



## 恒隆地產有限公司

### HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

(股份代號：101)

#### 綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止年度(經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
營業額	3	4,389.4	3,657.1
其他收入		302.6	317.2
直接成本及營業費用		(1,686.0)	(1,304.9)
行政費用		(243.3)	(205.5)
營業溢利		2,762.7	2,463.9
投資物業之公平值增加	8	5,962.1	3,438.2
財務費用	4	(297.1)	(415.8)
應佔合營公司溢利		78.3	90.3
除稅前溢利	3(甲)及4	8,506.0	5,576.6
稅項	5	(1,403.0)	(1,003.0)
本年度溢利		7,103.0	4,573.6
應佔純利：			
股東		6,370.6	4,402.6
少數股東權益		732.4	171.0
		7,103.0	4,573.6
股息	6(甲)	2,320.0	1,899.8
每股盈利	7(甲)		
基本		159.5仙	119.2仙
攤薄		158.0仙	118.2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		51.3仙	44.1仙
攤薄		50.8仙	44.0仙

綜合資產負債表  
於二零零七年六月三十日(經審核)  
(以港幣為單位)

	附註	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	8	47,152.9	39,590.0
其他固定資產		4,051.2	2,911.1
		<u>51,204.1</u>	<u>42,501.1</u>
合營公司權益		596.9	551.0
貸款及投資		6.9	7.9
遞延稅項資產		63.9	66.7
		<u>51,871.8</u>	<u>43,126.7</u>
流動資產			
存貨		9,541.6	10,159.3
應收賬款及其他應收款	9	836.9	1,096.6
現金及銀行存款		6,993.7	5,983.6
		<u>17,372.2</u>	<u>17,239.5</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	1,635.0	1,529.5
稅項		189.5	332.1
		<u>1,824.5</u>	<u>1,861.6</u>
流動資產淨值		<u>15,547.7</u>	<u>15,377.9</u>
資產總值減流動負債		<u>67,419.5</u>	<u>58,504.6</u>
非流動負債			
銀行貸款		4,781.8	8,454.0
二零零九年到期之浮息票據		1,500.0	1,500.0
其他長期負債		487.1	570.7
遞延稅項負債		4,813.1	3,690.8
		<u>11,582.0</u>	<u>14,215.5</u>
資產淨值		<u>55,837.5</u>	<u>44,289.1</u>
資本及儲備			
股本	11	4,142.9	3,731.7
儲備		50,133.8	39,514.5
股東權益		<u>54,276.7</u>	<u>43,246.2</u>
少數股東權益		<u>1,560.8</u>	<u>1,042.9</u>
總權益	12	<u>55,837.5</u>	<u>44,289.1</u>

附註：

1. 財務報表已由審核委員會審閱。

2. 編製基準

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒佈之所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》之規定。本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之適用披露規定。

所採納之主要會計政策與本集團編製截至二零零六年六月三十日止年度之全年財務報表所用者相同。

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	
	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
物業租賃	3,003.8	2,594.7	2,402.2	2,058.7
物業銷售	1,385.6	1,062.4	301.2	293.5
	<b>4,389.4</b>	<b>3,657.1</b>	<b>2,703.4</b>	<b>2,352.2</b>
其他收入			302.6	317.2
行政費用			(243.3)	(205.5)
營業溢利			2,762.7	2,463.9
投資物業之公平值增加				
— 物業租賃			5,962.1	3,438.2
財務費用			(297.1)	(415.8)
應佔合營公司溢利				
— 物業租賃			78.3	90.3
除稅前溢利			<b>8,506.0</b>	<b>5,576.6</b>

(ii) 分部資產及負債

	資產		負債	
	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
物業租賃				
本公司及其附屬公司	51,298.2	42,927.3	1,187.4	980.5
合營公司	596.9	551.0	—	—
物業銷售	10,284.4	10,829.7	238.9	320.4
未分類 (附註)	7,064.5	6,058.2	11,980.2	14,776.2
	<b>69,244.0</b>	<b>60,366.2</b>	<b>13,406.5</b>	<b>16,077.1</b>

附註：未分類之項目主要包括金融及企業資產，包括現金及存款六十九億九千三百七十萬元（二零零六年：五十九億八千三百六十萬元），帶息借貸包括銀行貸款四十七億八千一百八十萬元（二零零六年：八十四億五千四百萬元）以及其他負債十九億八千七百一十萬元（二零零六年：二十億七千零七十萬元），另稅項四十九億三千八百七十萬元（二零零六年：三十九億五千六百二十萬元）。

