



恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED
(股份代號：010)

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	5,449.3	3,421.4
其他收益		354.6	75.4
直接成本及營業費用		(2,832.6)	(1,827.0)
行政費用		(181.7)	(127.9)
未計財務費用前之營業溢利		2,789.6	1,541.9
財務費用	3	(235.4)	(343.6)
營業溢利	3	2,554.2	1,198.3
應佔合營公司業績		(6.6)	(44.9)
除稅前溢利	2 (甲)	2,547.6	1,153.4
稅項	4	(610.2)	(348.0)

	附註	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元 (重列)
除稅後溢利		1,937.4	805.4
少數股東權益		(950.8)	(418.2)
股東應佔純利		986.6	387.2
股息			
已派中期股息每股12仙 (二零零三年：12仙)		159.3	158.9
擬派末期股息每股36仙 (二零零三年：32仙)		478.0	424.6
		637.3	583.5
每股盈利	5		
基本		74.4仙	29.2仙
攤薄		74.2仙	29.2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七千九百九十萬元(二零零三年：港幣一億零八十萬元)，而於年度結算日之資產淨值則減少港幣三億二千四百九十萬元(二零零三年：港幣一億五千一百七十萬元)。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	3,113.6	1,064.3	1,044.7	(33.1)
物業租賃	2,322.1	2,242.1	1,634.0	1,602.4
其他業務 [附註]	13.6	118.0	(25.3)	55.5
	<u>5,449.3</u>	<u>3,424.4</u>	<u>2,653.4</u>	<u>1,624.8</u>
內部分部收入－物業租賃	—	(3.0)	—	—
	<u>5,449.3</u>	<u>3,421.4</u>	<u>2,653.4</u>	<u>1,624.8</u>
其他收入			317.9	45.0
行政費用			(181.7)	(127.9)
財務費用			(235.4)	(343.6)
營業溢利			2,554.2	1,198.3
應佔合營公司業績				
物業銷售			(38.9)	(72.6)
物業租賃			33.4	34.0
其他業務			(1.1)	(6.3)
除稅前溢利			<u>2,547.6</u>	<u>1,153.4</u>

附註：二零零三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	4,476.3	2,979.2	2,132.7	1,323.3
中國大陸	973.0	445.2	520.7	301.5
	<u>5,449.3</u>	<u>3,424.4</u>	<u>2,653.4</u>	<u>1,624.8</u>

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	284.5	455.8
其他輔助借貸支出	78.1	57.8
借貸支出總額	362.6	513.6
減：借貸支出资本化	(127.2)	(170.0)
	235.4	343.6
已計入物業銷售之成本：		
存貨成本	1,394.4	938.3
投資物業成本	448.3	78.1
折舊	29.5	33.1
並已計入：		
上市投資項目之已變現及未變現收益淨額	36.7	30.4

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	319.1	123.1
以往年度之準備少提	142.8	24.9
應佔合營公司稅項	4.4	4.5
	466.3	152.5
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	143.5	196.2
應佔合營公司稅項	0.4	0.6
稅率轉變對稅項的影響	—	(1.3)
	143.9	195.5
	610.2	348.0

5. (甲) 每股基本盈利乃按本年度之股東應佔純利港幣九億八千六百六十萬元(二零零三年重列：港幣三億八千七百二十萬元)及年內已發行股份之加權平均股數十三億二千六百六十萬股(二零零三年：十三億二千四百一十萬股)計算。
- (乙) 每股攤薄盈利乃按經調整之股東應佔純利港幣九億八千六百六十萬元(二零零三年重列：港幣三億八千七百二十萬元)及計入所有潛在攤薄盈利股份之影響後之加權平均股數十三億二千九百九十萬股(二零零三年：十三億二千五百二十萬股)計算。

摘要

- 集團全年度純利上升百分之一百五十五，由港幣三億八千七百萬元升至港幣九億八千七百萬元。此增長乃來自物業銷售及恒隆地產上海租賃物業之強勁表現。另外，因恒隆地產有限公司之可換股債券及可換股優先股轉換為股份，而被視為集團出售附屬公司股份之盈利港幣一億七千萬，亦加添本年度之純利增長。
- 集團年內利好表現之主要因素，包括售出西九龍項目君臨天下一百六十九個單位，佔該項目單位總數百分之十五。集團之銷售計劃獲良好之市場反應。截至二零零四年八月，位於何文田之物業君逸山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。最後，截至本公告日，名逸居及名賢居已分別售出六百五十二個單位及九十八個單位，佔彼等單位總數百分之九十九及百分之一百。
- 年內租金收入較去年上升百分之四。香港物業之租金收入與去年相若，但上海物業續有強勁之表現，租出率和租金均處於高水平。
- 集團旗下各項目之工程均如期進行。君臨天下、君逸山及碧海藍天年內均已落成及獲發入伙紙，而鄰近西九龍奧運站之浪澄灣項目亦即將完工。集團將分批推出有關單位。
- 上海恒隆廣場及港匯廣場正如期進行新辦公室大樓之建築工程。港匯廣場之辦公室大樓將於明年夏天落成，其住宅和服務寓所大樓則可望於二零零六年落成。
- 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鈎，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。
- 二零零四年八月二日，法院就集團於一九九八年六月出售汀蘭居之有關訴訟，裁定集團勝訴。法院將於隨後舉行之聆訊中，決定集團應獲得之賠償及訟費金額。

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。業績公布亦刊登於恒隆集團之網頁 www.hanglung.com。

暫停辦理股份過戶登記及股東週年大會

暫停辦理股份過戶登記日期

（首尾兩天包括在內）

二零零四年十一月八日至二零零四年十一月十日

截止辦理股份過戶

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

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）、陳樂宗#、陳樂怡*、鄭漢鈞*、何世良（執行董事）、葉錫安*、廖約克*及吳士元（執行董事）。

* 獨立非執行董事

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。