



恒隆地產有限公司  
HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

(股份代號：101)

綜合收益表  
截至二零零六年六月三十日止年度(經審核)  
(以港幣為單位)

	附註	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
營業額	3	3,740.6	6,955.3
其他收入		317.2	105.5
直接成本及營業費用		(1,388.4)	(3,505.5)
行政費用		(205.5)	(154.0)
營業溢利		2,463.9	3,401.3
投資物業之公平值增加	8	3,438.2	5,402.9
財務費用	4	5,902.1	8,804.2
應佔合營公司溢利		(415.8)	(255.7)
		90.3	118.3
除稅前溢利		5,902.1	8,804.2
稅項	3 (甲) 及 4 5	(1,003.0)	(1,582.6)
本年度溢利		4,573.6	7,084.2
應佔純利：			
股東		4,402.6	6,812.5
少數股東權益		171.0	271.7
		4,573.6	7,084.2
股息	6 (甲)	1,899.8	1,842.6
每股盈利	7 (甲)		
基本		119.2仙	193.9仙
攤薄		118.2仙	191.9仙
每股盈利	7 (乙)		
(不包括投資物業公平值變動扣除遞延稅項)			
基本		44.1仙	71.6仙
攤薄		44.0仙	71.4仙

綜合資產負債表  
於二零零六年六月三十日(經審核)  
(以港幣為單位)

	附註	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
非流動資產			
固定資產			
投資物業	8	39,590.0	36,031.9
其他固定資產		2,911.1	1,818.9
		42,501.1	37,850.8
合營公司權益		551.0	482.4
貸款及投資		7.9	9.1
遞延稅項資產		66.7	85.4
		43,126.7	38,427.7
流動資產			
存貨		10,159.3	10,693.4
應收賬款及其他應收款	9	1,096.6	768.7
現金及銀行存款		5,983.6	3,205.8
		17,239.5	14,667.9
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	1,529.5	1,704.6
稅項		332.1	599.2
應付優先股股息		—	15.5
		1,861.6	2,319.3
流動資產淨值		15,377.9	12,348.6
資產總值減流動負債		58,504.6	50,776.3
非流動負債			
銀行貸款		8,454.0	4,113.4
可換股累積優先股		—	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		570.7	643.3
遞延稅項		3,690.8	2,909.7
		14,215.5	9,521.4
資產淨值		44,289.1	41,254.9
資本及儲備			
股本		3,731.7	3,683.2
儲備		39,514.5	36,605.1
股東權益		43,246.2	40,288.3
少數股東權益		1,042.9	966.6
總權益	11	44,289.1	41,254.9

附註：

1. 財務報表已由審核委員會審閱。

2. 編製基準

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋（統稱「HKFRSs」），並於本集團二零零五年七月一日或之後開始之會計期間生效。

本集團已於編製截至二零零五年六月三十日止年度之財務報表時提早採納下列HKFRSs：

— 《香港會計準則》第四十號（「HKAS 40」）— 投資物業

— 《香港註冊常務委員會詮釋》第二十一號（「HKSIC-Int 21」）— 所得稅— 收回經重估之不可折舊資產

採納HKAS 40及HKSIC-Int 21引起之財務影響概述於本集團二零零五年年報附註1（乙）。

下文載列財務報表中反映之本會計期間及過往會計期間會計政策之重大變動資料。

（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。本集團先前計入於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二億七千五百三十萬元及以相同金額減少資本儲備。

(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中確認。衍生工具公平值變動之無效部份，乃於收益表內確認。

本集團以減少於二零零五年七月一日保留溢利之年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字，故並無重列比較數字。鑑於此項政策，本年度純利增加二千零八十萬元。

(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，負債部份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。本年度支付予優先股股東之股息一千七百二十萬元（二零零五年：二千七百五十萬元）在綜合收益表內確認為財務費用。

本集團已透過減少於二零零五年七月一日股本之年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）及將可換股累積優先股的權益部份增加七千九百四十萬元（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股份期權時作任何確認。倘僱員選擇行使期權，則僅會將股本之面值及股份溢價計入至所收取期權之行使價。

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股份期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期權，則本集團於歸屬期間經考慮期權歸屬之可能性確認所授出期權之公平值。否則，本集團於授出期權時確認公平值。