(iii) 資本開支及折舊

	資本開支		折舊	
	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
物業租賃	2,769.8	1,216.9	4.4	4.2

(乙) 地區分部

(i) 分部收入及業績

	分部收入		分部業績	
	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
集團				
香港	3,444.1	2,935.2	1,971.1	1,797.1
中國內地	945.3	721.9	732.3	555.1
	<u>4,389.4</u>	<u>3,657.1</u>	<u>2,703.4</u>	<u>2,352.2</u>
合營公司				
香港			78.3	90.3

(ii) 分部資產

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
香港	46,677.4	44,461.8
中國內地	14,905.2	9,295.2
	<u>61,582.6</u>	<u>53,757.0</u>

(iii) 資本開支

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
香港	109.2	111.9
中國內地	2,660.6	1,105.0
	<u>2,769.8</u>	<u>1,216.9</u>

4. 除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
財務費用		
借貸利息	408.4	404.7
可換股累積優先股股息	—	17.2
其他輔助借貸支出	28.1	54.5
	<u>436.5</u>	<u>476.4</u>
借貸支出總額	(139.4)	(60.6)
減：借貸支出资本化	<u>297.1</u>	<u>415.8</u>
已出售物業之成本	1,019.4	728.8
職工成本，包括僱員股權費用四千一百萬元 (二零零六年：二千零八十萬元)	301.3	276.2
折舊	4.4	4.2
	<u>294.8</u>	<u>253.1</u>
並已計入：		
利息收入		

5. 香港利得稅及中國企業所得稅稅項撥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。

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
是年稅項		
香港利得稅	182.1	150.5
過往年度之撥備(多提)/少提	(1.4)	0.8
	<u>180.7</u>	<u>151.3</u>
中國企業所得稅	97.2	51.9
	<u>277.9</u>	<u>203.2</u>
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	1,306.3	675.5
其他源自及撥回暫時性差額	84.2	124.3
中國稅率變動對七月一日之遞延稅項結餘之影響	(265.4)	—
	<u>1,125.1</u>	<u>799.8</u>
	<u>1,403.0</u>	<u>1,003.0</u>

於二零零七年三月十六日，中國第十屆全國人民代表大會常務委員會通過企業所得稅法，據此，稅率將由百分之三十三更改為百分之二十五，於二零零八年一月一日起生效。因此，相關遞延稅項負債乃根據新稅率百分之二十五計算。

6. (甲) 本年度股息

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
已宣佈及已派發中期股息每股十三仙 (二零零六年：十三仙)	538.5	481.7
於結算日後擬派末期股息每股四十三仙 (二零零六年：三十八仙)	1,781.5	1,418.1
	<u>2,320.0</u>	<u>1,899.8</u>

於結算日後擬派之末期股息，並無確認為結算日之負債。

- (乙) 去年度之股息於年內批准及派發

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
去年度末期股息每股三十八仙 (二零零六年：三十七仙)	1,418.2	1,363.8

7. (甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
用以計算每股基本盈利之盈利(即股東應佔純利)	6,370.6	4,402.6
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
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<b>6,370.6</b>	<b>4,419.8</b>
	股份數目	
	二零零七年	二零零六年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,995,206,701	3,693,251,337
具攤薄作用之潛在股份之影響		
股份期權	35,696,920	8,001,122
可換股累積優先股	—	37,061,818
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>4,030,903,621</b>	<b>3,738,314,277</b>

(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：

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
股東應佔純利	6,370.6	4,402.6
投資物業公平值變動之影響	(5,286.0)	(3,415.5)
相應遞延稅項之影響	963.3	639.9
用以計算每股基本盈利之經調整盈利	2,047.9	1,627.0
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
用以計算每股攤薄盈利之經調整盈利	<b>2,047.9</b>	<b>1,644.2</b>

8. 本集團以公平值列賬之投資物業均於二零零七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：

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
一個月內	449.1	370.6
一至三個月	4.0	2.3
三個月以上	0.9	0.6
	<b>454.0</b>	<b>373.5</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。

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：

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
一個月內到期	514.7	472.5
三個月以上到期	78.9	81.4
	<b>593.6</b>	<b>553.9</b>

## 11. 股本

	股份數目 (千股)	百萬元
已發行及繳足股份		
於二零零六年七月一日	<b>3,731,708</b>	3,731.7
發行股份		
—來自配售(附註)	<b>410,000</b>	410.0
—來自行使股份期權	<b>1,237</b>	1.2
	<b>4,142,945</b>	<b>4,142.9</b>
於二零零七年六月三十日	<b>4,142,945</b>	<b>4,142.9</b>

