



# 長江實業 (集團) 有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：001)

## 二零零五年度中期業績

### 業績摘要

截至六月三十日止六個月

	二零零五年	二零零四年 (重列)*	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
攤佔和記黃埔集團業績前之溢利	4,461	1,462	+205%
攤佔和記黃埔集團之溢利	5,907	5,375	+10%
股東應佔溢利	10,368	6,837	+52%
每股溢利	港幣4.48元	港幣2.95元	+52%
每股股息	港幣0.42元	港幣0.38元	+10.5%

\* 請參照綜合損益計算表及綜合資產負債表附註(6)之解釋。

### 上半年度業績

本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一百零三億六千八百萬元。每股溢利為港幣四元四角八分。

### 中期股息

董事會宣佈派發二零零五年度中期股息每股港幣四角二分（二零零四年度每股港幣三角八分），給予二零零五年十月十三日（星期四）已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零零五年十月十四日（星期五）派發。

## 業務展望

# 動力充盈 穩步擴張

### 業務表現

「集團把握上半年經濟穩健增長的優勢，在本港、內地及海外落實連串收購及擴展計劃，有效強化業務增長及市場拓展步伐，為未來發展建立良好基石。」

集團各項優質業務持續穩健發展及擴張，整體表現良好。於上半年度，集團攤佔和記黃埔集團業績前之溢利上升百分之二百零五。

### 地產業務

承接去年強勁復甦動力，香港經濟於上半年維持穩固增長，物價亦屬溫和上漲，失業率循序下跌，顯示本地消費及投資信心上升，內部需求保持穩健。標準普爾近期調高香港外幣主權評級至「AA-」，反映香港的公共財政狀況改善及經濟前景向好。

本地物業市場於期內交投活躍，各類住宅物業均呈現強勁承接力，足見復甦動力延展至樓市不同層面。香港開展加息週期對樓市構成一定心理壓力，惟在利好經濟基調下，加上供樓負擔比率仍處於合理及可接受水平、物業需求持續穩固，以及土地供應維持穩定，預期地價及樓價將保持平穩，樓市在復甦軌道上將健康發展。

集團之地產業務在規劃、營運及銷售方面均持續表現穩健，樓盤保持理想銷情及回報。集團擴建土地儲備的進展尤為顯著，期內落實連串收購安排，積極購入不同地區、不同類別的優質土地及物業，令土儲組合大幅擴展及更趨多元化。集團目前土地儲備十分充裕，可建樓面面積足夠未來四至五年發展之用。

基於經濟持續向上及企業加速擴張，市場對寫字樓、商舖及酒店的需求將日趨殷切。集團持續重整商舖組合使價值合理化的同時，亦透過收購及發展，積極開拓潛力深厚的酒店業務，藉本地旅遊興旺而受惠。

集團期內於內地、新加坡及英國接連收購多項高質素土地或物業作住宅及商業發展，進一步擴大集團於環球地產市場的發展規模，落實其跨國物業發展策略。集團將繼續物色內地及海外具回報及增值效益之房地產投資機會，加快拓展香港以外之地產業務。

### **新科技業務**

於上半年度，長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）於各方面皆持續穩健增長，盈利及銷售額以倍數遞增，於抗癌研究方面更奠下發展的里程碑，期內共有四項治療癌症產品獲美國專利及商標註冊處頒發專利權批准通知書，相信為本港首家獲發抗癌藥物專利權的私營生物科技公司。長江生命科技已建立可持續帶來收益的營運機制，確保具備充裕資金以完成科研項目，令科研潛力得以全面發揮。預期長江生命科技之內部增長將持續加速，新購入的公司將帶來溢利貢獻，而科研發展亦全速發展。

集團建基於培育高增值項目的成果及經驗，將繼續開拓具發展效益及盈利能力的相關業務，進一步擴張集團於新科技範疇之業務規模。

## 上市聯屬公司業務

和記黃埔集團各核心業務延續去年的良好表現，期內持續穩固發展，於業務及市場擴張方面皆取得理想成績。覆蓋全球十一個國家及地區的 3G 業務，以穩健增長速度拓展環球客戶基礎，現今之客戶總人數超過九百四十萬。3G 投資高峰期已過，集團預期 3 集團整體在今年下半年可達到以月計 EBITDA 收支平衡，展望未來，二零零六年將完全沒有注資需要，並將為集團作出重大的貢獻。

