



恒隆集團有限公司

HANG LUNG GROUP LIMITED

中期報告 2006-2007

董事

陳啟宗 (主席)

殷尚賢 (副主席) *

袁偉良 (董事總經理)

陳樂宗 #

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士 *

陳樂怡 *

葉錫安 CBE、太平紳士 *

廖約克 銀紫荊星章、太平紳士 *

吳士元

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)

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士

陳樂怡

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

授權代表

吳士元

李蕙蘭

合資格會計師

伍綺琴

公司秘書

李蕙蘭

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.hanglunggroup.com>

業績及股息

回顧期之六個月營業額為二十一億四千六百六十萬元，較去年同期下跌百分之十四點五。然而，股東應佔純利上升百分之一百一十點四，達二十二億九千五百四十萬元，其中包括一項因配售恒隆地產股份而被視作產生的非現金盈利八億七千九百四十萬元(恒隆地產乃本公司之主要附屬公司)。不計入重估盈餘及其遞延稅項，基本純利為十三億七千五百二十萬元，增加百分之一百四十五點七；每股盈利為一元零三點二仙，增加百分之一百四十五點一。

董事局宣布派發中期股息每股一角四點五仙。中期股息將於二零零七年四月二十日派發予於二零零七年四月四日名列股東名冊之股東。

業務回顧

財政年度伊始，本集團喜訊頻傳。恒隆地產致力了一段時間的三個內地新項目，同時跨出一大步。集團至今完成了其中兩個項目的土地收購，分別為瀋陽市斗姆宮面積九點二公頃的地塊及江蘇省無錫市面積三點七公頃的地塊。該兩個項目均會發展世界級商場、辦公室大樓及五星級酒店。第三個項目位於湖南省長沙市，亦將有類似的發展計劃。該幅土地之面積約為七公頃。

香港方面，住宅銷情非常緩慢，尤以大型屋苑為甚，幸而集團並無持有該類物業。二零零六年內，全港新住宅單位成交量不足一萬四千個，較二零零五年減少百分之十三，並為十多年來成交量最低之一年，涉及的總金額亦較二零零五年下跌百分之三十八。箇中含意明顯：類似本集團擁有較優質樓盤的發展商不願出售或不能售出物業，就本集團而言原因必屬前者。近期政府一項豪宅土地交易之單位價格甚高，有可能打破世界紀錄。這證明了本集團不廉價沽售已落成之高檔住宅，實屬明智的決定。

集團在香港和上海的投資物業組合均表現出色。由本公司直接持有(非透過恒隆地產持有)之資產，表現特別卓越；尤其港匯廣場新添之第二幢住宅大樓及服務式寓所為集團帶來幫助。兩者均於二零零六年落成，現已全面為集團提供盈利。由於港匯廣場首幢住宅大樓因進行翻新而暫停出租，一俟其在第三季末重新投入服務時，料可帶來更多盈利。

數天前，終審法院就一九九六年「汀蘭居」酒店的買賣訴訟裁定本公司敗訴。此令本公司難以置信，因本公司在原訟庭及上訴庭兩度獲判勝訴。我們不贊同有關裁決之理據，並相信它對所有發展商將來銷售新物業均有深遠的影響。鑑於在現行司法制度下此乃最終裁決，儘管本公司對此非常失望，但在無可選擇下只有接受。

該項裁決的實質意義乃本公司並無如所想般售出該酒店。本公司須歸還約港幣三億二千一百萬元的訂金連同利息。本公司的真正損失是承擔雙方的訴訟費，這與本公司的規模和財政實力相比並不顯著。

展望

儘管稍遭法律阻滯，管理層近期深感振奮。集團之主要附屬公司恒隆地產執行集團之中國策略，在富經濟活力的城市購入黃金地塊，並於最近連番取得成功，令管理層甚為鼓舞。如上文所述，集團過去一年的努力，已在瀋陽市(遼寧省)和無錫市(江蘇省)開花結果，並很快將在濟南市(山東省)享有收成。多個其他城市正待水到渠成，本人預期二零零七年內將進行更多收購。

