



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

簡明綜合收益表

截至二零零五年六月三十日止年度(經審核)

(以港幣為單位)

資產

| | 附註 | 二零零五年 百萬元 | 二零零四年 百萬元 (重列) |
|--------------|-------|------------------|----------------------|
| 營業額 | 2 | 7,472.2 | 5,449.3 |
| 其他收入 | | 600.6 | 354.6 |
| 直接成本及營業費用 | | (3,843.1) | (2,824.7) |
| 行政費用 | | (175.1) | (181.7) |
| 未計財務費用前之營業溢利 | | 4,054.6 | 2,797.5 |
| 財務費用 | 3 | (276.3) | (235.4) |
| 營業溢利 | 3 | 3,778.3 | 2,562.1 |
| 投資物業之公平值增加 | | 6,290.3 | 3,411.5 |
| 應佔合營公司業績 | | 143.0 | 70.3 |
| 除稅前溢利 | 2 (甲) | 10,211.6 | 6,043.9 |
| 稅項 | 4 | (1,929.3) | (1,316.0) |

| | 附註 | 二零零五年 百萬元 | 二零零四年 百萬元 (重列) |
|----------------------------|-------|------------------|----------------------|
| 除稅後溢利 | | 8,282.3 | 4,727.9 |
| 少數股東權益 | | (3,604.8) | (2,184.3) |
| 股東應佔純利 | | 4,677.5 | 2,543.6 |
| 股息 | | | |
| — 中期股息每股十四點五仙 (二零零四年：十二仙) | | 192.6 | 159.3 |
| — 擬派末期股息每股四十仙 (二零零四年：三十六仙) | | 531.6 | 478.0 |
| | | 724.2 | 637.3 |
| 每股盈利 | 5 (甲) | | |
| 基本 | | 352.2仙 | 191.7仙 |
| 攤薄 | | 350.0仙 | 191.3仙 |
| 每股盈利 | | | |
| (不包括投資物業公平值變動扣除遞延稅項) | 5 (乙) | | |
| 基本 | | 143.3仙 | 74.4仙 |
| 攤薄 | | 142.4仙 | 74.2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 | | 41,730.6 | 34,570.3 |
| 合營公司權益 | | 1,244.4 | 1,272.0 |
| 貸款及投資 | | 148.0 | 183.7 |
| | | 43,123.0 | 36,026.0 |

| | 附註 | 二零零五年 百萬元 | 二零零四年 百萬元 (重列) |
|------------------|----|-----------------|----------------------|
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 10,757.3 | 12,096.3 |
| 應收賬款及其他應收款 | 6 | 995.5 | 1,922.7 |
| 現金及銀行存款 | | 3,733.8 | 1,959.4 |
| | | 15,486.6 | 15,978.4 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 7 | 2,034.8 | 2,772.2 |
| 於二零零四年到期贖回之浮息票據 | | — | 540.0 |
| 稅項 | | 625.7 | 603.4 |
| | | 2,660.5 | 3,915.6 |
| 流動資產淨值 | | 12,826.1 | 12,062.8 |
| 資產總值減流動負債 | | 55,949.1 | 48,088.8 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | | 6,397.1 | 11,319.3 |
| 於二零零九年到期贖回之浮息票據 | | 1,500.0 | — |
| 其他長期負債 | | 761.0 | 824.6 |
| 遞延稅項 | | 2,969.9 | 1,478.4 |
| | | 11,628.0 | 13,622.3 |
| 少數股東權益 | | 21,482.5 | 15,638.0 |
| 資產淨值 | | 22,838.6 | 18,828.5 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 8 | 1,328.1 | 1,327.5 |
| 儲備 | 9 | 21,510.5 | 17,501.0 |
| 股東權益 | | 22,838.6 | 18,828.5 |

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

《香港詮釋常務委員會詮釋》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，本集團股東應佔純利增加三十二億五千零二十萬元(二零零四年：十八億五千三百二十萬元)及於年底之淨資產增加六千八百四十萬元(二零零四年：七千三百七十萬元)。採納HKSIC-Int 21後，本集團股東應佔純利減少四億六千九百八十萬元(二零零四年：二億九千六百二十萬元)及於年底之淨資產減少八億六千八百八十萬元(二零零四年：三億九千九百萬元)。

