



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)

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

* 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

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>

電郵地址：HLProperties@hanglung.com

業績及股息

營業額達港幣七十七億九千二百萬元，幾乎為去年同期之四倍。基本純利躍升近四點四倍，倘計入投資物業重估盈餘及有關的遞延稅項，純利總額增長近二點二倍，達港幣七十二億七千二百萬元。每股盈利增長近兩倍，達港幣一元七角六仙。

董事局宣布派發中期股息每股一角五仙，較去年增加百分之十五。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

基於兩項原因，本集團摘下六個月之輝煌業績。首先，集團能以甚可觀之價格售出香港住宅單位；其次，上海和香港之租金收入均有理想表現。

期內，本集團售出合共逾港幣六十億元之物業。君臨天下豪宅於去年夏天開售後，其價格持續攀升，上月更以每平方呎港幣三萬八千元刷新九龍多層住宅物業之最高單位售價紀錄。該項目百分之六十八之單位尚未出售。

臨近十月底，香港股市持續熾熱，整體經濟信心高漲。集團把握機會，推售浪澄灣一千八百二十九個單位。此乃最佳時機，集團兩個週末內售出約六百個單位，主要為市場追捧程度稍低之較小單位，每平方呎平均售價逾港幣七千一百元。倘未來市況相若，餘下之較大單位應可取得更高售價。

上海和香港投資物業均表現理想，整體營業額增長百分之二十五，上海升幅為百分之五十七，香港升幅為百分之十一。內地業務受惠於二零零七年一月推出市場之恒隆廣場第二幢辦公室大樓之新增收入，但即使撇除該項物業，內地物業組合仍取得達百分之二十七點三之奪目增長。租賃毛利方面，上海進一步改善而香港則靠穩，前者正追近後者。上海去年提供之貢獻佔集團總租金收入百分之三十一，現為百分之三十八。

集團在內地之購置土地計劃進度理想，一些醞釀了若干時候之項目均取得進展。過去數月，集團在兩個城市新物色了兩幅土地，詳情尚待公佈。一如過往，購置該等項目需時落實完成，但本人盼望今年內有好消息公佈。

濟南恒隆廣場於去年十二月動土，無錫和天津項目在不久將來應可接踵。

展望

回顧期內，最值得注意之發展乃內地和香港發展商均在主要城市湧購土地。多年來對內地市場抱懷疑態度之部份港商，為攫取土地似已把所有顧慮拋諸腦後。土地價格飆升之高令人目眩。

舉例而言，去年八月一名內地電器零售商購入一幅距上海恒隆廣場不遠之土地，價錢為恒隆廣場之單位可建土地成本之十倍。一個月後，一名香港發展商在政府土地拍賣上購入一幅位於華西一個興旺城市之商用土地，價錢為本集團一年前購入瀋陽「斗姆宮」項目之單位可建土地成本之二十倍。兩個項目幾乎在每一方面均甚為類同，而同樣令人咋舌者乃該名香港友齊所支付之價格，竟超過本集團在內地為所有土地購置包括兩個上海項目所支付之價格之總數。

儘管部份人士恭賀本集團於過去數年所購置之多幅土地均享有巨額升值，但本集團並不歡迎此項近期現象，因其意味著未來之土地購置行動將變得更為艱難，而本集團對土地成本之容忍程度確有底線。幸好，中央政府很快便注意到土地價格失控，並採取措施為市場降溫。過去兩個月土地價格確已回軟，市場氣氛亦已大幅度冷卻下來。本人仍抱有希望，本集團最終可以合理之價格購入吾等現正洽商之各幅土地。

許多在二零零七年下半年購入昂貴商用土地之發展商，倘把有關土地脫手可能會虧損。倘彼等如本集團般擁有財力可守候，亦要待一段長時間方能為投資回本。過去數十年之歷史顯示，在內地發展甲級商業項目很少能取得可觀回報，原因在於欠缺專才以及市況波動。正如一名富經驗的內地發展商早前公開承認，在他投資的十個此類項目中有九個半失敗，故他其後集中發展住宅項目。現時預測歷史會再次重演也許並不過早；為商業項目取得成功所需的知識和經驗，遠超住宅項目所需。

