



恒隆地產有限公司

HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

中期報告 2006-2007

股份代號：101

董事

陳啟宗 (主席)
殷尚賢 (副主席) *
袁偉良 (董事總經理)
夏佳理 金紫荊星章、太平紳士 *
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士 *
陳樂怡 *
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士 *
吳士元
高伯適
伍綺琴

* 獨立非執行董事

審核委員會

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、
太平紳士 (主席)
陳樂怡
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士

提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士 (主席)
夏佳理 金紫荊星章、太平紳士
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士
陳樂怡

授權代表

吳士元
李蕙蘭

合資格會計師

伍綺琴

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.hanglung.com>

業績及股息

截至二零零六年十二月三十一日止六個月之股東應佔純利為二十二億八千六百四十萬元，較去年同期增加百分之四十一點五。營業額為十九億六千一百萬元，下降百分之十三點一。不計入重估盈餘及有關的遞延稅項，基本純利為八億六千零七十萬元，減少百分之二點二；每股盈利為二角二點四仙，減少百分之六點三。

董事局宣布派發中期股息每股一角三仙，與去年同期派發之中期股息之金額相同。中期股息將於二零零七年四月二十日派發予於二零零七年四月四日名列股東名冊之股東。

業務回顧

單以財務業績作準，不能反映本公司的全面情況。與一年前比較，整體基本純利大致維持不變，但香港物業的銷售溢利則較過往少一半。這意味著租金收入大幅增長：香港方面達百分之十，上海方面達百分之二十五，混合計達百分之十四。平均計算，香港商舖租金上升百分之七，寫字樓租金上升百分之十九，而在上海該兩類物業的租金均上升約百分之二十五。一年前，上海佔租金收入總額百分之二十七，如今則佔百分之三十。兩個城市的物業租出率基本上維持不變。

過去六個月內，最令人振奮的也許是連串中國內地新項目。十一月份，「瀋陽恒隆中街廣場」動土，這是集團規劃的十二個內地新項目的首項，應可於二零一零年完成。

一個月後，集團完成瀋陽市斗姆宮綜合項目的環球建築師甄選工作。該項目可興建樓面面積約八十萬平方米，來自大西洋兩岸共三家世界知名的建築師行參與角逐。勝出的設計宏偉壯觀，獲瀋陽市領導人熱烈讚許。

十二月份最後一個星期，集團成功購入江蘇省無錫市一幅黃金地塊。無錫市是長江三角洲內最富經濟活力的城市之一。集團將在該幅位於無錫市中心的土地，興建一個樓面面積約達二十四萬三千平方米的綜合項目，包括商場、辦公室大樓及五星級酒店。有關土地的清理工作需時進行。

山東省濟南市項目的土地收購，應可於約一星期內完成。集團與該城市由簽署初步協議，至今快將十三個月。

正如本人早前匯報，集團需要更多專業人士，以便管理所有新發展項目。集團正為每個新城市建立管理團隊，並從即將完成全部項目的上海團隊抽調部份最富經驗的員工入伍。近期的招募工作稍為容易，反映集團迅速贏得鶴立雞群的聲譽。許多有才幹的應徵者均認為，恒隆是內地最有活力甚至是最成功的地產公司。像所有人一樣，頂尖的專業人士均樂意成為冠軍隊伍的一份子。集團熱烈歡迎他們加盟。

展望

由於集團的中國內地策略，取得國際機構投資者的正面了解和充份認同，因此本公司的股價開始上升。以市值計，本公司現為香港第二家最大的純地產公司。本人相信箇中原因之一，與集團跟競爭對手截然不同的購置土地方式有關。集團對購置土地採取極為嚴謹的尺度，務求以最佳價格購入地點和形狀俱佳的土地，藉此為股東創值。集團考慮在每個內地項目投資港幣二十億至二十五億元。迄今，集團已購入七個項目，連同濟南市項目在內快將達八個。本人的目標是在二零零七年增添四個項目，達至十二個新發展項目的目標。

