

會德豐有限公司

致股東中期報告書

截至二〇〇五年

九月三十日止半年度



會德豐

始創於一八五七年

www.wheelockcompany.com

集團業績摘要

- 未經審核股東應佔盈利為港幣六十三億零二百九十萬元，增加207%。
- 每股盈利為港幣3.10元(2004/05：港幣1.01元)。
- 中期股息每股2.5仙(2004/05：2.5仙)，共港幣五千零八十萬元。
- 收取自公眾上市聯營公司九龍倉及附屬公司會德豐地產的股息總額為港幣五億三千二百三十萬元(2004/05：港幣四億一千九百五十萬元)。
- 為符合新《香港財務報告準則》，本集團及其聯營公司已分別對其投資物業作出重估，投資物業在扣除遞延稅項後所出現的應佔淨盈餘分別為港幣十一億三千零一十萬元和港幣三十四億二千三百三十萬元，已計入股東應佔盈利內。二〇〇四/〇五年度上半年業績已計入一項為碧堤半島所作出為數港幣九億八千三百七十萬元的應佔撥備的撥回。
- 若不計入兩個期間的該等項目，集團的盈利為港幣十七億四千九百五十萬元(2004/05：港幣十億六千七百九十萬元)，增加港幣六億八千一百六十萬元或64%。
- 業績較上年度同期為佳主要乃由於因出售碧堤半島單位而錄得較高的物業發展盈利港幣六億七千八百八十萬元(2004/05：港幣一億五千七百六十萬元)所致。
- 營業額為港幣三十三億八千七百七十萬元(2004/05：港幣十四億八千二百萬元)，此乃由於是期出售碧堤半島單位錄得較高的物業收益及綜合了Hamptons的地產代理收入所致。
- 未計入投資物業的公允價值增加及物業撥備撥回的營業盈利為港幣十二億四千零八十萬元(2004/05：港幣四億一千四百七十萬元)。
- 借貸成本增加港幣五千八百二十萬元至港幣九千四百六十萬元。實際借貸年息率約為2.9%(2004/05：1.0%)。負債淨額為港幣三十三億元。
- 集團股東權益達港幣三百七十四億二千七百六十萬元或每股港幣18.42元(31/3/2005：港幣三百一十四億三千四百七十萬元或每股港幣15.47元)。

集團業績

截至二〇〇五年九月三十日止六個月，集團錄得未經審核股東應佔盈利為港幣六十三億零二百九十萬元，與此相比，去年同期則為港幣二十億五千一百六十萬元。每股盈利為港幣3.10元(2004/05：港幣1.01元)。

中期股息

董事會已宣布將於二〇〇六年一月九日(星期一)，派發截至二〇〇五年九月三十日止半年度的中期股息每股2.5仙(2004/05：2.5仙)，予在二〇〇六年一月六日名列股東登記冊內的股東。

管理層討論及分析

分部業務評議

茲將本集團各分部業務的評議列述如下。除下文所述外，自本公司最新一期的年報刊發以來，本集團的業務並無重大變動。

地產投資

是期六個月的租金收入增加港幣六千六百五十萬元或41.3%，至港幣二億二千七百七十萬元(2004/05：港幣一億六千一百二十萬元)。營業盈利增加港幣三千二百三十萬元或29.2%，至港幣一億四千二百九十萬元。地產投資收益增加乃主要由於位於日本的服務式住宅Oakwood Residence Azabujuban和位於新加坡的服務式住宅及商場The Ascotts及Scotts(兩者皆由會德豐地產新加坡集團(「會德豐地產新加坡」)於二〇〇四年九月購入)帶來額外租金收入共港幣七千六百三十萬元所致。

地產發展

是期六個月的物業銷售收益為港幣二十六億二千六百六十萬元(2004/05：港幣十二億一千八百三十萬元)，增加港幣十四億零八百三十萬元或115.6%。此收益乃主要來自本財政期間出售的323個碧堤半島單位，而去年同期的銷售收益則主要來自會德豐地產新加坡出售其56個Grange Residences單位。是期六個月地產發展分部的營業盈利較去年同期增加港幣五億二千一百二十萬元或330.7%，至港幣六億七千八百八十萬元。

碧堤半島(本公司擁有74%實質權益)

位於新界西岸深井，眺望青馬大橋的碧堤半島是一個由會德豐、會德豐地產及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目。第一及第二期共1,704個單位於二〇〇二年十二月落成。截至二〇〇五年九月底，已累積售出1,699個單位(即已售出99.7%)，銷售收益約為港幣四十一億元。第三及第四期共1,641個住宅單位正進行上蓋工程，預計於二〇〇六年年初竣工。第一及第三座(共797個單位)已於二〇〇五年九月推出市場，市場反應熱烈，截至二〇〇五年九月底，已累積售出共271個單位。第三及第四期(第一、二、三及五座)截至二〇〇五年九月底，已累積售出共1,067個單位(即已售出62%)，總銷售收益共約港幣四十一億元。第三及第四期已於二〇〇五年五月三十日取得入伙紙。

擎天半島(本公司擁有66%實質權益)

位於九龍站上蓋的擎天半島，是地鐵公司與五間佔等額權益的公司的合營發展項目。該五間公司包括會德豐、會德豐地產、九龍倉、海港企業及會德豐地產旗下一間全資附屬公司。截至二〇〇五年九月底，第二期已累積售出850個單位(即已售出99%)，累積收益達港幣五十九億元。

地產代理

以英國為基地的地產代理公司Hamptons自二〇〇五年四月起成為會德豐地產新加坡的全資附屬公司，其業績已綜合於集團是期的業績內。於本財政期間，物業管理及地產代理分部錄得收入港幣四億三千五百八十萬元及營業盈利港幣三千二百萬元。

投資及其它

本財政期間投資及其它分部產生的盈利為港幣三億九千七百二十萬元，較去年同期大幅增加港幣二億六千二百二十萬元或194.2%。此乃主要包括出售若干長期投資所得港幣二億三千五百四十萬元及出售聯邦新樓舖位(投資物業)所得港幣五千一百八十萬元。

會德豐地產有限公司(本公司擁有74%權益的上市附屬公司)

截至二〇〇五年九月三十日止六個月期間，會德豐地產錄得未經審核股東應佔盈利港幣十億三千六百九十萬元，去年同期則為港幣八億五千五百四十萬元。盈利改善乃主要由於出售若干長期投資及投資物業的貢獻較去年同期為高所致，然而因物業發展盈利減少而抵銷了部分盈利增長。

會德豐地產擁有擎天半島40%實質權益及碧堤半島33.33%實質權益。

君頤峰由會德豐地產、新世界發展、信和置業、華人置業及Manhattan Garments五間公司組成的財團所擁有。這個位於何文田的住宅項目提供共700個單位，總樓面面積約一百萬平方呎。截至二〇〇五年九月底，已累積售出共647個單位(即已售出92%)，累積收益達港幣六十三億元。

會德豐地產(新加坡)有限公司(會德豐地產擁有75%權益的新加坡上市附屬公司)

截至二〇〇五年九月三十日止六個月，會德豐地產新加坡錄得未經審核股東應佔盈利四千八百萬新加坡元(約港幣二億二千三百萬元)，去年同期則為七千五百五十萬新加坡元(約港幣三億四千六百萬元)。會德豐地產新加坡的盈利減少主要由於本財政期間所出售的Grange Residences單位較去年同期為少所致。

發展物業

Grange Residences

迄今全數164個單位已售罄。

The Cosmopolitan

The Cosmopolitan前身為時報大廈地塊，現發展為一共管式公寓，提供共228個住宅單位。打樁工程已於二〇〇五年一月完成，現正進行地基工程。The Cosmopolitan已於二〇〇五年三月舉行一次預售。截至二〇〇五年九月底，在全數228個單位中，已預售63個單位或27%。