長江基建集團有限公司（「長江基建」）憑藉內部增長、新增收購及資產整固三大支柱，於期內延續一貫的增長動力。長江基建將繼續於全球物色投資機遇，以擴大既有的優質基建投資組合。香港電燈集團有限公司於上半年度穩健發展，將持續積極發掘可提供穩定收益而風險在可接受水平的投資機會。

## 展望未來

**「憑藉敏銳的投資觸覺及高效的企管能力，長江集團將把握內地及香港經濟持續增長及整合發展之契機，推進業務邁向更新、更廣闊的發展空間。集團對分佈全球五十一個國家的業務前景充滿信心。」**

港、美息差存在進一步收窄的空間，惟在美國維持審慎有序的加息步伐下，預料本港利率水平於年底前仍會相對穩定，無礙樓市及經濟的內在上升力。鑑於金融、貿易、零售、旅遊及服務行業均持續向好，有助帶動就業及消費信心上升，刺激本土內部需求，下半年整體經濟料將維持樂觀。

內地宏觀調控措施的成效逐步深化，有利經濟維持良好而健康發展。隨著內地人民幣匯率等體制改革的推進及市場持續開放，內地經濟結構及增長模式將有效調整，令經濟發展質量及效益進一步提升。香港亦可把握內地蓬勃發展的有利環境，在兩地商貿聯繫越趨密切的基礎上，繼續開拓中、港經濟融合的新機遇。內地及香港將同步朝向更樂觀、更利好的經濟前景。

長江集團的企業核心責任是追求效率及擴大既有資產價值，為股東提升回報。管理層時刻以新思維、新視野審視環球投資機遇，制訂切合市況及企業總體發展理念的業務策略，令集團延展生生不息的企業生命力。本人深信，長江集團分佈香港、內地以至全球共五十一個國家的多元化業務，將持續以充盈動力穩步擴張，進一步擴闊集團的環球發展領域。長江集團對未來前景充滿絕對信心。

## **致意**

集團環球拓展步伐穩健邁進，屢見突破，是全體同仁共同創造的成果。謹藉此機會，對董事會同仁、本集團各部門職員及全球忠心員工期內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席  
**李嘉誠**

香港，二零零五年八月二十五日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 主要業務活動

一. 二零零五年內已完成及預期完成之物業：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
宇晴軒 第1及2期	新九龍內地段6275號	144,260	50%
映灣園 悅濤軒	東涌市地段5號	122,250	合作發展
映灣園 映灣坊	東涌市地段5號	5,000	合作發展
海灣軒 – 海景酒店	九龍內地段11110號	107,400	100%
海韻軒 – 海景酒店	九龍內地段11103號	119,280	100%
菁英臺	麥當奴道42號A	820	100%
珊瑚灣畔 第2期及商場	廣州番禺大石鎮	95,300	50%
廣州國際玩具禮品城 第1期	廣州	99,040	30%
海怡灣畔 第3B期	珠海	83,800	50%
海逸豪庭 C期	東莞	34,100	49%
御翠園 第III期	上海浦東花木	32,700	50%
四季雅苑 第6B期	上海浦東花木	800	50%

