



恒基兆業發展有限公司

HENDERSON INVESTMENT LIMITED

於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：0097)

中期業績 2005|06

中期業績及股息

董事局宣佈本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月內，未經審核除稅項及少數股東權益後之綜合盈利為港幣十八億零二百萬元，每股盈利為港幣六角四仙，此盈利數字包括投資物業重估盈餘(經扣除遞延稅項)港幣八億五千六百萬元。與去年同期重列後之綜合盈利比較，增加港幣八億五千四百萬元或百分之九十。

若撇除扣減遞延稅項後之投資物業重估盈餘，期內基本純利為港幣九億四千六百萬元，較去年同期重列後之基本純利港幣八億四千六百萬元增加港幣一億元。每股基本盈利為港幣三角四仙，較去年同期增加百分之十二。

董事局宣佈派發中期股息，每股港幣一角三仙，給予二零零六年四月二十六日登記在公司股東名冊內之股東。

截止過戶日期

本公司將於二零零六年四月二十四日(星期一)至二零零六年四月二十六(星期三)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票登記及過戶手續。為確保享有中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零六年四月二十一日(星期五)下午四時前，送達香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司之股份登記及過戶處標準証券登記有限公司辦理過戶手續。股息單將於二零零六年四月二十七日(星期四)寄送各股東。

綜合收益表(未經審核)

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零零五年	二零零四年 (重列)
		港幣千元	港幣千元
營業額	四	611,298	698,961
直接成本		(264,361)	(309,185)
		346,937	389,776
其他收入		60,217	27,268
持有未實現盈利之證券投資		—	24,056
投資物業之公平價值收益		674,662	—
回購附屬公司產生之商譽減值	五	(161,846)	—
待出售已建成物業減值撤回		14,227	—
分銷費用		(28,869)	(28,872)
行政費用		(86,965)	(88,051)
財務費用	六	(6,136)	(6,902)
應佔聯營公司業績		1,094,611	742,487
商譽攤銷		—	(30,422)
負商譽釋放至收益		—	4,313
除稅項前溢利	七	1,906,838	1,033,653
稅項	八	(97,824)	(45,627)
本期溢利		1,809,014	988,026
應佔：			
本公司股權持有人		1,802,054	947,676
少數股東權益		6,960	40,350
		1,809,014	988,026
股息	九	366,253	366,253
每股盈利	十	港幣0.64元	港幣0.34元

綜合資產負債表

		於二零零五年 十二月三十一日 (未經審核)	於二零零五年 六月三十日 (已經審核) (重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
投資物業		5,675,366	5,000,682
預付租賃款		79,722	80,562
物業、廠房及設備		1,221,670	1,247,233
待發展物業		11,016	11,016
聯營公司權益		14,604,335	13,715,674
證券投資		—	241,640
可供出售之投資		240,228	—
持有至到期投資		11,465	—
少數股東欠款		—	80,930
應收賬項、按金及預付費用	十一	124,997	132,863
應收售樓分期款		4,750	4,901
遞延稅項資產		2,943	—
		21,976,492	20,515,501
流動資產			
存貨		37,170	29,166
預付租賃款		1,679	1,679
待出售已建成物業		259,932	248,085
應收賬項、按金及預付費用	十一	309,660	348,788
應收售樓分期款		749	576
聯營公司欠款		43,945	42,009
投資公司欠款		5,484	6,502
少數股東欠款		80,930	—
已抵押銀行存款		20,205	20,205
銀行結存及現金		2,450,802	2,779,950
		3,210,556	3,476,960

		於二零零五年 十二月三十一日 (未經審核)	於二零零五年 六月三十日 (已經審核) (重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
流動負債			
應付賬項及應付費用	十二	277,383	249,800
欠聯營公司款		808	2,485
欠少數股東款		140,715	—
稅項		65,289	185,330
借款		174,576	126,910
融資租約之承擔		116	114
		<u>658,887</u>	<u>564,639</u>
流動資產淨額		<u>2,551,669</u>	<u>2,912,321</u>
		24,528,161	23,427,822
股本及儲備			
股本		563,466	563,466
儲備		22,461,108	20,952,934
本公司股權持有人應佔權益		<u>23,024,574</u>	<u>21,516,400</u>
少數股東權益		653,234	744,759
總權益		<u>23,677,808</u>	<u>22,261,159</u>
非流動負債			
應付賬款及應付費用	十二	40,065	31,017
借款		89,986	135,679
遞延稅項負債		633,667	554,729
融資租約之承擔		350	416
欠少數股東款		—	143,588
同母系附屬公司借款		86,285	301,234
		<u>850,353</u>	<u>1,166,663</u>
		24,528,161	23,427,822

