



恒基兆業地產有限公司

HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：0012)

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，股東應佔未經審核除稅後之綜合盈利為港幣七十六億四千九百萬元，每股盈利為港幣四元二角二仙，此盈利數字包括投資物業重估盈餘(經扣除遞延稅項)港幣五十三億元。與去年同期重列後之綜合盈利比較，增加港幣五十八億六千一百萬元或百分之三百二十八。

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二十三億五千八百萬元，較去年同期重列後之基本純利港幣十二億八千六百萬元增加港幣十億七千二百萬元。每股基本盈利為港幣一元二角九仙，較去年同期增加百分之八十三。此增幅主要反映「嘉亨灣」於期內落成致使其稅後收益達港幣六億元得以入賬，以及私有化恒基中國及恒基數碼所帶來之港幣六億五千一百萬元非營運淨收入。

董事局宣佈派發中期股息，每股港幣四角，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，最遲須於二零零六年四月二十一日(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。股息單將於二零零六年四月二十八日(星期五)或以前寄送各股東。

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	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 重列 港幣千元
營業額	三	2,732,704	2,561,816
直接成本		(1,545,823)	(1,188,793)
		1,186,881	1,373,023
其他收入	四	91,533	33,849
其他(虧損)／收益淨額	四	(9,219)	5,857
分銷及推廣費用		(146,634)	(136,902)
行政費用		(357,810)	(300,283)
其他營運費用		(18,408)	(30,288)
經營溢利		746,343	945,256
投資物業之公允價值增加		5,018,546	593,241
融資成本	六(甲)	(220,048)	(34,167)
非營運收入	五	653,163	38
		6,198,004	1,504,368
應佔聯營公司溢利減虧損		1,101,337	773,832
應佔共同控制公司溢利減虧損		2,216,808	80,990
除稅前溢利	六	9,516,149	2,359,190
所得稅	七	(881,101)	(218,574)
本期溢利		8,635,048	2,140,616
溢利分配：			
本公司股東		7,649,490	1,788,644
少數股東權益		985,558	351,972
本期溢利		8,635,048	2,140,616
中期結算後宣派之中期股息	八(甲)	725,832	725,832
每股盈利	九	港幣4.22元	港幣0.99元

綜合資產負債表

	於二零零五年 十二月三十一日	於二零零五年 六月三十日
	未經審核 港幣千元	重列 已審核 港幣千元
非流動資產		
固定資產		
— 投資物業	51,045,501	44,343,441
— 經營租約下自用租賃土地權益	241,315	243,363
— 其他固定資產	2,669,037	2,654,516
	<u>53,955,853</u>	<u>47,241,320</u>
聯營公司權益	15,518,756	14,711,419
共同控制公司權益	16,604,992	13,395,907
應收分期款	883,605	1,009,083
長期應收款	124,997	132,863
其他財務資產	511,004	417,266
遞延稅項資產	145,194	235,618
	<u>87,744,401</u>	<u>77,143,476</u>
流動資產		
租賃土地	5,333,823	4,809,790
待出售之待發展／發展中物業	9,855,456	8,845,927
待出售之建成物業	5,229,886	5,455,546
存貨	54,081	46,783
應收客戶合約工程款	11,077	63,001
購買物業訂金	635,392	1,869,728
應收貸款	31,636	31,636
應收賬項、預付費用及按金	1,786,868	1,567,039
應收分期款	314,809	497,262
保管賬存款	53,116	55,896
已抵押銀行存款	20,205	20,205
現金及現金等價物	5,503,054	4,335,458
	<u>28,829,403</u>	<u>27,598,271</u>

	於二零零五年 十二月三十一日	於二零零五年 六月三十日
	未經審核 港幣千元	重列 已審核 港幣千元
流動負債		
銀行借款及透支		
— 有抵押	135,090	93,127
— 無抵押	4,258,193	3,004,237
融資租賃承擔	116	114
有擔保可換股票據	154,472	186,875
已收預售樓宇定金	479,763	356
租約及其他按金	429,874	403,274
應付賬項及應付費用	2,466,640	1,805,791
應付客戶合約工程款	114	8,245
本期稅項準備	376,735	590,247
	8,300,997	6,092,266
流動資產淨值	20,528,406	21,506,005
總資產減流動負債	108,272,807	98,649,481
非流動負債		
銀行借款		
— 有抵押	89,986	135,679
— 無抵押	13,116,077	12,778,720
融資租賃承擔	350	416
同母系附屬公司借款	4,177,032	1,321,124
遞延稅項負債	5,563,752	4,675,687
	22,947,197	18,911,626
資產淨值	85,325,610	79,737,855

	於二零零五年 十二月三十一日	於二零零五年 六月三十日 重列 已審核 港幣千元
資本及儲備		
股本	3,629,160	3,629,160
儲備	68,848,341	62,062,743
本公司股東應佔權益	72,477,501	65,691,903
少數股東權益	12,848,109	14,045,952
總權益	85,325,610	79,737,855

綜合損益計算表及綜合資產負債表附註(未經審核)

一 編製基準

本中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司管轄證券上市規則的適用披露規定而編製，當中包括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」。

於編製本中期財務報表時，除採納若干預計將於截至二零零六年六月三十日止年度賬項中反映的會計決策變動外，本中期財務報表已按照截至二零零五年六月三十日止年度財務報告內所採納之相同會計決策而編製。該等會計決策之變動詳情已載於附註二內。

按照《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」編製之中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計決策之應用，以及按本年截至報告日期為止呈報之資產及負債、收入及支出之金額。實際結果有可能與估計有差異。

