

恒基兆業地產有限公司

中期業績及股息

董事局宣佈本集團截至二零零四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十二億九千六百萬元，與去年同期重列後之綜合盈利比較，增加百分之二十二。每股盈利為港幣七角一仙。期內並無發展地盤入伙，已預售樓宇之盈利將於下半年入伙時入賬。

董事局宣佈派發中期股息，每股港幣四角，給予二零零五年四月二十日登記在公司股東名冊內之股東。

截止過戶日期

本公司將於二零零五年四月十八日(星期一)至二零零五年四月二十日(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，最遲須於二零零五年四月十五日(星期五)下午四時前，送達香港皇后大道東一八三號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。股息單將於二零零五年四月二十二日(星期五)或以前寄送各股東。

管理層討論及分析

業務回顧

售樓成績

本港經濟於期內顯著復甦，而中國之經濟亦繼續維持強勁增長，加上外資及本地企業擴展業務及增加投資，就業市場因而受惠，市民消費及置業信心增強，令本港物業交投持續暢旺，樓價較去年有顯著升幅，尤以豪宅為甚。集團預售位於港島東區之「嘉亨灣」項目，成績理想。集團截至二零零四年十二月三十一日止之六個月內，售出現貨及樓花合共約一千七百個單位，自佔約一千個單位，其中預售佔六百餘個單位，自佔銷售總值超過港幣四十八億元。

本集團已建成項目及興建中之開售地盤：

地盤位置	大廈名稱	本集團佔 (%)	自佔項目 樓面面積 (平方呎)
香港			
1. 大埔露輝路28號	淺月灣一期	100.00	226,561
2. 大埔露屏路1號	淺月灣二期	100.00	182,545
3. 京士柏山道1-98號	京士柏山	62.20	149,972
4. 西摩道3號	輝煌豪園	63.35	117,384
5. 紅荔道8號	半島豪庭	50.00	739,276
6. 元朗大棠路99號	蝶翠峰一及二期 三及四期(綠庭園)	44.00	502,219
7. 英皇道933號	御皇臺	100.00	138,373
8. 將軍澳市地段57及66號	將軍澳中心一及二期	24.63	722,352
9. 福利街8號	港灣豪庭一及二期(住宅)	73.02	1,054,567
10. 廣華街3號	百利達廣場	100.00	159,212
11. 西灣河太康街38號	嘉亨灣	63.56	913,727
12. 太古城道39號 (船塢里16號/ 太古城道39號)	匯豪峰	75.00	64,517
13. 將軍澳市地段74號	將軍澳中心三期(將軍澳豪庭)	25.00	79,766

土地儲備

集團積極申請改變多幅農地用途及與政府磋商農地補價，藉以較低成本獲得物業發展地盤。期內亦積極洽商極具發展前景之農地。最近集團購入多幅可供近期發展之新界農地，總面積逾四百萬平方呎。

此外，位於觀塘偉業街223-231號已補價之商業地盤，自佔可建樓面面積約一百萬平方呎，現正籌備發展為觀塘區之地標。期內購入鄰近粉嶺吳屋村229號地段之農地，於完成補價後，自佔住宅樓面面積將增至約二十二萬平方呎。而粉嶺吳屋村189號地段之地盤於二零零四年七月完成補地價後，集團自佔面積亦已增至約二十二萬平方呎，可作住宅發展用途。

集團於期內購入位於荔枝角道33號地塊，可發展總樓面面積約八萬四千平方呎，可作住宅或商住用途。另購入位於九龍廣東道590-596號之住宅地盤，連同較早前購入之廣東道598-600號地盤合共自佔可供發展之總樓面面積約三萬四千餘平方呎。於期內亦購入位於皇后大道中9號之四層商廈物業，建築面積共約五萬五千平方呎。

集團於半年結日擁有土地儲備自佔樓面面積共約一千九百萬平方呎，自佔農地面積約二千二百五十萬平方呎。

期後，位於新蒲崗太子道東712號／景福街112號及新蒲崗雙喜街9-11號兩地塊，已與政府達成補價協議，集團自佔樓面面積合共約三十四萬平方呎，可作酒店或商業發展用途。

西九龍文娛藝術區發展計劃

集團在二零零四年中，獨資提交西九龍文娛藝術區發展計劃書。隨後曾參與各個由專業團體及社區舉辦之諮詢研討會，並於政府提供在九龍及港島之場地展示項目模型，以供各界市民參觀。而公眾諮詢期已於二零零四年第四季展開，讓廣大市民提供對該發展計劃之意見。

集團之建議包括在該區興建文化藝術用途之樓面面積三百四十五萬平方呎，及商住用途之樓面面積七百三十五萬平方呎，合共一千零八十八萬平方呎，地積率為該地塊之2.5倍。整項計劃之理念是將商業與文化融合、將藝術家與大眾結合，「以人為本」的精神全面推動港人積極參與文化藝術活動，務求提升香港為亞洲之文化大都會。

出租物業

集團上半年度總租金收入約為港幣十一億一千三百萬元，較去年同期有穩定增長。期內，集團主要出租物業之出租率，平均約為百分之九十六，比去年同期增加百分之二。

隨著中央政府擴大「個人遊」之範圍，內地訪港旅客數目持續飆升，本港經濟全面復甦，集團旗下商舖之租金均取得穩定增長，而個別物業之租金升幅更高達雙位數字。旗下之出租寫字樓物業亦同樣受惠於經濟利好因素，租金及出租率於期內均有理想增長。此外，「美麗華商場」已計劃分期施行改裝及翻新工程，而「沙田廣場」部份樓面亦進行改裝以提升租戶組合，增加租金收益。

本集團及旗下香港中華煤氣有限公司，共擁有位於機鐵香港站之國際金融中心百分之四十七點五權益。於半年結日，商場及寫字樓已接近全部租出。該項目現已成為香港之新地標。

於半年結日，集團出租物業自佔樓面共約七百九十萬平方呎。

建築與物業管理

本集團屬下四間建築公司裕民、恒達、恒順及恒麗以其豐富及高效率的建造經驗為集團承建發展項目，各公司除在成本及質量控制上保持優越水準外，更努力於改善安全及環保設施，並得到顯著進步，地盤意外率由與業界相近的數字大幅減低，各方面之表現亦透過獲得不同機構之獎項而得以肯定，各獎項中包括有工務局頒發的「公德地盤獎」、「整潔地盤獎」，勞工處及職安局頒發的「建造業安全隊伍獎」、「樓宇建造地盤(私營合約)優異獎」等，而其中裕民建築參與建造的國際金融中心二期更得到業界最高榮譽的「優質建築大獎」。在秉承過去集團在建造私人工程上的成功紀錄，現在屬下裕民建築已得到承建大型政府工程之認證，並已開始積極參與政府工程投標，準備把集團的優質建築服務更廣泛地帶給香港市民。

本集團全資附屬之物業管理公司「恒益」及「偉邦」為集團發展之住宅、寫字樓、工業廠房、商場、停車場及房署單位等，提供優質物業管理服務，除早已獲取國際標準認證ISO9001、ISO14001及職業健康與安全認證OHSAS18001，更全面採用嶄新之IMS綜合管理系統，以確保管理質素及效率；而「偉邦」轄下屋苑已獲頒香港「Q嘜」優質服務證書。藉在職培訓、義工、環保、職安健等活動不斷提升員工質素、服務水平及社會使命感，並致力扶濟弱勢社群。於2004年7至12月期間共獲74項公開榮譽，包括「良好人事管理獎」、「2003年全港最高義工服務時數獎冠軍」、「2004香港環保企業獎 - 環保實踐創意(環境教育)獎(金獎)」及連續四年榮獲「僱主金星獎白金大獎」等。繼上年度「合作年」成功推行後，2005「誠信年」將發揮主題年深化宣揚集團恪遵廉潔操守之傳統形象。

恒地會

集團於二零零四年八月成立「恒地會」，藉此加強與客戶之溝通。「恒地會」於成立之時亦聯同東亞銀行推出「恒地會信用卡」，提供優惠與積分。經集團連串之推廣活動後，市場反應理想，會員數目持續增加。「恒地會」定期為會員送上各種不同之優惠及活動，使集團與會員建立緊密之關係，從而可為客戶提供更優質的服務。

恒基發展

恒基兆業發展有限公司截至二零零四年十二月三十一日止六個月之綜合盈利為港幣八億六千八百萬元，較去年同期增加百分之五。集團上半年度總租金收入約為港幣三億二千五百萬元，與去年同期比較錄得穩定升幅。期內，集團主要出租物業之出租率錄得穩定增長，平均約為百分之九十六，比去年同期增加百分之二。於半年結日，集團出租物業自佔樓面共一百九十萬平方呎。期內，香港麗東酒店及九龍麗東酒店均錄得約百分之九十之平均入住率，而房租亦有輕微上升。受惠於中央政府推出「個人遊」及「更緊密經貿合作」政策，旗下千色店百貨業務在期內之營業額比去年同期有所增加。

集團全資附屬之宏力保安服務有限公司，提供「一站式」專業保安服務，包括商場、住宅、地盤、場地盛事保安、保安系統設計及安裝、24小時警鐘監察、巡邏、保安系統顧問服務，包括危機管理、應變計劃及電子反竊聽檢查等。宏力現為集團及非集團客戶提供具質量保證之專業保安服務，業績及商譽均持續向好。