租賃業務應可保持強勁，尤以上海為然。新收入將來自租金調升及新落成面積，恒隆廣場第二幢辦公室大樓已於上月開始提供租金收入。

香港住宅銷情緩慢，難以預測市道何時回升。大型屋苑尤其令人憂慮，幸而集團並無持有該類物業。倘有任何端倪，應為去年十二月份政府賣出之山頂豪宅土地，對本集團現有全屬高檔住宅之落成物業應有利好作用。類似本集團持有之地點優越的市區高檔住宅物業，價格應比低價的物業遠遠硬朗。集團將一如以往小心密切地監察市場，伺機而售以爭取最大利潤。

主席
陳啟宗

香港，二零零七年二月八日

概覽

受惠於香港和上海物業之強勁租賃表現及本集團投資物業之重估盈餘，恒隆地產截至二零零六年十二月三十一日止六個月之股東應佔純利增加百分之四十二，達港幣二十二億八千六百四十萬元。物業租賃業務之溢利增加百分之十五，達港幣十一億三千四百六十萬元，其中港幣三億二千五百九十萬元為上海物業之貢獻，較去年同期增加百分之二十六。香港物業租賃亦錄得愜意增長，溢利增加百分之十二，達港幣八億零八百七十萬元。收益表內錄得重估盈餘港幣二十一億八千三百七十萬元，此乃主要來自新落成的恒隆廣場第二幢辦公室大樓。期內之營業額為港幣十九億六千一百萬元，下降百分之十三，主要由於物業銷售減少所致。

董事局宣布派發中期股息每股一角三仙，與去年同期派發之中期股息之金額相同。中期股息將於二零零七年四月二十日派發予於二零零七年四月四日名列股東名冊之股東，而暫停辦理過戶登記之日期為二零零七年四月二日至二零零七年四月四日（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，最遲必須於二零零七年三月三十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

本財政年度首六個月內，物業租賃業務繼續強勁增長。租金收入總額增加百分之十四，達港幣十四億三千零五十萬元；溢利增加百分之十五，達港幣十一億三千四百六十萬元。本集團位於香港和上海之所有物業均取得理想的租賃成績。

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十至港幣十億零二百四十萬元及百分之十二至港幣八億零八百七十萬元。隨著香港寫字樓用戶之需求上升，寫字樓及工業／寫字樓成為本集團租賃物業組合內表現最佳的類別，其租金收入錄得近乎百分之二十的增長。

上海

上海物業租賃業務繼續表現出色，租金收入及溢利分別增加百分之二十五至港幣四億二千八百一十萬元及百分之二十六至港幣三億二千五百九十萬元，主要由於本集團現有上海物業組合調升租金所致。來自上海之租金收入現佔本集團租賃業務總營業額約百分之三十。隨著恒隆廣場第二幢辦公室大樓於二零零六年十二月底落成，上海提供之租金貢獻應可進一步增加。該項新物業之樓面面積達八萬一千四百平方米，其預租情況令人鼓舞，現已租出約百分之九十五。

物業銷售

香港

期內，位於西九龍之碧海藍天售出約一百七十個住宅單位，每平方呎平均售價為港幣四千四百元。

物業發展

瀋陽

繼二零零五年購入瀋陽市中街路之黃金地塊後，本集團於二零零六年八月斥資約人民幣八億九千五百萬元，購入瀋陽市另一幅位於瀋河區市政府廣場以南及青年大街旁、面積約九萬二千平方米之黃金地塊。集團計劃在上址發展一項超大型綜合項目，包括世界級購物商場、辦公室大樓、酒店及服務式寓所。該項目之總樓面面積約達九十二萬平方米，總投資額約為人民幣八十億元。

無錫

二零零六年十二月，本集團斥資人民幣六億八千五百萬元，購入一幅位於無錫市崇安區人民中路面積約三萬七千三百平方米之黃金地塊。集團計劃投資人民幣三十五億元在上址發展一項大型綜合項目，包括世界級購物商場、辦公室大樓及豪華酒店，總樓面面積約達二十四萬三千平方米。

