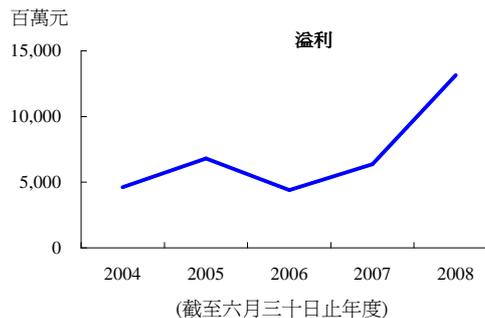
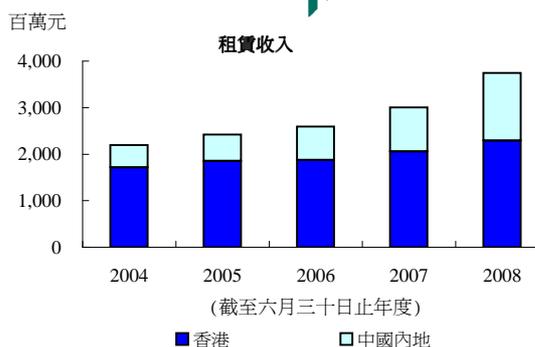




恒隆地產
HANG LUNG PROPERTIES



恒隆地產有限公司
HANG LUNG PROPERTIES LIMITED
(股份代號：101)

綜合收益表
截至二零零八年六月三十日止年度 (經審核)
(以港幣為單位)

	附註	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
營業額	3	10,079.9	4,389.4
其他收入		281.1	302.6
直接成本及營業費用		(3,482.3)	(1,686.0)
行政費用		(361.1)	(243.3)
營業溢利		6,517.6	2,762.7
投資物業之公平值增加	8	10,181.5	5,962.1
		16,699.1	8,724.8
財務費用	4	(150.4)	(297.1)
應佔合營公司溢利		128.9	78.3
除稅前溢利	3(甲) 及 4	16,677.6	8,506.0
稅項	5	(2,783.2)	(1,403.0)
本年度溢利		13,894.4	7,103.0
應佔純利：			
股東		13,159.1	6,370.6
少數股東權益		735.3	732.4
		13,894.4	7,103.0
股息	6(甲)	2,735.7	2,320.0
每股盈利	7(甲)		
基本		3.18 元	1.60 元
攤薄		3.15 元	1.58 元
每股盈利 (不包括扣除相關遞延稅項後的 投資物業公平值變動)	7(乙)		
基本		1.24 元	0.51 元
攤薄		1.23 元	0.51 元

綜合資產負債表
於二零零八年六月三十日（經審核）
（以港幣為單位）

	附註	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	8	59,085.4	47,152.9
其他固定資產		5,758.9	4,051.2
		64,844.3	51,204.1
合營公司權益		696.7	596.9
貸款及投資		5.4	6.9
遞延稅項資產		34.5	63.9
		65,580.9	51,871.8
流動資產			
存貨		6,816.6	9,541.6
應收賬款及其他應收款	9	1,365.9	836.9
現金及銀行存款		10,577.8	6,993.7
		18,760.3	17,372.2
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	1,726.0	1,635.0
稅項		828.5	189.5
		2,554.5	1,824.5
流動資產淨值		16,205.8	15,547.7
資產總值減流動負債		81,786.7	67,419.5
非流動負債			
銀行貸款		4,419.2	4,781.8
二零零九年到期之浮息票據		1,500.0	1,500.0
融資租約承擔		393.0	487.1
遞延稅項負債		6,823.9	4,813.1
		13,136.1	11,582.0
資產淨值		68,650.6	55,837.5
資本及儲備			
股本		4,145.1	4,142.9
儲備		62,231.8	50,133.8
股東權益		66,376.9	54,276.7
少數股東權益		2,273.7	1,560.8
總權益		68,650.6	55,837.5

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》(「HKFRS」)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》(「HKAS」)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。

除本年度採納新訂的 HKFRS 7「金融工具：披露」及 HKAS 1「財務報表之呈列 — 資本披露」(修訂)增加若干披露外，本財務報表所採用之會計政策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。採納該等準則不會對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

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	
	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
物業租賃	3,745.1	3,003.8	3,045.7	2,402.2
物業銷售	6,334.8	1,385.6	3,551.9	301.2
	<u>10,079.9</u>	<u>4,389.4</u>	<u>6,597.6</u>	<u>2,703.4</u>
其他收入			281.1	302.6
行政費用 (附註)			(361.1)	(243.3)
營業溢利			<u>6,517.6</u>	<u>2,762.7</u>
投資物業之公平值增加				
- 物業租賃			10,181.5	5,962.1
財務費用			(150.4)	(297.1)
應佔合營公司溢利				
- 物業租賃			128.9	78.3
除稅前溢利			<u>16,677.6</u>	<u>8,506.0</u>

附註：年內，行政費用包括股權費用一億零九百一十萬元 (二零零七年：四千一百萬元)。股權費用為授予僱員的股份期權於歸屬期內之公平值的攤銷，本公司沒有因此產生現金流出。

