

22 股本

	2004		2003	
	股份數目 (千)	百萬元	股份數目 (千)	百萬元
法定				
普通股每股面值一元	4,500,000	4,500.0	4,500,000	4,500.0
可換股累積優先股息率五點五厘，每股面值 七千五百元	200	1,500.0	200	1,500.0
		<u>6,000.0</u>		<u>6,000.0</u>
已發行及繳足				
普通股				
於七月一日	2,889,334	2,889.3	2,889,334	2,889.3
從可換股債券轉換	382,007	382.0	-	-
從可換股累積優先股轉換	28,560	28.6	-	-
於六月三十日	<u>3,299,901</u>	<u>3,299.9</u>	<u>2,889,334</u>	<u>2,889.3</u>
可換股累積優先股				
於七月一日	112	843.3	112	843.3
已轉換至普通股	(37)	(279.7)	-	-
於六月三十日	<u>75</u>	<u>563.6</u>	<u>112</u>	<u>843.3</u>
於六月三十日之總數		<u>3,863.5</u>		<u>3,732.6</u>

可換股累積優先股

於本年度內，三萬七千二百八十五股可換股累積優先股已轉換為本公司二千八百五十六萬零三百一十股普通股。於結算日並未換股之七萬五千一百五十股(二零零三年：十一萬二千四百三十五股)可換股累積優先股，附有可轉換五千七百五十六萬四千九百股(二零零三年：八千六百一十二萬五千二百一十股)普通股之換股權。有關換股權可由一九九三年十二月二十六日起隨時行使。

23 儲備

	集團		公司	
	2004 百萬元	2003 百萬元 (重列)	2004 百萬元	2003 百萬元
資本儲備				
股份溢價				
於七月一日	8,464.5	8,464.5	8,464.5	8,464.5
股份發行	3,056.0	-	3,056.0	-
於六月三十日	<u>11,520.5</u>	<u>8,464.5</u>	<u>11,520.5</u>	<u>8,464.5</u>
投資物業重估儲備：				
於七月一日				
- 上年度報告	3,326.2	4,528.4	-	-
- 因遞延稅項所產生之前期調整	(46.7)	-	-	-
- 重列	3,279.5	4,528.4	-	-
合營公司轉變為附屬公司 產生之減值	-	(125.1)	-	-
遞延稅項	(131.4)	(41.2)	-	-
年內之增值\ (減值)	3,079.9	(1,057.2)	-	-
出售物業所變現之增值	(8.1)	(25.4)	-	-
於六月三十日	<u>6,219.9</u>	<u>3,279.5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
編製綜合賬而產生之資本儲備：				
於七月一日	275.3	275.6	-	-
出售物業變現	-	(0.3)	-	-
於六月三十日	<u>275.3</u>	<u>275.3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
應估合營公司之投資物業之重估儲備：				
於七月一日				
- 上年度報告	187.9	113.0	-	-
- 因遞延稅項所產生之前期調整	-	(5.5)	-	-
- 重列	187.9	107.5	-	-
因權益轉變而撥入之 投資物業重估儲備	-	125.1	-	-
年內之增值\ (減值)	85.5	(44.7)	-	-
於六月三十日	<u>273.4</u>	<u>187.9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
資本贖回儲備：				
於七月一日	1,308.4	1,308.4	1,308.4	1,308.4
轉換可換股累積優先股	251.1	-	251.1	-
於六月三十日	<u>1,559.5</u>	<u>1,308.4</u>	<u>1,559.5</u>	<u>1,308.4</u>
換算海外附屬公司賬項所 產生匯兌變動儲備	13.8	13.8	-	-
	<u>19,862.4</u>	<u>13,529.4</u>	<u>13,080.0</u>	<u>9,772.9</u>
保留溢利				
於七月一日				
- 上年度報告	7,530.5	7,676.1	6,813.6	6,060.8
- 因遞延稅項所產生之前期調整	(159.5)	(24.3)	-	-
- 重列	7,371.0	7,651.8	6,813.6	6,060.8
本年度純利	2,065.0	874.9	969.1	1,908.5
去年度末期股息	(837.9)	(837.9)	(837.9)	(837.9)
本年度中期股息	(350.3)	(317.8)	(350.3)	(317.8)
於六月三十日	<u>8,247.8</u>	<u>7,371.0</u>	<u>6,594.5</u>	<u>6,813.6</u>
	<u>28,110.2</u>	<u>20,900.4</u>	<u>19,674.5</u>	<u>16,586.5</u>