恒基發展持有百分之六十四權益之中國投資集團有限公司，在國內合資經營之收費橋樑及公路於期內繼續提供經常性之盈利收益。集團來自基建有關業務於截至二零零四年十二月三十一日止之六個月錄得約港幣一億零七百二十萬元之溢利。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之股東應佔溢利為港幣三十億五千二百萬元，較上年度增加港幣八十萬元。截至二零零四年底，客戶數目達1,562,278戶，較上年度增加42,112戶。隨著「西氣東輸」項目於二零零三年第四季開始供氣予華東地區，以及「川氣入漢」工程於二零零四年底完成，為有關地區提供充足之天然氣氣源，大大推動了當地用氣市場之迅速發展。自二零零四年起在內地城市燃氣項目開發工作上進展良好，其間落實之城市燃氣項目包括位於廣東省佛山市順德區、江蘇省丹陽市、北京經濟技術開發區、安徽省安慶市、浙江省湖州市及吉林省吉林市之城市管道燃氣合資項目。連同新增之項目，集團至今已在內地取得了30個城市之管道燃氣合資項目，分佈在廣東、華東、山東、華中、華北及東北地區。該集團去年在《亞洲週刊》公佈之二零零四年國際華商500總排名榜中，再度名列十大華商之一，而在香港區更名列第四位。

在本港，現正計劃及進行多項主要管道鋪設工程，現於新界東鋪設高壓輸氣管道，工程進展良好，而大嶼山之國際主題公園，管道鋪設工程已於二零零四年四月完成。於物業發展方面，持有15%權益之機鐵香港站上蓋發展項目，國際金融中心第二期發展之商場及寫字樓已接近全部租出。該項目之酒店綜合發展部份包括一座六星級酒店及一座服務式套房，預期於二零零五年九月開業，將由四季酒店集團管理。持有50%權益之西灣河嘉亨灣項目，於二零零四年八月初開始預售，反應非常熱烈，預計於二零零五年落成，提供2,020個單位，總面積約一百七十萬平方呎，預期可帶來可觀之利潤。此外，馬頭角南廠地盤現正興建五幢住宅樓宇，提供約1,800個單位，住宅樓面面積約九十八萬平方呎，連商場總面積約為一百一十萬平方呎，預期於二零零六年落成。

香港小輪(集團)有限公司截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，除稅後綜合溢利為港幣三億九千三百萬元，較二零零三年度增加百分之四十八點五。本年之溢利，主要來自出售「港灣豪庭」之住宅單位及回撥過往投資物業之重估虧損。年內共售出「港灣豪庭」住宅單位約六百個，就此為該集團帶來約港幣三億零四百萬元之溢利，而此項目之商舖部份，按已簽訂之租約，出租率達百分之九十一。另已完成大角咀道222號地盤之換地手續，此項目將發展為商住物業，可建總樓面面積約三十二萬平方呎，地基工程快將展開。塘尾道43-51A號之發展項目，預期於二零零五年年中預售，並於二零零六年完成。油塘草園街6號之地契修訂手續已完成，將重新發展為商住物業，總樓面面積約十五萬平方呎，預計於二零零七年完成。渡輪、船廠及相關業務錄得經營虧損約港幣五百萬元，較去年之虧損有大幅改善。預算「港灣豪庭」餘下住宅單位之銷售仍將為主要收入來源。

美麗華酒店企業有限公司截至二零零四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一億五千九百萬元，較去年同期上升百分之六十四。隨著全球經濟逐步改善，加上中央政府對香港提供多項政策優惠，勞工市場漸趨穩定，消費意欲逐漸恢復，為各業務提供更有利的經營環境。美麗華酒店之平均入住率達至超過九成，平均房價亦跟隨市場同步上升，經營業績錄得滿意表現。美麗華商場及美麗華大廈寫字樓上半年之平均出租率分別上升至百分之九十三及百分之九十五，但租金收入稍微下跌，現時市場情況漸漸改善，租金收入可望回穩。「諾士佛階」已有近八成面積租出。美國加州地產市道維持平穩，該集團位於加州彼沙郡之土地，期間成功售出約九十六畝住宅用地及十六畝商業用地帶來理想盈利。上海地產市道暢旺，上海美麗華花園之商場接近全部租出，至於寫字樓方面，亦全面租出，期內更售出部份帶租約之寫字樓單位。期內餐飲業務表現滿意，營業額及盈利較去年同期均有所增長。受惠於消費信心回穩，美麗華旅運之豪華郵輪、機票酒店配套及商務旅遊等業務之營業額均較去年同期顯著上升。

恒基中國

恒基中國集團有限公司截至二零零四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虧損為港幣一千二百萬元，而去年同期虧損港幣三千二百萬元。由於國內生產總值持續增長及外商投資不斷增加，主要城市之國民家庭收入近年不斷改善，消費能力亦明顯增強，刺激置業意欲；國內主要城市之地產市道表現理想，對甲級寫字樓及商場之需求更為殷切，而住宅物業市況亦續見向好，物業交投保持暢旺。期內合資發展之番禺「洛溪新城」第九期住宅單位已全部售罄。

期內，集團全資擁有之上海「港匯廣場」第二座辦公大樓之建築進度理想，預計將如期於二零零五年中建成，現正籌備招租事宜。此外，亦積極籌備多個地盤之發展計劃，包括位於北京市朝陽區之大型綜合項目，及位於廣州市芳村區芳村大道210號之商住綜合項目，而後者已展開基礎樁工程。

恒基數碼

恒基數碼科技有限公司截至二零零四年十二月三十一日止六個月之股東應佔虧損，約為港幣四百萬元，而去年同期為港幣一千一百萬元。於期內積極推行所訂策略，繼續擴展「名氣佳」之寬頻服務及互聯網服務，直通國際電話服務及零售業務。截至二零零四年十二月底已登記使用各項服務之用戶數目合共增長至430,000戶，為恒基數碼之主要收入來源。

集團財務

集團繼續執行穩健之理財原則。鑑於本港利息維持在歷年低水平，集團充份利用有利融資環境，以極優惠之貸款息差，剛於二零零四年九月中旬聯同恒基兆業發展有限公司簽訂一項港幣一百億元分別為期五年及七年各半之銀團貸款合約，藉以增大集團之銀行信貸額度及延長集團借額之年期。此項全屬循環性質之大額融資安排可為集團將來作出重大投資及擴展業務時，提供高度靈活之資金。是次銀團由二十三間來自香港及九個國家之銀行組成，充分顯示對集團之支持及信心。另外，集團亦備有充裕銀行信貸額度，均以港元為主，因此外匯風險極低。除了作為保障集團之匯率或利率風險用途，期內集團並無參與任何外匯或利率衍生工具之投機活動。

展望

經中央政府推行多項措施，包括「更緊密經貿關係安排」，「個人遊」及「簡化內地企業來港經營程序」，令香港經濟發展步伐加快。預計世界經濟將保持穩定增長，而內地之調控亦能使經濟保持健康之發展，將帶動香港經濟持續增長，加上政府之土地政策更趨清晰之配合下，本港整體樓市將更受惠。

集團將有多個物業項目推出，包括聯營公司香港中華煤氣有限公司位於九龍新碼頭街38號之大型豪華海景住宅項目，共提供一千八百個單位。另外，集團位於大埔市地段161海濱之項目，共提供五百餘幢豪華海景別墅。此外，后海灣幹線計劃於今年年底啟用，集團正籌備配合出售位於鄰近之屯門藍地福亨村路8號項目，該項目共提供約一千六百伙優質住宅單位。而港島之「嘉亨灣」項目，自開放全新示範單位後，銷售成績理想，而同區之太古城道「匯豪峰」項目於本年新春推出，洽購踴躍，除保留之頂層單位外，其餘住宅單位及地舖全部瞬即售罄，反映買家對市區之優質住宅單位需求殷切，而位於九龍「港灣豪庭」項目之現貨單位亦繼續推售，由於大部份項目之成本較低，預期可為集團帶來可觀之利潤。

在補充土地儲備方面，集團積極增添極具發展潛力之農地，最近購入多幅可供近期發展之新界農地，總面積共逾四百萬平方呎，集團將逐步申請改變發展用途，為集團未來之發展作出部署。此外，政府近期增加土地供應，將有利集團掌握擴大土地儲備之機會，另一方面集團亦將繼續積極與政府洽商更改土地用途及補價，並爭取積極參與如西九龍文化藝術區之大型發展項目。

租務市場方面，隨著本港經濟增長，集團旗下之商舖及寫字樓租金及出租率，均有穩定增長。此外，集團將定期翻新主要出租物業及提升租戶組合，以改善物業質素及增加收益。位於香港中區核心之國際金融中心之寫字樓及商場，為世界主要金融機構及跨國企業之業務新據點，經已接近全部租出，而四季酒店及其服務式套房亦計劃於今年九月開業。集團擁有近八百萬呎樓面之收租物業，續為集團帶來穩定之租金增長。

預計本港對住宅物業的需求將不斷增加，在市場自然需求之情況下，預期住宅樓宇售價將有理想升幅，增加集團之售樓收益，下半年「嘉亨灣」、藍地「福亨村」及粉嶺「御皇庭」等發展項目相繼入伙後，已預售樓宇之盈利將可入賬，加上租金收益及各上市聯營公司之穩定盈利貢獻，如無不可預見之因素下，預期本年度業績將有滿意增長。

簡明中期財務報表

綜合損益計算表(未經審核)

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零零四年	二零零三年 重列
		港幣千元	港幣千元
營業額	四	2,561,816	3,499,562
直接成本		(1,179,540)	(2,351,734)
		1,382,276	1,147,828
其他收入	五	33,849	50,860
其他收益淨額	五	13,923	119,388
分銷及推廣費用		(136,902)	(183,471)
行政費用		(300,283)	(295,479)
其他營運費用	六	(30,288)	(44,702)
經營溢利		962,575	794,424
融資成本	八(甲)	(34,167)	(20,042)
非營運收入	七	38	112,334
		928,446	886,716
應佔聯營公司溢利減虧損		840,642	638,518
應佔共同控制公司溢利減虧損		90,916	52,302
除稅前經常性溢利	八	1,860,004	1,577,536
所得稅	九	(273,678)	(244,283)
除稅後經常性溢利		1,586,326	1,333,253
少數股東權益		(290,479)	(275,185)
股東應佔溢利		1,295,847	1,058,068
中期結算後宣派之中期股息	十(甲)	725,832	635,103
每股盈利	十一	港幣0.71元	港幣0.60元