綜合收益表及綜合資產負債表附註(未經審核)

一 編製基準

本簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第三十四號「中期財務報告」而編製。

二 主要會計政策

除了若干物業及財務工具按適用情況以重估價值或公平價值計量外，本簡明財務報表是按歷史成本為基礎編製的。

本簡明財務報表所採納之會計政策，與本集團編製截至二零零五年六月三十日止年度財務報表所使用者相同，惟以下之說明除外。

於本期內，本集團首次採納香港會計師公會頒佈多項新訂之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(於本文統稱「新香港財務報告準則」)，該等準則由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所改變。尤其是少數股東權益及應佔聯營公司之稅項之呈列方式有所變動。此等呈列方式之變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團於以下範疇之會計政策出現變動，並影響本期或過往會計期間業績之編製及呈列。

酒店物業

香港註釋第二號「適合酒店物業之會計政策」澄清業主持作營運的酒店物業之會計政策。在過往會計期間，本集團自行營運的酒店物業是以重估價值入賬，並不作出折舊。香港註釋第二號要求業主持作營運的物業根據香港會計準則第十六號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，並使用成本值模式或重估價值模式入賬。本集團就其酒店物業採用成本值模式入賬。基於香港註釋第二號解釋並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯方式應用。比較的數字已重列(財務影響載於附註三)。

業主自用的土地租賃權益

於過往期間，業主自用的租賃土地及樓宇乃計入物業、廠房及設備以成本值模式計量。於本期內，本集團已採納香港會計準則第十七號「租賃」。根據香港會計準則第十七號，土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為營運租賃下之預付租賃款，以成本入賬並按租賃期作直線法攤銷。此會計政策變動以追溯方式應用(財務影響載於附註三)。若未能可靠地分配為土地或樓宇部份，土地的租賃權益繼續分類為物業、廠房及設備入賬。

財務工具

於本期內，本集團已應用香港會計準則第三十二號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第三十九號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第三十二號規定作追溯應用。香港會計準則第三十九號，於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效，基本上不容許對財務資產及負債進行追溯性的確認、解除確認或計量。因實行香港會計準則第三十二號及第三十九號而產生的主要影響概述如下：

財務資產及財務負債的分類及計量

本集團已就香港會計準則第三十九號所界定之財務資產及財務負債範圍內，應用有關香港會計準則第三十九號之過渡性條文。

直至二零零五年六月三十日，本集團根據會計實務準則第二十四號之基準處理方式將其債務及股本證券分類及計算。根據會計實務準則第二十四號，債務或股本證券投資乃列作「投資證券」、「其他投資」或「持有至到期投資」，以適合者為準。「投資證券」乃按成本減減值虧損(如有)計算，「其他投資」乃按公平值計算，而未實現盈利或虧損則計入損益。持有至到期投資乃按攤銷成本減減值虧損(如有)計算。由二零零五年七月一日起，本集團將按香港會計準則第三十九號將債務及股本證券分類及計量。根據該準則，財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期財務資產」。該分類乃根據資產購入時之性質。「於損益賬按公平值處理的財務資產」及「可供出售財務資產」以公平值列賬，公平值的變動分別確認為損益及權益。「貸款及應收款項」及「持有至到期財務資產」採用實際利率法按攤銷成本持有。

於二零零五年七月一日，本集團根據香港會計準則第三十九號的規定將其債務及股本證券分類及計量。

債券與股本證券以外之財務資產及財務負債

由二零零五年七月一日起，本集團已就債務及股本證券以外的財務資產及財務負債(以往不屬於會計實務準則第二十四號範圍)按照香港會計準則第三十九號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第三十九號將財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期財務資產」。財務負債基本上分類為「於損益賬按公平值處理的財務負債」或「於損益賬按公平值處理的財務負債以外之其他財務負債(其他財務負債)」。「其他財務負債」以實際利率法按攤銷成本持有。

