



恒隆集團有限公司

HANG LUNG GROUP LIMITED

中期報告 2003-2004

公司資料

董事

陳啟宗 (主席)
殷尚賢 (副主席) *
袁偉良 (董事總經理)
陳樂宗 #
陳樂怡 *
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士 *
何世良 (執行董事)
葉錫安 太平紳士 *
廖約克 太平紳士 *
吳士元 (執行董事)

非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

葉錫安 太平紳士 (主席)
陳樂怡
鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士
廖約克 太平紳士

提名及薪酬委員會

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、
太平紳士 (主席)
陳樂怡
葉錫安 太平紳士
廖約克 太平紳士

授權代表

吳士元
程式榮

公司秘書

程式榮

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>
電子郵件：HLGroup@hanglung.com

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

業績及股息

截至二零零三年十二月三十一日止六個月之營業額為十七億一千三百一十萬元，減少百分之七。股東應佔純利為二億九千二百萬元，增加百分之七。每股盈利為二角二仙，較去年同期增加百分之六。董事局宣布派發中期股息每股一角二仙，與去年同期之金額相同。中期股息將於二零零四年四月二十三日派發予於二零零四年三月十五日名列股東名冊之股東。

業務回顧

由於多項因素之滙集，本港地產市道因而復甦。通縮出現放緩跡象，經濟則重現增長；雖然失業率仍然高企，但其升勢或已消歇。由特區政府提出並獲北京支持之刺激經濟新方案，例如「更緊密經貿關係的安排」（全名為「內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排」），加上內地居民以個人身份魚貫來港旅遊，為香港社會帶來金錢裨益及心理鼓舞。雖然過去數年香港整體經濟欠佳，但部份行業之表現仍甚為出色。舉例而言，從事中國貿易之商家及在內地設有廠房之製造商，便因為中國出口近年甚為蓬勃而大幅受惠。因此，縱使大型樓宇之部份潛在買家或已北上置業，但其他現金充裕之人士已準備在港購置豪宅物業，而鑑於按揭利率處於歷來低位，彼等的置業意慾實有增無減。

這對本集團誠為好消息，因本集團之主要附屬公司恒隆地產已預備銷售多項地點優越之項目，部份如君臨天下更屬獨特無雙。

但在回顧期內，本集團仍須倚賴租金收入。香港物業之租金收益持平，而上海物業之租金收益則強勁增長。

展望

倘無不可預見之情況，本人預期樓價可於未來數月穩步上升，而地點優越及單位面積較大之項目，會比大型樓宇有較佳之銷情。絕大多數由恒隆地產持有大部份權益之項目均屬前者，故本集團除現有之穩定租金收入外，應可藉來自物業銷售之利潤而錦上添花。

投資物業應可造好，惟租金增長幅度未必顯著。基於消費信心逐漸復甦，故商舖仍將為表現最佳之環節；而在金融服務公司牽頭之租賃活動支持下，地點優越之寫字樓物業現正吸納更多租戶，前者不僅沒有裁員，部份更正擴充業務。最令本集團感興趣但對本集團並非關鍵之現象，乃本集團旗下部份工業／寫字樓物業之租賃情況已回復健康，當中地點較佳者現享有之租出率接近百分之九十六之水平。

本集團之上海物業繼續錄得理想之租賃成績，其未來之租金調升空間較香港物業為佳。本集團現正物色其他內地城市之新項目，此舉應可為本集團下一輪之增長作好準備。

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。

主席
陳啟宗

香港，二零零四年二月十八日

概覽

本集團於本財政年度上半年之表現理想，純利上升百分之七至港幣二億九千二百萬元，上海物業之租金收入繼續抵銷香港物業銷售收益之減少。

財務費用減少港幣一千八百三十萬元或百分之十。

董事局宣布派發中期股息每股一角二仙，與去年同期相同。中期股息將於二零零四年四月二十三日派發予於二零零四年三月十五日名列股東名冊之股東，而暫停辦理股份過戶登記之日期為二零零四年三月十五日至二零零四年三月十七日（首尾兩天包括在內）。如欲符合獲派中期股息資格，所有過戶文件連同有關股票，最遲必須於二零零四年三月十二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。

