



WHEELOCK PROPERTIES

WHEELOCK PROPERTIES LIMITED

會德豐地產有限公司

INTERIM REPORT TO SHAREHOLDERS

for the half-year period ended 30 September 2005

致股東中期報告書

截至二〇〇五年九月三十日止半年度

集團業績

截至二〇〇五年九月三十日止六個月的未經審核股東應佔盈利為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。每股盈利為 50.1 仙 (2004/05 : 41.3 仙)。

中期股息

董事會已宣布將於二〇〇五年十二月三十日 (星期五)，派發截至二〇〇五年九月三十日止半年度的中期股息 2.0 仙 (2004/05 : 2.0 仙)，予在二〇〇五年十二月二十三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。除下文所述的各项外，自本公司上期年報刊發至今，本集團的業務並無重大變動。

地產發展

是期六個月的物業銷售收益為港幣二億八千八百三十萬元，減少港幣六億四千四百六十萬元或 69.1% (2004/05 : 港幣九億三千二百九十萬元)。營業盈利較去年同期減少港幣七千九百七十萬元或 49.0%，至港幣八千二百八十萬元。營業盈利減少乃由於會德豐地產 (新加坡) 集團 (「會德豐地產新加坡」) 銷售位於新加坡的 Grange Residences 單位所得的發展盈利較去年減少所致。是期售出 Grange Residences 餘下的 11 個單位，去年同期則售出 56 個單位。是期六個月內其它物業銷售還包括都會坊和萬能閣的工業單位，翠濤居若干住宅單位及碧麗花園一個舖位。

地產投資

是期六個月的租金收入增加港幣七千三百八十萬元或 57.8%，至港幣二億零一百五十萬元 (2004/05 : 港幣一億二千七百七十萬元)。營業盈利上升港幣三千九百六十萬元或 45.7%，至港幣一億二千六百二十萬元。營業盈利上升乃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於二〇〇四年九月購入) 而產生的額外租金收入共港幣七千六百三十萬元所致。

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，地產代理分部錄得收入港幣四億零九百九十萬元及營業盈利港幣一千八百八十萬元。

投資及其它

是期六個月來自此分部的收入為港幣一億一千三百萬元，主要包括集團的長期投資組合帶來的經常性股息收入及利息收入。二〇〇五/〇六年度上半年，投資及其它分部產生的盈利為港幣二億九千七百六十萬元，其中包括出售若干長期投資所得港幣一億四千一百七十萬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。

擁有 75% 權益於新加坡上市的附屬公司會德豐地產新加坡的業績 (已綜合於上述業績內)

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下降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。

Cosmopolitan

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。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%。

Sea View

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 6 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 5 座大樓的地基工程。Sea View 已於二〇〇五年七月正式推出市場，截至二〇〇五年九月底，已預售 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 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 購物中心目前的出租率或承諾出租率為 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四十六萬五千平方呎，目前出租率或承諾出租率為 95%，租金水平較去年為高。

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。

聯營公司進行的發展項目

碧堤半島 (集團擁有 1/3 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，預計於二〇〇五年年底竣工。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 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 1,067 個單位 (即已售出 62%)，銷售收益共達港幣四十一億元。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 (集團擁有 40% 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。

君頤峰 (集團擁有 20% 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。

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十億三千六百九十萬元，較去年同期的港幣八億五千五百四十萬元增加港幣一億八千一百五十萬元。每股盈利為 50.1 仙 (2004/05 : 41.3 仙)。

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》，集團於二〇〇五年九月三十日重估其投資物業的價值，並把應佔盈餘淨額港幣三億五千七百一十萬元計入是期損益賬內，該數額代表重估盈餘港幣四億三千二百八十萬元減相關遞延稅項港幣七千五百七十萬元。在過往年度，物業重估的變動計入重估儲備內。二〇〇四年九月三十日並無對投資物業組合進行重估，因此並無對去年同期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集團應佔撥備撥回港幣四億四千二百三十萬元，該項撥備撥回乃集團為一由聯營公司持有的合營發展項目碧堤半島所作出的。若不計入兩個期間的該等項目，集團於是期的股東應佔純利則為港幣六億七千九百八十萬元，較二〇〇四 / 〇五年度的中期業績港幣四億一千三百一十萬元，增加港幣二億六千六百七十萬元或 64.6%。

