



2007-2008
中期報告

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

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>

電郵：HLGroup@hanglung.com

業績及股息

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，營業額增加百分之二百七十二，達港幣七十九億九千二百萬元；股東應佔純利為港幣四十億四千七百萬元，較去年同期上升百分之七十六。每股盈利為港幣三元零四仙，較一年前上升百分之七十七。

倘不計入重估盈餘及其遞延稅項，基本純利為港幣十八億六千六百萬元，增長百分之三十六；每股盈利為港幣一元四角，增長百分之三十六。撇除二零零六年十一月配售恒隆地產股份而被視作產生的非現金盈利港幣八億七千九百四十萬元後，期內之基本純利上升百分之二百七十六。

董事局宣布派發中期股息每股一角六點五仙。中期股息將於二零零八年四月十八日派發予於二零零八年四月三日名列股東名冊之股東。

業務回顧

正是一年前，本人撰述本集團於出售香港住宅單位時須耐心行事。當時市況極為呆滯，本人並不肯定其何時方能復甦。在疲弱市道下，競爭對手悉力沽售，但本集團則勒韉留力。

此舉帶來成果。臨近上財政年度終結時，市場傳來隆隆啟動之聲，並由豪宅擔任火車頭。本集團之主要附屬公司恒隆地產於新財政年度起開售君臨天下，每宗交易取得之價格有如拾級而上，此現象至今仍然持續。

二零零七年最後一季，當股市之熾熱蔓延至樓市時，沉寂多年之大眾住宅市場終於重現生氣。恒隆地產就在這時放鬆韉繩，把落成之浪澄灣首次推出市場。把握此無與倫比之恰好時機，本集團以可觀價格售出逾六百個單位，現仍持有約一千二百個單位。總括而言，恒隆地產於回顧期之半年內，從物業銷售業務取得略高於港幣六十億元之收益。

如六個月前預測，上海和香港物業租賃業務均表現卓越，而上海更特別耀目。該兩個城市之租金和租出率均有上升。

恒隆地產繼續在中國內地購置土地。幾乎所有項目均取得進展，並增加了一些有前景的新項目，部份項目未來一年可望開花結果。此等事宜均在迅速轉變之環境中發生。

二零零四年以來，恒隆地產在幾乎全無競爭之情況下購置土地。價格漸升主要由於遷徙費用日增所致，但本集團仍能把吾等支付之價格保持在相對較低之水平。於六個月前之報告中，本人擔心情況正在急轉直下。吾等察覺到，許多內地和香港發展商突然進軍商業物業市場並願意付出頗為驚人之土地價格，故吾等相信彼等並不容易取得良好之投資回報。幸好，中央政府於去年底作出干預，令情況回復至較合理之狀態。部份在短數月前購入土地之人士，有可能正後悔作出該項決定。本集團於該段期間並無購入土地，但隨著市場回復正常，本集團有可能在二零零八年年底前完成一些土地交易。

展望

本集團只要能售出已落成之香港住宅物業，便可取得愜意利潤。由於吾等之策略乃爭取最大回報，故只會在價格吸引之情況下方會出售物業，而過去數月正是這個情況。展望未來，市道何去何從並不清晰，倘價格維持在今天之水平，吾等定會出售物業。如本集團在財政年度下半年售出之單位數量能有如上半年之多，此乃本人樂見之事。

本集團之物業租賃業務應可再次享有理想表現，香港之成績當可接受，而上海將更加卓越，內地佔本集團總租金收入之比重將進一步上升。

然而，本集團更長遠之成功視乎恒隆地產能否在選定之內地城市購入合適土地。本人抱有信心，吾等可在二零零九年年底前在上海以外完成十八個項目之土地購置。

主席

陳啟宗

香港，二零零八年二月二十日

概覽

由於物業銷售成績理想及香港和上海物業租賃業務表現強勁，營業額飆升百分之二百七十二，達港幣七十九億九千二百萬元。截至二零零七年十二月三十一日止六個月之股東應佔純利增加百分之七十六，達港幣四十億四千七百萬元。來自物業租賃之溢利增加百分之二十五，達港幣十五億七千七百六十萬元，其中港幣六億三千五百九十萬元為上海物業之貢獻，較去年同期增加百分之五十六。香港物業租賃亦享有強勁增長，溢利增加百分之十，達港幣九億四千一百七十萬元。收益表內錄得重估盈餘港幣五十億九千八百五十萬元。

