

2 營業額及分部資料

本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司從事物業發展以供銷售、物業租賃以獲取租金收入及其他投資。本集團亦從事停車場管理及物業管理，並透過合營公司經營乾洗服務。

營業額指物業銷售、物業租賃及其他業務之收入。按業務及地區分部分分析之營業額已載於下文。

(甲) 業務分部

(i) 分部收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2004 百萬元	2003 百萬元	2004 百萬元	2003 百萬元
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	13.6	118.0	(25.3)	55.5
分部收入及業績	<u>5,449.3</u>	<u>3,424.4</u>	<u>2,653.4</u>	<u>1,624.8</u>
分部之間－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>
利息收入			317.9	45.0
行政費用			(181.7)	(127.9)
財務費用			(235.4)	(343.6)
營業溢利			<u>2,554.2</u>	<u>1,198.3</u>
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一億零三百六十萬元及一千二百九十萬元，有關業務已由二零零二年十二月三十一日起終止。

(ii) 分部資產及負債

	資產		負債	
	2004 百萬元	2003 百萬元 (重列)	2004 百萬元	2003 百萬元 (重列)
物業銷售	13,869.3	11,543.2	1,330.4	533.2
物業租賃	34,511.7	31,276.7	1,766.7	1,765.5
其他業務	190.8	522.3	6.1	5.2
	<u>48,571.8</u>	<u>43,342.2</u>	<u>3,103.2</u>	<u>2,303.9</u>
於合營公司之權益				
物業銷售	475.7	551.7	-	-
物業租賃	723.3	711.8	-	-
其他業務	120.8	124.6	-	-
未分類(附註)	<u>2,030.6</u>	<u>1,685.9</u>	<u>13,613.1</u>	<u>14,881.0</u>
	<u>51,922.2</u>	<u>46,416.2</u>	<u>16,716.3</u>	<u>17,184.9</u>

附註：未分類之項目主要包括金融及共同資產，包括現金及銀行存款十九億五千九百四十萬元(二零零三年：十六億八千三百八十萬元)，帶息借貸包括銀行貸款及透支一百一十三億一千九百三十萬元(二零零三年重列：九十七億五千九百萬元)，以及其他負債十三億六千四百六十萬元(二零零三年：四十七億一千六百一十萬元)，另稅項十二億六千零二十萬元(二零零三年：六億八千五百七十萬元)。

2 營業額及分部資料（續）

(甲) 業務分部（續）

(iii) 資本開支及折舊

	資本開支		折舊	
	2004 百萬元	2003 百萬元	2004 百萬元	2003 百萬元
物業租賃	377.0	238.9	29.5	27.5
酒店擁有及管理	-	-	-	5.6
	<u>377.0</u>	<u>238.9</u>	<u>29.5</u>	<u>33.1</u>

(乙) 地區分部

(i) 分部收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2004 百萬元	2003 百萬元	2004 百萬元	2003 百萬元
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>

(ii) 分部資產

	2004 百萬元	2003 百萬元
香港	40,857.3	36,034.4
中國大陸	7,713.6	7,235.4
	<u>48,570.9</u>	<u>43,269.8</u>

(iii) 資本開支

	2004 百萬元	2003 百萬元
香港	88.8	198.8
中國大陸	288.2	40.1
	<u>377.0</u>	<u>238.9</u>

3 其他收入

	集團	
	2004 百萬元	2003 百萬元
利息收入	20.4	45.0
出售上市投資項目所得溢利	34.5	24.3
來自上市投資項目之股息收入	2.2	6.1
被視為集團出售附屬公司股份之收益(附註)	170.0	-
其他	127.5	-
	<u>354.6</u>	<u>75.4</u>