(ii) 分部資產及負債

	資產		負債	
	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
物業租賃				
本公司及其附屬公司	65,157.8	51,298.2	1,224.3	1,187.4
合營公司	696.7	596.9	-	-
物業銷售	7,869.0	10,284.4	295.7	238.9
未分類 (附註)	10,617.7	7,064.5	14,170.6	11,980.2
	<u>84,341.2</u>	<u>69,244.0</u>	<u>15,690.6</u>	<u>13,406.5</u>

附註：未分類之項目主要包括金融及企業資產，包括現金及銀行存款一百零五億七千七百八十萬元 (二零零七年：六十九億九千三百七十萬元)，帶息借貸包括銀行貸款四十四億一千九百二十萬元 (二零零七年：四十七億八千一百八十萬元) 以及其他負債十八億九千三百萬元 (二零零七年：十九億八千七百一十萬元)，另稅項七十六億一千七百九十萬元 (二零零七年：四十九億三千八百七十萬元)。

附註：

3. 營業額及分部資料(續)

(甲) 業務分部(續)

(iii) 資本開支及折舊

	資本開支		折舊	
	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
物業租賃	1,508.0	2,769.8	7.5	4.4

(乙) 地區分部

(i) 分部收入及業績

	分部收入		分部業績	
	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
集團				
香港	8,624.9	3,444.1	5,404.8	1,971.1
中國內地	1,455.0	945.3	1,192.8	732.3
	10,079.9	4,389.4	6,597.6	2,703.4

合營公司
香港

128.9 78.3

(ii) 分部資產

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
香港	52,487.0	46,677.4
中國內地	20,539.8	14,905.2
	73,026.8	61,582.6

(iii) 資本開支

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
香港	179.2	109.2
中國內地	1,328.8	2,660.6
	1,508.0	2,769.8

4. 除稅前溢利已扣除下列各項：

財務費用

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
借貸利息	299.7	408.4
其他輔助借貸支出	30.4	28.1
借貸支出總額	330.1	436.5
減：借貸支出资本化	(179.7)	(139.4)
	150.4	297.1

已出售物業成本

2,375.0 1,019.4

職工成本，包括僱員股權費用一億零九百一十萬元
(二零零七年：四千一百萬元)

490.8 301.3

折舊

7.5 4.4

並已計入：

出售投資物業溢利	63.8	5.3
利息收入	281.1	294.8

附註：

7. (乙) 每股基本及攤薄盈利（不包括投資物業公平值變動，並扣除相關遞延稅項及少數股東權益）乃根據以下經調整之溢利計算：

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
股東應佔純利	13,159.1	6,370.6
投資物業之公平值變動並扣除相關遞延稅項及 少數股東權益之影響	(8,036.1)	(4,322.7)
用以計算每股基本及攤薄盈利之經調整盈利	<u>5,123.0</u>	<u>2,047.9</u>

8. 本集團之投資物業均於二零零八年六月三十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淨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 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：

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
一個月內	1,068.7	449.1
一至三個月	2.5	4.0
三個月以上	5.3	0.9
	<u>1,076.5</u>	<u>454.0</u>

來自物業銷售的應收樓價乃按買賣協議的條款釐訂。有關物業租賃的月租則由租客預繳。本集團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：

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
一個月內到期	425.9	514.7
三個月以上到期	56.5	78.9
	<u>482.4</u>	<u>593.6</u>

摘要

- 恒隆地產純利達港幣一百三十一億五千九百一十萬元，增加百分之一百零七。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一百五十至港幣五十一億二千三百萬元。

盈利增長可觀，乃由於本集團適時銷售旗下住宅物業，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二十二億九千零一十萬元及港幣十八億五千二百九十萬元，均增加百分之十一。
- 受惠於中國內地消費暢旺，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五十四至港幣十四億五千五百萬元及百分之六十三至港幣十一億九千二百八十萬元，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三十七億四千五百一十萬元及百分之二十七至港幣三十億四千五百七十萬元。
- 物業銷售業務取得優異成績。年內本集團售出近八百個住宅單位，包括浪澄灣六百零五個單位及君臨天下一百一十三個單位，每平方呎平均售價分別約為港幣七千一百元及港幣一萬六千九百元。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。
- 本集團於二零零八年六月三十日處於現金淨額狀況。我們已準備就緒面對即將來臨的熊市。由於競爭會相對減少，我們可更快及更容易在中國內地增購土地，以完成我們四百億港元的十八個項目投資計劃。

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)	二零零八年十月二十九日至 二零零八年十月三十一日
截止辦理股份過戶	二零零八年十月二十八日下午四時
股東週年大會	二零零八年十一月三日
末期股息派發日期	二零零八年十一月十八日

董事局代表

主席

陳啓宗

香港，二零零八年八月十三日

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：陳啓宗先生、袁偉良先生、吳士元先生及高伯遵先生

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、廖柏偉教授及何潮輝先生