



恒隆地產有限公司  
HANG LUNG PROPERTIES LIMITED  
(股份代號：101)

簡明綜合收益表  
截至二零零四年十二月三十一日止六個月(未經審核)  
(以港幣為單位)

	附註	二零零四年 百萬元	二零零三年 百萬元
營業額	3	5,088.0	1,118.0
其他收入		22.9	80.1
直接成本及營業費用		(2,907.0)	(328.0)
行政費用		(54.7)	(43.1)
未計財務費用前之營業溢利		2,149.2	827.0
財務費用	4	(85.5)	(135.3)
營業溢利	4	2,063.7	691.7
應佔合營公司業績		14.4	12.1
除稅前溢利	3 (甲)	2,078.1	703.8
稅項	5	(352.7)	(119.6)
除稅後溢利		1,725.4	584.2
少數股東權益		(95.4)	(33.2)
優先股股息	6	1,630.0	551.0
		(15.2)	(24.1)
普通股股東應佔純利		1,614.8	526.9
普通股中期股息每股十三仙 (二零零三年：每股十一仙)		478.8	331.9
每股普通股盈利	7		
基本		48.3仙	18.2仙
攤薄		48.0仙	17.9仙

簡明綜合資產負債表  
 二零零四年十二月三十一日(未經審核)  
 (以港幣為單位)

	附註	二零零四年 十二月三十一日 百萬元	二零零四年 六月三十日 百萬元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
固定資產		<b>31,834.5</b>	31,760.7
合營公司權益		<b>438.0</b>	441.4
貸款及投資		<b>9.7</b>	10.3
		<b>32,282.2</b>	32,212.4
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>10,318.9</b>	12,022.6
應收賬款及其他應收款	8	<b>3,881.5</b>	1,846.3
現金及銀行存款		<b>6,564.7</b>	1,062.6
		<b>20,765.1</b>	14,931.5
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	9	<b>2,539.1</b>	2,182.5
稅項		<b>496.2</b>	576.8
應付優先股股息		<b>3.1</b>	20.1
於二零零四年到期贖回之浮息票據		—	540.0
		<b>3,038.4</b>	3,319.4
<b>流動資產淨值</b>		<b>17,726.7</b>	11,612.1
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>50,008.9</b>	43,824.5
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		<b>9,404.9</b>	9,592.5
於二零零九年到期贖回之浮息票據		<b>1,500.0</b>	—
遞延稅項		<b>667.1</b>	616.7
其他長期負債		<b>676.7</b>	706.9
		<b>12,248.7</b>	10,916.1
<b>少數股東權益</b>		<b>914.2</b>	934.7
<b>資產淨值</b>		<b>36,846.0</b>	31,973.7
<b>資本及儲備</b>			
股本	10	<b>4,117.6</b>	3,863.5
儲備	11	<b>32,728.4</b>	28,110.2
<b>股東權益</b>		<b>36,846.0</b>	31,973.7

附註：

1. 綜合中期財務報表並未經審核，但已經本公司之審核委員會審閱。

2. 編製基準

未經審核中期財務報表已根據《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編製。編製中期財務報表時使用之會計政策及計算方法，與編製截至二零零四年六月三十日止年度之年度財務報表所用者相同。

3. 營業額及分部資料

	分部收入		分部業績	
	二零零四年 百萬元	二零零三年 百萬元	二零零四年 百萬元	二零零三年 百萬元
(甲) 業務分部				
物業銷售				
— 發展物業	<b>3,906.2</b>	—	<b>1,294.5</b>	—
— 投資物業	—	35.2	—	7.3
	<b>3,906.2</b>	35.2	<b>1,294.5</b>	7.3
物業租賃	<b>1,181.8</b>	1,082.8	<b>886.5</b>	782.7
	<b>5,088.0</b>	<b>1,118.0</b>	<b>2,181.0</b>	790.0
其他收入			<b>22.9</b>	80.1
行政費用			<b>(54.7)</b>	(43.1)
財務費用			<b>(85.5)</b>	(135.3)
營業溢利			<b>2,063.7</b>	691.7
應佔合營公司業績－物業租賃			<b>14.4</b>	12.1
除稅前溢利			<b>2,078.1</b>	703.8
(乙) 地區分部				
集團				
香港	<b>4,811.2</b>	889.4	<b>1,976.2</b>	626.3
中國大陸	<b>276.8</b>	228.6	<b>204.8</b>	163.7
	<b>5,088.0</b>	<b>1,118.0</b>	<b>2,181.0</b>	790.0
合營公司				
香港			<b>14.4</b>	12.1

