



恒隆地產有限公司

HANG LUNG PROPERTIES 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)

夏佳理 太平紳士 \*

陳樂怡 \*

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、太平紳士 \*

何世良 (執行董事)

廖柏偉 銀紫荊星章 \*

吳士元 (執行董事)

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、  
太平紳士 (主席)

陳樂怡

廖柏偉 銀紫荊星章

## 提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章 (主席)

夏佳理 太平紳士

陳樂怡

鄭漢鈞 金紫荊星章、OBE、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：[HLProperties@hanglung.com](mailto:HLProperties@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五十億八千八百萬元，上升百分之三百五十五點一。普通股股東應佔純利為十六億一千四百八十萬元，增加百分之二百零六點五。每股普通股盈利為四角八點三仙，較去年同期上升百分之一百六十五點四。董事局宣布派發中期股息每股普通股一角三仙，較去年同期增加百分之十八點二。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普通股股東。

## 業務回顧

上半年度之卓越業績為本集團豐收期之持續，只要住宅價格保持堅穩，此豐收期應可直至二零零七／二零零八年度為止。本集團取得之邊際利潤，有可能是業內最佳者之一，而此乃管理層所宣明之目標。回顧期內君臨天下之平均銷售價，較二零零四年上半年類似單位之銷售價高出百分之三十四。

君逸山於八月份推出市場，共售出超過九成單位，銷售價較原先預期為高。擁有一千六百一十六個單位之碧海藍天，亦帶來勝過預期之邊際利潤。該項目現已售出約五成單位，尚餘之樓幢均享有極佳之景觀。

來自香港投資物業之租金收入持續上升。位於港島之物業於二零零四年上半年度帶領增長，而位於九龍之物業近期表現較佳；整體租出率維持在百分之九十五之高水平。上海物業之租金收入亦穩步增長。

本集團於一月份在中國內地取得突破。經過約兩年之努力，本集團取得上海以外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，將以相對較低之三點二倍地積比率發展為一個樓面面積達十四萬平方米之世界級購物商場。該項目於二零零八／二零零九年度落成後，定必成為天津市之地標，與恒隆廣場和港匯廣場在上海之顯赫地位不遑多讓。管理層相信天津市現正邁向更快之經濟增長。

本公司於十一月份向機構投資者配售三億七千萬股股份，每股作價十二元。所有股份於一小時內被悉數認購，本公司集資所得約四十四億元。

## 展望

本集團對香港未來數年之住宅價格相對安心。近期普羅大眾之住宅之銷情雖非如人們所想之強勁，但展望兩年後樓市將漸現供應短缺。因此，本集團並不急於沽售手頭項目。基於此原因，本財政年度下半年之溢利增長，將不會如上半年之凌厲，而鑑於二零零三／二零零四財政年度之物業銷售幾乎全數在下半年進行，故該比較基準亦顯著較高。然而，由於香港物業之租金收入持續上升，而上海項目之租金收入亦保持堅穩，倘無不可預見之情況發生，全年度之業績應可令人滿意。

本集團未來會考慮重新發展或出售濱景園及御峰等投資物業，再加上位於跑馬地藍塘道之新項目，應可確保溢利增長持續至二零零八／二零零九年度。現正興建之八萬一千平方米上海租賃物業，屆時將可全面提供溢利。

此外，位於天津市之新購物商場於二零零八／二零零九年度應接近落成，而本人盼望於一、兩年內公布之其他內地大型新項目，亦可望於其後不久落成。本集團將持有大部份該等商場作為長線投資，藉以確保集團享有穩步上升之優質租金收入。管理層對有關前景甚為振奮。

主席

陳啟宗

香港，二零零五年三月三日

### 概覽

受惠於二零零四年物業市道之復甦，尤其豪宅市道，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三百五十五點一，達港幣五十億八千八百萬元，主要由於本集團住宅項目君臨天下、碧海藍天及君逸山均以可觀價格取得強勁銷售。在強勁之物業銷售及租金收入之穩健增長帶動下，普通股股東於截至二零零四年十二月三十一日止六個月之應佔純利上升百分之二百零六點五，達港幣十六億一千四百八十萬元。

財務費用為港幣八千五百五十萬元，下降百分之三十六點八，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普通股一角三仙，較去年同期增加百分之十八點二。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普通股股東，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）。如欲符合獲派普通股中期股息之資格，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

