



WHEELOCK PROPERTIES

WHEELOCK PROPERTIES LIMITED

會德豐地產有限公司

INTERIM REPORT TO SHAREHOLDERS

for the half-year period ended 30 September 2007

致股東中期報告書

截至二〇〇七年九月三十日止半年度

Stock Code 股份代號 : 49

集團業績

截至二〇〇七年九月三十日止六個月，集團錄得未經審核股東應佔盈利為港幣四億八千三百萬元，去年同期則為港幣八億一千二百萬元。每股盈利為 23.3 仙(二〇〇六年：39.2 仙)。

中期股息

董事會已宣布將於二〇〇八年一月二日(星期三)，派發截至二〇〇七年九月三十日止半年度的中期股息每股 2.0 仙(二〇〇六年：2.0 仙)，予在二〇〇七年十二月二十一日名列股東登記冊內的股東。

管理層討論及分析

分部業務評議

聯營公司

集團擁有碧堤半島 33.3% 及君頤峰 20% 的實質權益。

碧堤半島(集團擁有 1/3 權益)

碧堤半島是一個位於深井的住宅項目，眺望青馬大橋。截至二〇〇七年九月底，全數 3,345 個單位中已累積售出共 3,240 個單位(或 97%)。

君頤峰(集團擁有 20% 權益)

君頤峰位於何文田，是一個總樓面面積達一百萬平方呎的住宅項目。截至二〇〇七年九月，全數 700 個單位中已售出 98%(即 684 個單位)。

半山巴炳頰道 6D 至 6E 號及香港仔香葉道 2 號的重建項目現正進行。前者包括 47 個豪華住宅單位，後者則重建為高聳的工業大廈。兩個項目皆正進行地基工程，並預期於二〇〇九年第四季落成。

於二〇〇七年九月底，集團已購入了位於太子道西 211 至 215C 號的住宅單位的 96% 權益。集團已向土地審裁處申請強制收購餘下的單位，計劃重建為住宅項目。

期內會德豐大廈和健威坊的平均出租率分別為 96% 和 97%，兩項物業的租金水平均令人滿意。

繼集團與招商地產集團成立一間各佔五成權益的合營機構，於二〇〇七年二月購入廣東省佛山市新城區一幅地塊後，集團再於二〇〇七年十月與同一合營夥伴成功透過另一間各佔五成權益的合營機構在公開拍賣會上購入佛山市禪城一幅地塊，代價為人民幣十五億零五百萬元。禪城地塊的地盤總面積逾一百一十五萬平方呎，集團應佔地積比率可建樓面面積約為一百五十萬平方呎。該地塊現正進行規劃，並將發展為住宅物業。

會德豐地產(新加坡)有限公司(本公司佔其 76% 權益的新加坡上市附屬公司)

會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)於是期盈利達五千五百九十萬新加坡元(二〇〇六年：一億六千二百六十萬新加坡元，包括出售 Hamptons Group Limited (「Hamptons」)所得的一次性盈利)。

於二〇〇七年六月，會德豐地產新加坡完成了購入新加坡上市公司 SC Global Developments Ltd (「SC Global」) 一千八百七十萬股股份，代價為一億一千二百一十萬新加坡元。繼其後再購入額外的股份後，會德豐地產新加坡於二〇〇七年九月底共擁有二千零六十萬股 SC Global 股份，佔其 10% 權益。

發展物業

共管式公寓項目海景華庭共有六座大樓，提供 546 個住宅單位，現正進行建築工程，項目預計於二〇〇八年上半年落成。全數 546 個單位皆以理想價格成功預售。

共管式公寓項目都市名苑位於前時報大廈地塊，提供 228 個住宅單位，現正進行建築工程，項目預計於二〇〇八年上半年落成。全數 228 個單位皆以理想價格成功預售。

高檔次共管式公寓雅茂二期提供 118 個住宅單位，主要建築工程已於二〇〇七年六月展開，項目預計於二〇一〇年竣工。截至二〇〇七年九月，已預售了全部 118 個單位。

烏節景園位於 Orchard Turn 側安哥烈園內，翠綠環抱寧靜悠閒，是一個 36 層高的豪華住宅項目，提供 30 個四房單位。主要建築工程已於二〇〇六年十二月展開，項目預計於二〇〇九年竣工。

Scotts Square 是一個高檔次共管式公寓，提供 338 個住宅單位連商場，商場持有作長線投資用途。住宅單位預售反應良好，截至二〇〇七年九月已預售了 54%。項目預計於二〇一〇年竣工。