本集團的策略獲世界各地許多機構投資者認同，令管理層感到鼓舞。放眼各地，本公司也許是唯一一家小心釐定及清楚闡述其中國內地策略的地產公司。本公司有技巧地打造了兩項甚為大型的上海項目——恒隆廣場和港匯廣場，兩者均富於美感及財務回報豐厚。吾等並把「恒隆」建成內地知名品牌，訓練了一隊卓越的、意志高昂的管理團隊。倘無不可預見的情況發生，本集團應享有輝煌的前景。

香港本土方面，集團手上有兩大任務：繼續改善我們宏大的投資物業組合、以及透過恒隆地產出售已落成的住宅單位以爭取最大利潤。現時的情況有利於前者，皆因消費市場強勁，商舖租金正在上升，寫字樓的租賃情況亦理想；後者可帶來挑戰，惟事實上集團所有已落成的住宅單位，皆處於市區之優越地點並均為高檔產品，比起大型屋苑擁有遠遠為佳的成交市道。舉例而言，集團在新界並無任何項目。集團處身之市場領域有跡象可能回升，但吾等不知何時，只能耐心行事——這是從事地產業所需的美德，吾等亦絕不欠缺。本人期望這項美德，可再次為本集團帶來裨益。

主席
陳啟宗

香港，二零零七年二月八日

概覽

恒隆集團截至二零零六年十二月三十一日止六個月之股東應佔純利為港幣二十二億九千五百四十萬元，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、本集團的投資物業升值、以及一項因配售上市附屬公司恒隆地產有限公司之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。本集團之上海物業租賃業務繼續表現出色，溢利達港幣四億零八百萬元，銳增百分之三十五。香港物業租賃業務亦錄得理想增長，溢利達港幣八億五千七百二十萬元，增加百分之十二。期內錄得投資物業重估盈餘港幣二十四億一千八百五十萬元，主要來自新落成的恒隆廣場第二幢辦公室大樓。本集團期內之營業額為港幣二十一億四千六百六十萬元，下降百分之十五，主要由於物業銷售減少所致。

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。中期股息將於二零零七年四月二十日派發予於二零零七年四月四日名列股東名冊之股東，而暫停辦理過戶登記之日期為二零零七年四月二日至二零零七年四月四日（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，最遲必須於二零零七年三月三十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

本集團之物業租賃業務保持堅穩，財政年度上半年之租賃營業額達港幣十六億一千六百一十萬元，增加百分之十七；租賃溢利為港幣十二億六千五百二十萬元，增加百分之十八。期內之佳績乃由於本集團之上海租賃物業組合蓬勃增長，以及香港物業表現良好所致。

香港

本集團香港物業之租金收入及溢利，分別增長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。在香港經濟持續改善以及租賃需求增加下，本集團之寫字樓物業特別受惠，租金收入錄得近乎百分之二十的增長。

上海

本集團之上海租賃物業繼續強勁增長，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。在蓬勃的上海經濟增長帶動下，本集團在當地之租賃物業錄得理想的租金調升。隨著恒隆廣場第二幢辦公室大樓於二零零六年十二月底落成，本集團之上海物業租賃業務應可享有進一步增長。

物業銷售

香港

期內，位於西九龍之碧海藍天售出約一百七十個住宅單位，每平方呎平均售價為港幣四千四百元。

物業發展

瀋陽

二零零六年八月，本集團斥資約人民幣八億九千五百萬元，購入瀋陽市瀋河區一幅面積約九萬二千平方米之黃金地塊。集團計劃在上址發展一項總樓面面積約達九十二萬平方米的超大型綜合項目，總投資額預計約為人民幣八十億元。

