



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        | 二零零七年<br>百萬元 | 二零零六年<br>百萬元 |
|--------------------------------|-----------|--------------|--------------|
| 營業額                            | 3         | 7,792.0      | 1,961.0      |
| 其他收入                           |           | 161.4        | 154.6        |
| 直接成本及營業費用                      |           | (3,027.0)    | (717.2)      |
| 行政費用                           |           | (153.4)      | (142.8)      |
| 營業溢利                           |           | 4,773.0      | 1,255.6      |
| 投資物業之公平值增加                     | 8         | 4,577.6      | 2,183.7      |
| 財務費用                           | 4         | 9,350.6      | 3,439.3      |
| 應佔合營公司溢利                       |           | (115.9)      | (183.4)      |
|                                |           | 55.2         | 35.8         |
| 除稅前溢利                          | 3 (甲) 及 4 | 9,289.9      | 3,291.7      |
| 稅項                             | 5         | (1,682.2)    | (755.6)      |
| 本期溢利                           |           | 7,607.7      | 2,536.1      |
| 應佔純利：                          |           |              |              |
| 股東                             |           | 7,272.0      | 2,286.4      |
| 少數股東權益                         |           | 335.7        | 249.7        |
|                                |           | 7,607.7      | 2,536.1      |
| 中期股息每股十五仙<br>(二零零六年：十三仙)       | 6 (甲)     | 621.7        | 538.5        |
| 每股盈利                           | 7 (甲)     |              |              |
| 基本                             |           | 1.76元        | 0.59元        |
| 攤薄                             |           | 1.74元        | 0.59元        |
| 每股盈利(不包括扣除遞延稅項後的<br>投資物業公平值變動) | 7 (乙)     |              |              |
| 基本                             |           | 0.91元        | 0.22元        |
| 攤薄                             |           | 0.90元        | 0.22元        |

綜合資產負債表  
於二零零七年十二月三十一日(未經審核)  
(以港幣為單位)

|                  | 附註 | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>百萬元 | 二零零七年<br>六月三十日<br>百萬元 |
|------------------|----|-------------------------|-----------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                         |                       |
| <b>固定資產</b>      |    |                         |                       |
| 投資物業             | 8  | 52,263.8                | 47,152.9              |
| 其他固定資產           |    | 4,850.9                 | 4,051.2               |
|                  |    | <u>57,114.7</u>         | <u>51,204.1</u>       |
| 合營公司權益           |    | 643.1                   | 596.9                 |
| 貸款及投資            |    | 6.2                     | 6.9                   |
| 遞延稅項資產           |    | 47.2                    | 63.9                  |
|                  |    | <u>57,811.2</u>         | <u>51,871.8</u>       |
| <b>流動資產</b>      |    |                         |                       |
| 存貨               |    | 6,884.3                 | 9,541.6               |
| 應收賬款及其他應收款       | 9  | 4,616.3                 | 836.9                 |
| 現金及銀行存款          |    | 7,031.9                 | 6,993.7               |
|                  |    | <u>18,532.5</u>         | <u>17,372.2</u>       |
| <b>流動負債</b>      |    |                         |                       |
| 應付賬款及其他應付款       | 10 | 1,810.0                 | 1,635.0               |
| 稅項               |    | 702.1                   | 189.5                 |
|                  |    | <u>2,512.1</u>          | <u>1,824.5</u>        |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <u>16,020.4</u>         | <u>15,547.7</u>       |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <u>73,831.6</u>         | <u>67,419.5</u>       |
| <b>非流動負債</b>     |    |                         |                       |
| 銀行貸款             |    | 4,513.5                 | 4,781.8               |
| 二零零九年到期之浮息票據     |    | 1,500.0                 | 1,500.0               |
| 其他長期負債           |    | 442.1                   | 487.1                 |
| 遞延稅項負債           |    | 5,742.5                 | 4,813.1               |
|                  |    | <u>12,198.1</u>         | <u>11,582.0</u>       |
| <b>資產淨值</b>      |    | <u>61,633.5</u>         | <u>55,837.5</u>       |
| <b>資本及儲備</b>     |    |                         |                       |
| 股本               |    | 4,144.3                 | 4,142.9               |
| 儲備               |    | 55,714.7                | 50,133.8              |
| <b>股東權益</b>      |    | <u>59,859.0</u>         | <u>54,276.7</u>       |
| <b>少數股東權益</b>    |    | <u>1,774.5</u>          | <u>1,560.8</u>        |
| <b>總權益</b>       |    | <u>61,633.5</u>         | <u>55,837.5</u>       |