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 | 4,899.6 | 3,113.6 | 1,687.7 | 1,041.8 |
| 物業租賃 | 2,555.0 | 2,322.1 | 1,922.0 | 1,644.8 |
| 其他業務 | 17.6 | 13.6 | 21.7 | (25.3) |
| | <u>7,472.2</u> | <u>5,449.3</u> | <u>3,631.4</u> | <u>2,661.3</u> |
| 其他淨收入 | | | 598.3 | 317.9 |
| 行政費用 | | | (175.1) | (181.7) |
| 財務費用 | | | (276.3) | (235.4) |
| | | | <u>3,778.3</u> | <u>2,562.1</u> |
| 營業溢利 | | | 6,290.3 | 3,411.5 |
| 投資物業之公平值增加 | | | | |
| 應佔合營公司業績 | | | | |
| 物業銷售 | | | — | (38.9) |
| 物業租賃 | | | 141.3 | 110.3 |
| 其他業務 | | | 1.7 | (1.1) |
| | | | <u>10,211.6</u> | <u>6,043.9</u> |
| 除稅前溢利 | | | | |
| (乙) 地區分部 | | | | |
| 香港 | 6,501.4 | 4,476.3 | 3,126.7 | 2,140.6 |
| 中國大陸 | 970.8 | 973.0 | 504.7 | 520.7 |
| | <u>7,472.2</u> | <u>5,449.3</u> | <u>3,631.4</u> | <u>2,661.3</u> |

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 | 235.1 | 320.4 |
| 其他輔助借貸支出 | 61.4 | 42.2 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 借貸支出總額 | 296.5 | 362.6 |
| 減：借貸支出资本化 | (20.2) | (127.2) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 276.3 | 235.4 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 已售物業成本： | | |
| 發展物業 | 2,727.7 | 1,394.4 |
| 投資物業 | 304.9 | 448.3 |
| 職工成本 | 267.9 | 253.1 |
| 折舊 | 9.8 | 18.7 |
| | <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) | 478.0 | — |
| 利息收入 | 120.3 | 20.4 |
| 被視為集團出售附屬公司股份之收益 | — | 170.0 |
| | <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。

4. 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 | 408.3 | 319.1 |
| 以往年度之準備(多提)/少提 | (9.8) | 142.8 |
| 應佔合營公司 | 4.8 | 4.4 |
| | 403.3 | 466.3 |
| 中國企業所得稅本年度稅項準備 | 14.2 | — |
| 遞延稅項 | | |
| 源自及撥回暫時性差額 | 1,491.5 | 834.4 |
| 應佔合營公司 | 20.3 | 15.3 |
| | 1,511.8 | 849.7 |
| | 1,929.3 | 1,316.0 |

5. (甲) 每股基本盈利乃按本年度之股東應佔純利四十六億七千七百五十萬元(二零零四年重列：二十五億四千三百六十萬元)及年內已發行股份之加權平均股數十三億二千七百九十萬股(二零零四年：十三億二千六百六十萬股)計算。

每股攤薄盈利乃按經調整之股東應佔純利四十六億七千七百五十萬元(二零零四年重列：二十五億四千三百六十萬元)及計入所有潛在攤薄盈利股份之影響後之加權平均股數十三億三千六百三十萬股(二零零四年：十三億二千九百九十萬股)計算。

- (乙) 每股基本及攤薄盈利(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)乃根據經以下調整之溢利計算：

| | 二零零五年 百萬元 | 二零零四年 百萬元 (重列) |
|---------------------|------------------|----------------------|
| 股東應佔純利 | 4,677.5 | 2,543.6 |
| 投資物業公平值變動之影響 | (3,244.3) | (1,853.2) |
| 相應遞延稅項之影響 | 469.8 | 296.2 |
| 用以計算每股基本/攤薄盈利之經調整盈利 | 1,903.0 | 986.6 |

6. 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 | 438.7 | 1,774.4 |
| 一至三個月 | 3.7 | 5.0 |
| 三個月以上 | 2.3 | 9.3 |
| | <u>444.7</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。

7. 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 | 683.9 | 1,590.2 |
| 三個月以上 | 67.7 | 142.7 |
| | <u>751.6</u> | <u>1,732.9</u> |

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 |
| | <u>1,328.1</u> | <u>1,328.1</u> |
| 於二零零五年六月三十日 | | |