物業發展及銷售

香港

於本報告期內，本集團繼續銷售名逸居及名賢居之單位。於二零零三年十二月三十一日，名逸居百分之九十八或超過六百四十個單位經已售出，而名賢居全部九十八個單位均已售出。

本集團之其他項目，包括位於機場鐵路九龍站上蓋之君臨天下、位於何文田之君逸山、以及位於西九龍之碧海藍天和浪澄灣，均享有理想之進度。君臨天下已於二零零四年二月底展開銷售計劃，而君逸山已於二零零三年十月獲發入伙紙，並預期於二零零四年第二季內發售。君臨天下及碧海藍天亦已於回顧期內獲發入伙紙。

上海

位於南京西路之恒隆廣場已完成第二幢辦公室大樓之地基工程，而位於徐家匯之港匯廣場發展項目，其住宅大廈、兩幢辦公室大樓、以及其服務式寓所之上蓋建築工程繼續取得良好進展。

物業租賃

由於本集團兩項上海物業—恒隆廣場和港匯廣場，其租金收入及溢利均顯著上升，故本財政年度上半年之物業租賃業務錄得港幣八億一千四百九十萬元之除稅前溢利，增加百分之二。

香港

本財政年度上半年之重要成果，乃成功租出位於司徒拔道之御峰豪宅及位於旺角之雅蘭中心商場／寫字樓物業。展望下半年度，鑑於消費意慾改善及內地訪港旅客持續增加，本集團與現有租戶續約時可望取得顯著較高之租金，令租金收入進一步增長。於二零零三年十二月三十一日，本集團商舖及寫字樓物業之租出率，分別為百分之九十五及百分之九十。旗下寫字樓物業及服務式寓所之租賃進度均有所改善。

上海

本集團兩項上海物業發展項目—恒隆廣場和港匯廣場，繼續推動本集團邁上更高之溢利水平。於回顧期內，該等商場、寫字樓及住宅物業之租出率均近乎百分之一百。

財務

本集團於二零零三年十二月三十一日之綜合銀行借貸淨額（經扣除現金及銀行存款後）為港幣八十八億二千一百二十萬元，而於二零零三年六月三十日則為港幣八十一億五千三百三十萬元。該項增加主要由於本集團物業發展項目之資本開支所致。

展望

隨著過去六個月香港樓市復甦，本集團已準備推出四項落成之物業項目，可望獲得可觀之邊際利潤及收益。本集團亦已實施多項監控成本及精簡架構之新措施，以確保本集團之成本及營運效益。

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上市證券。

董事之股份權益

根據證券及期貨條例第三百五十二條規定須予備存之登記冊所記錄，董事及其聯繫人於二零零三年十二月三十一日持有本公司之股份及相關股份之詳情如下：

	每股面值港幣一元之股份 已發行股本 之百分率		股份期權 股份數目
	好倉		
陳啟宗	—	—	—
殷尚賢	—	—	—
袁偉良	—	—	2,500,000 (附註1)
陳樂宗	—	—	—
陳樂怡	—	—	—
鄭漢鈞	—	—	—
何世良	—	—	1,250,000 (附註1)
葉錫安	—	—	—
廖約克	—	—	—
吳士元	—	—	1,250,000 (附註2)

