



恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED
(股份代號: 10)

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	10,553.1	4,777.8
其他收入	4	287.9	321.0
被視為集團出售附屬公司股份之收益	5	-	879.4
直接成本及營業費用		(3,780.1)	(1,815.9)
行政費用		(450.1)	(328.5)
營業溢利		6,610.8	3,833.8
投資物業之公平值增加	10	11,164.2	6,561.7
		17,775.0	10,395.5
財務費用	6	(306.6)	(465.7)
應佔合營公司溢利		222.6	142.2
除稅前溢利	3(甲) 及 6	17,691.0	10,072.0
稅項	7	(3,033.7)	(1,479.9)
本年度溢利		14,657.3	8,592.1
應佔純利：			
股東		7,516.3	4,785.9
少數股東權益		7,141.0	3,806.2
		14,657.3	8,592.1
股息	8(甲)	940.5	813.3
每股盈利	9(甲)		
基本		5.64元	3.59元
攤薄		5.56元	3.56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)	9(乙)		
基本		1.92元	1.50元
攤薄		1.89元	1.48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	10	66,136.3	52,539.2
其他固定資產		5,763.7	4,060.5
		<u>71,900.0</u>	<u>56,599.7</u>
合營公司權益		1,421.9	1,317.2
其他資產		1,163.5	571.0
遞延稅項資產		33.8	74.5
		<u>74,519.2</u>	<u>58,562.4</u>
流動資產			
存貨		6,848.4	9,746.3
應收賬款及其他應收款	11	1,383.0	822.1
現金及銀行存款		10,738.1	7,091.6
		<u>18,969.5</u>	<u>17,660.0</u>
流動負債			
銀行貸款		1,000.0	608.4
應付賬款及其他應付款	12	2,183.7	1,894.3
稅項		881.8	227.7
		<u>4,065.5</u>	<u>2,730.4</u>
流動資產淨值		<u>14,904.0</u>	<u>14,929.6</u>
資產總值減流動負債		<u>89,423.2</u>	<u>73,492.0</u>
非流動負債			
銀行貸款		8,039.6	7,873.4
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		7,434.2	5,141.7
		<u>17,366.8</u>	<u>15,002.2</u>
資產淨值		<u>72,056.4</u>	<u>58,489.8</u>
資本及儲備			
股本		1,334.0	1,333.6
儲備		35,447.6	27,761.8
		<u>36,781.6</u>	<u>29,095.4</u>
股東權益		35,274.8	29,394.4
少數股東權益			
總權益		<u>72,056.4</u>	<u>58,489.8</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》(「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	4,185.7	3,379.7	3,346.8	2,648.6
物業銷售	6,367.4	1,398.1	3,426.2	313.3
	10,553.1	4,777.8	6,773.0	2,961.9
其他收入			287.9	321.0
被視為集團出售附屬公司股份之收益			-	879.4
行政費用 (附註)			(450.1)	(328.5)
營業溢利			6,610.8	3,833.8
投資物業之公平值增加				
- 物業租賃			11,164.2	6,561.7
財務費用			(306.6)	(465.7)
應佔合營公司溢利				
- 物業租賃			222.6	142.2
除稅前溢利			17,691.0	10,072.0

附註：年內，行政費用包括股權費用一億三千二百五十萬元 (二零零七年：六千二百六十萬元)。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	72,243.5	56,756.0	1,595.6	1,964.6
物業銷售	7,906.7	10,556.4	504.2	394.8
	80,150.2	67,312.4	2,099.8	2,359.4
於合營公司之權益				
物業租賃	1,174.3	996.4	-	-
物業銷售	247.6	320.8	-	-
未分類 (附註)	11,916.6	7,592.8	19,332.5	15,373.2
	93,488.7	76,222.4	21,432.3	17,732.6

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一百零七億三千八百一十萬元 (二零零七年：七十億九千一百六十萬元)，其他資產十一億四千三百萬元 (二零零七年：四億六千零八十萬元)，帶息借貸包括銀行貸款九十億三千九百六十萬元 (二零零七年：七十八億七千三百四十萬元)，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)，另稅項八十二億八千二百二十萬元 (二零零七年：五十二億九千四百九十萬元)。

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	<u>1,647.3</u>	<u>3,073.0</u>	<u>14.3</u>	<u>11.0</u>

(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
香港	8,765.3	3,582.9	5,364.6	2,039.0
中國內地	1,787.8	1,194.9	1,408.4	922.9
	<u>10,553.1</u>	<u>4,777.8</u>	<u>6,773.0</u>	<u>2,961.9</u>