本集團於回顧期內推出之大型住宅項目，包括位於機場鐵路九龍站上蓋之君臨天下、位於何文田之君逸山及位於西九龍之碧海藍天，均獲市場熱烈反應，並以可觀之價格銷售。本財政年度首六個月內，君臨天下以每平方呎平均價港幣一萬二千九百元售出合共四十七個單位；碧海藍天以每平方呎平均價港幣四千六百元售出七百八十個單位；君逸山以每平方呎平均價港幣五千一百元售出一百七十二個單位。同樣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。

## 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八億八千六百五十萬元，增加百分之十三點三。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)合共港幣二十八億四千零二十萬元，二零零四年六月三十日則為港幣八十五億二千九百九十萬元。該項金額顯著下降，主要由於本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，本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。

配售三億七千萬股普通股新股份後，本集團於二零零四年十二月三十一日之市值上升至港幣四百四十二億元，二零零四年六月三十日之市值則為港幣三百三十二億元。

## 展望

本集團於二零零五年一月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，預期可於二零零八／零九年度落成。

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			恒隆集團有限公司		
	每股面值港幣一元之	股份	股份	每股面值港幣一元之	股份	股份
	普通股股份	期權#	期權#	股份	期權#	期權#
	已發行股本	(附註1)		已發行股本	(附註2)	
董事姓名	股份權益	之百分率	股份數目	股份權益	之百分率	股份數目
陳啟宗	-	-	5,090,000	-	-	5,090,000
殷尚賢	-	-	-	-	-	-
袁偉良	-	-	7,126,000	-	-	5,500,000
夏佳理	724,346	0.02	-	1,089,975	0.08	-
陳樂怡	-	-	-	-	-	-
鄭漢鈞	-	-	-	-	-	-
何世良	-	-	3,239,000	-	-	2,638,000
廖柏偉	-	-	-	-	-	-
吳士元	-	-	3,239,000	-	-	2,638,000

# 尚未行使



## 附註

1. 於二零零四年五月二十日，本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。
- 2.

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*

\* 恒隆集團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。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，本公司或其控股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	持有普通股 股份數目	已發行 股本之 百分率
陳譚慶芬	1,920,635,670 (附註1)	52.15
Cole Limited	1,920,635,670 (附註1)	52.15
恒隆集團有限公司	1,892,302,570 (附註2)	51.38
恒旺有限公司	1,267,608,690 (附註3)	34.42
Purotat Limited	354,227,500 (附註3)	9.62
The Capital Group Companies, Inc.	292,970,866	7.95

#### 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。Cole Limited被視為為恒隆集團有限公司及其附屬公司所持有之普通股股份中擁有權益，而該等普通股股份已包括在上述十九億二千零六十三萬五千六百七十股股份之數目內。
2. 恒隆集團有限公司被視為為其附屬公司恒旺有限公司所持有之十二億六千七百六十萬八千六百九十股普通股股份、Purotat Limited所持有之三億五千四百二十二萬七千五百股普通股股份以及其他附屬公司所持有之二億七千零四十六萬六千三百八十股普通股股份中擁有權益。
3. 恒旺有限公司所持有之十二億六千七百六十萬八千六百九十股普通股股份及Purotat Limited所持有之三億五千四百二十二萬七千五百股普通股股份已包括在上述由恒隆集團有限公司所持有之十八億九千二百三十萬二千五百七十股普通股股份之數目內。

### (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記錄，並無其他已知會本公司之權益。

## 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三名獨立非執行董事。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	5,088.0	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	3	(85.5)	(135.3)
營業溢利	3	2,063.7	691.7
應佔合營公司業績		14.4	12.1
除稅前溢利	2(甲)	2,078.1	703.8
稅項	4	(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	5	1,630.0 (15.2)	551.0 (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	6		
基本		48.3仙	18.2仙
攤薄		48.0仙	17.9仙

附註乃中期財務報表之一部份。

## 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		31,834.5	31,760.7
合營公司權益		438.0	441.4
貸款及投資		9.7	10.3
		<b>32,282.2</b>	<b>32,212.4</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		10,318.9	12,022.6
應收賬款及其他應收款	7	3,881.5	1,846.3
現金及銀行存款		6,564.7	1,062.6
		<b>20,765.1</b>	<b>14,931.5</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	8	2,539.1	2,182.5
稅項		496.2	576.8
應付優先股股息		3.1	20.1
於二零零四年到期贖回 之浮息票據		—	540.0
		<b>3,038.4</b>	<b>3,319.4</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>17,726.7</b>	<b>11,612.1</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>50,008.9</b>	<b>43,824.5</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		9,404.9	9,592.5
於二零零九年到期贖回 之浮息票據		1,500.0	—
遞延稅項		667.1	616.7
其他長期負債		676.7	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	9	4,117.6	3,863.5
儲備	10	32,728.4	28,110.2
股東權益		<b>36,846.0</b>	31,973.7

