



恒隆地產有限公司

HANG LUNG PROPERTIES 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)

夏佳理 太平紳士 *

陳樂怡 *

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士 *

何世良 (執行董事)

廖柏偉 *

吳士元 (執行董事)

* 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

提名及薪酬委員會

廖柏偉 (主席)

夏佳理 太平紳士

陳樂怡

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、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：HLProperties@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十一億一千八百萬元，增加百分之四。普通股股東應佔純利為五億二千六百九十萬元，增加百分之一。每股普通股盈利為一角八點二仙，較去年同期上升百分之一。董事局宣布派發中期股息每股普通股一角一仙，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普通股股東。

業務回顧

過去四年，鑑於樓市陷入數十載以來最艱困之低潮，故本集團期內之營業額及溢利均持續平滯；如今情況終有好轉。本人於十八個月前所撰寫之報告中預見「一線希望」，此曙光看來經已蒞臨。

現時，部份人士甚至謂樓市正形成泡沫，對此本人不太肯定。誠然，具有特色之豪宅物業，其價格正迅速回升，但其他樓宇之價格升幅仍較小。前者對本公司有利，因本公司在該市場環節佔優越位置；後者則對本港經濟有益，因居所價格可保持在一般市民所能負擔之水平。無論如何，樓價回升可為許多受窘於負資產之人士紓減痛楚。彼等經已飽受煎熬，故任何之紓緩不僅對彼等有利，對香港整體經濟亦有利。

近期樓價攀升，足證本集團較早前暫緩銷售物業，乃屬於正確之決定。過去兩年，當競爭對手於低迷市道中爭相傾銷住宅物業之際，本集團斂手坐觀。如今，當該等鄰近本集團物業之單位已大量售出而市道回升之際，本集團則積極啟動銷售計劃。短期而言，本集團幾可肯定能於升市中善價而沽，所未太肯定者乃價格進一步之攀升幅度。

本財政年度上半年之收入，主要來自租賃業務。香港方面之租賃溢利基本上與去年同期持平，而上海方面之租賃溢利則幾乎增加一倍；促成後者之部份原因，與本集團增持港匯廣場之股權有關。本集團在香港之物業銷售活動確有放緩，但在此消彼長下，股東應佔溢利仍錄得輕微上升。

展望

本集團將聚精會神於兩項行動，包括香港方面之物業銷售以及在中國內地之新項目開發。兩者均確實令人振奮—前者將為本集團帶來即時利潤，後者則可望於三或四年後、當本集團在香港之物業銷售計劃預計告一段落時，讓本集團為下一階段之增長而作好準備。倘有機會，本集團亦希望在香港增置土地。中國內地方面，本集團正在上海以外之主要城市尋找機會。

隨著各項物業展開銷售，本集團預期可續為香港最高邊際利潤之主要物業發展商之一。擁有一千一百二十二個單位及盡覽世界最美海港無敵景色之君臨天下，將是首個推出市場之項目。迄今，潛在買家對該項目所表現之興趣頗為令人鼓舞，只要市況保持堅穩，該項目可輕易成為本公司四十多年歷史以來享有最高利潤之項目。然而，鑑於本集團預料豪宅市場將進一步堅挺，故本集團現時並不急於悉數出售該等優質單位。

本人預期未來一年香港方面之物業租金收入可溫和上升，連同物業銷售之增加，應可為本集團帶來理想之全年度業績。

主席
陳啟宗

香港，二零零四年二月十八日

管理層之討論及分析

概覽

儘管面對二零零三年年初沙士爆發所帶來之困難時期，本集團於本財政年度上半年仍有理想之表現。普通股股東應佔純利為港幣五億二千六百九十萬元，較去年同期增加百分之一，主要由於本集團上海物業之租金收入大幅增長，抵銷了香港物業銷售收益之減少所致。截至二零零三年十二月三十一日止六個月之營業額為港幣十一億一千八百萬元，增加百分之四。

