



恒隆集團有限公司

HANG LUNG GROUP LIMITED

中期報告 2004-2005

# 公司資料

---

## 董事

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 金紫荊星章、OBE、太平紳士 \*

何世良 (執行董事)

葉錫安 太平紳士 \*

廖約克 太平紳士 \*

吳士元 (執行董事)

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

葉錫安 太平紳士 (主席)

陳樂怡

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士

廖約克 太平紳士

## 提名及薪酬委員會

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、  
太平紳士 (主席)

陳樂怡

葉錫安 太平紳士

廖約克 太平紳士

## 授權代表

吳士元

程式榮

## 公司秘書

程式榮

## 註冊辦事處

香港中環德輔道中四號

渣打銀行大廈二十八樓

電話：2879 0111

傳真：2868 6086

## 互聯網網址

網址：<http://www.hanglung.com>

電郵地址：[HLGroup@hanglung.com](mailto:HLGroup@hanglung.com)

## 股票過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東一百八十三號

合和中心十七樓

電話：2862 8628

傳真：2529 6087

## 業績及股息

截至二零零四年十二月三十一日止六個月之營業額為五十三億五千一百萬元，增加百分之二百一十二點四。股東應佔純利為十三億五千二百九十萬元，上升百分之三百六十三點三。每股盈利為一元零一點九仙，較去年同期上升百分之三百六十三點二。董事局宣布派發中期股息每股一角四點五仙，較去年同期增加百分之二十點八。中期股息將於二零零五年四月二十二日派發予於二零零五年三月三十一日名列股東名冊之股東。

## 業務回顧

承接二零零四年上半年住宅市場之強勁復甦，回顧期之六個月並未令人失望，協助二零零四年成為自一九九七年以來樓市表現最佳之一年。大市之交易宗數及成交總額均有上升，二手市場買賣之活躍尤其令人鼓舞。

就市場環節而言，豪宅錄得最大之價格升幅，而此正是本集團實力特別雄厚之一環。透過主要附屬公司恒隆地產，本集團於回顧期內售出君臨天下單位所錄得之平均銷售價，較二零零四年年初類似單位之銷售價高出百分之三十四。價格當然不會無止境地上升，但本集團感到安心，只要價格保持穩定，在這個合情理之預測下，君臨天下出售其尚餘之近八成即約九百個單位，將可帶來更大之利潤。

君逸山售出之九成多單位，均取得遠高於原定之銷售價。縱使以普羅大眾為對象之碧海藍天，亦取得甚為豐厚之邊際利潤。

香港物業之租賃情況持續改善，部份物業之租金較去年同期上升達兩成至四成。正如本人去年秋季所預測，上海物業租金收入之升幅稍為放緩，但仍令人頗感愜意。

恒隆地產在內地取得重大成果，獲得天津市一幅大型土地，將發展為一個樓面面積逾十四萬平方米之世界級購物商場。該項目座落於天津市之傳統黃金購物區，落成後將令該區之面貌煥然一新。作為天津市新地標之天津恒隆廣場可望於二零零八／二零零九年度落成。

## 展望

本集團未來數年應可享有令人振奮之發展。香港方面，只要本地樓市保持穩定，恒隆地產可望以理想之利潤出售其物業組合內之三千五百多個單位，而此等利潤自然可為母公司恒隆集團帶來裨益。物業之租金收入來年可望進一步上升。

上海方面，本集團物業之租金收入明年應可回復大幅增長。本集團在上海約二十萬平方米之新寫字樓及住宅物業快將落成，其對集團純利之利好影響將在二零零六／二零零七年度開始浮現，並於隨後三年日益彰顯。此外，上海物業其中一幢樓面面積達六萬二千平方米之辦公室大樓經已售出。待有關交易於今年六月完成時，餘下之交易金額將獲清付，並可於二零零五／二零零六年度入帳。

過去兩年，管理層在中國大陸約十二個主要城市積極搜尋項目，並尚有約二十個其他內地城市在目標之列。本集團在天津市之成果尤其重要——此乃本集團在上海以外之首個項目。本人盼望未來三年內每年均可公布新增項目，該等項目可為本集團之新一輪增長提供台階。