Ardmore 3 計劃重建及出售。原有建築物 The Habitat One 已開始拆卸，預期於二〇〇七年十二月完成。項目預計於二〇一一年竣工。

投資物業

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場，於二〇〇七年九月底的出租率為 100%，租金水平令人滿意。

財務評議

(I) 業績評議

持續經營業務

營業額

集團是期六個月持續經營業務的營業額上升 42% 至港幣六億四千二百萬元 (二〇〇六年：港幣四億五千三百萬元)，主要由於地產發展分部確認較高的物業銷售收益和投資收入增加所致。營業額因地產投資分部錄得租金收入減少而被局部抵銷。

營業盈利

集團持續經營業務的營業盈利增加 49% 至港幣三億五千二百萬元 (二〇〇六年：港幣二億三千六百萬元)，反映投資及其它分部錄得理想業績。

地產發展

地產發展分部收入上升港幣一億二千四百萬元至港幣一億五千九百萬元(二〇〇六年：港幣三千五百萬元)，然而，營業盈利微跌至港幣七百萬元(二〇〇六年：港幣一千萬元)。此乃主要由於期內出售的物業帶來相對較低邊際利潤所致。本財政年度上半年，物業銷售收入主要來自出售位於香港的物業，包括南洋中心四樓及永安中心十二樓的寫字樓單位、萬能閣及都會坊多個工業單位以及若干停車位。

根據新加坡公認會計原則，會德豐地產新加坡採用按工程進度百分比的會計法確認發展物業預售盈利。本集團則根據香港財務報告準則編製其綜合財務報表，在有關物業竣工後方確認有關物業的預售收益及盈利。因此，會德豐地產新加坡在其業績內確認有關海景華庭和都市名苑單位的預售盈利，在本集團的綜合財務報表內已予以撥回和剔除。截至二〇〇七年九月三十日，累計的集團應佔盈利撥回約為港幣六億六千萬元。

於二〇〇七年九月三十日，會德豐地產新加坡已全數售出海景華庭、都市名苑和雅茂二期的單位。此外，會德豐地產新加坡亦已預售了 **Scotts Square** 的 183 個住宅單位(售出 54%)。由於雅茂二期和 **Scotts Square** 仍在興建初期，故會德豐地產新加坡按照其會計政策，並無確認該兩個項目的預售盈利。

地產投資

地產投資分部的收入及營業盈利分別下降至港幣一億五千九百萬元(二〇〇六年：港幣二億一千四百萬元)及港幣一億零八百萬元(二〇〇六年：港幣一億二千五百萬元)。收入減少主要由於出售 **Oakwood Residence Azabujuban** 及自二〇〇六年十二月底開始重建 **Scotts Square** 而導致租金收入流失所致。集團其它投資物業則錄得較去年為高的出租率及租金。

投資及其它

投資及其它收入上升港幣一億二千萬元至港幣三億二千四百萬元(二〇〇六年：港幣二億零四百萬元)，主要包括集團的長期投資組合帶來的股息收入及利息收入。營業盈利則上升港幣一億三千四百萬元至港幣二億四千六百萬元(二〇〇六年：港幣一億一千二百萬元)。收入上升主要由於會德豐地產新加坡確認其擁有 20% 權益的 **Hotel Properties Limited** (「HPL」) 的股息收入較去年為高所致。

投資物業之公允價值增加

本中期業績計入了一項因重估集團的投資物業而產生的重估盈餘港幣一億九千五百萬元(二〇〇六年：港幣五千萬元)。

借貸成本

從損益賬內扣除的借貸成本減少至港幣一千一百萬元(二〇〇六年：港幣四千六百萬元)，此乃來自會德豐地產新加坡。借貸成本減少主要因為出售 **Hamptons** 和 **Oakwood Residence Azabujuban** 之後償還了兩者的銀行借款。為發展中物業撥作資產成本的借貸成本為港幣四千萬元(二〇〇六年：港幣三千六百萬元)。是期集團的實際借貸年息率約為 3.1%(二〇〇六年：4.0%)。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利為港幣六千五百萬元(二〇〇六年：港幣一億二千萬元)。所佔聯營公司業績主要來自出售由聯營公司所持有的碧堤半島單位及君頤峰單位的盈利。