扣除資本化之物業利息支出後，財務費用維持在去年同期之相若水平。

董事局宣布派發中期股息每股普通股一角一仙，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普通股股東，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之資格，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

本集團之項目，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，一俟獲發施工許可證後，將盡快開始進行上蓋建築工程。

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七億八千二百七十萬元之除稅前溢利，增加百分之十一。

於回顧期終結時，花園臺已售出兩個(二零零二年：五個)四睡房單位，餘下僅三個單位尚未售出。

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持續改善。

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，該等商場及寫字樓物業之租出率均達百分之一百。

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)為港幣七十八億二千八百六十萬元，而於二零零三年六月三十日則為港幣六十八億三千三百萬元。該項增加主要由於本集團物業發展項目之資本開支所致。

從二零零四年一月至今，港幣十億四千一百二十萬元(或百分之三十點一八)之可換股債券已被轉換為股票，發行普通股股本因此增加百分之三點八三。於二零零四年二月十七日，公司市值亦上升至港幣三百五十三億元。

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。重要者乃近期債券持有人透過換股成為本公司股東，清楚反映投資者看好本集團之業務前景及投資回報潛力。

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均無購回、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及其各聯營機構之股份及相關股份之詳情如下：

	本公司		恒隆集團有限公司		
	每股面值港幣一元之 普通股股份 已發行股本 好倉	之百分率	每股面值港幣一元之 股份 已發行股本 好倉	之百分率	股份 期權# 股份數目
陳啟宗	-	-	-	-	-
殷尚賢	-	-	-	-	-
袁偉良	-	-	-	-	2,500,000
夏佳理	724,346	0.025	1,089,975	0.082	-
陳樂怡	-	-	-	-	-
鄭漢鈞	-	-	-	-	-
何世良	-	-	-	-	1,250,000
廖柏偉	-	-	-	-	-
吳士元	-	-	-	-	1,250,000

尚未行使

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與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二零零三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：

	持有普通股 股份數目	已發行股本之 百分率
陳譚慶芬	1,820,400,670 (附註1)	63.00
Cole Limited	1,820,400,670 (附註1)	63.00
恒隆集團有限公司	1,791,733,570 (附註2)	62.01
恒旺有限公司	1,267,523,511 (附註3)	43.87
The Capital Group Companies, Inc.	407,022,466	13.92
Purotat Limited	352,074,500 (附註3)	12.19
HSBC group of companies	196,586,505	6.80

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 被視為於恒隆集團有限公司及其附屬公司所持有之普通股股份中擁有權益，而該等普通股股份已包括在上述十八億二千零四十萬零六百七十股股份之數目內。
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十二億六千七百五十二萬三千五百一十一股普通股股份、Purotat Limited所持有之三億五千二百零七萬四千五百股普通股股份以及其他附屬公司所持有之一億七千二百一十三萬五千五百五十九股普通股股份中擁有權益。
3. 恒旺有限公司所持有之十二億六千七百五十二萬三千五百一十一股普通股股份及Purotat Limited所持有之三億五千二百零七萬四千五百股普通股股份已包括在上述由恒隆集團有限公司所持有之十七億九千一百七十三萬三千五百七十股普通股股份之數目內。

公司管治

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三名獨立非執行董事。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	1,118.0	1,074.0
其他收入		80.1	48.3
直接成本及營業費用		(328.0)	(331.9)
行政費用		(43.1)	(42.4)
未計財務費用前之營業溢利		827.0	748.0
財務費用	3	(135.3)	(138.4)
營業溢利	3	691.7	609.6
應佔合營公司業績		12.1	36.5
除稅前溢利	2(甲)	703.8	646.1
稅項	4(甲)	(119.6)	(81.4)
除稅後溢利		584.2	564.7
少數股東權益		(33.2)	(17.8)
優先股股息	5	551.0 (24.1)	546.9 (24.1)
普通股股東應佔純利		526.9	522.8
普通股中期股息每股十一仙 (二零零二年：每股十一仙)		331.9	317.8
每股普通股盈利	6		
基本		18.2仙	18.1仙
攤薄		17.9仙	17.8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	8,934.0	7,336.0
可換股債券	3,424.9	3,414.1
遞延稅項	441.4	396.3
其他長期負債	736.1	1,302.0
	13,536.4	12,448.4
少數股東權益	1,693.1	1,269.7
資產淨值	24,231.6	24,548.2
資本及儲備		
股本	3,732.6	3,732.6
儲備	20,499.0	20,815.6
	24,231.6	24,548.2