附註

1. 本公司於二零零零年二月二十四日根據股份期權計劃，向該列名董事授予股份期權，行使價為每股港幣六元一角二仙。有關期權可分三期行使，於二零零一年二月二十四日起可行使百分之二十，二零零二年二月二十四日起可行使百分之三十，二零零三年二月二十四日起可行使百分之五十，而全部股份期權之行使期將於二零一零年二月二十三日屆滿。
2. 本公司於二零零一年十一月一日根據股份期權計劃授出該項股份期權，行使價為每股港幣五元八角七仙。有關期權可分三期行使，於二零零二年十一月一日起可行使百分之二十，二零零三年十一月一日起可行使百分之三十，二零零四年十一月一日起可行使百分之五十，而全部股份期權之行使期將於二零一一年十月三十一日屆滿。
3. 上述股份期權之行使期限可由董事局更改，惟該等期限日期只可提早而不能推遲。
4. 期內上述董事均無根據股份期權計劃行使有關期權以認購股份。

除以上所述外，並無本公司董事持有本公司或任何聯營機構之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉。

於會計期內，各董事及彼等各自之配偶及未滿十八歲之子女概無獲授任何可認購本公司股份或債權證之權利。

主要股東及其他人士之股份權益

根據證券及期貨條例(「條例」)第三百三十六條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及依據條例第XV部需披露其權益之其他人士於二零二零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：

	持有 股份數目	已發行股本之 百分率
陳譚慶芬	493,463,580 (附註1)	37.18
Cole Limited	493,463,580 (附註1)	37.18
Kingswick Investment Limited	93,000,000 (附註2)	7.01
The Capital Group Companies, Inc.	89,937,000	6.78

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。
2. Kingswick Investment Limited 所持有之九千三百萬股股份已包括在附註1所述由陳譚慶芬女士／Cole Limited 所持有之四億九千三百四十六萬三千五百八十股股份之數目內。

本公司矢志達至高質素之公司管治水平。截至二零零三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本公司於二零零二／零三年年報內所載之公司管治聲明一致，其中包括董事局及執行委員會、提名及薪酬委員會、內部監控及財務報告系統，以及本公司員工之操守守則。

審核委員會

審核委員會之成員包括四名獨立非執行董事。審核委員會已審閱本中期報告，包括不需審核之截至二零零三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。

遵守最佳應用守則

並無董事知悉有資料可合理指出本公司現時或於會計期內之任何期間未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

簡明綜合收益表

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	2	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	3	(160.8)	(179.1)
營業溢利	3	658.8	630.5
應佔合營公司業績		11.3	3.2
除稅前溢利	2(甲)	670.1	633.7
稅項	4	(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	5	22.0仙	20.7仙

附註乃中期財務報表之一部份。

	二零零三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零三年 六月三十日 港幣百萬元 (重列)
--	---------------------------	---------------------------------

附註

非流動負債		
銀行貸款	10,434.0	9,236.0
可換股債券	3,424.9	3,414.1
遞延稅項	505.4	455.4
其他長期負債	736.1	1,302.6
	15,100.4	14,408.1
少數股東權益	11,633.9	12,286.3
資產淨值	16,681.0	16,801.7
資本及儲備		
股本	8	1,327.2
儲備	9	15,353.8
股東權益	16,681.0	16,801.7

附註乃中期財務報表之一部份。

簡明綜合資產負債表

二零零三年十二月三十一日(未經審核)

	附註	二零零三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零三年 六月三十日 港幣百萬元 (重列)
資產			
非流動資產			
固定資產		30,573.8	31,166.1
合營公司權益		1,285.1	1,388.1
貸款及投資		281.2	501.8
		32,140.1	33,056.0
流動資產			
存貨		12,231.8	11,456.2
應收賬款及其他應收款	6	221.5	286.4
投資項目		59.2	11.9
現金及銀行存款		1,612.8	1,683.8
		14,125.3	13,438.3
流動負債			
銀行貸款及透支		—	601.1
應付賬款及其他應付款	7	2,096.0	2,025.0
浮息票據—一年內到期		540.0	—
稅項		214.1	372.1
		2,850.1	2,998.2
流動資產淨值		11,275.2	10,440.1
資產總值減流動負債		43,415.3	43,496.1

簡明綜合權益變動表

截至二零零三年十二月三十一日止六個月(未經審核)