董事局宣布派發中期股息每股一角六點五仙，將於二零零八年四月十八日派發予於二零零八年四月三日名列股東名冊之股東。是次中期股息較去年同期之中期股息增加百分之十四。暫停辦理過戶登記之日期為二零零八年四月一日至二零零八年四月三日(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，最遲必須於二零零八年三月三十一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

物業租賃業務繼續耀目增長。整體租金收入增加百分之二十二，達港幣十九億七千七百七十萬元；溢利增加百分之二十五，達港幣十五億七千七百六十萬元。

香港

本集團之香港物業表現強勁，租金收入及溢利分別增加百分之九至港幣十一億六千六百七十萬元及百分之十至港幣九億四千一百七十萬元。寫字樓物業再次成為集團租賃物業組合內表現之冠，租金收入取得高達百分之二十五的可觀增長。

上海

租金收入及溢利分別增加百分之四十八至港幣八億一千一百萬元及百分之五十六至港幣六億三千五百九十萬元，此乃由於中國內地經濟持續蓬勃，以及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。來自上海的租金收入現佔租賃業務總營業額約百分之四十一。

物業銷售

香港

憑著適時出售住宅物業，物業銷售業務取得優異成績。期內我們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，每平方米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。

物業發展

正進行之天津、瀋陽、濟南及無錫新商業項目，均享有良好的進度。達十五萬平方米之世界級購物商場－「濟南恒隆廣場」已於二零零七年十二月舉行動土禮。它乃繼瀋陽兩個項目後第三個動工之項目。

財務

於二零零七年十二月三十一日，本集團之負債率處於百分之五之甚低水平。本集團財政狀況穩健，具備充足資源以參與香港和中國內地未來的投資機會。

展望

本集團繼續秉持其中國業務策略，在內地具有活力和快速增長的城市發展世界級商業物業。上海的成功經驗、卓越管理專才及良好財務狀況俱令我們在把握機遇時佔有優勢。

銷售餘下物業方面，集團將繼續選擇最佳時機在市場發售這些物業，以獲得最有利的售價及最大的邊際利潤。旗下物業租賃業務可望帶來穩定增長，上海租賃物業料可繼續享有強勁的表現。

公司管治

我們矢志維持高質素之公司管治。截至二零零七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局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。該會成員定期舉行會議，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。闡明委員會角色之全部職權範圍已載於公司網頁供瀏覽。

審核委員會

公司之審核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。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。公司網頁載有委員會之全部職權範圍，闡明其角色及職責，以供瀏覽。審核委員會已審閱本中期報告，包括不需審核之截至二零零七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

截至二零零七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，截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，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，各董事於二零零七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	已發行股本 之百分率	未行使之 股份期權 (附註1)	每股面值港幣一元 之股份	已發行股本 之百分率	未行使之 股份期權 (附註2)
				股份數目			股份數目
陳啟宗	個人	—	—	11,790,000	—	—	16,330,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
袁偉良	個人	—	—	8,000,000	—	—	21,836,000
陳樂宗	—	—	—	—	—	—	—
鄭漢鈞	—	—	—	—	—	—	—
陳樂怡	—	—	—	—	—	—	—
葉錫安	—	—	—	—	—	—	—
廖約克	—	—	—	—	—	—	—
吳士元	個人	—	—	4,338,000	—	—	14,789,000

1.

授出日期	姓名	未行使之 股份期權股數	每股行使價 (港幣)	股份期權行使期
二零零零年 二月二十四日	袁偉良	2,500,000	\$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 #
二零零一年 十一月一日	吳士元	1,250,000	\$5.87	二零零二年十一月一日至 二零一一年十月三十一日 #
二零零四年 五月二十日	陳啟宗	5,090,000	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日 *
	袁偉良	3,000,000		
	吳士元	1,388,000		
二零零六年 十一月二十日	陳啟宗	6,700,000	\$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		
	吳士元	1,700,000		