23 儲備 (續)

	集團	
	2004 百萬元	2003 百萬元 (重列)
保留溢利報表：		
集團公司	8,135.6	7,255.8
合營公司	112.2	115.2
	<u>8,247.8</u>	<u>7,371.0</u>

於二零零四年六月三十日，本公司可供分派予股東之儲備金總額為六十五億九千四百五十萬元（二零零三年：六十八億一千三百六十萬元）。

24 綜合現金流量表附註

(甲) 來自/(用於)經營業務之現金

	2004 百萬元	2003 百萬元
除稅前溢利	2,700.7	1,264.1
調節：		
其他收入	(65.3)	-
利息收入	(7.5)	(38.7)
融資租約費用	55.1	58.1
利息及其他輔助借貸支出	132.3	214.1
折舊	15.7	16.3
出售投資物業之溢利	(12.3)	(37.8)
應佔合營公司業績	(25.4)	(52.9)
發展中物業之增加	(606.2)	(2,114.9)
應收賬款及其他應收款之增加	(1,720.9)	(16.8)
應付款及應計費用之增加	68.7	48.0
已收按金之減少/(增加)	33.4	(16.0)
應付同系附屬公司款項之減少	(19.8)	(11.3)
來自/(用於)經營業務之現金	<u>548.5</u>	<u>(687.8)</u>

(乙) 現金及現金等價物

	2004 百萬元	2003 百萬元
現金及銀行存款	<u>1,062.6</u>	<u>1,103.8</u>

25 或然負債

於六月三十日之或然負債如下：

	公司	
	2004 百萬元	2003 百萬元
就所獲得之銀行備用信貸而提供之擔保	<u>11,015.2</u>	<u>11,954.2</u>

26 承擔

(甲) 於六月三十日尚未入賬之資本承擔如下：

	集團	
	2004	2003
	百萬元	百萬元
已簽約	92.6	65.3
已授權但尚未簽約	813.5	920.5
	<u>906.1</u>	<u>985.8</u>

(乙) 本集團根據十年內屆滿之不可撤銷營業租約租用若干物業。若干租約包括參考物業收入而釐定之或然租金。於六月三十日，未來最少應付之租金總額如下：

	集團	
	2004	2003
	百萬元	百萬元
一年內	75.9	75.9
一年後但五年內	283.1	294.1
五年後	239.9	304.8
	<u>598.9</u>	<u>674.8</u>

(甲) 退休福利

本集團已為其僱員設立界定供款退休金計劃，該計劃下之資產由受託人掌管及專業基金經理管理之獨立基金所持有，與本集團之資產分開處理。

本集團及僱員均按僱員之基本薪金之若干百分比供款，有關百分比按服務年資釐訂。當僱員於可全數獲得其僱主供款前退出該計劃，其遭沒收之僱主供款乃撥入計劃基金之儲備內。受託人可視乎儲備的水平而將股息自基金之儲備撥入基金成員賬戶。本集團可將沒收之供款減少其供款；但年度內本集團並無以此方式削減供款。本集團於年度內之供款總額為二千五百四十萬元（二零零三年：一千三百八十萬元），而撥入儲備金之沒收供款金額總數為六十萬元（二零零三年：二百八十萬元）。根據本集團之退休福利計劃條款，本集團於年內之供款總額包括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。