## 二. 購入或合作發展之主要物業及其他主要業務：

### 香港

- (1) 二零零五年二月： 本集團與和記黃埔集團分別間接持有百分之五十權益之合營公司，已於二零零五年二月一日完成收購 The Kowloon Hotel Limited (「KHL」) 全部已發行股本及其欠負之債項利益。KHL 為九龍尖沙咀彌敦道九龍酒店之註冊擁有人。
- (2) 二零零五年二月： 本集團一全資附屬公司與地鐵有限公司簽署發展協議，以興建位於將軍澳市地段 70 號 F 地盤將軍澳 86 區之發展項目。該土地面積合共約 14,200 平方米，可建樓面面積約 139,800 平方米，將發展住宅及商用物業。
- (3) 二零零五年四月： 本集團購入位於廣播道 81 號新九龍內地段 5099 號土地。該地盤面積約 4,200 平方米，將發展住宅物業。
- (4) 二零零五年五月： 本集團與和記黃埔集團分別間接持有百分之五十權益之合營公司與政府就元朗洪水橋丈量約分 121 段 2064 號土地簽署換地契約。該地盤面積約 16,200 平方米，可建樓面面積約 49,800 平方米，將作住宅用途。
- (5) 二零零五年五月： 本集團購入干德道 16-18 號內地段 711 號 A 段土地。該土地面積約 590 平方米，將發展住宅物業。
- (6) 二零零五年六月： 本集團與北角油街 15-17 號內地段 7106 號 A 段土地及其延伸部分之業主 (「該業主」) 落實合作計劃，共同發展該土地。該業主已簽署地契修訂書，以在該土地興建酒店及商業項目。該土地面積約 6,800 平方米，可建樓面面積約 43,100 平方米。
- (7) 期內本集團繼續購入具發展潛力之農地，部分農地現正進行不同階段之規劃設計及作出有關申請。

## 內地及海外

- (1) 二零零五年二月： 本集團與和記黃埔集團成立各佔百分之五十權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於上海閩行區馬橋鎮之土地。該土地面積合共約 260,100 平方米，計劃興建為住宅及商用物業。
- (2) 二零零五年三月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司，購入內地四川省成都市溫江區一幅可發展面積合共約 373,000 平方米之土地，以發展住宅及商用物業。
- (3) 二零零五年四月： 本集團與和記黃埔集團成立各佔百分之五十權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於長沙望城鎮、面積約 556,000 平方米之土地，該土地將作住宅用途。
- (4) 二零零五年四月： 本集團與和記黃埔集團成立各佔百分之五十權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於長春淨月潭旅遊經濟開發區、面積合共約 827,000 平方米之土地，該土地將興建住宅及商用物業。
- (5) 二零零五年五月： 本集團與和記黃埔集團成立兩家各佔百分之五十權益之合營公司，以在內地擁有及發展位於武漢市江漢區兩幅面積分別約 31,900 平方米及 132,000 平方米之土地，該兩幅土地將興建住宅及商用物業。
- (6) 二零零五年五月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司簽訂協議，以購入英國倫敦 Deptford 之 Convoys Wharf 項目。該項目土地面積合共約 16 公頃，將重建為住宅及商業綜合項目。
- (7) 二零零五年五月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司與天津市地下鐵道總公司合組中外合作合營公司，以發展位於內地天津市營口道之土地。該土地面積約 19,600 平方米，將發展為商業及住宅項目。

- (8) 二零零五年五月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司簽訂協議以購入內地北京市昌平區北新村行政區內一幅面積約 297,700 平方米之土地，以發展及興建住宅物業。
- (9) 二零零五年六月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司，購入內地重慶市北部新區經開園陡溪片區一幅面積約 470,900 平方米之土地，該土地將興建住宅及商用物業。
- (10) 二零零五年七月： 本集團與和記黃埔集團各佔百分之五十權益之合營公司聯同兩家財團夥伴（各佔三分一權益）投得位於新加坡濱海林蔭大道/中央林蔭大道之若干幅土地（「濱海灣土地」）。濱海灣土地甲地塊之第一期將發展為商業及金融中心。
- (11) 二零零五年八月： 本集團一全資附屬公司於日本發行面值總額三百三十億日圓之債券。
- (12) 本集團在內地的出售或出租地產項目均如期發展。

## 物業銷售

上半年度物業銷售之營業額（包括攤佔共同發展公司之物業銷售額）為港幣五十六億七千四百萬元（二零零四年 – 港幣八十二億五千二百萬元），比去年同期減少港幣二十五億七千八百萬元。物業銷售營業額主要包括於往年完成之海名軒和畢架山一號，及期內於本港完成之宇晴軒等住宅單位銷售。截至中期結算日，超過百分之九十之宇晴軒住宅單位經已售出。