所得稅

稅項支出為港幣八千六百萬元(二〇〇六年：港幣三千二百萬元)，此數額包括為集團投資物業是期的重估盈餘淨額而作出的遞延稅項準備港幣三千七百萬元(二〇〇六年：港幣九百萬元)。

已終止經營業務

會德豐地產新加坡於二〇〇六年八月出售 Hamptons。於過往 Hamptons 為本集團一項主要業務分部，其業績乃以一項已終止經營業務呈報。會德豐地產新加坡出售 Hamptons 而確認的盈利為港幣五億八千五百萬元(集團應佔港幣四億四千四百萬元)。二〇〇六年上半年 Hamptons 的代理業務的盈利為港幣五千六百萬元。

少數股東權益

少數股東權益所佔的盈利為港幣三千二百萬元(二〇〇六年：港幣一億五千七百萬元)，此乃涉及會德豐地產新加坡的盈利，去年同期的少數股東權益所佔盈利包括出售 Hamptons 的應佔盈利。

股東應佔盈利

截至二〇〇七年九月三十日止六個月期間，未經審核股東應佔集團盈利為港幣四億八千三百萬元(二〇〇六年：港幣八億一千二百萬元)。每股盈利為 23.3 仙(二〇〇六年：39.2 仙)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣一億五千八百萬元(二〇〇六年：港幣四千一百萬元)(該數額代表重估盈餘港幣一億九千四百萬元(二〇〇六年：港幣五千萬)減相關遞延稅項港幣三千六百萬元(二〇〇六年：港幣九百萬元))，集團的股東應佔淨盈利則為港幣三億二千五百萬元(二〇〇六年：港幣七億七千一百萬元)。盈利減少主要由於去年同期計入了一項出售 Hamptons 的一次性盈利所致。

(II) 流動資金及財務資源

權益

於二〇〇七年九月三十日，股東權益為港幣二百三十二億二千四百萬元或每股港幣 11.22 元，於二〇〇七年三月三十一日的股東權益則為港幣二百一十二億一千六百萬元或每股港幣 10.25 元。集團的權益總額(包括少數股東權益)為港幣二百五十六億三千六百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣二百三十五億九千二百萬元)。

現金淨額

於二〇〇七年九月三十日，集團的現金淨額減少至港幣二十七億九千二百萬元，此乃由港幣五十五億二千三百萬元的銀行存款和現金及港幣二十七億三千一百萬元的債務所組成，二〇〇七年三月三十一日的現金淨額則為港幣三十二億九千六百萬元。

若不包括會德豐地產新加坡，本公司及其附屬公司的現金淨額則合共為港幣二十七億五千八百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣二十九億一千九百萬元)。是期的主要現金流出包括購入太子道物業作出的付款及為一間集團擁有 50% 權益的合營公司(該公司於二〇〇七年二月購入一幅位於佛山市的地塊作物業發展)出資。

於二〇〇七年九月三十日，會德豐地產新加坡的現金淨額為港幣三千四百萬元，二〇〇七年三月三十一日則為港幣三億七千七百萬元。是期會德豐地產新加坡的主要現金流出為購入 SC Global 的 10% 權益，而現金流出又被物業銷售收益局部抵銷。

承諾及非承諾信貸

(a) 集團的備用信貸總額為港幣五十一億元，包括承諾及非承諾備用信貸分別為港幣四十八億元及港幣三億元。於二〇〇七年九月三十日，集團的債務還款期分析如下：

	30/9/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
於一年內償還	—	515
於一年後而在兩年內償還	843	—
於兩年後而在三年內償還	321	1,124
於三年後而在四年內償還	1,567	1,498
	<u>2,731</u>	<u>3,137</u>
尚未提取的信貸	<u>2,364</u>	<u>2,614</u>
備用信貸總額	<u>5,095</u>	<u>5,751</u>

(b) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	30/9/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
興建中物業	588	560
發展中並擬作出售的物業	4,343	7,435
	<u>4,931</u>	<u>7,995</u>

(c) 於二〇〇七年九月三十日，會德豐地產新加坡為其於新加坡的物業作融資的借款主要以新加坡元為本位。會德豐地產新加坡已為對沖外匯而訂立了若干外匯期貨合約。除集團於新加坡附屬公司的投資淨額外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

可供出售投資

集團於二〇〇七年九月三十日，持有一個主要由 7% 九龍倉的權益、會德豐地產新加坡持有的 20% HPL 權益及 10% SC Global 權益以及其它藍籌證券所組成的可供出售投資組合，該組合於當日的市值為港幣一百一十三億一千五百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣九十億二千五百萬元)。