簡明中期財務報表

綜合資產負債表

	附註	於二零零四年 十二月三十一日 未經審核 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 重列 已審核 港幣千元
非流動資產			
固定資產	十二		
— 投資物業		33,501,166	32,394,678
— 其他固定資產		7,065,900	6,879,161
		40,567,066	39,273,839
聯營公司權益		14,867,984	14,616,111
共同控制公司權益		11,814,983	12,238,056
證券投資		350,865	326,153
待發展之物業		4,731,596	4,364,957
應收分期款	十三(甲)	1,183,534	1,347,579
遞延費用		51,555	80,780
長期應收款		140,728	131,430
遞延稅項資產		248,587	208,675
		73,956,898	72,587,580
流動資產			
租賃土地		3,649,363	3,372,067
發展中物業		6,466,491	6,200,320
待出售物業		43,460	43,460
待出售之建成物業	十四	5,159,256	5,541,149
存貨		52,538	47,550
證券投資		—	41,096
應收客戶合約工程款		66,280	25,684
購買物業訂金		1,296,852	1,266,075
應收貸款		50,488	78,689
應收賬項、預付費用及按金	十五	1,248,094	1,097,048
應收分期款	十三(乙)	287,281	257,880
保管賬存款		88,051	—
已抵押銀行存款		20,205	20,205
現金及現金等價物	十六	3,167,588	3,782,850
		21,595,947	21,774,073

簡明中期財務報表

綜合資產負債表(續)

		於二零零四年 十二月三十一日	於二零零四年 六月三十日 重列
	附註	未經審核 港幣千元	已審核 港幣千元
流動負債			
銀行借款及透支			
— 有抵押		93,158	54,242
— 無抵押		985,161	1,168,491
其他無抵押借款		26,320	26,320
有擔保可換股票據		5,561,300	—
已收預售樓宇定金		356	356
租約及其他按金		390,475	376,326
應付賬項及應付費用	十七	1,492,761	1,646,771
應付客戶合約工程款		—	34,333
本期稅項準備		490,822	546,106
		<u>9,040,353</u>	<u>3,852,945</u>
流動資產淨值		<u>12,555,594</u>	<u>17,921,128</u>
總資產減流動負債		<u>86,512,492</u>	<u>90,508,708</u>
非流動負債			
銀行借款			
— 有抵押		135,679	183,422
— 無抵押		8,298,877	3,804,376
其他無抵押借款		12,327	12,327
有擔保可換股票據		188,700	5,750,000
土地補償		17	17
同母系附屬公司借款		918,480	5,025,435
遞延稅項負債		1,085,522	1,064,859
		<u>10,639,602</u>	<u>15,840,436</u>
少數股東權益		<u>75,872,890</u>	<u>74,668,272</u>
		<u>13,762,558</u>	<u>13,461,017</u>
		<u>62,110,332</u>	<u>61,207,255</u>
資本及儲備			
股本	十八	3,629,160	3,629,160
股份溢價	十九	11,157,446	11,157,446
資本儲備	二十	1,721,446	1,720,705
投資物業重估儲備	廿一	12,793,558	12,188,345
保留溢利	廿二	32,808,722	32,511,599
		<u>62,110,332</u>	<u>61,207,255</u>

第14頁至31頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部份，應同時參閱。

簡明中期財務報表

簡明綜合權益變動表(未經審核)

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零零四年	二零零三年 重列
		港幣千元	港幣千元
於七月一日之股東權益			
– 上期報告		61,236,456	52,929,019
– 修訂折舊準備之會計決策所產生之前期調整	二	(29,201)	(32,477)
– 已重列		61,207,255	52,896,542
投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項後淨額)	廿一	613,120	8,888
遞延稅項計入其他物業重估儲備	二十	36	—
未確認在綜合損益計算表之淨盈餘		613,156	8,888
本期溢利			
– 上期報告			1,052,202
– 修訂折舊準備之會計決策所產生之前期調整	二		5,866
– 本期溢利(2003年–已重列)	廿二	1,295,847	1,058,068
本期內核准及支付之股息	十(乙)	(998,019)	(816,561)
本期出售物業時將投資物業重估(盈餘)/虧損撥轉至損益計算表	廿一	(7,907)	1,042
與股東之資本交易所產生之股東權益變動			
– 發行股份	十八	—	184,880
– 已收股份溢價淨額	十九	—	2,769,531
		—	2,954,411
於十二月三十一日之股東權益		62,110,332	56,102,390

簡明中期財務報表

簡明綜合現金流量表 (未經審核)

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營運活動所用的現金淨值		(4,038,071)	(1,630,707)
投資活動所得／(用)的現金淨值		274,590	(68,334)
融資活動所得的現金淨值		3,241,163	1,601,418
現金及現金等價物減少淨值		(522,318)	(97,623)
七月一日之現金及現金等價物		3,553,715	2,210,476
十二月三十一日之現金及現金等價物	十六	3,031,397	2,112,853

第14頁至31頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部份，應同時參閱。

簡明中期財務報表附註（未經審核）

一 編製基準

此簡明中期財務報表乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「中期財務報表的審閱」作出審閱，審閱範圍只包括截至二零零四年十二月三十一日止六個月的資料，並不包括截至二零零三年十二月三十一日止六個月的比較資料。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告載列於第48頁。

本簡明中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16所訂明之披露規定編製而成。

二 主要會計決策

本簡明中期財務報表所採納之會計決策及計算基準，與本集團編製二零零四年六月三十日止年度之賬目所採用者相符，惟以下之說明除外：

於以往年度，高速公路經營權之攤銷及橋之折舊乃按償債基金法計算。由二零零四年七月一日起，為符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則第二十二項解釋「適合基建設施之會計政策」，本集團就基建設施之攤銷及折舊採用新會計決策，本集團之高速公路經營權之攤銷及橋之折舊以直線法計算。

本集團追溯採用這項新的會計決策。因此項會計決策之改變，於二零零四年七月一日之期初保留溢利減少港幣29,201,000元（於二零零三年七月一日：港幣32,477,000元）。於二零零四年六月三十日本集團之其他固定資產、少數股東權益及遞延稅項負債分別減少港幣100,846,000元、港幣48,562,000元及港幣23,083,000元。其更改影響集團本期溢利減少港幣7,470,000元（截至二零零三年十二月三十一日止六個月：溢利增加港幣5,866,000元）。

三 新近頒佈之會計準則

香港會計師公會頒佈多項新定及經修訂的香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」），並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

本集團於截至二零零四年十二月三十一日止六個月之簡明中期財務報表並未提早採納此等新訂香港財務報告準則。本集團已開始估算此等新訂香港財務報告準則的影響，但目前仍未適宜說明此等新香港財務報告準則會否對本集團經營業績及財務狀況之編製及呈列造成重大影響。

簡明中期財務報表附註（未經審核）

四 分部資料

本集團於期內按業務分部劃分之收入及業績之分析如下：

業務分部：

物業發展	—	發展和銷售物業
物業租賃	—	出租物業
財務	—	提供財務借貸
建築工程	—	樓宇建造工程
基建項目	—	投資基建項目
酒店業務	—	酒店經營及管理
百貨業務	—	百貨公司經營及管理
其他	—	投資控股、發展計劃管理、物業管理、代理人服務、清潔服務、保安服務及提供資訊科技服務

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	財務 港幣千元	建築工程 港幣千元	基建項目 港幣千元	酒店業務 港幣千元	百貨業務 港幣千元	其他 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	569,070	1,025,123	47,071	296,310	152,851	66,100	64,800	340,491	—	2,561,816
其他收入(不包括 銀行存款利息收入)	—	2,795	1,396	974	979	—	755	13,091	—	19,990
對外收入	569,070	1,027,918	48,467	297,284	153,830	66,100	65,555	353,582	—	2,581,806
分部業務間收入	—	84,843	837	106,546	—	—	—	13,111	(205,337)	—
總收入	569,070	1,112,761	49,304	403,830	153,830	66,100	65,555	366,693	(205,337)	2,581,806
分部業績	102,282	703,878	43,017	77,937	107,243	5,736	4,429	60,581	—	1,105,103
分部業務間交易	16,801	(34,318)	(837)	(22,215)	—	24,910	8,311	5,420	—	(1,928)
對經營溢利之貢獻	119,083	669,560	42,180	55,722	107,243	30,646	12,740	66,001	—	1,103,175
銀行存款利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,859
未能分類之 支出減收入淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(154,459)
經營溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	962,575
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(34,167)
非營運收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	38
										928,446
應佔聯營公司及 共同控制公司溢利減虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	931,558
所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(273,678)
少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(290,479)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,295,847