無錫

二零零六年十二月，本集團購入無錫市一幅黃金地塊，計劃發展一項樓面面積約達二十四萬三千平方米的大型綜合項目，總投資額預計約為人民幣三十五億元。

財務

二零零六年十一月，本公司之上市附屬公司恒隆地產有限公司向機構投資者配售四億一千萬股新股，每股配售價為港幣十六元三角，集資約港幣六十七億元。

於配售恒隆地產有限公司股份後，本集團之綜合銀行借貸淨額(在扣除現金及銀行存款後)由二零零六年六月三十日之港幣五十五億九千七百六十萬元，降至二零零六年十二月三十一日之港幣十五億六千三百八十萬元。本集團繼續享有甚為豐裕的庫存現金，負債率處於百分之六之甚低水平。

其他

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本集團的財政不會帶來重大影響。

展望

本集團認為中國內地零售物業享有可觀的持續增長空間，故會繼續落實有關策略及積極拓展內地業務。憑著卓越經驗、管理專才和長線視野，加上財政進一步加強，本集團現處於更佳地位以掌握中國內地和香港的機會。

本集團會繼續選擇最佳時機在市場發售物業，以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，旗下上海租賃物業續有強勁的表現。

公司管治

我們矢志維持高質素之公司管治。截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，我們所採納之公司管治準則與公司網頁內所載之公司管治報告書一致，其中包括董事、董事及高級管理人員的薪酬、問責及核數、董事權力的轉授、與股東之溝通，以及本公司員工之操守守則。

董事局組成

董事局現有九名成員，包括三名執行董事、一名非執行董事，以及五名獨立非執行董事。董事局經常審閱本集團之公司管治常規，務求不斷改進，與國際性之最佳常規看齊。公司網頁之董事簡介提供最新的董事成員名單及履歷詳情。

提名及薪酬委員會

公司之提名及薪酬委員會由一位獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括四名獨立非執行董事。該會成員定期進行會議，以審閱有關人力資源之議題，包括集團薪酬架構之重大變更，以及影響董事和高級管理人員之條款及條件之重大改變。成員亦定期審閱董事局之架構及組成，以及就任何需要之變動、委任或重新委任董事，以及董事之繼任計劃向董事局提出建議。委員會之全部職權範圍已載於本公司網頁供瀏覽。

審核委員會

公司之審核委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，目前包括四名獨立非執行董事。審核委員會每年舉行最少兩次會議，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。委員會之全部職權範圍已載於公司網頁供瀏覽。審核委員會已審閱本中期報告，包括不需審核之截至二零零六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

截至二零零六年十二月三十一日止會計期內，我們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，我們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，董事及其聯繫人於二零零六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	—	—	11,790,000	—	—	7,090,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
袁偉良	個人	—	—	8,000,000	—	—	12,926,000
陳樂宗	—	—	—	—	—	—	—
鄭漢鈞	—	—	—	—	—	—	—
陳樂怡	—	—	—	—	—	—	—
葉錫安	—	—	—	—	—	—	—
廖約克	—	—	—	—	—	—	—
吳士元	個人	—	—	4,338,000	—	—	6,539,000

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*
	6,700,000	二零零六年 十一月二十日	\$20.52	二零零七年十一月二十日至 二零一六年十一月十九日 [△]
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*
	2,500,000	二零零六年 十一月二十日	\$20.52	二零零七年十一月二十日至 二零一六年十一月十九日 [△]
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*
	1,700,000	二零零六年 十一月二十日	\$20.52	二零零七年十一月二十日至 二零一六年十一月十九日 [△]

* 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：即於二零零七年十一月二十日起可行使首個百分之十，二零零八年十一月二十日起可行使下一個百分之二十，二零零九年十一月二十日起可行使下一個百分之三十，以及二零一零年十一月二十日起可行使餘下之百分之四十，而全部股份期權之行使期將於二零一六年十一月十九日屆滿。

