



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

簡明綜合收益表

截至二零零五年六月三十日止年度(經審核)

(以港幣為單位)

	附註	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
營業額	2	6,955.3	4,533.4
其他收入		105.5	74.2
直接成本及營業費用		(3,505.5)	(1,619.5)
行政費用		(121.1)	(122.7)
未計財務費用前之營業溢利		3,434.2	2,865.4
財務費用	3	(228.2)	(187.4)
營業溢利	3	3,206.0	2,678.0
投資物業之公平值增加		5,402.9	3,234.8
應佔合營公司業績		143.1	110.9
除稅前溢利	2 (甲)	8,752.0	6,023.7
稅項	4	(1,607.4)	(1,224.0)
除稅後溢利		7,144.6	4,799.7
少數股東權益		(271.7)	(145.5)
優先股股息	5	(27.5)	(38.2)
普通股股東應佔純利		6,845.4	4,616.0

	附註	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
股息			
— 普通股中期股息每股十三仙 (二零零四年：十一仙)		478.8	350.3
— 擬派普通股末期股息每股三十七仙 (二零零四年：三十三仙)		1,362.9	1,089.0
— 優先股股息		27.5	38.2
		<u>1,869.2</u>	<u>1,477.5</u>
每股普通股盈利	6 (甲)		
基本		194.8仙	153.2仙
攤薄		192.9仙	151.5仙
每股普通股盈利 (不包括投資物業公平值變動扣除遞延稅項)	6 (乙)		
基本		72.5仙	68.5仙
攤薄		72.2仙	68.4仙

簡明綜合資產負債表
於二零零五年六月三十日(經審核)
(以港幣為單位)

	附註	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
資產			
非流動資產			
固定資產		37,850.8	31,890.7
合營公司權益		482.4	393.6
貸款及投資		9.1	10.3
		38,342.3	32,294.6
流動資產			
存貨		10,693.4	12,022.6
應收賬款及其他應收款	7	768.7	1,846.3
現金及銀行存款		3,205.8	1,062.6
		14,667.9	14,931.5
流動負債			
應付賬款及其他應付款	8	1,704.6	2,182.5
於二零零四年到期贖回之浮息票據		—	540.0
稅項		599.2	576.8
應付優先股股息		15.5	20.1
		2,319.3	3,319.4
流動資產淨值		12,348.6	11,612.1
資產總值減流動負債		50,690.9	43,906.7
非流動負債			
銀行貸款		4,113.4	9,592.5
於二零零九年到期贖回之浮息票據		1,500.0	—
其他長期負債		643.3	706.9
遞延稅項		2,824.3	1,654.0
		9,081.0	11,953.4
少數股東權益		966.6	934.7
資產淨值		40,643.3	31,018.6
資本及儲備			
股本	9	4,117.6	3,863.5
儲備	10	36,525.7	27,155.1
股東權益		40,643.3	31,018.6

附註：

1. 香港會計師公會已發出多項新訂及經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(統稱「香港財務報告準則」)，並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

本集團已於編製截至二零零五年六月三十日止年度之賬目提早採納下列新訂香港財務報告準則：

《香港會計準則》第四十號(「HKAS 40」)

投資物業

《香港註釋常務委員會詮釋》第二十一號(「HKSIC-Int 21」)

所得稅－收回經重估之不可折舊資產

於過往年度，本集團投資物業於每年結算日按公開市場價值重估之盈餘或減值於投資物業重估儲備處理。未到期租期為二十年或以下之投資物業按攤銷成本列賬。遞延稅項按投資物業將透過出售物業收回其賬面值之基準撥備，並按出售物業之適用稅率計算。

採納新訂HKAS 40後，所有投資物業按公平值列賬，而本集團投資物業之公平值變動於綜合收益表確認。引入HKSIC-Int 21後，遞延稅項按投資物業將透過使用物業時可收回其賬面值之基準撥備，並按適用利得稅稅率計算。

由於採納HKAS 40，本集團普通股股東應佔純利增加五十一億三千六百一十萬元(二零零四年：三十億三千五百萬元)及於年底之淨資產增加一億二千八百九十萬元(二零零四年：一億三千萬元)。採納HKSIC-Int 21後，本集團普通股股東應佔純利減少八億二千八百三十萬元(二零零四年：四億八千四百萬元)及於年底之淨資產減少十九億一千三百四十萬元(二零零四年：十億八千五百一十萬元)。

該等會計政策變動已與保留溢利及儲備之期初結餘一併追溯採用，而比較資料已就有關過往期間之款額作出調整。

本集團持續評估當採用其他新訂香港財務報告準則之影響，至今總結採用該等準則並沒有對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