物業銷售收益（包括攤佔共同發展公司之物業銷售收益）為港幣二十三億二千萬元（二零零四年 – 港幣六億一千七百萬元），比去年同期增加港幣十七億零三百萬元。邊際利潤較去年大幅上升，有賴於香港經濟轉強及期內本港住宅物業需求增加，使本集團各物業項目之售價得以提升，包括海名軒及映灣園等項目之銷售價均可從其以往減值後之賬面值獲得理想回升。

下半年度之物業銷售收益主要會來自將於本港完成之映灣園悅濤軒之住宅單位銷售，及若干將於內地完成之其他物業項目。直至中期結算日，約三分之二之映灣園悅濤軒住宅單位經已預售。

將於二零零六年完成之本港渣甸山名門，其住宅單位於期內推出預售。預售結果非常成功，約三分之二單位於一個月內經已預售。

## 物業租務

上半年度集團物業租務之營業額為港幣二億八千二百萬元（二零零四年 – 港幣二億八千八百萬元），比去年同期減少港幣六百萬元，主要因為期內將若干較次要出租物業售出。但由於本港租金回升，集團物業租務之收益得以與去年同期保持同一水平。本集團現有投資物業主要包括位於本港之購物商場及商用寫字樓物業，分別佔上半年度集團物業租務之營業額約百分之三十四及百分之三十七。

物業租務之收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣四億五千八百萬元（二零零四年 - 港幣四億二千四百萬元），比去年同期增加港幣三千四百萬元。共同發展公司於本港及內地之各項投資物業，其租用率及租金均甚理想，即使期內售出本港華都花園及沙田第一城之商用單位，共同發展公司之收益貢獻仍可持續上升。

於中期資產負債表結算日，本集團根據專業估值錄得投資物業之公平值增加港幣九億六千二百萬元，及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣八億六千二百萬元。

### **「酒店及套房服務組合」**

上半年度集團「酒店及套房服務組合」之營業額為港幣三億零三百萬元（二零零四年 - 港幣二億八千二百萬元），比去年同期增加港幣二千一百萬元，營業額增加主要為本港經濟環境改善，及訪港旅客數目增加所帶動。

「酒店及套房服務組合」之收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣一億二千七百萬元（二零零四年（重列） - 港幣五千一百萬元），比去年同期增加港幣七千六百萬元。位於本港及北京之「酒店及套房服務組合」在入住率及房租皆造好的情況下，經營業績理想，有助於抵銷因更改會計政策而將酒店及服務套房物業予以折舊之影響。

期內，本集團佔百分之五十權益之九龍酒店收購完成，及本集團佔百分之三十權益之新落成華逸酒店開幕，兩間酒店皆位於本港並為集團盈利初次作出貢獻。

受惠於本港及內地之經濟增長，本集團之酒店及套房服務將會繼續帶來理想收益。

## **物業及項目管理**

上半年度物業及項目管理之營業額為港幣一億一千六百萬元（二零零四年 - 港幣一億九百萬元），比去年同期增加港幣七百萬元。物業及項目管理之收益為港幣四千七百萬元（二零零四年 - 港幣三千七百萬元），比去年同期增加港幣一千萬元。營業額及收益增加與期內本集團提供之物業及項目管理服務有所增加相符。

物業管理之收益雖屬輕微，本集團仍會致力為集團所管理之物業提供優質服務。於中期結算日，本集團管理之物業總面積約七千七百萬平方呎，預期總面積會隨著本集團之物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。

## **主要聯營公司**

本集團聯營公司和記黃埔集團截至二零零五年六月三十日止半年度之未經審核股東應佔溢利為港幣一百一十八億二千四百萬元（二零零四年（重列） - 港幣一百零七億五千八百萬元）。

本集團另一聯營公司長江生命科技集團二零零五年度首六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣三百二十九萬六千元（二零零四年 - 港幣八十三萬八千元）。

## 財務概覽

### 資金流動性及融資

期內，本集團於本港發行爲期至三年之票據總額港幣十一億三千八百萬元，並贖回票據總額港幣十五億五千萬元。於中期資產負債表結算日，集團已發行而未到期之債券及票據達港幣六十四億元。