附註： 年內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。

4 營業溢利

	集團	
	2004 百萬元	2003 百萬元
營業溢利已扣除下列各項：		
須於五年內償還之銀行貸款及其他借貸之利息	213.2	345.6
須於五年後償還之銀行貸款利息	16.2	52.1
融資租約費用	55.1	58.1
攤銷已扣除溢價之可換股債券發行費用淨額	35.9	23.8
其他輔助借貸支出	42.2	34.0
借貸支出總額	362.6	513.6
減：借貸支出资本化（附註）	(127.2)	(170.0)
財務費用	235.4	343.6
核數師酬金	5.7	4.8
折舊	29.5	33.1
已售物業成本：		
存貨	1,394.4	938.3
投資物業	448.3	78.1
存貨撥備	316.1	-
海外投資撥備	57.9	-
固定資產虧損撥備	30.0	-
營業租約費用	90.5	95.6
職工成本	253.1	287.0
並已計入：		
出售投資物業所得溢利	57.5	37.8
租金收入，已扣除直接支出六億六千三百三十萬元（二零零三年：六億一千四百五十萬元），包括或然租金六千三百四十萬元（二零零三年：三千五百四十萬元）	1,658.8	1,624.6

附註：發展中物業之借貸支出按每年百分之二點六（二零零三年：百分之三點五）之平均率資本化。

5 董事及高級管理層之酬金

根據香港《公司條例》第一百六十一條及一百六十一甲條所列報之董事酬金如下：

	集團	
	2004 百萬元	2003 百萬元
袍金		
獨立非執行董事	1.3	0.5
其他董事	1.3	0.7
薪金、津貼及實物利益	8.0	7.1
本集團對退休金計劃之供款（附註）	14.4	0.6
酌定花紅	17.4	10.8
	<u>42.4</u>	<u>19.7</u>

分派給行政人員之花紅於每財政年度六月三十日結算，並慣常於次年之一月/二月付款。

除以上酬金外，本公司根據股份期權計劃向某些董事授予股份期權，有關詳情於附註28內披露。

酬金介乎下列組別之董事數目如下：

			董事數目	
			2004	2003
無	-	\$1,000,000	6	5
\$1,500,001	-	\$2,000,000	-	1
\$4,000,001	-	\$4,500,000	-	2
\$4,500,001	-	\$5,000,000	2	-
\$8,500,001	-	\$9,000,000	-	1
\$9,000,001	-	\$9,500,000	1	-
\$22,000,001	-	\$22,500,000（附註）	1	-
			<u>10</u>	<u>9</u>

本集團五名最高薪酬人士，包括於二零零四年度四名董事（二零零三年：三名董事）之酬金，如下：

	集團	
	2004 百萬元	2003 百萬元
袍金	1.2	0.4
薪金、津貼及實物利益	9.8	9.2
本集團對退休金計劃之供款（附註）	14.6	0.8
酌定花紅	17.8	11.8
	<u>43.4</u>	<u>22.2</u>

五名最高薪酬人士，包括於二零零四年度四名董事（二零零三年：三名董事）之酬金，介乎下列組別內：

			人數	
			2004	2003
\$2,000,001	-	\$2,500,000	1	1
\$2,500,001	-	\$3,000,000	-	1
\$4,000,001	-	\$4,500,000	-	2
\$4,500,001	-	\$5,000,000	2	-
\$8,500,001	-	\$9,000,000	-	1
\$9,000,001	-	\$9,500,000	1	-
\$22,000,001	-	\$22,500,000（附註）	1	-
			<u>5</u>	<u>5</u>

附註：包括本集團為某一董事過去之服務所支付的一千三百七十萬元（二零零三年：無）特別供款。本集團之退休福利已詳列於賬項附註第28(甲)內。

6 綜合收益表內之稅項

(甲) 綜合收益表內之稅項為：

	集團	
	2004 百萬元	2003 百萬元 (重列)
本年度香港利得稅準備		
本年度稅項	319.1	123.1
以往年度準備少提	142.8	24.9
應佔合營公司	4.4	4.5
	<u>466.3</u>	<u>152.5</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	143.5	196.2
應佔合營公司	0.4	0.6
稅率轉變對稅項的影響	-	(1.3)
	<u>143.9</u>	<u>195.5</u>
	<u>610.2</u>	<u>348.0</u>