盈利改善乃主要由於出售若干長期投資所得港幣一億四千一百七十萬元及投資物業所得港幣五千一百八十萬元所致。是期出售碧堤半島單位所得的應佔盈利亦有所增加。理想的業績部分因會德豐地產新加坡出售的 Grange Residences 單位所得的發展盈利較去年同期為少而被抵銷。

集團營業額

是期集團營業額為港幣十億一千二百七十萬元，較二〇〇四 / 〇五年度同期的港幣十一億九千五百五十萬元減少港幣一億八千二百八十萬元，減幅為 15.3%。營業額減少乃主要由於會德豐地產新加坡出售較少 Grange Residences 單位而導致地產發展分部的收入減少港幣六億四千四百六十萬元所致。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業績內，其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。Hamptons 的業績於去年同期則計入了作為會德豐地產新加坡擁有 32.4% 權益的聯營公司的權益內。

未計入投資物業公允價值增加的營業盈利

未計入投資物業公允價值增加的集團營業盈利為港幣五億一千七百九十萬元，較去年同期的港幣三億八千八百八十萬元增加港幣一億二千九百一十萬元，增幅為 33.2%。集團營業盈利增加主要如上文所述，乃由於出售長期投資及投資物業所致，然而，部分營業盈利因會德豐地產新加坡的出售物業盈利減少而被抵銷。

借貸成本

從是期損益賬內扣除的借貸成本增加至港幣二千二百二十萬元 (2004/05：港幣一千四百四十萬元)。未扣除撥作資產成本的借貸成本達港幣四千零五十萬元 (2004/05：港幣二千六百五十萬元)。是期集團的實際借貸年息率約為 2.4% (2004/05：1.6%)。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利為港幣二億四千八百八十萬元，去年同期則為港幣五億四千八百九十萬元。二〇〇四 / 〇五年度上半年的所佔聯營公司盈利包括了一項就集團擁有三分一權益的碧堤半島而作出的應佔撥備撥回為數港幣四億四千二百三十萬元。是期所佔聯營公司業績主要來自聯營公司出售碧堤半島單位及君頤峰單位。

稅項

是期撥作稅項支出的數額為港幣九千六百萬元 (2004/05：港幣一千七百四十萬元)，包括為投資物業重估盈餘所作出的遞延稅項港幣七千五百七十萬元 (2004/05：無)。

少數股東權益

少數股東權益所佔的盈利減少至港幣四千四百四十萬元 (2004/05：港幣五千零五十萬元)，此乃由於會德豐地產新加坡的盈利減少所致。

(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，集團的股東權益總額為港幣一百六十八億八千九百一十萬元或每股港幣 8.16 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一百四十九億七千八百三十萬元或每股港幣 7.24 元。股東權益增加主要由於集團的可供出售投資組合及投資物業組合升值，應佔升值分別為港幣十一億一千五百一十萬元及港幣三億五千七百一十萬元 (扣除遞延稅項後之淨額) 所致。

現金淨額及負債比率

於二〇〇五年九月三十日，集團的現金淨額為港幣七億四千九百二十萬元，此乃由為數港幣三十八億九千零六十萬元的存款和現金減港幣三十一億四千一百四十萬元的債務所得的數額所組成，二〇〇五年三月三十一日的現金淨額為港幣三億六千九百六十萬元。於二〇〇五年九月三十日，會德豐地產新加坡的負債淨額減少至港幣六億二千萬元，二〇〇五年三月三十一日則為港幣七億二千九百三十萬元，此乃由於來自 Grange Residences 單位、Sea View 單位及 Cosmopolitan 單位的銷售收益所致，然而部分銷售收益則被增持 Hamptons Group Limited 權益及收購 Orchard View 地塊的支出所抵銷。若不包括會德豐地產新加坡的負債淨額，本公司及其附屬公司的現金淨額則合共為港幣十三億六千九百二十萬元 (31/3/2005：港幣十億九千八百九十萬元)。是期的主要現金流入乃來自出售若干可供出售的投資、出售投資及其它物業。此外，銷售擎天半島、碧堤半島及君頤峰單位的收益已按項目公司的股東於個別發展項目相關的持股比例予以分發，集團已由該等聯營公司收取港幣三億元。於二〇〇五 / 〇六年度上半年期間，集團支付了港幣七億元用以收購位於香港的香葉道物業及若干寫字樓物業。