倘僱員選擇行使期權，則相關資本儲備連同行使價一併轉撥至股本及股份溢價。倘期權失效，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年初結餘減少三千六百九十萬元(二零零四年：四百萬元)，而本集團於本年度之除稅後溢利則減少二千零八十萬元(二零零五年：三千二百九十萬元)，有關數額已轉撥至資本儲備。

#### (T) 呈列變動

為使財務報表更容易明白，若干資產負債表項目已重新分類，並按照新分類重列若干比較數字。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年度之呈列方式，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份。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年初結餘之影響

	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>
年初調整				
HKAS 39	—	(20.8)	—	(20.8)
HKFRS 3	—	275.3	(275.3)	—
	<u>—</u>	<u>275.3</u>	<u>(275.3)</u>	<u>—</u>
股東權益增加／(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>
股東權益增加／(減少) 總額	<u>(563.6)</u>	<u>(4.0)</u>	<u>107.0</u>	<u>(460.6)</u>

(ii) 對股東應佔純利之影響

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
HKAS 39	20.8	—
HKFRS 2	(20.8)	(32.9)
	<u>—</u>	<u>(32.9)</u>
純利減少總額	<u>—</u>	<u>(32.9)</u>

### 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	
	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
物業租賃	2,678.2	2,422.4	2,058.7	1,837.0
物業銷售	1,062.4	4,532.9	293.5	1,612.8
	<b>3,740.6</b>	<b>6,955.3</b>	<b>2,352.2</b>	<b>3,449.8</b>
其他收入			317.2	105.5
行政費用			(205.5)	(154.0)
營業溢利			2,463.9	3,401.3
投資物業之公平值增加				
— 物業租賃			3,438.2	5,402.9
財務費用			(415.8)	(255.7)
應佔合營公司溢利				
— 物業租賃			90.3	118.3
除稅前溢利			<b>5,576.6</b>	<b>8,666.8</b>

#### (ii) 分部資產及負債

	資產		負債	
	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
物業租賃				
本公司及其附屬公司	42,927.3	37,956.1	980.5	1,045.6
合營公司	551.0	482.4	—	—
物業銷售	10,829.7	11,356.8	320.4	398.2
未分類 (附註)	6,058.2	3,300.3	14,776.2	10,396.9
	<b>60,366.2</b>	<b>53,095.6</b>	<b>16,077.1</b>	<b>11,840.7</b>

附註：未分類之項目主要包括金融及共同資產，包括現金及存款五十九億八千三百六十萬元(二零零五年：三十二億零五百八十萬元)，帶息借貸包括銀行貸款八十四億五千四百萬元(二零零五年：四十一億一千三百四十萬元)以及其他負債二十億七千零七十萬元(二零零五年重列：二十四億九千八百三十萬元)，另稅項三十九億五千六百二十萬元(二零零五年：三十四億二千三百五十萬元)。

#### (iii) 資本開支及折舊

	資本開支		折舊	
	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
物業租賃	1,216.9	560.5	4.2	3.3

(乙) 地區分部

(i) 分部收入及業績

	分部收入		分部業績	
	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
集團				
香港	<b>3,018.7</b>	6,387.7	<b>1,797.1</b>	3,033.5
中國內地	<b>721.9</b>	567.6	<b>555.1</b>	416.3
	<b><u>3,740.6</u></b>	<b><u>6,955.3</u></b>	<b><u>2,352.2</u></b>	<b><u>3,449.8</u></b>
合營公司				
香港			<b>90.3</b>	118.3

(ii) 分部資產

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
香港	<b>44,461.8</b>	41,885.7
中國內地	<b>9,295.2</b>	7,427.2
	<b><u>53,757.0</u></b>	<b><u>49,312.9</u></b>

(iii) 資本開支

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
香港	<b>111.9</b>	75.7
中國內地	<b>1,105.0</b>	484.8
	<b><u>1,216.9</u></b>	<b><u>560.5</u></b>



