



九龍倉集團有限公司  
二零零六年致股東中期報告書

[www.wharfholdings.com](http://www.wharfholdings.com)



九龍倉

股份代號: 4

始創於一八八六年

## 集團業績概覽

- 集團營業額上升4%至港幣六十四億四千九百萬元(二〇〇五年：港幣六十一億七千九百萬元)。
- 集團營業盈利上升4%至港幣三十億一千八百萬元(二〇〇五年：港幣二十九億零八百萬元)。
- 地產投資的營業額上升10%至港幣二十七億一千八百萬元，營業盈利則上升11%至港幣十九億一千五百萬元。
- 若不計入物業重估盈餘淨額，股東應佔盈利則減少1%至港幣十九億元(二〇〇五年：港幣十九億二千三百萬元)。
- 若計入物業重估盈餘淨額，股東應佔盈利則減少31%至港幣六十二億五千九百萬元(二〇〇五年：港幣九十億三千五百萬元)。
- 每股盈利為港幣2.56元(二〇〇五年：港幣3.69元)。
- 淨借貸成本增加至港幣四億一千二百萬元(二〇〇五年：港幣一億八千萬元)。平均實際借貸年利率為4.7%(二〇〇五年：2.6%)。
- 綜合資產淨值增加至每股港幣28.96元(二〇〇五年十二月三十一日：每股港幣26.71元)。
- 負債淨額為港幣一百六十四億元(二〇〇五年十二月三十一日：港幣一百六十一億元)。負債淨額與總資產比率改善至15.1%，而負債淨額與股東權益比率則為23.2%(二〇〇五年十二月三十一日：分別為15.7%及24.6%)。

## 中期股息

董事會已宣布將於二〇〇六年十月二十日(星期五)，派發截至二〇〇六年六月三十日止半年度的中期股息每股36仙(二〇〇五年：36仙)，予在二〇〇六年十月十三日名列股東登記冊內的股東。

# 常務董事報告書

## 分部業務評議

### 物業

#### 海港城

海港城於二〇〇六年上半年期間的營業額為港幣十七億八千九百萬元，較二〇〇五年同期增加10%。

海港城於二〇〇六年六月三十日由專業估值師重新估值(按成本減累積折舊列報價值的三家酒店不計在內)為港幣四百七十二億零二百萬元，較二〇〇五年十二月三十一日的估值高5%。

#### 商場 (1,913,000平方呎 – 估值為港幣一百六十七億八千三百萬元)

由於本地市場氣氛持續好轉，訪港旅客數目不斷上升，把商場租金收入推高至港幣七億零九百萬元，增加了11%。商場平均出租率維持99%，新租約及續租租約均錄得理想的租金增長。

期內，海港城租戶的每平方呎銷售額平均錄得18%的增加。租務依然活躍，多家頂級國際品牌，包括Chanel、Coach和Loewe，均已簽訂租約。

海洋中心停車場建築樓面面積四萬五千平方呎的第一期改建工程，已於二〇〇六年六月竣工。超過95%的新商場樓面已預租予多家高級時裝品牌。

#### 寫字樓 (4,435,000平方呎 – 估值為港幣二百四十四億一千九百萬元)

寫字樓部分的營業額上升7%至港幣五億二千六百萬元，反映出新租約及續租租約均有強勁的租金增長。平均出租率為95%，續租率為74%，主要續租租戶包括APL、英國保誠保險和Sony International。新承租的樓面面積達十七萬平方呎，每平方呎租金達港幣四十二元，是自一九九六年上一次高峰以來的新高。

#### 服務式住宅 (670,000平方呎 – 估值為港幣六十億元)

服務式住宅部分的營業額為港幣一億零三百萬元，輕微減少了4%。平均出租率為75%，較二〇〇五年的85%為低，此乃由於市場上新落成和經翻新的服務式住宅加入競爭所致。港威豪庭的配套設施現正進行改善工程，以提升其競爭力。

#### 時代廣場

時代廣場於二〇〇六年上半年期間的營業額為港幣四億七千三百萬元，較二〇〇五年同期上升8%。時代廣場於二〇〇六年六月三十日由專業估值師重新估值為港幣一百八十一億六千萬元，較二〇〇五年十二月三十一日的估值高5%。

#### 商場 (936,000平方呎 – 估值為港幣一百一十三億八千六百萬元)

時代廣場商場部分的營業額錄得8%的增長，達港幣三億三千四百萬元。商場平均出租率大致維持於100%，租金有理想增長。商場進行了租戶組合改革，期內DG Lifestyle和JC Shop/JC Ladies在九樓的時尚生活潮流區開新店，Lanna和Simply Thai亦成為食通天的新租戶。其它著名潮流品牌也相繼進駐時代廣場，包括Anteprima-Plastiq、Baby Jane Cacharel、Moussy和Reebok。地庫二層繼續進行租戶組合改革，以吸引來自地鐵的購物人流。

### 寫字樓 (1,033,000平方呎 – 估值為港幣六十七億七千四百萬元)

寫字樓部分的營業額錄得8%增長至港幣一億三千九百萬元，此乃由於續訂租金顯著增長所致。出租率於二〇〇六年六月底維持於93%。期內新承租樓面面積超過六萬三千平方呎。

### 荷里活廣場

在租戶銷售表現及租金增長均見強勁的支持下，荷里活廣場的營業額錄得5%的增長至港幣一億三千七百萬元。平均出租率為99%。期內租戶組合持續強化，運動及影音產品專區均得以加強。