財務

二零零六年十一月，本公司向機構投資者配售四億一千萬股新股，每股配售價為港幣十六元三角，集資約港幣六十七億元。本集團之財政得以進一步加強，現金及銀行存款增至港幣六十三億五千三百一十萬元，而銀行借貸則減至港幣四十七億九千零一十萬元。於二零零六年十二月三十一日，本集團之負債率處於百分之一之甚低水平。

回顧期內，本集團之市值持續上升。配售四億一千萬股新股後，本集團於二零零六年十二月三十一日之市值增至約港幣八百零八億元。

展望

本集團繼續落實中國業務策略，在內地具有活力和快速增長的城市發展世界級商業綜合項目，並利用集團的卓越經驗、管理專才和長線視野，繼續在內地尋找潛力優厚的發展土地。由於本集團的財政進一步加強，集團現處於更佳地位以掌握中國內地和香港的機會。

物業銷售方面，本集團會繼續選擇最佳時機在市場發售物業，以獲得最大的邊際利潤。吾等預期本集團之物業租賃業務將保持穩定增長，旗下上海租賃物業續有強勁的表現。

公司管治

我們矢志維持高質素之公司管治。截至二零零六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、董事局權力的轉授、與股東的溝通，以及本公司員工之操守守則。

董事局組成

董事局現有十名成員，包括五名執行董事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成員名單及履歷詳情。

提名及薪酬委員會

本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。委員會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，目前成員為三名獨立非執行董事。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。委員會之全部職權範圍已載於公司網頁供瀏覽。審核委員會已審閱本中期報告，包括不需審核之截至二零零六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

截至二零零六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，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，董事及其聯繫人於二零零六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			恒隆集團有限公司		
		每股面值港幣一元 之股份		未行使之 股份期權 (附註1)	每股面值港幣一元 之股份		未行使之 股份期權 (附註2)
		已發行股本 股份權益	之百分率	股份數目	已發行股本 股份權益	之百分率	股份數目
陳啟宗	個人	—	—	7,090,000	—	—	11,790,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
袁偉良	個人	—	—	12,926,000	—	—	8,000,000
夏佳理	實益擁有人及 受控法團權益	724,346	0.02	—	1,089,975	0.08	—
鄭漢鈞	—	—	—	—	—	—	—
陳樂怡	—	—	—	—	—	—	—
廖柏偉	家屬	70,000	—	—	—	—	—
吳士元	個人	—	—	6,539,000	—	—	4,338,000
高伯道	個人	—	—	5,530,000	—	—	1,224,000
伍綺琴	個人	—	—	3,292,000	—	—	1,824,000

1.

姓名	未行使之 股份期權股數	授出日期	每股行使價 (港幣)	股份期權行使期
陳啟宗	5,090,000	二零零四年 五月二十日	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	2,000,000	二零零六年 十一月二十日	\$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	7,126,000	二零零四年 五月二十日	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	5,800,000	二零零六年 十一月二十日	\$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#
吳士元	3,239,000	二零零四年 五月二十日	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	3,300,000	二零零六年 十一月二十日	\$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#
高伯道	1,330,000	二零零四年 五月二十日	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	500,000	二零零五年 九月一日	\$12.35	二零零六年九月一日至 二零一五年八月三十一日+
	3,700,000	二零零六年 十一月二十日	\$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#
伍綺琴	1,092,000	二零零四年 五月二十日	\$9.20	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	500,000	二零零五年 九月一日	\$12.35	二零零六年九月一日至 二零一五年八月三十一日+
	1,700,000	二零零六年 十一月二十日	\$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#

* 該等股份期權乃根據本公司之股份期權計劃授予上述董事。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予上述董事。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本公司之股份期權計劃授予上述董事。有關期權可分四期行使：即於二零零六年九月一日起可行使第一個百分之二十五，二零零七年九月一日起可行使第二個百分之二十五，二零零八年九月一日起可行使第三個百分之二十五，以及二零零九年九月一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二零一五年八月三十一日屆滿。

2.