就本財政年度餘下時間而言，要準確判斷本集團可售出多少個香港住宅單位，乃一件困難之事；也許數量不會如上半年之多，雖則本人仍預期可售出若干數目。香港最倚賴美國和中國內地兩個經濟體，而兩者均正出現轉變。善變之本地住宅潛在買家如何反應尚是未知之數，其情緒在一夜之間可變得南轅北轍，並會受本港股市之表現所影響，而港股前景亦不明朗。

遠遠更能確定者乃本集團之租賃物業組合可繼續邁步跨進，其頭六個月之優異表現有可能持續，意味著全年度業績應可令人滿意。

主席

陳啟宗

香港，二零零八年二月二十日

概覽

受惠於卓越之物業銷售及香港和上海租賃表現，營業額大幅增長百分之二百九十七，達港幣七十七億九千二百萬元。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二百一十八，達港幣七十二億七千二百萬元。來自物業租賃之溢利增加百分之二十七，達港幣十四億四千一百一十萬元，其中港幣五億四千萬元為上海物業之貢獻，較去年同期增加百分之六十六。香港物業租賃亦取得愜意成績，溢利增長百分之十一，達港幣九億零一百一十萬元。收益表內錄得重估盈餘港幣四十五億七千七百六十萬元。

董事局宣布派發中期股息每股一角五仙，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十五。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

本財政年度上半年內，物業租賃業務繼續強勁增長。租金收入總額增加百分之二十五，達港幣十七億八千一百八十萬元；溢利增加百分之二十七，達港幣十四億四千一百一十萬元。

香港

香港物業租賃業務表現穩健，租金收入及溢利均增加百分之十一，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。受惠於殷切之需求，本集團之寫字樓物業租金收入享有高達百分之二十五的可觀增長。

上海

上海物業租賃業務繼續凌厲增長，租金收入及溢利分別上升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。來自上海之租金收入現佔租賃業務總營業額約百分之三十八。

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。

物業發展

集團現正進行之天津、瀋陽、濟南及無錫項目，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，本集團處於現金淨額狀況，享有優勢以掌握中國內地和香港的投資機會。

展望

我們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物業。藉著卓越專才，我們繼續在國內尋找優質土地。

集團將繼續選擇最佳時機在市場發售餘下物業，以獲得最有利的售價及最大的邊際利潤。集團並期望旗下物業租賃業務帶來強勁增長，上海租賃物業繼續表現出色。

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，本公司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

董事局現有九名成員，包括四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。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，本公司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)	已發行 股本之 股份數目	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 股本之 股份數目
陳啟宗	個人	—	—	16,330,000	—	—	11,790,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—	—
袁偉良	個人	—	—	21,836,000	—	—	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	—	—	14,789,000	—	—	4,338,000
高伯邁	個人	—	—	12,130,000	—	—	1,024,000

1.

授出日期	姓名	於二零零七年 七月一日	年內授出	於二零零七年 十二月 三十一日	每股 行使價 (港幣)	股份期權 行使期
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		
	高伯道	1,330,000	—	1,330,000		
二零零五年 九月一日	高伯道	500,000	—	500,000	\$12.35	二零零六年 九月一日 至二零一五年 八月三十一日 ⁺
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		
	高伯道	3,700,000	—	3,700,000		
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		
	高伯道	—	2,600,000	2,600,000		
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		
	高伯道	—	4,000,000	4,000,000		

* 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。

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。

△ 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。

2.