[#] 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。全部期權可由現時起至各自之行使期屆滿前行使。

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	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	2,000,000	二零零六年 十一月二十日	\$17.14	二零零七年十一月二十日至 二零一六年十一月十九日#
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*
	5,800,000	二零零六年 十一月二十日	\$17.14	二零零七年十一月二十日至 二零一六年十一月十九日#
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*
	3,300,000	二零零六年 十一月二十日	\$17.14	二零零七年十一月二十日至 二零一六年十一月十九日#

* 該等股份期權乃根據恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)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地產之股份期權計劃授予上述董事。有關期權可分四期行使：即於二零零七年十一月二十日起可行使首個百分之十，二零零八年十一月二十日起可行使下一個百分之二十，二零零九年十一月二十日起可行使下一個百分之三十，以及二零一零年十一月二十日起可行使餘下之百分之四十，而全部股份期權之行使期將於二零一六年十一月十九日屆滿。

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二零零六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	附註	已發行股本 之百分率
陳譚慶芬	493,463,580	1	37.03
Cole Limited	493,463,580	1	37.03
Cole Enterprises Holdings Limited	493,463,580	1	37.03
Rosenior Limited	493,463,580	1	37.03
Merssion Limited	493,463,580	1	37.03
Kingswick Investment Limited	93,000,000	2	6.98
Commonwealth Bank of Australia	66,586,000	—	5.00

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93,000,000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493,463,580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	2	2,146.6	2,511.0
其他收入	3(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	7	2,418.5	1,144.0
		4,676.6	2,609.0
財務費用	3	(264.4)	(240.9)
應佔合營公司溢利		48.3	47.4
除稅前溢利	2(甲)及3	4,460.5	2,415.5
稅項	4	(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：十四點五仙)	5(甲)	193.2	193.1
每股盈利	6(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)	6(乙)		
基本		103.2仙	42.1仙
攤薄		102.6仙	41.8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	7	48,389.4	43,753.3
其他固定資產		3,228.7	3,247.2
		51,618.1	47,000.5
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
		53,170.5	48,556.8
流動資產			
存貨		10,026.4	10,214.5
應收賬款及其他應收款	8	1,650.2	1,547.7
現金及銀行存款		6,606.0	6,189.4
		18,282.6	17,951.6
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	2,261.4	1,981.0
稅項		136.5	383.9
		2,397.9	2,364.9
流動資產淨值		15,884.7	15,586.7
資產總值減流動負債		69,055.2	64,143.5

	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
		14,875.9	17,817.2
資產淨值		54,179.3	46,326.3
資本及儲備			
股本	10	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	54,179.3	46,326.3

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
於七月一日之總權益			
股東權益		25,013.1	22,845.4
少數股東權益		21,313.2	21,127.5
		46,326.3	43,972.9
發行股份		1.5	27.9
上市投資公平值之增加／(減少)		13.6	(1.0)
出售上市投資變現之投資重估儲備		(14.2)	—
期內純利		3,612.7	1,971.5
僱員股權費用	10	14.2	17.4
換算海外附屬公司賬項所產生匯兌差額		40.6	—
去年度末期股息		(546.4)	(532.7)
附屬公司少數股東權益變動		5,386.6	(1,043.1)
少數股東之股息		(620.8)	(616.0)
償還少數股東款項		(34.8)	(27.4)

	二 零 零 六 年 百 萬 元	二 零 零 五 年 百 萬 元
於十二月三十一日之總權益	54,179.3	43,769.5
應佔權益		
股東	26,789.4	23,448.7
少數股東權益	27,389.9	20,320.8
	54,179.3	43,769.5

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
未計入營運成本變動之營業溢利		1,267.2	1,266.1
存貨之減少		127.0	552.2
其他營運成本變動		(36.0)	(788.7)
來自營業運作之現金		1,358.2	1,029.6
已付利得稅		(379.7)	(423.9)
來自營業運作之現金淨額		978.5	605.7
用於投資業務之現金淨額		(1,598.8)	(4,351.0)
來自融資業務之現金淨額		1,036.9	3,864.5
現金及現金等價物之增加		416.6	119.2
於七月一日之現金及現金等價物		5,489.9	3,034.3
於十二月三十一日之現金 及現金等價物	12	5,906.5	3,153.5