### 地產發展

期內物業銷售收益為港幣一億七千八百萬元，此乃主要來自出售域多利道六十號發展項目的單位所致。擎天半島及碧堤半島的盈利已計入集團所佔聯營公司盈利內。

位於深井，眺望青馬大橋的碧堤半島，是一個由九龍倉、會德豐及會德豐地產各佔等額權益的合營發展項目。第六、七、八及九座共1,704個單位已幾近全數售出。第一、二、三及五座共1,641個住宅單位已於二〇〇六年年初落成。於六月底，第二及第五座(共844個單位)已售出94%，而第一及第三座(共797個單位)亦已售出37%。

位於機鐵九龍站上蓋的合營發展項目擎天半島，由九龍倉(20%)、海港企業(20%)、會德豐(20%)及會德豐地產(40%)共同擁有。第二期共854個單位於六月底時已幾近售罄。

位於堅尼地城的域多利道六十號由集團上市附屬公司海港企業全資擁有。該物業已於二〇〇六年五月落成。於六月底，已售出73個單位中的62%。

Gough Hill Residences由五幢豪華洋房組成，預期於二〇〇六年十月落成，其中一幢洋房已於二〇〇六年四月以港幣二億二千萬元預售，每平方呎售價為港幣二萬八千元。

山頂物業組合的出租率維持於理想水平。

## 中國業務

### 地產

三項投資物業，即北京首都時代廣場、大上海時代廣場及重慶時代廣場商場群樓，全皆表現理想。

武漢時代廣場座落漢口沿江大道，面向長江，現正興建為商場、公寓、酒店和住宅物業，預計於二〇〇七年第三季竣工。第三及第四座部分住宅單位現正進行預售，於二〇〇六年六月底，推出單位中已預售了63%。

大連時代廣場位於大連市中山區人民路，正發展為商場及住宅物業，預計於二〇〇八年年中落成。

二〇〇六年上半年期間，集團以人民幣七億八千九百萬元，投得成都市第二塊地皮。這塊佔地八十二萬平方呎的商住綜合用地，座落於站華路和武侯大道交界，擬發展成綜合項目。

上海匯寧花園已開始預售，於二〇〇六年六月底，推出單位中已預售了74%，並預計於二〇〇六年年底落成。其它三個上海發展項目，即南京西路一七一七號地塊、新華路一號（前稱寧龍花園）及靜安花園，正如期進行。

## 馬哥孛羅酒店

目前，馬哥孛羅酒店於亞太區共管理十家酒店，其中兩家正在興建當中，另外亦計劃在成都及武漢兩地興建新酒店。

三家位於海港城的酒店，期內均表現強勁。酒店及會所收入增加17%至港幣四億五千一百萬元，平均房租有雙位數字的增長，整體入住率為90%。

位於菲律賓的宿霧馬哥孛羅酒店已於二〇〇六年四月開幕。該酒店位於宿霧高尚地段Nivel Hills區，距離麥克坦國際機場僅二十五分鐘車程，到商業區亦只需十分鐘車程。

## 現代貨箱碼頭

二〇〇六年上半年期間，現代貨箱碼頭的營業額及營業盈利分別減少10%及16%。此乃主要由於貨櫃類別的組成中，出現較多的轉運及中轉貨物、續約時收費輕微向下調整以及香港和華南地區競爭日益增加而導致收入下降所致。

在出口持續增長的帶動下，二〇〇六年上半年期間，華南地區的總貨櫃處理量錄得10%的增長。深圳貨櫃碼頭的吞吐量錄得11%的增長，而葵涌的增長則為8%。在二〇〇六年六月底，深圳和葵涌貨櫃碼頭在華南地區的市場佔有率分別維持於49%及51%。

期內現代貨箱碼頭的吞吐量增長0.7%至二百五十一萬個標準箱。內地方面，期內現代貨箱碼頭實質擁有8%權益的赤灣集裝箱碼頭共處理一百六十萬個標準箱，而現代貨箱碼頭分別實質擁有10%及9.8%權益的蛇口集裝箱碼頭第一及第二期共處理八十七萬五千個標準箱。

現代貨箱碼頭持有51%權益的太倉項目第一期共處理二十二萬五千個標準箱，較二〇〇五年同期高121%。至於現代貨箱碼頭持有70%權益的第二期第一個泊位，已於二〇〇六年七月開始投入運作。

現代貨箱碼頭持有65%權益的深圳西部大鏟灣項目第一期，正如期進行，預計於二〇〇七年年底開始分階段投入運作。

## 通訊、媒體及娛樂

### 有線寬頻

期內有線寬頻營業額繼續錄得增長，然而激烈的競爭對價格和成本均造成壓力，對營業盈利有負面影響。營業額上升4%至港幣十二億七千四百萬元，然而除稅後盈利則下跌59%至港幣六千四百萬元，此乃部分由於非經常性項目所致。

### 收費電視

是期收費電視的營業額上升2%至港幣九億六千六百萬，然而，營業盈利則下降50%至港幣九千八百萬元，部分歸因於與二〇〇六國際足協世界盃相關的收入和開支在時間上出現差異、改善電影平台，以及加強其它節目內容的措施。

憑著二〇〇六國際足協世界盃，有線電視訂戶人數於二〇〇六年六月底錄得4%的增長，至七十七萬戶。該公司繼續集中推廣三合一優惠，並積極向潛在客戶推銷網綁式組合服務，以深化其市場滲透。有線電視的本地製作頻道和節目繼續贏得讚賞，收視率節節上升。獨家播放的世界盃獲得空前成功。

期內新知台在日本的直接到戶平台SKY PerfecTV推出每日播映時段。有線寬頻的首部電影《犀照》在香港及東南亞地區的票房成績理想，更在日本福岡電影節榮獲大賞。

### 互聯網及多媒體服務

營業額上升6%至港幣二億九千六百萬，營業盈利增長119%至港幣六千八百萬元，創新紀錄。

結合收費電視和電話的網綁式服務繼續是吸納新客戶的主要策略。在已趨成熟的市場上，提升網絡和推出更多增值服務僅令寬頻上網訂戶人數在二〇〇六年六月底維持於三十二萬一千戶。

