

綜合損益賬

截至二〇〇六年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/9/2006 港幣百萬元	未經審核 30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務			
營業額	2及3	1,870	2,978
其它(虧損)/收入淨額	4	(37)	289
		1,833	3,267
直接成本及營業費用		(1,110)	(1,908)
銷售及推銷費用		(67)	(99)
行政費用		(79)	(38)
營業盈利	2及3	577	1,222
投資物業之公允價值增加		83	1,481
		660	2,703
借貸成本	5	(130)	(94)
所佔聯營公司盈利減虧損	2	3,156	4,556
除稅前盈利		3,686	7,165
所得稅	6	(83)	(308)
持續經營業務的是期盈利		3,603	6,857
已終止經營業務			
已終止經營業務的是期盈利	7	56	7
出售附屬公司盈利		585	—
已終止經營業務的盈利總額		641	7
是期盈利		4,244	6,864
應佔是期盈利：			
股東		3,735	6,303
少數股東權益		509	561
		4,244	6,864
於結算日後擬派發的中期股息	8	51	51
每股盈利	9		
持續經營業務		港幣1.66元	港幣3.10元
已終止經營業務		港幣0.18元	—
		港幣1.84元	港幣3.10元
每股中期股息	8	2.5仙	2.5仙

綜合資產負債表

二〇〇六年九月三十日

	附註	未經審核 30/9/2006 港幣百萬元	經審核 31/3/2006 港幣百萬元 (重新編列)
非流動資產			
固定資產			
投資物業		8,659	8,560
其它物業、廠房及設備		17	105
		8,676	8,665
商譽及其它無形資產		—	306
聯營公司		35,205	32,012
可供出售投資		2,491	2,187
遞延應收賬項		181	231
		46,553	43,401
流動資產			
發展中並擬作出售的物業		7,275	6,627
待沽物業		1,564	2,542
貿易及其它應收賬項	10	607	1,090
銀行結存及存款		5,842	4,518
		15,288	14,777
流動負債			
貿易及其它應付賬項	11	(1,202)	(1,148)
銀行借款及透支		(2,537)	(1,976)
出售物業定金		(1,516)	(1,041)
本期稅項		(183)	(146)
		(5,438)	(4,311)
流動資產淨額		9,850	10,466
總資產減流動負債		56,403	53,867
非流動負債			
長期借款		(3,413)	(5,229)
遞延稅項		(791)	(827)
遞延項目		(443)	(443)
		(4,647)	(6,499)
淨資產		51,756	47,368
資本及儲備			
股本		1,016	1,016
儲備		43,861	40,000
股東權益		44,877	41,016
少數股東權益		6,879	6,352
權益總額	12	51,756	47,368

綜合權益轉變報表

截至二〇〇六年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/9/2006 港幣百萬元	未經審核 30/9/2005 港幣百萬元 (重新編列)
於四月一日的權益總額			
以往呈報			
股東權益		40,987	31,513
少數股東權益		6,351	5,268
權益總額		47,338	36,781
《會計準則》第19號的前期調整	1	30	15
重新編列		47,368	36,796
公司及附屬公司			
可供出售投資的重估盈餘		108	150
折算海外公司財務報表			
所產生的匯兌差額		184	(197)
聯營公司			
可供出售投資的重估			
盈餘／(虧損)		175	(2)
其它		(6)	(144)
未確認在損益賬的			
收益／(虧損)淨額		461	(193)
公司及附屬公司			
是期盈利		4,244	6,864
出售可供出售投資而撥往			
損益賬的儲備		(5)	(111)
聯營公司			
出售可供出售投資而撥往			
損益賬的儲備		(1)	(15)
是期確認收入總額		4,699	6,545
股東		4,064	6,068
少數股東權益		635	477
		4,699	6,545
已批准之上年度末期股息	8b	(203)	(173)
已付少數股東的股息		(108)	(48)
九月三十日權益總額		51,756	43,120
應佔：			
股東		44,877	37,422
少數股東權益		6,879	5,698
		51,756	43,120

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇六年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2006 港幣百萬元	未經審核 30/9/2005 港幣百萬元
營業業務所得的現金淨額	2,339	1,007
投資業務所得的現金淨額	593	437
融資活動所用的現金淨額	(1,669)	(967)
償還借款淨額	(1,358)	(746)
其它	(311)	(221)
現金及現金等值增加淨額	1,263	477
於四月一日的現金及現金等值結存	4,518	3,502
匯率變動的影響	61	(70)
於九月三十日的現金及現金等值結存	5,842	3,909
現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	5,842	3,909