2. 營業額及分部資料

	分部收入		分部業績	
	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
(甲) 業務分部				
物業銷售				
— 發展物業	4,532.9	2,287.0	1,612.8	1,296.3
— 投資物業	—	53.9	—	4.2
	<u>4,532.9</u>	<u>2,340.9</u>	<u>1,612.8</u>	<u>1,300.5</u>
物業租賃	2,422.4	2,192.5	1,837.0	1,613.4
	<u>6,955.3</u>	<u>4,533.4</u>	<u>3,449.8</u>	<u>2,913.9</u>
其他收入			105.5	74.2
行政費用			(121.1)	(122.7)
財務費用			(228.2)	(187.4)
營業溢利			3,206.0	2,678.0
投資物業之公平值增加			5,402.9	3,234.8
應佔合營公司業績－物業租賃			143.1	110.9
除稅前溢利			<u>8,752.0</u>	<u>6,023.7</u>
(乙) 地區分部				
集團				
香港	6,387.7	4,058.1	3,033.5	2,568.1
中國大陸	567.6	475.3	416.3	345.8
	<u>6,955.3</u>	<u>4,533.4</u>	<u>3,449.8</u>	<u>2,913.9</u>
合營公司				
香港			143.1	110.9

3. 營業溢利已扣除下列各項：

	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
財務費用		
借貸利息	203.5	244.9
其他輔助借貸支出	44.9	69.7
	<hr/>	<hr/>
借貸支出總額	248.4	314.6
減：借貸支出资本化	(20.2)	(127.2)
	<hr/>	<hr/>
	228.2	187.4
	<hr/>	<hr/>
已出售之物業之成本：		
發展物業	2,722.1	940.7
投資物業	—	48.4
職工成本	234.3	247.6
折舊	3.3	4.9
	<hr/>	<hr/>
並已計入：		
利息收入	105.5	7.5
	<hr/>	<hr/>

4. 香港利得稅及中國企業所得稅稅項準備乃按年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。

	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
香港利得稅準備		
本年度稅項	408.0	317.9
以往年度之準備(多提)／少提	(9.9)	99.9
應佔合營公司	4.5	4.0
	<hr/>	<hr/>
	402.6	421.8
	<hr/>	<hr/>
中國企業所得稅本年度稅項準備	14.2	—
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	1,170.3	786.9
應佔合營公司	20.3	15.3
	<hr/>	<hr/>
	1,190.6	802.2
	<hr/>	<hr/>
	1,607.4	1,224.0
	<hr/>	<hr/>

5. 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。
6. (甲) 每股普通股基本盈利乃按本年度之普通股股東應佔純利六十八億四千五百四十萬元(二零零四年重列：四十六億一千六百萬元)及年內已發行普通股之加權平均股數三十五億一千三百七十萬股(二零零四年：三十億一千三百六十萬股)計算。

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六十八億七千二百九十萬元(二零零四年重列：四十六億五千四百二十萬元)及計入所有潛在攤薄盈利普通股股份之影響後之普通股加權平均股數三十五億六千三百八十萬股(二零零四年：三十億七千一百四十萬股)計算。

- (乙) 每股普通股之基本及攤薄盈利(不包括投資物業公平值變動，並扣除遞延稅項及少數股東權益)乃根據以下經調整之溢利計算：

	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元 (重列)
普通股股東應佔純利	6,845.4	4,616.0
投資物業公平值變動之影響	(5,125.1)	(3,035.0)
相應遞延稅項之影響	828.3	484.0
計算每股普通股基本盈利之經調整盈利	<u>2,548.6</u>	2,065.0
具攤薄作用之潛在普通股之影響		
可換股累積優先股股息	27.5	38.2
用以計算每股普通股攤薄盈利之經調整盈利	<u>2,576.1</u>	<u>2,103.2</u>

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：

	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元
一個月內	438.3	1,774.1
一至三個月	3.7	3.7
三個月以上	2.3	3.5
	<u>444.3</u>	<u>1,781.3</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：

	二零零五年 百萬元	二零零四年 百萬元
一個月內	645.9	396.9
三個月以上	94.3	781.2
	<u>740.2</u>	<u>1,178.1</u>

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		
—來自配售(附註i)	370,000	370.0
—來自行使購股權	50	0.1
從可換股累積優先股轉換(附註ii)	13,202	13.2
於二零零五年六月三十日	<u>3,683,153</u>	<u>3,683.2</u>
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)	(129.2)
於二零零五年六月三十日	<u>58</u>	<u>434.4</u>
於二零零五年六月三十日之總數		<u>4,117.6</u>