4. 除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
財務費用		
借貸利息	404.7	203.5
可換股累積優先股股息 (附註)	17.2	27.5
其他輔助借貸支出	54.5	44.9
	<hr/>	<hr/>
借貸支出總額	476.4	275.9
減：借貸支出资本化	(60.6)	(20.2)
	<hr/>	<hr/>
	415.8	255.7
	<hr/>	<hr/>
出售物業之成本	728.8	2,722.1
職工成本，包括僱員股權費用二千零八十萬元 (二零零五年：三千二百九十萬元)	276.2	267.2
折舊	4.2	3.3
	<hr/>	<hr/>
並已計入：		
利息收入	253.1	105.5
	<hr/>	<hr/>

附註：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，可參照每股一千美元之款項收取股息年利率五點五厘。該優先股息乃支付至二零零六年六月二十六日止，即強制轉換所有尚未轉換之可換股累積優先股之日。

5. 香港利得稅及中國企業所得稅稅項準備乃按年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。

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
是年稅項		
本年度香港利得稅	150.5	408.0
過往年度之撥備少提／(多提)	0.8	(9.9)
	<hr/>	<hr/>
	151.3	398.1
本年度中國所得稅	51.9	14.2
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	799.8	1,170.3
	<hr/>	<hr/>
	1,003.0	1,582.6
	<hr/>	<hr/>

6. (甲) 本年度股息

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
已宣佈及已派發中期股息每股十三仙(二零零五年：十三仙)	481.7	478.8
於結算日後擬派末期股息每股三十八仙(二零零五年：三十七仙)	1,418.1	1,363.8
	<b>1,899.8</b>	<b>1,842.6</b>

於結算日後擬派之末期股息，並無確認為結算日之負債。

(乙) 去年之股息於年內批准及派發

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
去年之末期股息於年內批准及派發每股三十七仙 (二零零五年：三十三仙)	1,363.8	1,089.0

7. (甲) 每股基本盈利乃按本年度之股東應佔純利四十四億零二百六十萬元(二零零五年重列：六十八億一千二百五十萬元)及年內已發行股份之加權平均股數三十六億九千三百三十萬股(二零零五年：三十五億一千三百七十萬股)計算。

每股攤薄盈利乃按經調整後之股東應佔純利四十四億一千九百八十萬元(二零零五年重列：六十八億四千萬)及計入所有潛在攤薄股份之影響後之股份加權平均股數三十七億三千八百三十萬股(二零零五年：三十五億六千三百八十萬股)計算。

- (乙) 每股基本及攤薄盈利(不包括投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項及少數股東權益)乃根據以下經調整之溢利計算：

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元 (重列)
股東應佔純利	4,402.6	6,812.5
投資物業公平值變動之影響	(3,415.5)	(5,125.1)
相應遞延稅項之影響	639.9	828.3
計算每股基本盈利之經調整盈利	1,627.0	2,515.7
具攤薄作用之潛在股份之影響		
可換股累積優先股股息	17.2	27.5
用以計算每股攤薄盈利之經調整盈利	1,644.2	2,543.2

8. 本集團以公平值列賬之投資物業均於二零零六年六月三十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，參考租金總值，並計入租約屆滿續租時租值升幅後之可能收益而進行之估值釐定。

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：

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
一個月內	370.6	438.3
一至三個月	2.3	3.7
三個月以上	0.6	2.3
	<u>373.5</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：

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
一個月內到期	472.5	645.9
三個月以上後到期	81.4	94.3
	<u>553.9</u>	<u>740.2</u>

11. 總權益

	股東權益									少數 股東權益 百萬元	總權益 百萬元
	股本 百萬元	股份溢價 百萬元	編製 綜合賬 而產生之 資本儲備 百萬元	資本 贖回儲備 百萬元	匯兌 變動儲備 百萬元	可換 股累積 優先股之 股本部份 百萬元	僱員股份 報酬儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	合計 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
- 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
- 年初調整											
HKAS 39	-	-	-	-	-	-	-	(20.8)	(20.8)	-	(20.8)
HKFRS 3	-	-	(275.3)	-	-	-	-	275.3	-	-	-
	<u>3,683.2</u>	<u>15,497.5</u>	<u>-</u>	<u>1,675.5</u>	<u>13.8</u>	<u>79.4</u>	<u>36.9</u>	<u>19,281.2</u>	<u>40,267.5</u>	<u>966.6</u>	<u>41,234.1</u>
發行股份	4.1	34.4	-	-	-	-	-	-	38.5	-	38.5
轉換可換股累積優先股	44.4	-	-	390.0	-	(79.4)	-	-	355.0	-	355.0
僱員股權費用	-	9.6	-	-	-	-	11.2	-	20.8	-	20.8
換算海外附屬公司所產生之匯兌差額	-	-	-	-	7.3	-	-	-	7.3	-	7.3
本年度純利	-	-	-	-	-	-	-	4,402.6	4,402.6	171.0	4,573.6
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,845.5)	(1,845.5)	-	(1,845.5)
償還予少數權益股東款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(94.7)	(94.7)
於二零零六年六月三十日	<u>3,731.7</u>	<u>15,541.5</u>	<u>-</u>	<u>2,065.5</u>	<u>21.1</u>	<u>-</u>	<u>48.1</u>	<u>21,838.3</u>	<u>43,246.2</u>	<u>1,042.9</u>	<u>44,289.1</u>