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四十五億元及港幣五億元。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
於一年後而在兩年內償還	1,936.8	—
於兩年後而在五年內償還	1,204.6	3,114.9
	<u>3,141.4</u>	<u>3,114.9</u>
尚未提取的信貸	<u>1,890.0</u>	<u>1,600.0</u>

(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
	<u>3,043.2</u>	<u>2,758.7</u>

(c) 於二〇〇五年九月三十日，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 7% 九龍倉集團有限公司的權益及其它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六十四億一千七百一十萬元 (31/3/2005：港幣五十七億零一百二十萬元)。

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，該儲備賬項的應佔累積盈餘為港幣二十五億零八百三十萬元，二〇〇五年三月三十一日則為港幣十五億零四百六十萬元。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 2 號 / 其它香港物業收購

集團於二〇〇五年六月完成收購位於香港名為香葉道 2 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，集團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，總作價約為港幣三億五千七百萬元，Hamptons 已成為會德豐地產新加坡擁有 100% 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

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 1,019 人 (31/3/2005：95 人)。增加 924 名員工乃主要由於 Hamptons 於二〇〇五年四月成為集團的全資附屬公司後，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一億九千五百五十萬元。

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的證券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

	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	1,012.7	1,195.5
其它收入淨額	4	199.2	18.2
		<u>1,211.9</u>	<u>1,213.7</u>
直接成本及營業費用		(433.9)	(777.0)
銷售及推銷費用		(125.1)	(13.4)
行政及公司費用		(135.0)	(34.5)
未計入投資物業之公允價值增加的營業盈利	2 及 3	517.9	388.8
投資物業之公允價值增加		432.8	—
已計入投資物業之公允價值增加的營業盈利		950.7	388.8
借貸成本	5	(22.2)	(14.4)
所佔聯營公司盈利減虧損	6	248.8	548.9
除稅前盈利		1,177.3	923.3
所得稅	7	(96.0)	(17.4)
是期盈利		<u>1,081.3</u>	<u>905.9</u>
應佔是期盈利：			
股東		1,036.9	855.4
少數股東權益		44.4	50.5
		<u>1,081.3</u>	<u>905.9</u>
於結算日後擬派發的中期股息	8	41.4	41.4
每股盈利	9	50.1 仙	41.3 仙
每股中期股息	8	2.0 仙	2.0 仙

綜合資產負債表

二〇〇五年九月三十日

	附註	未經審核 30/9/2005 港幣百萬元	(重新編列) 經審核 31/3/2005 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		4,626.1	4,365.5
商譽及其它無形資產		234.0	—
聯營公司		1,394.6	1,550.0
可供出售投資		6,417.1	5,701.2
遞延應收賬項		48.5	59.8
		<u>12,720.3</u>	<u>11,676.5</u>
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	5,240.2		4,499.3
待沽物業	435.7		390.8
貿易及其它應收賬項	10 390.8		360.5
銀行結存及存款	3,890.6		3,484.5
	<u>9,957.3</u>		<u>8,735.1</u>
流動負債			
貿易及其它應付賬項	11 (474.4)		(379.6)
出售物業定金	(338.4)		—
應付同母系附屬公司款項	(23.9)		(44.9)
本期稅項	(124.8)		(108.0)
	<u>(961.5)</u>		<u>(532.5)</u>
流動資產淨額		<u>8,995.8</u>	<u>8,202.6</u>
總資產減流動負債		<u>21,716.1</u>	<u>19,879.1</u>
非流動負債			
長期借款	(3,141.4)		(3,114.9)
遞延稅項	(154.1)		(88.0)
遞延項目	—		(146.0)
		<u>(3,295.5)</u>	<u>(3,348.9)</u>
淨資產		<u>18,420.6</u>	<u>16,530.2</u>
資本及儲備			
股本		413.9	413.9
儲備		16,475.2	14,564.4
股東權益		<u>16,889.1</u>	<u>14,978.3</u>
少數股東權益		<u>1,531.5</u>	<u>1,551.9</u>
權益總額	12	<u>18,420.6</u>	<u>16,530.2</u>