三 總結改變會計政策之影響

本年度及上年度就附註二描述改變會計政策影響之結果如下：

	截至二零零五年十二月三十一日止六個月				
	香港詮釋				
	第二號、				
	香港會計準則				
	香港會計準則 第十六號及 第十七號	香港會計準則 第四十號	香港會計 準則詮釋 第二十一號	香港財務 報告準則 第三號	合計
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
增加折舊及攤銷	(4,239)	—	—	—	(4,239)
增加投資物業之公平價值收益	—	674,662	—	—	674,662
增加(減少)應佔聯營公司業績	5,107	309,580	(54,005)	(714)	259,968
減少商譽攤銷	—	—	—	30,422	30,422
減少負商譽釋於至收益	—	—	—	(4,313)	(4,313)
減少(增加)遞延稅項	448	—	(77,589)	—	(77,141)
	1,316	984,242	(131,594)	25,395	879,359
	截至二零零四年十二月三十一日止六個月				
	香港詮釋				
	第二號、				
	香港會計準則				
	香港會計準則 第十六號及 第十七號	香港會計準則 第四十號	香港會計 準則詮釋 第二十一號	香港財務 報告準則 第三號	合計
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
增加折舊及攤銷	(4,239)	—	—	—	(4,239)
增加(減少)應佔聯營公司業績	4,999	94,210	(15,594)	—	83,615
減少遞延稅項	448	—	—	—	448
	1,208	94,210	(15,594)	—	79,824

於二零零五年六月三十日及七月一日採納新香港財務報告準則之累積影響概述如下：

	香港詮釋 第二號、 香港會計準則 第十六號及 香港會計準則 第十七號						香港財務 報告準則 第三號	於二零零五年 七月一日 (重列) 港幣千元
	於二零零五年 六月三十日 (原先列報)	香港會計準則 第一號	香港會計準則 第十七號	於二零零五年 六月三十日 (重列)	香港會計準則 第三十九號	香港財務 報告準則 第三號		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
物業、廠房及設備	1,835,530	-	(588,297)	1,247,233	-	-	1,247,233	
預付租賃款	-	-	82,241	82,241	-	-	82,241	
聯營公司權益	14,556,825	-	(841,151)	13,715,674	-	118,948	13,834,622	
證券投資	241,640	-	-	241,640	(241,640)	-	-	
持有至到期投資	-	-	-	-	11,465	-	11,465	
可供出售之投資	-	-	-	-	230,175	-	230,175	
遞延稅項負債	(565,828)	-	11,099	(554,729)	-	-	(554,729)	
對資產及負債之總影響		-	(1,336,108)		-	118,948		
物業重估儲備	1,313,787	-	(1,313,787)	-	-	-	-	
溢利保留	14,381,179	-	(22,321)	14,358,858	-	118,948	14,477,806	
少數股東權益	-	744,759	-	744,759	-	-	744,759	
對股東權益之總影響		744,759	(1,336,108)		-	118,948		
少數股東權益	744,759	(744,759)	-	-	-	-	-	

於二零零四年七月一日對本集團權益因採納新香港財務報告準則之財務上影響概述如下：

	香港詮釋第二號、 香港會計準則 第十六號及 香港會計準則 第十七號		
	原先列報 港幣千元	第十七號 港幣千元	重新列報 港幣千元
物業重估儲備	1,293,987	(1,293,987)	-
溢利保留	11,664,871	(24,811)	11,640,060

於財務報告核定當日，本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則及詮釋。本集團預計該等已頒佈之準則及詮釋對本集團之財務報告並無重大影響。

香港會計準則第一號(經修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第十九號(經修訂)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第二十一號(經修訂)	海外業務投資淨額 ²
香港會計準則第三十九號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法 ²
香港會計準則第三十九號(經修訂)	選擇以公平價值入賬 ²
香港會計準則第三十九號及 香港財務報告準則第四號(經修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第六號	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第七號	財務工具：披露 ¹
香港(國際財務報告解釋委員會)－詮釋第四號	釐定安排是否包括租賃 ²
香港(國際財務報告解釋委員會)－詮釋第五號	終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務報告解釋委員會)－詮釋第六號	參與特定市場－廢棄電力及電子設備所產生之負債 ³
香港(國際財務報告解釋委員會)－詮釋第七號	根據香港會計準則第二十九號「惡性通貨膨脹經濟中的財務報告」採用重列法 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

四 分部資料

業務分部

本集團用以劃分作首要分部呈報之業務如下：

物業租賃	－	物業租金
酒店經營	－	酒店經營及管理
百貨業務	－	百貨業務經營及管理
基建項目	－	基建項目投資
其他	－	出售物業、清潔服務、保安服務、投資證券、零售業務及提供資訊科技服務