一項集成信託強制性公積金計劃（「強積金計劃」）已成立，並交由一獨立服務機構營辦。僱主及僱員分別按僱員之每月有關收入（上限為二萬元）之百分之五作出強制性供款。本集團之供款會全數及即時歸屬於僱員之賬戶並列為僱員在計劃內之累算權益。本集團於本年度內作出之強積金供款總額為七十萬元（二零零三年：六十萬元）。

由於本集團之退休金計劃乃一項獲豁免於強積金條例的職業退休計劃（「職業退休計劃」），職業退休計劃與強積金計劃之成員資格相同，而新僱員可一次性選擇參與職業退休計劃或強積金計劃。

本公司在中華人民共和國（「中國」）上海市經營業務之附屬公司，其僱員乃中國當地市政府所營辦之退休福利計劃（「中國退休福利計劃」）之成員。該中國附屬公司所需承擔之唯一責任，乃按僱員之支薪金額之某個百分比，向該計劃作出供款以作為退休福利資金，而中國當地市政府則承擔該等中國附屬公司之所有現職及將來退休之僱員之退休福利責任。該等中國附屬公司於本年度內作出之供款總額為二百九十萬元（二零零三年：二百四十萬元）。

27 僱員福利（續）

(乙) 股份補償福利

本公司於二零零二年十一月二十二日設立一份股份期權計劃。此計劃授權本公司董事局向被揀選人士（包括集團內任何公司之董事）授予股份期權認購本公司普通股股份。股份期權行使價由董事局於授予股份期權時決定，並必須為股份面值、於授予當日股份之收市價及授予前五個交易日之平均收市價三者中之最高價。股份期權之有效期、行使期及每個股份期權可認購股份之數目均由董事局於授予當日決定。

年內股份期權之變動如下：

	於二零零三年 七月一日 尚未被行使之 股份期權數目	年內 已被行使 之股份 期權數目	年內授出 之股份期權 數目	於二零零四年 六月三十日 尚未被行使之 股份期權數目	授出日期	股份期權之行使期 (附註)	行使價 元
董事	-	-	18,694,000	18,694,000	二零零四年 五月二十日	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日	9.20
僱員	-	-	10,867,000	10,867,000	二零零四年 五月二十日	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日	9.20
總數	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,561,000</u>	<u>29,561,000</u>			

股份期權直至行使前均不會在財務報表內確認。年內授出之股份期權按於授出日期採用「柏力克—舒爾斯」期權定價模式（「該模式」）而估計之每份股份期權之加權平均價值為二元。所採用之加權平均假設如下：

無風險利率	百分之四
預期使用年限(年)	六
波幅	零點四
預期每股股息	四角

該模式乃為估計無限制賦予權及可全部轉讓之交易期權之公平價值而設。由於本公司之股份期權之某些特點與交易期權之特點明顯不同，該模式未必可就股份期權之公平價值提供可靠之計量。

附註： 董事局可酌情把行使期提早但不會延遲。

28 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一恆隆廣場，向本公司之附屬公司注入資金作為資本投資。於年底之款項為二億八千二百四十萬元（二零零三年：三億零二百二十萬元）。