主席  
**陳啟宗**

香港，二零零五年三月三日

## 概覽

本集團於本財政年度上半年表現強勁。截至二零零四年十二月三十一日止六個月之營業額上升百分之二百一十二點四，達港幣五十三億五千一百萬元，營業額之大部份升幅來自本集團大型住宅項目君臨天下、碧海藍天及君逸山之銷售。在強勁之物業銷售及理想之租賃業務帶動下，於截至二零零四年十二月三十一日止六個月之本集團股東應佔純利上升百分之三百六十三點三，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，此乃本公司之上市附屬公司恒隆地產有限公司於二零零四年十一月配售股份而被視作盈利。

財務費用為港幣一億零八百七十萬元，下降百分之五十二點一，主要由於本集團之可換股債券被轉換，故節省利息支出所致。

董事局宣布派發中期股息每股一角四點五仙，較去年同期增加百分之二十點八。中期股息將於二零零五年四月二十二日派發予於二零零五年三月三十一日名列股東名冊之股東，而暫停辦理股份過戶登記之日期為二零零五年三月二十九日至二零零五年三月三十一日（首尾兩天包括在內）。如欲符合獲派中期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，最遲必須於二零零五年三月二十四日下午四時前送達本公司之股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，以便辦理過戶手續。

## 物業發展及銷售

### 香港

於回顧期內，本集團透過主要附屬公司恒隆地產有限公司，以可觀之邊際利潤售出多項大型住宅項目之單位。鑑於豪宅市道特別強勁，本集團以每平方呎平均價港幣一萬二千九百元售出君臨天下合共四十七個單位。本集團並把握市道旺盛之時機，以每平方呎平均價港幣四千六百元售出碧海藍天七百八十個單位；及以每平方呎平均價港幣五千一百元售出君逸山一百七十二個單位。位於西九龍之浪澄灣於回顧期內獲發入伙紙，預期將於二零零六年推出市場。

### 上海

位於南京西路之恒隆廣場，現正興建第二幢辦公室大樓，其施工進度理想，預期可於二零零六年落成。港匯廣場之兩幢雙塔式辦公室大樓將於本年六月落成，而其餘下一幢住宅大樓及另一幢服務式寓所大樓均正如期施工。其中一幢辦公室大樓經已售出，餘下之交易金額將於下財政年度入賬。

## 物業租賃

本財政年度上半年內，物業租賃業務之除稅前溢利為港幣九億二千八百四十萬元，增加百分之十三點九。香港市道普遍好轉，令本集團香港物業之租金收入及溢利享有可觀升幅，再加上兩項上海物業恒隆廣場和港匯廣場之租務穩健增長，故本集團之物業租賃業務於回顧期內表現出色。

### 香港

本集團旗下商場、商舖及寫字樓物業之租賃業務穩步上升，為本集團香港物業之租金收入及溢利增長提供主要動力。本集團之服務式寓所物業亦錄得增長，主要由於內地訪港旅客增加所致。

## 上海

本財政年度上半年內，恒隆廣場和港匯廣場保持近乎百分之一百之租出率，續訂租約之平均租金均穩步增長。

## 財務

於二零零四年十二月三十一日，本集團之綜合銀行借貸淨額(扣除現金及銀行存款)合共港幣三十八億九千八百八十萬元，二零零四年六月三十日則為港幣九十三億五千九百九十萬元。該項金額顯著下降，主要由於恒隆地產有限公司透過股份配售所得現金收入所致。

二零零四年十一月二十九日，恒隆地產有限公司向專業及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。本集團並於二零零四年十二月發行本金總額港幣十五億元之浮息票據。

## 展望

恒隆地產有限公司在中國內地取得突破，於二零零五年一月獲得天津市一幅佔地四點四公頃，座落黃金地段之土地，此乃香港及上海以外本集團首個發展項目，將發展為一世界級購物商場，預期可於二零零八／零九年度落成。

本集團之市場銷售策略乃為爭取最大利潤，故會選擇最佳時機以推出物業，並期望集團之物業租賃業務可取得與整體經濟復甦相若之穩健增長。

隨著資產增加，加上債項與股權比率頗低，本集團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均無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司，或根據證券條例第三百五十二條規定須予備存之登記冊所記錄，董事及其聯繫人於二零零四年十二月三十一日持有本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益如下：