期內推出更多增值服務，繼續加強多媒體內容。全新的多玩家線上角色扮演遊戲《神魔傳說》大受玩家歡迎，證明在擴展寬頻服務內容方面取得成功。

### 九倉電訊

期內儘管由電腦按連營運的資訊科技相關服務有顯著增長，九倉電訊集團的營業額減少5%至港幣六億八千一百萬元，此乃主要由於價格下降所致。營業盈利相應下跌港幣四千三百萬元，導致港幣四百萬元的營業虧損。

儘管收入下跌，九倉電訊的已安裝固網線數持續增長。九倉電訊和電腦按連的新綜合業務模式創建價值，並為客戶所接受。已安裝固網線數增長一萬六千條至五十三萬九千條，市場佔有率為13%。

二〇〇六年上半年國際直撥電話總撥出通話量增長16%至三億零八百萬分鐘，二〇〇五年同期則為二億六千六百萬分鐘。

## 財務評議

### 二〇〇六年中期業績評議

#### 營業額

期內集團營業額達港幣六十四億四千九百萬元，增加港幣二億七千萬元或4%（二〇〇五年：港幣六十一億七千九百萬元），營業額增長乃由地產投資和地產發展分部所貢獻。

地產投資分部收入上升10%至港幣二十七億一千八百萬元，反映包括商場、寫字樓、酒店、服務式住宅及住宅單位在內的物業組合在收入方面有令人鼓舞的增長。國內的地產投資收入亦錄得增長。

地產發展分部的收入增長港幣一億七千四百萬元至港幣一億七千八百萬元，此乃主要由於期內出售域多利道六十號的住宅單位的收益已獲確認所致。

物流分部的收入減少7%，至港幣十六億零九百萬元。收入下跌反映現代貨箱碼頭收入下跌，此乃由於其貨櫃類別的組成中出現較多的轉運及中轉貨物、續約時收費輕微向下調整以及香港和華南地區競爭日益增加所致。

通訊、媒體及娛樂分部的收入上升1%至港幣十九億五千九百萬元，此乃主要由收費電視及寬頻上網業務訂戶增長所帶動。然而收入增長局部被通訊、媒體及娛樂分部的其它收入減少所抵銷。

#### 營業盈利

期內集團的營業盈利達港幣三十億一千八百萬元，增加港幣一億一千萬元或4%（二〇〇五年：港幣二十九億零八百萬元）。此乃主要由地產投資分部的營業盈利增長11%至港幣十九億一千五百萬元所帶動。

物流分部的營業盈利下跌13%至港幣八億三千萬元，此乃主要由於現代貨箱碼頭錄得較低收入及較高燃油及設備維修成本所致，期內現代貨箱碼頭的營業盈利下跌港幣一億四千二百萬元。

通訊、媒體及娛樂分部方面，儘管收入增加，營業盈利卻減少45%至港幣一億四千一百萬元。收費電視營業盈利下跌港幣九千七百萬元或50%，至港幣九千八百萬元，此乃由於每戶每月平均收入減少，與二〇〇六國際足協世界盃相關的收入和開支在時間上出現差異，以及改善電影平台涉及較高成本所致。此外，在資訊科技及電訊部分競爭加劇和價格下降的環境下，集團的通訊業務單位錄得營業虧損港幣四百萬元。

集團營業盈利受惠於期內來自投資及出售若干證券的盈利增加港幣一億九千一百萬元。

#### 投資物業公平價值增加

為符合目前的會計準則，是期集團盈利計入了一項因重估集團的投資物業價值而產生的重估盈餘港幣五十三億二千八百萬元（二〇〇五年：港幣八十六億九千一百萬元）。

## 借貸成本

是期淨借貸成本增加港幣二億三千二百萬元至港幣四億一千二百萬元(二〇〇五年：港幣一億八千萬元)。淨借貸成本增加主要乃由於持續加息，以及因現代貨箱碼頭擴展港口投資活動而導致集團的借貸輕微增加所致。淨借貸成本中已扣除撥作相關資產的成本為港幣一千八百萬元(二〇〇五年：港幣六百萬元)。集團的平均實際借貸年利率為4.7%，二〇〇五年上半年則為2.6%。

## 所佔聯營公司及共同發展公司盈利減虧損

所佔聯營公司及共同發展公司盈利減虧損(除稅後)減少港幣五千八百萬元，至港幣三千七百萬元(二〇〇五年：港幣九千五百萬元)。此乃主要由於期內聯營公司進行較少物業銷售所致。

## 稅項

是期稅項支出減少30%至港幣十四億一千四百萬元(二〇〇五年：港幣二十億二千七百萬元)。若不計入期內投資物業重估盈餘的遞延稅項港幣九億四千一百萬元(二〇〇五年：港幣十五億四千四百萬元)，稅項支出則為港幣四億七千三百萬元，去年則錄得港幣四億八千三百萬元。

## 少數股東權益

少數股東權益減少港幣一億五千四百萬元至港幣二億九千八百萬元(二〇〇五年：港幣四億五千二百萬元)，此乃主要由於非全資附屬公司現代貨箱碼頭及有線寬頻的淨盈利均錄得下跌，以及集團於二〇〇五年下半年增持現代貨箱碼頭及有線寬頻權益後少數股東權益減少所致。

## 股東應佔盈利

未經審核股東應佔盈利達港幣六十二億五千九百萬元，減少港幣二十七億七千六百萬元或31%(二〇〇五年：港幣九十億三千五百萬元)。每股盈利為港幣2.56元，去年則為港幣3.69元。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣四十三億五千九百萬元(即重估盈餘港幣五十三億二千八百萬元減相關遞延稅項及少數股東權益港幣九億六千九百萬元)，股東應佔集團盈利則為港幣十九億元，輕微減少港幣二千三百萬元或1%(二〇〇五年：港幣十九億二千三百萬元)。