9

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		28,437.5	28,431.0
合營公司權益		357.9	362.0
貸款及投資		10.5	16.9
		28,805.9	28,809.9
流動資產			
存貨		11,934.6	10,774.8
應收賬款及其他應收款	7	173.8	174.4
現金及銀行存款		1,105.4	1,103.8
		13,213.8	12,053.0
流動負債			
銀行貸款及透支		—	600.8
應付賬款及其他應付款	8	1,823.8	1,619.5
浮息票據—一年內到期		540.0	—
稅項	4(乙)	188.8	346.1
應付優先股股息		6.0	30.2
		2,558.6	2,596.6
流動資產淨值		10,655.2	9,456.4
資產總值減流動負債		39,461.1	38,266.3

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	24,839.2	26,112.4
有關遞延稅項之會計政策變動 所產生之去年調整(附註1)	(291.0)	(111.0)
重列	24,548.2	26,001.4
出售物業所變現之資本儲備	(5.6)	(25.2)
滙兌差額	—	0.6
未計入綜合收益表之淨虧損	(5.6)	(24.6)
期內純利(二零零二年：前度申報 港幣五億四千六百六十萬元， 現已重列)	526.9	522.8
去年度之末期普通股股息	(837.9)	(837.9)
於十二月三十一日之總權益	24,231.6	25,661.7

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		749.0	674.1
存貨之增加		(834.6)	(953.4)
其他營運成本變動		32.3	(2.4)
用於營業運作之現金		(53.3)	(281.7)
已付香港利得稅		(229.9)	(104.5)
用於營業運作之現金淨額		(283.2)	(386.2)
用於投資業務之現金淨額		(96.2)	(1,043.6)
來自融資業務之現金淨額		381.0	1,381.9
現金及現金等價物之增加／(減少)		1.6	(47.9)
於七月一日之現金及現金等價物		1,103.8	3,141.2
於十二月三十一日之現金 及現金等價物	10	1,105.4	3,093.3

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二億九千一百萬元（包括盈餘儲備港幣二億四千四百二十萬元及投資物業重估儲備港幣四千六百八十萬元）及港幣一億一千一百萬元（包括盈餘儲備港幣一億零五百五十萬元及投資物業重估儲備港幣五百五十萬元）。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四千五百三十萬元（二零零二年：港幣二千三百八十萬元）。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				
物業租賃	1,082.8	973.0	782.7	707.6
物業銷售－投資物業	35.2	101.0	7.3	33.0
	1,118.0	1,074.0	790.0	740.6
其他收入			80.1	49.8
行政費用			(43.1)	(42.4)
財務費用			(135.3)	(138.4)
營業溢利			691.7	609.6
應佔合營公司業績 －物業租賃		(附註)	12.1	36.5
除稅前溢利			703.8	646.1
(乙) 地區分部				
集團				
香港	889.4	956.6	626.3	661.5
中國大陸	228.6	117.4	163.7	79.1
	1,118.0	1,074.0	790.0	740.6
合營公司				
香港			12.1	14.5
中國大陸		(附註)	—	22.0
			12.1	36.5

附註：本集團去年在一家國內合資企業增持權益，因此它已成為本集團之附屬公司，其業績亦已經綜合在本集團之業績內。

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	176.5	197.1
其他輔助借貸支出	19.9	19.2
借貸支出總額	196.4	216.3
減：借貸支出资本化	(61.1)	(77.9)
	135.3	138.4
已出售投資物業成本	27.9	66.1
職工成本，包括退休計劃供款港幣七百九十萬元 (二零零二年：港幣一千零八十萬元)	107.5	128.7
折舊	8.0	8.0
並已計入：		
利息收入	3.9	28.1