附註乃中期財務報表之一部份。

附註：

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》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。

2. 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
	2,146.6	2,511.0	1,374.4	1,376.9
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			4,460.5	2,415.5

2. 營業額及分部資料(續)

	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
(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
	2,146.6	2,511.0	1,374.4	1,376.9
合營公司				
香港			48.3	47.4

3. 除稅前溢利

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
營業溢利已扣除下列各項：		
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
借貸支出總額	326.1	243.9
減：借貸支出资本化	(61.7)	(3.0)
	264.4	240.9
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
並已計入：		
配售上市附屬公司股份之設定溢利(附註三(甲))	879.4	—
利息收入	152.9	94.6
出售上市投資溢利	17.3	—

(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。

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
	132.3	116.1
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	715.5	327.9
	847.8	444.0

5. 股息

(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)	193.2	193.1

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每股四十一仙 (二零零五年：四十仙)	546.4	532.7

6. 每股盈利

(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	345.6	83.6
用以計算每股基本／攤薄盈利之經調整溢利	1,375.2	559.7

7. 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。

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
	533.1	380.0

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
	872.2	775.8

10. 股本

	股份數目 (千股)	百萬元
已發行及繳足		
每股面值一元之股份		
於二零零六年七月一日	1,332,416	1,332.4
期權被行使而發行之股份	189	0.2
於二零零六年十二月三十一日	1,332,605	1,332.6

10. 股本 (續)

股份期權計劃

本公司

於二零零六年十二月三十一日，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：

	期權數目					授出日期	股份期權 之行使期	行使價 元
	於二零零六年 七月一日 尚未被行使	授出	被行使	失效	於二零零六年 十二月三十一日 尚未被行使			
董事	2,500,000	—	—	—	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 二零零零年二月二十三日	6.12
	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
	9,478,000	—	—	—	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
	—	10,900,000	—	—	10,900,000	二零零六年 十一月二十日	二零零七年十一月二十日至 二零零六年十一月十九日	20.52
僱員	1,280,000	—	(70,000)	—	1,210,000	二零零零年 二月二十四日	二零零一年二月二十四日至 二零零零年二月二十三日	6.12
	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
	2,653,000	—	(119,000)	(25,000)	2,509,000	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
	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
	—	1,500,000	—	—	1,500,000	二零零六年 十一月二十日	二零零七年十一月二十日至 二零零六年十一月十九日	20.52
總計	17,858,000	12,400,000	(189,000)	(25,000)	30,044,000			

於期內行使之股份期權行使當日之加權平均股價為十九元八角二仙。

10. 股本 (續)

恒隆地產有限公司 (「恒隆地產」)

於二零零六年十二月三十一日，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股份。

期內股份期權變動如下：

	期權數目							
	於二零零六年 七月一日 尚未被行使	授出	被行使	失效	於二零零六年 十二月三十一日 尚未被行使	授出日期	股份期權 之行使期	行使價 元
董事	17,877,000	—	—	—	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
	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
	—	16,500,000	—	—	16,500,000	二零零六年 十一月二十日	二零零七年十一月二十日至 二零零六年十一月十九日	17.14
僱員	6,645,000	—	(727,000)	(100,000)	5,818,000	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
	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
	—	8,900,000	—	—	8,900,000	二零零六年 十一月十四日	二零零七年十一月十四日至 二零零六年十一月十三日	16.75
總計	26,628,000	25,400,000	(727,000)	(100,000)	51,201,000			

於期內行使之股份期權行使當日之加權平均股價為十五元六角八仙。

10. 股本(續)