簡明中期財務報表附註（未經審核）

四 分部資料（續）

截至二零零三年十二月三十一日止六個月（重列）

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	財務 港幣千元	建築工程 港幣千元	基建項目 港幣千元	酒店業務 港幣千元	百貨業務 港幣千元	其他 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	1,483,973	997,857	55,903	487,206	98,450	57,614	62,470	256,089	—	3,499,562
其他收入(不包括 銀行存款利息收入)	60	1,223	3,068	725	6,566	—	375	33,568	—	45,585
對外收入	1,484,033	999,080	58,971	487,931	105,016	57,614	62,845	289,657	—	3,545,147
分部業務間收入	—	96,592	1,158	282,225	—	—	—	15,126	(395,101)	—
總收入	1,484,033	1,095,672	60,129	770,156	105,016	57,614	62,845	304,783	(395,101)	3,545,147
分部業績	10,039	687,769	51,254	38,340	58,607	(3,577)	2,485	42,650		887,567
分部業務間交易	6,591	(45,004)	(1,158)	(13,157)	—	24,906	8,196	(6,780)		(26,406)
對經營溢利之貢獻	16,630	642,765	50,096	25,183	58,607	21,329	10,681	35,870		861,161
銀行存款利息收入										5,275
未能分類之 支出減收入淨額										(72,012)
經營溢利										794,424
融資成本										(20,042)
非營運收入										112,334
										886,716
應佔聯營公司及 共同控制公司溢利減虧損										690,820
所得稅										(244,283)
少數股東權益										(275,185)
股東應佔溢利										1,058,068

簡明中期財務報表附註（未經審核）

四 分部資料（續）

地區分部：

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	2,367,891	193,925	2,561,816
其他收入（不包括銀行存款利息收入）	18,272	1,718	19,990
對外收入	<u>2,386,163</u>	<u>195,643</u>	<u>2,581,806</u>

截至二零零三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	3,323,362	176,200	3,499,562
其他收入（不包括銀行存款利息收入）	36,589	8,996	45,585
對外收入	<u>3,359,951</u>	<u>185,196</u>	<u>3,545,147</u>

五 其他收入及其他收益淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
其他收入：		
利息收入	22,814	10,743
其他	11,035	40,117
	<u>33,849</u>	<u>50,860</u>
其他收益淨額：		
出售證券投資溢利	—	1,262
出售收費橋樑溢利	—	104,332
出售其他固定資產溢利／（虧損）	13,375	(681)
其他	548	14,475
	<u>13,923</u>	<u>119,388</u>

簡明中期財務報表附註（未經審核）

六 其他營運費用

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
壞賬撇數	10,750	6,794
其他	19,538	37,908
	<u>30,288</u>	<u>44,702</u>

七 非營運收入

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 重列 港幣千元
重估證券投資升值	24,056	132,988
其他固定資產減值虧損	—	(435)
商譽攤銷	(24,344)	(21,363)
其他	326	1,144
	<u>38</u>	<u>112,334</u>

簡明中期財務報表附註（未經審核）

八 除稅前經常性溢利

本期間綜合除稅前經常性溢利，已扣除下列各項：

(甲) 融資成本：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
借款利息	87,625	132,291
其他借貸成本	42,220	23,556
	<u>129,845</u>	<u>155,847</u>
減：資本化之數額*		
－利息	(58,456)	(114,036)
－其他借貸成本	(37,222)	(21,769)
	<u>34,167</u>	<u>20,042</u>

* 借貸成本乃根據年利率1.28%至1.68%（二零零三年：1.36%至1.75%）之息率資本化。

(乙) 除已於附註四至八(甲)中披露外之其他項目：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	重列 港幣千元
攤銷及折舊	59,312	55,610
減：資本化之數額	(13)	(12)
	<u>59,299</u>	<u>55,598</u>
員工成本	407,955	371,455
減：資本化之數額	(16,164)	(10,036)
	<u>391,791</u>	<u>361,419</u>
出售成本		
－待出售之建成物業	380,289	1,343,064
－存貨	68,412	69,555

簡明中期財務報表附註（未經審核）

九 所得稅

綜合損益計算表內列報之所得稅代表：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年	二零零三年 重列
	港幣千元	港幣千元
本期稅項		
－ 香港利得稅準備	114,391	75,446
－ 香港以外稅項準備	19,379	8,477
遞延稅項		
－ 源自及撥回暫時性差異	(19,213)	23,280
應佔聯營公司稅項	149,195	135,186
應佔共同控制公司稅項	9,926	1,894
	<u>273,678</u>	<u>244,283</u>

本期間香港利得稅準備乃按估計應課稅溢利之17.5%（二零零三年：17.5%）計算。

香港以外稅項準備乃按期內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅溢利之期內適用稅率計算。

簡明中期財務報表附註（未經審核）

十 股息

（甲）本期內股息：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
中期結算後宣派之中期股息		
每股港幣四角（二零零三年：每股港幣三角五仙）	725,832	635,103

中期結算後宣派的中期股息尚未在中期結算確認為負債。

（乙）屬於上一財政年度，並於本期內核准及支付的末期股息：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
屬於上一財政年度，並於本期內核准及支付的末期股息每股港幣五角五仙（二零零三年：每股港幣四角五仙）	998,019	816,561

十一 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣1,295,847,000元（二零零三年（重列）：港幣1,058,068,000元），並按期內已發行普通股1,814,580,000股（二零零三年：加權平均數普通股1,758,814,565股）計算。由於本集團之有擔保可換股票據於計算截至二零零四年十二月三十一日止期間每股攤薄盈利有反攤薄影響，故不呈列本期之每股攤薄盈利。於二零零三年並無每股攤薄盈利，因無潛在每股盈利攤薄存在。

簡明中期財務報表附註（未經審核）

十二 固定資產

	投資物業 港幣千元	其他 固定資產 港幣千元	合計 港幣千元
成本值或估值：			
於二零零四年七月一日	32,394,678	7,867,598	40,262,276
添置			
— 購入附屬公司	10,446	—	10,446
— 其他	550,665	247,254	797,919
出售	(47,864)	(19,023)	(66,887)
重估盈餘	593,241	—	593,241
於二零零四年十二月三十一日	33,501,166	8,095,829	41,596,995
折舊、攤銷及減值：			
於二零零四年七月一日（重列）	—	988,437	988,437
本期折舊	—	59,312	59,312
出售資產折舊撥回	—	(17,820)	(17,820)
於二零零四年十二月三十一日	—	1,029,929	1,029,929
賬面淨值：			
於二零零四年十二月三十一日	33,501,166	7,065,900	40,567,066
於二零零四年六月三十日（重列）	32,394,678	6,879,161	39,273,839

本集團之物業已於二零零四年十二月三十一日由本集團內部估價師以相關的市場指標為準則進行審閱。董事局認為，本集團固定資產之市值在本期內之重大變化已反映在簡明中期財務報表內。

本集團已將收費公路經營權抵押予財務機構以取得部份銀行借貸款。

簡明中期財務報表附註（未經審核）

十三 應收分期款

(甲) 此乃自結算日起十二個月後應收樓價之分期款，結算日後十二個月內之應收分期款，已列入流動資產內。

(乙) 自結算日起十二個月內應收分期款(扣除壞賬準備)之賬齡分析如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
逾期一個月內	260,500	228,492
逾期一個月至三個月	2,412	4,225
逾期三個月至六個月	1,765	3,190
逾期超過六個月	22,604	21,973
	<u>287,281</u>	<u>257,880</u>

十四 待出售之建成物業

待出售之建成物業之賬面值，其中以按可變現淨值列賬為港幣1,364,069,000元(於二零零四年六月三十日：港幣1,528,643,000元)。

簡明中期財務報表附註（未經審核）

十五 應收賬項、預付費用及按金

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。而樓宇貸款及其他貿易應收賬是按個別合約繳款條文而繳付其賬項。應收貿易賬款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。

應收貿易賬款（扣除壞賬準備）之賬齡分析如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
逾期一個月內	226,910	120,413
逾期一個月至三個月	65,708	29,149
逾期三個月至六個月	23,606	14,716
逾期超過六個月	130,184	115,651
	<u>446,408</u>	<u>279,929</u>
預付費用、按金及其他應收賬項	801,686	817,119
	<u>1,248,094</u>	<u>1,097,048</u>

十六 現金及現金等價物

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
銀行及其他金融機構定期存款	2,901,980	3,481,601
銀行存款及現金	265,608	301,249
	<u>3,167,588</u>	<u>3,782,850</u>
資產負債表之現金及現金等價物		
銀行透支	(136,191)	(229,135)
	<u>3,031,397</u>	<u>3,553,715</u>
現金流量表之現金及現金等價物		

簡明中期財務報表附註（未經審核）

十七 應付賬項及應付費用

應付貿易賬款之到期日分析如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
一個月內及按要求還款	287,437	453,807
一個月後但三個月內到期	152,778	139,579
三個月後但六個月內到期	43,612	37,539
六個月後到期	376,638	441,568
	860,465	1,072,493
其他應付賬項及應付費用	632,296	574,278
	1,492,761	1,646,771

十八 股本

	股數		票面值	
	於二零零四年 十二月三十一日 千計	於二零零四年 六月三十日 千計	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
法定股本				
普通股每股 港幣2.00元	2,600,000	2,000,000	5,200,000	4,000,000
發行及繳足股本				
普通股每股 港幣2.00元				
期初／年初結存	1,814,580	1,722,140	3,629,160	3,444,280
發行新股	—	92,440	—	184,880
於結算日結存	1,814,580	1,814,580	3,629,160	3,629,160

根據本公司於二零零四年十二月六日舉行之本公司股東週年大會，通過普通決議案透過增加600,000,000股每股面值港幣2.00元之額外普通股股份（於股息方面及其他各方面均與本公司現有股份享有同等權利），以使本公司之法定股本增加至港幣5,200,000,000元。

簡明中期財務報表附註（未經審核）

十九 股份溢價

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
期初／年初結存	11,157,446	8,387,915
發行股份之溢價	—	2,769,595
發行股份之費用支出	—	(64)
於結算日結存	11,157,446	11,157,446

股份溢價之應用是受香港《公司條例》第48B條所管轄。

二十 資本儲備

	其他物業 重估儲備 港幣千元	綜合賬項 儲備 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	滙兌儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零四年七月一日	251,229	1,449,315	20,200	(3,925)	3,886	1,720,705
遞延稅項確認	36	—	—	—	—	36
由損益計算表撥轉 (附註廿二)	—	—	—	—	705	705
於二零零四年 十二月三十一日	251,265	1,449,315	20,200	(3,925)	4,591	1,721,446