中期財務報表附註

1. 中期財務報表的會計政策及編製基準

未經審核的綜合中期財務報表是按照香港會計師公會頒布的《香港會計準則》(「會計準則」)第34號「中期財務報告」(「《會計準則》第34號」)及適用的聯交所的上市規則附錄16披露規定編製。

按照《會計準則》第34號編製中期財務報告，管理層需於採用政策及以截至結算日的方法列報資產、負債、收入及支出時，作出評估、估計及假設。實際的業績有可能與這些估計不同。

除如下所述的變動外，編製本中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇六年三月三十一日止年度的財務報表一致。

《會計準則》第19號「僱員福利」

在以往年度，本集團的聯營公司就界定福利退休計劃計算其所需承擔的責任時，任何累計未確認的精算增益或損失，按界定福利責任的現值與計劃資產的公允價值兩者中相差超逾10%，超額部分會在參與計劃的僱員的預計平均尚餘工作年期內在綜合損益賬中確認；除此之外，集團不會對精算增益或損失予以確認。

由二〇〇六年一月一日起，聯營公司追溯採用《會計準則》第19號(修訂)另一替代的確認政策，所有界定福利退休計劃的精算損益全數可於損益外確認。由於此項變動，集團於二〇〇六年四月一日的股東權益及少數股東權益分別增加港幣二千九百萬元及港幣一百萬元(二〇〇五年四月一日：港幣一千四百萬元及港幣一百萬元)。此項變動對本集團的業績並無重大影響。

2. 分部資料

(a) 業務分部

	分部收入		分部業績	
	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務				
地產投資	232	228	133	143
地產發展	1,456	2,627	380	679
投資及其它	218	183	78	410
	<u>1,906</u>	<u>3,038</u>	<u>591</u>	<u>1,232</u>
分部間收入(附註 i)	(36)	(60)	—	—
	<u>1,870</u>	<u>2,978</u>	<u>591</u>	<u>1,232</u>
未能作出分配的費用			(14)	(10)
營業盈利			577	1,222
投資物業之公允價值增加			83	1,481
			<u>660</u>	<u>2,703</u>
借貸成本			(130)	(94)
所佔聯營公司業績 (附註 ii)			<u>3,156</u>	<u>4,556</u>
			<u>3,686</u>	<u>7,165</u>
所得稅			(83)	(308)
持續經營業務的是期盈利			<u>3,603</u>	<u>6,857</u>
已終止經營業務 (附註 7)				
地產代理	444	410	70	19
	<u>444</u>	<u>410</u>	<u>70</u>	<u>19</u>
借貸成本			(1)	(1)
所佔聯營公司業績(附註 ii)			10	—
			<u>79</u>	<u>18</u>
所得稅			(23)	(11)
已終止經營業務的是期盈利			<u>56</u>	<u>7</u>
出售附屬公司盈利			585	—
已終止經營業務的盈利總額			<u>641</u>	<u>7</u>
是期盈利			<u>4,244</u>	<u>6,864</u>

附註：

(i) 綜合計算時已抵銷各分部相互間的收入包括：

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
投資及其它	36	60

(ii) 所佔聯營公司業績

	分部業績	
	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務		
地產投資	956	863
地產發展	26	53
通訊、媒體及娛樂	71	129
物流	435	499
投資及其它	138	62
	1,626	1,606
投資物業之公允價值增加	2,658	4,318
借貸成本	(206)	(90)
所得稅	(679)	(975)
未能作出分配的費用及其它項目	(243)	(303)
	3,156	4,556
已終止經營業務		
地產代理	10	—
	3,166	4,556

(b) 地區分部

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務				
香港	1,649	2,608	477	880
新加坡	196	347	79	319
其它	25	23	21	23
	1,870	2,978	577	1,222
已終止經營業務				
英國	442	410	70	19
其它	2	—	—	—
	444	410	70	19
	2,314	3,388	647	1,241

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、財務及投資。茲將集團的營業額分析列述如下：

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務		
地產投資	232	228
地產發展	1,456	2,627
投資及其它	182	123
	1,870	2,978
已終止經營業務		
地產代理	444	410
	2,314	3,388