姓名	未行使之 股份期權股數	授出日期	每股行使價 (港幣)	股份期權行使期
陳啟宗	5,090,000	二零零四年 五月二十日	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	6,700,000	二零零六年 十一月二十日	\$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	二零零零年 二月二十四日	\$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 [#]
	3,000,000	二零零四年 五月二十日	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
吳士元	2,500,000	二零零六年 十一月二十日	\$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 [△]
	1,250,000	二零零一年 十一月一日	\$5.87	二零零二年十一月一日至 二零一一年十月三十一日 [#]
高伯道	1,388,000	二零零四年 五月二十日	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	1,700,000	二零零六年 十一月二十日	\$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 [△]
	230,000	二零零零年 二月二十四日	\$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 [#]
	494,000	二零零四年 五月二十日	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
伍綺琴	500,000	二零零六年 十一月二十日	\$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 [△]
	500,000	二零零四年 五月十二日	\$10.17	二零零五年五月十二日至 二零一四年五月十一日 ⁺
	324,000	二零零四年 五月二十日	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
	1,000,000	二零零六年 十一月二十日	\$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 [△]

* 該等股份期權乃根據恒隆集團有限公司(「恒隆集團」)之股份期權計劃授予上述董事。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集團之股份期權計劃授予上述董事。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集團之股份期權計劃授予上述董事。全部期權可由現時起至各自之行使期屆滿前行使。

⁺ 該股份期權乃根據恒隆集團之股份期權計劃授予上述董事。有關期權可分三期行使：即於二零零五年五月十二日起可行使首個百分之二十，二零零六年五月十二日起可行使下一個百分之三十，以及二零零七年五月十二日起可行使餘下之百分之五十，而全部股份期權之行使期將於二零一四年五月十一日屆滿。

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、其控股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二零零六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	持有 股份數目	附註	已發行股本 之百分率
陳譚慶芬	2,128,490,670	1	51.38
Cole Limited	2,128,490,670	1	51.38
Cole Enterprises Holdings Limited	2,128,490,670	1	51.38
Rosenior Limited	2,128,490,670	1	51.38
Merssion Limited	2,128,490,670	1	51.38
恒隆集團有限公司	2,100,157,570	2	50.70
恒旺有限公司	1,267,608,690	3	30.60
Purotat Limited	354,227,500	3	8.55
Capital Research and Management Company	241,224,100	—	5.82

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。Cole Limited, Cole Enterprises Holdings Limited, Rosenior Limited 及 Merssion Limited 被視為於恒隆集團有限公司及其附屬公司所持有之股份中擁有權益，而該等股份已包括在上述2,128,490,670股股份之數目內。
2. 恒隆集團有限公司被視為於其附屬公司恒旺有限公司所持有之1,267,608,690股股份、Purotat Limited所持有之354,227,500股股份以及其他附屬公司所持有之478,321,380股股份中擁有權益。
3. 恒旺有限公司所持有之1,267,608,690股股份及Purotat Limited所持有之354,227,500股股份已包括在上述由恒隆集團有限公司所持有之2,100,157,570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

截至二零零六年十二月三十一日止六個月(未經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
營業額	2	1,961.0	2,255.4
其他收入		154.6	149.0
直接成本及營業費用		(717.2)	(996.7)
行政費用		(142.8)	(107.5)
營業溢利		1,255.6	1,300.2
投資物業之公平值增加	7	2,183.7	926.8
財務費用	3	3,439.3	2,227.0
應佔合營公司溢利		(183.4)	(186.7)
		35.8	43.6
除稅前溢利	2(甲)及3	3,291.7	2,083.9
稅項	4	(755.6)	(357.9)
是期溢利		2,536.1	1,726.0
應佔溢利：			
股東		2,286.4	1,615.6
少數股東權益		249.7	110.4
		2,536.1	1,726.0
中期股息每股十三仙 (二零零五年：十三仙)	5(甲)	538.5	480.2
每股盈利	6(甲)		
基本		59.4仙	43.9仙
攤薄		59.2仙	43.6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)	6(乙)		
基本		22.4仙	23.9仙
攤薄		22.3仙	23.9仙