連同銀行借款港幣一百七十億元，集團於中期資產負債表結算日之總借款爲港幣二百三十四億元，較去年年底增加港幣二十四億元，還款期攤分六年：於一年內到期借款爲港幣十九億元，於二至五年內到期借款爲港幣二百一十四億元，於五年後到期借款爲港幣一億元。

於中期資產負債表結算日，集團之資本與負債比率維持於百分之十一點四低水平，以集團淨借款（已減除現金及銀行存款港幣二十二億元）佔股東權益爲計算基準。

本集團擁有現金及可買賣證券，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及營運需求。

### 理財政策

本集團對管理外匯風險保持審慎態度。於中期資產負債表結算日，集團之借款約百分之九十九爲港幣，其餘爲美元，主要爲香港以外項目融資之用。集團之收益及現金結存主要以港幣爲基礎，惟本集團亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。

集團借款主要以浮息爲基礎。至於集團已發行之定息債券及票據，本集團已安排利率掉期合約，將利率轉成以浮息爲基礎。

在適當時候及於利率或匯率不明朗或變化大時，本集團會利用對沖工具（如掉期合約及遠期合約）以抵銷利率及匯率波動之風險。

## 資產按揭

於中期資產負債表結算日，本集團若干內地附屬公司以合作項目總賬面值港幣十一億零三百萬元（二零零四年十二月三十一日（重列） - 港幣十一億一千五百萬元）之資產為有其他合作夥伴之項目銀行貸款額作抵押。

## 或有負債

於中期資產負債表結算日，集團之或有負債如下：

- (1) 攤佔共同發展公司為一合作經營企業在未來四十四年向合作方應付保證利潤作出擔保之或有負債總額達港幣四十五億零四百萬元；
- (2) 為合作項目向合作方於為期四十年內可收取之最低收入達至港幣六億七千二百萬元作出擔保；及
- (3) 為共同發展公司及集團有投資之公司已動用之銀行借款分別達港幣三十六億七千五百萬元（二零零四年十二月三十一日 - 港幣三十五億九千七百萬元）及港幣二千萬元（二零零四年十二月三十一日 - 港幣二千一百萬元）作出擔保。

## 僱員

於中期結算日，集團之主要業務僱用約六千九百名員工，期內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣五億二千一百萬元。本集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現釐定。本集團並無僱員認購股權計劃。

## 購入、出售或贖回股份

截至二零零五年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦無購入或出售本公司任何股份。

## 企業管治

本公司致力制訂良好的企業管治常規守則及程序，所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。截至二零零五年六月三十日止六個月內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所載原則，並已遵守所有守則條文及（如適用）建議最佳常規。

## 審核委員會

本公司已於一九九八年十二月成立審核委員會（「審核委員會」），並根據企業管治常規守則的條文制訂其書面職權範圍。本公司現時之審核委員會由三位獨立非執行董事關超然先生（審核委員會主席）、郭敦禮先生及張英潮先生組成。審核委員會主要責任包括審閱及監察本集團之財政匯報程序及內部運作監控、審閱本集團之財務資料，以及審閱本公司與外聘核數師的關係。

審核委員會已審閱本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之中期業績。



# 長江實業（集團）有限公司

（在香港註冊成立之有限公司）  
（股份代號：001）

## 開派二零零五年度中期股息啟事

長江實業（集團）有限公司董事會宣佈，本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一百零三億六千八百萬元，即每股溢利為港幣四元四角八分。董事會現宣佈派發二零零五年度中期股息每股港幣四角二分，給予二零零五年十月十三日（星期四）已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零零五年十月十四日（星期五）派發。

本公司將由二零零五年十月六日（星期四）起至二零零五年十月十三日（星期四）止首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶手續。已購買本公司股票人士為確保收取股息權利，請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於二零零五年十月五日（星期三）下午四時前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司股票過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