根據集團的會計政策，被分類為可供出售投資的長期投資乃按公允價值列計於資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至投資出售為止。於二〇〇七年九月三十日，該儲備賬項的應佔累積盈餘為港幣五十二億七千五百萬元，二〇〇七年三月三十一日則為港幣三十七億五千九百萬元。投資組合的表現理想。

或然負債

於二〇〇七年九月三十日及二〇〇七年三月三十一日，集團並沒有重大的或然負債。

(III) 收購物業／投資

太子道西 211 至 215C 號

於二〇〇七年九月三十日，集團已購入位於太子道西 211 至 215C 號物業的 96% 權益，代價約為港幣三億二千萬元。該物業擬重建為住宅物業予以銷售。

佛山合營公司的 50% 權益

據二〇〇六／〇七年年報所呈報，於二〇〇七年二月，集團連同招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)購入廣東省佛山市新城區一幅地塊(集團擁有其 50% 權益)，代價為人民幣九億五千萬元(約為港幣九億八千二百萬元)。該地塊將發展為住宅物業予以銷售。

於二〇〇七年十月十二日，集團連同招商地產成功於公開拍賣會上購入另一幅位於佛山市禪城的地塊(集團擁有其 50% 權益)，代價為人民幣十五億零五百萬元(約為港幣十五億五千六百萬元)。該地塊將發展為住宅物業予以銷售。

SC Global 的 10% 權益

於是期六個月內，會德豐地產新加坡購入新加坡上市公司 SC Global 的 20,564,000 股股份或 10% 權益，作價一億二千二百萬新加坡元(約為港幣六億四千四百萬元)。SC Global 的主要業務為地產發展、投資控股及提供項目管理和市場服務。

(IV) 人力資源

於二〇〇七年九月三十日，集團旗下僱員共 111 人(二〇〇七年三月三十一日：105 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。截至二〇〇七年九月三十日止六個月的職工成本總額為港幣四千三百萬元。

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(「聯交所」)的證券上市規則(「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(其中包括相當大比例的獨立非執行董事)所組成的董事會的運作，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

截至二〇〇七年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/9/2007 港幣百萬元	未經審核 30/9/2006 港幣百萬元
持續經營業務			
營業額	2	642	453
其它虧損淨額	4	(26)	(38)
		<u>616</u>	<u>415</u>
直接成本及營業費用		(189)	(90)
銷售及推銷費用		(6)	(4)
行政及公司費用		(69)	(85)
營業盈利	2 及 3	<u>352</u>	<u>236</u>
投資物業之公允價值增加		195	50
		<u>547</u>	<u>286</u>
借貸成本	5	(11)	(46)
所佔聯營公司盈利減虧損	6	65	120
除稅前盈利		<u>601</u>	<u>360</u>
所得稅	7	(86)	(32)
持續經營業務的是期盈利		<u>515</u>	<u>328</u>
已終止經營業務			
已終止經營業務的是期盈利	8	—	56
出售附屬公司盈利		—	585
已終止經營業務的盈利總額		<u>—</u>	<u>641</u>
是期盈利		<u>515</u>	<u>969</u>
應佔是期盈利：			
股東		483	812
少數股東權益		32	157
		<u>515</u>	<u>969</u>
於結算日後擬派發的中期股息	9	41	41
每股盈利			
持續經營業務	10	23.3 仙	15.8 仙
已終止經營業務		—	23.4 仙
		<u>23.3 仙</u>	<u>39.2 仙</u>
每股中期股息	9	2.0 仙	2.0 仙

綜合資產負債表

二〇〇七年九月三十日

	附註	未經審核 30/9/2007 港幣百萬元	經審核 31/3/2007 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業		5,638	5,392
其它物業、廠房及設備		681	651
		<u>6,319</u>	<u>6,043</u>
聯營公司		547	363
可供出售投資		11,315	9,025
遞延應收賬項		19	24
		<u>18,200</u>	<u>15,455</u>
流動資產			
發展中並擬作出售的物業		9,400	8,344
待沽物業		244	390
貿易及其它應收賬項	11	143	244
銀行結存及存款		5,523	6,433
		<u>15,310</u>	<u>15,411</u>
流動負債			
貿易及其它應付賬項	12	(543)	(492)
銀行借款		—	(515)
出售物業定金		(3,641)	(2,713)
應付同母系附屬公司款項		(19)	(32)
本期稅項		(284)	(276)
		<u>(4,487)</u>	<u>(4,028)</u>
流動資產淨額		10,823	11,383
總資產減流動負債		<u>29,023</u>	<u>26,838</u>
非流動負債			
長期借款		(2,731)	(2,622)
遞延稅項		(656)	(624)
		<u>(3,387)</u>	<u>(3,246)</u>
淨資產		<u>25,636</u>	<u>23,592</u>
資本及儲備			
股本		414	414
儲備		22,810	20,802
股東權益		<u>23,224</u>	<u>21,216</u>
少數股東權益		2,412	2,376
權益總額	13	<u>25,636</u>	<u>23,592</u>