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 高伯道	2,500,000 30,000	\$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 袁偉良 吳士元 高伯道	5,090,000 3,000,000 1,388,000 494,000	\$9.45	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日 [*]
二零零六年 十一月二十日	陳啟宗 袁偉良 吳士元 高伯道	6,700,000 2,500,000 1,700,000 500,000	\$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 [△]

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恒隆集團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集團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。

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：

名稱	附註	持有股份或相關股份數目		已發行股本之百分率	
		(好倉)	(淡倉)	(好倉)	(淡倉)
陳譚慶芬	1	2,136,020,670	—	51.56	—
Cole Enterprises Holdings Limited	1	2,136,020,670	—	51.56	—
Merssion Limited	1	2,136,020,670	—	51.56	—
恒隆集團有限公司	2	2,114,215,570	—	51.02	—
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	—	30.60	—
Purotat Limited	3	354,227,500	—	8.55	—
JP Morgan Chase & Co.	4	249,591,763	2,990,350	6.02	0.07

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 Enterprises Holdings 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二十一億三千六百零二萬零六百七十股股份之數目內。
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十二億六千七百六十萬八千六百九十股股份、Purotat Limited所持有之三億五千四百二十二萬七千五百股股份以及其他附屬公司所持有之四億九千二百三十七萬九千三百八十股股份中擁有權益。
3. 恒旺有限公司所持有之十二億六千七百六十萬八千六百九十股股份及Purotat Limited所持有之三億五千四百二十二萬七千五百股股份已包括在上述由恒隆集團有限公司所持有之二十一億一千四百二十一萬五千五百七十股股份之數目內。
4. 此權益包括八千八百四十九萬零六百五十四股可供借貸之股份。

除以上所披露者外，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	7,792.0	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	7	4,577.6	2,183.7
財務費用	3	(115.9)	(183.4)
應佔合營公司溢利		55.2	35.8
除稅前溢利	2(甲)及3	9,289.9	3,291.7
稅項	4	(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 (二零零六年：十三仙)	5(甲)	621.7	538.5
每股盈利	6(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 投資物業公平值變動)	6(乙)		
基本		0.91元	0.22元
攤薄		0.90元	0.22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	7	52,263.8	47,152.9
其他固定資產		4,850.9	4,051.2
		57,114.7	51,204.1
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
		57,811.2	51,871.8
流動資產			
存貨		6,884.3	9,541.6
應收賬款及其他應收款	8	4,616.3	836.9
現金及銀行存款		7,031.9	6,993.7
		18,532.5	17,372.2
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	1,810.0	1,635.0
稅項		702.1	189.5
		2,512.1	1,824.5
流動資產淨值		16,020.4	15,547.7
資產總值減流動負債		73,831.6	67,419.5

	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		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
		12,198.1	11,582.0
資產淨值		61,633.5	55,837.5
資本及儲備			
股本	10	4,144.3	4,142.9
儲備		55,714.7	50,133.8
股東權益		59,859.0	54,276.7
少數股東權益		1,774.5	1,560.8
總權益		61,633.5	55,837.5

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		54,276.7	43,246.2
少數股東權益		1,560.8	1,042.9
		55,837.5	44,289.1
換算海外附屬公司賬項產生之滙兌收益		46.5	41.1
期內純利		7,607.7	2,536.1
期內已確認收入及開支總額		7,654.2	2,577.2
去年度末期股息		(1,781.5)	(1,418.2)
發行股份		13.5	6,548.8
僱員股權費用	10	31.8	9.9
— 附屬公司之少數股東權益變動		(105.1)	—
償還予少數股東款項		(16.9)	(167.5)
於十二月三十一日之總權益		61,633.5	51,839.3
應佔權益：			
股東		59,859.0	50,714.2
少數股東權益		1,774.5	1,125.1
		61,633.5	51,839.3

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		4,624.4	1,116.3
存貨之減少		2,080.3	124.3
其他營運資金變動		(3,595.3)	(74.4)
來自經營活動之現金		3,109.4	1,166.2
已付利得稅		(223.5)	(364.4)
來自經營活動之現金淨額		2,885.9	801.8
用於投資活動之現金淨額		(443.7)	(1,460.8)
(用於)／來自融資活動之現金淨額		(2,404.0)	1,028.5
現金及現金等價物之增加		38.2	369.5
於七月一日之現金及現金等價物		6,294.2	5,284.1
於十二月三十一日之現金及現金等價物	11	6,332.4	5,653.6