承董事會命  
**長江實業（集團）有限公司**  
公司秘書  
**楊逸芝**

香港，二零零五年八月二十五日

於本公佈日期，本公司董事（附註）包括：執行董事李嘉誠先生（主席）、李澤鉅先生（董事總經理兼副主席）、麥理思先生（副主席）、甘慶林先生（副董事總經理）、鍾慎強先生、葉德銓先生、鮑綺雲小姐、吳佳慶小姐及趙國雄先生；非執行董事梁肇漢先生、霍建寧先生、陸法蘭先生及周近智先生；以及獨立非執行董事郭敦禮先生、葉元章先生、馬世民先生、周年茂先生、洪小蓮女士、王葛鳴博士、關超然先生及張英潮先生。

附註：除主席及董事總經理外，董事次序按其委任日期排列，非執行董事／獨立非執行董事之次序則按其獲委任為非執行董事／獨立非執行董事之日期排列。

綜合損益計算表  
截至二零零五年六月三十日止六個月

	(未經審核)	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 (重列) 港幣百萬元
集團營業額	2,787	7,305
攤佔共同發展公司之物業銷售	3,588	1,626
<b>營業額</b>	<b>6,375</b>	<b>8,931</b>
集團營業額	2,787	7,305
投資及其他收入	664	867
營運成本		
物業及有關成本	(1,194)	(6,611)
薪金及有關支出	(314)	(296)
利息及其他融資成本	(69)	(170)
其他支出	(125)	(166)
	(1,702)	(7,243)
攤佔共同發展公司之損益	2,623	769
投資物業之公平值增加	962	-
營業溢利	5,334	1,698
攤佔聯營公司之損益	5,179	5,495
<b>除稅前溢利</b>	<b>10,513</b>	<b>7,193</b>
稅項	84	(308)
<b>期內溢利</b>	<b>10,597</b>	<b>6,885</b>
少數股東應佔溢利	(229)	(48)
<b>股東應佔溢利</b>	<b>10,368</b>	<b>6,837</b>
中期股息	973	880
每股溢利	港幣 4.48 元	港幣 2.95 元
每股股息	港幣 0.42 元	港幣 0.38 元

綜合資產負債表  
二零零五年六月三十日結算

	(未經審核) 二零零五年 六月三十日 港幣百萬元	(經審核) 二零零四年 十二月三十一日 (重列) 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	8,745	7,385
投資物業	11,344	10,545
聯營公司	128,956	126,850
共同發展公司	24,743	21,259
可出售投資	8,129	7,619
長期貸款	837	1,245
	<u>182,754</u>	<u>174,903</u>
流動資產		
物業存貨	28,571	25,812
應收賬款、按金及預付款項	1,939	2,254
交易用投資	1,090	1,040
衍生金融工具	356	-
銀行存款及定期存款	2,244	4,033
	<u>34,200</u>	<u>33,139</u>
流動負債		
銀行及其他借款	1,873	3,139
應付賬款及費用	2,470	2,663
衍生金融工具	89	-
稅項準備	651	553
流動資產淨值	<u>29,117</u>	<u>26,784</u>
資產總額減流動負債	<u>211,871</u>	<u>201,687</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	21,490	17,907
遞延稅項負債	472	428
	<u>21,962</u>	<u>18,335</u>
資產淨值	<u>189,909</u>	<u>183,352</u>
上列項目代表：		
股本	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331
儲備	526	641
保留溢利	172,630	163,788
股息		
二零零五年中期股息	973	-
二零零四年末期股息	-	3,289
股東權益	<u>184,618</u>	<u>178,207</u>
少數股東權益	5,291	5,145
權益總額	<u>189,909</u>	<u>183,352</u>

附註：

(1) 本集團期內各經營業務之營業額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣百萬元	港幣百萬元
物業銷售	2,086	6,626
物業租務	282	288
酒店及套房服務組合	303	282
物業及項目管理	116	109
集團營業額	<u>2,787</u>	<u>7,305</u>
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	<u>3,588</u>	<u>1,626</u>
	<u>6,375</u>	<u>8,931</u>