綜合權益轉變報表

截至二〇〇七年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2007 港幣百萬元	未經審核 30/9/2006 港幣百萬元
於四月一日的權益總額		
股東權益	21,216	18,159
少數股東權益	2,376	1,699
	<u>23,592</u>	<u>19,858</u>
可供出售投資的重估盈餘/(虧損)	1,501	(196)
折算海外公司財務報表所產生的匯兌差額	233	184
未確認在綜合損益賬的淨收益/(虧損)	1,734	(12)
是期盈利	515	969
出售可供出售投資而撥往綜合損益賬的儲備	—	(6)
是期確認收入總額	2,249	951
股東	2,174	740
少數股東權益	75	211
已批准之上年度末期股息	(166)	(145)
已付少數股東的股息	(39)	(17)
九月三十日權益總額	<u>25,636</u>	<u>20,647</u>
應佔：		
股東	23,224	18,754
少數股東權益	2,412	1,893
	<u>25,636</u>	<u>20,647</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇七年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2007 港幣百萬元	未經審核 30/9/2006 港幣百萬元
營業業務所得現金淨額	643	403
(用於)/ 所得投資業務現金淨額	(952)	1,518
用於融資活動現金淨額	(678)	(729)
現金及現金等值(減少)/ 增加淨額	(987)	1,192
於四月一日的現金及現金等值結存	6,433	4,498
匯率變動的影響	77	61
於九月三十日的現金及現金等值結存	5,523	5,751
於九月三十日的現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	5,523	5,751

中期財務報表附註

(1) 中期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」(「《會計準則》第 34 號」) 及適用的《香港聯合交易所有限公司的證券上市規則》披露規定編製。

按照《會計準則》第 34 號編製中期財務報表，管理層需於採用政策及以截至結算日的方法列報資產、負債、收入及支出時，作出評估、估計及假設。實際的業績有可能與這些估計不同。

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二〇〇七年三月三十一日止年度的財務報表一致。

在二〇〇七年，本集團採用下列與其業務相關新準則、修訂和詮釋。

《會計準則》第 1 號(修訂)	財務報表之呈報：資本披露
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》詮釋 9	重估內含衍生工具
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》詮釋 10	中期財務報告及減值
《香港財報準則》第 7 號	金融工具：披露

本集團已評估採用該等新準則、修訂及詮釋後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策，均無任何重大改變；而年報之披露則會因應採用《會計準則》第 1 號(修訂)及《香港財報準則》第 7 號而作出增加。

(2) 分部資料

(a) 業務分部

	分部收入		分部業績	
	30/9/2007 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元	30/9/2007 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元
持續經營業務				
地產發展	159	35	7	10
地產投資	159	214	108	125
投資及其它	324	204	246	112
	<u>642</u>	<u>453</u>	<u>361</u>	<u>247</u>
未能作出分配的費用			(9)	(11)
營業盈利			<u>352</u>	<u>236</u>
投資物業之公允價值增加			<u>195</u>	<u>50</u>
			<u>547</u>	<u>286</u>
借貸成本			(11)	(46)
所佔聯營公司盈利減虧損				
地產發展			<u>65</u>	<u>120</u>
			<u>601</u>	<u>360</u>
所得稅			(86)	(32)
持續經營業務的是期盈利			<u>515</u>	<u>328</u>
已終止經營業務(附註8)				
地產代理	—	444	—	70
借貸成本			—	(1)
所佔聯營公司盈利減虧損				
地產代理			—	<u>10</u>
			—	<u>79</u>
所得稅			—	(23)
已終止經營業務的是期盈利			—	<u>56</u>
出售附屬公司的盈利			—	<u>585</u>
已終止經營業務的盈利總額			—	<u>641</u>
是期盈利			<u>515</u>	<u>969</u>