## 摘要

- 恒隆地產純利減少百分之三十五至港幣四十四億零二百六十萬元。此項減退乃由於香港住宅單位銷售較少，以及因重估本集團投資物業而產生的全年盈利下降所致。物業租賃業務表現出色，有利本集團的業績。
- 在上海持續強勁的增長推動下，物業租賃業務的溢利增加港幣二億二千一百七十萬元或百分之十二至港幣二十億五千八百七十萬元。來自上海租賃物業的租金收入及溢利分別增加百分之二十七至港幣七億二千一百九十萬元及百分之三十三至港幣五億五千五百一十萬元，而香港租賃物業的租金收入及溢利則分別增加百分之五至港幣十九億五千六百三十萬元及百分之六至港幣十五億零三百六十萬元。恒隆地產於香港的商舖及辦公室物業組合的租金收入分別增加百分之五及百分之十。
- 年內售出約三百個住宅單位，主要來自碧海藍天，其每平方呎平均售價約為港幣四千八百元。本集團將繼續選擇最佳時機在市場推出物業發展項目，以獲得最大的邊際利潤。
- 本集團享有甚為豐裕的庫存現金，於二零零六年六月三十日的負債率處於百分之九的甚低水平。
- 上海恒隆廣場第二幢辦公室大樓正如期施工，可望於二零零六年年底落成，現已展開預租活動，成績相當令人鼓舞。
- 繼去年購入天津一幅地皮以發展世界級購物商場後，本集團再接再厲於二零零五年九月購入一幅位於瀋陽市中街路面積接近三萬五千平方米的黃金地皮，以發展一座名為「瀋陽恒隆廣場」的名店購物商場。  
  
於二零零六年八月，本集團以約人民幣八億九千五百萬元，購入位於瀋陽市沈河區青年大街市政府廣場以南面積約九萬二千平方米的另一黃金地皮。本集團預計斥資約人民幣八十億元，興建一座巨型綜合發展項目，當中包括世界級購物商場、辦公室大樓、六星級酒店及服務式公寓，總建築面積約一百一十萬平方米。
- 於二零零六年一月，本公司與濟南市政府簽訂一份合作備忘錄，斥資約人民幣二十五億元發展一座世界級購物商場。
- 於二零零六年七月，本公司與長沙市政府簽訂一份合作備忘錄，斥資約人民幣四十億元，於長沙市芙蓉區發展一座世界級商業綜合大樓。此項發展項目將包括一座高檔購物商場、辦公室大樓及服務式公寓。
- 本集團致力物色有潛力的地皮，在中國的主要城市進一步發展商業綜合大樓。

- 展望本集團的物業銷售及租賃業務前景明朗，於未來數年定能為本集團帶來強勁的現金流量。儘管本年度的派息率較高，本集團仍會繼續維持每年穩定地派息。近數年來，上述做法令本集團持續成為本港股息率最高的主要物業公司之一。

#### **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。

#### **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)	二零零六年十一月六日至二零零六年十一月八日
截止辦理股份過戶	二零零六年十一月三日下午四時正
股東週年大會	二零零六年十一月九日
末期股息派發日期	二零零六年十一月二十四日

董事局代表

主席

**陳啟宗**

香港，二零零六年八月二十一日

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、高伯邁先生及伍綺琴女士，以及五名獨立非執行董事殷尚賢先生、夏佳理先生、鄭漢鈞先生、陳樂怡女士及廖柏偉教授。

請同時參閱本公布於星島刊登的內容。