附註乃中期財務報表之一部份。

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日(未經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零零六年 十二月三十一日 百萬元	二零零六年 六月三十日 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業	7	43,350.7	39,590.0
其他固定資產		3,222.6	2,911.1
		46,573.3	42,501.1
合營公司權益		571.7	551.0
貸款及投資		7.6	7.9
遞延稅項資產		66.7	66.7
		47,219.3	43,126.7
流動資產			
存貨		9,971.2	10,159.3
應收賬款及其他應收款	8	1,236.6	1,096.6
現金及銀行存款		6,353.1	5,983.6
		17,560.9	17,239.5
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	1,705.4	1,529.5
稅項		89.9	332.1
		1,795.3	1,861.6
流動資產淨值		15,765.6	15,377.9
資產總值減流動負債		62,984.9	58,504.6

	附註	二零零六年 十二月三十一日 百萬元	二零零六年 六月三十日 百萬元
非流動負債			
銀行貸款		4,790.1	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		531.2	570.7
遞延稅項負債		4,324.3	3,690.8
		11,145.6	14,215.5
資產淨值		51,839.3	44,289.1
資本及儲備			
股本	10	4,142.4	3,731.7
儲備		46,571.8	39,514.5
股東權益		50,714.2	43,246.2
少數股東權益		1,125.1	1,042.9
總權益	11	51,839.3	44,289.1

附註乃中期財務報表之一部份。

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止六個月(未經審核)
(以港幣為單位)

	附註	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
於七月一日之總權益			
股東權益		43,246.2	40,267.5
少數股東權益		1,042.9	966.6
		44,289.1	41,234.1
發行股份		6,548.8	36.0
僱員股權費用	10	9.9	12.2
期內純利		2,536.1	1,726.0
換算海外附屬公司賬項所產生滙兌差額		41.1	—
去年度之末期股息		(1,418.2)	(1,363.8)
償還予少數股東款項		(167.5)	(165.3)
於十二月三十一日之總權益		51,839.3	41,479.2
應佔權益：			
股東		50,714.2	40,567.5
少數股東權益		1,125.1	911.7
		51,839.3	41,479.2

附註乃中期財務報表之一部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止六個月(未經審核)
(以港幣為單位)

	附註	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
未計入營運成本變動之營業溢利		1,116.3	1,225.2
存貨之減少		124.3	552.2
其他營運成本變動		(74.4)	(692.2)
來自營業運作之現金		1,166.2	1,085.2
已付利得稅		(364.4)	(423.5)
來自營業運作之現金淨額		801.8	661.7
用於投資業務之現金淨額		(1,460.8)	(3,308.1)
來自融資業務之現金淨額		1,028.5	2,731.9
現金及現金等價物之增加		369.5	85.5
於七月一日之現金及現金等價物		5,284.1	2,506.3
於十二月三十一日之現金 及現金等價物	12	5,653.6	2,591.8

附註乃中期財務報表之一部份。

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》附錄十六之一切適用披露規定編製。

編製符合HKAS 34之中期財務報告，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。實際之結果與此等估計或有不同。

編製中期財務報表時使用之會計政策及計算方法與截至二零零六年六月三十日止年度之財務報表所用者相同。

2. 營業額及分部資料

	分部收入		分部業績	
	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
(甲) 業務分部				
物業租賃	1,430.5	1,253.0	1,134.6	982.9
物業銷售	530.5	1,002.4	109.2	275.8
	1,961.0	2,255.4	1,243.8	1,258.7
其他收入			154.6	149.0
行政費用			(142.8)	(107.5)
營業溢利			1,255.6	1,300.2
投資物業之公平值增加				
— 物業租賃			2,183.7	926.8
財務費用			(183.4)	(186.7)
應佔合營公司溢利				
— 物業租賃			35.8	43.6
除稅前溢利			3,291.7	2,083.9

2. 營業額及分部資料(續)

	分部收入		分部業績	
	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
(乙) 地區分部				
集團				
香港	1,532.9	1,911.9	917.9	999.2
中國內地	428.1	343.5	325.9	259.5
	1,961.0	2,255.4	1,243.8	1,258.7
合營公司				
香港			35.8	43.6