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元 (重列)
於七月一日之總權益		
前度申報	17,039.9	18,159.9
有關遞延稅項之會計政策變動 所產生之去年調整(附註1)	(238.2)	(93.8)
重列	16,801.7	18,066.1
出售物業所變現之儲備	(4.0)	(20.0)
換算附屬公司賬項產生之滙兌虧損	—	0.9
增加附屬公司投資之資本儲備	—	(152.1)
未計入綜合收益表之淨虧損	(4.0)	(171.2)
期內純利(二零零二年：前度申報為 港幣二億九千五百四十萬元，現已重列)	292.0	273.6
去年度末期股息	(424.6)	(423.8)
股份期權被行使	15.9	2.4
於十二月三十一日之總權益	16,681.0	17,747.1

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
未計入營運成本變動之營業溢利		757.2	756.6
存貨之增加		(681.4)	(642.7)
其他營運成本變動		45.4	(4.4)
來自營業運作之現金		121.2	109.5
已付香港利得稅		(230.9)	(105.6)
(用於)／來自營業運作之現金淨額		(109.7)	3.9
來自／(用於)投資業務 之現金淨額		844.3	(26.3)
用於融資業務之現金淨額		(805.3)	(60.9)
現金及現金等價物之減少		(70.7)	(83.3)
於七月一日之現金及現金等價物		1,683.5	3,667.1
於十二月三十一日之現金 及現金等價物	10	1,612.8	3,583.8

附註乃中期財務報表之一部份。

1. 編製基準

未經審核之中期財務報表乃按照《會計實務準則》第二十五號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之規定而編製。編製本中期財務報表時，除下文所述之會計政策變動外，其他會計政策和計算方法均與截至二零零三年六月三十日止年度財務報表所採用者相同。

《會計實務準則》第十二號〈經修訂〉「所得稅」

於以往年度，遞延稅項負債是以負債法計提準備，就可預見將來合理地預期因會計及稅務處理方法之間的重大時差而產生的稅務影響而作出。未來之遞延稅項利益只會在合理保證可實現時才會確認。

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（包括盈餘儲備港幣一億九千八百七十萬元及投資物業重估儲備港幣三千九百五十萬元）及港幣九千三百八十萬元（包括盈餘儲備港幣八千八百九十萬元及投資物業重估儲備港幣四百九十萬元）。有關調整指因固定資產所產生之暫時性差額而確認之遞延稅項負債。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。

2. 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
	1,713.1	1,853.2	848.6	844.3
分部之間－物業租賃	—	(2.2)	—	—
	1,713.1	1,851.0	848.6	844.3
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			670.1	633.7
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。				
(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

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。

(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

3. 營業溢利

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
營業溢利已扣除下列各項：		
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
職工成本，包括退休計劃供款港幣八百五十萬元 （二零零二年：港幣一千一百五十萬元）	113.6	165.3
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

4. 稅項

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

5. 每股盈利

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。

6. 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：

	二零零三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零三年 六月三十日 港幣百萬元
一個月內	75.5	119.6
一至三個月	11.2	26.1
三個月以上	12.0	18.4
	98.7	164.1

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。

7. 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：

	二零零三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零三年 六月三十日 港幣百萬元
一個月內	795.0	700.3
三個月以上	251.7	252.8
	1,046.7	953.1

8. 股本

	每股面值港幣一元 之股份數目	港幣百萬元
已發行及繳足		
於二零零三年七月一日	1,324,632,242	1,324.6
根據股份期權計劃發行之股份	2,593,000	2.6
於二零零三年十二月三十一日	1,327,225,242	1,327.2

8. 股本(續)