附註：

1. 中期財務報表為未經審核，但已由審核委員會審閱。

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》附錄十六之適用披露規定編製。

編製符合HKAS 34之中期財務報表，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。實際結果可能有別於這些估計。

本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零零七年六月三十日止年度之財務報表所採用者保持一致。

3. 營業額及分部資料

|            | 分部收入           |                | 分部業績           |              |
|------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
|            | 二零零七年<br>百萬元   | 二零零六年<br>百萬元   | 二零零七年<br>百萬元   | 二零零六年<br>百萬元 |
| (甲) 業務分部   |                |                |                |              |
| 物業租賃       | <b>1,781.8</b> | 1,430.5        | <b>1,441.1</b> | 1,134.6      |
| 物業銷售       | <b>6,010.2</b> | 530.5          | <b>3,323.9</b> | 109.2        |
|            | <b>7,792.0</b> | <b>1,961.0</b> | <b>4,765.0</b> | 1,243.8      |
| 其他收入       |                |                | <b>161.4</b>   | 154.6        |
| 行政費用       |                |                | <b>(153.4)</b> | (142.8)      |
| 營業溢利       |                |                | <b>4,773.0</b> | 1,255.6      |
| 投資物業之公平值增加 |                |                |                |              |
| — 物業租賃     |                |                | <b>4,577.6</b> | 2,183.7      |
| 財務費用       |                |                | <b>(115.9)</b> | (183.4)      |
| 應佔合營公司溢利   |                |                |                |              |
| — 物業租賃     |                |                | <b>55.2</b>    | 35.8         |
| 除稅前溢利      |                |                | <b>9,289.9</b> | 3,291.7      |
| (乙) 地區分部   |                |                |                |              |
| 集團         |                |                |                |              |
| 香港         | <b>7,120.3</b> | 1,532.9        | <b>4,225.0</b> | 917.9        |
| 中國內地       | <b>671.7</b>   | 428.1          | <b>540.0</b>   | 325.9        |
|            | <b>7,792.0</b> | <b>1,961.0</b> | <b>4,765.0</b> | 1,243.8      |
| 合營公司       |                |                |                |              |
| 香港         |                |                | <b>55.2</b>    | 35.8         |

4. 除稅前溢利已扣除下列各項：

|   | 二零零七年<br>百萬元 | 二零零六年<br>百萬元 |
|---|--------------|--------------|
| 財務費用                                    |              |              |
| 借貸利息                                    | 181.8        | 232.5        |
| 其他輔助借貸支出                                | 14.5         | 12.6         |
| 借貸支出總額                                  | 196.3        | 245.1        |
| 減：借貸支出资本化                               | (80.4)       | (61.7)       |
|   | <u>115.9</u> | <u>183.4</u> |
| 已出售物業之成本                                | 2,233.2      | 408.1        |
| 職工成本，包括退休計劃供款一千二百三十萬元<br>(二零零六年：九百五十萬元) | 213.8        | 158.1        |
| 折舊                                      | 1.8          | 1.5          |
| 並已計入：                                   |              |              |
| 利息收入                                    | <u>178.7</u> | <u>150.7</u> |

5. 香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利乘以百分之十七點五計算。中國企業所得稅則按中國內地適用稅率計算。

|            | 二零零七年<br>百萬元   | 二零零六年<br>百萬元 |
|------------|----------------|--------------|
| 本期稅項       |                |              |
| 香港利得稅      | 643.3          | 74.9         |
| 中國企業所得稅    | 92.8           | 47.2         |
|            | <u>736.1</u>   | <u>122.1</u> |
| 遞延稅項       |                |              |
| 源自及撥回暫時性差額 | 946.1          | 633.5        |
|            | <u>1,682.2</u> | <u>755.6</u> |

6. (甲) 本期股息

|                  | 二零零七年<br>百萬元 | 二零零六年<br>百萬元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 於結算日後宣佈派發股息：     |              |              |
| 每股十五仙(二零零六年：十三仙) | <u>621.7</u> | <u>538.5</u> |