The Sea View

The Sea View 位於前Sea View 酒店及中華航空大廈的合併地塊，現發展為一共管式公寓，興建六座大樓，提供共546個住宅單位。打樁工程已於二〇〇五年五月完成，迄今已完成五座大樓的地基工程。The Sea View 已於二〇〇五年七月正式推出市場預售，截至二〇〇五年九月底，已預售了276個單位。

Ardmore View

該大廈已於二〇〇五年五月完成拆卸工程，此地塊將與毗鄰的The Habitat II地塊合併，重建為一高檔次共管式公寓作出售用途。

Orchard View

該大廈(前稱Angullia View)現正進行拆卸工程，打樁工程預期於二〇〇六年第一季展開。

史各士路六號

Scotts購物中心目前已出租或已獲承租的比率為97%，而The Ascott Singapore目前的出租率亦為97%，租金水平令人滿意。

投資物業

會德豐廣場

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場總樓面面積為465,000平方呎，目前已出租或已獲承租的比率為95%，租金水平較前為高。

Oakwood Residence Azabujuban

位於東京的服務式住宅大廈Oakwood Residence Azabujuban目前的出租率為94%，租金水平令人滿意。

截至二〇〇五年九月三十日止六個月，集團來自會德豐地產(擁有會德豐地產新加坡75%權益)的應佔盈利(未計入投資物業的公允價值增加和物業撥備撥回以及會德豐地產所持有九龍倉7%權益所收取的股息)為港幣四億五千九百三十萬元(2004/05：港幣二億二千九百三十萬元)。期內，集團從會德豐地產所收取的現金股息為港幣九千二百三十萬元(2004/05：港幣七千六百九十萬元)。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利(除稅後)為港幣四十五億五千五百九十萬元，盈利主要來自九龍倉，去年同期盈利則為港幣八億九千八百三十萬元。九龍倉(本集團的主要上市聯營公司及盈利貢獻者)在其截至二〇〇五年六月三十日止六個月財政期間錄得的未經審核股東應佔盈利為港幣九十億三千五百萬元，去年同期則為港幣十六億六千八百萬元。為符合新《香港財務報告準則》，九龍倉已對其投資物業作出重估，投資物業在扣除遞延稅項後所出現的淨盈餘港幣七十一億一千二百萬元已計入盈利內。若不計入此項來自重估的淨盈餘，九龍倉的股東應佔盈利則為港幣十九億二千三百萬元，較二〇〇四年的中期業績港幣十六億六千八百萬元，增加港幣二億五千五百萬元或15%。九龍倉的盈利增長主要乃由其地產投資分部表現卓越，以及其三個核心業務分部(地產投資；通訊、媒體及娛樂；以及物流分部)的盈利皆有改善所推動。截至二〇〇五年六月三十日止六個月，商場、寫字樓、住宅及酒店營運均錄得理想業績。期內寫字樓租金回復正面增長。除地產投資分部外，物流和通訊、媒體及娛樂分部期內的營業盈利亦錄得雙位數字的增長。因此，九龍倉的淨盈利對集團所作的貢獻(未計入投資物業的公允價值增加)為港幣九億二千五百六十萬元(2004/05：港幣八億零二百六十萬元)。

本財政期間，集團從九龍倉所收取的現金股息為港幣四億四千萬元(2004/05：港幣三億四千二百六十萬元)。

九龍倉集團有限公司(本公司擁有48%權益的上市聯營公司)

海港城

九龍倉置業有限公司的核心投資物業資產**海港城**於二〇〇五年上半年期間的營業額為港幣十六億二千二百萬元，較二〇〇四年同期增加港幣一億四千六百萬元或9.9%。

因商場租務市道暢旺和本地市場氣氛持續好轉，二〇〇五年首六個月期間的商場出租率維持99%。**海港城**租戶的銷售表現令人鼓舞，平均每平方呎銷售額較去年同期增加18%。所有新租約及續租租約錄得理想的租金增長。於二〇〇五年六月底，寫字樓的出租率增至96.5%。整體寫字樓市場承租強勁，加上寫字樓供應量有限，帶動是期的寫字樓租金上升，導致香港大部分業主在續訂租約時獲得租金增長。在**海港城**的三家馬哥孛羅酒店的綜合入住率穩企於88%，較整體酒店業平均入住率83%高出五個百分點，此實有賴三家酒店座落於尖沙咀旅遊心臟地帶，位置優越所致。二〇〇五年首六個月期間，服務式住宅需求殷切，儘管競爭激烈，**海港城**的服務住宅平均出租率仍由去年的75%上升至85%。

時代廣場

九龍倉置業有限公司的另一項核心投資物業**時代廣場**帶來總收入港幣四億三千七百萬元，較二〇〇四年上半年的港幣四億零五百萬元，增加港幣三千二百萬元或8%。

時代廣場乃銅鑼灣的地標，其商場於二〇〇五年上半年期間的平均出租率維持於99.6%。由於**時代廣場**不斷強化商戶組合和進行市場推廣，大部分商戶的銷售表現錄得雙位數字的按年增長。於二〇〇五年六月底，寫字樓出租率維持94%。於二〇〇五年上半年，共有152,320平方呎寫字樓面積租約期滿，其中114,947平方呎已獲續租，續租率為75%。

有線寬頻(九龍倉擁有73%權益的上市附屬公司)

收費電視和寬頻服務的訂戶數目均有持續增長，**有線寬頻**於二〇〇五年上半年的總收入達港幣十二億二千三百萬元(2004：港幣十一億五千四百萬元)，增幅為6%。**有線寬頻**股東應佔淨盈利增加5%至港幣一億五千五百萬元。

儘管市場競爭激烈，截至二〇〇五年六月底，收費電視的訂戶數目增長5%至718,000戶。為應付競爭，**有線寬頻**進行多項嶄新的推廣活動及節目安排，包括把基本服務計劃分拆，推出較廉宜的組合服務。因有較高的訂戶數目，收費電視的營業額錄得3%增長。二〇〇五年上半年，在服務質素提升、網綁式服務策略及不斷推出增值服務的帶動下，互聯網及多媒體服務持續復甦，互聯網及多媒體服務收入增加20%，創出港幣二億七千九百萬元的新高，並錄得港幣三千一百萬元的營業盈利新紀錄。截至二〇〇五年六月底，寬頻訂戶總數增加14%至301,000戶。

九倉電訊

二〇〇五年首六個月，**九倉電訊**的收入增加1%至港幣六億八千四百萬元。其營業盈利增加三倍至港幣四千六百萬元。

截至二〇〇五年六月底，已安裝的固網線數增加52,000條至五十萬條，整體市場佔有率為12%。固網服務收入(佔二〇〇五年上半年總收入80%)增加5%至港幣五億四千九百萬元，而國際直撥電話收入則上升3%至港幣一億三千五百萬元。二〇〇五年首六個月，總收入的70%來自商業客戶市場。

現代貨箱碼頭(九龍倉擁有68%權益)

由於吞吐量大幅增長，現代貨箱碼頭於二〇〇五年上半年期間的總收入及營業盈利分別較去年同期增加16%及15%。

截至二〇〇五年六月三十日止首六個月，現代貨箱碼頭的吞吐量較二〇〇四年同期上升27%或524,000個標準箱。吞吐量增加乃主要受集散、轉運及亞洲區內的貨運量所帶動。受二〇〇五年首六個月期間深圳西部吞吐量強勁增長所支持，現代貨箱碼頭較早前於國內所作的投資表現維持強勁，因而對該集團有較高的盈利貢獻。於二〇〇五年三月，大鏟灣第一期項目(現代貨箱碼頭持有65%實質權益)已獲國家發展和改革委員會批准。第一階段項目包括五個泊位，估計處理能力達二百五十萬個標準箱，預計於二〇〇七年年底開始營運。