## 流動資金與財務資源

### 股東權益

於二〇〇六年六月三十日，集團的資產淨值增加至港幣七百零八億九千二百萬元，或每股港幣28.96元，於二〇〇五年十二月三十一日則重新編列為港幣六百五十三億七千四百萬元，或每股港幣26.71元。

為符合《會計準則》第19號的修訂，於二〇〇六年一月一日，集團的綜合資產淨值已由原來的港幣六百五十三億一千三百萬元，重新編列為港幣六百五十三億七千四百萬元。增加港幣六千一百萬元乃由於對在二〇〇五年十二月三十一日的界定福利退休計劃全部未確認精算增益予以確認所致。

截至二〇〇六年六月三十日，集團的總權益(包括少數股東權益)為港幣七百四十四億八千五百萬元，較諸截至二〇〇五年十二月三十一日重新編列的港幣六百八十五億二千六百萬元，增加港幣五十九億五千九百萬元或9%。

## 資產淨值附加資料

為更佳地反映股東應佔相關資產淨值，茲將對根據香港財務報告準則（「財報準則」）編製的賬面資產淨值所作出的調整臚列如下：

	股東應佔資產淨值	
	總額 港幣百萬元	每股 港幣元
於二〇〇六年六月三十日的賬面資產淨值（根據財報準則編製）	70,892	28.96
經調整：		
<b>現代貨箱碼頭(67.6%)</b>		
—根據最新交易價格	8,150	3.33
<b>有線寬頻(73.6%)</b>		
—根據二〇〇六年六月三十日的市值（每股港幣1.73元）	941	0.38
<b>酒店物業</b>		
—根據獨立估值師於二〇〇六年六月三十日進行的價值重估	3,667	1.50
香港的投資物業重估盈餘的遞延稅項*	10,242	4.18
於二〇〇六年六月三十日經調整相關資產淨值	93,892	38.35
於二〇〇五年十二月三十一日經調整相關資產淨值	87,474	35.74

\* 因香港並無徵收資本增值稅，如上述投資物業在目前稅制下以重估價值出售，已計入綜合資產負債表的遞延稅項負債總額港幣一百零二億四千萬元（相等於每股港幣4.18元）將不須繳付。因此，上述計算並無計入根據重估香港投資物業而作出的遞延稅項，以更清晰地反映股東應佔資產淨值。

## 集團的經營業務帶來的淨現金收入

期內集團的經營業務帶來的淨現金流入減少至港幣十七億元（二〇〇五年：港幣二十八億元），此乃主要由於發展中待沽物業開支增加，以及繳付的利息增加所致。用於投資活動的淨現金達港幣七億元，主要包括集團的資本性開支。

## 資本性開支

茲將年內集團的核心業務所引致的資本性開支及於二〇〇六年六月三十日的相關資本承擔分析如下：

業務單位／公司	於二〇〇六年六月三十日的 資本承擔		
	二〇〇六年 一月至六月 的資本性開支 港幣百萬元	已批准 及簽約 港幣百萬元	已批准 但未簽約 港幣百萬元
地產投資／其它			
中國	45	38	977
海港城	187	10	9
其它物業／其它	73	37	—
	305	85	986
九倉電訊	85	115	83
	390	200	1,069
現代貨箱碼頭（擁有67.6%權益）	646	2,944	1,411
有線寬頻（擁有73.6%權益）	121	19	115
	1,157	3,163	2,595
二〇〇五年上半年	665		
於二〇〇五年十二月三十一日		1,143	3,099

地產投資分部的資本性開支主要包括若干裝修及翻新支出以提升集團的投資物業質素及增加其價值有關。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要與網絡提升和擴展及添置電視製作設備有關，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建太倉項目第二期港口。集團擁有73.6%權益的有線寬頻及擁有67.6%權益的現代貨箱碼頭的資本性開支項目皆分別由該兩公司自行融資。

集團於二〇〇六年六月三十日的計劃開支及其它承擔約為港幣三十三億元（二〇〇五年十二月三十一日：港幣三十五億元），主要用於國內的發展中待沽物業，另外港幣十二億元用於現代貨箱碼頭承擔其於太倉及大鏟灣港口項目的投資，以及港幣五億元主要用於有線寬頻的節目製作開支。

## 負債比率

集團的負債淨額由二〇〇五年十二月三十一日的港幣一百六十一億元，增加至二〇〇六年六月三十日的港幣一百六十四億元，此乃由為數港幣一百九十五億元的債務減為數港幣三十一億元的存款和現金的所得數額所組成。集團的債務包括由現代貨箱碼頭所借為數港幣三十六億元的借款（二〇〇五年十二月三十一日：港幣三十二億元），而該等借款對本公司及集團旗下其它附屬公司皆無追索權。

截至二〇〇六年六月三十日，負債淨額與股東權益比率為23.2%，而負債淨額與總權益比率則為22.1%，分別較截至二〇〇五年十二月三十一日的24.6%及23.4%（重新編列）為佳。

## 財務及可用信貸

由於集團的經常性營業現金流入強勁，及市場的流動資金充裕，集團持續於本地市場以具競爭力的利率籌集資金。二〇〇六年上半年期間，集團已取消其若干較高利息毛利率及／或較短還款期的備用信貸，並以較優惠條件的借貸取代。集團亦因此得以進一步減少其平均借貸利息毛利率。