29 最終控股公司

最終控股公司為在香港註冊成立之恒隆集團有限公司。

30 比較數字

由於會計政策出現變動，若干比較數字已就遞延稅項作出調整，詳情載於附註 1（寅）。

31 核准賬項

董事局於二零零四年九月八日核准並許可發行。

於二零零四年六月三十日

公司	已發行股本 (港元)	集團所佔 權益百分率	公司所佔 權益百分率	業務	註冊及 營業地點
Amoy International Treasury Limited	8	100	100	財務	英屬維爾京群島
Antonis Limited	10,000	100	100	物業租賃	香港
AP City Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
AP Joy Limited*	2	100	-	物業發展	香港
AP Properties Limited*	40	85	-	物業發展	香港
AP Star Limited	2	100	-	控股投資	香港
AP Success Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
AP Universal Limited	2	100	-	物業租賃	香港
AP Win Limited	1,000,000	100	-	物業租賃	香港
AP World Limited*	2	100	100	物業發展	香港
APW Finance Limited*	2	100	100	財務	香港
Bonna Estates Company Limited*	1,000,000	100	100	物業租賃	香港
基道企業有限公司	4,000,000	100	-	物業租賃	香港
嘉萬拿有限公司	2	100	-	物業租賃	香港
Cititop Limited*	2	100	-	物業發展	香港
港邦發展有限公司*				控股投資	香港
「A」股	990	79.8	-		
「B」股	1	100	-		
Dokay Limited	2	100	-	物業租賃	香港
怡冠企業有限公司*	2	100	-	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited	3	100	-	物業租賃	香港
璧玉有限公司	2	100	100	控股投資	香港
Gowily Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
Grand Centre Limited*	4	100	-	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited*	10,200	100	-	服務式住宅經營 及管理	香港
格蘭酒店集團有限公司*				控股投資	香港
「A」股	62,163,123	100	-		
「B」股	6,000,000	100	-		
Hang Chui Company Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited	2	100	-	控股投資	香港
恒快有限公司*	200	100	-	物業租賃	香港
Hang Kwok Company Limited	10,000	100	-	物業租賃	香港
Hang Lick Company Limited	10,000	100	-	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司*	10,000	100	100	管理服務	香港
Hang Lung Park-In Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司	10,000	100	100	物業發展策劃及管理	香港
恒隆物業管理有限公司	100,000	100	-	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司	2	100	100	物業代理	香港
恒隆(秘書服務)有限公司*	2	100	100	秘書服務	香港
恒隆地產(中國)有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
HLP International Treasury Limited*	8	100	100	財務	英屬維爾京群島
恒隆地產融資有限公司*	2	100	100	財務	香港
HLP Treasury Services Limited	2	100	-	控股投資	香港
Hoi Sang Limited	2	100	-	控股投資	香港
樂古有限公司	1,000,002	100	-	物業租賃	香港
Mansita Limited	2	100	-	物業租賃	香港
Modalton Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
Monafat Limited	2	100	-	物業租賃	香港
Ottringham Limited	20	100	-	物業租賃	香港
Palex Limited	2	100	-	物業租賃	香港
Pocaliton Limited*	2	100	100	物業租賃	香港
Rago Star Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
Rioloy Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
Ronhero Limited	2	100	-	物業租賃	香港
Stocket Limited*	2	100	100	物業租賃	香港
Tegraton Limited*	2	100	-	物業租賃	香港
偉聯置業有限公司	100,000	100	-	物業租賃	香港
Wililoy Limited	2	100	-	物業租賃	香港
Yangli Limited	2	100	-	物業租賃	香港
Zarat Limited	2	100	-	物業租賃	香港
	註冊資本 (美元)	集團所佔 權益百分率	公司所佔 權益百分率	業務	註冊及 營業地點
中華人民共和國中外合資企業					
上海恒邦房地產開發有限公司*	167,004,736	79	-	物業發展及租賃	中華人民共和國
上海港匯房地產開發有限公司*	165,000,000	66.3 #	-	物業發展及租賃	中華人民共和國

* 經畢馬威會計師事務所審核

指本集團應佔附屬公司直接或間接持有物業之商場部份之權益。

上表列出董事局認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

33 合營公司

於二零零四年六月三十日

公司	已發行股本 (港元)	集團所佔 權益百分率	公司所佔 權益百分率	業務	註冊及 營業地點
港興企業有限公司*	5,000,000	36.8	-	控股投資	香港
怡傑發展有限公司*				控股投資	香港
「A」股	1	-	-		
「B」股	1	100	-		
星際發展有限公司	3	33.3	-	物業租賃	香港

* 經畢馬威會計師事務所審核