九龍倉持有的現代貨箱碼頭權益，已於二〇〇五年八月，由55%增至68%。

財務評議

(I) 業績評議

股東應佔盈利

截至二〇〇五年九月三十日止六個月，集團錄得未經審核股東應佔盈利為港幣六十三億零二百九十萬元，較去年同期的港幣二十億五千一百六十萬元增加港幣四十二億五千一百三十萬元。每股盈利為港幣3.10元(2004/05：港幣1.01元)。

為編製是期財務報表，本集團已採用於二〇〇五年一月一日起生效的最新及經修訂的《香港財務報告準則》(「財報準則」)，包括所有《香港會計準則》及相關的詮釋，隨之而對會計處理及呈報構成的重大轉變已詳列於下文賬項附註第一條。

為符合該等新《財報準則》，集團及其聯營公司分別於二〇〇五年九月三十日及二〇〇五年六月三十日重估其投資物業的價值，並把應佔盈餘淨額港幣四十五億五千三百四十萬元計入是期損益賬內，該數額代表集團的投資物業的重估盈餘港幣十四億八千一百一十萬元減相關遞延稅項及少數股東權益港幣三億五千一百萬元，和應佔聯營公司投資物業重估盈餘淨額港幣三十四億二千三百三十萬元。在過往年度，投資物業重估的變動計入重估儲備內，就整個投資物業組合而言，倘此儲備總額不足以抵銷重估的虧損，不足之數則於損益賬內扣除。集團及其聯營公司並無分別在二〇〇四年九月三十日及二〇〇四年六月三十日對其投資物業組合進行重估，因此去年同期並無作出相應的重估調整。

二〇〇四／〇五年度上半年業績內計入了一項為碧堤半島項目所作出的物業撥備撥回港幣十三億二千七百萬元(集團應佔港幣九億八千三百七十萬元)。若不計入兩個期間的該等項目，集團於本財政期間的股東應佔淨盈利則為港幣十七億四千九百五十萬元，較二〇〇四／〇五年度的中期業績港幣十億六千七百九十萬元，增加港幣六億八千一百六十萬元或63.8%。

盈利改善主要乃由於出售碧堤半島單位錄得較高的物業發展盈利港幣六億七千八百八十萬元(2004/05：港幣一億五千七百六十萬元)及出售若干長期投資所得港幣二億三千五百四十萬元和出售投資物業所得港幣五千一百八十萬元所致。

集團營業額

是期集團營業額為港幣三十三億八千七百七十萬元，較二〇〇四／〇五年度同期的港幣十四億八千二百萬元增加港幣十九億零五百七十萬元，增幅為128.6%。營業額增加乃主要因出售碧堤半島單位而令地產發展分部的收入增加了港幣十四億零八百三十萬元所致。Hamptons自二〇〇五年四月起成為會德豐地產新加坡的全資附屬公司後，其業績已綜合於集團是期業績內，並為集團的地產代理服務收入作出了港幣四億零九百九十萬元的貢獻。於去年同期Hamptons的業績則按其作為會德豐地產新加坡擁有32.4%權益的聯營公司而以權益法列賬。

未計入投資物業公允價值增加及物業撥備撥回的營業盈利

未計入投資物業公允價值增加及物業撥備撥回的集團營業盈利為港幣十二億四千零八十萬元，較去年同期的港幣四億一千四百七十萬元增加港幣八億二千六百一十萬元，增幅為199.2%。集團營業盈利增加主要乃如上文所述，由於出售碧堤半島單位錄得較高的地產發展盈利和出售長期投資及投資物業盈利所致。

借貸成本

從是期損益賬內扣除的借貸成本增加至港幣九千四百六十萬元(2004/05：港幣三千六百四十萬元)。借貸成本增加主要乃利率大幅上升所致。是期集團的實際借貸年息率約為2.9%(2004/05：1.0%)。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利為港幣四十五億五千五百九十萬元，盈利主要來自九龍倉，去年同期盈利則為港幣八億九千八百三十萬元。所佔聯營公司盈利大幅增加主要乃由於九龍倉根據上述新財報準則規定把投資物業重估盈餘計入了其截至二〇〇五年六月三十日止六個月的業績內。九龍倉的業績已於分部業務評議一節作出了詳細討論。

所佔聯營公司業績亦包括了會德豐地產擁有20%權益的聯營公司出售君頤峰單位所得盈利。

稅項

是期撥作稅項支出的數額為港幣三億一千九百七十萬元(2004/05：港幣四千四百五十萬元)，包括為投資物業重估盈餘所作出的遞延稅項港幣二億五千九百二十萬元(2004/05：無)。

少數股東權益

少數股東權益所佔的盈利增加至港幣五億六千零六十萬元(2004/05：港幣五億零七百五十萬元)，此乃由於會德豐地產的盈利增加所致。

(II) 流動資金及財務資源

股東權益

於二〇〇五年九月三十日，集團的股東權益為港幣三百七十四億二千七百六十萬元或每股港幣18.42元，於二〇〇五年三月三十一日的股東權益則重新編列為港幣三百一十四億三千四百七十萬元或每股港幣15.47元。股東權益增加主要由於集團及其聯營公司的投資物業組合升值的應佔盈餘港幣四十五億五千三百四十萬元(扣除遞延稅項後之淨額)所致。

負債淨額及負債比率

於二〇〇五年九月三十日，集團的負債淨額與股東權益及總權益(包括少數股東權益)的比率分別為8.7%(31/3/2005：14.4%)及7.6%(31/3/2005：12.3%)。

於二〇〇五年九月三十日，集團的負債淨額為港幣三十二億六千七百萬元，此乃由為數港幣七十一億七千五百七十萬元的債務減港幣三十九億零八百七十萬元的存款和現金所得的數額所組成，二〇〇五年三月三十一日的負債淨額為港幣四十五億二千零四十萬元。集團的負債淨額減少主要由於出售物業(包括出售香港的碧堤半島和擎天半島單位及新加坡的Grange Residences、The Sea View和The Cosmopolitan單位)和若干長期投資所得現金收入及收取自九龍倉的股息收入所致。是期六個月的主要現金支出則為會德豐地產新加坡增持Hamptons的權益和收購Orchard View地塊，以及由會德豐地產收購香葉道物業和若干寫字樓物業。

若不包括會德豐地產集團的現金淨額港幣七億四千九百二十萬元，本公司連同其它附屬公司的負債淨額則為港幣四十億一千六百二十萬元，較二〇〇五年三月三十一日的港幣四十八億九千萬元減少港幣八億七千三百八十萬元。是期本集團的主要現金收入為收取自九龍倉及會德豐地產的現金股息總額港幣五億三千二百三十萬元，該等股息乃本集團經常性現金收入的主要來源(2004/05：港幣四億一千九百五十萬元)，以及出售若干長期投資的收益。

承諾及非承諾信貸

- (a) 集團的承諾及非承諾備用信貸分別為港幣九十一億元及港幣二十四億元。於二〇〇五年九月三十日，集團的債務還款期分析如下：

	30/9/2005 港幣百萬元	31/3/2005 港幣百萬元
一年內償還	734.3	607.6
於一年後而在兩年內償還	2,436.8	300.0
於兩年後而在五年內償還	4,004.6	6,614.9
於五年後償還	—	500.0
	7,175.7	8,022.5
尚未提取的信貸	4,300.0	3,700.0