董事姓名	本公司			恒隆地產有限公司		
	每股面值港幣一元 之股份 已發行股本 股份權益	之百分率	股份 期權# (附註1) 股份數目	每股面值港幣一元 之普通股股份 已發行股本 股份權益	之百分率	股份 期權# (附註2) 股份數目
陳啟宗	—	—	5,090,000	—	—	5,090,000
殷尚賢	—	—	—	—	—	—
袁偉良	—	—	5,500,000	—	—	7,126,000
陳樂宗	—	—	—	—	—	—
陳樂怡	—	—	—	—	—	—
鄭漢鈞	—	—	—	—	—	—
何世良	—	—	2,638,000	—	—	3,239,000
葉錫安	—	—	—	—	—	—
廖約克	—	—	—	—	—	—
吳士元	—	—	2,638,000	—	—	3,239,000

\* 尚未行使

附註

1.

姓名	股份期權股數	授出日期	每股股份 行使價	股份期權之行使期
陳啟宗	5,090,000	二零零四年五月二十日	9.45元	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
袁偉良	2,500,000	二零零零年二月二十四日	6.12元	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日
	3,000,000	二零零四年五月二十日	9.45元	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
何世良	1,250,000	二零零零年二月二十四日	6.12元	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日
	1,388,000	二零零四年五月二十日	9.45元	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*
吳士元	1,250,000	二零零一年十一月一日	5.87元	二零零二年十一月一日至 二零一一年十月三十一日
	1,388,000	二零零四年五月二十日	9.45元	二零零五年五月二十日至 二零一四年五月十九日*

\* 此等股份期權可分四期行使，於二零零五年五月二十日起可行使百分之二十五，二零零六年五月二十日起可行使百分之二十五，二零零七年五月二十日起可行使百分之二十五，二零零八年五月二十日起可行使百分之二十五，而全部股份期權之行使期將於二零一四年五月十九日屆滿。

2. 於二零零四年五月二十日，恒隆地產有限公司根據股份期權計劃，向該等列名董事授予股份期權，行使價為每股九元二角。有關期權可分四期行使，於二零零五年五月二十日起可行使百分之二十五，二零零六年五月二十日起可行使百分之二十五，二零零七年五月二十日起可行使百分之二十五，二零零八年五月二十日起可行使百分之二十五，而全部股份期權之行使期將於二零一四年五月十九日屆滿。

除以上所披露外，並無本公司董事或彼等之任何聯繫人持有本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中之權益及淡倉。

除以上所述外，於會計期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作出任何安排使本公司董事(包括彼等之配偶及未滿十八歲之子女)可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券條例第三百三十六條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及依據證券條例第XV部須披露其權益之其他人士於二零零四年十二月三十一日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

### (a) 股份權益

名稱	持有 股份數目	已發行股本 之百分率
陳譚慶芬	493,463,580 (附註1)	37.16
Cole Limited	493,463,580 (附註1)	37.16
Kingswick Investment Limited	93,000,000 (附註2)	7.00
The Capital Group Companies, Inc.	93,440,000	7.04

附註

1. 此等股份與一信託基金所持有之股份為同一批股份。陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人。
2. Kingswick Investment Limited所持有之九千三百萬股股份已包括在上述由陳譚慶芬／Cole Limited所持有之四億九千三百四十六萬三千五百八十股股份之數目內。

### (b) 淡倉及相關股份

除以上(a)段所披露者外，根據證券條例第三百三十六條規定須予備存之登記冊所記錄，並無已知會本公司之其他權益。

## 公司管治

---

本公司矢志達至高質素之公司管治水平。截至二零零四年十二月三十一日止六個月內，本公司所採納之公司管治準則與本公司於二零零三／零四年年報內所載之公司管治聲明一致，其中包括董事局及執行委員會、提名及薪酬委員會、內部監控及財務報告系統，以及本公司員工之操守守則。