4. 營業溢利已扣除下列各項：

	二零零四年 百萬元	二零零三年 百萬元
財務費用		
借貸利息	94.2	176.5
其他輔助借貸支出	7.1	19.9
	<hr/>	<hr/>
借貸支出總額	101.3	196.4
減：借貸支出资本化	(15.8)	(61.1)
	<hr/>	<hr/>
	85.5	135.3
	<hr/>	<hr/>
物業銷售成本包括：		
存貨成本	2,495.7	—
投資物業成本	—	27.9
職工成本，包括退休計劃供款七百八十萬元 (二零零三年：七百九十萬元)	103.8	107.5
折舊	6.8	8.0
	<hr/>	<hr/>
並已計入：		
利息收入	22.9	3.9
	<hr/>	<hr/>

5. 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百分之十七點五及百分之三十三計算。

	二零零四年 百萬元	二零零三年 百萬元
香港利得稅準備		
期內稅項	300.0	72.2
應佔合營公司	2.2	2.1
	<hr/>	<hr/>
	302.2	74.3
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	50.3	45.1
應佔合營公司	0.2	0.2
	<hr/>	<hr/>
	50.5	45.3
	<hr/>	<hr/>
	352.7	119.6
	<hr/>	<hr/>

6. 就一九九三年十一月所發行之每股面值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二零零四年十二月三十一日止六個月。

7. (甲) 每股普通股基本盈利乃按期內之普通股股東應佔純利十六億一千四百八十萬元(二零零三年：五億二千六百九十萬元)及期內已發行普通股之加權平均股數三十三億四千七百萬股(二零零三年：二十八億八千九百三十萬股)計算。

(乙) 每股普通股攤薄盈利乃按經調整後之普通股股東應佔純利十六億二千九百九十萬元(二零零三年：五億八千四百二十萬元)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三十三億九千七百二十萬股(二零零三年：三十二億七千二百七十萬股)計算。

8. 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：

	二零零四年 十二月三十一日 百萬元	二零零四年 六月三十日 百萬元
一個月內	<b>3,338.1</b>	1,774.1
一至三個月	<b>3.9</b>	3.7
三個月以上	<b>3.0</b>	3.5
	<b><u>3,345.0</u></b>	<b><u>1,781.3</u></b>

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。

9. 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：

	二零零四年 十二月三十一日 百萬元	二零零四年 六月三十日 百萬元
一個月內	<b>628.7</b>	396.9
三個月以上	<b>143.9</b>	781.2
	<b><u>772.6</u></b>	<b><u>1,178.1</u></b>

## 10. 股本

	股份數目 (千股)	百萬元
已發行及繳足		
每股面值一元之普通股		
於二零零四年七月一日	<b>3,299,901</b>	<b>3,299.9</b>
發行股份(附註i)	<b>370,000</b>	<b>370.0</b>
從可換股累積優先股轉換(附註ii)	<b>13,186</b>	<b>13.2</b>
	<b><u>3,683,087</u></b>	<b><u>3,683.1</u></b>
於二零零四年十二月三十一日	<b><u>3,683,087</u></b>	<b><u>3,683.1</u></b>
每股面值七千五百元之可換股累積優先股		
於二零零四年七月一日	<b>75</b>	<b>563.6</b>
已轉換至普通股	<b>(17)</b>	<b>(129.1)</b>
	<b><u>58</u></b>	<b><u>434.5</u></b>
於二零零四年十二月三十一日	<b><u>58</u></b>	<b><u>434.5</u></b>
於二零零四年十二月三十一日之總數		<b><u>4,117.6</u></b>