- (b) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	30/9/2005 港幣百萬元	31/3/2005 港幣百萬元
投資物業	448.9	474.5
發展中並擬作出售的物業	2,594.3	2,284.2
	3,043.2	2,758.7

- (c) 於二〇〇五年九月三十日，集團的借貸主要以港幣為本位，惟會德豐地產新加坡為其位於新加坡及日本的物業作融資的借貸主要以當地貨幣為本位，即分別為新加坡元及日元。會德豐地產新加坡已為對沖其外匯存款及投資(包括其於Hamptons的投資)而訂立了若干外匯期貨合約。除集團於新加坡附屬公司的投資淨額外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

可供出售投資

集團於二〇〇五年九月三十日持有一個主要由藍籌證券所組成的可供出售投資組合，該組合於當日的市值為港幣十二億三千六百三十萬元(31/3/2005：港幣十四億八千八百萬元)。

根據集團的會計政策，被分類為可供出售投資的非交易證券乃按公允價值列計於資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至證券出售為止。於二〇〇五年九月三十日，該儲備賬項的應估累積盈餘為港幣三億四千七百九十萬元，與此相比，二〇〇五年三月三十一日則為港幣三億一千六百三十萬元。投資組合的表現與股票市場的整體市況相符。

(III) 或然負債

於二〇〇五年三月三十一日及二〇〇五年九月三十日，集團並沒有為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保。

(IV) 物業／附屬公司的收購

香葉道二號／其它香港物業收購

會德豐地產於二〇〇五年六月完成收購位於香港名為香葉道二號的物業，總作價為港幣四億五千五百萬元。於是期六個月期間，會德豐地產亦完成收購若干位於香港的寫字樓物業，總作價為港幣二億二千萬元。

Hamptons Group Limited (「Hamptons」)

會德豐地產新加坡於二〇〇五年四月完成收購Hamptons餘下的67.6%權益，總作價約為二千三百八十萬英鎊(約港幣三億五千七百萬元)，使Hamptons成為會德豐地產新加坡全資擁有的附屬公司。因此，自二〇〇五年四月起，Hamptons的業績、資產及負債已綜合在集團的賬項內。因該收購而產生的商譽目前估計為港幣二億二千五百萬元，商譽的數額於可識別資產及負債的公允價值得以確定時，將予以調整。

新加坡Orchard View(前稱Angullia View)

會德豐地產新加坡於二〇〇五年四月完成收購Orchard View，作價四千三百八十萬新加坡元(約港幣二億零九百萬元)。會德豐地產新加坡已計劃將其重建為豪華住宅單位。

新加坡The Habitat II

會德豐地產新加坡於二〇〇五年九月訂立了一項有條件協議，收購The Habitat II，作價一億零三百九十萬新加坡元(約港幣四億八千萬元)，已支付5%，即五百二十萬新加坡元(約港幣二千四百萬元)為定金。會德豐地產新加坡計劃把此地塊和Ardmore View地塊合併，重建為一高檔次共管式公寓作出售用途。

(V) 會計政策的變動

香港會計師公會已發出多項最新及經修訂的《財報準則》，包括所有《香港會計準則》，適用於二〇〇五年一月一日或以後開始的會計期間。採用新財報準則後對會計處理及呈報構成的重大轉變已詳列於下文賬項附註第一條。

(VI) 人力資源

於二〇〇五年九月三十日，集團旗下僱員共1,658人(31/3/2005：693人)。增加965名員工乃主要由於Hamptons於二〇〇五年四月成為集團的附屬公司後，其旗下僱員亦計入了集團僱員人數內。員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。集團亦按個別工作性質，資助多項公司以外的培訓計劃，以達相輔相承之效。截至二〇〇五年九月三十日止的職工成本總額為港幣二億四千八百八十萬元。

遵從企業管治常規守則

於本財政期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的證券上市規則(「上市規則」)附錄十四內載的企業管治常規守則所列的於本期間內適用於本公司的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為具較高的效益，因此該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由董事會(由有經驗及有才幹人士組成)的運作，已足夠確保本公司的權力與職權兩者間的平衡。

綜合損益賬

截至二〇〇五年九月三十日止六個月

(重新編列)

	附註	未經審核 30/9/2005 港幣百萬元	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元
營業額	2及3	3,387.7	1,482.0
其它收入淨額	4	289.0	6.4
		3,676.7	1,488.4
直接成本及營業費用		(2,103.6)	(1,004.2)
銷售及推銷費用		(210.6)	(40.9)
行政費用		(121.7)	(28.6)
未計入投資物業之公允價值增加及 物業撥備撥回的營業盈利	2及3	1,240.8	414.7
投資物業之公允價值增加		1,481.1	—
物業撥備撥回	5	—	1,327.0
已計入投資物業之公允價值增加及 物業撥備撥回的營業盈利		2,721.9	1,741.7
借貸成本	6	(94.6)	(36.4)
所佔聯營公司盈利減虧損	2	4,555.9	898.3
除稅前盈利		7,183.2	2,603.6
所得稅	7	(319.7)	(44.5)
是期盈利		6,863.5	2,559.1
應佔是期盈利：			
股東		6,302.9	2,051.6
少數股東權益		560.6	507.5
		6,863.5	2,559.1
於結算日後擬派發的中期股息	8	50.8	50.8
每股盈利	9	港幣3.10元	港幣1.01元
每股中期股息	8	2.5仙	2.5仙

綜合資產負債表

二〇〇五年九月三十日

(重新編列)
經審核
31/3/2005
港幣百萬元

附註	未經審核 30/9/2005 港幣百萬元		經審核 31/3/2005 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	6,634.9		5,326.4
商譽及其它無形資產	234.0		—
聯營公司	30,435.9		26,561.7
可供出售投資	1,236.3		1,488.0
遞延應收賬項	310.4		370.6
	38,851.5		33,746.7
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	5,240.2	9,583.6	
待沽物業	2,631.9	620.1	
貿易及其它應收賬項	2,515.5	1,301.7	
銀行結存及存款	3,908.7	3,502.1	
	14,296.3	15,007.5	
流動負債			
銀行借款及透支	(734.3)	(607.6)	
貿易及其它應付賬項	(1,502.8)	(1,286.3)	
出售物業定金	(338.4)	(2,046.2)	
本期稅項	(154.0)	(132.1)	
	(2,729.5)	(4,072.2)	
流動資產淨額	11,566.8		10,935.3
總資產減流動負債	50,418.3		44,682.0
非流動負債			
長期借款	(6,441.4)	(7,414.9)	
遞延稅項	(409.0)	(134.5)	
遞延項目	(443.4)	(467.0)	
	(7,293.8)		(8,016.4)
淨資產	43,124.5		36,665.6
資本及儲備			
股本	1,015.9		1,015.9
儲備	36,411.7		30,418.8
股東權益	37,427.6		31,434.7
少數股東權益	5,696.9		5,230.9
權益總額	43,124.5		36,665.6