簡明綜合權益轉變報表

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
三月三十一日權益總額		
以往呈報		
股東權益	15,005.8	12,543.4
少數股東權益	1,537.3	1,355.4
	<u>16,543.1</u>	<u>13,898.8</u>
會計政策轉變的前期調整 (附註 1)	(12.9)	106.3
重新編列	16,530.2	14,005.1
商譽因會計政策轉變的調整 (附註 1)	146.0	—
四月一日重新編列的權益總額	16,676.2	14,005.1
股東權益	15,124.3	12,620.4
少數股東權益	1,551.9	1,384.7
可供出售投資的重估盈餘	1,112.9	571.5
折算海外公司賬項所產生的 匯兌差額	(196.5)	(35.7)
未確認在損益賬的淨收益	916.4	535.8
是期盈利	1,081.3	905.9
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
可供出售投資	(112.9)	2.3
物業	—	(1.3)
是期確認收益總額	1,884.8	1,442.7
股東權益	1,889.0	1,398.4
少數股東權益	(4.2)	44.3
已批准之上年度末期股息	(124.2)	(103.5)
已付少數股東的股息	(16.2)	(16.4)
九月三十日權益總額	<u>18,420.6</u>	<u>15,327.9</u>
應佔權益總額：		
股東權益	16,889.1	13,915.3
少數股東權益	1,531.5	1,412.6
	<u>18,420.6</u>	<u>15,327.9</u>

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
營業業務的現金流出淨額	(27.6)	(682.0)
來自 / (用於) 投資業務的現金淨額	517.3	(15.2)
(用於) / 來自融資活動的現金淨額	(13.0)	784.3
現金及現金等值增加淨額	476.7	87.1
於四月一日的現金及現金等值結存	3,484.5	1,981.9
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	3,890.6	2,056.3
於九月三十日的現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	3,890.6	2,056.3

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」及所有適用的香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六披露規定編制。

按照《會計準則》第三十四條編製中期財務報告，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。

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，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。

由二〇〇五年四月一日起，本集團採用了《會計準則》第 40 號，集團所有的投資物業以公允價值列報，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二億零三百三十萬元(二〇〇四年四月一日：無)，該等數額乃轉移以往於投資物業重估儲備的應佔累計盈餘。

由於該項變動，截至二〇〇五年九月三十日止六個月期間股東應佔盈利增加港幣四億三千二百八十萬元。於二〇〇四年九月三十日，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。

(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，集團的投資物業(主要位於香港及新加坡)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，並減少港幣四千一百四十萬元(二〇〇四年四月一日：增加港幣七千七百萬元)，而於二〇〇五年四月一日的少數股東權益則已重新列報，並增加港幣一千零十萬元(二〇〇四年四月一日：增加港幣二千九百三十萬元)。該項調整乃重估本集團的投資物業而產生的遞延稅項負債 / 資產。

由於該項變動，截至二〇〇五年九月三十日止期間的遞延稅項增加了港幣七千五百七十萬元。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)《財報準則》第3號「業務合併」

在以往年度，集團已把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。根據集團的政策正商譽則確認為資產，並按其預計可用年限，以直線法在損益賬內攤銷。於二〇〇五年三月三十一日，集團並無任何正商譽。

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需確認減值虧損。

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，現時被分類為遞延項目或計入資本儲備的負商譽，會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一億四千六百萬元及港幣三億二千二百一十萬元，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一億七千六百一十萬元。

(丁)《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一千三百九十萬元。在是期六個月內，持有作重建用途的物業租金收入於扣除少數股東權益後達港幣一千六百四十萬元（2004/05：無）。

(戊)《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。

(己) 呈報方式改變

新財報準則的應用具有追溯性，引至賬項呈報及比較數字須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列於綜合資產負債表的權益總額內，但與股東應佔權益分開。少數股東權益攤佔期內盈利則列於綜合損益賬內，按少數股東權益及公司股東權益的應佔盈利分別呈報。