本集團各業務之分部資料如下：

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	百貨業務 港幣千元	基建項目 港幣千元	其他 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入及業績							
營業額	311,238	47,014	71,116	92,368	89,562	—	611,298
其他收入	1,967	60	772	573	2,425	—	5,797
對外收入	313,205	47,074	71,888	92,941	91,987	—	617,095
分部間收入	21,363	—	3	—	3,071	(24,437)	—
總收入	334,568	47,074	71,891	92,941	95,058	(24,437)	617,095
集團分部間之收入的 價格是由管理層 參考市場價格釐定。							
分部業績	195,377	6,293	5,544	51,695	(9,497)	—	249,412
利息收入	2	—	—	5,379	49,039	—	54,420
投資物業之							
公平價值收益	674,662	—	—	—	—	—	674,662
回購附屬公司產生之							
商譽減值	—	—	—	—	(161,846)	—	(161,846)
待出售已建成							
物業減值撤回	—	—	—	—	14,227	—	14,227
未能分項之費用							(12,512)
財務費用							(6,136)
應佔聯營公司業績							1,094,611
除稅項前溢利							1,906,838
稅項							(97,824)
本期溢利							<u>1,809,014</u>

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

	物業租賃	酒店經營	百貨業務	基建項目	其他	對銷	綜合 (重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入及業績							
營業額	296,143	60,470	64,800	152,851	124,697	—	698,961
其他收入	2,986	—	755	979	1,757	—	6,477
對外收入	299,129	60,470	65,555	153,830	126,454	—	705,438
分部間收入	26,283	—	—	—	1,452	(27,735)	—
總收入	<u>325,412</u>	<u>60,470</u>	<u>65,555</u>	<u>153,830</u>	<u>127,906</u>	<u>(27,735)</u>	<u>705,438</u>
集團分部間之收入的 價格是由管理層 參考市場價格釐定。							
分部業績	<u>177,581</u>	<u>7,435</u>	<u>4,429</u>	<u>107,243</u>	<u>(2,144)</u>	<u>—</u>	<u>294,544</u>
利息收入	22	—	—	5,453	15,316	—	20,791
持有未實現盈利之 證券投資	—	—	—	—	24,056	—	24,056
未能分項之費用							(15,214)
財務費用							(6,902)
應佔聯營公司業績							742,487
商譽攤銷							(30,422)
負商譽釋放至收益							<u>4,313</u>
除稅項前溢利							1,033,653
稅項							<u>(45,627)</u>
本期溢利							<u>988,026</u>

地區分部

本集團之銷售物業、物業租賃、酒店經營、百貨業務、清潔服務、保安服務、投資證券及資訊科技服務皆於香港運作。所有基建項目投資，皆位於中華人民共和國（「中國」）其他地區。

本集團營業額按地區分佈，當中包括銷售貨品及提供服務分析如下：

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	518,930	92,368	611,298
其他收入	5,224	573	5,797
對外收入	<u>524,154</u>	<u>92,941</u>	<u>617,095</u>

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	546,110	152,851	698,961
其他收入	5,498	979	6,477
對外收入	<u>551,608</u>	<u>153,830</u>	<u>705,438</u>

五 回購附屬公司產生之商譽減值

經評估本公司之附屬公司恒基數碼科技有限公司（「恒基數碼」）之業務展望後，本公司之中間控股公司恒基兆業地產有限公司、本公司之聯營公司香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）、恒基數碼及本公司於二零零五年八月聯合公佈香港中華煤氣及本公司私有化恒基數碼，包括以每股計劃股份港幣0.42元取消及註銷恒基數碼之計劃股份。該私有化於二零零五年十二月八日已正式生效。恒基數碼自成立以來一路蒙受經營虧損，本公司董事考慮從回購恒基數碼額外權益所註銷恒基數碼之計劃股份產生之商譽為港幣161,846,000元已作減值。

六 財務費用

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
由下列借貸產生的利息：		
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支	5,867	5,917
融資租約	10	—
其他借款	259	985
	<u>6,136</u>	<u>6,902</u>

七 除稅項前溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	(重列)	
	港幣千元	港幣千元
除稅項前溢利已扣除下列項目：		
預付租賃款攤銷	840	840
確認為開支之存貨成本	64,432	60,788
確認為開支之物業成本	2,379	283
折舊及攤銷	43,780	45,154
員工成本	100,273	128,049
應佔聯營公司之稅項(已計入應佔聯營公司業績內)	142,165	158,696

八 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	(重列)	
	港幣千元	港幣千元
稅項包括：		
現時稅項		
— 香港	30,679	28,987
— 中國其他地區	8,668	16,354
	39,347	45,341
前年度準備多計— 香港	(17,519)	(11)
遞延稅項		
— 本期	88,800	297
— 前年度準備多計	(12,804)	—
	75,996	297
	97,824	45,627

