



恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED
(股份代號：10)

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	5,351.0	1,713.1
其他收入		451.0	66.3
直接成本及營業費用		(3,089.8)	(902.2)
行政費用		(86.9)	(57.6)
未計財務費用前之營業溢利		2,625.3	819.6
財務費用	4	(108.7)	(160.8)
營業溢利	4	2,516.6	658.8
應佔合營公司業績		20.2	11.3
除稅前溢利	3 (甲)	2,536.8	670.1
稅項	5	(364.9)	(125.0)
除稅後溢利		2,171.9	545.1
少數股東權益		(819.0)	(253.1)
股東應佔純利		1,352.9	292.0
中期股息每股十四點五仙 (二零零三年：每股十二仙)		192.6	159.3
每股盈利	6		
基本		101.9仙	22.0仙
攤薄		101.3仙	不適用

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
資產			
非流動資產			
固定資產		34,656.8	34,440.3
合營公司權益		1,224.6	1,319.8
貸款及投資		159.4	183.7
		36,040.8	35,943.8
流動資產			
存貨		10,389.6	12,096.3
應收賬款及其他應收款	7	3,927.4	1,922.7
現金及銀行存款		7,267.6	1,959.4
		21,584.6	15,978.4
流動負債			
應付賬款及其他應付款	8	2,894.7	2,772.2
稅項		522.7	603.4
於二零零四年到期贖回之浮息票據		—	540.0
		3,417.4	3,915.6
流動資產淨值		18,167.2	12,062.8
資產總值減流動負債		54,208.0	48,006.6
非流動負債			
銀行貸款		11,166.4	11,319.3
於二零零九年到期贖回之浮息票據		1,500.0	—
遞延稅項		719.0	656.8
其他長期負債		794.4	824.6
		14,179.8	12,800.7
少數股東權益		19,996.1	16,052.1
資產淨值		20,032.1	19,153.8
資本及儲備			
股本	9	1,328.1	1,327.5
儲備	10	18,704.0	17,826.3
股東權益		20,032.1	19,153.8

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	4,090.3	560.7	1,320.0	(9.8)
物業租賃	1,250.1	1,145.2	928.4	814.9
其他業務	10.6	7.2	12.8	43.5
	<u>5,351.0</u>	<u>1,713.1</u>	<u>2,261.2</u>	<u>848.6</u>
其他收入			451.0	28.6
行政費用			(86.9)	(57.6)
財務費用			(108.7)	(160.8)
營業溢利			2,516.6	658.8
應佔合營公司業績				
物業銷售			—	(4.2)
物業租賃			18.6	14.9
其他業務			1.6	0.6
除稅前溢利			<u>2,536.8</u>	<u>670.1</u>
(乙) 地區分部				
香港	4,872.8	1,229.1	2,012.4	667.9
中國大陸	478.2	484.0	248.8	180.7
	<u>5,351.0</u>	<u>1,713.1</u>	<u>2,261.2</u>	<u>848.6</u>

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	104.3	198.6
其他輔助借貸支出	20.2	23.3
	<hr/>	<hr/>
借貸支出總額	124.5	221.9
減：借貸支出资本化	(15.8)	(61.1)
	<hr/>	<hr/>
	108.7	160.8
	<hr/>	<hr/>
已計入物業銷售之成本：		
存貨成本	2,501.9	293.4
投資物業成本	152.4	253.8
職工成本，包括退休計劃供款八百二十萬元 (二零零三年：八百五十萬元)	110.2	113.6
折舊	13.4	16.0
	<hr/>	<hr/>
並已計入：		
配售一間上市附屬公司股份之設定溢利(附註)	421.0	—
利息收入	30.0	6.9
上市投資項目之已變現及未變現收益淨額	1.0	39.0
	<hr/>	<hr/>