資本贖回儲備之應用是受香港《公司條例》第49H條所管轄。

其他物業重估儲備、綜合賬項儲備及滙兌儲備之設立，將根據就透過收購附屬公司、聯營公司及共同控制公司所產生之商譽，物業重估及外幣換算所採用之會計決策處理這些儲備。

其他儲備代表就成立於中國之公司的法定儲備。根據中國有關對於外資全資公司的條例及守則，外資全資公司在期內需要最少撥轉按中國會計守則計算除稅後溢利的10%往儲備基金，直至此儲備基金的結存達至該等公司註冊資本的50%。

簡明中期財務報表附註（未經審核）

廿一 投資物業重估儲備

	港幣千元
於二零零四年七月一日	12,188,345
重估升值	542,482
應佔聯營公司重估升值	70,638
售出物業撥轉至損益計算表	(7,907)
於二零零四年十二月三十一日	12,793,558

廿二 保留溢利

	港幣千元
於二零零四年七月一日	
— 上期報告	32,540,800
— 修訂折舊準備之會計決策所產生之前期調整(附註二)	(29,201)
— 已重列	32,511,599
本期內核准及支付屬於上年度之股息(附註十(乙))	(998,019)
本期溢利	1,295,847
撥轉至資本儲備(附註二十)	(705)
於二零零四年十二月三十一日	32,808,722

簡明中期財務報表附註（未經審核）

廿三 承擔項目

於二零零四年十二月三十一日，本集團未計提之承擔項目如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
(1) 就物業收購，未來發展及有關 內部裝置費用並已簽約之承擔	66,425	92,058
(2) 就合約責任提供資金予位於香港 以外成立之附屬公司及聯營公司 之承擔	1,783,806	1,764,234
(3) 已由董事批准但尚未簽約之 未來發展及有關內部裝置費用	5,470,338	5,705,485
	<u>7,320,569</u>	<u>7,561,777</u>

根據結算日之資料，董事估計本集團於上述承擔項目支付日期如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
一年內	2,409,915	2,669,710
一年後及兩年內	1,725,144	2,090,280
兩年以後	3,185,510	2,801,787
	<u>7,320,569</u>	<u>7,561,777</u>

簡明中期財務報表附註（未經審核）

廿四 重要租賃安排

於二零零四年十二月三十一日，本集團根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低款額總數如下：

(1) 物業

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
一年內	27,519	33,548
一年後及五年內	73,894	72,874
五年後	22,357	19,575
	<u>123,770</u>	<u>125,997</u>

(2) 電訊網絡設備

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
一年內	1,617	2,476
一年後及五年內	—	252
	<u>1,617</u>	<u>2,728</u>

簡明中期財務報表附註（未經審核）

廿五 或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團之或然負債如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元
(甲) 本公司及附屬公司為樓宇 買家向財務公司發出之擔保	188,851	215,576
(乙) 本公司為聯營公司及 共同控制公司已使用之 銀行額度向銀行發出之擔保	2,210,229	2,322,385
	2,399,080	2,537,961

(丙) 於二零零四年十二月三十一日，本集團發出擔保保證有關附屬公司就契約責任承擔之或然負債為港幣69,590,000元。於二零零四年六月三十日，本集團並無該等擔保之或然負債。

廿六 待解決之訴訟

資產負債表中的待發展物業，其中約值港幣二億八千八百萬元之待發展物業屬於本集團旗下一附屬公司與中方合作伙伴（「合作方」）共同經營的發展項目。由於合作方未有履行雙方所簽定合作合同（「合同」）的條款，以致該附屬公司未能於當局要求限期內完成土地使用權的申請。於二零零四年十二月二十一日該附屬公司已提出民事訴訟控告合作方違反合作合同內容。

徵詢法律顧問意見後認為該附屬公司在以上訴訟中處於有利情況及將成功取得有關土地使用權。因此，截至二零零四年十二月三十一日之簡明中期財務報表內，該附屬公司毋須就所持之待發展物業項目作出撥備。

廿七 關連人士的重大交易

(甲) 同母系附屬公司交易

本集團與其同母系附屬公司之重大交易如下：

	截至十二月三十一日止六個月 二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
大廈管理服務費收入（註3）	17,145	17,449
租務佣金收入（註3）	8,791	6,635

簡明中期財務報表附註（未經審核）

廿七 關連人士的重大交易（續）

（乙）與聯營公司及共同控制公司交易

本集團與其聯營公司及共同控制公司之重大交易如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
其他利息收入（註2）	17,171	3,404
建築工程收入（註3）	267,736	468,888
專業費用收入（註1）	31,938	3,618
銷售佣金收入（註1）	125,709	1,606
租金支出（註1）	12,649	—

（丙）與關連公司交易

本集團與由本集團董事管理之基金之重大交易如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
建築工程收入（註3）	26,285	11,779

另外，本集團於二零零四年三月三十日與一關連公司簽定租賃合約以租用集團其下一投資物業單位，每月租金按承租租戶每月銷售額的8%計算，根據所簽定之租賃合約，該關連公司可享用由二零零四年四月一日至二零零四年九月三十日之免租期。期內截至二零零四年十二月三十一日止與該關連公司之租金收入及應收租金總數為港幣249,000元。

註：

- （1） 此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- （2） 利息收入乃按當時有關貸款結餘額參考香港銀行同業拆息或優惠利率計算。
- （3） 此等交易為代付成本加上若干百分比之服務費用。

（丁）與本公司董事所控制之公司之交易

本公司董事李家傑先生透過其所控制或擁有之公司在本公司或本集團之若干附屬公司及聯營公司擁有個別之權益，而本集團則透過這些附屬公司及聯營公司持有若干在中國發展項目之權益。李先生透過其所控制或擁有之公司根據其於這些附屬公司及聯營公司之股本權益百分比以墊款方式向這些公司提供融資。於二零零四年十二月三十一日李先生透過其所控制或擁有之公司，向這些附屬公司及聯營公司墊支款項總額分別為港幣470,464,000元（二零零四年六月三十日一港幣470,464,000元）及港幣586,821,000元（二零零四年六月三十日一港幣586,821,000元），全部均無抵押。截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止六個月內，這些附屬公司及聯營公司並無就上述安排向李先生所控制或擁有之公司支付利息。

廿八 比較數字

由於修訂高速公路經營權之攤銷及橋之折舊準備之會計決策，部份比較數字已經作出調整，有關詳情載於附註二。

財務回顧

業績檢討

截至二零零四年十二月三十一日止之六個月內，集團的營業額約為港幣二十五億六千二百萬元，較上年度同期減少百分之二十七，主要由於期內建成之樓面面積較上年同期大幅減少。集團在期內的股東應佔溢利約為港幣十二億九千六百萬元，較上年度同期重列的股東應佔溢利港幣十億五千八百萬元（重列前為港幣十億五千二百萬元）增加百分之二十二。上述的溢利重列乃由於本集團由二零零四年七月一日起採納會計實務準則第廿二項解釋有關本集團附屬公司基建業務之攤銷及折舊處理的新會計決策。

集團之物業發展業務在上半年所錄得的營業額較上年度同期減少百分之六十二，為港幣五億六千九百萬元反映期內建成樓面面積之減少。但此業務由於利潤邊際改善而錄得約港幣一億一千九百萬元之溢利，相對上年度同期錄得之港幣一千六百六十萬元之溢利。

集團於本上半年度之毛租金收入約為港幣十一億一千三百萬元，相對上年度同期錄得之十億九千六百萬元增加百分之二，反映經濟情況已改善。而在六個月期內來自出租物業之營運溢利約為港幣六億七千萬元，較上年度同期之港幣六億四千三百萬元增加百分之四。

集團的財務業務主要為提供樓宇按揭貸款予旗下物業單位之買家而收取利息，由於期內貸款金額減少，所以於期內為集團帶來約港幣四千二百二十萬元之溢利，相對上年度同期錄得之港幣五千零一十萬元。

集團的建築業務主要承做集團旗下發展項目之建造工程，於期內提供約港幣五千五百七十萬元之盈利貢獻，較上年度同期增加百分之一百二十一。

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一億零七百二十萬元，相對上年度同期重列後錄得之港幣五千八百六十萬元（重列前為港幣六千九百七十萬元），主要由於集團位於杭州之收費橋樑車流增加所致。

集團之酒店業務在上半年度提供約港幣三千零六十萬元之盈利貢獻，較上年度同期增加百分之四十四，主要受惠於旅遊業強勁復甦而帶動之酒店租金及入住率增加。集團之百貨業務錄得經營溢利約為港幣一千二百七十萬元，較上年度同期增加百分之十九，主要受惠於本港消費意慾及旅客的增長。

集團之其他業務在上半年度總共提供約為港幣六千六百萬元之盈利貢獻，相對上年度同期錄得的港幣三千六百萬元盈利。

集團應佔聯營公司在本期內之溢利減虧損約為港幣八億四千一百萬元，較上年同期增加百分之三十二。當中集團應佔三間上市聯營公司之盈利於期內為集團提供約港幣七億三千萬元，相對上年度同期所錄得的港幣六億一千九百萬元，反映公用事業、物業及酒店經營環境之改善。同期內，集團旗下主要參與物業發展及物業投資的共同控制公司錄得大幅增加至約港幣九千一百萬元的溢利，相對於上年同期錄得之港幣五千二百萬元之溢利。