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利之17.5%計算。

香港以外稅項準備乃按適用稅率就有關境外司法管轄區計算。

九 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
中期股息－每股港幣一角三仙 (二零零四年：每股港幣一角三仙)	366,253	366,253

十 每股盈利

應佔本公司股權持有人每股盈利乃按本期溢利淨值港幣1,802,054,000元(截至二零零四年十二月三十一日止六個月重列：港幣947,676,000元)，並按期內已發行之2,817,327,395股(二零零四年十二月三十一日：2,817,327,395股)普通股計算。截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止六個月內並無攤薄每股盈利，因無潛在攤薄股份存在。

十一 應收賬項、按金及預付費用

本集團設有特定之信貸政策。買家是按照買賣合約的條文而繳交售出物業的作價。出租物業的每月租金是由租戶預先繳納的。零售方面，大部份交易是以現金結算。而其他貿易應收賬是按個別合約繳款條文而繳付其賬項的。應收貿易賬項之賬齡分析乃按時編製及審慎控制有關之信貸風險至最低水平。

應收貿易賬項(扣除壞賬準備)之賬齡分析如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零五年 六月三十日 港幣千元
一個月內到期	27,863	114,938
一至三個月內	34,731	16,419
三至六個月內	50,910	4,413
超過六個月	73,981	32,391
	187,485	168,161
預付費用、按金及其他應收賬項 —流動部份	122,175	180,627
	309,660	348,788
預付費用、按金及其他應收賬項 —非流動部份	124,997	132,863
	434,657	481,651

十二 應付賬項及應付費用

本集團之貿易及其他應付賬項內之應付貿易賬項之賬齡分析，以到期日分析如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零五年 六月三十日 港幣千元
欠款一個月內或按要求還款	153,225	123,507
欠款一個月後但三個月內	40,789	42,982
欠款三個月後但六個月內	3,051	3,318
超過六個月	6,266	7,930
	<hr/>	<hr/>
租按及其他應付賬項－流動部份	203,331	177,737
	74,052	72,063
	<hr/>	<hr/>
	277,383	249,800
租按及其他應付賬項－非流動部份	40,065	31,017
	<hr/>	<hr/>
總應付賬項及應付費用	317,448	280,817

其他資料

中期業績之審閱

截至二零零五年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或任何本公司之附屬公司於期內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於本年三月舉行會議，審閱內部監控系統及截至二零零五年十二月三十一日止之中期業績報告。

企業管治常規守則

截至二零零五年十二月三十一日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」），除本公司並無根據企業管治常規守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分外。本公司認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則標準守則為其本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

管理層討論及分析

業務回顧

出租物業

香港物業租賃市場漸見復甦，集團於期內租金總收入為港幣三億三千五百萬元，較去年同期增長百分之三。於半年結日，集團所佔出租物業樓面共約一百九十萬平方呎，平均出租率達百分之九十四高水平。

酒店及百貨業務

去年下半年香港迪士尼樂園正式開幕及成功舉辦世界貿易組織部長級會議，令訪港旅客人數持續上升。但由於本港的酒店房間供應量有所遞增，市場競爭增加。期內，香港麗東酒店及九龍麗東酒店平均入住率雖較去年同期輕微下跌，但平均房租則有顯著增長。旗下千色店百貨業務受惠於本港市民消費意欲轉強，加上國內放寬居民來港自由行，期內的營業額比去年同期有所增加。

其他投資

集團持有「中國投資集團有限公司」百分之六十四權益，並以此在國內合資經營收費橋樑及公路，期內由於杭州錢江三橋進行維修，該集團來自基建業務的營業額較去年同期比較大幅減退百分之四十。集團持有78.69%權益之恒基數碼科技有限公司，提供「名氣佳」寬頻上網、商品銷售、數據中心及智能大廈等服務。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司截至二零零五年十二月三十一日止財政年度之股東應佔稅後溢利為港幣五十二億八千一百萬元。截至二零零五年底，客戶數目達1,597,273戶，較上年度增加34,995戶。該集團於二零零六年初所落實之陝西省西安市管道燃氣合資項目，為該集團至今在內地投資額最大之燃氣項目，並為開發經濟發展迅速之大西北地區這龐大市場奠定基礎。連同此新增項目，該集團至今已在內地不同地區取得了31個城市之管道燃氣合資項目。此外，該集團於二零零五年成功開拓內地水務業務，並取得了三個水務合資項目。