附註：恒隆地產有限公司於二零零四年十一月配售三億七千萬股新普通股產生之設定溢利。

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	300.3	72.9
應佔合營公司	2.2	2.1
	<hr/>	<hr/>
	302.5	75.0
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	62.2	49.8
應佔合營公司	0.2	0.2
	<hr/>	<hr/>
	62.4	50.0
	<hr/>	<hr/>
	364.9	125.0
	<hr/>	<hr/>

6. (甲) 每股基本盈利乃按期內之股東應佔純利十三億五千二百九十萬元(二零零三年：二億九千二百萬元)及期內已發行股份之加權平均股數十三億二千七百八十萬股(二零零三年：十三億二千五百九十萬股)計算。

(乙) 每股攤薄盈利乃按經調整之股東應佔純利十三億五千二百九十萬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十三億三千五百六十萬股計算。

由於本公司之股份期權並無構成任何攤薄影響，故並無列出上個期間之每股攤薄盈利。

7. 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	3,340.8	1,774.4
一至三個月	4.3	5.0
三個月以上	3.0	9.3
	<u>3,348.1</u>	<u>1,788.7</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。

8. 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	971.3	1,590.2
三個月以上	143.9	142.7
	<u>1,115.2</u>	<u>1,732.9</u>

9. 股本

	股份數目 百萬	百萬元
已發行及繳足		
每股面值一元之股份		
於二零零四年七月一日	1,327.5	1,327.5
根據股份期權計劃發行之股份	0.6	0.6
於二零零四年十二月三十一日	<u>1,328.1</u>	<u>1,328.1</u>

10. 儲備

	資本儲備						盈餘儲備		總額 百萬元
	股份溢價 百萬元	投資物業 重估儲備 百萬元	編製		資本 贖回儲備 百萬元	其他 資本儲備 百萬元	普通儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	
			綜合賬 而產生之 資本儲備 百萬元	應佔 合營公司 收購後之 資本儲備 百萬元					
於二零零四年七月一日	2,194.1	3,025.4	1,058.4	165.0	26.1	422.2	275.0	10,660.1	17,826.3
期內純利	-	-	-	-	-	-	-	1,352.9	1,352.9
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	(478.0)	(478.0)
發行股份	2.8	-	-	-	-	-	-	-	2.8
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,196.9</u>	<u>3,025.4</u>	<u>1,058.4</u>	<u>165.0</u>	<u>26.1</u>	<u>422.2</u>	<u>275.0</u>	<u>11,535.0</u>	<u>18,704.0</u>

摘要

- 強勁之物業銷售及理想之租賃業務帶動下，本集團純利上升百分之三百六十三，達港幣十三億五千二百九十萬元。該項純利亦計入港幣四億二千一百萬元之非現金項目，此乃配售恒隆地產有限公司(恒隆地產)之股份而被視作之盈利。恒隆地產乃本集團之主要附屬公司。
- 恒隆地產把握市道旺盛之時機出售其住宅單位。君逸山已近乎全部售出，而位於西九龍之碧海藍天亦已售出約五成。鑑於豪宅市道特別強勁，故本集團僅把君臨天下之四十七個單位推出發售。所有售出單位均有可觀之邊際利潤。
- 租金溢利上升百分之十四，達港幣九億二千八百四十萬元。位於香港及上海之物業均表現理想。
- 港滙廣場之兩幢雙塔式辦公室大樓將於今年六月落成，而其一幢住宅大樓及另一幢服務式寓所大樓均如期施工。其中一幢辦公室大樓經已售出，其售樓收益將於下財政年度入帳。
- 恒隆地產在中國內地取得突破，於一月份獲得天津市一個大型物業發展項目。此乃本集團在香港及上海以外之首個物業發展項目。

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 登記日期(首尾兩天包括在內)	二零零五年三月二十九日至 二零零五年三月三十一日
截止辦理股份過戶	二零零五年三月二十四日下午四時
中期股息記錄日期	二零零五年三月三十一日
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，一名非執行董事陳樂宗，以及五名獨立非執行董事陳樂怡、鄭漢鈞、葉錫安、廖約克及殷尚賢。

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。