- (i) 於二零零四年十二月九日，每股面值一元之三億七千萬股普通股已按溢價每股十一元發行，該等股份已以現金繳足。
- (ii) 於期內，一萬七千二百一十五股可換股累積優先股已轉換為本公司一千三百一十八萬六千六百九十股普通股。於結算日並未換股之五萬七千九百三十五股(二零零四年六月三十日：七萬五千一百五十股)可換股累積優先股，附有可轉換四千四百三十七萬八千二百一十股(二零零四年六月三十日：五千七百五十六萬四千九百股)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。

## 11. 儲備

	編製綜合賬						總額 百萬元
	股份溢價 百萬元	投資物業 重估儲備 百萬元	而產生之 資本儲備 百萬元	資本 贖回儲備 百萬元	滙兌儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	
於二零零四年七月一日	<b>11,520.5</b>	<b>6,493.3</b>	<b>275.3</b>	<b>1,559.5</b>	<b>13.8</b>	<b>8,247.8</b>	<b>28,110.2</b>
發行普通股	<b>3,976.5</b>	-	-	-	-	-	<b>3,976.5</b>
轉換可換股累積優先股	-	-	-	<b>115.9</b>	-	-	<b>115.9</b>
期內純利	-	-	-	-	-	<b>1,614.8</b>	<b>1,614.8</b>
已付普通股股息	-	-	-	-	-	<b>(1,089.0)</b>	<b>(1,089.0)</b>
	<b><u>15,497.0</u></b>	<b><u>6,493.3</u></b>	<b><u>275.3</u></b>	<b><u>1,675.4</u></b>	<b><u>13.8</u></b>	<b><u>8,773.6</u></b>	<b><u>32,728.4</u></b>
於二零零四年十二月三十一日	<b><u>15,497.0</u></b>	<b><u>6,493.3</u></b>	<b><u>275.3</u></b>	<b><u>1,675.4</u></b>	<b><u>13.8</u></b>	<b><u>8,773.6</u></b>	<b><u>32,728.4</u></b>

## 摘要

- 恒隆地產宣布純利上升百分之二百零六，達港幣十六億一千四百八十萬元，主要藉著強勁及價格可觀之物業銷售以及穩健增長之租金收入而達致。
- 君臨天下以豐厚之邊際利潤售出四十七個單位；君逸山及碧海藍天以可觀價格分別售出逾九成及五成單位；同樣位於西九龍之浪澄灣剛獲發入伙紙。本集團之市場銷售策略乃為獲取最大利潤，故會選擇最佳時機以推出物業。
- 整體租金溢利上升百分之十三，達港幣八億八千六百五十萬元。香港物業之租金收入穩步增長，並可望持續上升；兩項上海物業之租賃情況理想，但未來租金收入之增幅或會稍為放緩。
- 上海恒隆廣場第二幢辦公室大樓正如期施工。
- 本集團於一月份取得上海以外之首個內地物業發展項目。該項目座落於天津市之黃金地帶，佔地四點四公頃，將發展為一個樓面面積約達十四萬平方米之世界級購物商場，預期可於二零零八／二零零九年度落成。
- 去年十一月，本公司向機構投資者配售三億七千萬股普通股新股份，每股作價港幣十二元，集資所得款項約為港幣四十四億元。隨著資產負債表增強，加上債項與股權比率頗低，本公司可更佳地掌握香港和內地之良機。

## 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並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 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。

**暫停辦理股份過戶登記日期**

暫停辦理股份過戶

二零零五年三月二十九日至

登記日期(首尾兩天包括在內)

二零零五年三月三十一日

截止辦理普通股股份過戶

二零零五年三月二十四日下午四時

普通股中期股息記錄日期

二零零五年三月三十一日

普通股中期股息派發日期

二零零五年四月二十二日

承董事局命

主席

**陳啟宗**

於本公布刊發日期，本公司之董事局包括四名執行董事陳啟宗、袁偉良、何世良及吳士元，以及五名獨立非執行董事夏佳理、陳樂怡、鄭漢鈞、廖柏偉及殷尚賢。

香港，二零零五年三月三日

請同時參閱本公布於香港經濟日報、星島及東方日報刊登的內容。