此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七百號「中期財務報告的審閱」作出審閱。

雖然中期財務報告所載有關截至二零零五年六月三十日止財政年度之財務資料並不構成本公司在該財政年度之法定財務報告，但這些財務資料均取自有關的賬項。截至二零零五年六月三十日止年度之法定財務報告可從本公司之註冊辦事處索取。核數師已在其二零零五年九月二十八日之報告中，表示對這些財務報告無保留意見。

二 會計決策變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，該詞包括《香港會計準則》及有關詮釋），並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效或可供提早採用。董事會決定將採用該等會計決策，按現行之香港財務報告準則，編製本集團截至二零零六年六月三十日止年度之全年財務報表。

下文載述自二零零五年七月一日起之年度會計期間之會計決策變動，而該等會計決策變動已在本中期財務報表內反映。

(甲) 會計決策變動所影響之撮要

由於本期採用新會計決策，其調整對於二零零五年及二零零四年七月一日期初結存所產生之影響，於以下列表作出分析。其總額之影響對於二零零五年及二零零四年六月三十日之資產淨值已追溯至過往年度及於二零零五年七月一日之期初結存已作出調整。

(i) 對權益總額於二零零五年及二零零四年七月一日期初結存之影響 (已調整)

附註	保留溢利		其他儲備		合計		少數股東權益		總權益		
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	
新會計決策所影響之											
(增加/(減少))											
前期調整：											
香港會計準則第十七號											
租賃土地及建築物	二(丙)	78,681	70,393	(668,296)	(668,296)	(589,615)	(597,903)	(212,774)	(215,765)	(802,389)	(813,668)
香港詮釋第二號											
酒店物業	二(丁)	(108,683)	(93,074)	(308,779)	(251,229)	(417,462)	(344,303)	(206,189)	(198,609)	(623,651)	(542,912)
期初調整前減少之權益		(30,002)	(22,681)	(977,075)	(919,525)	(1,007,077)	(942,206)	(418,963)	(414,374)	(1,426,040)	(1,356,580)
期初調整											
香港財務報告準則第三號											
商譽	二(乙)	1,521,337	-	(1,433,932)	-	87,405	-	31,542	-	118,947	-
香港會計準則第三十九號											
可出售證券	二(戊)	-	-	910	-	910	-	-	-	910	-
有擔保可換股票據	二(戊)	(791)	-	35,536	-	34,745	-	-	-	34,745	-
於七月一日影響之合計		1,490,544	(22,681)	(2,374,561)	(919,525)	(884,017)	(942,206)	(387,421)	(414,374)	(1,271,438)	(1,356,580)

(ii) 對截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止六個月除稅後溢利之影響

	附註	本公司股東權益		少數股東權益		合計	
		二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
新會計決策所影響之 (增加/(減少))							
香港財務報告準則第三號							
商譽攤銷	二(乙)	18,661	—	6,734	—	25,395	—
香港會計準則第十七號							
租賃土地及建築物	二(丙)	4,196	4,117	1,514	1,485	5,710	5,602
香港詮釋第二號							
酒店物業	二(丁)	(7,572)	(7,577)	(1,165)	(1,165)	(8,737)	(8,742)
香港會計準則第三十九號							
可出售證券	二(戊)	(45,799)	—	(2,591)	—	(48,390)	—
有擔保可換股票據	二(戊)	(692)	—	—	—	(692)	—
期間影響之合計		<u>(31,206)</u>	<u>(3,460)</u>	<u>4,492</u>	<u>320</u>	<u>(26,714)</u>	<u>(3,140)</u>

(乙) 正商譽及負商譽之攤銷(《香港財務報告準則》第三號「業務合併」及《香港會計準則》第三十六號「資產減值」)

在過往期間：

- 就二零零一年七月一日之前產生之正商譽或負商譽而言，其於產生時予以撇除或直接計入綜合賬項儲備內，並於所收購業務被出售或出現減值後方可在損益計算表中確認；
- 就二零零一年七月一日或之後產生之正商譽而言，其按直線法於可使用年內攤銷，並於出現減值跡象時作出減值測試；及
- 就二零零一年七月一日或之後產生之負商譽而言，其按所收購應計折舊／攤銷之非貨幣資產之加權平均可使用年期攤銷或於出售有關非貨幣資產時確認；惟如負商譽關乎在收購日已確定之預計未來虧損，便會按預計虧損在損益計算表中確認。

由二零零五年七月一日起，按照《香港財務報告準則》第三號及《香港會計準則》第三十六號，本集團不再攤銷正商譽。正商譽須每年評估，包括在初始確認之年度及當有跡象顯示可能減值時。當分配為該商譽之現金生產單位之賬面值超過其可收回數額時，需確認減值產生之虧損。

此外，由二零零五年七月一日起及按照《香港財務報告準則》第三號，如在業務合併中購入之資產淨額之公允價值超過所付代價(即按照以往會計決策稱為負商譽者)，超出之金額於產生時即時在損益計算表中確認。

本集團已按照《香港財務報告準則》第三號的過渡安排於日後採用處理正商譽的新決策，因此，比較數字不會重列，而於二零零五年七月一日的累計攤銷金額將用於抵銷商譽的成本，並且不會於截至二零零五年十二月三十一日止六個月的綜合損益計算表內為商譽計提攤銷費用，此項決策對本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月股東應佔溢利增加了港幣18,661,000元。

此外，由於採用《香港財務報告準則》第三號，綜合賬項儲備共港幣1,433,932,000元已轉往保留溢利。此決策對本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止的期／年末資產淨值沒有影響。