- 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。

(庚) 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 權益	權益總額
	盈餘 儲備	其它 儲備	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	203.3	(203.3)	—	—	—
《註釋常委會詮釋》第21號	(41.4)	—	(41.4)	10.1	(31.3)
《會計準則》第16號	13.7	0.2	13.9	4.5	18.4
	175.6	(203.1)	(27.5)	14.6	(12.9)
期初調整					
《財報準則》第3號	322.1	(176.1)	146.0	—	146.0
權益總額增加/(減少)	497.7	(379.2)	118.5	14.6	133.1
二〇〇四年四月一日結存					
前期調整					
《註釋常委會詮釋》第21號	77.0	—	77.0	29.3	106.3

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	432.8	—	432.8
《註釋常委會詮釋》第 21 號	(75.7)	—	(75.7)
《會計準則》第 16 號	16.4	4.5	20.9
除稅後盈利增加	<u>373.5</u>	<u>4.5</u>	<u>378.0</u>

(2) 分部資料

(a) 業務分部

	分部收入		分部業績	
	截至六個月止		截至六個月止	
	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
地產發展	288.3	932.9	82.8	162.5
地產投資	201.5	127.7	126.2	86.6
地產代理	409.9	—	18.8	—
投資及其它	113.0	134.9	297.6	142.5
	<u>1,012.7</u>	<u>1,195.5</u>	<u>525.4</u>	<u>391.6</u>
未能作出分配的費用			(7.5)	(2.8)
未計入投資物業之公允				
價值增加的營業盈利			517.9	388.8
投資物業之公允價值增加			432.8	—
已計入投資物業之公允				
價值增加的營業盈利			950.7	388.8
借貸成本			(22.2)	(14.4)
聯營公司				
地產發展			246.3	94.7
投資及其它			2.5	11.9
物業撥備撥回			—	442.3
除稅前盈利			<u>1,177.3</u>	<u>923.3</u>

(b) 地區分部

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	截至六個月止		截至六個月止	
	30/9/2005	30/9/2004	30/9/2005	30/9/2004
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	232.5	266.1	166.9	161.4
新加坡	346.7	929.4	319.1	227.4
英國及其它	433.5	—	31.9	—
	<u>1,012.7</u>	<u>1,195.5</u>	<u>517.9</u>	<u>388.8</u>

(3) 營業額及營業盈利

(a) 營業額

集團的主要業務為地產發展、地產投資、地產代理、財務及投資。茲將集團的營業額分析列述如下：

	30/9/2005	30/9/2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
地產發展	288.3	932.9
地產投資	201.5	127.7
地產代理	409.9	—
投資及其它	113.0	134.9
	<u>1,012.7</u>	<u>1,195.5</u>

(b) 營業盈利

	30/9/2005	30/9/2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	184.0	12.9
已出售物業成本	178.1	738.8
折舊	<u>8.1</u>	<u>0.3</u>
已計入：		
上市證券股息收入	<u>72.2</u>	<u>119.2</u>

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	141.7	0.5
出售投資物業的盈利	51.8	—
攤銷負商譽	—	5.8
出售一聯營公司盈利	—	9.4
其它	5.7	2.5
	<u>199.2</u>	<u>18.2</u>

(5) 借貸成本

	30/9/2005 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元
銀行借款及透支的利息支出	38.1	14.5
其它借貸成本	2.4	12.0
	<u>40.5</u>	<u>26.5</u>
減：撥作資產成本	(18.3)	(12.1)
	<u>22.2</u>	<u>14.4</u>

本集團在是期六個月的實際借貸成本約為年息 2.4% (2004/05 : 1.6%)。

(6) 所佔聯營公司盈利減虧損

截至二〇〇五年九月三十日止六個月的所佔聯營公司盈利減虧損達港幣二億四千八百八十萬元(2004/05 : 港幣五億四千八百九十萬元)，主要來自聯營公司出售碧堤半島及君頤峰住宅單位之盈利。二〇〇四 / 〇五年度上半年的所佔聯營公司盈利包括一項集團所攤分的碧堤半島發展項目撥備撥回為數港幣四億四千二百三十萬元。