該等股份期權乃根據本公司之股份期權計劃授出。全部期權可由現時起至各自之行使期屆滿前行使。

* 該等股份期權乃根據本公司之股份期權計劃授出。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出。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。

授出日期	姓名	於二零零七年		於二零零七年	每股 行使價 (港幣)	股份期權行使期
		於二零零七年 七月一日	年內授出	十二月 三十一日		
二零零四年 五月二十日	陳啟宗	5,090,000	—	5,090,000	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	袁偉良	7,126,000	—	7,126,000		
	吳士元	3,239,000	—	3,239,000		
二零零六年 十一月二十日	陳啟宗	2,000,000	—	2,000,000	\$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	5,800,000	—	5,800,000		
	吳士元	3,300,000	—	3,300,000		
二零零七年 八月二十一日	陳啟宗	—	3,640,000	3,640,000	\$25.00	二零零八年八月二十一日至 二零一七年八月二十日 [△]
	袁偉良	—	3,510,000	3,510,000		
	吳士元	—	3,250,000	3,250,000		
二零零七年 八月二十一日	陳啟宗	—	5,600,000	5,600,000	\$25.00	二零零九年八月二十一日至 二零一七年八月二十日*
	袁偉良	—	5,400,000	5,400,000		
	吳士元	—	5,000,000	5,000,000		

* 該等股份期權乃根據恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)之股份期權計劃授出。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出。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恒隆地產之股份期權計劃授出。有關期權可分四期行使：即於二零零八年八月二十一日起可行使首個百分之十，二零零九年八月二十一日起可行使下一個百分之二十，二零一零年八月二十一日起可行使下一個百分之三十，以及二零一一年八月二十一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二零一七年八月二十日屆滿。

* 該等股份期權乃根據恒隆地產之股份期權計劃授出。有關期權可分四期行使：即於二零零九年八月二十一日起可行使首個百分之十，二零一零年八月二十一日起可行使下一個百分之二十，二零一一年八月二十一日起可行使下一個百分之三十，以及二零一二年八月二十一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二零一七年八月二十日屆滿。

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二零零七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	附註	持有 股份數目	已發行股本 之百分率
陳譚慶芬	1	493,463,580	36.99
Cole Enterprises Holdings Limited	1	493,463,580	36.99
Merssion Limited	1	493,463,580	36.99
Commonwealth Bank of Australia	—	93,777,000	7.03
Kingswick Investment Limited	2	93,000,000	6.97

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所持有之九千三百萬股股份已包括在上述由陳譚慶芬女士 / Cole Enterprises Holdings Limited / Merssion Limited所持有之四億九千三百四十六萬三千五百八十股股份之數目內。

(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 百萬元	二零零六年 百萬元
營業額	2	7,992.0	2,146.6
其他收入		176.5	171.6
被視為集團出售附屬公司股份之收益	3	—	879.4
直接成本及營業費用		(3,138.9)	(772.2)
行政費用		(174.5)	(167.3)
營業溢利		4,855.1	2,258.1
投資物業之公平值增加	8	5,098.5	2,418.5
		9,953.6	4,676.6
財務費用	4	(209.7)	(264.4)
應佔合營公司溢利		75.2	48.3
除稅前溢利	2(甲)及4	9,819.1	4,460.5
稅項	5	(1,804.4)	(847.8)
本期溢利		8,014.7	3,612.7
應佔純利：			
股東		4,047.0	2,295.4
少數股東權益		3,967.7	1,317.3
		8,014.7	3,612.7
中期股息每股十六點五仙 (二零零六年：十四點五仙)	6(甲)	220.1	193.2
每股盈利	7(甲)		
基本		3.04元	1.72元
攤薄		2.99元	1.71元
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		1.40元	1.03元
攤薄		1.38元	1.03元

附註乃中期財務報表之一部分。

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 十二月三十一日 百萬元	二零零七年 六月三十日 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	8	58,411.5	52,539.2
其他固定資產		4,857.4	4,060.5
		63,268.9	56,599.7
合營公司權益		1,324.2	1,317.2
貸款及投資		120.8	126.8
遞延稅項資產		63.2	74.5
		64,777.1	58,118.2
流動資產			
存貨		6,942.7	9,746.3
應收賬款及其他應收款	9	5,221.9	1,266.3
現金及銀行存款		7,189.5	7,091.6
		19,354.1	18,104.2
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	2,197.6	1,894.3
稅項		715.5	227.7
銀行貸款		—	608.4
		2,913.1	2,730.4
流動資產淨值		16,441.0	15,373.8
資產總值減流動負債		81,218.1	73,492.0