集團可挪用的貸款信貸及債券達港幣二百八十一億元。茲將於二〇〇六年六月三十日可用信貸中尚未償還的貸款總額港幣一百九十五億元分析如下：

	二〇〇六年六月三十日			
	可用信貸 港幣億元	總負債 港幣億元		未提取信貸 港幣億元
<b>本公司／全資附屬公司</b>				
承諾信貸	172	134	69%	38
非承諾信貸	23	10	5%	13
	195	144	74%	51
<b>非全資附屬公司</b>				
承諾及非承諾信貸				
—現代貨箱碼頭有限公司	73	46	24%	27
—有線寬頻通訊有限公司	7	—	—	7
—其它	6	5	2%	1
	281	195	100%	86

截至二〇〇六年六月三十日，集團借貸中僅有為數港幣一億二千六百萬元的債務乃以一項賬面值為港幣三億七千一百萬元的發展中物業作按揭(二〇〇五年十二月三十一日：港幣三億四千五百萬元)。

集團的借貸主要以港元和美元為本位。全部以美元為本位的借貸皆已有效地透過遠期外匯合約方式交換成以港元為本位的借貸。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率波動。

為有利於進行業務和投資活動，集團維持合理水平的餘裕現金。於二〇〇六年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售的投資組合，市值為港幣二十四億元。

## 人力資源

於二〇〇六年六月三十日，集團旗下僱員約12,437人，二〇〇五年十二月三十一日則有12,629人。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。截至二〇〇六年六月三十日止六個月的職工成本總額為港幣十一億五千八百萬元，二〇〇五年同期則為港幣十億八千六百萬元。

## 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所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，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乃被認為較具效益，因此該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中包括頗多的獨立非執行董事）的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

# 綜合損益賬

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/06/2006 港幣百萬元	未經審核 30/06/2005 港幣百萬元
營業額	2	<b>6,449</b>	6,179
其他收入淨額	4	<b>84</b>	—
直接成本及營業費用		<b>(2,292)</b>	(2,089)
銷售及推銷費用		<b>(359)</b>	(290)
行政及公司費用		<b>(274)</b>	(285)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>3,608</b>	3,515
折舊及攤銷		<b>(590)</b>	(607)
營業盈利	2及3	<b>3,018</b>	2,908
投資物業之公平價值增加		<b>5,328</b>	8,691
		<b>8,346</b>	11,599
借貸成本	5	<b>(412)</b>	(180)
所佔聯營公司盈利減虧損	6	<b>38</b>	102
所佔共同發展公司虧損		<b>(1)</b>	(7)
除稅前盈利		<b>7,971</b>	11,514
稅項	7(丙)	<b>(1,414)</b>	(2,027)
是期盈利		<b>6,557</b>	9,487
應佔是期盈利：			
股東		<b>6,259</b>	9,035
少數股東權益		<b>298</b>	452
		<b>6,557</b>	9,487
於結算日後擬派發中期股息	8	<b>881</b>	881
每股盈利			
基本	9	<b>港幣2.56元</b>	港幣3.69元
攤薄後	9	<b>港幣2.56元</b>	港幣3.69元
每股中期股息	8	<b>36.0 仙</b>	36.0 仙

# 綜合資產負債表

二〇〇六年六月三十日

		未經審核 30/06/2006 港幣百萬元	經審核 31/12/2005 港幣百萬元 (重新編列)
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業		84,070	78,224
租賃土地		1,878	1,430
其他物業、機器及設備		11,527	11,004
		<b>97,475</b>	90,658
商譽		303	297
聯營公司		1,124	1,638
共同發展公司		763	896
可供出售投資		2,400	1,677
長期應收款項		376	410
備用節目		169	143
遞延稅項資產		432	468
界定福利退休計劃資產		148	150
衍生金融工具資產		12	54
		<b>103,202</b>	96,391
<b>流動資產</b>			
存貨		4,490	4,488
應收貿易及其他賬項	10	1,225	1,105
衍生金融工具資產		23	—
存款及現金		3,137	2,508
		<b>8,875</b>	8,101
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬項	11	(4,476)	(4,848)
短期貸款及透支		(6,509)	(4,403)
衍生金融工具負債		(3)	(14)
應付稅項		(642)	(608)
		<b>(11,630)</b>	(9,873)
<b>淨流動負債</b>		<b>(2,755)</b>	(1,772)
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>100,447</b>	94,619

# 綜合資產負債表(續)

二〇〇六年六月三十日

		未經審核 30/06/2006 港幣百萬元	經審核 31/12/2005 港幣百萬元 (重新編列)
<b>非流動負債</b>			
長期借款		<b>(13,050)</b>	(14,155)
遞延稅項		<b>(12,627)</b>	(11,672)
其他遞延負債		<b>(260)</b>	(263)
衍生金融工具負債		<b>(25)</b>	(3)
		<b>(25,962)</b>	(26,093)
<b>淨資產</b>		<b>74,485</b>	68,526
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	<b>2,448</b>	2,448
儲備		<b>68,444</b>	62,926
<b>股東權益</b>	13	<b>70,892</b>	65,374
<b>少數股東權益</b>	13	<b>3,593</b>	3,152
<b>總權益</b>		<b>74,485</b>	68,526

# 簡明綜合權益轉變報表

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/06/2006 港幣百萬元	未經審核 30/06/2005 港幣百萬元 (重新編列)
於一月一日總權益以往呈報			
股東權益		65,313	54,909
少數股東權益		3,116	3,675
		<b>68,429</b>	58,584
會計準則第19號的前期調整	1	97	70
總權益重新編列		<b>68,526</b>	58,654
未確認在綜合損益賬的收益/(虧損)淨額			
以往呈報			(463)
會計準則第19號的前期調整			2
重新編列		639	(461)
出售可供出售投資時將投資重估儲備轉撥 至綜合損益賬		(3)	(2)
是期盈利		6,557	9,487
是期確認之總收入			
股東		6,620	8,745
少數股東權益		573	279
		<b>7,193</b>	9,024
已批准派發去年的末期股息		(1,077)	(881)
已付少數股東的股息		(160)	(287)
行使認股權		3	—
於六月三十日總權益		<b>74,485</b>	66,510
應佔：			
股東		70,892	62,803
少數股東權益		3,593	3,707
		<b>74,485</b>	66,510