附註：於二零零六年十一月按每股十六元三角發行四億一千萬股每股面值一元並以現金繳足之股份。

## 12. 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	資本 贖回儲備 百萬元	匯兌 變動儲備 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		
於二零零六年 七月一日	3,731.7	15,541.5	2,065.5	21.1	48.1	21,838.3	43,246.2	1,042.9	44,289.1
發行股份	411.2	6,142.9	—	—	—	—	6,554.1	—	6,554.1
僱員股權費用	—	3.0	—	—	38.0	—	41.0	—	41.0
本年度純利	—	—	—	—	—	6,370.6	6,370.6	732.4	7,103.0
換算海外附屬 公司賬項所產生 之匯兌差額	—	—	—	21.5	—	—	21.5	—	21.5
已付股息	—	—	—	—	—	(1,956.7)	(1,956.7)	—	(1,956.7)
償還予少數 股東款項	—	—	—	—	—	—	—	(214.5)	(214.5)
於二零零七年 六月三十日	<b>4,142.9</b>	<b>21,687.4</b>	<b>2,065.5</b>	<b>42.6</b>	<b>86.1</b>	<b>26,252.2</b>	<b>54,276.7</b>	<b>1,560.8</b>	<b>55,837.5</b>

## 13. 比較數字

為使財務報表更容易明白，綜合收益表之若干比較數字已重新分類。

## 摘要

- 恒隆地產純利為港幣六十三億七千零六十萬元，較去年同期增加百分之四十五。扣除重估投資物業之影響後，則基本純利增加百分之二十六至港幣二十億四千七百九十萬元。此乃由於香港和上海物業租賃業務均強勁增長所致。
- 本集團之租賃業務本年表現出色，租金收入及溢利分別增加百分之十六至港幣三十億零三百八十萬元及百分之十七至港幣二十四億零二百二十萬元。
- 本集團的上海投資物業恒隆廣場及港匯廣場繼續享有強勁租金增長，租金收入及溢利分別增加百分之三十一至港幣九億四千五百三十萬元及百分之三十二至港幣七億三千二百三十萬元。表現理想是由於在續約時調升租金、優化租戶組合，以及於本年一月起恒隆廣場新辦公室大樓帶來之租金收入所致。

- 香港經濟之強勢發展推動本集團於香港之租賃業務。來自香港物業之租金收入及溢利分別增加百分之十及增加百分之十一至港幣二十億五千八百五十萬元及港幣十六億六千九百九十萬元。
- 年內之物業銷售收入及溢利分別增加百分之三十及百分之三至港幣十三億八千五百六十萬元及港幣三億零一百二十萬元。本集團出售約四百一十個住宅單位，主要來自碧海藍天，其每平方呎平均售價約為港幣四千六百元。本集團將選擇最佳時機在市場發售其餘之物業（主要為君臨天下及浪澄灣），以獲得最有利的售價。
- 由於本年度之投資物業估值計入本集團之恒隆廣場新辦公室大樓，故本年度投資物業之公平值增加達港幣五十九億六千二百一十萬元，較去年增加百分之七十三。儘管升幅顯著，獨立物業估值師所使用的估計仍屬謹慎。
- 本集團具有足夠的財務資源，以掌握商機，並在中國內地落實業務策略。於二零零七年六月三十日，本集團持有淨現金。於二零零六年十一月，本集團向機構投資者配售四億一千萬股新股份，每股配售價為港幣十六元三角，集資約港幣六十七億元，進一步鞏固財務狀況。
- 年內，本集團繼續在中國內地主要城市擴充業務。二零零六年八月，本集團於瀋陽市進一步增加投資，購入瀋陽市瀋河區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八十萬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。

於二零零六年十二月，本集團購入無錫市崇安區一幅面積約三萬七千三百平方米之黃金地塊，以發展一項總樓面面積約達二十五萬五千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。

於二零零七年二月，本集團購入濟南市歷下區一幅面積約五萬二千六百平方米之黃金地塊，以發展一個總樓面面積約達十五萬平方米的大型購物商場，總投資額估計約人民幣二十五億元。

## 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）	二零零七年十月三十一日至 二零零七年十一月二日
截止辦理股份過戶	二零零七年十月三十日下午四時正
股東週年大會	二零零七年十一月五日
末期股息派發日期	二零零七年十一月二十三日

董事局代表  
主席  
陳啟宗

香港，二零零七年八月十五日

於本公布刊發日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、袁偉良先生、吳士元先生、高伯適先生及伍綺琴女士  
獨立非執行董事：殷尚賢先生、夏佳理先生、鄭漢鈞博士、陳樂怡女士及廖柏偉教授。