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	1,781.8	1,430.5	1,441.1	1,134.6
物業銷售	6,010.2	530.5	3,323.9	109.2
	7,792.0	1,961.0	4,765.0	1,243.8
其他收入			161.4	154.6
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				
— 物業租賃			4,577.6	2,183.7
財務費用			(115.9)	(183.4)
應佔合營公司溢利				
— 物業租賃			55.2	35.8
除稅前溢利			9,289.9	3,291.7

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	7,120.3	1,532.9	4,225.0	917.9
中國內地	671.7	428.1	540.0	325.9
	7,792.0	1,961.0	4,765.0	1,243.8
合營公司				
香港			55.2	35.8

3. 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	181.8	232.5
其他輔助借貸支出	14.5	12.6
	196.3	245.1
借貸支出總額	196.3	245.1
減：借貸支出资本化	(80.4)	(61.7)
	115.9	183.4
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 (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	178.7	150.7

4. 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	643.3	74.9
中國企業所得稅	92.8	47.2
	736.1	122.1
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	946.1	633.5
	1,682.2	755.6

5. 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： 每股十五仙(二零零六年：十三仙)	621.7	538.5

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四十三仙 (二零零六年：三十八仙)	1,781.5	1,418.2

6. 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)	7,272.0	2,286.4
	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	4,143.4	3,850.2
具攤薄作用之潛在股份之影響 股份期權	33.2	11.3
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,176.6	3,861.5

(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	7,272.0	2,286.4
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	(3,497.1)	(1,425.7)
用以計算每股基本及攤薄盈利之經調整盈利	3,774.9	860.7

7. 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，並計入租約屆滿續租時租值升幅後之可能收益進行估值。

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	4,083.4	449.1
一至三個月	4.2	4.0
三個月以上	2.5	0.9
	4,090.1	454.0

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	664.5	514.7
三個月以上到期	54.6	78.9
	719.1	593.6

10. 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	4,142.9	4,142.9
行使期權而發行之股份	1.4	1.4
於二零零七年十二月三十一日	4,144.3	4,144.3

10. 股本（續）

股份期權計劃

於二零零七年十二月三十一日，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。每股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 二零零四年五月十九日	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 二零零五年八月三十一日	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 二零零六年十一月十九日	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 二零零七年八月二十日	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 二零零七年八月二十日	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 二零零四年五月十九日	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 二零零五年五月二日	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 二零零五年八月三十一日	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 二零零五年十月三十一日	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 二零零六年十一月十三日	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 二零零七年一月十日	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 二零零七年二月十一日	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 二零零七年二月二十二日	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 二零零七年二月二十八日	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 二零零七年三月十八日	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 二零零七年七月二日	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 二零零七年七月八日	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 二零零七年九月二十六日	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加權平均股價為三十五元八角一仙。

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股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：

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。

11. 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	7,031.9	6,353.1
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	6,332.4	5,653.6

12. 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
就所獲得之銀行信貸而提供之擔保	6,080.4	6,354.6

13. 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	2,097.7	1,048.2
已授權但尚未簽約	6,483.8	8,372.6
	8,581.5	9,420.8

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。

14. 關連人士交易

本集團之一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。於二零零七年十二月三十一日之款項為二億零六百萬元(二零零七年六月三十日：二億零八百七十萬元)。

15. 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	7,792.0
股東應佔純利	7,272.0
總資產	76,343.7
股東權益	59,859.0
每股資料	
盈利－基本	\$1.76
－攤薄	\$1.74
中期股息	\$0.15
資產淨值(包括少數股東權益)	\$14.9
股東權益	\$14.4
負債率*	0%
派息比率	9%
已發行股數(百萬)	4,144.3

* 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，4,144,292,670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	101 HK
美國預託證券代號	HLPPY
證券識別統一號碼	41043M104

股份資料

於二零零七年十二月三十一日之股價：港幣35.30元
於二零零七年十二月三十一日之市值：港幣1,463億元

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