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇〇六年六月三十日止六個月

	未經審核 30/06/2006 港幣百萬元	未經審核 30/06/2005 港幣百萬元
營業業務所得的現金淨額	1,724	2,752
投資活動所用的現金	(655)	(1,052)
融資活動所用的現金	(284)	(1,758)
現金及現金等價項目增加／(減少)	785	(58)
於一月一日現金及現金等價項目結存	2,352	2,209
於六月三十日現金及現金等價項目結存	3,137	2,151
現金及現金等價項目結存分析		
存款及現金	3,137	2,151

# 財務報表附註

## 1. 財務報表的編製基準

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」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16披露規定編製。

管理層需在編製符合會計準則第34號的中期財務報表時作出對會計政策應用，以及以截至結算日的方法列報的資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

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二〇〇五年十二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，計算本集團就界定福利退休計劃承擔的責任時，如果任何累計未確認的精算增益或損失超過界定福利責任的現值與計劃資產的公平價值兩者中較高額的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；否則不會確認精算增益或損失。

由二〇〇六年一月一日起，本集團追溯採納了會計準則第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。於二〇〇六年一月一日及二〇〇五年一月一日的股東權益分別增加港幣六千一百萬元及港幣三千萬元，而於二〇〇六年一月一日及二〇〇五年一月一日的少數股東權益則分別增加港幣三千六百萬元及港幣四千萬元。此項變動對本集團的業績並無重大影響。

## 2. 分部資料

### 甲) 業務分部

收入及業績	分部收入		分部業績	
	30/06/2006 港幣百萬元	30/06/2005 港幣百萬元 (重新編列)	30/06/2006 港幣百萬元	30/06/2005 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	<b>2,718</b>	2,475	<b>1,915</b>	1,728
香港	<b>2,110</b>	1,946	<b>1,694</b>	1,561
中國	<b>157</b>	144	<b>64</b>	49
酒店	<b>451</b>	385	<b>157</b>	118
通訊、媒體及娛樂	<b>1,959</b>	1,948	<b>141</b>	258
收費電視	<b>966</b>	948	<b>98</b>	195
互聯網及多媒體	<b>296</b>	279	<b>68</b>	31
電訊	<b>681</b>	719	<b>(4)</b>	39
其他	<b>16</b>	2	<b>(21)</b>	(7)
物流	<b>1,609</b>	1,736	<b>830</b>	949
碼頭	<b>1,407</b>	1,555	<b>749</b>	891
其他	<b>202</b>	181	<b>81</b>	58
	<b>6,286</b>	6,159	<b>2,886</b>	2,935
地產發展	<b>178</b>	4	<b>(10)</b>	(6)
投資及其他	<b>148</b>	109	<b>274</b>	83
內部分部收入(附註)	<b>(163)</b>	(93)	<b>—</b>	—
	<b>6,449</b>	6,179	<b>3,150</b>	3,012
未能分部收入及支出			<b>(132)</b>	(104)
營業盈利			<b>3,018</b>	2,908
投資物業之公平價值增加			<b>5,328</b>	8,691
			<b>8,346</b>	11,599
借貸成本			<b>(412)</b>	(180)
聯營公司			<b>38</b>	102
地產發展			<b>(5)</b>	45
碼頭			<b>43</b>	55
投資及其他			<b>—</b>	2
共同發展公司				
碼頭			<b>(1)</b>	(7)
除稅前盈利			<b>7,971</b>	11,514

附註：綜合計算時，已扣除的各分部相互間的收入包括：

	<b>30/06/2006</b> 港幣百萬元	30/06/2005 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	<b>44</b>	40
通訊、媒體及娛樂	<b>119</b>	52
投資及其他	—	1
	<b>163</b>	93

## 乙) 經營地域分部

是期內，本集團的收入及營業業績逾90%乃源自香港。

## 3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	<b>30/06/2006</b> 港幣百萬元	30/06/2005 港幣百萬元
<b>已扣除：</b>		
折舊		
— 用作經營租賃的資產	<b>43</b>	37
— 其他固定資產	<b>490</b>	516
	<b>533</b>	553
攤銷		
— 備用節目	<b>45</b>	38
— 租賃土地	<b>12</b>	16
	<b>590</b>	607
總折舊及攤銷	<b>590</b>	607
員工成本包括退休計劃成本港幣四千七百萬元 (二〇〇五年：港幣四千三百萬元)	<b>1,158</b>	1,086
核數師酬金		
— 核數服務	<b>5</b>	4
— 其他服務	<b>1</b>	1
是期出售物業之成本	<b>167</b>	3
<b>及計入：</b>		
租金收入減直接支出，包括：	<b>1,832</b>	1,697
或有租金	<b>152</b>	100
利息收入	<b>71</b>	25
上市投資股息收入	<b>48</b>	39
非上市投資股息收入	<b>60</b>	50

## 4. 其他收入淨額

其他收入淨額主要為出售可供出售投資的收入淨額，當中包括一項撥自投資重估儲備的重估盈餘港幣三百萬元(二〇〇五年：無)。

## 5. 借貸成本

	30/06/2006 港幣百萬元	30/06/2005 港幣百萬元
利息：		
銀行借款及透支	229	75
其他攤還年期在五年內之借款	163	112
其他攤還年期超過五年之借款	31	7
其他借貸成本	7	(8)
	<b>430</b>	186
減：撥作資產成本	(18)	(6)
是期借貸成本淨值	<b>412</b>	180