9. 儲備

| | 資本儲備 | | | | | | 盈餘儲備 | | |
|-------------------|---------|--------------|---------------------------|----------------------------|------------|------------|-------|----------|----------|
| | 股份溢價 | 投資物業 重估儲備 | 編製 綜合賬 而產生之 資本儲備 | 應佔 合營公司 收購後之 資本儲備 | 資本 贖回儲備 | 其他 資本儲備 | 普通 | | 總額 |
| | | | | | | | 儲備金 | 保留溢利 | |
| 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | |
| 於二零零四年七月一日 | | | | | | | | | |
| – 上年度報告 | 2,194.1 | 3,025.4 | 1,058.4 | 165.0 | 26.1 | 422.2 | 275.0 | 10,660.1 | 17,826.3 |
| – 因會計政策變動所產生之前期調整 | – | (3,025.4) | – | (148.5) | – | – | – | 2,848.6 | (325.3) |
| – 重列 | 2,194.1 | – | 1,058.4 | 16.5 | 26.1 | 422.2 | 275.0 | 13,508.7 | 17,501.0 |
| 發行股份 | 3.2 | – | – | – | – | – | – | – | 3.2 |
| 滙兌差額 | – | – | – | – | – | (0.6) | – | – | (0.6) |
| 本年度純利 | – | – | – | – | – | – | – | 4,677.5 | 4,677.5 |
| 已付股息 | – | – | – | – | – | – | – | (670.6) | (670.6) |
| 於二零零五年六月三十日 | 2,197.3 | – | 1,058.4 | 16.5 | 26.1 | 421.6 | 275.0 | 17,515.6 | 21,510.5 |

10. 本年度業績已經審核委員會審閱。

摘要

- 由於主要附屬公司恒隆地產有限公司(恒隆地產)表現強勁，故本集團今年度純利創出達港幣四十六億七千七百五十萬元之新高，較去年增長百分之八十四。該項純利計入港幣四億七千八百萬元之非現金項目，此乃於二零零四年十一月配售恒隆地產股份而被視作之盈利。倘不計入投資物業重估及有關的遞延稅項之會計政策改變所帶來的影響，本集團的基本純利為港幣十九億零三百萬元，增長百分之九十三。
- 本年度之租金溢利為港幣十九億二千二百萬元，增加百分之十七，基本上乃由於香港和上海物業租賃市場分別增長百分之十六及百分之二十而達致。香港物業之租金收入為港幣十九億四千一百八十萬元，增長百分之八；上海物業之租金收入為港幣六億一千三百二十萬元，增長百分之十八。
- 本集團之物業銷售業務表現強勁，並取得卓越不凡之邊際利潤。年內，君臨天下售出七十六個單位；君逸山及碧海藍天分別售出九成及五成單位，全部單位均以可觀價格成交。
- 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六十二億九千零三十萬元之投資物業重估收益。亦因提早採納《香港註釋常務委員會詮釋》第二十一號，故遞延稅項負債有所增加。
- 本集團之負債率改善，於年度結算日之負債率為百分之十。

- 上海港匯廣場之兩幢雙塔式辦公室大樓已於二零零五年六月落成。其中一幢辦公室大樓已售予一名前合營夥伴，所得收益之餘下部分將於下財政年度入賬；另外一座辦公室大樓亦已招租且反應理想。而港匯廣場之住宅大樓及另一幢服務式寓所大樓均正如期施工，預期可於二零零六年落成。此外，上海恒隆廣場第二幢辦公室大樓之施工進度良好，並同樣可望於二零零六年落成。本集團相信，來自中國內地之租金收入，可為本集團未來提供日漸重要之貢獻。
- 於二零零四年八月二日，法院就汀蘭居之買賣訴訟裁定本集團勝訴。不過，買方已提出上訴，有關聆訊排期於二零零五年十一月進行。
- 二零零五年一月，恒隆地產購入一幅位於天津市黃金地段之土地，為本集團之中國內地投資樹立新里程碑。該項目將發展為一個世界級購物商場，料可成為該區之新地標。除天津項目外，管理層現正在中國內地積極洽購十至十二個類似的物業發展項目。

購回、出售或贖回上市證券

於本年度內，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 |
| 截止辦理股份過戶 | 二零零五年十一月一日下午四時正 |
| 股東週年大會 | 二零零五年十一月八日 |
| 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，一名非執行董事陳樂宗先生，以及五名獨立非執行董事陳樂怡女士、鄭漢鈞先生、葉錫安先生、廖約克博士及殷尚賢先生。

香港，二零零五年八月三十一日

請同時參閱本公布於星島及東方日報刊登的內容。