



恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED

綜合收益表

截至二零零三年十二月三十一日止六個月(未經審核)

	附註	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元 (重列)
營業額	3	1,713.1	1,851.0
其他收入		66.3	54.6
直接成本及營業費用		(902.2)	(1,029.9)
行政費用		(57.6)	(66.1)
未計財務費用前之營業溢利		819.6	809.6
財務費用	4	(160.8)	(179.1)
營業溢利	4	658.8	630.5
應佔合營公司業績		11.3	3.2
除稅前溢利	3(甲)	670.1	633.7
稅項	5	(125.0)	(113.5)
除稅後溢利		545.1	520.2
少數股東權益		(253.1)	(246.6)
股東應佔純利		292.0	273.6
中期股息每股十二仙 (二零零二年：每股十二仙)		159.3	158.9
每股盈利	6	22.0仙	20.7仙

附註：

1. 中期業績未經審核。
2. 編製財務報表基準

《會計實務準則》第十二號〈經修訂〉「所得稅」

為符合香港會計師公會所頒布《會計實務準則》第十二號〈經修訂〉「所得稅」之規定，本集團由二零零三年七月一日起採用新的遞延稅項會計政策。除個別情況外，財務報表內之資產及負債項目之賬面金額，與用以計算應課稅溢利的相應稅基金額之間的所有暫時性差額，均以資產負債表方法確認為遞延稅項。實施此新會計政策時，已作出追溯性調整。因此，於二零零三年七月一日及二零零二年七月一日的股東權益已重列及分別減少港幣二億三千八百二十萬元及港幣九千三百八十萬元。另截至二零零三年十二月三十一日止六個月之所得稅支出亦增加港幣五千萬元（二零零二年：港幣五千四百五十萬元）。若干比較數字亦已作出相應之調整。

3. 營業額及分部資料

	分部收入		分部業績	
	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
(甲) 業務分部				
物業銷售	560.7	641.3	(9.8)	27.9
物業租賃	1,145.2	1,099.5	814.9	796.9
其他業務 (附註)	7.2	112.4	43.5	19.5
	<u>1,713.1</u>	<u>1,853.2</u>	<u>848.6</u>	<u>844.3</u>
內部分部收入－物業租賃	—	(2.2)	—	—
	<u>1,713.1</u>	<u>1,851.0</u>	<u>848.6</u>	<u>844.3</u>
其他收入			28.6	31.4
行政費用			(57.6)	(66.1)
財務費用			(160.8)	(179.1)
營業溢利			658.8	630.5
應佔合營公司業績				
物業銷售			(4.2)	(11.4)
物業租賃			14.9	16.9
其他業務			0.6	(2.3)
除稅前溢利			<u>670.1</u>	<u>633.7</u>

附註：二零零二年之其他業務包括酒店擁有及管理業務之收益及業績分別為港幣一億零三百六十萬元及港幣一千二百九十萬元，有關業務已由二零零二年十二月三十一日起終止。

	分部收入		分部業績	
	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
(乙) 地區分部				
香港	1,229.1	1,639.3	667.9	704.3
中國大陸	484.0	211.7	180.7	140.0
	1,713.1	1,851.0	848.6	844.3

4. 營業溢利已扣除下列各項：

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
財務費用		
借貸利息	198.6	235.2
其他輔助借貸支出	23.3	21.8
借貸支出總額	221.9	257.0
減：借貸支出资本化	(61.1)	(77.9)
	160.8	179.1
已計入物業銷售之成本：		
存貨成本	293.4	524.1
投資物業成本	253.8	65.3
折舊	16.0	15.8
並已計入：		
上市投資項目之已變現及未變現收益淨額	39.0	16.7

5. 香港利得稅稅項準備乃按期內之估計應課稅溢利乘以稅率百分之十七點五(二零零二年：百分之十六)計算。由於期內之免稅額足以抵銷期內之中國所得稅應課稅額，故期內並無就中國所得稅作出準備。遞延稅項乃根據現行適用稅率按暫時性差額作出準備。

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元 (重列)
香港利得稅撥備		
集團	72.9	56.7
合營公司	2.1	2.3
	75.0	59.0
遞延稅項		
暫時性差額	49.8	54.3
應佔合營公司稅項	0.2	0.2
	50.0	54.5
	125.0	113.5

6. 每股盈利乃按期內之股東應佔純利港幣二億九千二百萬元(二零零二年重列：港幣二億七千三百六十萬元)及期內已發行股份之加權平均股數十三億二千五百九十萬股(二零零二年：十三億二千三百九十萬股)計算。

由於本公司之股份期權並無構成任何攤薄影響，故並無列出兩段會計期之每股攤薄盈利。

摘要

- 純利上升百分之七至港幣二億九千二百萬元。本集團上海物業之租金收入繼續抵銷香港物業銷售收益之減少。財務費用亦減少港幣一千八百三十萬元或百分之十。
- 名賢居全部九十八個單位均已售罄；另名逸居百分之九十八或超過六百四十個單位亦已售出。
- 香港租金收入與去年同期相若。上海租務續有理想表現。香港商場出租率為百分之九十五，寫字樓為百分之九十，上海商場及寫字樓出租率均為百分之一百。
- 君臨天下、君逸山及碧海藍天均於期內獲發入伙紙。現正就君臨天下積極進行市場推廣。另一項位於西九龍之海景住宅項目浪澄灣正如期進行發展。
- 位於上海之恒隆廣場及港滙廣場之辦公室大樓建築工程均進度良好。

展望

- 鑑於香港樓市過去六個月逐步復甦，本集團已準備推出四項物業項目，可望獲得可觀之邊際利潤及收益。
- 本集團已實施多項監控成本及精簡架構之新措施，以確保成本及營運效益。
- 總括而言，本公司正踏入收成期，應可於本財政年度結束前獲首簇成果。

刊登業績公布

載有香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六第四十六(一)至四十六(六)段所規定之全部資料之詳細業績公布，將於適當時候在聯交所網頁上刊登，亦可在恒隆集團之網頁 www.hanglung.com 查閱。

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)	二零零四年三月十五日至 二零零四年三月十七日
截止辦理股份過戶	二零零四年三月十二日下午四時
中期股息記錄日期	二零零四年三月十五日
中期股息派發日期	二零零四年四月二十三日

承董事局命

主席

陳啟宗

香港，二零零四年二月十八日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。