綜合權益轉變報表

截至二〇〇五年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2005 港幣百萬元	(重新編列) 未經審核 30/9/2004 港幣百萬元
四月一日權益總額		
以往呈報		
股東權益	36,279.9	26,544.2
少數股東權益	5,356.0	4,093.4
	41,635.9	30,637.6
會計政策轉變的前期調整(附註 1)	(4,970.3)	(3,738.6)
	36,665.6	26,899.0
商譽因會計政策轉變的調整(附註 1)	135.1	—
四月一日重新編列的權益總額	36,800.7	26,899.0
股東權益	31,532.3	22,850.4
少數股東權益	5,268.4	4,048.6
公司及附屬公司		
可供出售投資重估盈餘	149.4	81.6
折算海外公司賬項所產生的匯兌差額	(196.6)	(34.3)
聯營公司		
可供出售投資重估虧損	(2.0)	(31.3)
其它	(144.2)	(0.9)
未確認在損益賬的淨(虧損)/收益	(193.4)	15.1
公司及附屬公司		
是期盈利	6,863.5	2,559.1
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
可供出售投資	(110.8)	2.2
物業	—	(1.2)
聯營公司		
出售可供出售投資而撥入損益賬的儲備	(14.7)	(11.0)
是期確認收益總額	6,544.6	2,564.2
股東權益	6,068.0	2,050.5
少數股東權益	476.6	513.7
已批准之上年度末期股息	(172.7)	(132.1)
已付少數股東的股息	(48.1)	(55.0)
九月三十日權益總額	43,124.5	29,276.1
應佔權益總額：		
股東權益	37,427.6	24,768.8
少數股東權益	5,696.9	4,507.3
	43,124.5	29,276.1

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇五年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2005 港幣百萬元	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元
營業業務的現金流入／(流出)淨額	1,006.7	(168.5)
來自／(用於)投資業務的現金淨額	437.2	(104.1)
(用於)／來自融資活動的現金淨額	(966.7)	358.1
(償還)／提取借款淨額	(745.9)	553.2
其它	(220.8)	(195.1)
現金及現金等值增加淨額	477.2	85.5
於四月一日的現金及現金等值結存	3,502.1	2,017.2
匯率變動的影響	(70.6)	(12.7)
於九月三十日的現金及現金等值結存	3,908.7	2,090.0
現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	3,908.7	2,090.0

中期賬項附註

(1) 會計政策及編製基準

未經審核的綜合中期賬項是按照香港會計師公會頒布的《香港會計準則》(「會計準則」)第三十四條「中期財務報告」及所有適用的聯交所的上市規則附錄十六披露規定編制。

如要按照《會計準則》第三十四條編製中期財務報告，管理層於採用政策及以截至結算日的基準列報資產、負債、收入及支出時，須要作出評估、估計及假設。實際的結果有可能與這些估計不同。

就編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法而言，除了本集團因採用最新及經修訂之《香港財務報告準則》(「財報準則」)，包括於二〇〇五年一月一日起生效的會計準則及有關之詮釋(「註釋常委會詮釋」及「香港詮釋」)而涉及的變化外，概與截至二〇〇五年三月三十一日止年度的賬項一致。現將對賬項構成重大影響的會計政策變動概述如下：

(甲) 《會計準則》第40號「投資物業」

在以往年度，投資物業均以公允價值列報(地契剩餘年期為二十年或以下的投資物業除外)，其重估盈餘則計入投資物業重估儲備內。而重估所產生的虧損，則以之前產生的重估盈餘抵銷，不足之數則計入損益賬內。地契剩餘年期為二十年或以下的投資物業則按賬面值減累計折舊及減值虧損準備(如有)報值。

由二〇〇五年四月一日起，本集團採用了《會計準則》第40號，集團及其聯營公司所有的投資物業(包括地契剩餘年期為二十年或以下的投資物業)均以公允價值列報，而所有按公允基準的價值的變動則在損益賬列報。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年四月一日的盈餘儲備增加港幣一百五十八億五千五百四十萬元(1/4/2004：港幣一百零六億七千一百萬元)，該等數額乃撥自以往記於投資物業重估儲備內集團應佔聯營公司累計收購後的重估盈餘。於二〇〇五年四月一日的股東權益增加港幣五百三十萬元，此乃由於聯營公司按《會計準則》第40號規定以公允價值重新列報若干地契剩餘年期為二十年或以下的投資物業而作出的調整所致。

上述的會計變動對集團及其聯營公司均有影響，截至二〇〇五年九月三十日止六個月期間股東應佔集團盈利增加港幣五十五億三千二百萬元，而少數股東權益所佔盈利則增加港幣二億六千七百二十萬元。於二〇〇四年九月三十日，集團及其聯營公司並沒有重估投資物業，因此該變動對集團截至二〇〇四年九月三十日止期間的業績並無影響。

(乙) 《註釋常委會詮釋》第21號「所得稅項 — 已重估非折舊性資產的收回」

在以往年度，集團及其聯營公司的投資物業(位於香港及新加坡)之重估盈餘或虧損並無確認遞延稅項，此乃假設投資物業的賬面金額最終可於出售時收回，並按適用於最終出售時的資本增值稅率計算，而在香港及新加坡並無徵收資本增值稅。

由二〇〇五年四月一日起，《註釋常委會詮釋》第21號規定重估投資物業所產生之盈餘或虧損而確認的遞延稅項均須根據持有該物業作使用而可收回的賬面金額以適用的利得稅率計算，並將之計入損益賬內。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年四月一日的股東權益已重新列報及減少港幣三十六億五千四百二十萬元(1/4/2004：港幣二十六億四千二百七十萬元)，而於二〇〇五年四月一日的少數股東權益則已重新列報，並減少港幣一億三千三百六十萬元(1/4/2004：港幣五千零八十萬元)。該項調整乃重估本集團及其聯營公司的投資物業而產生的遞延稅項負債淨額。

由於該項變動，截至二〇〇五年九月三十日止期間的股東應佔集團盈利減少了港幣九億七千八百六十萬元，該數額乃集團及其應佔聯營公司是期的遞延稅項淨額(扣除少數股東權益後)分別為港幣二億三千九百八十萬元及港幣七億三千八百八十萬元所組成。於二〇〇四年九月三十日止期間，本集團並沒有重估投資物業，因此該變動對截至二〇〇四年九月三十日止期間的業績並無影響。

(丙) 《香港詮釋》第2號「酒店物業的適用會計政策」

在以往年度，集團聯營公司的酒店與會所物業每年乃根據專業估值而釐定的公開市值列報。由於聯營公司對酒店物業持續進行維修，及以酒店物業的預計可用年期及剩餘價值計算，其折舊支出為數不多。因此，聯營公司並無就酒店及會所物業作出任何折舊準備。

由二〇〇五年一月一日起，聯營公司採用了香港詮釋第2號，酒店及會所物業將以成本值減累計折舊及減值虧損報值。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年四月一日的股東權益已重新列報，並減少港幣十二億零六百六十萬元(1/4/2004：港幣十億五千一百一十萬元)，而於二〇〇五年四月一日的少數股東權益亦已重新列報，並增加港幣二十萬元(1/4/2004：港幣六百萬元)。

截至二〇〇五年九月三十日止期間，該項變動增加了聯營公司的折舊支出，集團及少數股東應佔盈利則分別減少港幣五百八十萬元(2004/05：港幣五百八十萬元)及港幣二十萬元(2004/05：港幣二十萬元)。

(丁) 《財報準則》第3號「業務合併」

在以往年度，集團在二〇〇一年四月一日後收購附屬公司或聯營公司所產生的負商譽確認為遞延項目，並於出售相關物業或變現時按比例計入損益賬內。而在二〇〇一年四月一日前進行收購所產生的負商譽，集團已遵照《會計實務準則》第30號「業務合併」所載的過渡性條文的規定，並無重報負商譽，而計入其產生期間的資本儲備內。於二〇〇一年四月一日或之後產生的正商譽則確認為資產，並按其預計可用年期，以直線法攤銷，且須作減值測試以確定有否顯示減值的情況。

由二〇〇五年四月一日起，按照《財報準則》第3號「業務合併」及《會計準則》第36號「資產減值」，正商譽不得再作攤銷。正商譽需於每年（連同最初確認之年度）及當顯示有減值情況時，作出減值測試。當已分配商譽的現金產生單位的賬面值超逾該收回數額時須確認減值虧損。新《財報準則》第3號規定負商譽即時在損益賬內確認。根據《財報準則》第3號的過渡性安排，集團現時被分類為遞延項目或計入資本儲備的負商譽，已在二〇〇五年四月一日的保留盈利予以調整及消除，比較數字則不須調整。