在本港，煤氣供應網絡亦不斷擴展。隨著接駁至位於大嶼山竹篙灣香港迪士尼樂園之工程於去年完成，該集團現於新界東鋪設高壓輸氣管道，工程進展一直良好。此外，為從廣東引進天然氣，該集團現正鋪設一對海底管道，連接深圳秤頭角和香港之大埔煤氣廠，預期於二零零六年第四季將有天然氣供港，並取代部分石腦油作為煤氣生產原料。於物業發展方面，該集團所持有15.79%權益（於二零零五年底為15%）之國際金融中心以及50%權益之嘉亨灣均於期內圓滿落成。至於座落於原馬頭角南廠之翔龍灣，現正興建五幢住宅樓宇，連同商場總樓面面積約一百一十一萬平方呎。預期該項目將於二零零六年底落成。

香港小輪(集團)有限公司截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，除稅後綜合溢利為港幣二億四千三百萬元，較二零零四年度減少百分之二十六。該集團年內售出「港灣豪庭」住宅單位約三百五十個，總值約為港幣四億二千萬元，共帶來約港幣一億九千二百萬元之溢利。而港灣豪庭廣場則錄得租金收入達港幣一千五百五十萬元。按已簽訂之租約計，租出率為百分之九十六。另大角咀道222號地盤之地基工程經已完成，上蓋之建築進度良好。上址將發展成為商住物業，可建總樓面約三十二萬平方呎，計劃於二零零八年底完成。塘尾道43至51A號之發展項目，建築大致完成，預期於二零零六年上半年開售。油塘草園街6號地盤之拆卸工程已經完成，建築工程預期於二零零六年下半年展開。上址將發展成商住物業，可建總樓面約十六萬五千平方呎。燃油價格之大幅提升導致渡輪、船廠及相關業務錄得約港幣四百萬元之虧損，酒店及旅遊業務亦轉盈為虧，錄得港幣二百六十萬元之虧損。預期出售物業之收益及商場之租金收入，仍為該集團來年之主要收入。

美麗華酒店企業有限公司截至二零零五年九月三十日止六個月之上半年度未經審核股東應佔溢利約為港幣三億二千八百萬元，較去年同期重列之溢利上升百分之一百一十五。其中港幣一億七千九百萬元是按香港會計師公會對投資物業及酒店物業之新會計政策而有所增長。期內由於香港經濟持續向好，主要市場之消費意欲逐步提升，商務及消閒旅遊需求亦隨之擴大。美麗華酒店之平均入住率達百分之八十八，平均房價增長接近兩成，盈利表現令人滿意。美麗華商場及酒店商場之平均出租率均達百分之八十七，租金收入較去年同期有所提升。期內商場透過重整租戶組合，從而提升檔次，當中涉及樓面面積約六萬平方呎，其平均租金較前增加約百分之四十七。期內，寫字樓平均出租率超過百分之九十五。該集團位於加州彼沙郡之土地，期內售出約二十畝商業用地(去年同期售出約十六畝商業用地及二百八十幅住宅用地)，為該集團帶來收益。此外，餐飲業務之整體業績表現平穩，而旅遊業務之整體收入較去年同期有所微升。

私有化計劃

恒基數碼

本公司、恒基地產、香港中華煤氣及恒基數碼於二零零五年八月聯合公佈本公司及香港中華煤氣以協議安排方式私有化恒基數碼之建議，包括以註銷價現金每股計劃股份港幣0.42元取消及註銷恒基數碼之計劃股份。該計劃獲出席法庭會議投票之99.96%獨立股東以大比數通過。該計劃於二零零五年十二月已正式生效，並於香港聯合交易所有限公司之創業板撤銷上市地位。私有化後，本公司持有恒基數碼之股份權益增至78.69%，本公司支付註銷價總額為港幣二億五千二百五十三萬元。

本公司

恒基地產曾於二零零二年十一月宣佈以註銷價現金每股計劃股份港幣7.6元，私有化本公司，根據「公司收購、合併及股份購回守則」，條件之一為反對該建議之持股量不得多於獨立少數股東所持有之全部本公司股份之10%（「10%上限」）。於二零零三年一月二日召開之法院指令會議上，該私有化計劃雖然得到出席會議投票達85.6%獨立少數股東投票贊成，惟因反對之持股量剛超過10%上限，所以該私有化計劃宣告失效。