(b) 營業盈利

營業盈利的計算已扣除／(計入)：

持續經營業務

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
職工成本 *	122	70
已售作出售用途物業的成本	978	1,800
折舊	9	9
上市投資股息收入	(33)	(11)

已終止經營業務

職工成本	155	167
------	-----	-----

* 除上述職工成本直接於綜合損益賬內扣除外，為數港幣一千七百萬元(二〇〇五年：港幣一千二百萬元)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(虧損)／收入淨額

持續經營業務

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
出售可供出售投資的盈利淨額	7	235
出售投資物業的盈利	—	52
匯兌(虧損)／收益及其它	(44)	2
	<u>(37)</u>	<u>289</u>

5. 借貸成本

持續經營業務

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款、債券及透支	141	107
在五年內償還的其它借款	17	—
其它借貸成本	8	5
	<u>166</u>	<u>112</u>
減：撥作資產成本	(36)	(18)
	<u>130</u>	<u>94</u>
已終止經營業務		
銀行借款及透支的利息	1	1
	<u>131</u>	<u>95</u>

本集團於是期六個月的實際借貸成本約為年息率4.3%(二〇〇五年：2.9%)。

6. 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%(二〇〇五年：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：

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
持續經營業務		
本期稅項		
是期香港利得稅	66	20
是期海外稅項	18	14
	84	34
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	15	259
出售投資物業之撥回	(4)	(10)
源自及撥回暫時性差額	3	25
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(15)	—
	(1)	274
	83	308
已終止經營業務		
本期稅項		
是期海外稅項	22	11
以往年度撥備低估	3	—
	25	11
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	(2)	—
	23	11
	106	319

- (b) 截至二〇〇六年九月三十日止六個月所佔聯營公司之稅項為港幣六億七千九百萬元(二〇〇五年：港幣九億七千五百萬元)，已列入所佔聯營公司盈利減虧損內。

7. 已終止經營業務

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
已終止經營業務的是期盈利	56	7
出售附屬公司盈利	585	—
	641	7

於二〇〇六年七月三十一日，會德豐地產(新加坡)有限公司訂立了一項協議，出售其於Hamptons Group Limited(「Hamptons」) 100%的權益，代價為八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，以現金支付。該出售已於二〇〇六年八月二十四日完成。Hamptons的主要業務為於英國的住宅物業市場提供房地產代理服務。該出售的詳細資料已分別刊載於本公司二〇〇六年八月一日及二〇〇六年八月二十二日的通告及通函。

Hamptons的業績呈報如下：

	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2005 港幣百萬元
營業額	444	410
直接成本及營業費用	(161)	(196)
銷售及推銷費用	(136)	(112)
行政費用	(77)	(83)
已終止經營業務的營業盈利	70	19
借貸成本	(1)	(1)
所佔聯營公司盈利減虧損	10	—
除稅前盈利	79	18
所得稅	(23)	(11)
已終止經營業務的是期盈利	56	7

8. 股息

(a) 是期股息

結算日後擬派發的中期股息每股 2.5仙
(二〇〇五年：2.5仙)

30/9/2006
港幣百萬元

30/9/2005
港幣百萬元

51

51

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

於是期內批准及派發之上年度的末期股息
每股 10.0仙 (二〇〇五年：8.5仙)

30/9/2006
港幣百萬元

30/9/2005
港幣百萬元

203

173

9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是期股東應佔盈利港幣三十七億三千五百萬元(二〇〇五年：港幣六十三億零三百萬元)及在截至二〇〇六年九月三十日止財政期間與上年度同期一直皆已發行的二十億三千二百萬股普通股而計算。是期盈利分析如下：

應佔盈利：
持續經營業務
已終止經營業務

30/9/2006
港幣百萬元

30/9/2005
港幣百萬元

3,374

6,299

361

4

3,735

6,303

10. 貿易及其它應收賬項

於二〇〇六年九月三十日的貿易及其它應收賬項(扣除呆壞賬減值虧損)內，包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2006 港幣百萬元	31/3/2006 港幣百萬元
即期	364	567
三十一日至六十日	8	8
六十一日至九十日	—	7
九十日以上	23	23
	395	605
託管存款	121	331
其它應收賬項	91	154
	607	1,090

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，從而達至控制其信貸風險。

11. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇六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：