財務來源及資金流動性

截至二零零四年十二月三十一日，集團之股東權益約為港幣六百二十一億一千萬元，比對截至二零零四年六月三十日重列後之港幣六百一十二億零七百萬元（重列前為港幣六百一十二億三千六百萬元）增加百分之一。本集團財政狀況穩健，資本雄厚及負債情況相對保持於低水平。截至半年結日，集團之銀行淨借貸加上未償還有擔保可換股份債券之總額在扣除所持現金約港幣三十一億八千八百萬元後約為港幣一百二十一億一千四百萬元。除一間集團附屬公司之小部份銀行借貸外，本集團所有之銀行借貸均無抵押及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未來業務擴展之用。

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

集團截至二零零四年十二月三十一日及二零零四年六月三十日之銀行借貸及未償還借貸(包括有擔保可換股份債券)之償還期分別概述如下：

	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	二零零四年 六月三十日 港幣千元
償還期：		
一年內	1,104,639	1,249,053
一年後及兩年內	5,270,061	2,808,744
兩年後及五年內	3,176,822	1,191,381
有擔保可換股份債券	5,750,000	5,750,000
銀行借貸及有擔保可換股份債券總額	15,301,522	10,999,178
減：銀行存款及現金	(3,187,793)	(3,803,055)
銀行及有擔保可換股份債券淨借貸總額	12,113,729	7,196,123

借貸比率

以集團銀行及有擔保可換股份債券淨借貸總額相對股東權益比例計算之借貸比率，由二零零四年六月三十日之百分之十一點八上升至本半年結日之百分之十九點五。期內，向同母系附屬公司之借款減少港幣四十一億零七百萬元，足以大幅抵銷期內銀行借貸及有擔保可換股份債券之港幣四十三億零二百萬元之增加。集團在期內撥作資本性支出前之利息支出減少至約港幣八千八百萬元。本財政年度上半年之經營溢利為港幣九億六千三百萬元，相對撥作資本化支出前的利息支出港幣八千八百萬元之比率為十一倍，相對上年度同期末重列後之比率為六倍。

利率風險及外匯風險

本集團之融資及庫務事務乃由中央管理層執管。集團之融資安排以港幣為主。本集團之銀行借貸主要由國際性銀行在香港提供，而貸款利息主要是按香港銀行同業拆息基準加若干議定之息差計算，故屬浮息性質。為了有效地控制集團將來之借貸成本，本集團藉著本地的息率低企已在恰當時鎖定一年或較長期息率，從而拆入定息貸款來配合集團部份之中期資金需求，或就一部份銀行貸款簽訂港幣掉期合約。而於本半年年結借款港幣五十七億五千萬元之有擔保可換股份債券定息為年利率百分之一。

本集團之上市附屬公司，恒基中國集團有限公司，於期內借入及用於國內物業項目上之貸款較少部份為人民幣。同時，集團另一間附屬公司，中國投資集團有限公司，用於國內基建項目的銀行貸款亦有部份為人民幣。但整體而言，本集團之核心業務並無顯著之外匯風險。集團素來對金融衍生工具的運用抱嚴謹態度，並只用作管理貸款之利息及外匯風險，而集團在期內並無簽訂任何貨幣掉期合約。

資本性承擔

截至二零零四年十二月三十一日，集團之資本性承擔額為港幣七十三億二千一百萬元，相對截至二零零四年六月三十日所錄得港幣七十五億六千二百萬元。而截至本半年結日，集團就其在香港及國內未來發展等費用已由董事局批准但尚未簽約之承擔為港幣五十四億七千萬元，相對截至二零零四年六月三十日所錄得港幣五十七億零五百萬元。

或然負債

截至二零零四年十二月三十一日，集團之或然負債約為港幣二十四億六千九百萬元，較截至二零零四年六月三十日所錄得的約港幣二十五億三千八百萬元下降百分之三。此等或然負債主要包含恒基兆業地產有限公司向商業銀行就共同控制公司及聯營公司之銀行貸款提供之擔保。

資金及資金運用

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

本集團於二零零四年十二月三十一日有約6,600名全職聘用之僱員，而於去年十二月三十一日全職聘用之僱員數目約6,100名。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。

經恒基中國集團有限公司（「恒基中國」）或其任何附屬公司聘用之僱員、恒基中國或其附屬公司之董事（不論為執行或非執行董事）及顧問，可獲授予恒基中國股份期權，按恒基中國於二零零三年十二月一日股東特別大會上批准之認購股份期權計劃之規定及條款，認購恒基中國股份。

截至二零零四年十二月三十一日止六個月之僱員總成本為港幣四億零八百萬元，而去年同期之僱員總成本為港幣三億七千一百萬元。

其他資料

循環貸款協議載有關於控股股東須履行的條件

本公司已於二零零四年九月十七日公佈披露，本公司一間全資附屬公司及恒基兆業發展有限公司（「恒發」）之一間全資附屬公司，作為個別借款人，向一組銀行取得一項港幣一百億元五年及七年期各半之循環信貸額（「該貸款」），而該貸款分別由本公司及恒發作出個別擔保。

就該貸款而言，若本公司不再持有及控制最少恒發已發行股本之51%，或若本公司或恒發不再由李兆基博士及／或其家族成員及／或彼等當中任何一方控制之公司，或李兆基博士及／或其家族成員及／或彼等當中任何一方之公司身為受益人之任何信託最終控制，則視為失責事件。若發生任何失責事件，則該貸款可能即時到期及須於收到通知時償還。

向聯屬公司提供財務資助

於二零零四年十二月三十一日，本公司已發行股份數目為1,814,580,000股。按緊接二零零四年十二月三十一日前五個營業日（即由二零零四年十二月二十三日至二零零四年十二月三十日止（包括首尾兩天））的平均收市價每股港幣40.44元為基準計算，本公司於二零零四年十二月三十一日之市值為港幣七百三十三億八千一百六十萬元（「市值」）。

於二零零四年十二月三十一日，本集團已向若干聯屬公司提供財務資助及為其提供擔保，總額為港幣一百三十九億四千五百萬元，合共超逾市值之8%。根據上市規則第13.22條，此等聯屬公司於二零零四年十二月三十一日之備考合併資產負債表及本集團於同日應佔此等聯屬公司之權益如下：

	合併 港幣百萬元	本集團 應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	44,915	14,946
流動資產	8,802	3,011
流動負債	(9,986)	(4,450)
流動負債淨值	(1,184)	(1,439)
總資產減流動負債	43,731	13,507
非流動負債	(36,571)	(11,291)
資產淨額	7,160	2,216

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。

期後，本公司之全資附屬公司Henson International Finance Limited (「Henson」) 於二零零五年二月十四日按照票據持有人作出之選擇，以本金金額之92%贖回Henson在二零零四年二月所發行本金金額港幣5,750,000,000元之二零零六年到期1%可換股擔保票據 (「可換股票據」) 其中之本金金額合共港幣5,561,300,000元。可換股票據可按每股港幣48.96元之轉換價 (可在規限下調整) 轉換為本公司普通股股份。於贖回後，尚餘可換股票據之本金金額為港幣188,700,000元。尚餘之可換股票據將於二零零六年二月九日到期日以其本金金額之82%及應計利息贖回，除非於該日前已贖回、轉換或購買及註銷。

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二零零四年十二月三十一日止之中期業績報告。

企業管治

截至二零零四年十二月三十一日止六個月內，除本公司之非執行董事之任期乃根據本公司之公司細則第116條規定，於股東週年大會上輪值告退及可膺選連任，並無訂明任期外，據董事所知並無任何資料可合理地顯示本公司於該六個月內任何時間未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 期內適用之附錄14所載之最佳應用守則。本公司於二零零五年一月三日訂明所有非執行董事 (包括獨立非執行董事) 之任期將於二零零七年十二月三十一日屆滿。

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。

承董事局命

秘書

葉盈枝 謹啟

香港，二零零五年三月十七日

於本報告日期，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、李鏡禹、馮李煥琮、梁昇、劉王泉、李寧、郭炳濠、何永勳、葉盈枝及孫國林；(2)非執行董事：羅德丞、胡寶星、梁希文、李王佩玲、李達民、簡福飴、梁雲生 (羅德丞之替代董事) 及胡家驊 (胡寶星之替代董事)；以及(3)獨立非執行董事：鄺志強、高秉強及胡經昌。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予設置之名冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，公司各董事於本公司及聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

普通股（除文義另有所指外）

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1			1,122,938,300		1,122,938,300	61.88
	李家傑	1				1,122,938,300	1,122,938,300	61.88
	李家誠	1				1,122,938,300	1,122,938,300	61.88
	李寧	1		1,122,938,300			1,122,938,300	61.88
	李達民	2	498,000				498,000	0.03
	羅德丞	3	11,000				11,000	0.00
	李王佩玲	4	30,000				30,000	0.00
	簡福飴	5		24,000			24,000	0.00
	李鏡禹	6	26,400	16,500	19,800		62,700	0.00
	馮李煥琮	7	1,000,000				1,000,000	0.06
梁昇	8	85,600				85,600	0.00	
何永勳	9	100				100	0.00	
胡家驃	10			2,000			2,000	0.00
恒基兆業發展有限公司	李兆基	11	34,779,936		2,075,859,007		2,110,638,943	74.92
	李家傑	11				2,075,859,007	2,075,859,007	73.68
	李家誠	11				2,075,859,007	2,075,859,007	73.68
	李寧	11		2,075,859,007			2,075,859,007	73.68
	李達民	12	6,666				6,666	0.00
	羅德丞	13	404,375				404,375	0.01
	李鏡禹	14	959,028	42,711			1,001,739	0.04
	梁昇	15	150,000				150,000	0.01
何永勳	16	1,100				1,100	0.00	