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。

(乙) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	2004 百萬元	2003 百萬元 (重列)
除稅前溢利	<u>2,547.6</u>	<u>1,153.4</u>
按除稅前溢利以適用稅率計算之稅項	493.6	251.2
非應課稅收入的稅項影響	(74.3)	(22.8)
非扣減支出的稅項影響	22.2	31.5
因準備遞延稅項以往年度之暫時性差異的稅項影響	-	54.6
因遞延稅項資產回撥的稅項影響	2.9	13.9
已使用之稅務虧損的稅項影響	15.2	(57.9)
未確認使用之稅務虧損的稅項影響	31.3	57.2
其他	(23.5)	(3.3)
因稅率增加對遞延稅項年初結餘的影響	-	(1.3)
以往年度之準備少提	142.8	24.9
實際稅項支出	<u>610.2</u>	<u>348.0</u>

7 股東應佔純利

股東應佔純利包括本公司賬項內之溢利為五千四百三十萬元（二零零三年：七千五百五十萬元）。

8 股息

	2004 百萬元	2003 百萬元
已派發中期股息每股一角二仙（二零零三年：每股一角二仙）	159.3	158.9
擬派發末期股息每股三角六仙（二零零三年：每股三角二仙）	478.0	424.6
	<u>637.3</u>	<u>583.5</u>

於結算日後擬派之末期股息，並無確認為結算日之負債。

9 每股盈利

(甲) 每股基本盈利乃按本年度之股東應佔純利九億八千六百六十萬元（二零零三年重列：三億八千七百二十萬元）及年內已發行股份之加權平均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九億八千六百六十萬元（二零零三年重列：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。

(丙) 調節

	2004	2003
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,326,631,833	1,324,141,330
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	3,290,935	1,042,176
	<u>1,329,922,768</u>	<u>1,325,183,506</u>

10 固定資產－集團

	投資物業	發展中物業	其他 固定資產	合計
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
成本值或估值：				
於二零零三年七月一日	28,846.0	2,393.0	307.1	31,546.1
添置	84.7	289.5	2.8	377.0
出售	(48.4)	(408.1)	(1.3)	(457.8)
重估增值	3,413.2	-	-	3,413.2
	<u>32,295.5</u>	<u>2,274.4</u>	<u>308.6</u>	<u>34,878.5</u>
於二零零四年六月三十日				
累計折舊：				
於二零零三年七月一日	187.8	-	192.2	380.0
本年度折舊	10.8	-	18.7	29.5
減值虧損	-	-	30.0	30.0
因出售撥回	-	-	(1.3)	(1.3)
	<u>198.6</u>	<u>-</u>	<u>239.6</u>	<u>438.2</u>
於二零零四年六月三十日				
賬面淨值：				
於二零零四年六月三十日	<u>32,096.9</u>	<u>2,274.4</u>	<u>69.0</u>	<u>34,440.3</u>
於二零零三年六月三十日	<u>28,658.2</u>	<u>2,393.0</u>	<u>114.9</u>	<u>31,166.1</u>
固定資產於二零零四年六月三十日之成本值或估值如下：				
估值	32,014.9	-	-	32,014.9
成本值	280.6	2,274.4	308.6	2,863.6
	<u>32,295.5</u>	<u>2,274.4</u>	<u>308.6</u>	<u>34,878.5</u>

物業之賬面淨值分析如下：

	投資物業		發展中物業	
	2004 百萬元	2003 百萬元	2004 百萬元	2003 百萬元
香港長期地契	18,085.4	16,035.1	676.9	675.2
香港以外地區長期地契	549.0	499.0	-	-
香港中期地契	7,865.6	7,072.0	-	-
香港以外地區中期地契	5,515.0	4,960.0	1,597.5	1,717.8
香港短期地契	81.9	92.1	-	-
	<u>32,096.9</u>	<u>28,658.2</u>	<u>2,274.4</u>	<u>2,393.0</u>

10 固定資產－集團（續）

集團所有主要長期及中期地契投資物業均於二零零四年六月三十日由特許測量師卓德測計師行有限公司根據租金總值，並計入租約屆滿續租時租值升幅後之可能收益而按公開市值進行之估值而釐定。

集團投資物業之賬面淨值三百二十億九千六百九十萬元（二零零三年：二百八十六億五千八百二十萬元）內包括根據融資租約而持有之資產，其賬面淨值為二十二億一千五百萬元（二零零三年：十七億七千六百萬元）。

