



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

綜合收益表
截至二零零六年十二月三十一日止六個月(未經審核)
(以港幣為單位)

	附註	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
營業額	3	2,146.6	2,511.0
其他收入	4(甲)	1,051.0	212.3
直接成本及營業費用		(772.2)	(1,134.1)
行政費用		(167.3)	(124.2)
營業溢利		2,258.1	1,465.0
投資物業之公平值增加	8	2,418.5	1,144.0
財務費用	4	4,676.6	2,609.0
應佔合營公司溢利		(264.4)	(240.9)
		48.3	47.4
除稅前溢利	3(甲)及4	4,460.5	2,415.5
稅項	5	(847.8)	(444.0)
是期溢利		3,612.7	1,971.5
應佔溢利：			
股東		2,295.4	1,091.1
少數股東權益		1,317.3	880.4
		3,612.7	1,971.5
中期股息每股十四點五仙 (二零零五年：每股十四點五仙)	6(甲)	193.2	193.1
每股盈利	7(甲)		
基本		172.3仙	82.0仙
攤薄		171.2仙	81.5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(乙)		
基本		103.2仙	42.1仙
攤薄		102.6仙	41.8仙

綜合資產負債表
於二零零六年十二月三十一日(未經審核)
(以港幣為單位)

	附註	二零零六年 十二月三十一日 百萬元	二零零六年 六月三十日 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	8	48,389.4	43,753.3
其他固定資產		3,228.7	3,247.2
		<u>51,618.1</u>	<u>47,000.5</u>
合營公司權益		1,330.7	1,307.4
貸款及投資		144.4	171.6
遞延稅項資產		77.3	77.3
		<u>53,170.5</u>	<u>48,556.8</u>
流動資產			
存貨		10,026.4	10,214.5
應收賬款及其他應收款	9	1,650.2	1,547.7
現金及銀行存款		6,606.0	6,189.4
		<u>18,282.6</u>	<u>17,951.6</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	2,261.4	1,981.0
稅項		136.5	383.9
		<u>2,397.9</u>	<u>2,364.9</u>
流動資產淨值		<u>15,884.7</u>	<u>15,586.7</u>
資產總值減流動負債		<u>69,055.2</u>	<u>64,143.5</u>
非流動負債			
銀行貸款		8,169.8	11,787.0
二零零九年到期之浮息票據		1,500.0	1,500.0
其他長期負債		531.2	570.7
遞延稅項負債		4,674.9	3,959.5
		<u>14,875.9</u>	<u>17,817.2</u>
資產淨值		<u>54,179.3</u>	<u>46,326.3</u>
資本及儲備			
股本		1,332.6	1,332.4
儲備		25,456.8	23,680.7
股東權益		26,789.4	25,013.1
少數股東權益		27,389.9	21,313.2
總權益	11	<u>54,179.3</u>	<u>46,326.3</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》第三十四號「中期財務報告」（「HKAS 34」），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及計算方法與截至二零零六年六月三十日止年度之財務報表所用者相同。

3. 營業額及分部資料

	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
(甲) 業務分部				
物業租賃	1,616.1	1,381.6	1,265.2	1,069.4
物業銷售	530.5	1,129.4	109.2	307.5
	<u>2,146.6</u>	<u>2,511.0</u>	<u>1,374.4</u>	<u>1,376.9</u>
其他收入			1,051.0	212.3
行政費用			(167.3)	(124.2)
營業溢利			2,258.1	1,465.0
投資物業之公平值增加				
— 物業租賃			2,418.5	1,144.0
財務費用			(264.4)	(240.9)
應佔合營公司溢利				
— 物業租賃			48.3	47.4
除稅前溢利			<u>4,460.5</u>	<u>2,415.5</u>
(乙) 地區分部				
集團				
香港	1,598.1	1,971.1	966.4	1,042.8
中國內地	548.5	539.9	408.0	334.1
	<u>2,146.6</u>	<u>2,511.0</u>	<u>1,374.4</u>	<u>1,376.9</u>
合營公司				
香港			48.3	47.4