營業額不包括共同發展公司（集團攤佔之物業銷售所得除外）及上市與非上市聯營公司之營業額。

期內，本集團海外經營業務（包括共同發展公司之物業銷售）主要在內地及新加坡，分別佔營業額約5%及4%。

期內各經營業務之收益貢獻如下：

	總公司及 附屬公司		共同發展公司		總額	
	截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
物業銷售	971	121	1,349	496	2,320	617
物業租務	232	232	226	192	458	424
酒店及套房服務 組合	58	23	69	28	127	51
物業及項目管理	47	34	-	3	47	37
	<u>1,308</u>	<u>410</u>	<u>1,644</u>	<u>719</u>	<u>2,952</u>	<u>1,129</u>
投資及財務					582	440
利息及其他融資成本					(69)	(170)
投資物業之公平值增加						
總公司及附屬公司					962	-
共同發展公司					862	-
其他					73	303
稅項 (不包括攤佔上市聯營 公司之稅項)					(673)	(192)
少數股東應佔溢利					(229)	(48)
					<u>4,460</u>	<u>1,462</u>
攤佔上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司					5,907	5,375
長江生命科技集團有限公司					1	-
股東應佔溢利					<u>10,368</u>	<u>6,837</u>

(2) 除稅前溢利已扣除/(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	221	222
減：資本化之利息	(152)	(52)
	<u>69</u>	<u>170</u>
已售物業成本	998	6,026
折舊	86	102
持有投資之已變現及未變現虧損/(獲利)淨額	35	(53)
售出投資物業之溢利	(117)	-
售出共同發展公司之溢利	(164)	-
	<u>(164)</u>	<u>-</u>

- (3) 香港利得稅準備乃根據期內估計應課稅溢利以稅率17.5% (2004年 - 17.5%) 計算。海外稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以該地之適用稅率計算。遞延稅項準備乃基於暫時性差異以現行適用稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
總公司及附屬公司		
香港利得稅	98	62
海外稅項	2	3
遞延稅項	44	26
攤佔稅項支出/(抵減)		
共同發展公司	525	99
聯營公司	(753)	118
	<u>(84)</u>	<u>308</u>

- (4) 每股溢利乃根據股東應佔溢利，以期內已發行股份 2,316,164,338 股 (2004年 - 2,316,164,338 股) 計算。

- (5) 本集團之應收貿易賬款主要包括物業銷售及租務之應收款項。個別物業項目之銷售條款有異，並根據當時市場情況而定。物業銷售通常於收取售價全數後完成，偶然也會提供遞延付款方法給買方，惟需支付溢價。租金需由租客預繳。

於資產負債表結算日，本集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 港幣百萬元	二零零四年 十二月三十一日 港幣百萬元
一個月內	980	714
二至三個月	42	8
三個月以上	35	30
	<u>1,057</u>	<u>752</u>

於資產負債表結算日，本集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 港幣百萬元	二零零四年 十二月三十一日 港幣百萬元
一個月內	538	494
二至三個月	10	15
三個月以上	12	9
	<u>560</u>	<u>518</u>

(6) 香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則（「HKFRSs」），普遍於二零零五年一月一日起或以後之會計期間生效。本集團於編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表時已提早採納了部分 HKFRSs。採納其餘之 HKFRSs 引致本集團對(i)酒店及服務套房物業；及(ii)證券投資之會計政策有以下改變：

- (i) 於過往年度，持作營運之酒店及服務套房物業以成本值扣除適當之減值準備列賬。基於該等物業之高剩餘價值，如其尚餘契約年期超逾二十年，則不予折舊。

根據香港詮釋第 2 號「酒店物業之適當會計政策」之結論，以經營租賃方式持有之土地通常沒有剩餘價值，而在租賃土地上之建築物的剩餘價值相比其應予折舊的部分應極可能只屬輕微。在採納該詮釋後，持作營運之酒店及服務套房物業以成本值減去折舊及適當之減值準備列賬。

是項會計政策變更經已被追溯應用。

- (ii) 於過往年度，投資之證券若擬持續擁有但不屬於附屬公司、共同發展公司或聯營公司，乃列作投資性證券並以成本值扣除適當之減值準備入賬。投資收益以所收取之股息及利息入賬。其他投資以公平值於資產負債表內列賬，公平值之變化計入損益賬內。

採納 HKAS 39「金融工具：確認及計量」後，不屬於附屬公司、共同發展公司或聯營公司之投資被分類為交易用投資或可出售投資，並以公平值於資產負債表內列賬。交易用投資之公平值變化會包括在損益賬內，而可出售投資之公平值變化則在儲備中處理。

