
	1,250,000	—	—	1,250,000	二零零一年 十一月一日	二零零二年十一月一日至 二零零一年十月三十一日	5.87	—
	10,866,000	—	(1,388,000)	9,478,000	二零零四年 五月二十日	二零零五年五月二十日至 二零零四年五月十九日	9.45	15.06
僱員	2,390,000	—	(700,000)	1,690,000	二零零零年 二月二十四日	二零零一年二月二十四日至 二零零一年二月二十三日	6.12	15.28
	100,000	—	(100,000)	—	二零零零年 十二月一日	二零零一年十一月三十日至 二零零一年十一月二十九日	5.49	14.85
	75,000	—	(30,000)	45,000	二零零一年 七月十日	二零零二年七月十日至 二零零一年七月九日	6.87	14.90
	120,000	—	—	120,000	二零零一年 十二月七日	二零零二年十二月七日至 二零零一年十二月六日	6.83	—
	500,000	—	—	500,000	二零零四年 五月十二日	二零零五年五月十二日至 二零零四年五月十一日	10.17	—
	3,058,000	—	(223,000)	2,835,000	二零零四年 五月二十日	二零零五年五月二十日至 二零零四年五月十九日	9.45	15.06
	—	77,000	—	77,000	二零零五年 十一月一日	二零零六年十一月一日至 二零零五年十月三十一日	14.70	—
總計	22,109,000	77,000	(3,691,000)	18,495,000				

## 11. 股本(續)

### 恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)

於二零零五年十二月三十一日，本公司附屬公司恒隆地產董事及僱員於根據恒隆地產股份期權計劃按象徵式代價授出之恒隆地產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。

期內股份期權變動如下：

	於二零零五年 七月一日			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 <sup>#</sup>	期內授出 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 二零零四年五月十九日	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 二零零五年八月三十一日	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 二零零四年五月十九日	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 二零零五年五月二日	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 二零零五年八月三十一日	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 二零零五年十月三十一日	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。

# 此乃期內恒隆地產兩名獲晉升董事之期權。

## 12. 資本及儲備

### 股東權益

	編製												
	股本 百萬元	股份溢價 百萬元	綜合賬 而產生之 資本儲備 百萬元	應佔收購後 合營公司之 資本儲備 百萬元	資本 購回儲備 百萬元	投資 重估儲備 百萬元	其他 資本儲備 百萬元	普通儲備 百萬元	耀島股份 報酬儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	合計 百萬元	少數 股東權益 百萬元	總權益 百萬元
於二零零五年 七月一日	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
— 上年度報告 — 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	—	—	—	—	—	27.6	—	—	—	(11.0)	16.6	(9.8)	6.8
HKAS 39	—	—	(1,058.4)	—	—	—	(421.6)	—	—	1,480.0	—	—	—
HKFRS 3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
發行股份	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
上市投資之公平值 減少	3.7	24.2	—	—	—	—	—	—	—	—	27.9	—	27.9
僱員購股權福利 附屬公司股權變動	—	—	—	—	—	(1.0)	—	—	—	—	(1.0)	—	(1.0)
期內溢利	—	3.6	—	—	—	—	—	—	4.6	—	8.2	9.2	17.4
派發股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,043.1)	(1,043.1)
償還予少數股東款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,091.1	1,091.1	880.4	1,971.5
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(532.7)	(532.7)	(616.0)	(1,148.7)
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(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

### 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	6,506.2	7,267.6
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	3,153.5	7,267.6

### 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
就附屬公司所獲得之銀行信貸而提供之擔保	3,444.2	2,303.2

### 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	1,299.6	764.0
已授權但尚未簽約	4,033.7	2,931.2
	5,333.3	3,695.2

### 16. 關連人士交易

本集團一間合營公司參與地鐵公司東涌站第一期物業發展計劃，本集團持有該合營公司百分之二十權益。於二零零五年十二月三十一日，本集團已向該合營公司合共墊款十億一千五百三十萬元（二零零五年六月三十日：十億一千五百三十萬元）。所有墊款均為免息、無抵押及無固定償還期。

### 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	2,551.8
股東應佔純利	1,091.1
總資產	63,356.9
股東權益	23,448.7
每股資料	
盈利－基本	82.0仙
－攤薄	81.5仙
中期股息	14.5仙
資產淨值(包括少數股東權益)	32.9元
股東權益	17.6元
負債率*	14%
派息比率	18%
已發行股數(百萬)	1,331.8

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
截止辦理股份過戶	二零零六年三月二十八日 下午四時正
暫停辦理股份過戶登記	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)
中期股息記錄日期	二零零六年三月三十一日
派發中期股息	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。