是期本集團平均借貸成本的年息率為4.7% (二〇〇五年：2.6%)。

## 6. 所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利減虧損主要包括所佔出售擎天半島及碧堤半島住宅單位之盈利及碼頭營運之貢獻。

## 7. 稅項

甲) 香港利得稅準備，乃按照是期內為應課稅而作出調整之盈利以17.5% (二〇〇五年：17.5%) 稅率計算。

乙) 海外稅項乃按照對本集團徵稅之國家之適用稅率計算。

丙) 綜合損益賬內稅項支出之組成如下：

	30/06/2006 港幣百萬元	30/06/2005 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港利得稅	368	372
以往年度稅項準備之低估	54	61
	<b>422</b>	433
海外稅項	1	1
	<b>423</b>	434
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	941	1,544
源自及撥回暫時差異	50	49
	<b>991</b>	1,593
	<b>1,414</b>	2,027

丁) 於資產負債表內，並無預期超過一年後才須繳納的應付稅項。

戊) 截至二〇〇六年六月三十日止六個月所佔聯營公司之稅項為港幣二百萬元(二〇〇五年：港幣四百萬元)，已列入所佔聯營公司盈利減虧損。

## 8. 股息

### 甲) 是期股息

	30/06/2006 港幣百萬元	30/06/2005 港幣百萬元
於結算日後擬派中期股息		
每股36仙(二〇〇五年：每股36仙)	881	881

上述中期股息乃於結算日後擬派及並未在結算日確認為負債。

### 乙) 去年之股息於是期批准及派發

	30/06/2006 港幣百萬元	30/06/2005 港幣百萬元
去年的末期股息於是期批准及派發		
每股44仙(二〇〇五年：每股36仙)	1,077	881

## 9. 每股盈利

每股盈利乃根據是期之股東應佔盈利港幣六十二億五千九百萬元(二〇〇五年：港幣九十億三千五百萬元)及是期內已發行之加權平均數二十四億四千八百萬股(二〇〇五年：二十四億四千七百萬股)普通股而計算。

每股攤薄盈利乃根據是期之股東應佔盈利港幣六十二億五千九百萬元(二〇〇五年：港幣九十億三千五百萬元)及是期內就所有可攤薄盈利的潛在普通股的影響作出調整後的加權平均數二十四億四千八百萬股(二〇〇五年：二十四億四千七百萬股)普通股而計算。

截至二〇〇六年六月三十日止六個月，未行使之認購權並未對是期的每股盈利造成攤薄影響。

## 10. 應收貿易及其他賬項

於二〇〇六年六月三十日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及其賬齡的分析如下：

	30/06/2006 港幣百萬元	31/12/2005 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	200	346
三十一日至六十日	328	220
六十一日至九十日	115	45
九十日以上	113	61
	756	672
其他應收賬項	469	433
	1,225	1,105

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策，一般允許的信用期為零至六十日。預售物業之應收樓價則於實際落成當日收取。

## 11. 應付貿易及其他賬項

於二〇〇六年六月三十日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡的分析如下：

	30/06/2006 港幣百萬元	31/12/2005 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	180	281
三十一日至六十日	74	373
六十一日至九十日	31	57
九十日以上	150	168
	435	879
其他應付賬項	4,041	3,969
	4,476	4,848

## 12. 股本

	30/06/2006 股數(百萬)	31/12/2005 股數(百萬)	30/06/2006 港幣百萬元	31/12/2005 港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣一元	3,600	3,600	3,600	3,600
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣一元	2,448	2,448	2,448	2,448

## 13. 資本及儲備

	股東權益								
	股本 港幣百萬元	股份 溢價 港幣百萬元	資本 贖回儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	總股東 權益 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
<b>甲) 公司及附屬公司</b>									
二〇〇六年一月一日結存									
– 以往呈報	2,448	7,746	7	502	63	54,084	64,850	3,116	67,966
會計準則第19號的前期調整(附註1)	—	—	—	—	—	61	61	36	97
重新編列	2,448	7,746	7	502	63	54,145	64,911	3,152	68,063
可供出售投資重估盈餘	—	—	—	352	—	—	352	62	414
因出售可供出售投資而轉撥至 綜合損益賬中	—	—	—	(3)	—	—	(3)	—	(3)
其他	—	—	—	—	(14)	(1)	(15)	241	226
是期盈利	—	—	—	—	—	6,222	6,222	298	6,520
已批准之去年股息	—	—	—	—	—	(1,077)	(1,077)	—	(1,077)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(160)	(160)
行使認股權	—	3	—	—	—	—	3	—	3
二〇〇六年六月三十日結存	2,448	7,749	7	851	49	59,289	70,393	3,593	73,986
<b>乙) 聯營公司/共同發展公司</b>									
二〇〇六年一月一日結存	—	—	—	—	7	456	463	—	463
是期盈利	—	—	—	—	—	37	37	—	37
其他	—	—	—	—	(1)	—	(1)	—	(1)
二〇〇六年六月三十日結存	—	—	—	—	6	493	499	—	499
<b>儲備總額</b>									
二〇〇六年六月三十日	<b>2,448</b>	<b>7,749</b>	<b>7</b>	<b>851</b>	<b>55</b>	<b>59,782</b>	<b>70,892</b>	<b>3,593</b>	<b>74,485</b>
二〇〇五年十二月三十一日 (重新編列)	2,448	7,746	7	502	70	54,601	65,374	3,152	68,526