3. 除稅前溢利

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	232.5	162.1
可換股累積優先股股息	—	12.4
其他輔助借貸支出	12.6	15.2
	245.1	189.7
借貸支出總額		
減：借貸支出资本化	(61.7)	(3.0)
	183.4	186.7
存貨成本	408.1	691.0
職工成本，包括退休計劃供款九百五十萬元 (二零零五年：一千一百二十萬元)	158.1	144.1
折舊	1.5	1.6
並已計入：		
利息收入	150.7	88.8

4. 稅項

香港利得稅及中國企業所得稅稅項準備乃按期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。

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
是期稅項		
香港利得稅	74.9	104.5
中國企業所得稅	47.2	11.5
	122.1	116.0
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	633.5	241.9
	755.6	357.9

5. 股息

(甲) 本期股息

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
於結算日後宣布派發股息： 每股十三仙(二零零五年：十三仙)	538.5	480.2

上述中期股息乃於結算日後宣布派發，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

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
上一財政年度末期股息每股三十八仙 (二零零五年：三十七仙)	1,418.2	1,363.8

6. 每股盈利

(甲) 每股基本盈利乃按期內之股東應佔純利二十二億八千六百四十萬元(二零零五年：十六億一千五百六十萬元)及期內已發行股份之加權平均股數三十八億五千零二十萬股(二零零五年：三十六億八千四百萬股)計算。

每股攤薄盈利乃按經調整後之股東應佔純利二十二億八千六百四十萬元(二零零五年：十六億二千八百萬元)及計入所有潛在攤薄盈利股份之影響後之股份加權平均股數三十八億六千一百五十萬股(二零零五年：三十七億三千六百五十萬股)計算。

(乙) 每股基本及攤薄盈利(不包括已扣除遞延稅項及少數股東權益之投資物業之公平值變動)乃根據以下經調整溢利計算：

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
股東應佔純利	2,286.4	1,615.6
投資物業公平值變動之影響	(1,941.7)	(921.1)
相應遞延稅項之影響	516.0	185.6
用以計算每股基本盈利之經調整溢利	860.7	880.1
具攤薄作用之潛在股份之影響		
可換股累積優先股股息	—	12.4
用以計算每股攤薄盈利之經調整溢利	860.7	892.5

7. 投資物業

本集團之投資物業於二零零六年十二月三十一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基準進行估值。

8. 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賬齡分析如下：

	二零零六年 十二月三十一日 百萬元	二零零六年 六月三十日 百萬元
一個月內	529.0	370.6
一至三個月	2.6	2.3
三個月以上	0.9	0.6
	532.5	373.5

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。

9. 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：

	二零零六年 十二月三十一日 百萬元	二零零六年 六月三十日 百萬元
一個月內到期	610.2	472.5
三個月以後到期	61.0	81.4
	671.2	553.9

10. 股本

	股份數目 (千股)	百萬元
已發行及繳足		
每股面值一元之股份		
於二零零六年七月一日	3,731,708	3,731.7
發行股份		
— 配售股份(附註)	410,000	410.0
— 行使期權	727	0.7
於二零零六年十二月三十一日	4,142,435	4,142.4

附註：

於二零零六年十一月，每股面值一元之四億一千萬股股份已按溢價每股十五元三角發行，該等股份已用現金繳足。

10. 股本 (續)

股份期權計劃

於二零零六年十二月三十一日，董事及僱員於根據本公司股份期權計劃按象徵式代價授出可認購本公司股份之期權（「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						股份期權	
	於二零零六年 七月一日 尚未被行使	授出	被行使	失效	於二零零六年 十二月三十一日 尚未被行使	授出日期	之行使期	行使價 元
董事	17,877,000	—	—	—	17,877,000	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	—	—	—	1,000,000	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	—	—	16,500,000	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
僱員	6,645,000	—	(727,000)	(100,000)	5,818,000	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
	400,000	—	—	—	400,000	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	—	—	8,900,000	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
總計	26,628,000	25,400,000	(727,000)	(100,000)	51,201,000			