因此集團於二〇〇五年四月一日的資產淨值及保留盈利分別增加港幣九千七百六十萬元及港幣二億一千零一十萬元，而集團於二〇〇五年四月一日的其它資本儲備則減少港幣一億一千二百五十萬元。此外，集團的聯營公司已把以往計入其它資本儲備或在其它資本儲備沖銷的商譽轉撥入盈餘儲備。此項變動減少集團保留在聯營公司的盈餘儲備港幣十四億四千二百四十萬元，而集團攤佔聯營公司其它資本儲備則增加相同數額。此外，由於聯營公司停止攤銷商譽，截至二〇〇五年九月三十日止期間股東應佔集團盈利因此增加了港幣一千二百萬元。

(戊) 《會計準則》第16號「物業、廠房及設備」

在以往年度，物業仍在發展階段時所產生的租金收入乃撥入發展物業的資產成本中。

由二〇〇五年四月一日起採用了《會計準則》第16號後，該等租金收入不得再撥作資產成本，而須在損益賬內確認。於二〇〇五年四月一日的股東權益因此變動而增加港幣一千零三十萬元。在是期六個月內，應佔持有作重建用途的物業租金收入（於扣除少數股東權益後）為數港幣一千二百二十萬元（2004/05：無）。

(已) 《會計準則》第32號「金融工具：披露及呈報」及《會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」

本集團採用了《會計準則》第32號及第39號後，金融資產及金融負債的分類及計量的會計政策已轉變，其主要變動及影響摘要如下：

i. 金融資產及金融負債的分類及計量

由二〇〇五年四月一日起，本集團按照《會計準則》第39號的規定，就金融資產及金融負債進行分類及計量。《會計準則》第39號將金融資產分類為包括買賣證券的「於損益賬按公允價值處理的金融資產」、「貸款及應收款項」、「持有至到期日金融資產」或包括非買賣投資的「可供出售金融資產」。於損益賬按公允價值處理的金融資產乃按公允價值初始確認及重新計量於損益賬。其它金融資產以實際利率法按攤銷成本計量。「可供出售金融資產」乃按公允價值列報，其未變現的盈虧於權益確認。

金融負債基本上分類為「於損益賬按公允價值處理的金融負債」或以有效利率法按攤銷成本列報的「其它金融負債」。

該項變動引至若干金融資產及金融負債的相應比較數字需重新分類，但對本集團的業績及權益並無重大影響。

ii. 衍生工具及對沖

由二〇〇五年四月一日起，所有衍生工具始於訂立衍生工具合約當日按公允價值確認，其後於每個結算日按公允價值重新計量。確認所得盈虧方法，取決於衍生工具是否界定為對沖工具及取決於被對沖項目性質。任何不符合對沖會計的衍生工具的公允價值變動，會即時於損益賬確認。

《會計準則》第39號將對沖關係分為三類，包括公允價值對沖，現金流量對沖及投資淨額對沖。

— 公允價值對沖

被界定及符合為公允價值對沖的衍生工具的公允價值變化，連同被對沖資產或負債的公允價值變化記入損益賬中。

— 現金流量對沖

被界定及符合為現金流量對沖的衍生工具的公允價值變化，其有效部分於權益中確認，非有效部分相關的盈虧，即時於損益賬中確認。如對沖工具期滿或出售，或該對沖不再符合對沖會計的準則，則在權益呈報的累積盈虧即時轉撥至損益賬。如一項預測交易已預計不能進行，則在權益呈報的累積盈虧即時轉撥至損益賬。

—投資淨額對沖

對沖工具中有效部分的公允價值變化始於權益內確認，非有效部分的公允價值變化直接於損益賬中確認。在出售海外業務時，在權益內剩餘的有關對沖工具盈虧於出售期內轉撥至損益賬內。

於二〇〇五年三月三十一日，本集團利用衍生金融工具(主要為外匯期貨合約)來管理本集團的匯率波動。以往衍生工具的名義數額不記入資產負債表。

二〇〇五年四月一日起，本集團已應用《會計準則》第39號之有關過渡條文及採用該準則之對沖會計法。由於該變動，本集團於二〇〇五年九月三十日已確認合共港幣三百一十萬元的衍生金融資產，而對沖的資產則減少港幣三百一十萬元及已在資產負債表內反映。該項變動對本集團的業績及權益並沒有重大影響。

(庚) 呈報方式改變

新財報準則的應用具有追溯性，引致賬項呈報及比較數字需重新編列以符合是期呈報方式，其變動概述如下：

- i. 於以往年度，少數股東權益在綜合資產負債表內與負債分別呈報及從資產淨額減除。在計算股東應佔盈利，少數股東權益亦在損益賬內分別呈報及從集團期內盈利減除。

二〇〇五年四月一日起，為符合《會計準則》第1號「財務報表呈報」及《會計準則》第27號「綜合與個別財務報表」的要求，於結算日之少數股東權益在綜合資產負債表內於總權益內列示，但與股東應佔權益分開，少數股東權益佔集團期內盈利按綜合損益賬的總盈利以分配為少數股東權益及股東應佔權益形式呈報。

- ii. 於以往年度，應佔聯營公司稅項於損益賬內的稅項內呈報。採用《會計準則》第1號後，應佔聯營公司的稅項，於所佔聯營公司盈利中減除。

(申) 會計政策變動的影響撮要

- i. 於二〇〇五年四月一日及二〇〇四年四月一日之期初權益總額的影響（經調整）

	股東權益			少數股東	
	盈餘儲備	其它儲備	總額	權益	權益總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇〇五年四月一日結存					
前期調整					
《會計準則》第40號					
聯營公司	15,855.4	(15,850.1)	5.3	0.2	5.5
《註釋常委會詮釋》第21號	(3,654.2)	—	(3,654.2)	(133.6)	(3,787.8)
公司及附屬公司	(102.3)	—	(102.3)	(0.5)	(102.8)
聯營公司	(3,551.9)	—	(3,551.9)	(133.1)	(3,685.0)
《香港詮釋》第2號					
聯營公司	(106.3)	(1,100.3)	(1,206.6)	0.2	(1,206.4)
《會計準則》第16號					
公司及附屬公司	10.2	0.1	10.3	8.1	18.4
	12,105.1	(16,950.3)	(4,845.2)	(125.1)	(4,970.3)
期初調整					
《財報準則》第3號	(1,232.3)	1,329.9	97.6	37.5	135.1
公司及附屬公司	210.1	(112.5)	97.6	37.5	135.1
聯營公司	(1,442.4)	1,442.4	—	—	—
增加／(減少)權益總額	10,872.8	(15,620.4)	(4,747.6)	(87.6)	(4,835.2)
二〇〇四年四月一日結存					
前期調整					
《會計準則》第40號					
聯營公司	10,671.0	(10,671.0)	—	—	—
《註釋常委會詮釋》第21號	(2,642.7)	—	(2,642.7)	(50.8)	(2,693.5)
公司及附屬公司	26.1	—	26.1	49.1	75.2
聯營公司	(2,668.8)	—	(2,668.8)	(99.9)	(2,768.7)
《香港詮釋》第2號					
聯營公司	(93.3)	(957.8)	(1,051.1)	6.0	(1,045.1)
增加／(減少)權益總額	7,935.0	(11,628.8)	(3,693.8)	(44.8)	(3,738.6)

ii. 截至二〇〇五年九月三十日止六個月除稅後盈利的影響

	股東 應佔盈利 港幣百萬元	少數股東 權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
《會計準則》第40號	5,532.0	267.2	5,799.2
公司及附屬公司	1,369.9	111.2	1,481.1
聯營公司	4,162.1	156.0	4,318.1
《註釋常委會詮釋》第21號	(978.6)	(47.1)	(1,025.7)
公司及附屬公司	(239.8)	(19.4)	(259.2)
聯營公司	(738.8)	(27.7)	(766.5)
《會計準則》第16號			
公司及附屬公司	12.2	8.7	20.9
《香港詮釋》第2號－聯營公司	(5.8)	(0.2)	(6.0)
《財報準則》第3號－聯營公司	12.0	0.5	12.5
增加除稅後盈利	<u>4,571.8</u>	<u>229.1</u>	<u>4,800.9</u>