普通股(除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基中國集團 有限公司	李兆基	17			325,133,977		325,133,977	65.32
	李家傑	17				325,133,977	325,133,977	65.32
	李家誠	17				325,133,977	325,133,977	65.32
	李 寧	17		325,133,977			325,133,977	65.32
	胡家驃	18	544,802				544,802	0.11
恒基數碼科技 有限公司	李兆基	19	173,898		4,244,996,094		4,245,169,992	84.90
	李家傑	19				4,244,996,094	4,244,996,094	84.90
	李家誠	19				4,244,996,094	4,244,996,094	84.90
	李 寧	19		4,244,996,094			4,244,996,094	84.90
	李達民	20	33				33	0.00
	羅德丞	21	2,021				2,021	0.00
	林高演	22	55				55	0.00
	李鏡禹	23	4,795	588			5,383	0.00
	梁 昇	24	750				750	0.00
	何永勳	25	5				5	0.00
香港中華煤氣 有限公司	李兆基	26	3,226,174		2,157,017,776		2,160,243,950	38.47
	李家傑	26				2,157,017,776	2,157,017,776	38.42
	李家誠	26				2,157,017,776	2,157,017,776	38.42
	李 寧	26		2,157,017,776			2,157,017,776	38.42
香港小輪 (集團)有限公司	李兆基	27	7,799,220		111,636,090		119,435,310	33.52
	李家傑	27				111,636,090	111,636,090	31.33
	李家誠	27				111,636,090	111,636,090	31.33
	李 寧	27		111,636,090			111,636,090	31.33
	林高演	28	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	29	465,100				465,100	0.13
	梁希文	30	2,250				2,250	0.00
	吳樹熾	31	186,030				186,030	0.05
美麗華 酒店企業 有限公司	李兆基	32			255,188,250		255,188,250	44.21
	李家傑	32				255,188,250	255,188,250	44.21
	李家誠	32				255,188,250	255,188,250	44.21
	李 寧	32		255,188,250			255,188,250	44.21
	簡福飴	33		20,000			20,000	0.00
	胡寶星	34	2,705,000		2,455,000		5,160,000	0.89

普通股(除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業有限公司	李兆基	35			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	36			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	37	35,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)		50,000,000 (無投票權 遞延股份)	100.00
	李家傑	35				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	36				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	37				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李家誠	35				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	36				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	37				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李 寧	35			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李 寧	36			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李 寧	37			15,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
Best Homes Limited	李兆基	38			26,000		26,000	100.00
	李家傑	38				26,000	26,000	100.00
	李家誠	38				26,000	26,000	100.00
	李 寧	38		26,000			26,000	100.00

普通股(除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
中國投資集團有限公司	胡家驊	39			16,000		16,000	5.33
精威置業有限公司	梁希文	40			5,000		5,000	4.49
	胡寶星	41			3,250		3,250	2.92
威永投資有限公司	李家傑	42			5,000	5,000	10,000	100.00
端輝投資有限公司	馮李煥琮	43	2,000				2,000	20.00
盈基發展有限公司	馮李煥琮	44	50				50	5.00
興輝置業有限公司	李家傑	45			4,000	6,000	10,000	100.00
喜田地產有限公司	李兆基	46			100		100	100.00
	李家傑	46				100	100	100.00
	李家誠	46				100	100	100.00
	李寧	46		100			100	100.00
美福發展有限公司	李家傑	47			3,050*	3,050*	3,050	33.33
寶麟發展有限公司	李家傑	48			5	5	10	100.00
Pettystar Investment Limited	李兆基	49			3,240		3,240	80.00
	李家傑	49				3,240	3,240	80.00
	李家誠	49				3,240	3,240	80.00
	李寧	49		3,240			3,240	80.00
Quickcentre Properties Limited	李家傑	50			1	1	2	100.00
兆誠國際有限公司	李家傑	51			25	75	100	100.00

* 敘述同一股份

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其聯繫公司(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

購買股份或債券之安排

認購附屬公司股份之股份期權

(i) 恒基數碼科技有限公司

下列本公司董事於二零零零年六月二十八日獲授本公司之附屬公司恒基數碼科技有限公司(「恒基數碼」)之股份期權，可按恒基數碼之首次公開招股前認購股份期權計劃(「恒基數碼首次認購股份期權計劃」)之規定及條款，認購恒基數碼股份。該等董事分別擁有恒基數碼股份期權之權益如下：

董事姓名	於二零零四年	於期內	於期內	於期內	於二零零四年
	七月一日	獲授予之	獲行使之	已告作廢之	十二月三十一日
	可認購	可認購	可認購	可認購	尚未行使之
	股份數目	股份數目	股份數目	股份數目	可認購
		股份數目	股份數目	股份數目	股份數目
李兆基	2,400,000	—	—	2,400,000	—
林高演	1,200,000	—	—	1,200,000	—
李家傑	1,200,000	—	—	1,200,000	—
李家誠	1,200,000	—	—	1,200,000	—
葉盈枝	1,200,000	—	—	1,200,000	—
郭炳濠	600,000	—	—	600,000	—
李 寧	400,000 (註52)	—	—	400,000	—
何永勳	400,000	—	—	400,000	—
孫國林	400,000	—	—	400,000	—

恒基數碼四名僱員擁有恒基數碼首次認購股份期權計劃之股份期權詳情如下：

授予日期	於二零零四年	於期內	於期內	於期內	於二零零四年
	七月一日	獲授予之	獲行使之	已告作廢之	十二月三十一日
	可認購	可認購	可認購	可認購	尚未行使之
	股份總數	股份數目	股份數目	股份數目	可認購
		股份數目	股份數目	股份數目	股份總數
28/06/2000	1,850,000	—	—	1,850,000	—

三十九名其他參與人擁有恒基數碼首次認購股份期權計劃之股份期權詳情如下：

授予日期	於二零零四年	於期內	於期內	於期內	於二零零四年
	七月一日	獲授予之	獲行使之	已告作廢之	十二月三十一日
	可認購	可認購	可認購	可認購	尚未行使之
	股份總數	股份數目	股份數目	股份數目	可認購
		股份數目	股份數目	股份數目	股份總數
28/06/2000	16,650,000	—	—	16,650,000	—

上述董事、僱員及其他參與人按恒基數碼首次認購股份期權計劃之規定及條款，可以每股港幣1.25元認購價(i)在二零零零年七月十四日起計十二個月結束後任何時間行使獲授予的股份期權的30%；(ii)在二零零零年七月十四日起計二十四個月結束後任何時間行使獲授予的股份期權的另外30%；及(iii)在二零零零年七月十四日起計三十六個月結束後任何時間行使餘下的股份期權，及於各情況下，不遲於由二零零零年七月十四日起計四年。按恒基數碼首次認購股份期權計劃授予上述本公司董事、恒基數碼僱員及其他參與人之所有股份期權已於二零零四年七月十四日逾期作廢。

購買股份或債券之安排(續)

恒基數碼一名僱員擁有恒基數碼之認購股份期權計劃(「恒基數碼認購股份期權計劃」)之股份期權詳情如下：

授予日期	於二零零四年七月一日可認購股份總數	於期內獲授予之可認購股份數目	於期內獲行使之可認購股份數目	於期內已告作廢之可認購股份數目	於二零零四年十二月三十一日尚未行使之可認購股份總數
04/10/2000	100,000	—	—	100,000	—

恒基數碼之僱員按恒基數碼認購股份期權計劃之規定及條款，可以每股港幣0.89元之認購價，(i)在二零零零年十月十六日(接納股份期權之日)起計十二個月結束後任何時間行使獲授予的股份期權的30%；(ii)在二零零零年十月十六日起計二十四個月結束後任何時間行使獲授予的股份期權的另外30%；及(iii)在二零零零年十月十六日起計三十六個月結束後任何時間行使餘下的股份期權，及於各情況下，不遲於由二零零零年十月十六日起計四年。按恒基數碼認購股份期權計劃授予上述恒基數碼僱員之股份期權已於二零零四年九月三十日逾期作廢。

於二零零四年十二月三十一日，恒基數碼首次認購股份期權計劃及恒基數碼認購股份期權計劃均無任何尚未行使之股份期權。

除上述披露外，恒基數碼於二零零四年十二月三十一日止期內概無按恒基數碼首次認購股份期權計劃及恒基數碼認購股份期權計劃授予任何股份期權，亦無任何股份期權獲行使、註銷或告作廢。

(ii) 恒基中國集團有限公司

下列本公司董事獲授本公司之附屬公司恒基中國集團有限公司(「恒基中國」)之股份期權，可按恒基中國之認購股份期權計劃(「恒基中國認購股份期權計劃」)之規定及條款，認購恒基中國股份。該等董事分別擁有恒基中國股份期權之權益如下：

董事姓名	授予日期	於二零零四年七月一日可認購股份數目	認購期	於期內獲授予之可認購股份數目	於期內獲行使之可認購股份數目	於期內已告作廢之可認購股份數目	於二零零四年十二月三十一日尚未行使之可認購股份數目
林高演	21/02/2001	1,500,000	21/08/2001-20/08/2004	—	—	1,500,000	—
李家傑	02/05/2001	1,500,000	02/11/2001-01/11/2004	—	—	1,500,000	—

上述董事按恒基中國認購股份期權計劃之規定及條款，可以每股港幣4.00元認購價於各自之認購期內任何時間行使全部或部份股份期權。授予林高演先生及李家傑先生之股份期權已分別於二零零四年八月二十一日及二零零四年十一月二日逾期作廢。

於二零零四年十二月三十一日，恒基中國認購股份期權計劃均無任何尚未行使之股份期權。

除上述披露外，恒基中國於二零零四年十二月三十一日止期內概無按恒基中國認購股份期權計劃授予任何股份期權，亦無任何股份期權獲行使、註銷或告作廢。

除上述資料所示，本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於期內並無參與任何其他安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他公司組織之股份或債券而得益。