於二零零五年十一月，恒基地產再度建議私有化本公司。誠如二零零五年十二月所宣佈，註銷代價增至以每1股恒基地產股份換取2.5股本公司股份。於二零零六年一月二十日召開之法院指令會議上，是次私有化建議雖然得到出席會議投票達85.7%獨立少數股東投票贊成，惟因反對之持股量仍剛超過10%上限，所以是次私有化計劃亦宣告失效。

財務回顧

業績檢討

本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月內之營業額約為港幣六億一千一百萬元，較上個財政年度同期減少百分之十二點五。期內之公司股東應佔溢利約為港幣十八億零二百萬元，較去年同期重列的股東應佔盈利港幣九億四千八百萬元（重列前為港幣八億六千八百萬元）增加百分之九十。本集團由期內開始採納香港會計準則第十六號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第十七號「租賃」、香港會計準則第三十九號「財務工具：確認及計量」及香港詮釋第二號「酒店物業的適用會計政策」，皆分別對集團中期業績產生影響，亦同時引致上述的去年盈利重列。在撇除採納香港會計準則第四十號「投資物業」及香港會計準則詮釋第二十一號「所得稅－已重估不可折舊資產的收回」之影響後，集團之股東應佔溢利則為港幣九億四千六百萬元，較去年同期重列股東應佔盈利港幣八億四千六百萬元增加百分之十二。

受惠於本地經濟改善，集團於期內之總租金收入約為港幣三億三千五百萬元，比對上年同期上升百分之三。而於期內之出租物業盈利約為港幣一億九千五百萬元，較上年度同期的出租物業盈利上升百分之十。

因採納香港會計準則第四十號，集團附屬公司錄得港幣六億七千五百萬元之投資物業之公允價值增加（二零零四年度同期重列：零）。

截至二零零五年十二月三十一日止六個月內，集團酒店業務錄得約港幣六百三十萬元之盈利，比對上年度同期之港幣七百四十萬元盈利。受惠於本港消費意欲及旅客的增長，集團之百貨業務亦錄得理想之經營溢利增幅。

集團主要透過旗下一間附屬公司「中國投資集團有限公司」，於國內經營基建項目所產生的業績約為港幣五千二百萬元，相對去年同期錄得之港幣一億零七百萬元，主要由於杭

州之收費橋樑因維修中令車流減少所致。

集團其他業務中主要包括證券投資、資訊科技及保安業務，於期內總共錄得約為港幣九百五十萬元的虧損，相對上年度同期錄得重列後港幣二百一十萬元之虧損，主要由於資訊科技業務之虧損與及保安業務收入減少所致。

集團應佔聯營公司溢利主要源自集團投資的三間上市聯營公司，於期內為集團帶來約港幣十億零九千五百萬元之除稅後盈利，相對去年同期錄得重列後港幣七億四千二百萬元，其中港幣三億一千三百萬元為因聯營公司採納香港會計準則第四十號而錄得之投資物業之公平價值增加(二零零四年度同期重列：港幣一億一千九百萬元)。該三間上市聯營公司於期內對集團之除稅後盈利約為港幣十億一千萬元，相對去年同期所錄得的重列後港幣六億七千萬元，其中港幣二億二千三百萬元為因三間上市聯營公司採納香港會計準則第四十號而錄得之投資物業之公平價值增加(二零零四年度同期重列：港幣一億一千九百萬元)。

期內，集團因私有化恒基數碼科技有限公司而錄得港幣一億六千二百萬元之減值。

財務來源及資金流動性

截至二零零五年十二月三十一日，集團之股東權益約為港幣二百三十億零二千五百萬元，比對截至二零零五年六月三十日重列後之港幣二百一十五億一千六百萬元增加百分之七。本集團財政狀態穩健，資本雄厚。由於集團持有約港幣二十四億七千一百萬元之現金，在對減銀行借貸總額港幣二億六千五百萬元後，集團擁有淨存款約為港幣二十二億零六百萬元。除一間在國內從事基建投資的集團附屬公司所借入約港幣二億二千五百萬元之銀行貸款外，本集團之銀行貸款均無抵押，而大部份為有承諾額度。集團現有充裕之銀行承諾信貸額度及穩定之經常性收入基礎帶來之持續現金流入，令集團具備充裕之財務資源應付日常業務運作及作未來業務擴展之用。