上述中期股息乃於結算日後宣佈派發，並無確認為結算日之負債。

6. (乙) 上一財政年度之股息於期內批准及派發

|                                   | 二零零七年<br>百萬元   | 二零零六年<br>百萬元   |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 上一財政年度末期股息為每股四十三仙<br>(二零零六年：三十八仙) | <u>1,781.5</u> | <u>1,418.2</u> |

7. (甲) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

|                                     | 二零零七年<br>百萬元   | 二零零六年<br>百萬元   |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利<br>(即股東應佔純利)       | <u>7,272.0</u> | <u>2,286.4</u> |
|                                     | 股份數目           |                |
|                                     | 二零零七年<br>百萬股   | 二零零六年<br>百萬股   |
| 用以計算每股基本盈利之股份加權平均數<br>具攤薄作用之潛在股份之影響 | <u>4,143.4</u> | 3,850.2        |
| 股份期權                                | <u>33.2</u>    | <u>11.3</u>    |
| 用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數                  | <u>4,176.6</u> | <u>3,861.5</u> |

(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<br>百萬元     | 二零零六年<br>百萬元     |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 股東應佔純利                          | <u>7,272.0</u>   | 2,286.4          |
| 投資物業之公平值變動並扣除遞延稅項及<br>少數股東權益之影響 | <u>(3,497.1)</u> | <u>(1,425.7)</u> |
| 用以計算每股基本及攤薄盈利之經調整盈利             | <u>3,774.9</u>   | <u>860.7</u>     |

8. 本集團之投資物業均於二零零七年十二月三十一日由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)陳超國先生經參考租金總值後按公開市值基準，並計入租約屆滿續租時租值升幅後之可能收益進行估值。
9. 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款其結賬期分析如下：

|       | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>百萬元 | 二零零七年<br>六月三十日<br>百萬元 |
|-------|-------------------------|-----------------------|
| 一個月內  | 4,083.4                 | 449.1                 |
| 一至三個月 | 4.2                     | 4.0                   |
| 三個月以上 | 2.5                     | 0.9                   |
|       | <u>4,090.1</u>          | <u>454.0</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：

|         | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>百萬元 | 二零零七年<br>六月三十日<br>百萬元 |
|---------|-------------------------|-----------------------|
| 一個月內到期  | 664.5                   | 514.7                 |
| 三個月以上到期 | 54.6                    | 78.9                  |
|         | <u>719.1</u>            | <u>593.6</u>          |

## 摘要

- 恒隆地產純利為港幣七十二億七千二百萬元，增加百分之二百一十八。扣除投資物業重估收益及有關稅項後，基本純利上升百分之三百三十九至港幣三十七億七千四百九十萬元。

盈利增長可觀，乃由於本集團適時出售旗下住宅物業，以及香港和上海物業租賃業務均有耀目增長所致。

- 香港經濟強勁增長，帶動香港物業租賃業務錄得愜意成績，租金收入及溢利分別達港幣十一億一千零一十萬元及港幣九億零一百一十萬元，均增加百分之十一。
- 上海物業租賃業務繼續享有卓越增長，租金收入及溢利分別增加百分之五十七至港幣六億七千一百七十萬元及百分之六十六至港幣五億四千萬元，部份原因乃恒隆廣場第二幢辦公室大樓於二零零六年十二月落成而帶來額外租金收入所致。
- 整體租金收入及溢利分別增加百分之二十五至港幣十七億八千一百八十萬元及百分之二十七至港幣十四億四千一百一十萬元。
- 物業銷售業務取得優異成績，市場反應甚為熱烈。期內本集團售出逾七百五十個住宅單位，包括浪澄灣六百零五個單位及君臨天下一百零九個單位，每平方呎平均售價分別約為港幣七千一百元及港幣一萬六千三百元。本集團將繼續秉持一貫策略，選擇最佳時機在市場發售餘下物業，以獲得最大的邊際利潤。

## 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》

截至二零零七年十二月三十一日止會計期內，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) | 二零零八年四月一日至<br>二零零八年四月三日 |
| 截止辦理股份過戶               | 二零零八年三月三十一日下午四時         |
| 中期股息記錄日期               | 二零零八年四月三日               |
| 中期股息派發日期               | 二零零八年四月十八日              |

董事局代表

主席

**陳啟宗**

香港，二零零八年二月二十日

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、吳士元先生及高伯邁先生

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