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
財務費用		
借貸利息	310.4	213.2
附屬公司之可換股累積優先股股息	—	12.4
其他輔助借貸支出	15.7	18.3
	<hr/>	<hr/>
借貸支出總額	326.1	243.9
減：借貸支出资本化	(61.7)	(3.0)
	<hr/>	<hr/>
	264.4	240.9
	<hr/>	<hr/>
已出售物業之成本包括：		
存貨成本	408.1	691.0
投資物業成本	—	93.6
職工成本，包括退休計劃供款一千零三十萬元 (二零零五年：一千一百八十萬元)	168.4	154.8
折舊	3.9	4.6
	<hr/>	<hr/>
並已計入：		
配售上市附屬公司股份之設定溢利(附註4(甲))	879.4	—
利息收入	152.9	94.6
出售上市投資溢利	17.3	—
	<hr/>	<hr/>

(甲) 其他收入包括一項來自恒隆地產有限公司於二零零六年十一月配售四億一千萬股新股份的設定溢利。

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。

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
是期稅項		
香港利得稅	74.9	104.6
中國企業所得稅	57.4	11.5
	<hr/>	<hr/>
	132.3	116.1
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	715.5	327.9
	<hr/>	<hr/>
	847.8	444.0
	<hr/>	<hr/>

6. (甲) 本期股息

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
於結算日後宣布派發股息：		
每股十四點五仙(二零零五年：十四點五仙)	<u>193.2</u>	<u>193.1</u>
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及派發

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
上一財政年度末期股息為每股四十一仙 (二零零五年：四十仙)	<u>546.4</u>	<u>532.7</u>

7. (甲) 每股基本盈利乃按期內之股東應佔純利二十二億九千五百四十萬元(二零零五年：十億九千一百一十萬元)及期內已發行股份之加權平均股數十三億三千二百五十萬股(二零零五年：十三億三千零五十萬股)計算。

每股攤薄盈利乃按經調整之股東應佔純利二十二億九千五百四十萬元(二零零五年：十億九千一百一十萬元)及計入所有潛在攤薄盈利股份之影響後之加權平均股數十三億四千零八十萬股(二零零五年：十三億三千八百六十萬股)計算。

(乙) 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：

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
股東應佔純利	2,295.4	1,091.1
投資物業公平值變動之影響	(1,265.8)	(615.0)
相應遞延稅項之影響	<u>345.6</u>	<u>83.6</u>
用以計算每股基本／攤薄盈利之經調整盈利	<u>1,375.2</u>	<u>559.7</u>

8. 投資物業

本集團之投資物業於二零零六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。

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 十二月三十一日 百萬元	二零零六年 六月三十日 百萬元
一個月內	529.4	376.4
一至三個月	2.8	3.0
三個月以上	0.9	0.6
	<u>533.1</u>	<u>380.0</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 十二月三十一日 百萬元	二零零六年 六月三十日 百萬元
一個月內到期	811.2	692.5
三個月以後到期	61.0	83.3
	<u>872.2</u>	<u>775.8</u>