	附註	二零零七年 十二月三十一日 百萬元	二零零七年 六月三十日 百萬元
非流動負債			
銀行貸款		8,216.0	7,873.4
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		6,192.0	5,141.7
		16,350.1	15,002.2
資產淨值		64,868.0	58,489.8
資本及儲備			
股本	11	1,333.7	1,333.6
儲備		31,229.1	27,761.8
股東權益		32,562.8	29,095.4
少數股東權益		32,305.2	29,394.4
總權益		64,868.0	58,489.8

附註乃中期財務報表之一部分。

綜合權益變動表

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 百萬元	二零零六年 百萬元
於七月一日之總權益			
股東權益		29,095.4	25,013.1
少數股東權益		29,394.4	21,313.2
		58,489.8	46,326.3
上市投資公平值之(減少)/增加		(4.0)	13.6
出售上市投資所變現之投資重估儲備		—	(14.2)
換算海外附屬公司賬項產生之匯兌收益		48.6	40.6
期內純利		8,014.7	3,612.7
期內已確認收入及開支總額		8,059.3	3,652.7
上年度末期股息		(620.2)	(546.4)
發行股份		0.9	1.5
僱員股權費用	11	35.2	14.2
少數股東權益變動		(205.4)	5,386.6
已付少數股東股息		(874.7)	(620.8)
償還予少數股東款項		(16.9)	(34.8)
於十二月三十一日之總權益		64,868.0	54,179.3
應佔權益：			
股東		32,562.8	26,789.4
少數股東權益		32,305.2	27,389.9
		64,868.0	54,179.3

附註乃中期財務報表之一部分。

簡明綜合現金流量表

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 百萬元	二零零六年 百萬元
未計入營運資金變動之營業溢利		4,736.8	1,267.2
存貨之減少		2,082.7	127.0
其他營運資金變動		(3,602.0)	(36.0)
來自經營活動之現金		3,217.5	1,358.2
已付利得稅		(230.0)	(379.7)
來自經營活動之現金淨額		2,987.5	978.5
用於投資活動之現金淨額		(533.0)	(1,598.8)
(用於)／來自融資活動之現金淨額		(2,356.6)	1,036.9
現金及現金等價物之增加		97.9	416.6
於七月一日之現金及現金等價物		6,392.1	5,489.9
於十二月三十一日之現金 及現金等價物	12	6,490.0	5,906.5

附註乃中期財務報表之一部分。

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。

2. 營業額及分部資料

	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
(甲) 業務分部				
物業租賃	1,977.7	1,616.1	1,577.6	1,265.2
物業銷售	6,014.3	530.5	3,275.5	109.2
	7,992.0	2,146.6	4,853.1	1,374.4
其他收入			176.5	171.6
被視為集團出售附屬公司股份之收益			—	879.4
行政費用			(174.5)	(167.3)
營業溢利			4,855.1	2,258.1
投資物業之公平值增加				
— 物業租賃			5,098.5	2,418.5
財務費用			(209.7)	(264.4)
應佔合營公司溢利				
— 物業租賃			75.2	48.3
除稅前溢利			9,819.1	4,460.5

2. 營業額及分部資料(續)

	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
(乙) 地區分部				
集團				
香港	7,181.0	1,598.1	4,217.2	966.4
中國內地	811.0	548.5	635.9	408.0
	7,992.0	2,146.6	4,853.1	1,374.4
合營公司				
香港			75.2	48.3

3. 被視為集團出售附屬公司股份之收益

去年之收益乃附屬公司恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)於二零零六年十一月配售四億一千萬股股份所產生，以致恒隆集團有限公司於恒隆地產之實際股本權益由百分之五十六點二攤薄至百分之五十點七。