(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之盈利以 17.5% (2004/05 : 17.5%) 稅率計算。海外稅項乃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
<i>本期稅項</i>		
是期香港利得稅	4.9	5.8
是期海外稅項	<u>25.7</u>	<u>9.1</u>
	<u>30.6</u>	14.9
<i>遞延稅項</i>		
投資物業之公允價值變動	75.7	—
出售投資物業之撥回	(10.3)	—
源自及撥回暫時性差額	<u>—</u>	<u>2.5</u>
	<u>65.4</u>	<u>2.5</u>
	<u>96.0</u>	<u>17.4</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二千一百九十萬元 (2004/05 : 港幣二千七百七十萬元)，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 2.0 仙 (2004/05 : 2.0 仙)	<u>41.4</u>	<u>41.4</u>

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 6.0 仙 (2004/05 : 5.0 仙)	<u>124.2</u>	<u>103.5</u>

(9) 每股盈利

每股基本盈利乃按是期股東應佔盈利港幣十億三千六百九十萬元 (2004/05：港幣八億五千五百四十萬元) 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二十億六千九百六十萬股普通股而計算。

(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	236.5	212.3
三十一日至六十日	8.8	2.7
六十一日至九十日	5.2	0.3
九十日以上	24.6	3.2
	<u>275.1</u>	<u>218.5</u>
其它應收賬項	115.7	142.0
	<u>390.8</u>	<u>360.5</u>

(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	185.1	157.6
三十一日至六十日	4.2	7.9
六十一日至九十日	7.8	13.3
九十日以上	16.7	30.3
	<u>213.8</u>	<u>209.1</u>
其它應付賬項及準備	260.6	170.5
	<u>474.4</u>	<u>379.6</u>

(12) 權益總額

	股本 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	權益總額 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	413.9	4.9	203.3	1,502.4	281.1	12,536.5	14,942.1	1,524.5	16,466.6
前期調整：									
投資物業(會計準則第40號)	—	—	(203.3)	—	—	203.3	—	—	—
投資物業重估盈餘的遞延稅項 (註釋常委會詮釋第21號)	—	—	—	—	—	(41.4)	(41.4)	10.1	(31.3)
待重建物業所得租金 (會計準則第16號)	—	—	—	—	0.2	13.7	13.9	4.5	18.4
重新編列	413.9	4.9	—	1,502.4	281.3	12,712.1	14,914.6	1,539.1	16,453.7
消除負商譽至保留盈利 (財報準則第3號)	—	—	—	—	(176.1)	322.1	146.0	—	146.0
已批准之上年度末期股息(附註8b)	—	—	—	—	—	(124.2)	(124.2)	—	(124.2)
已付少數股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	(16.2)	(16.2)
重估盈餘	—	—	—	1,115.1	—	—	1,115.1	(2.2)	1,112.9
出售所兌現的儲備	—	—	—	(109.2)	—	—	(109.2)	(1.5)	(110.7)
重新分類	—	—	—	—	6.7	—	6.7	5.6	12.3
匯兌差額	—	—	—	—	(151.6)	—	(151.6)	(49.1)	(200.7)
是期保留盈利	—	—	—	—	—	935.4	935.4	55.8	991.2
二〇〇五年九月三十日結存	413.9	4.9	—	2,508.3	(39.7)	13,845.4	16,732.8	1,531.5	18,264.3
聯營公司									
二〇〇五年四月一日結存	—	—	—	2.2	6.7	54.8	63.7	12.8	76.5
出售所兌現的儲備	—	—	—	(2.2)	—	—	(2.2)	—	(2.2)
重新分類	—	—	—	—	(6.7)	—	(6.7)	(1.4)	(8.1)
是期保留盈利	—	—	—	—	—	101.5	101.5	(11.4)	90.1
二〇〇五年九月三十日結存	—	—	—	—	—	156.3	156.3	—	156.3
二〇〇五年九月三十日權益總額	413.9	4.9	—	2,508.3	(39.7)	14,001.7	16,889.1	1,531.5	18,420.6
二〇〇五年三月三十一日權益總額	413.9	4.9	—	1,504.6	288.0	12,766.9	14,978.3	1,551.9	16,530.2