2. 分部資料

(a) 業務分部

	分部收入		分部業績 (重新編列)	
	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元
地產投資	227.7	161.2	142.9	110.6
地產發展	2,626.6	1,218.3	678.8	157.6
物業管理及地產代理	435.8	27.7	32.0	15.9
投資及其它	157.5	165.2	397.2	135.0
	3,447.6	1,572.4	1,250.9	419.1
分部間收入(附註 i)	(59.9)	(90.4)	—	—
	3,387.7	1,482.0	1,250.9	419.1
未能作出分配的費用			(10.1)	(4.4)
未計入投資物業之公允價值增加及 物業撥備撥回的營業盈利			1,240.8	414.7
投資物業之公允價值增加 物業撥備撥回			1,481.1	—
			—	1,327.0
已計入投資物業之公允價值增加及 物業撥備撥回的營業盈利			2,721.9	1,741.7
借貸成本			(94.6)	(36.4)
所佔聯營公司業績(附註 ii)			4,555.9	898.3
除稅前盈利			7,183.2	2,603.6

附註：

(i) 綜合計算時已抵銷各分部相互間的收入包括：

	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元
物業管理和地產代理	4.4	4.9
投資及其它	55.5	85.5
	59.9	90.4

(ii) 所佔聯營公司業績

	分部業績 (重新編列)	
	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元
地產投資	862.9	767.4
地產發展	52.7	111.6
通訊、媒體及娛樂	128.9	111.3
收費電視	97.4	117.3
互聯網及多媒體	15.5	(13.5)
電訊	23.0	5.5
其它	(7.0)	2.0
物流	498.9	431.5
碼頭	469.9	403.0
其它物流業務	29.0	28.5
投資及其它	62.4	37.3
投資物業之公允價值增加	4,318.1	—
借貸成本	(89.9)	(65.4)
所得稅	(975.2)	(215.9)
未能作出分配的費用及其它項目	(302.9)	(279.5)
	4,555.9	898.3

(b) 地區分部

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元
香港	2,607.5	552.3	879.7	189.1
新加坡	346.7	929.7	319.1	225.6
英國及其它	433.5	—	42.0	—
	3,387.7	1,482.0	1,240.8	414.7

3. 營業額及營業盈利

(a) 營業額

集團的主要業務為地產投資、地產發展、物業管理及地產代理和投資。集團的營業額分析列述如下：

	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元
地產投資	227.7	161.2
地產發展	2,626.6	1,218.3
物業管理及地產代理	431.4	22.8
投資及其它	102.0	79.7
	3,387.7	1,482.0

(b) 營業盈利

	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	237.3	59.8
— 包括界定供款退休計劃的供款港幣一千五百二十萬元 (2004/05：港幣三百六十萬元)		
已出售物業成本	1,799.6	926.5
折舊	8.7	0.8
已計入：		
上市證券股息收入	10.6	15.2

除上述職工成本直接於損益賬內扣除外，為數港幣一千一百五十萬元 (2004/05：港幣三百八十萬元)的職工成本已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

4. 其它收入淨額

	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元
出售可供出售投資的淨盈利	235.4	0.5
出售投資物業的盈利	51.8	—
攤銷負商譽	—	4.1
其它	1.8	1.8
	<u>289.0</u>	<u>6.4</u>

5. 物業撥備撥回

以往年度為碧堤半島發展項目減值而作出的物業撥備為數港幣十三億二千七百萬元，已於二〇〇四/〇五年上半年業績內撥回。

6. 借貸成本

	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	107.6	33.6
在五年內償還的其它借款	0.2	0.4
其它借貸成本	5.1	14.5
	<u>112.9</u>	<u>48.5</u>
減：撥作資產成本	(18.3)	(12.1)
	<u>94.6</u>	<u>36.4</u>

本集團於是期六個月的實際借貸年息率約為2.9% (2004/05 : 1.0%)。

7. 所得稅

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是期內為應課稅而作出調整的盈利以 17.5% (2004/05 : 17.5%) 稅率計算。海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元
本期稅項		
是期香港利得稅	20.2	32.8
是期海外稅項	25.7	9.1
	<u>45.9</u>	<u>41.9</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	259.2	—
出售投資物業時撥回的遞延稅項	(10.3)	—
源自及撥回暫時性差額	24.9	2.6
	<u>273.8</u>	<u>2.6</u>
	<u>319.7</u>	<u>44.5</u>

- (b) 截至二〇〇五年九月三十日止六個月所佔聯營公司之稅項為港幣九億七千五百二十萬元 (2004/05 : 港幣二億一千五百九十萬元)，已列入所佔聯營公司盈利減虧損內。

8. 股息

- (a) 是期股息

	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元
結算日後擬派發的中期股息每股 2.5仙 (2004/05 : 2.5仙)	50.8	50.8

結算日後擬派發的中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

- (b) 於是期內批准及派發之上年度股息

	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元
於是期內批准及派發之上年度末期股息 每股 8.5仙 (2004/05 : 6.5仙)	172.7	132.1

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按是期股東應佔盈利港幣六十三億零二百九十萬元（2004/05：港幣二十億五千一百六十萬元）及在截至二〇〇五年九月三十日止財政期間及上年同期一直皆已發行的二十億三千一百八十萬股普通股而計算。

10. 貿易及其它應收賬項

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。於二〇〇五年九月三十日的貿易及其它應收賬項內，包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2005 港幣百萬元	31/3/2005 港幣百萬元
即期	569.7	256.1
三十一至六十日	51.9	54.4
六十一至九十日	5.9	22.8
九十日以上	1,314.4	24.5
	1,941.9	357.8
其它應收賬項	149.6	200.0
託管存款	424.0	743.9
	2,515.5	1,301.7

11. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇五年九月三十日的貿易及其它應付賬項內，包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2005 港幣百萬元	31/3/2005 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	246.5	197.6
三十一至六十日	114.3	113.9
六十一至九十日	238.3	208.4
九十日以上	478.6	449.0
	1,077.7	968.9
其它應付賬項及準備	425.1	317.4
	1,502.8	1,286.3