4. 除稅前溢利

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	271.6	310.4
其他輔助借貸支出	18.5	15.7
借貸支出總額	290.1	326.1
減：借貸支出资本化	(80.4)	(61.7)
	209.7	264.4
已出售物業成本	2,235.7	408.1
職工成本，包括退休計劃供款一千三百二十萬元 (二零零六年：一千零三十萬元)	226.5	168.4
折舊	5.2	3.9
並已計入：		
利息收入	182.3	152.9
出售上市投資溢利	—	17.3

5. 稅項

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 百萬元	二零零六年 百萬元
本期稅項		
香港利得稅	644.1	74.9
中國企業所得稅	98.7	57.4
	742.8	132.3
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	1,061.6	715.5
	1,804.4	847.8

6. 股息

(甲) 本期股息

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
於結算日後宣佈派發股息： 每股十六點五仙(二零零六年：十四點五仙)	220.1	193.2

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。

(乙) 上一財政年度之股息於期內批准及派發

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
上一財政年度末期股息為每股四十六點五仙 (二零零六年：四十一仙)	620.2	546.4

7. 每股盈利

(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
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (即股東應佔純利)	4,047.0	2,295.4
	股份數目	
	二零零七年 百萬股	二零零六年 百萬股
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,333.7	1,332.5
具攤薄作用之潛在股份之影響 股份期權	18.7	8.3
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,352.4	1,340.8

(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	4,047.0	2,295.4
投資物業之公平值變動並扣除遞延稅項及 少數股東權益之影響	(2,181.0)	(920.2)
用以計算每股基本及攤薄盈利之經調整盈利	1,866.0	1,375.2

8. 投資物業

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，並計入租約屆滿續約時租值升幅後之可能收益進行估值。

9. 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結賬期分析如下：

	二零零七年 十二月三十一日 百萬元	二零零七年 六月三十日 百萬元
一個月內	4,085.2	450.4
一至三個月	4.5	4.3
三個月以上	2.5	0.9
	4,092.2	455.6

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. 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：

	二零零七年 十二月三十一日 百萬元	二零零七年 六月三十日 百萬元
一個月內到期	982.3	689.3
三個月以上到期	54.6	78.9
	1,036.9	768.2

11. 股本

	股份數目 百萬股	百萬元
已發行及繳足		
每股面值一元之股份		
於二零零七年七月一日	1,333.6	1,333.6
行使期權而發行之股份	0.1	0.1
於二零零七年十二月三十一日	1,333.7	1,333.7

11. 股本(續)

股份期權計劃

本公司

於二零零七年十二月三十一日，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 港元
	於二零零七年 七月一日 尚未行使	已行使	已失效	於二零零七年 十二月三十一日 尚未行使			
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 二零一零年二月二十三日	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 二零一一年十月三十一日	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 二零一四年五月十九日	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 二零一六年十一月十九日	20.52
僱員	1,010,000	(100,000)	—	910,000	二零零零年 二月二十四日	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日	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 二零一一年十二月六日	6.83
	2,216,000	(25,000)	(81,000)	2,110,000	二零零四年 五月二十日	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日	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 二零一五年十月三十一日	14.70
	1,500,000	—	(900,000)	600,000	二零零六年 十一月二十日	二零零七年十一月二十日至 二零一六年十一月十九日	20.52
總計	29,051,000	(125,000)	(981,000)	27,945,000			

於期內股份期權行使當日之加權平均股價為四十三元三角三仙。

11. 股本(續)

恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)