關於負商譽於以往年度確認在資產負債表中，在二零零五年七月一日的帳面值便會終止確認。由於採用該新決策，二零零五年七月一日的保留溢利期初結餘增加了港幣87,405,000元。在《香港財務報告準則》第三號的過渡條文許可下，本集團沒有重列比較金額。

(丙) 租賃土地及建築物（《香港會計準則》第十七號「租賃」）

在以往年度，本集團的租賃土地及建築物以成本減去累計折舊入賬，但其中一間上市聯營公司之若干租賃土地及建築物則以重估數額列報。集團應佔有關物業之重估盈蝕變動則計入物業重估儲備。

由二零零五年七月一日起採納了《香港會計準則》第十七號後，集團土地租賃權益需按經營租賃入賬，任何於租賃土地上的建築權益需在租賃開始時、由前業主接管時或該建築物的動工日之後者與土地租賃權益的公允價值可靠地劃分。若該兩項原素未能可靠地劃分，該租賃全數則視為財務租賃並以成本減去累計折舊入賬。經營租賃下持有之土地將不再重估，已付可區別土地租賃權益的補土地價需按經營租賃入賬，並以直線法在租賃期內攤銷。這些租賃土地上的任何持作自用建築物將不再重估而按成本減累計折舊後入賬以符合新決策對土地原素的需求。

此項有追溯性的新會計決策將使二零零五年七月一日的物業重估儲備期初結餘減少了港幣668,296,000元（二零零四年七月一日：港幣668,296,000元）及二零零五年七月一日保留溢利期初結餘增加港幣78,681,000元（二零零四年七月一日：港幣70,393,000元）。由於採用該新決策，本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月的股東應佔溢利增加了港幣4,196,000元（二零零四年：港幣4,117,000元）。

於二零零五年七月一日，並重新編列及轉移若干固定資產下為數港幣26,603,000元的「其他土地及樓宇」至「經營租約下自用租賃土地權益」以符合本期的呈列方法。此決策對本集團截至以上日期止的期／年末資產淨值及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之六個月股東應佔溢利沒有影響。

(丁) 酒店物業（《香港詮釋》第二號「適用於酒店物業的決策」及《香港會計準則》第十七號「租賃」）

在以往年度，本集團的酒店物業乃根據每年進行專業估值評定的公開市值列賬。本集團並無就尚餘租賃期超過二十年的酒店物業作出任何折舊準備。

由二零零五年七月一日起，本集團採納了《香港詮釋》第二號，本集團的酒店物業將以成本值減累計折舊及減值虧損列賬。

本集團已追溯採用這修訂的會計決策。由於採用該新決策，二零零五年七月一日的保留溢利和物業重估儲備分別減少了港幣108,683,000元（二零零四年七月一日：港幣93,074,000元）和港幣308,779,000元（二零零四年七月一日：港幣251,229,000元）。此外，截至二零零五年十二月三十一日止六個月該項變動減少股東應佔溢利港幣7,572,000元（二零零四年：港幣7,577,000元）。

此外，採用《香港會計準則》第十七號，二零零五年七月一日的租賃土地權益賬面淨值港幣216,760,000元須重新歸類為「經營租約下自用租賃土地權益」，比較數字已重列以符合本期之呈列方法。此決策對本集團截至以上日期止的期／年末資產淨值及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之六個月股東應佔溢利沒有影響。

(戊) 金融工具 (《香港會計準則》第三十二號「金融工具：披露及呈報」及《香港會計準則》第三十九號「金融工具：確認及計量」)

於過往年度，若干金融工具之會計決策如下：

- 為既定的長遠目標持續持有的投資，歸類為投資證券及以成本減去任何減值準備後列賬；
- 所有其他非流動之投資均以公允價值列賬。公允價值的變動於產生時在損益計算表內確認；及
- 有擔保可換股票據是以攤銷成本列賬。

自二零零五年七月一日起，根據《香港會計準則》第三十九號，須就上述金融工具採納以下之新訂會計決策：

- 所有非買賣投資乃歸類為可供出售金融證券並按公允價值列賬。除非有客觀證據顯示有個別投資出現減值，公允價值變動會於權益中確認。倘有客觀證據顯示個別投資出現減值，則任何於公允價值儲備中有關該項投資之金額則於識別減值之期間內轉撥至損益計算表。凡可供出售之「金融證券」之公允價值於日後增加，則會於權益中直接確認。

因應該項修訂，二零零五年七月一日的公允價值儲備期初結餘增加了港幣910,000元。由於受到《香港會計準則》第三十九號之過渡安排所限，故比較數字並無予以重列。

由於採用該新決策，截至二零零五年十二月三十一日止之六個月的股東應佔溢利減少了港幣45,799,000元及公允價值儲備則增加了同等數額。

- 有擔保可換股票據於發行時即分拆為負債及權益兩部份，方法為將負債部份按其公允價值確認，並將發行所得款項與負債部份公允價值間之差額撥入權益部份。負債部份其後按攤銷成本列賬。權益部份則包括在資本儲備內，直至有關票據被轉換(在此情況下會轉撥往股份溢價)或有關票據已獲贖回(在此情況下會直接撥往保留溢利)。

在採納該項變動時，分別增加二零零五年七月一日之資本儲備期初結餘港幣35,536,000元及減少保留溢利期初結餘港幣791,000元。由於受到《香港會計準則》第三十九號之過渡性條文所限，故比較數字並無予以重列。

由於該項新決策，截至二零零五年十二月三十一日止六個月之股東應佔溢利減少港幣692,000元。

(己) 更改呈報變動(《香港會計準則》第一號「財務報表之呈報」)

(i) 應佔聯營公司和共同控制公司之稅項(《香港會計準則》第一號「財務報表之呈報」)

