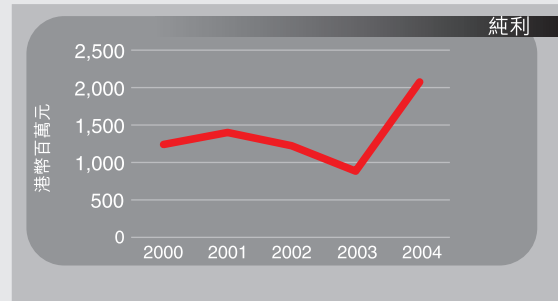
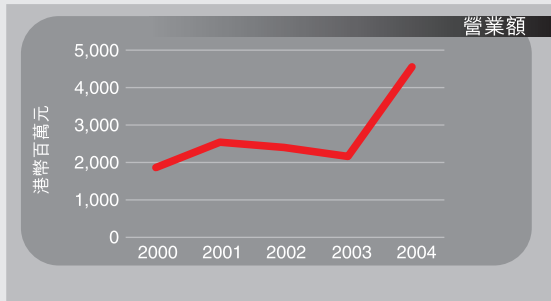




# 恒隆地產

## HANG LUNG PROPERTIES



### 恒隆地產有限公司

#### HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

(股份代號：101)

#### 綜合收益表

截至二零零四年六月三十日止年度

	附註	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元 〔重列〕
營業額	2	4,533.4	2,142.5
其他收入		74.2	60.4
直接成本及營業費用		(1,622.2)	(631.2)
行政費用		(122.7)	(88.3)
未計財務費用前之營業溢利		2,862.7	1,483.4
財務費用	3	(187.4)	(272.2)
營業溢利	3	2,675.3	1,211.2
應佔合營公司業績		25.4	52.9
除稅前溢利	2(甲)	2,700.7	1,264.1
稅項	4	(556.9)	(319.7)
除稅後溢利		2,143.8	944.4
少數股東權益		(40.6)	(21.2)

	附註	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元 (重列)
優先股股息	5	2,103.2 (38.2)	923.2 (48.3)
普通股股東應佔純利		<b>2,065.0</b>	<b>874.9</b>
股息			
已派中期股息每股普通股11仙 (二零零三年：11仙)		350.3	317.8
擬派末期股息每股普通股33仙 (二零零三年：29仙)		1,089.0	837.9
優先股股息		38.2	48.3
		<b>1,477.5</b>	<b>1,204.0</b>
每股普通股盈利	6		
基本		68.5仙	30.3仙
攤薄		68.4仙	30.3仙

附註：

1. 編製財務報表基準

遞延稅項

為符合香港會計師公會頒布之《會計實務準則》第十二號(經修訂)「所得稅」之規定，本集團就遞延稅項採用新會計政策，由二零零三年七月一日起生效。除若干個別情況外，所有遞延稅項負債，及所有遞延稅項利益(以可能於未來得到應課稅溢利用以與所動用之資產抵銷之金額為限)均予以確認。已確認遞延稅項金額，使用於結算日已頒布或實質上已頒布之稅率，按照資產及負債項目之賬面金額預計實現或償還之方式計算。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。

由於採用此項會計政策，本集團於本年度之溢利減少港幣一億一千五百八十萬元(二零零三年：港幣一億三千五百二十萬元)，而於年度結算日之資產淨值則減少港幣四億五千三百四十萬元(二零零三年：港幣二億零六百二十萬元)。實施此項新會計政策時，已作出追溯性調整，並對若干比較數字作出相應調整。

2. 營業額及分部資料

	分部收入		分部業績	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
(甲) 業務分部				
物業銷售				
發展物業	2,287.0	—	1,296.3	—
投資物業	53.9	118.4	12.3	37.8
	<u>2,340.9</u>	<u>118.4</u>	<u>1,308.6</u>	<u>37.8</u>
物業租賃	2,192.5	2,024.1	1,602.6	1,473.5
	<u>4,533.4</u>	<u>2,142.5</u>	<u>2,911.2</u>	<u>1,511.3</u>
其他收入			74.2	60.4
行政費用			(122.7)	(88.3)
財務費用			(187.4)	(272.2)
			<u>2,675.3</u>	<u>1,211.2</u>
營業溢利				
應佔合營公司業績				
— 物業租賃		(附註)	25.4	52.9
			<u>2,700.7</u>	<u>1,264.1</u>
(乙) 地區分部				
集團				
香港	4,058.1	1,830.0	2,565.4	1,293.5
中國大陸	475.3	312.5	345.8	217.8
	<u>4,533.4</u>	<u>2,142.5</u>	<u>2,911.2</u>	<u>1,511.3</u>
合營公司				
香港			25.4	28.3
中國大陸		(附註)	—	24.6
			<u>25.4</u>	<u>52.9</u>