主要股東及其他人士權益

於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益或淡倉如下：

好倉

	權益總數	百份比權益
主要股東：		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	1,122,938,300	61.88
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	1,122,938,300	61.88
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	1,122,938,300	61.88
恒基兆業有限公司 (附註1)	1,122,745,800	61.87
Glorious Asia S.A. (附註1)	538,437,300	29.67
Believegood Limited (附註1)	222,045,300	12.24

主要股東以外之人士：

Cameron Enterprise Inc. (附註1)	145,090,000	8.00
-------------------------------	-------------	------

附註：

- 該股份中，(i) 570,743,800股由恒基兆業有限公司(「恒兆」)擁有；(ii) 恒兆之全資附屬先樂置業有限公司及Mightygarden Limited分別擁有7,092,000股及870,100股；(iii) Glorious Asia S.A.之全資附屬Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.、Prosglass Investment Limited、Fancy Eye Limited及Spreadral Limited分別擁有222,045,300股、145,090,000股、61,302,000股、55,000,000股及55,000,000股，而Glorious Asia S.A.為恒兆全資擁有；(iv) 5,602,600股由香港中華煤氣有限公司(「煤氣」)之全資附屬Superfun Enterprises Limited擁有，恒基兆業發展有限公司(「恒發」)持有煤氣36.91%，恒基兆業地產有限公司(「恒地」)持有恒發73.48%，而恒兆則持有恒地61.87%；及(v) 192,500股由富生有限公司(「富生」)擁有。Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)作為一單位信託(「單位信託」)之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。
- 該股份由李達民先生實益擁有。
- 該股份由羅德丞先生實益擁有。
- 該股份由李王佩玲女士實益擁有。
- 該股份由簡福飴先生之妻子擁有。
- 該股份中，李鏡禹先生實益擁有26,400股，而其餘之36,300股股份中，(i) 16,500股由其妻子擁有；及(ii) 19,800股由李鏡禹先生及其妻子各擁有50%之銀禧建業有限公司擁有。
- 該股份由馮李煥琮女士實益擁有。

- 8 該股份由梁昇先生實益擁有。
- 9 該股份由何永勳先生實益擁有。
- 10 該股份由胡家驃先生之妻子擁有。
- 11 該股份中，李兆基博士實益擁有34,779,936股，而其餘之2,075,859,007股股份中，(i)恒地全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬寶勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有802,854,200股、602,168,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股；及(ii)5,615,148股由富生擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地及富生(列載於附註1)及恒發的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。
- 12 該股份由李達民先生實益擁有。
- 13 該股份由羅德丞先生實益擁有。
- 14 該股份中，李鏡禹先生實益擁有959,028股，而其餘之42,711股由其妻子擁有。
- 15 該股份由梁昇先生實益擁有。
- 16 該股份由何永勳先生實益擁有。
- 17 該股份中，恒地全資擁有之Brightland Enterprises Limited之全資附屬Primeford Investment Limited、Timsland Limited及Quantum Overseas Limited分別擁有175,000,000股、75,233,977股及74,900,000股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地(列載於附註1)及恒基中國集團有限公司(「恒中」)的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。
- 18 該股份由胡家驃先生實益擁有。
- 19 該股份中，李兆基博士實益擁有173,898股，而其餘之4,244,996,094股股份中，(i)902,700,000股由煤氣投資有限公司之全資附屬Technology Capitalization Limited擁有，煤氣投資有限公司為煤氣全資擁有；(ii)3,333,213,616股由Best Selection Investments Limited之全資附屬Felix Technology Limited擁有，Best Selection Investments Limited為恒發全資擁有；(iii)恒地全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬寶勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有4,014,271股、1,816,644股、1,714,027股、1,086,250股及423,211股；及(iv)28,075股由富生擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有煤氣、恒發、恒地及富生(列載於附註1、11及26)及恒基數碼科技有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。
- 20 該股份由李達民先生實益擁有。
- 21 該股份由羅德丞先生實益擁有。
- 22 該股份由林高演先生實益擁有。
- 23 該股份中，李鏡禹先生實益擁有4,795股，而其餘之588股由其妻子擁有。
- 24 該股份由梁昇先生實益擁有。

- 25 該股份由何永勳先生實益擁有。
- 26 該股份中，李兆基博士實益擁有3,226,174股，而其餘之2,157,017,776股股份中，(i)恒發全資擁有之Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有1,159,024,597股及484,225,002股；(ii)429,321,946股由恒發之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有；(iii)3,966,472股由恒兆之全資附屬Mightygarden Limited擁有；及(iv)80,479,759股由富生擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒發、恒兆及富生(列載於附註1及11)及煤氣的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。
- 27 該股份中，李兆基博士實益擁有7,799,220股，而其餘之111,636,090股股份中，(i)恒發全資擁有之Pataca Enterprises Limited之全資附屬Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited各擁有23,400,000股；及(ii)41,436,090股由恒發全資擁有之Max-mercan Investment Limited之全資附屬Wiselin Investment Limited擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒發(列載於附註11)及香港小輪(集團)有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。
- 28 該股份由林高演先生實益擁有。
- 29 該股份由馮李煥琮女士實益擁有。
- 30 該股份由梁希文先生實益擁有。
- 31 該股份由吳樹熾博士實益擁有。
- 32 該股份中，恒發全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited分別擁有100,612,750股、79,121,500股及75,454,000股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒發(列載於附註11)及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。
- 33 該股份由簡福齡先生之妻子擁有。
- 34 該股份中，胡寶星爵士實益擁有2,705,000股，而其餘之2,455,000股由其擁有50%之芳芬有限公司擁有。
- 35 Hopkins作為單位信託之受託人持有該股份。
- 36 Hopkins作為單位信託之受託人持有該股份。
- 37 該股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而其餘之15,000,000股由富生擁有。
- 38 該股份中，(i)10,400股由恒地擁有；(ii)2,600股由恒兆擁有；及(iii)13,000股由Manifest Investments Limited擁有之Wealth Sand Limited持有Manifest Investments Limited 50%，而Firban Limited持有Wealth Sand Limited 70%。Jetwin International Limited之全資附屬Perfect Bright Properties Inc. 及Furnline Limited各擁有Firban Limited 50%。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份。李家傑先生及李家誠先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。李寧先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該股份的權益。

- 39 該股份由胡家驃先生擁有60%之Pearl Assets Limited擁有。
- 40 該股份由梁希文先生全資擁有之Gilbert Investment Inc.擁有。
- 41 該股份由胡寶星爵士及其妻子各擁有50%之Fong Fun Investment Inc.之全資附屬Coningham Investment Inc.擁有。
- 42 該股份中，(i)5,000股由李家傑先生全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii)5,000股由恒中全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
- 43 該股份由馮李煥琮女士實益擁有。
- 44 該股份由馮李煥琮女士實益擁有。
- 45 該股份中，(i)4,000股由李家傑先生全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii)6,000股由恒中全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
- 46 該股份中，(i)80股由恒地之全資附屬達榮發展有限公司擁有；(ii)10股由恒兆之全資附屬恒基財務有限公司擁有；及(iii)Jetwin International Limited之全資附屬Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各擁有5股。
- 47 該股份由Quickcentre Properties Limited擁有，而李家傑先生全資擁有之Applecross Limited與恒中全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司各擁有Quickcentre Properties Limited 50%。
- 48 該股份中，(i)5股由李家傑先生全資擁有之恒建發展有限公司擁有；及(ii)5股由恒中全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
- 49 該股份中，(i)3,038股由恒地擁有；及(ii)202股由Jetwin International Limited全資擁有之Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各持50%之福佳投資有限公司擁有。
- 50 該股份中，(i)1股由李家傑先生全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii)1股由恒中全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
- 51 該股份中，(i)25股由李家傑先生全資擁有之崇基國際有限公司擁有；及(ii)75股由恒中全資擁有之Andco Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
- 52 該可認購股份數目包括授予李寧先生配偶之200,000恒基數碼股份之股份期權，而該股份期權已於二零零四年七月十四日逾期作廢。



致恒基兆業地產有限公司董事局獨立審閱報告

引言

我們已審閱貴公司刊於第9頁至第31頁的簡明中期財務報表。

董事及核數師的責任

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），上市公司必須以符合上市規則中相關的規定及香港會計師公會頒布的《會計實務準則》第25號－「中期財務報告」的規定編製簡明中期財務報表。簡明中期財務報表由董事負責，並經董事核准通過。

我們的責任是根據我們審閱工作的結果，對簡明中期財務報表提出獨立結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向整體董事局報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱工作

我們是按照香港會計師公會頒布的《核數準則》第700號－「中期財務報表的審閱」進行審閱，審閱範圍只包括截至二零零四年十二月三十一日止六個月的資料，並不包括截至二零零三年十二月三十一日止六個月的比較資料。

審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢及分析簡明中期財務報表，評估簡明中期財務報表中會計決策是否貫徹運用，賬項編列是否一致；賬項中另有說明的特別情況除外。審閱不包括控制測試及資產、負債和交易驗證等審核程序。由於審閱的範圍遠較審核小，所給予的保證程度也較審核低，因此，我們不會對簡明中期財務報表發表審核意見。

審閱結論

根據這項不構成審核的審閱工作，我們並沒有察覺在簡明中期財務報表內所披露截至二零零四年十二月三十一日止六個月的資料需要作出任何重大的修訂。

在無需修訂我們對截至二零零四年十二月三十一日止六個月資料的審閱結論為前題下，由於我們並沒有對截至二零零三年十二月三十一日止六個月的比較資料進行審閱，因此，我們沒有對這些比較資料作出審閱結論。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港，二零零五年三月十七日