在以往年度，採用股東權益方法計算出來之應佔聯營公司及共同控制公司的稅項呈報於綜合損益計算表內項下集團所得稅中。由二零零五年七月一日開始，採納《香港會計準則》第一號後，本集團改變呈報方式，在計算集團除稅後溢利前，採用股東權益方法計算出來之應佔聯營公司及共同控制公司的稅項，包括在綜合損益計算表內項下集團應佔稅前溢利中。本集團已因應該項變動，將比較數字重新呈報。

(ii) 少數股東權益(《香港會計準則》第一號「財務報表之呈報」)及(《香港會計準則》第二十七號「綜合及獨立財務報表」)

在以往年度，於結算日之少數股東權益乃於綜合資產負債表內與負債分開呈報，並列作資產淨值之扣減。少數股東所佔集團年內業績亦會在損益計算表內分開呈報，並列作計算股東應佔溢利前作出之扣減。

根據《香港會計準則》第一號及《香港會計準則》第二十七號之規定由二零零五年七月一日起，於結算日之少數股東權益會在綜合資產負債表之權益項目中，與本公司股東之應佔權益分開呈報。而少數股東所佔集團期內業績則會在綜合損益計算表中列作為本公司少數股東權益與本公司股東之間的分配盈利總額。

綜合資產負債表、損益計算表及權益變動表內呈報有關少數股東權益之比較數字已因而相應重列。

三 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

	截至二零零五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	403,065	1,080,635	67,665	740,730	92,368	67,017	71,116	210,108	—	2,732,704
其他收入 (不包括銀行 存款利息收入)	—	2,062	1,398	889	573	60	772	22,115	—	27,869
對外收入	403,065	1,082,697	69,063	741,619	92,941	67,077	71,888	232,223	—	2,760,573
分部業務間收入	—	67,006	545	262,885	—	—	3	14,932	(345,371)	—
總收入	<u>403,065</u>	<u>1,149,703</u>	<u>69,608</u>	<u>1,004,504</u>	<u>92,941</u>	<u>67,077</u>	<u>71,891</u>	<u>247,155</u>	<u>(345,371)</u>	<u>2,760,573</u>
分部業績	111,846	681,842	70,884	31,980	51,695	(668)	5,544	(63,945)	—	889,178
分部業務間交易	4,911	(35,211)	(545)	(16,481)	—	24,927	8,371	1,912	—	(12,116)
對經營溢利之貢獻	116,757	646,631	70,339	15,499	51,695	24,259	13,915	(62,033)	—	877,062
銀行存款利息收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	63,664
未能分類之支出減收入淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(194,383)
經營溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	746,343
投資物業之公允價值 (減少)/增加	(5,824)	5,024,370	—	—	—	—	—	—	—	5,018,546
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(220,048)
非營運收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	653,163
應佔聯營公司溢利減虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,101,337
應佔共同控制公司 溢利減虧損	658,559	1,576,395	3,641	4,110	—	(25,946)	—	49	—	2,216,808
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,516,149
所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(881,101)
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>8,635,048</u>

截至二零零四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	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	<u>569,070</u>	<u>1,112,761</u>	<u>49,304</u>	<u>403,830</u>	<u>153,830</u>	<u>66,100</u>	<u>65,555</u>	<u>366,693</u>	<u>(205,337)</u>	<u>2,581,806</u>
分部業績	102,282	703,878	43,017	77,937	107,243	(3,517)	4,429	52,515	—	1,087,784
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	21,393	12,740	57,935	—	1,085,856
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	945,256
投資物業之公允價值增加	—	593,241	—	—	—	—	—	—	—	593,241
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(34,167)
非營運收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	38
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,504,368
應佔聯營公司溢利減虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	773,832
應佔共同控制公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
溢利減虧損	10,247	63,288	6,342	2,760	—	—	—	(1,647)	—	80,990
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,359,190
所得稅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(218,574)
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>2,140,616</u>

地區分部：

	中華人民共和國		
	香港 港幣千元	(「中國」) 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零五年十二月三十一日止六個月			
營業額	2,607,430	125,274	2,732,704
其他收入(不包括銀行存款利息收入)	24,652	3,217	27,869
對外收入	<u>2,632,082</u>	<u>128,491</u>	<u>2,760,573</u>
截至二零零四年十二月三十一日止六個月			
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>

四 其他收入及其他(虧損)／收益淨額

	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 重列 港幣千元
其他收入：		
利息收入	75,583	22,814
其他	15,950	11,035
	<u>91,533</u>	<u>33,849</u>
其他(虧損)／收益淨額：		
出售固定資產溢利	328	5,309
其他	(9,547)	548
	<u>(9,219)</u>	<u>5,857</u>

五 非營運收入

	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
收購附屬公司可分之淨資產超過投資成本(註(1))	812,524	—
正商譽減值虧損(註(2))	(161,846)	—
其他投資未實現淨利潤	—	24,056
商譽攤銷	—	(24,344)
其他	2,485	326
	653,163	38

註：(1) 此金額乃來自恒基中國集團有限公司於二零零五年八月十五日私有化所產生。

- (2) 於二零零五年十二月八日，本集團之附屬公司恒基兆業發展有限公司(「恒基發展」)及聯營公司香港中華煤氣有限公司聯合通過將非全資擁有之附屬公司恒基數碼科技有限公司(「恒基數碼」)私有化，於這次私有化，收購成本超逾所佔恒基數碼之資產淨值所產生之正商譽約為港幣162,000,000元，參照恒基數碼私有化之預測現金流量，董事局認為該私有化所產生之商譽證實需要減值，並於二零零五年十二月三十一日已作全數減值虧損。