期內授出之股份期權按於授出日期採用「柏力克－舒爾斯」期權定價模式而估計之每份股份期權之加權平均價值為五元。所採用之加權平均假設如下：

	本公司	恒隆地產	
		於以下日期授出之股份期權	
		二零零六年 十一月十四日	二零零六年 十一月二十日
授出日期之股價	\$20.30	\$16.40	\$17.14
行使價	\$20.52	\$16.75	\$17.14
無風險利率	4%	4%	4%
預期使用年期(年)	6	6	6
波幅	0.4	0.3	0.3
預期每股股息	\$0.56	\$0.51	\$0.51

按預期股價回報之標準差衡量之波幅，乃按緊接授出日期前一年內每日股價之統計分析為準。預期每股股息根據過往股息而定。更改輸入項目假設可對公平值估計造成重大影響。

11. 總權益

股東權益

	股本 百萬元	股份溢價 百萬元	應佔 合營公司之 資本溢價 百萬元	資本 贖回溢價 百萬元	投資 重估溢價 百萬元	其他 資本溢價 百萬元	普通溢價 百萬元	僱員股份 新酬溢價 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
附屬公司少數股東權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(3.7)	-	(3.7)	5,390.3	5,386.6
期內稅利	-	-	-	-	-	-	-	-	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	1,332.6	2,230.4	16.5	26.1	25.5	24.8	275.0	55.9	22,802.6	26,789.4	27,389.9	54,179.3

12. 簡明綜合現金流量表附註

現金及現金等價物結餘之分析

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
綜合資產負債表的現金及銀行存款	6,606.0	6,506.2
減：於三個月後到期的銀行存款	(699.5)	(3,352.7)
簡明綜合現金流量表的現金及現金等價物	5,906.5	3,153.5

13. 或然負債

於二零零六年十二月三十一日之或然負債如下：

	公司	
	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
就附屬公司所獲得之銀行信貸而提供之擔保	3,395.4	3,350.2

14. 承擔

於二零零六年十二月三十一日尚未入賬之資本承擔如下：

	集團	
	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
已簽約	1,034.0	1,033.1
已授權但尚未簽約	6,149.6	2,976.8
	7,183.6	4,009.9

上述承擔包括本集團擴展其物業投資業務至中國內地多個城市之承擔。

15. 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。於二零零六年十二月三十一日，本集團已向該合營公司合共墊款十億一千五百三十萬元（二零零六年六月三十日：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。

16. 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該訂金。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。

17. 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。

18. 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

財務摘要 於二零零六年十二月三十一日	港幣百萬元
營業額	2,146.6
股東應佔純利	2,295.4
總資產	71,453.1
股東權益	26,789.4
每股資料	
盈利－基本	172.3仙
－攤薄	171.2仙
中期股息	14.5仙
資產淨值(包括少數股東權益)	40.7元
股東權益	20.1元
負債率*	6%
派息比率	8%
已發行股份數目(百萬)	1,332.6

* 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。

投資者參考資料

財務日誌

財政期	二零零六年七月一日至 二零零六年十二月三十一日
公布中期業績	二零零七年二月八日
截止辦理股份過戶	二零零七年三月三十日下午四時正
暫停辦理股份過戶登記	二零零七年四月二日至 二零零七年四月四日(首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零零七年四月四日
派發中期股息	二零零七年四月二十日

股份上市

於二零零六年十二月三十一日，1,332,605,242股每股面值港幣1.00元之股份在香港聯合交易所有限公司上市，並以美國預託證券形式在紐約股票市場進行直接買賣交易。

股份代號

香港聯合交易所有限公司	00010
路透社	0010.HK
彭博	10HK
美國預託證券票據代號	HNLGY
證券識別統一號碼	41043E102

股份資料

於二零零六年十二月三十一日之股價：港幣23.65元
於二零零六年十二月三十一日之市值：港幣315億元

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
李蕙蘭
電郵地址：ir@hanglung.com