合營公司
香港

	<u>222.6</u>	<u>142.2</u>
--	--------------	--------------

(ii) 分部資產

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
香港	57,319.3	50,038.3
中國內地	25,395.8	18,685.5
	<u>82,715.1</u>	<u>68,723.8</u>

(iii) 資本開支

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
香港	183.5	113.1
中國內地	1,463.8	2,959.9
	<u>1,647.3</u>	<u>3,073.0</u>

4. 其他收入

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
利息收入	284.4	302.4
來自上市投資項目之股息收入	2.7	0.4
來自非上市投資項目之股息收入	0.8	0.9
出售上市投資項目所得溢利	-	17.3
	<u>287.9</u>	<u>321.0</u>

5. 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。

附註：

6. 除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
財務費用		
借貸利息	445.5	568.8
其他輔助借貸支出	40.8	36.3
借貸支出總額	486.3	605.1
減：借貸支出資本化	(179.7)	(139.4)
	306.6	465.7
已出售物業成本	2,404.1	1,020.0
職工成本，包括僱員股權費用一億三千二百五十萬元 (二零零七年：六千二百六十萬元)	528.5	334.3
折舊	14.3	11.0
並已計入：		
出售投資物業溢利	162.8	5.3

7. 香港利得稅稅項撥備乃按年內之估計應課稅溢利乘以百分之十六點五（二零零七年：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。

	二零零八年 百萬元	二零零七年 百萬元
本年稅項		
香港利得稅	725.4	182.3
過往年度之撥備多提	(23.5)	(2.4)
	701.9	179.9
中國企業所得稅	225.3	115.0
	927.2	294.9
遞延稅項		
投資物業之公平值變動	2,108.8	1,447.6
其他源自及撥回暫時性差額	173.1	96.3
香港稅率變動對七月一日之 遞延稅項結餘之影響	(175.4)	-
中國稅率變動對七月一日之 遞延稅項結餘之影響	-	(358.9)
	2,106.5	1,185.0
	3,033.7	1,479.9

香港特別行政特區政府頒佈自二零零八至零九年課稅年度起，香港利得稅稅率由百分之十七點五減至百分之十六點五。因此，有關的利得稅及遞延稅項負債乃根據新稅率百分之十六點五計算。

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，中國企業所得稅及遞延稅項分別自二零零八年一月一日及自二零零六至零七年財政年度按新稅率百分之二十五計算。

附註：

11. 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	1,071.8	450.4
一至三個月	3.0	4.3
三個月以上	5.6	0.9
	1,080.4	455.6

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。

12. 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	682.2	689.3
三個月以上到期	56.6	78.9
	738.8	768.2

摘要

- 恒隆集團純利達港幣七十五億一千六百三十萬元，較去年增加百分之五十七。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二十八至港幣二十五億五千四百七十萬元。倘不計入二零零六年十一月配售恒隆地產股份被視作出售而錄得的非現金溢利港幣八億七千九百四十萬元，年內之基本純利上升百分之一百二十九。
- 香港物業之租金收入增長百分之十一至港幣二十四億二千一百四十萬元，租金溢利增長百分之十一至港幣十九億三千八百四十萬元。
- 由於中國內地經濟蓬勃，上海物業租賃業務享有奪目增長。租金收入及溢利分別增加百分之四十八至港幣十七億六千四百三十萬元及百分之五十七至港幣十四億零八百四十萬元。
- 整體租金收入及溢利分別增加百分之二十四至港幣四十一億八千五百七十萬元及百分之二十六至港幣三十三億四千六百八十萬元。
- 年內本集團把握物業市道暢旺之良機，售出近八百個住宅單位。物業銷售營業額由港幣十三億九千八百一十萬元激增至港幣六十三億六千七百四十萬元。本集團將繼續秉持一貫策略，選擇最佳時機在市場發售物業，以獲得最有利的售價。
- 於二零零八年六月三十日，本集團之負債率處於百分之零點四之甚低水平。

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)

截止辦理股份過戶

股東週年大會

末期股息派發日期

二零零八年十月二十九日至

二零零八年十月三十一日

二零零八年十月二十八日下午四時

二零零八年十一月三日

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、袁偉良先生及吳士元先生

非執行董事：陳樂宗先生

獨立非執行董事：殷尚賢先生、鄭漢鈞博士、陳樂怡女士、葉錫安先生及廖約克博士