於期內行使之股份期權行使之當日之加權平均股價為十五元六角八仙。

10. 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五元。所採用之加權平均假設如下：

	於以下日期授出之股份期權	
	二零零六年 十一月十四日	二零零六年 十一月二十日
授出日期之股價	\$16.40	\$17.14
行使價	\$16.75	\$17.14
無風險利率	4%	4%
預期使用年期(年)	6	6
波幅	0.3	0.3
預期每股股息	\$0.51	\$0.51

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定。更改輸入項目假設可對公平值估計造成重大影響。

11. 總權益

	股東權益								
	股本 百萬元	股份溢價 百萬元	資本 贖回儲備 百萬元	滙兌 變動儲備 百萬元	僱員 股份補償 儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	合計 百萬元	少數 股東權益 百萬元	總權益 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	410.7	6,138.1	—	—	—	—	6,548.8	—	6,548.8
僱員股權費用	—	1.7	—	—	8.2	—	9.9	—	9.9
期內純利	—	—	—	—	—	2,286.4	2,286.4	249.7	2,536.1
換算海外附屬公司 賬項所產生									
滙兌差額	—	—	—	41.1	—	—	41.1	—	41.1
派發股息	—	—	—	—	—	(1,418.2)	(1,418.2)	—	(1,418.2)
償還予少數股東 權益款項	—	—	—	—	—	—	—	(167.5)	(167.5)
於二零零六年 十二月三十一日	4,142.4	21,681.3	2,065.5	62.2	56.3	22,706.5	50,714.2	1,125.1	51,839.3

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

	二零零六年 百萬元	二零零五年 百萬元
綜合資產負債表的現金及銀行存款	6,353.1	5,944.5
減：於三個月後到期的銀行存款	(699.5)	(3,352.7)
簡明綜合現金流量表的現金及現金等價物	5,653.6	2,591.8

13. 或然負債

於二零零六年十二月三十一日之或然負債如下：

	公司	
	二零零六年 十二月三十一日 百萬元	二零零六年 六月三十日 百萬元
就所獲得之銀行信貸而提供之擔保	6,368.8	10,039.9

14. 承擔

於二零零六年十二月三十一日尚未入賬之資本承擔如下：

	集團	
	二零零六年 十二月三十一日 百萬元	二零零六年 六月三十日 百萬元
已簽約	1,034.0	961.6
已授權但尚未簽約	6,149.6	2,976.4
	7,183.6	3,938.0

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

本集團之一間同系附屬公司就發展上海之物業恒隆廣場，向本公司之附屬公司注入資金作為資本投資。於二零零六年十二月三十一日之款項為二億一千一百三十萬元（二零零六年六月三十日：二億二千八百六十萬元）。

16. 比較數字

為使財務報表更容易明白，已將綜合收益表內之若干比較數字重新分類。

17. 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 於二零零六年十二月三十一日	港幣百萬元
營業額	1,961.0
股東應佔純利	2,286.4
總資產	64,780.2
股東權益	50,714.2
每股資料	
盈利－基本	59.4仙
－攤薄	59.2仙
中期股息	13.0仙
資產淨值(包括少數股東權益)	12.5元
股東權益	12.2元
負債率*	1%
派息比率	22%
已發行股數(百萬)	4,142.4

* 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。

財務日誌

財政期	二零零六年七月一日至 二零零六年十二月三十一日
公布中期業績	二零零七年二月八日
截止辦理股份過戶	二零零七年三月三十日下午四時正
暫停辦理股份過戶登記	二零零七年四月二日至 二零零七年四月四日(首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零零七年四月四日
派發中期股息	二零零七年四月二十日

股份上市

於二零零六年十二月三十一日，4,142,434,670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	00101
路透社	0101.HK
彭博	101HK
美國預託證券票據代號	HLPPY
證券識別統一號碼	41043M104

股份資料

於二零零六年十二月三十一日之股價：港幣19.50元
於二零零六年十二月三十一日之市值：港幣808億元

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