4. 稅項

(甲) 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	72.2	55.4
合營公司	2.1	2.2
	74.3	57.6
遞延稅項		
暫時性差額	45.1	8.1
應佔合營公司稅項	0.2	15.7
	45.3	23.8
	119.6	81.4

(乙) 本集團現正與稅務局就過往年度稅項計算中涉及某些利息支出之扣稅爭議進行商討。於結算日，上述爭議之結果仍未能確定，為審慎起見，已於過往賬目內作出重大之稅項撥備。

5. 優先股股息

就一九九三年十一月所發行之每股面值港幣七千五百元之可換股累積優先股乃按每一千美元年息五點五厘計算股息。優先股股息計算截至二零零三年十二月三十一日止六個月。

6. 每股普通股盈利

每股普通股基本盈利乃按期內之普通股股東應佔純利港幣五億二千六百九十萬元(二零零二年重列：港幣五億二千二百八十萬元)及期內已發行普通股之加權平均股數二十八億八千九百三十萬股(二零零二年：二十八億八千九百三十萬股)計算。

每股普通股攤薄盈利乃按經調整後之普通股股東應佔純利港幣五億八千四百二十萬元(二零零二年重列：港幣五億八千三百萬元)及計入所有潛在攤薄盈利股份之影響後之普通股加權平均股數三十二億七千二百七十萬股(二零零二年：三十二億七千二百七十萬股)計算。

7. 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	53.0	52.7
一至三個月	5.9	25.4
三個月以上	4.8	1.5
	63.7	79.6

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。

8. 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	616.4	400.5
三個月以上	249.4	251.5
	865.8	652.0

9. 儲備

	股份溢價 港幣百萬元	投資物業 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	資本 贖回儲備 港幣百萬元	滙兌儲備 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零零三年 七月一日							
— 前度申報	8,464.5	3,514.1	275.3	1,308.4	13.8	7,530.5	21,106.6
— 去年調整(附註1)	-	(46.8)	-	-	-	(244.2)	(291.0)
— 重列	8,464.5	3,467.3	275.3	1,308.4	13.8	7,286.3	20,815.6
期內純利	-	-	-	-	-	526.9	526.9
派發普通股股息	-	-	-	-	-	(837.9)	(837.9)
出售物業	-	(5.6)	-	-	-	-	(5.6)
於二零零三年 十二月三十一日	8,464.5	3,461.7	275.3	1,308.4	13.8	6,975.3	20,499.0

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	1,105.4	3,094.1
銀行透支	—	(0.8)
	1,105.4	3,093.3

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	50.7	65.3
已批准但尚未簽約	901.3	920.5
	952.0	985.8

12. 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計劃恒隆廣場，向本公司之附屬公司注入資金作為資本投資。於二零零三年十二月三十一日之款項為港幣二億九千七百萬元（二零零三年六月三十日：港幣三億零二百二十萬元）。

13. 結算日後事項

於結算日後，港幣十億四千一百二十萬元之可換股債券已轉換成本公司一億一千五百七十萬股普通股，其中港幣一億一千五百七十萬元將計入股本，另餘額將計入股份溢價賬。

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	42,019.7
股東權益	24,231.6
營業額	1,118.0
普通股股東應佔純利	526.9
每股普通股資料	
盈利－基本	18.2仙
－攤薄	17.9仙
中期股息	11仙
資產淨值	8.4元
債項與股權比率	35%
已發行普通股股數(百萬)	2,889.3

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
截止辦理普通股股份過戶	二零零四年三月十二日 下午四時正
暫停辦理普通股股份過戶登記	二零零四年三月十五日 至三月十七日 (首尾兩天包括在內)
派發普通股中期股息	二零零四年四月二十三日