附註乃中期財務報表之一部份。

## 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	31,973.7	24,633.0
發行普通股	4,346.5	—
期內純利	1,614.8	526.9
去年度之末期普通股股息	(1,089.0)	(837.9)
出售物業所變現之資本儲備	—	(5.6)
於十二月三十一日之總權益	36,846.0	24,316.4

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		2,133.1	749.0
存貨之減少／(增加)		1,301.9	(834.6)
其他營運成本變動		(1,220.2)	32.3
來自／(用於)營業運作之現金		2,214.8	(53.3)
已付香港利得稅		(380.5)	(229.9)
來自／(用於)營業運作之現金淨額		1,834.3	(283.2)
用於投資業務之現金淨額		(87.5)	(96.2)
來自融資業務之現金淨額		3,755.3	381.0
現金及現金等價物之增加		5,502.1	1.6
於七月一日之現金及現金等價物		1,062.6	1,103.8
於十二月三十一日之現金 及現金等價物	11	6,564.7	1,105.4

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

### 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	94.2	176.5
其他輔助借貸支出	7.1	19.9
借貸支出總額	101.3	196.4
減：借貸支出资本化	(15.8)	(61.1)
	85.5	135.3
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
並已計入：		
利息收入	22.9	3.9

### 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	300.0	72.2
應佔合營公司	2.2	2.1
	302.2	74.3
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
	50.5	45.3
	352.7	119.6

## 5. 優先股股息

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。

## 6. 每股普通股盈利

(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。

## 7. 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	3,338.1	1,774.1
一至三個月	3.9	3.7
三個月以上	3.0	3.5
	<b>3,345.0</b>	<b>1,781.3</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。

## 8. 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	628.7	396.9
三個月以上	143.9	781.2
	<b>772.6</b>	<b>1,178.1</b>

## 9. 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	3,299,901	3,299.9
發行股份(附註i)	370,000	370.0
從可換股累積優先股轉換(附註ii)	13,186	13.2
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	<b>3,683,087</b>	<b>3,683.1</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	75	563.6
已轉換至普通股	(17)	(129.1)
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	<b>58</b>	<b>434.5</b>
<b>於二零零四年十二月三十一日之總數</b>		<b>4,117.6</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。

### 股份期權計劃

於二零零四年十二月三十一日，董事及僱員於根據本公司股份期權計劃按象徵式代價授出可認購本公司普通股之期權(「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
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
<b>總計</b>	<b>29,561,000</b>	<b>(200,000)</b>	<b>29,361,000</b>			

期內並無授出股份期權。

## 10. 儲備

	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	資本 贖回儲備 百萬元	滙兌儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	總額 百萬元
於二零零四年							
七月一日	11,520.5	6,493.3	275.3	1,559.5	13.8	8,247.8	28,110.2
發行普通股	3,976.5	—	—	—	—	—	3,976.5
轉換可換股							
累積優先股	—	—	—	115.9	—	—	115.9
期內純利	—	—	—	—	—	1,614.8	1,614.8
派發普通股股息	—	—	—	—	—	(1,089.0)	(1,089.0)
於二零零四年 十二月三十一日	15,497.0	6,493.3	275.3	1,675.4	13.8	8,773.6	32,728.4

## 11. 簡明綜合現金流量表附註

現金及現金等價物結餘之分析

	二零零四年 百萬元	二零零三年 百萬元
現金及銀行存款	6,564.7	1,105.4

## 12. 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	191.6	92.6
已批准但尚未簽約	677.1	813.5
	868.7	906.1

## 13. 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恒隆廣場，向本公司之附屬公司注入資金作為資本投資。於二零零四年十二月三十一日之款項為二億七千三百八十萬元（二零零四年六月三十日：二億八千二百四十萬元）。

## 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	53,047.3
股東權益	36,846.0
營業額	5,088.0
普通股股東應佔純利	1,614.8
每股普通股資料	
盈利－基本	48.3仙
－攤薄	48.0仙
中期股息	13.0仙
資產淨值	10元
債項與股權比率*	11.8%
已發行普通股股數(百萬)	3,683.1

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
截止辦理普通股股份過戶	二零零五年三月二十四日 下午四時正
暫停辦理普通股股份過戶登記	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)
普通股中期股息記錄日期	二零零五年三月三十一日
派發普通股中期股息	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。