六 除稅前溢利

本期間綜合除稅前溢利，已扣除／(計入)下列各項：

(甲) 融資成本：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
借款利息	378,811	87,625
其他借貸成本	18,359	42,220
	397,170	129,845
減：資本化之數額*		
— 借款利息	(177,122)	(58,456)
— 其他借貸成本	—	(37,222)
	220,048	34,167

* 借貸成本乃根據年利率4.16%至4.40%(二零零四年：1.28%至1.68%)之息率資本化。

(乙) 除已於附註三至六(甲)中披露外之其他項目：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	重列 港幣千元
攤銷及折舊	66,173	66,517
減：資本化之數額	(45)	(13)
	<u>66,128</u>	<u>66,504</u>
員工成本	439,011	407,955
減：資本化之數額	—	(16,164)
	<u>439,011</u>	<u>391,791</u>
租賃土地補償之攤銷	2,048	2,048
出售成本		
— 待出售之建成物業	250,376	380,289
— 存貨	79,543	68,412
壞賬撇數	22	10,750
自用之發展中物業減值虧損轉回	(22,324)	—
待出售之建成物業撥備	5,064	—
待出售之建成物業撥備回撥	(14,227)	—
應佔聯營公司稅項	142,922	167,249
應佔共同控制公司稅項	<u>465,119</u>	<u>9,926</u>

七 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	
	二零零五年	二零零四年 重列
	港幣千元	港幣千元
本期稅項		
— 香港利得稅準備	55,910	114,391
— 香港以外稅項準備	9,460	19,379
遞延稅項		
— 源自及撥回暫時性差異	815,731	84,804
	<u>881,101</u>	<u>218,574</u>

本期間香港利得稅準備乃按估計應課稅溢利之17.5% (二零零四年：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。

八 股息

(甲) 本期內股息：

	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
中期結算後宣派之中期股息每股港幣四角 (二零零四年：每股港幣四角)	<u>725,832</u>	<u>725,832</u>
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	
	二零零五年	二零零四年
	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六角 (二零零四年：每股港幣五角五仙)	<u>1,088,748</u>	<u>998,019</u>

九 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣7,649,490,000元(二零零四年(重列):港幣1,788,644,000元),並按期內已發行普通股1,814,580,000股(二零零四年:普通股1,814,580,000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及二零零五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。

十 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(扣除減值虧損)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
逾期一個月內	293,224	476,590
逾期一個月至三個月	2,208	2,400
逾期三個月至六個月	1,528	1,784
逾期超過六個月	17,849	16,488
	<u>314,809</u>	<u>497,262</u>

十一 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(扣除減值虧損)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
逾期一個月內	88,703	206,696
逾期一個月至三個月	79,361	31,502
逾期三個月至六個月	60,441	14,069
逾期超過六個月	191,699	142,383
	<u>420,204</u>	<u>394,650</u>
預付費用、按金及其他應收賬項	886,218	941,787
應收聯營公司	33,274	203,505
應收共同控制公司	447,172	27,097
	<u>1,786,868</u>	<u>1,567,039</u>

十二 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
一個月內及按要求還款	401,172	353,405
一個月後但三個月內到期	237,889	121,949
三個月後但六個月內到期	263,021	40,607
六個月後到期	523,222	591,243
	<u>1,425,304</u>	<u>1,107,204</u>
其他應付賬項及應付費用	981,712	620,230
應付聯營公司	27,937	55,151
應付共同控制公司	31,687	23,206
	<u>2,466,640</u>	<u>1,805,791</u>

十三 比較數字

由於修訂會計決策，部份比較數字已經作出調整，有關詳情載於附註二。

另外，部份比較數字亦已重新分類，以符合本期之列報方式。

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畢馬威會計師事務所審閱。

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。

期後，本公司之全資附屬公司Henson International Finance Limited之尚存本金金額港幣188,700,000元之二零零六年到期1%可換股擔保票據，已於二零零六年二月九日到期日以本金金額之82%（乃有關條款所釐定）贖回，連同累計利息，所付款項合共港幣155,677,500元。

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

售樓成績

本港經濟持續向好，就業情況顯著改善，零售服務業蓬勃，市民消費及置業意欲增加，物業成交保持暢旺。截至二零零五年十二月三十一日止之六個月內，集團售出及預售約共 600 個住宅單位，以本集團所佔權益計算，銷售收入總值約港幣二十八億元。期內所推售位於荷李活道之「聚賢居」、清曉路之「御皇庭」第三座以及北角之「御皇臺」均錄得理想銷情。

期內集團從銷售「御皇臺」、「對衡道9號」以及「港灣豪庭」等之存貨而得以入賬的物業銷售額為港幣四億零三百萬元，加上合營之大型臨海發展項目「嘉亨灣」於期內落成，因此集團整體售樓收益比去年同期有所提升。

本集團期內建成入伙之地盤如下：

地盤位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	用途	本集團所佔權益	
				(%)	樓面面積 (平方呎)
1. 西灣河太康街38號「嘉亨灣 - 1及6座」	131,321 (註)	564,375	住宅	63.82	360,184
2. 東涌文東路51號「諾富特東薈城酒店」	358,560	236,720	酒店	20.00	47,344
					<u>407,528</u>