### 審核委員會

審核委員會之成員包括四名獨立非執行董事。審核委員會已審閱本中期報告，包括不需審核之截至二零零四年十二月三十一日止六個月之未經審核中期財務報表，並建議董事局採納。

### 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（「上市規則」）附錄十四所載之最佳應用守則。

### 遵守上市規則附錄十所載之標準守則

就董事之證券交易，本公司已採納一套不低於上市規則附錄十所載之標準守則（「守則」）所規定之標準之行為守則（「行為守則」），本公司並向所有董事作出特定查詢，彼等已遵守守則及行為守則所規定之標準。

## 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	2	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	3	(108.7)	(160.8)
營業溢利	3	2,516.6	658.8
應佔合營公司業績		20.2	11.3
除稅前溢利	2(甲)	2,536.8	670.1
稅項	4	(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	5		
基本		101.9仙	22.0仙
攤薄		101.3仙	不適用

附註乃中期財務報表之一部分。

# 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		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
		<b>36,040.8</b>	<b>35,943.8</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		10,389.6	12,096.3
應收賬款及其他應收款	6	3,927.4	1,922.7
現金及銀行存款		7,267.6	1,959.4
		<b>21,584.6</b>	<b>15,978.4</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	7	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
		<b>3,417.4</b>	<b>3,915.6</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>18,167.2</b>	<b>12,062.8</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>54,208.0</b>	<b>48,006.6</b>

	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>非流動負債</b>			
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
<b>少數股東權益</b>		19,996.1	16,052.1
<b>資產淨值</b>		20,032.1	19,153.8
<b>資本及儲備</b>			
股本	8	1,328.1	1,327.5
儲備	9	18,704.0	17,826.3
<b>股東權益</b>		20,032.1	19,153.8

附註乃中期財務報表之一部分。

## 簡明綜合權益變動表

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)

	二零零四年 百萬元	二零零三年 百萬元
於七月一日之總權益	19,153.8	16,888.2
期內純利	1,352.9	292.0
去年度末期股息	(478.0)	(424.6)
股份期權被行使	3.4	15.9
出售物業所變現之資本儲備	—	(4.0)
於十二月三十一日之總權益	20,032.1	16,767.5

附註乃中期財務報表之一部份。

## 簡明綜合現金流量表

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
未計入營運成本變動之營業溢利		2,183.6	757.2
存貨之減少／(增加)		1,304.9	(681.4)
其他營運成本變動		(1,253.0)	45.4
來自營業運作之現金		2,235.5	121.2
已付香港利得稅		(381.0)	(230.9)
來自／(用於)營業運作之現金淨額		1,854.5	(109.7)
(用於)／來自投資業務 之現金淨額		(204.3)	844.3
來自／(用於)融資業務之現金淨額		3,658.0	(805.3)
現金及現金等價物之增加／(減少)		5,308.2	(70.7)
於七月一日之現金及現金等價物		1,959.4	1,683.5
於十二月三十一日之現金 及現金等價物	10	7,267.6	1,612.8

附註乃中期財務報表之一部份。

## 1. 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。

## 2. 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
	<b>5,351.0</b>	<b>1,713.1</b>	<b>2,261.2</b>	<b>848.6</b>
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			<b>2,536.8</b>	<b>670.1</b>
(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
	<b>5,351.0</b>	<b>1,713.1</b>	<b>2,261.2</b>	<b>848.6</b>

### 3. 營業溢利

	二零零四年 百萬元	二零零三年 百萬元
營業溢利已扣除下列各項：		
財務費用		
借貸利息	104.3	198.6
其他輔助借貸支出	20.2	23.3
借貸支出總額	124.5	221.9
減：借貸支出资本化	(15.8)	(61.1)
	108.7	160.8
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
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

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。

#### 4. 稅項

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
	302.5	75.0
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
	62.4	50.0
	364.9	125.0

#### 5. 每股盈利

(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。

## 6. 應收賬款及其他應收款

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
	<b>3,348.1</b>	<b>1,788.7</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。

## 7. 應付賬款及其他應付款

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
	<b>1,115.2</b>	<b>1,732.9</b>