- (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) 於年內，一萬七千二百三十五股可換股累積優先股已轉換為本公司一千三百二十萬二千零一十股普通股。於結算日並未換股之五萬七千九百一十五股(二零零四年：七萬五千一百五十股)可換股累積優先股，附有可轉換四千四百三十六萬二千八百九十股(二零零四年：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。

10. 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							
— 上年度報告	11,520.5	6,493.3	275.3	1,559.5	13.8	8,247.8	28,110.2
— 會計政策變動產生之 前期調整	—	(6,493.3)	—	—	—	5,538.2	(955.1)
— 重列	11,520.5	—	275.3	1,559.5	13.8	13,786.0	27,155.1
發行普通股	3,977.0	—	—	—	—	—	3,977.0
轉換可換股累積優先股	—	—	—	116.0	—	—	116.0
本年度純利	—	—	—	—	—	6,845.4	6,845.4
已付普通股股息	—	—	—	—	—	(1,567.8)	(1,567.8)
於二零零五年六月三十日	15,497.5	—	275.3	1,675.5	13.8	19,063.6	36,525.7

11. 本年度業績已經審核委員會審閱。

摘要

- 恒隆地產有限公司純利達港幣六十八億四千五百四十萬元，較去年大幅增長百分之四十八。倘不計入投資物業重估盈餘港幣五十一億二千五百一十萬元及有關的遞延稅項港幣八億二千八百三十萬元，本集團的基本純利為港幣二十五億四千八百六十萬元，增長百分之二十三。該等令人鼓舞之業績，乃由於香港和上海物業租賃業務錄得強勁增長，加上以可觀價格取得之物業銷售以及本集團之投資物業升值而達致。
- 物業租賃市場表現強勁，令本集團之整體租金溢利增加百分之十四，達港幣十八億三千七百萬元。本集團兩項上海物業取得特別出色之成果，營業額達港幣五億六千七百六十萬元，增長百分之十九；溢利達港幣四億一千六百三十萬元，增長百分之二十。香港物業之租金收入為港幣十八億五千四百八十萬元，增長百分之八；溢利為港幣十四億二千零七十萬元，增長百分之十二。本集團相信，香港物業市場短期內將有更凌厲的增長。
- 年內，君臨天下以特別可觀之邊際利潤售出七十六個單位；君逸山及碧海藍天以理想之邊際利潤分別售出一百七十一個單位及八百一十五個單位；而浪澄灣則於二零零四年九月獲發入伙紙。本集團將秉持現行之市場銷售策略，選擇最佳時機推出物業以求獲得最大溢利。
- 由於本集團提早採納《香港會計準則》第四十號，故綜合收益表錄得港幣五十四億零二百九十萬元之投資物業重估收益。同時因提早採納《香港註釋常務委員會詮釋》第二十一號，資產負債表內之遞延稅項負債增至港幣二十八億二千四百三十萬元。

- 二零零四年十一月，恒隆地產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。在該項配售前之兩個月，滙豐把其於一九九六年因擔任恒隆地產配股之包銷商而一直持有之一億九千四百萬股恒隆地產股份出售。由於上述兩項交易，恒隆地產之股份流通量遞增，股東基礎亦擴闊。恒隆地產之市值因而上升，現時約達港幣四百六十億元。此外，本集團之庫存現金大幅改善，負債率亦降至百分之七之甚低水平。
- 上海恒隆廣場第二幢辦公室大樓現正如期施工，短期內將在市場進行預租活動。
- 本集團於二零零五年一月購入一幅位於天津市黃金地段面積達四點四公頃之土地。此乃本集團在中國內地之最新投資，並為本集團在上海以外之首個內地物業發展項目。該項目將發展為一個樓面面積約達十三萬五千平方米之世界級購物商場，預期可於二零零九年落成。管理層預期，本集團未來兩至三年內可在中國內地增加十至十二個項目。

購回、出售或贖回上市證券

年內，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。

遵守企業管治常規守則

整年內，本公司一直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企業管治常規守則之守則條文。

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)	二零零五年十一月二日至 二零零五年十一月四日
截止辦理普通股股份過戶 股東週年大會	二零零五年十一月一日下午四時正 二零零五年十一月八日
普通股末期股息派發日期	二零零五年十一月二十五日

董事局代表

主席

陳啟宗

於本公布日期，本公司之董事局包括四名執行董事陳啟宗先生、袁偉良先生、何世良先生及吳士元先生，以及五名獨立非執行董事夏佳理先生、陳樂怡女士、鄭漢鈞先生、廖柏偉教授及殷尚賢先生。

香港，二零零五年八月三十一日

請同時參閱本公布於東方日報及星島刊登的內容。