集團其他固定資產之賬面淨值為六千九百萬元（二零零三年：一億一千四百九十萬元）中，包括位於香港及海外以長期地契持有的房地產分別為一千零六十萬元（二零零三年：一千零八十萬元）及五百九十萬元（二零零三年：六百萬元）。

本集團根據營業租約出租及按融資租約分租其投資物業。該等租約一般之租期初步訂為兩至五年，其中部分獲給予續約選擇權，屆時所有條款均重新議訂。長期租約通常會訂明重新檢討或調整之條款，而本集團之租約中每年都有某相若比例期滿續約。若干租約包括或然租金，並參考物業之收入而釐定。

於六月三十日，根據不可撤銷之營業租約最少應收之未來租金總額如下：

	2004		總額 百萬元
	分租 百萬元	其他租約 百萬元	
一年內	155.0	1,731.7	1,886.7
一年後但五年內	216.9	1,728.2	1,945.1
五年後	146.6	251.4	398.0
	<u>518.5</u>	<u>3,711.3</u>	<u>4,229.8</u>
	2003		總額 百萬元
	分租 百萬元	其他租約 百萬元	
一年內	174.7	1,556.8	1,731.5
一年後但五年內	265.2	1,412.8	1,678.0
五年後	205.2	312.4	517.6
	<u>645.1</u>	<u>3,282.0</u>	<u>3,927.1</u>

11 附屬公司權益

	公司	
	2004 百萬元	2003 百萬元
非上市股份，成本值	165.7	165.7
應收附屬公司款項減準備	12,419.6	12,909.6
應付附屬公司款項	(194.8)	(172.7)
	<u>12,390.5</u>	<u>12,902.6</u>

各主要附屬公司之詳細資料載於附註33項內。

12 合營公司權益

	集團		公司	
	2004 百萬元	2003 百萬元 (重列)	2004 百萬元	2003 百萬元
非上市股份，成本值	-	-	5.4	5.4
應佔資產淨值	88.1	38.3	-	-
	<u>88.1</u>	<u>38.3</u>	<u>5.4</u>	<u>5.4</u>
應收合營公司款項	1,243.1	1,360.6	5.6	5.3
應付合營公司款項	(11.4)	(10.8)	(7.1)	(7.1)
	<u>1,319.8</u>	<u>1,388.1</u>	<u>3.9</u>	<u>3.6</u>

應佔資產淨值包括減值虧損撥備六千七百一十萬元(二零零三年：無)。

各主要合營公司之詳細資料載於附註34項內。

13 貸款及投資

	集團	
	2004 百萬元	2003 百萬元
非上市投資項目	1.0	60.7
貸款減準備	19.6	23.3
	<u>20.6</u>	<u>84.0</u>
香港上市之投資項目	35.8	235.9
按揭貸款(附註)	127.3	181.9
	<u>183.7</u>	<u>501.8</u>
香港上市投資項目之市值	<u>58.5</u>	<u>215.6</u>

附註：按揭貸款乃以物業作抵押。

14 存貨

	集團	
	2004 百萬元	2003 百萬元
發展中物業		
- 香港	5,018.0	10,914.4
待售已建成物業		
- 香港	7,078.3	521.7
- 香港以外地區	-	20.1
	<u>12,096.3</u>	<u>11,456.2</u>

按可變現淨值列賬之存貨額（包括在上表之總額內）為四千八百一十萬元（二零零三：五億零六百八十萬元）。

發展中物業並無（二零零三年：一億三千九百六十萬元）預期不會於一年內落成以供出售。

15 應收賬款及其他應收款

	集團		公司	
	2004 百萬元	2003 百萬元	2004 百萬元	2003 百萬元
按揭貸款	5.7	6.5	-	-
應收款、按金及預付款	1,917.0	201.8	0.2	0.2
	<u>1,922.7</u>	<u>208.3</u>	<u>0.2</u>	<u>0.2</u>

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：

	集團	
	2004 百萬元	2003 百萬元
一個月內	1,774.4	119.6
一至三個月	5.0	26.1
三個月以上	9.3	18.4
	<u>1,788.7</u>	<u>164.1</u>

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。

16 投資項目

	集團	
	2004 百萬元	2003 百萬元
香港上市投資項目(按市值)	-	11.9