(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	<u>1,318.2</u>	<u>1,350.4</u>
(b) 外匯期貨合約： 尚未到期的外匯期貨合約	<u>556.1</u>	<u>120.7</u>
(c) 經營租賃的承擔	<u>221.5</u>	<u>—</u>

(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期間，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

(a) 碧堤半島項目

於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與碧堤半島項目的聯營公司墊款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)。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定，於本財政期間，該貸款為免息，無抵押及沒有固定償還條款。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。本公司於一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

- (b)** 本集團於是期支付予一連繫人士作為提供管理服務的總經理費用為數港幣一千九百九十萬元 (2004/05：港幣一千一百萬元)。以上的總經理費用是根據一九九二年三月三十一日所訂立的協議而支付。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項持續關連交易。

- (c)** 本集團於是期支付予若干連繫人士作為提供物業管理及代理服務的費用合共港幣四百九十萬元 (2004/05：港幣五百三十萬元)。以上的物業管理及代理服務費用是根據集團與若干連繫人士於以往所訂立的協議而支付。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成持續關連交易。

- (d)** 截至二〇〇五年九月三十日止六個月期間內，集團投資於一有連繫公司的股息收入為數港幣六千一百九十萬元 (2004/05：港幣一億零四百五十萬元)。

- (e) 本集團於二〇〇五年六月出售 17,619,827 股有線寬頻通訊有限公司股份予九龍倉集團有限公司，總作價為港幣四千五百四十萬元，本集團已確認盈利港幣五百二十萬元。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。

(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。

為一聯屬公司提供財務資助的披露

有關本公司及 / 或其附屬公司向本公司旗下一聯營公司 Diamond Hill Development Holdings Limited (「DHDHL」) 及 / 或其旗下的全資附屬公司給予財務資助的有關資料，皆已曾在截至二〇〇五年三月三十一日的本公司年報內予以披露。於二〇〇五年九月三十日，本集團須繼續履行上述財務資助的責任。

茲根據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」)第13.20及第13.22條的規定而須予披露的 DHDHL 於二〇〇五年十月三十一日(即決定有關數據的最後可行日期)的備考綜合資產負債表列述如下：

DHDHL 的備考綜合資產負債表

於二〇〇五年十月三十一日

	港幣百萬元
待沽物業	2,092.0
託管存款	217.4
其它資產淨額	1,124.8
	<u>3,434.2</u>
股東貸款	(3,562.7)
股東虧損	<u>(128.5)</u>

附註：於二〇〇五年十月三十一日，集團於 DHDHL 的應佔權益為 33-1/3%。

財務資助的條款

給予 DHDHL 一附屬公司為數港幣十一億八千七百六十萬元的貸款所涉及的利息，須經 DHDHL 各股東不時協議而予以釐定，目前該項貸款為免息貸款(由 DHDHL 的所有其他股東向此附屬公司提供的全部貸款亦為免息貸款)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

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個人佔有本公司、其母公司會德豐有限公司(「會德豐」)、本公司旗下一附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)及會德豐旗下一聯營公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的股本實質權益(全部皆為好倉),及有關股份分別佔本公司、會德豐、會德豐地產新加坡及九龍倉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)
本公司	
李唯仁	2,900 (0.0001%)
會德豐	
李唯仁	1,486,491 (0.0732%)
吳梓源	70,000 (0.0034%)
會德豐地產新加坡	
羅大衛	250,000 (0.0627%)
九龍倉	
李唯仁	686,549 (0.0280%)
吳梓源	178,016 (0.0073%)

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，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) Myers Investments Limited	1,536,058,277 (74.22%)
(ii) Wheelock Corporate Services Limited	1,536,058,277 (74.22%)
(iii) 會德豐有限公司	1,536,058,277 (74.22%)
(iv) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,536,058,277 (74.22%)

附註：(1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述 (i) 至 (iv) 項名下的股份皆涉及同一批股份。

(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

本公司將於二〇〇五年十二月十九日 (星期一) 至二〇〇五年十二月二十三日 (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十六日 (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 二〇〇五年十一月十五日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為李唯仁先生、周明權博士、羅大衛先生、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及三位獨立非執行董事劉菱輝先生、李大壯先生和余灼強先生。