是項會計政策變更由二零零五年一月一日起經已應用。投資性證券於二零零四年十二月三十一日之賬面值及其公平值的差額已於二零零五年一月一日保留溢利內調整。

本集團以上之會計政策變更對本中期財務報表有如下影響：

	酒店及服務套房物業		證券投資		總額	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
減少投資及其他 收入	-	-	(23)	-	(23)	-
增加折舊	(51)	(50)	-	-	(51)	(50)
減少攤佔共同 發展公司之 損益	(27)	(17)	-	-	(27)	(17)
減少稅項	4	5	-	-	4	5
減少少數股東 應佔溢利	10	10	-	-	10	10
減少股東應佔 溢利	(64)	(52)	(23)	-	(87)	(52)
減少每股溢利	港幣(0.03)元	港幣(0.03)元	港幣(0.01)元	-	港幣(0.04)元	港幣(0.03)元

	酒店及服務套房物業		證券投資		總額	
	二零零五年 六月三十日 港幣百萬元	二零零四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零五年 六月三十日 港幣百萬元	二零零四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零五年 六月三十日 港幣百萬元	二零零四年 十二月三十一日 港幣百萬元
	減少固定資產	(506)	(455)	-	-	(506)
增加聯營公司	-	-	146	-	146	-
減少共同發展 公司	(114)	(87)	-	-	(114)	(87)
增加可出售投資	-	-	656	-	656	-
減少遞延稅項 負債	37	33	-	-	37	33
增加/(減少)資產 淨值	(583)	(509)	802	-	219	(509)
增加/(減少)於 一月一日之 保留溢利	(422)	(318)	815	-	393	(318)
增加投資重估 儲備	-	-	10	-	10	-
減少期內/年度內 之保留溢利	(64)	(104)	(23)	-	(87)	(104)
減少少數股東 權益	(97)	(87)	-	-	(97)	(87)
增加/(減少)權益 總額	(583)	(509)	802	-	219	(509)

和記黃埔有限公司採納全新及經修訂之 HKFRSs 對其股東應佔溢利、若干資產負債表項目及股東權益期初數有重大影響。本集團攤佔該等影響對本中期財務報表有如下影響：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
增加/(減少)攤佔聯營公司之損益	23	(830)
增加稅項	(43)	(31)
減少股東應佔溢利	<u>(20)</u>	<u>(861)</u>
減少每股溢利	<u>港幣(0.01)元</u>	<u>港幣(0.37)元</u>
	二零零五年 六月三十日 港幣百萬元	二零零四年 十二月三十一日 港幣百萬元
減少聯營公司	<u>(2,924)</u>	<u>(1,536)</u>
減少資產淨值	<u>(2,924)</u>	<u>(1,536)</u>
減少於一月一日之保留溢利	(2,904)	(1,023)
減少期內/年度內之保留溢利	(20)	(513)
減少權益總額	<u>(2,924)</u>	<u>(1,536)</u>

總結上述，本集團之股東應佔溢利於截至二零零五年六月三十日止六個月減少港幣 107,000,000 元，而於截至二零零四年六月三十日止六個月減少港幣 913,000,000 元（由港幣 7,750,000,000 元重列為港幣 6,837,000,000 元）；二零零五年一月一日及二零零四年一月一日之保留溢利分別減少港幣 2,511,000,000 元及港幣 1,341,000,000 元；每股溢利於截至二零零五年六月三十日止六個月減少港幣 0.05 元，而於截至二零零四年六月三十日止六個月減少港幣 0.40 元。

採納全新及經修訂之 HKFRSs 對本中期財務報表的呈列編排亦有所影響，而若干比對數字經予重新編製以符合上半年度之呈列編排及編製基準。由於過去從未呈報投資物業於二零零四年六月三十日之公平值，故投資物業公平值變化之比對數字沒有重新編列。

(7) 本中期財務報表乃未經審核，但已由審核委員會作出審閱。

請同時參閱本公司刊登於二零零五年八月二十六日之香港經濟日報之內容。