	30/9/2006 港幣百萬元	31/3/2006 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	300	230
三十一日至六十日	58	70
六十一日至九十日	111	126
九十日以上	294	316
	763	742
其它應付賬項	439	406
	1,202	1,148

12. 權益總額

	股本		投資	其它		少數		權益總額 港幣百萬元	
	股本	股本溢價	贖回儲備	重估儲備	資本儲備	盈餘儲備	股東權益		股東權益
	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									
二〇〇六年四月一日結存	1,016	1,914	19	502	285	16,404	20,140	5,881	26,021
已批准之上年度末期股息 (附註 8b)	-	-	-	-	-	(203)	(203)	-	(203)
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	(108)	(108)
重估盈餘	-	-	-	64	-	-	64	44	108
出售可供出售投資時轉撥至 損益賬的儲備	-	-	-	(4)	-	-	(4)	(1)	(5)
匯兌差額	-	-	-	-	107	-	107	77	184
出售附屬公司	-	-	-	-	(30)	30	-	-	-
是期保留盈利	-	-	-	-	-	1,241	1,241	415	1,656
二〇〇六年九月三十日結存	1,016	1,914	19	562	362	17,472	21,345	6,308	27,653
聯營公司									
二〇〇六年四月一日結存									
以往呈報	-	-	-	242	52	20,553	20,847	470	21,317
《會計準則》第19號的前期調整 (附註 1)	-	-	-	-	-	29	29	1	30
重新編列	-	-	-	242	52	20,582	20,876	471	21,347
重估盈餘	-	-	-	169	-	-	169	6	175
出售可供出售投資時轉撥至 損益賬的儲備	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(6)	(6)	(4)	(10)
其它	-	-	-	-	(6)	-	(6)	-	(6)
是期保留盈利	-	-	-	-	-	2,500	2,500	98	2,598
二〇〇六年九月三十日結存	-	-	-	410	46	23,076	23,532	571	24,103
二〇〇六年九月三十日									
權益總額	1,016	1,914	19	972	408	40,548	44,877	6,879	51,756
二〇〇六年三月三十一日									
權益總額(重新編列)	1,016	1,914	19	744	337	36,986	41,016	6,352	47,368

13. 或然負債

於二〇〇六年三月三十一日及二〇〇六年九月三十日，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

- (a) 收購物業及物業的未來發展費用

已簽約但未撥出準備

30/9/2006
港幣百萬元

1,545

31/3/2006
港幣百萬元

766

- (b) 於二〇〇六年九月三十日，本集團並無於未來需繳付的不可撤銷經營租賃的最低限度租金支出(二〇〇六年三月三十一日：港幣二億一千三百萬元)。

15. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇六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) 應付聯營公司款項中，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借款為數港幣四億六千九百萬元(二〇〇六年三月三十一日：港幣八億八千二百萬元)。該借款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東根據市場利率而予以釐定，本財政期間該利率介乎年息4.4%至4.9%之間(二〇〇五年：免息)。截至二〇〇六年九月三十日止期間，有關該借款的利息支出為數港幣一千七百萬元(二〇〇五年：無)。該借款並無抵押及沒有固定償還條款。根據上市規則該項交易不構成本公司的一項關連交易。
- (b) 在截至二〇〇六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與人)有關租用本集團的零售物業(會德豐大廈地下C舖)及若干寫字樓及貨倉單位的租金收入為數港幣五百萬元(二〇〇五年：港幣一千萬元)。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。

16. 比較數字

根據《香港財務報告準則》第5號「持有待售的非流動資產和終止經營」，出售「Hamptons」已於財務報表以已終止經營業務列報。因此，若干比較數字已經作出調整或重報以符合是期的呈報形式。

17. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇〇六年九月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，經已由本公司的審核委員會作出審閱及委員會並無不相同的意見。

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（「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

茲將本公司董事於二〇〇六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」）及本公司旗下一附屬公司會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）的股本實質權益（全部皆為好倉），及有關股份分別佔該三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

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標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (甲) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇六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
- (乙) 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，於二〇〇六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（本公司董事不計在內）名稱，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%)

附註：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。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇六年九月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

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

本公司將於二〇〇七年一月二日(星期二)至二〇〇七年一月五日(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，須於二〇〇六年十二月二十九日(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，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇六年十一月二十八日

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、吳天海先生和徐耀祥先生，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。