註：整個嘉亨灣之地盤面積為131,321平方呎

本集團已建成項目及興建中之開售地盤：

地盤位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	用途	本集團 所佔權益 (%)	期終日 尚餘 住宅單位 (數目)	尚餘 單位面積 (平方呎) (約)
(一) 已建成保留待價沽售單位：						
1. 大埔露輝路28號「淺月灣一期」	283,200	226,561	住宅	100.00	48	164,667
2. 大埔露屏路1號「淺月灣二期」	228,154	182,545	住宅	100.00	48	145,849
3. 京士柏山道1-98號「京士柏山」	168,392	241,113	住宅	62.44	38	89,771
4. 西摩道3號「輝煌豪園」	17,636	185,295	商住	63.35	24	29,715
5. 紅荔道8號「半島豪庭」	162,246	1,478,552	住宅	50.00	39	48,501
6. 元朗大棠路99號 「蝶翠峰」及「綠庭園」	380,335	1,141,407	住宅	44.00	14	12,355
7. 英皇道933號「御皇臺」	16,744	138,373	商住	100.00	24	19,795
8. 將軍澳市地段57及66號 「將軍澳中心一及二期」	359,883	2,932,813	商住	24.63	56	46,461
9. 福利街8號「港灣豪庭一及二期」	228,595	1,714,463	住宅	73.02	300	170,773
10. 廣華街3號「百利達廣場」	17,297	159,212	商住	100.00	58	37,128
11. 西灣河太康街38號「嘉亨灣」	131,321	1,410,629	住宅	63.82	559	579,767
12. 太古城道39號「匯豪峰」	10,405	86,023	商住	75.00	15	10,180
13. 將軍澳中心三期「將軍澳豪庭」	39,148	319,066	住宅	25.00	218	197,020
14. 上水清曉路18號 「御皇庭一期」	97,133 (註)	320,262	住宅	45.00	211	144,669
單位數目：					1,652	1,696,651

地盤位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	用途	本集團 所佔權益 (%)	待售		
					其中包括 住宅單位 (數目)	總單位面積 (平方呎) (約)	
(二) 興建中已開售或將可供開售地盤：							
(甲) 興建中已開售地盤							
1. 荷李活道108號及必列者士街1-17號 「聚賢居」	26,903	276,846	商住	100.00	60	89,902	
2. 上水清曉路18號 「御皇庭二期」	97,133 (註)	165,405	住宅	45.00	187	152,712	
(乙) 將可開售地盤							
3. 筲箕灣道250號「御景軒」	6,808	54,810	商住	18.13	100	54,810	
4. 高街1號	7,958	63,633	住宅	100.00	95	63,633	
5. 土瓜灣新碼頭街38號「翔龍灣」	130,523	1,109,412	商住	47.18	1,782	1,109,412	
6. 屯門福亨村路8號「豫豐花園」	396,434	836,868	商住	100.00	1,576	836,868	
7. 大埔市地段161號 海景豪華別墅	982,194	1,164,111	住宅	90.10	535	1,164,111	
8. 元朗丹桂村50號	54,487	54,487	住宅	100.00	119	54,487	
					單位數目：	<u>4,454</u>	<u>3,525,935</u>
					可銷售單位總數：	<u>6,106</u>	<u>5,222,586</u>

註：御皇庭第一期及第二期之地盤總面積為97,133平方呎。

土地儲備

集團正透過不同途徑以補充土地儲備，期內吸納了總面積約一百六十萬平方呎之新界農地，亦購入位於北角京華道14-30號地塊並申請發展成為總樓面面積約二十五萬四千平方呎之商住物業。

此外，集團繼續積極就更改土地用途及補價與政府磋商，例如位於粉嶺吳屋村229號地段之地盤，本集團正與政府洽商補地價金額，以便能增加所佔住宅樓面面積至約二十三萬平方呎。至於位於觀塘偉業街165-167號之酒店地盤，集團已於本月與政府達成補地價協議，項目之樓面面積將可達二十四萬一千平方呎。

集團於半年結日擁有土地儲備，應佔樓面面積共約一千八百二十萬平方呎，以及持有自佔農地面積約二千八百四十萬平方呎。

西九龍文娛藝術區發展計劃

集團在二零零四年中，以「香港薈萃有限公司」名義獨資向政府提交西九龍文娛藝術區發展計劃書。鑑於政府早前訂出新增條件，集團認為新條件令計劃變得不可行，故已去信政府表明本集團觀點，政府近日宣佈重新檢討整個項目，集團將關注政府之檢討結果。

出租物業

連同在附屬公司及共同控制公司所持有出租物業應佔權益，集團於期內毛租金總收入為港幣十二億九千三百萬元，較去年同期增長百分之六點五。於半年結日，集團所佔出租物業樓面共約八百萬平方呎，主要出租物業之出租率則高企於百分之九十六。

本港之就業率有所改善及薪金預期上升，使市民消費意欲轉強，加上香港迪士尼樂園之開幕以致內地訪港旅客持續飆升，加速了零售商對商舖之需求，故集團旗下各主要購物商場之租金及出租率均錄得滿意增幅。而集團將繼續透過商場翻新及重整租戶組合，以提升旗下商場之吸引力以及租金收益。其中沙田廣場之翻新工程已告完成，人流顯著增加而租戶營業額亦有所上升，預期租金將可持續調升。

隨著四季酒店及豪華服務寓所四季匯之落成，整個國際金融中心之興建於二零零五年九月圓滿完成，並即成為香港之最新地標。期內由於投資銀行及專業界別因擴展業務而對甲級寫字樓物業需求殷切，而以高消費力一群作為銷售對象之精品商店對優質商舖之需求增加，故此該項目寫字樓及商場幾近全部租出，而新近落成之四季酒店及四季匯分別提供三百九十九間及五百一十九間豪華客房，為集團開拓不同形式之收入來源。

建築與物業管理

由於期內有西灣河「嘉亨灣」及東涌「諾富特東薈城酒店」等大型建築項目落成，故此集團之建築業務營業額達港幣七億四千一百萬元，較去年同期之港幣二億九千六百萬元大幅增長百分之一百五十。