## 8. 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	<b>1,328.1</b>	<b>1,328.1</b>

## 8. 股本(續)

### 股份期權計劃

#### 本公司

於二零零四年十二月三十一日，根據本公司之股份期權計劃，董事及僱員持有下列以象徵式代價獲得可認購本公司股份之股份期權。每份股份期權給予持有人認購一股股份之權利。

期內股份期權變動如下：

	於二零零四年 七月一日 尚未被 行使之股份 期權數目	於二零零四年 期內失效/ 被行使(*) 之股份 期權數目	於二零零四年 十二月三十一日 尚未被 行使之股份 期權數目	授出日期	股份期權 之行使期	行使價 元	行使股份 期權前 之加權 平均股價 元
<b>本公司</b>							
董事	3,750,000	—	3,750,000	二零零零年 二月二十四日	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日	6.12	—
	1,250,000	—	1,250,000	二零零一年 十一月一日	二零零二年十一月一日至 二零一一年十月三十一日	5.87	—
	10,866,000	—	10,866,000	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	9.45	—
僱員	2,997,000	(557,000)*	2,440,000	二零零零年 二月二十四日	二零零一年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日	6.12	12.68
	100,000	—	100,000	二零零零年 十二月一日	二零零一年十一月三十日至 二零一零年十一月二十九日	5.49	—
	75,000	—	75,000	二零零一年 七月十日	二零零二年七月十日至 二零一一年七月九日	6.87	—
	120,000	—	120,000	二零零一年 十二月七日	二零零二年十二月七日至 二零一一年十二月六日	6.83	—
	500,000	—	500,000	二零零四年 五月十二日	二零零五年五月十二日至 二零一四年五月十一日	10.17	—
	3,208,000	(50,000)	3,158,000	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	9.45	—
總計	22,866,000	(607,000)	22,259,000				

## 8. 股本(續)

恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)

於二零零四年十二月三十一日，本公司附屬公司恒隆地產董事及僱員於根據恒隆地產股份期權計劃按象徵式代價授出之恒隆地產股份期權中擁有下列權益。每份股份期權給予持有人權利認購一股普通股。

期內股份期權變動如下：

	於二零零四年 七月一日 尚未被 行使之股份 期權數目	期內失效 之股份 期權數目	於二零零四年 十二月三十一日 尚未被 行使之股份 期權數目	授出日期	股份期權 之行使期	行使價 元	行使股份 期權前 之加權 平均股價 元
<b>恒隆地產</b>							
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	(200,000)	10,667,000	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	—
總計	29,561,000	(200,000)	29,361,000				

期內並無授出股份期權。

## 9. 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 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	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		
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	
派發股息	—	—	—	—	—	—	—	(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	2,196.9	3,025.4	1,058.4	165.0	26.1	422.2	275.0	11,535.0	18,704.0	

## 10. 簡明綜合現金流量表附註

	二零零四年 百萬元	二零零三年 百萬元
現金及現金等價物結餘之分析		
現金及銀行存款	7,267.6	1,612.8

## 11. 承擔

於二零零四年十二月三十一日尚未入賬之資本承擔如下：

	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
已簽約	1,096.4	988.7
已批准但尚未簽約	1,103.0	1,375.0
	2,199.4	2,363.7

## 12. 關連人士交易

本集團一間合營公司參與地鐵公司東涌站第一期物業發展計劃，本集團持有該合營公司百分之二十權益。於二零零四年十二月三十一日，本集團已向該合營公司合共墊款十億一千五百三十萬元（二零零四年六月三十日：十一億零五百三十萬元）。所有墊款均為無抵押、免息及無固定償還期。

## 財務摘要及日誌

財務摘要	二零零四年十二月三十一日 港幣百萬元
總資產	57,625.4
股東權益	20,032.1
營業額	5,351.0
股東應佔純利	1,352.9
每股資料	
盈利－基本	101.9仙
－攤薄	101.3仙
中期股息	14.5仙
資產淨值	15.1元
債項與股權比率*	13.3%
已發行股數(百萬)	1,328.1

財務日誌	
財政期	二零零四年七月一日至 二零零四年十二月三十一日
公布中期業績	二零零五年三月三日
截止辦理股份過戶	二零零五年三月二十四日 下午四時正
暫停辦理股份過戶登記	二零零五年三月二十九日 至三月三十一日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零零五年三月三十一日
派發中期股息	二零零五年四月二十二日

\* 債項與股權比率為淨債項與股權加淨債項之比較。淨債項指銀行貸款，浮息票據及融資租約承擔，減現金及銀行存款。股權則包括股東權益及少數股東權益。