12. 權益總額

	股本	股本溢價	股本 贖回儲備	投資物業 重估儲備	投資 重估儲備	其它 資本儲備	盈餘儲備	股東權益	少數 股東權益	權益總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
公司及附屬公司										
二〇〇五年四月一日結存										
以往呈報	1,015.9	1,913.6	19.5	—	316.3	323.7	11,777.4	15,366.4	4,881.6	20,248.0
前期調整：										
投資物業重估盈餘的遞延稅項 (註釋常委會註釋第21號)	—	—	—	—	—	—	(102.3)	(102.3)	(0.5)	(102.8)
待重建物業所得租金 (會計準則第16號)	—	—	—	—	—	0.1	10.2	10.3	8.1	18.4
重新編列	1,015.9	1,913.6	19.5	—	316.3	323.8	11,685.3	15,274.4	4,889.2	20,163.6
消除負商譽至保留盈利 (財報準則第3號)	—	—	—	—	—	(112.5)	210.1	97.6	37.5	135.1
已批准之上年度末期股息 (附註 8b)	—	—	—	—	—	—	(172.7)	(172.7)	—	(172.7)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(48.1)	(48.1)
重估盈餘	—	—	—	—	112.8	—	—	112.8	36.6	149.4
出售可供出售投資時轉撥至 損益賬的儲備	—	—	—	—	(81.2)	—	—	(81.2)	(29.6)	(110.8)
重新分類	—	—	—	—	—	28.8	(23.9)	4.9	7.3	12.2
匯兌差額	—	—	—	—	—	(112.8)	—	(112.8)	(88.0)	(200.8)
是期保留盈利	—	—	—	—	—	—	2,509.8	2,509.8	450.4	2,960.2
二〇〇五年九月三十日結存	1,015.9	1,913.6	19.5	—	347.9	127.3	14,208.6	17,632.8	5,255.3	22,888.1
聯營公司										
二〇〇五年四月一日結存										
以往呈報	—	—	—	15,850.1	225.9	(143.0)	4,980.5	20,913.5	474.4	21,387.9
前期調整：										
投資物業(會計準則第40號)	—	—	—	(15,850.1)	—	—	15,855.4	5.3	0.2	5.5
酒店及會所(香港註釋第2號)	—	—	—	—	—	(1,100.3)	(106.3)	(1,206.6)	0.2	(1,206.4)
投資物業重估盈餘的遞延稅項 (註釋常委會註釋第21號)	—	—	—	—	—	—	(3,551.9)	(3,551.9)	(133.1)	(3,685.0)
重新編列	—	—	—	—	225.9	(1,243.3)	17,177.7	16,160.3	341.7	16,502.0
商譽的初期調整	—	—	—	—	—	1,442.4	(1,442.4)	—	—	—
重估虧損	—	—	—	—	(1.9)	—	—	(1.9)	(0.1)	(2.0)
出售可供出售投資時轉撥至 損益賬的儲備	—	—	—	—	(14.1)	—	—	(14.1)	(0.6)	(14.7)
重新分類	—	—	—	—	—	(28.6)	23.7	(4.9)	(3.1)	(8.0)
其它	—	—	—	—	—	(66.5)	(71.2)	(137.7)	(6.5)	(144.2)
是期保留盈利	—	—	—	—	—	—	3,793.1	3,793.1	110.2	3,903.3
二〇〇五年九月三十日結存	—	—	—	—	209.9	104.0	19,480.9	19,794.8	441.6	20,236.4
二〇〇五年九月三十日										
權益總額	1,015.9	1,913.6	19.5	—	557.8	231.3	33,689.5	37,427.6	5,696.9	43,124.5
二〇〇五年三月三十一日										
權益總額(重新編列)	1,015.9	1,913.6	19.5	—	542.2	(919.5)	28,863.0	31,434.7	5,230.9	36,665.6

13. 或然負債

於二〇〇五年三月三十一日及二〇〇五年九月三十日，集團並沒有為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保。

14. 承擔

	30/9/2005 港幣百萬元	31/3/2005 港幣百萬元
(a) 收購物業及有關物業的未來發展費用： 已簽約但未撥出準備	1,318.2	1,705.8
(b) 外匯期貨合約： 尚未到期的外匯期貨合約	556.1	120.7
(c) 經營租賃的承擔	221.5	—

15. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇五年九月三十日止六個月期間，本集團並無參與任何重大有連繫人士的交易。

- (a) 於聯營公司的投資中，已包括由一聯營公司按其於碧堤半島地產發展項目的持股比例而提供的墊款為數港幣十二億七千八百一十萬元（31/3/2005：港幣十三億八千七百六十萬元）。該墊款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東不時協議而予以釐定。於本財政期間內，該墊款為無抵押及免息。
- (b) 在截至二〇〇五年九月三十日止六個月期間，本集團收取連卡佛集團（連卡佛集團是由一項信託全資擁有，本公司主席為該項信託的財產授与人）有關租用本集團位於會德豐大廈地下C舖及連卡佛大廈地庫、地下至四樓、六樓的部分及706-8A室的若干零售物業的租金收入為數港幣一千零二十萬元（2004/05：港幣一千七百一十萬元）。上述連卡佛大廈租約（除706-8A室外）已於二〇〇五年六月尾約滿。該等交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。
- (c) 於二〇〇五年六月二十八日，本集團及其上市附屬公司會德豐地產有限公司與九龍倉集團有限公司集團訂立協議，分別出售彼等持有的107,623,761股及17,619,827股有線寬頻通訊有限公司股份，作價為港幣二億七千七百一十萬元及港幣四千五百四十萬元。為集團帶來了為數港幣九千八百九十萬元的盈利。

16. 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇〇五年九月三十日止六個月的未經審核中期賬項，經已由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會亦已同意該賬項及並無不相同的意見。

遵從董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券交易的操守守則，其標準乃不低於上市規則附錄十內載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則所列的所需者。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事均已遵守標準守則內列的所需標準及本公司董事證券交易的操守守則。

董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇〇五年九月三十日佔有本公司、本公司旗下一聯營公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及本公司旗下兩間附屬公司會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）及會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產（新加坡）」）的股本實質權益（全部皆為好倉），及有關股份分別佔該四間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
吳光正	1,204,934,330 (59.3023%)	8,847,510股個人權益、 200,865,142股法團權益及 995,221,678股其它權益
張培明	8,629,575 (0.4247%)	法團權益
李唯仁	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
九龍倉		
李唯仁	686,549 (0.0280%)	個人權益
吳天海	650,057 (0.0266%)	個人權益
會德豐地產		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益
會德豐地產（新加坡）		
羅大衛	250,000 (0.0627%)	個人權益

附註：

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的 995,221,678 股本公司股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。
- (2) 上述列於各有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等分別有權於有關公司各自的股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使）或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。

- (3) 上述列於吳光正先生名下作為「個人權益」及「法團權益」合共209,712,652股本公司股份權益，與在下述標題為「主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士的股份權益乃涉及同一批股份。
- (4) 上述附註(1)內所述的995,221,678股本公司股份，與在下述標題為「主要股東權益」一節內被列為HSBC Trustee (Guernsey) Limited的股份權益全數重疊或已包括在後者之內。

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (i) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇五年九月三十日皆無持有本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益；及
- (ii) 在本財政期間內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，皆無持有任何權利或行使任何該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊（「登記冊」）所載，於二〇〇五年九月三十日直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱（本公司董事不計在內），彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有其權益的有關股數，以及有關股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股股數 (佔已發行股本百分比)
(i) 吳包陪容女士	209,712,652 (10.32%)
(ii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,095,300,362 (53.91%)
(iii) JPMorgan Chase & Co	143,184,100 (7.05%)

附註：

- (1) 上述(i)及(ii)所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已在標題為「董事的股份權益」一節內的附註(3)及(4)中闡明。
- (2) 由於自二〇〇五年一月一日起，Bermuda Trust (Guernsey) Limited與HSBC Trustee (Guernsey) Limited合併，取名為HSBC Trustee (Guernsey) Limited，因此，於二〇〇五年一月一日前登錄於登記冊內的Bermuda Trust (Guernsey) Limited的名稱，已相應被更改為HSBC Trustee (Guernsey) Limited。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇五年九月三十日並無任何淡倉記錄於登記冊內。

購買、出售或贖回股份

於本財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇〇六年一月三日(星期二)至二〇〇六年一月六日(星期五)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理本公司的股份登記過戶手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇五年十二月三十日(星期五)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇五年十二月八日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、徐耀祥先生和羅大衛先生，以及四位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生、丁午壽先生和William Turnbull先生。