集團之建築工程屢獲殊榮，而近期建造完成之國際金融中心二期之88層大樓，更獲得中國土木工程師學會頒予詹天佑大獎。該獎項是國家科技部和建設部核准之中國土木工程界最高榮譽。

至於集團旗下物業管理公司「恒益」及「偉邦」，於致力提供優質管理服務的同時，並肩負企業公民責任。此外，「偉邦」於去年10月經香港品質保證局引入ISO10002《投訴處理管理體系》，為全亞洲首間認證機構。

中國業務

集團於國內三大主要城市，即北京、上海及廣州均有發展項目正在動工，而收租物業所帶來租金收益則持續增加。

位於北京市心臟地帶朝陽區朝陽路關東店2號地塊之地基工程已經展開，該地塊將發展成為一座大型綜合物業，總樓面面積達二百七十一萬平方呎。上海市方面，位於閘北區恒豐路130-2號之辦公樓項目亦已動工，總樓面面積約為五十一萬平方呎。廣州市方面，位於廣州芳村大道210號地塊之九幢高層住宅物業連購物商場小區發展項目亦正展開地下室工程，建成後總樓面面積約為二百五十二萬平方呎。

收租物業方面，位於北京恒基中心第一及第二層地庫以《美庭品位家居》為名之商場部份，於二零零五年第四季度出租率已達到百分之八十。另外，集團全資擁有之上海「港匯廣場」第二座辦公樓已於去年第四季度正式交付使用，該物業總樓面面積約六十八萬八千平方呎。由於該物業座落於徐匯區最繁盛之地段，故不少國內外企業均有意租用，預期出租率及租金水平表現理想。至於上海「不夜城廣場」及深圳「恒昌花園」商場之出租情況則保持理想，租金收入穩定。

恒基發展

恒基兆業發展有限公司截至二零零五年十二月三十一日止六個月之綜合盈利為港幣十八億零二百萬元，與去年同期重列後之綜合盈利比較，增長港幣八億五千四百萬元。在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，較去年同期重列後的基本純利港幣八億四千六百萬元增加港幣一億元，增幅為百分之十二。該集團上半年度總租金收入約為港幣三億三千五百萬元，與去年同期比較錄得溫和升幅。於半年結日，該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。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，期內營業額比去年同期有所增加。

該集團持有「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。該集團持有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、恒基發展、香港中華煤氣及恒基數碼於二零零五年八月聯合公佈恒基發展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，恒基發展持有恒基數碼之股份權益增至78.69%，恒基發展支付註銷價總額為港幣二億五千二百五十三萬元。

恒基發展

本公司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，私有化恒基發展，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恒基發展股份之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，本集團再度建議私有化恒基發展。誠如二零零五年十二月所宣佈，註銷代價增至以每1股本公司股份換取2.5股恒基發展股份。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

截至二零零五年十二月三十一日止之六個月內，集團的營業額約為港幣二十七億三千三百萬元，較去年同期增加百分之七。期內的公司股東應佔溢利約為港幣七十六億四千九百萬元，較去年同期重列的股東應佔盈利港幣十七億八千九百萬元(重列前為港幣十二億九千六百萬元)增加百分之三百二十八。本集團由年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二十三億五千八百萬元，較去年同期重列股東應佔盈利港幣十二億八千六百萬元增加百分之八十三。

集團之物業發展業務在上半年所錄得的營業額較去年同期減少百分之二十九，約為港幣四億零三百萬元，部份反映集團把部份物業單位於落成後才開售之營銷策略。此業務於期內錄得港幣一億一千七百萬元之溢利(二零零四年度同期：港幣一億一千九百萬元)。

連同附屬公司及共同控制公司所持有投資物業之應佔權益，集團於本上半年度之租金總收入為港幣十二億九千三百萬元，相對去年同期錄得之港幣十二億一千四百萬元增加百分之六點五，反映經濟情況持續改善。而在六個月期內來自附屬公司連同共同控制公司的出租物業之應佔權益之營運溢利約為港幣七億六千六百萬元，較去年同期之港幣七億三千五百萬元增加百分之四。

因採納香港會計準則第四十號，集團附屬公司錄得港幣五十億一千九百萬元之投資物業之公允價值增加(二零零四年度同期重列：港幣五億九千三百萬元)。

主要包括集團為旗下的物業買家提供樓宇按揭貸款的財務業務，於期內之經營溢利約為港幣七千萬(二零零四年度同期：港幣四千二百萬元)。

集團的建築業務主要承做集團旗下發展項目之建造工程，於年內錄得約為港幣一千五百萬元之盈利貢獻，較去年同期減少百分之七十二。

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。

集團之酒店業務在上半年度提供約為港幣二千四百萬元之盈利貢獻，較去年同期重列之盈利增加百分之十三。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。

集團其他業務於期內總共錄得共約為港幣六千二百萬元的虧損，相對上年度同期錄得之港幣五千八百萬元盈利。

集團應佔聯營公司在本期內之除稅後溢利減虧損約為港幣十一億零一百萬元，較上年同期增加百分之四十二，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允價值增加(二零零四年度同期重列：港幣九千五百萬元)。當中集團應佔三間上市聯營公司之除稅後溢利於期內為集團提供港幣十億一千萬元，相對去年同期重列所錄得的港幣六億七千萬元，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允價值增加(二零零四年度同期重列：港幣一億一千九百萬元)。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二十二億一千七百萬元的除稅後溢利，相對於上年同期錄得之港幣八千一百萬元之除稅後溢利。增幅部份來自出售部份嘉亨灣所產生的集團所佔盈利。此盈利亦包括港幣十八億一千萬元為因採納香港會計準則第四十號而錄得之以國際金融中心為主之投資物業之公允價值增加(二零零四年度同期重列：零)。