除上述私有化恒基數碼科技有限公司外，集團並無於期內在核心業務以外進行大型收購或出售資產。

貸款到期組合

集團截至二零零五年十二月三十一日及二零零五年六月三十日之銀行借貸及未償還借貸之償還期分別概述如下：

	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
償還期：		
一年內	174,692	127,024
一年後及兩年內	54,672	50,130
兩年後及五年內	35,664	85,965
銀行借貸總額	265,028	263,119
減：銀行存款及現金	(2,471,007)	(2,800,155)
銀行淨存款總額	2,205,979	2,537,036

借貸比率

由於期內息率持續向上，集團採取之理財策略更為審慎。集團在期內的銀行淨借貸總額相對股東權益比例計算之借貸比率為零，與截至二零零五年六月三十日錄得的相同。在截至二零零五年十二月三十一日止六個月內，營業溢利為港幣八億一千八百萬元，在加上共港幣八億三千六百萬元集團應佔聯營公司之除稅後經營溢利後，相對撥作資本性支出前的淨利息支出為港幣六百萬元(二零零四年度同期：港幣七百萬元)之比率為275倍(二零零四年度同期重列：138倍)。

利率風險及外匯風險

本集團之融資及庫務事務是由中央管理層執管。集團在港業務的銀行融資安排是以港幣為主。本集團之銀行借貸款主要由多家國際性銀行在香港提供，借貸利息主要按香港同業拆息基準加若干議定之息差計算，故屬浮息性質。集團對金融衍生工具的運用抱嚴謹態度，並只用作管理集團借貸之利息及外匯風險。為了有效地控制集團將來之借貸成本，本集團將研究在適當時間就一部份銀行浮息貸款簽訂港幣掉期合約，從而鎖定短至中期息率。而集團之附屬公司，中國投資集團有限公司，於上半年度內用於國內基建項目之部份借貸款則為人民幣。整體上，本集團之核心業務並無顯著之外匯風險。

資本性承擔

截至二零零五年十二月三十一日，集團之資本性承擔額約為港幣一千五百萬元，比對二零零五年六月三十日錄得之港幣二千一百萬元。該等承擔項目主要為集團就已簽約之收購物業、廠房及設備、未來物業發展及物業裝修費用之承擔。集團之其他承擔為營運租賃承擔，當中主要包括集團租用商場所需付之租金，此項承擔由二零零五年六月三十日之港幣三千八百萬元減低至本期末之約港幣三千三百萬元。

或然負債

截至二零零五年十二月三十一日，本集團並無錄得任何或然負債。

資本及資金運用

本集團將繼續適當地運用本公司之資本及集團之累積盈利來發展集團之業務。集團亦備有充裕之資金來源及銀行貸款額度，以供旗下各項業務運作及擴展之用。

僱員

本集團於二零零五年十二月三十一日有僱員約1,450人，而於去年十二月三十一日之僱員數目約1,400人。僱員之薪酬福利，與市場及同業之水平相若。年終集團按員工之個別表現，發放酌情花紅。員工福利包括醫療保險、退休計劃、培訓計劃及教育資助等。

截至二零零五年十二月三十一日止六個月之僱員總成本為港幣一億元，而去年同期之僱員總成本為港幣一億二千八百萬元。

展望

受惠於《內地與香港更緊密經貿關係安排》，香港已成為進入亞太地區及內地市場之雙向平台，海外及內地公司及投資者刺激寫字樓需求增加，故集團預計來年寫字樓租金及出租率繼續表現理想。

集團的出租商場物業均座落於市中心或人流暢旺之新市鎮，位置優越。由於本地就業情況改善令消費信心增強，加上國內放寬居民來港自由行，零售市道復甦，帶動集團旗下商舖租金繼續調升。為確保租戶能長期享有競爭優勢，集團將定期舉辦宣傳活動，對物業進行翻新工程，並重整租戶組合，以提升租金收益。

至於酒店業務方面，由於全球市場經濟整體表現良好，而本港多個大型旅遊項目陸續啟用，加上「自由行」措施進一步延伸，估計訪港旅客可持續增加，酒店業務穩中向好。

本集團租金及上市聯營公司經常性收益，均有穩定增長，如無不可預見之因素下，集團本年度業績將有令人滿意之表現。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零零六年三月二十二日

於本公佈日期，本公司董事局成員包括：(1)執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、李達民、何永勳、孫國林、李鏡禹、劉壬泉、李寧、郭炳濠、劉智強、黃浩明及薛伯榮；(2)非執行董事：胡寶星、阮北耀、梁希文及胡家驃(胡寶星之替代董事)；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強及胡經昌。

請同時參閱本公布於香港經濟日報及信報刊登的內容。