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. 營業溢利已扣除下列各項：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
財務費用		
借貸利息	244.9	390.8
其他輔助借貸支出	69.7	51.4
	<hr/>	<hr/>
借貸支出總額	314.6	442.2
減：借貸支出资本化	(127.2)	(170.0)
	<hr/>	<hr/>
	187.4	272.2
	<hr/>	<hr/>
已出售物業成本		
發展物業	940.7	—
投資物業	40.3	78.1
	<hr/>	<hr/>
折舊	15.7	16.3
	<hr/>	<hr/>
並已計入：		
利息收入	7.5	38.7
	<hr/>	<hr/>

4. 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稅率百分之十七點五及百分之三十三計算。

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元 〔重列〕
香港利得稅撥備		
年度稅項	317.9	122.5
以往年度之準備少提	99.9	25.3
應佔合營公司稅項	4.0	4.5
	<hr/>	<hr/>
	421.8	152.3
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	134.7	155.5
應佔合營公司稅項	0.4	13.2
稅率轉變對稅項的影響	—	(1.3)
	<hr/>	<hr/>
	135.1	167.4
	<hr/>	<hr/>
	556.9	319.7
	<hr/>	<hr/>

5. 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。
6. (甲) 每股普通股之基本盈利乃按本年度之普通股股東應佔純利港幣二十億六千五百萬元(二零零三年重列：港幣八億七千四百九十萬元)及年內已發行普通股之加權平均股數三十億一千三百六十萬股(二零零三年：二十八億八千九百三十萬股)計算。  
(乙) 每股普通股之攤薄盈利乃按經調整之普通股股東應佔純利港幣二十一億三百二十萬元(二零零三年重列：港幣九億九千一百三十萬元)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三十億七千一百四十萬股(二零零三年：三十二億七千二百七十萬股)計算。

## 摘要

- 恒隆地產宣布純利上升百分之一百三十六，由港幣九億元升至近港幣二十一億元。此項良好之業績，主要藉著香港物業銷售及上海租賃物業之強勁表現而達致。
- 位於西九龍之君臨天下，年內售出一百六十九個單位，佔單位總數百分之十五。集團於二零零四年首季展開物業銷售計劃，獲得甚佳之市場反應。君臨天下之成功，反映了集團基本策略之得當－不以高昂價格購置土地、選擇優越地點發展項目、並採用優質設計。同時，集團不斷監察市道，確保於有信心取得高投資回報時，方會展開物業銷售計劃。
- 位於何文田之優質物業君逸山，截至二零零四年八月已售出一百六十五個單位，佔單位總數一百八十八個單位百分之八十八。集團將按合適價格推出餘下單位。
- 年內之整體租金收入上升百分之八。集團之上海物業繼續有良好之表現，其租金收入以實際基準計算上升百分之二十一，而香港物業之租金收入及溢利均保持安穩。沙士平息後香港市面回復生氣，加上大量內地旅客來港，令香港之商舖物業顯著受惠，而集團從有關物業所取得之收入，有助抵銷旗下寫字樓物業租金收入之下降，後者受制於充裕之供應。
- 集團之三項優質住宅物業，包括君臨天下、君逸山及碧海藍天，均已於本財政年度內落成及獲發入伙紙，而鄰近西九龍奧運站之住宅項目浪澄灣亦即將完工。集團將繼續按部就班地把該等物業推出市場。
- 上海恒隆廣場之新辦公室大樓預期可於二零零六年後期落成。
- 集團繼續秉持在各個年度大致均勻地派發股息之政策。這個「攤分」方式，可避免股息與年度溢利掛鉤，後者有可能因物業銷售之時間而出現波動。有關方式令本公司近年來持續成為股息率最高之香港主要地產公司。
- 集團百分之九十九點七之可換股債券已被轉換，發行股本因此增加百分之十一點六，餘下百分之零點三之債券亦已按面值以現金贖回。

## 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四十五(一)至四十五(三)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，並將刊登於恒隆地產之網頁 [www.hanglung.com](http://www.hanglung.com)。

## 暫停辦理普通股股份過戶登記及股東週年大會

暫停辦理普通股股份過戶

登記日期(首尾兩天包括在內)

二零零四年十一月八日至二零零四年十一月十日

截止辦理普通股股份過戶

二零零四年十一月五日下午四時

股東週年大會

二零零四年十一月十一日

普通股末期股息派發日期

二零零四年十一月二十六日

承董事局命

主席

**陳啟宗**

香港，二零零四年九月八日

於本公布刊發日期，董事為陳啟宗(主席)、殷尚賢(副主席)\*、袁偉良(董事總經理)、夏佳理\*、陳樂怡\*、鄭漢鈞\*、何世良(執行董事)、廖柏偉\*及吳士元(執行董事)。

\* 獨立非執行董事

請同時參閱本公布於香港經濟日報及星島刊登的內容。