11. 總權益

	股東權益										少數	
	應佔										股東權益	
	股本	股份溢價	合營公司之 資本儲備	資本 贖回儲備	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	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
於二零零六年七月一日	1,332.4	2,228.8	16.5	26.1	26.1	4.4	275.0	50.2	21,053.6	25,013.1	21,313.2	46,326.3
發行股份	0.2	1.6	-	-	-	-	-	(0.3)	-	1.5	-	1.5
上市投資之公平值增加	-	-	-	-	13.6	-	-	-	-	13.6	-	13.6
出售上市投資變現	-	-	-	-	(14.2)	-	-	-	-	(14.2)	-	(14.2)
僱員股權費用	-	-	-	-	-	-	-	9.7	-	9.7	4.5	14.2
換算海外附屬公司賬項												
所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	20.4	-	-	-	20.4	20.2	40.6
一家附屬公司												
少數股東權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(3.7)	-	(3.7)	5,390.3	5,386.6
期內純利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,295.4	2,295.4	1,317.3	3,612.7
派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(546.4)	(546.4)	(620.8)	(1,167.2)
償還予少數股東款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.8)	(34.8)
於二零零六年 十二月三十一日	<u>1,332.6</u>	<u>2,230.4</u>	<u>16.5</u>	<u>26.1</u>	<u>25.5</u>	<u>24.8</u>	<u>275.0</u>	<u>55.9</u>	<u>22,802.6</u>	<u>26,789.4</u>	<u>27,389.9</u>	<u>54,179.3</u>

12. 結算日後事項

應付賬款及其他應付款包括有關汀蘭居之買方所付訂金三億二千一百萬元。然而買方終止交易並向本集團追討三億二千一百萬元之訂金。根據終審法院於結算日後所作之裁決，該訂金連利息應退回買家以及作出由高等法院裁定之賠償。

13. 比較數字

為使財務報表更容易明白，已將綜合收益表內之若干比較數字重新分類。

摘要

- 恒隆集團純利為港幣二十二億九千五百四十萬元，較去年同期增加百分之一百一十。此項增長乃由於香港和上海物業租賃業務均強勁增長及本集團的投資物業升值、以及一項因配售恒隆地產股份而被視作產生的非現金盈利達港幣八億七千九百四十萬元所致。
- 本集團之上海租賃物業繼續表現出色，租金收入及溢利分別增加百分之三十二至港幣五億四千八百五十萬元及百分之三十五至港幣四億零八百萬元。此項增長的部份原因，乃由於港匯廣場的服務式寓所大樓及第二幢住宅大樓分別於二零零六年三月及二零零六年十一月開始出租而帶來額外租金收入所致。

恒隆廣場第二幢辦公室大樓於二零零六年十二月底落成，為本集團之上海租賃物業組合增加八萬一千四百平方米。

- 香港租賃物業表現理想，租金收入及溢利分別增加百分之十至港幣十億六千七百六十萬元及百分之十二至港幣八億五千七百二十萬元。
- 整體租金收入及溢利分別增加百分之十七至港幣十六億一千六百一十萬元及百分之十八至港幣十二億六千五百二十萬元。
- 期內售出碧海藍天約一百七十個住宅單位，每平方呎平均售價約為港幣四千四百元。
- 本集團繼續享有甚為豐裕的庫存現金，於二零零六年十二月三十一日的負債率處於百分之六的甚低水平。
- 繼二零零五年購入天津和瀋陽之黃金地塊以發展綜合商業大樓後，本集團於二零零六年八月購入瀋陽市沈河區另一幅面積約九萬二千平方米的黃金地塊，以發展一項總樓面面積約達九十二萬平方米之超大型綜合項目，總投資額估計約人民幣八十億元。並於二零零六年十二月再購入無錫市一幅黃金地塊，以發展一項總樓面面積約達二十四萬三千平方米的大型綜合項目，總投資額估計約人民幣三十五億元。
- 二零零七年二月五日，終審法院就荃灣油柑頭「汀蘭居」酒店的買賣訴訟裁定信和置業有限公司勝訴。董事相信該項裁決對恒隆集團的財政不會帶來重大影響。

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》

於截至二零零六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》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)	二零零七年四月二日至 二零零七年四月四日
截止辦理股份過戶	二零零七年三月三十日下午四時
中期股息記錄日期	二零零七年四月四日
中期股息派發日期	二零零七年四月二十日

董事局代表

主席

陳啟宗

香港，二零零七年二月八日

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殷尚賢先生、鄭漢鈞先生、陳樂怡女士、葉錫安先生及廖約克博士。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。