期內，集團因私有化恒基中國集團有限公司及恒基數碼科技有限公司而分別錄得約為港幣八億一千三百萬元之溢利及約為港幣一億六千二百萬元之減值虧損。

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七百二十四億七千八百萬元，比對截至二零零五年六月三十日重列後之港幣六百五十六億九千二百萬元(重列前為港幣六百六十六億九千九百萬元)增加百分之十。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票據之總額在扣除所持現金約港幣五十五億二千三百萬元後約為港幣一百二十二億三千一百萬元。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。

除上述私有化恒基中國集團有限公司及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未償還銀行借貸(包括有擔保可換股票據)之償還期分別概述如下：

	二零零五年 十二月三十一日	二零零五年 六月三十日 (重列)
	港幣千元	港幣千元
償還期：		
一年內	4,393,283	3,097,364
一年後及兩年內	3,346,086	4,920,139
兩年後及五年內	5,362,467	6,744,260
五年後	4,497,510	1,250,000
有擔保可換股票據	154,472	186,875
未償還銀行借貸及有擔保可換股票據總額	17,753,818	16,198,638
減：銀行存款及現金	(5,523,259)	(4,355,663)
未償還銀行借貸及有擔保可換股票據淨額	12,230,559	11,842,975

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。以集團銀行借貸及有擔保可換股票據淨額相對股東權益比例計算之借貸比率，由二零零五年六月三十日之百分之十八下降至本半年結日之百分之十七。在截至二零零五年十二月三十一日止六個月內，營業溢利為港幣七億四千六百萬元，在加上共港幣十八億零四百萬元集團應佔聯營公司及共同控制公司之經營溢利後，相對撥作資本性支出前的淨利息支出為港幣三億七千九百萬元(二零零四年度同期：港幣八千八百萬元)之比率為七倍(二零零四年度同期重列：二十二倍)。

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，本集團將研究在適當時間就一部份銀行貸款簽訂港幣掉期合約，從而鎖定短至中期息率。

至於經營本集團中國業務之附屬公司於本財政年度之小部份借貸則以人民幣融資用於國內物業項目。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

截至二零零五年十二月三十一日，集團之總資本性承擔額為港幣七十億六千一百萬元，相對截至二零零五年六月三十日所錄得港幣七十一億八千九百萬元。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五十一億零三百萬元，相對截至二零零五年六月三十日所錄得港幣四十八億六千萬元。

或然負債

截至二零零五年十二月三十一日，集團之或然負債約為港幣二十一億零四百萬元，較截至二零零五年六月三十日所錄得的約為港幣二十四億七千六百萬元下降百分之十五。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聯營公司及共同控制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

本集團於二零零五年十二月三十一日有約6,600名全職聘用之僱員，與去年十二月三十一日之數目相若。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四億三千九百萬元，而去年同期之僱員總成本為港幣四億零八百萬元。

展望

隨著本港經濟持續改善，市民工作前景穩定及收入增加，樓市經過早前之整固，目前整體樓價已為一般家庭所能負擔。近期銀行資金充裕，爭相提供優惠按揭，政府延長居所貸款利息扣稅，年期長達十年，皆有助減輕置業人士之開支負擔，兼且結婚人數趨升，住宅需求漸趨殷切，據政府統計未來數年新落成住宅單位數量有所下降，市場人士部份甚至憂慮供應會漸趨緊張。預計今年住宅樓市將會有百分之五之增長。

集團將於不久將來推出多項物業，當中包括位於九龍新碼頭街38號之大型海景豪宅「翔龍灣」以及香港高街1號項目。此外，隨著后海灣幹線快將落成，集團之屯門藍地福亨村路8號「豫豐花園」正蒙地利。「嘉亨灣」月前落成入伙，良好質素廣為買家稱譽，集團對預留之高層海景單位銷情充滿信心。

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，加上核心商業區新落成之優質寫字樓，供應量於未來兩年依然有限，寫字樓出租率可望維持於高水平，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，零售市道暢旺，將帶動商舖租金繼續調升。

鑑於租務市場對優質寫字樓及商場物業之需求殷切，集團近年致力提升整體收租物業之質素，並於今年年初與香港中華煤氣有限公司分別增加持有國際金融中心之權益至34.21%及15.79%。其他主要購物商場，亦將分階段進行翻新工程及重整租戶組合，以提升租金收益。

為鞏固香港作為金融中心的地位，政府早前宣佈取消遺產稅，以及豁免離岸基金繳付利得稅。金融服務及相關行業因此受惠，帶動就業機會增加。故此香港整體樓市，包括寫字樓及住宅物業，預期穩步向好。

正如於本月初所公佈，本集團現正研究出售集團所持之若干物業予一建議成立之房地產投資信託基金之可能性，有關研究結果將於適當時會再作公佈。

國內房地產市場經過去年下半年之調控後，物業交投已漸趨穩定。長遠而言，有關調控措施有助經濟持續增長及吸引國內外投資，使房地產市場發展更為健康。

集團對發展內地業務抱有信心，故此除繼續於主要城市進行投資外，亦於周邊城市積極尋求發展機會，以擴大集團在內地之業務範疇，為日後之長遠發展奠下基礎。

本集團租金及上市聯營公司經常性收益，均有穩定增長，「聚賢居」項目已預售樓宇之盈利將可於下半年度入帳。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、葉盈枝、歐肇基、何永勳、孫國林、李鏡禹、馮李煥琮、梁昇、劉壬泉、李寧及郭炳濠；(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。