## 14. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇六年六月三十日止六個月，本集團及本公司並無參與任何與連繫人士的重大交易。

- 甲) 本集團向參與碧堤半島發展項目的若干聯營公司貸款共港幣六億九千四百萬元(二〇〇五年十二月三十一日：港幣十一億五千三百萬元)。該等貸款被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九七年及一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。是年本集團從該等借款所獲取的利息淨額佔該等財務報表的比重不大。
- 乙) 在截至二〇〇六年六月三十日止六個月，本集團由各個相關的租戶(該等租戶為本公司主席的家屬權益或一項獲彼授予財產而成立的信託所全資擁有的若干公司旗下之全資或非全資附屬公司)所得的租金收入為港幣一億三千二百萬元(二〇〇五年：港幣九千六百萬元)。該等交易被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。

## 15. 或然負債

於二〇〇六年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣二百三十四億八千九百萬元(二〇〇五年十二月三十一日：港幣二百四十二億一千六百萬元)。

## 16. 承擔

	30/06/2006 港幣百萬元	31/12/2005 港幣百萬元
<b>甲) 資本承擔</b>		
已授權及簽約者	3,163	1,143
已授權但未簽約者	2,595	3,099
	<b>5,758</b>	4,242
<b>乙) 節目及其他承擔</b>		
已授權及簽約者	426	581
已授權但未簽約者	83	80
	<b>509</b>	661
<b>丙) 待沽發展中物業</b>		
已授權及簽約者	913	855
已授權但未簽約者	2,379	2,654
	<b>3,292</b>	3,509
<b>丁) 收購投資承擔</b>		
已授權及簽約者	1,171	1,874

於二〇〇六年六月三十日有關收購投資的承擔為港幣十一億七千一百萬元，主要為現代貨箱碼頭的大鏡灣港口項目投資承擔。

## 17. 未經審核中期財務報表審閱

本公司截至二〇〇六年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，已經由本公司的審核委員會作出審閱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（「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六月三十日佔有本公司及本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）及現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）的股本實質權益（全部皆為好倉），及有關股份分別佔本公司、有線寬頻及現代貨箱碼頭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
<b>本公司</b>		
李唯仁先生	686,549 (0.0280%)	個人權益
吳天海先生	650,057 (0.0266%)	個人權益
吳梓源先生	178,016 (0.0073%)	個人權益
<b>有線寬頻</b>		
李唯仁先生	68,654 (0.0034%)	個人權益
吳天海先生	1,065,005 (0.0527%)	個人權益
吳梓源先生	17,801 (0.0009%)	個人權益
<b>現代貨箱碼頭</b>		
捷成漢先生	3,787 (5.40%)	法團權益

附註：上述捷成漢先生名下作為「法團權益」的3,787股股份，乃捷成漢先生有權於其股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使）或控制行使該法團三分之一或以上的投票權的該法團所佔的權益。

茲將於本財政期間內本公司董事擁有根據本公司認股權計劃（「該計劃」）而獲賦予可認購本公司普通股股份的認股權的權益（全皆為個人權益）的資料臚列如下：

董事名稱	賦授日期 (日/月/年)	於二〇〇六年 一月一日 尚未行使 的認股權 所涉及的 普通股數量	於二〇〇六年 六月三十日 尚未行使 的認股權 所涉及的 普通股數量	可行使 認股權的期間 (日/月/年)	於行使 認股權時 就每股須付 的認購價 (港幣)	就認股權 的賦授而 已付的代價 (港幣)
李玉芳女士	01/03/2003	40,000	40,000	01/08/2005 至31/07/2006	25.00	1.00

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：

- (甲) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇六年六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，於二〇〇六年六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)	
(甲) Lynchpin Limited	171,974,029	(7.03%)
(乙) Star Attraction Limited	171,974,029	(7.03%)
(丙) 會德豐地產有限公司	173,652,029	(7.09%)
(丁) Myers Investments Limited	173,652,029	(7.09%)
(戊) Wheelock Corporate Services Limited	173,652,029	(7.09%)
(己) WF Investment Partners Limited	1,051,765,051	(42.97%)
(庚) 會德豐有限公司	1,222,896,080	(49.96%)
(辛) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,222,896,080	(49.96%)
(壬) JPMorgan Chase & Co.	146,448,525	(5.98%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(甲)至(辛)項名下的股份均有重疊，上述列於(甲)項名下的股份與上述列於(乙)項名下的股份全數重疊或包括在後者之內，而(乙)與(丙)、(丙)與(丁)、(丁)與(戊)、(戊)與(己)、(己)與(庚)及(庚)與(辛)之間亦出現相同的重疊情況。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇六年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

## 認股權計劃

已賦授予本公司董事的認股權的詳細資料載列於「董事的股份權益」為題一節內。

茲將本公司賦授予約12名僱員（其中一名為本公司董事，而該等獲授認股權的僱員所獲賦授的認股權皆並無超逾各自的個人限額，且皆為與本公司簽訂了根據僱傭條例被稱為「持續合約」的僱傭合約的僱員）而尚未行使的認股權於本財政期間內的資料及變動臚列如下：

賦授日期 (日/月/年)	於二〇〇六年 一月一日 尚未行使的 認股權所涉及的 普通股數量	於本財政期間內 期滿或失效/ 被行使的 認股權所涉及的 普通股數量	於二〇〇六年 六月三十日 尚未行使的 認股權所涉及的 普通股數量	可行使認股權 的期間 (日/月/年)	於行使 認股權時 就每股須付 的認購價 (港幣)
01/08/1996	200,000	134,000	66,000	01/08/1996 至 31/07/2006	25.00

本財政期間內，緊接本公司認股權全部被僱員行使的日期之前，本公司股份加權平均收市價為每股港幣28.5元。

除上文披露外，本財政期間內並無任何本公司的認股權被發行、行使、取消、期滿或失效或尚未行使。

## 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十月六日(星期五)至二〇〇六年十月十三日(星期五)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇六年十月五日(星期四)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 二〇〇六年八月二十三日

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、李玉芳女士和吳梓源先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。