股份期權計劃

於二零零三年十二月三十一日，根據本公司之股份期權計劃，董事及僱員持有下列以象徵式代價獲得可認購本公司股份之股份期權。每份股份期權給予持有人認購一股股份之權利。

	於二零零三年	期內被行使 之股份 期權數目	於二零零三年	授出日期	股份期權 之行使期	行使價 港元	行使期前 之加權 平均股價 港元
	七月一日 尚未被 行使之股份 期權數目		十二月三十一日 尚未被 行使之股份 期權數目				
董事							
袁偉良	2,500,000	-	2,500,000	二零零零年 二月二十四日	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日	6.12	-
何世良	1,250,000	-	1,250,000	二零零零年 二月二十四日	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日	6.12	-
吳士元	1,250,000	-	1,250,000	二零零一年 十一月一日	二零零二年十一月一日至 二零一一年十月三十一日	5.87	-
僱員	5,820,000	2,543,000	3,277,000	二零零零年 二月二十四日	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日	6.12	9.08
	100,000	-	100,000	二零零零年 十二月一日	二零零一年十一月三十日至 二零一零年十一月二十九日	5.49	-
	150,000	50,000	100,000	二零零一年 七月十日	二零零二年七月十日至 二零一一年七月九日	6.87	10.00
	120,000	-	120,000	二零零一年 十二月七日	二零零二年十二月七日至 二零一一年十二月六日	6.83	-

股份期權直至行使前均不會在財務報表內確認。期內並無授出股份期權或股份期權失效。

9. 儲備

	資本儲備						盈餘儲備		總額 港幣百萬元
	股份溢價 港幣百萬元	物業 重估儲備 港幣百萬元	編製 綜合賬 而產生之 資本儲備 港幣百萬元	應佔 合營公司 收購後之 資本儲備 港幣百萬元	資本 贖回儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	普通儲備 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	
於二零零二年 七月一日									
- 前度申報	2,179.2	1,245.1	1,060.4	125.1	26.1	423.1	275.0	10,381.3	15,715.3
- 去年調整(附註1)	-	(39.5)	-	-	-	-	-	(198.7)	(238.2)
- 重列	2,179.2	1,205.6	1,060.4	125.1	26.1	423.1	275.0	10,182.6	15,477.1
期內純利	-	-	-	-	-	-	-	292.0	292.0
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(424.6)	(424.6)
出售物業	-	(4.0)	-	-	-	-	-	-	(4.0)
發行股本	13.3	-	-	-	-	-	-	-	13.3
於二零零三年 十二月三十一日	2,192.5	1,201.6	1,060.4	125.1	26.1	423.1	275.0	10,050.0	15,353.8

10. 簡明綜合現金流量表附註

現金及現金等價物結餘之分析

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
現金及銀行存款	1,612.8	3,584.6
銀行透支	—	(0.8)
	1,612.8	3,583.8

11. 承擔

於二零零三年十二月三十一日尚未入賬之資本承擔如下：

	二零零三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零三年 六月三十日 港幣百萬元
已簽約	876.0	942.0
已批准但尚未簽約	1,008.2	1,045.5
	1,884.2	1,987.5

12. 關連人士交易

本集團一間合營公司參與地鐵公司東涌站第一期物業發展計劃，本集團持有該合營公司百分之二十權益。於二零零三年十二月三十一日，本集團已向該合營公司合共墊款港幣十一億零五百三十萬元（二零零三年六月三十日：港幣十二億零八百三十萬元）。所有墊款均為無抵押、免息及無固定償還期。

財務摘要及日誌

財務摘要	二零零三年十二月三十一日 港幣百萬元
總資產	46,265.4
股東權益	16,681.0
營業額	1,713.1
股東應佔純利	292.0
每股資料	
盈利	22.0仙
中期股息	12.0仙
資產淨值	12.6元
債項與股權比率	36%
已發行股數(百萬)	1,327.2

財務日誌	
財政期	二零零三年七月一日至 二零零三年十二月三十一日
公布中期業績	二零零四年二月十八日
截止辦理股份過戶	二零零四年三月十二日 下午四時正
暫停辦理股份過戶登記	二零零四年三月十五日 至三月十七日 (首尾兩天包括在內)
派發中期股息	二零零四年四月二十三日