於二零零七年十二月三十一日，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				於二零零七年 十二月三十一日 尚未行使	授出日期	股份期權 之行使期	行使價 港元
	於二零零七年 七月一日 尚未行使	已授出	已行使	已失效				
董事	17,877,000	—	(819,000)	(273,000)	16,785,000	二零零四年 五月二十日	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日	9.20
	1,000,000	—	(250,000)	(250,000)	500,000	二零零五年 九月一日	二零零六年九月一日至 二零一五年八月三十一日	12.35
	16,500,000	—	—	(1,530,000)	14,970,000	二零零六年 十一月二十日	二零零七年十一月二十日至 二零一六年十一月十九日	17.14
	—	13,000,000	—	—	13,000,000	二零零七年 八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一七年八月二十日	25.00
	—	20,000,000	—	—	20,000,000	二零零七年 八月二十一日	二零零九年八月二十一日至 二零一七年八月二十日	25.00
僱員	5,508,000	—	(249,000)	—	5,259,000	二零零四年 五月二十日	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日	9.20
	200,000	—	—	—	200,000	二零零五年 五月三日	二零零六年五月三日至 二零一五年五月二日	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 二零一五年八月三十一日	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 二零一五年十月三十一日	11.40
	8,900,000	—	(30,000)	(400,000)	8,470,000	二零零六年 十一月十四日	二零零七年十一月十四日至 二零一六年十一月十三日	16.75
	800,000	—	—	—	800,000	二零零七年 一月十一日	二零零八年一月十一日至 二零一七年一月十日	18.88
	200,000	—	—	—	200,000	二零零七年 二月十二日	二零零八年二月十二日至 二零一七年二月十一日	22.60
	400,000	—	—	—	400,000	二零零七年 二月二十三日	二零零八年二月二十三日至 二零一七年二月二十二日	22.55
	400,000	—	—	—	400,000	二零零七年 三月一日	二零零八年三月一日至 二零一七年二月二十八日	21.95
	400,000	—	—	—	400,000	二零零七年 三月十九日	二零零八年三月十九日至 二零一七年三月十八日	20.74
	—	600,000	—	—	600,000	二零零七年 七月三日	二零零八年七月三日至 二零一七年七月二日	27.30
	—	200,000	—	—	200,000	二零零七年 七月九日	二零零八年七月九日至 二零一七年七月八日	28.35
	—	200,000	—	—	200,000	二零零七年 九月二十七日	二零零八年九月二十七日至 二零一七年九月二十六日	34.45
總計	52,891,000	34,000,000	(1,348,000)	(2,453,000)	83,090,000			

於期內股份期權行使當日之恒隆地產加權平均股價為三十五元八角一仙。

11. 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七元。所採用之加權平均假設如下：

恒隆地產	
授出日期之股價	\$25.12
行使價	\$25.12
無風險利率	5%
預期使用年期(年)	6
波幅	0.3
預期每股股息	\$0.53

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釐定。更改輸入項目假設可對公平值估計造成重大影響。

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

	二零零七年 百萬元	二零零六年 百萬元
綜合資產負債表的現金及銀行存款	7,189.5	6,606.0
減：於三個月後到期的銀行存款	(699.5)	(699.5)
簡明綜合現金流量表的現金及現金等價物	6,490.0	5,906.5

13. 或然負債

於二零零七年十二月三十一日之或然負債如下：

	公司	
	二零零七年 十二月三十一日 百萬元	二零零七年 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	3,713.0	3,711.9

14. 承擔

於二零零七年十二月三十一日尚未於財務報表撥備之資本承擔如下：

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 百萬元	二零零七年 六月三十日 百萬元
已簽約	2,121.3	1,124.4
已授權但尚未簽約	6,483.8	8,380.1
	8,605.1	9,504.5

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

本集團一合營公司參與香港鐵路有限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。於二零零七年十二月三十一日，本集團已向該合營公司合共墊款八億九千八百三十萬元（二零零七年六月三十日：九億四千七百三十萬元）。所有墊款均為免息、無抵押及無固定償還期。

16. 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 於二零零七年十二月三十一日	港幣百萬元
營業額	7,992.0
股東應佔純利	4,047.0
總資產	84,131.2
股東權益	32,562.8
每股資料	
盈利－基本	\$3.04
－攤薄	\$2.99
中期股息	\$0.165
資產淨值(包括少數股東權益)	\$48.6
股東權益	\$24.4
負債率*	5%
派息比率	5%
已發行股數(百萬)	1,333.7

* 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	二零零七年七月一日至 二零零七年十二月三十一日
公布中期業績	二零零八年二月二十日
截止辦理股份過戶	二零零八年三月三十一日下午四時正
暫停辦理股份過戶登記	二零零八年四月一日至 二零零八年四月三日(首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零零八年四月三日
派發中期股息	二零零八年四月十八日

股份上市

於二零零七年十二月三十一日，1,333,723,242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	10 HK
美國預託證券票據代號	HNLGY
證券識別統一號碼	41043E102

股份資料

於二零零七年十二月三十一日之股價：港幣42.60元

於二零零七年十二月三十一日之市值：港幣568億元

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