(b) 地區分部

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	30/9/2007	30/9/2006	30/9/2007	30/9/2006
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
持續經營業務				
香港	369	233	159	144
新加坡	271	196	195	79
其它	2	24	(2)	13
	<u>642</u>	<u>453</u>	<u>352</u>	<u>236</u>
已終止經營業務				
英國	—	442	—	70
其它	—	2	—	—
	<u>—</u>	<u>444</u>	<u>—</u>	<u>70</u>
	<u>642</u>	<u>897</u>	<u>352</u>	<u>306</u>

(3) 營業盈利

	30/9/2007 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
持續經營業務		
職工成本*	27	45
已出售物業成本	146	20
折舊	1	8
上市投資股息收入	(240)	(109)
已終止經營業務		
職工成本	—	155

* 除上述職工成本直接於綜合損益賬內扣除外，為數港幣一千六百萬元(二〇〇六年：港幣一千七百萬元)的職工成本已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

(4) 其它虧損淨額

	30/9/2007 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元
持續經營業務		
出售投資的盈利淨額	—	7
匯兌虧損及其它	(26)	(45)
	<u>(26)</u>	<u>(38)</u>

(5) 借貸成本

	30/9/2007 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元
持續經營業務		
銀行借款、債券及透支的利息	49	78
其它借貸成本	2	4
	<u>51</u>	<u>82</u>
減：撥作資產成本	(40)	(36)
	<u>11</u>	<u>46</u>
已終止經營業務		
銀行借款及透支的利息	—	1
	<u>11</u>	<u>47</u>

集團於是期六個月的實際借貸成本約為年息 3.1% (二〇〇六年：4.0%)。

(6) 所佔聯營公司盈利減虧損

	30/9/2007 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元
持續經營業務	65	120
已終止經營業務	—	10
	<u>65</u>	<u>130</u>

截至二〇〇七年九月三十日止六個月，持續經營業務所佔聯營公司盈利減虧損主要包括所佔聯營公司出售碧堤半島單位及君頤峰單位之盈利。

(7) 所得稅

- (a) 香港及新加坡利得稅撥備乃按照是期內為課稅而作出調整的盈利分別以 17.5% (二〇〇六年：17.5%) 及 18% (二〇〇六年：20%) 稅率計算。其它海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

	30/9/2007 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元
持續經營業務		
<i>本期稅項</i>		
是期香港利得稅	7	6
是期海外稅項	40	18
	<u>47</u>	<u>24</u>
<i>遞延稅項</i>		
投資物業之公允價值變動	37	9
出售投資物業之撥回	—	(4)
源自及撥回暫時性差額	2	3
	<u>39</u>	<u>8</u>
	<u>86</u>	<u>32</u>
已終止經營業務		
<i>本期稅項</i>		
是期海外稅項	—	22
以往年度撥備的低估	—	3
	—	<u>25</u>
<i>遞延稅項</i>		
源自及撥回暫時性差額	—	(2)
	—	<u>23</u>
	<u>86</u>	<u>55</u>

- (b) 截至二〇〇七年九月三十日止六個月，持續經營業務所佔聯營公司之稅項為港幣一千四百萬元 (二〇〇六年：港幣二千三百萬元)，已列入所佔聯營公司盈利減虧損內。

(8) 已終止經營業務

	30/9/2006 港幣百萬元
已終止經營業務的是期盈利	56
出售附屬公司盈利	585
	<u>641</u>

於二〇〇六年八月二十四日，會德豐地產新加坡完成出售其於 Hamptons 100% 的權益，現金代價為八千二百萬英鎊 (約港幣十一億八千二百萬元)，獲利港幣五億八千五百萬元 (集團應佔港幣四億四千四百萬元)。Hamptons 的主要業務為於英國的住宅物業市場提供房地產代理服務。

Hamptons 的業績呈報如下：

	30/9/2006 港幣百萬元
營業額	444
直接成本及營業費用	(161)
銷售及推銷費用	(136)
行政費用	(77)
營業盈利	<u>70</u>
借貸成本	(1)
所佔聯營公司盈利減虧損	<u>10</u>
除稅前盈利	79
所得稅	(23)
是期盈利	<u><u>56</u></u>

(9) 股息

(a) 是期股息

	30/9/2007 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元
結算日後擬派發的中期股息每股 2.0 仙 (二〇〇六年：2.0 仙)	<u>41</u>	<u>41</u>

結算日後擬派發的中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 於是期內批准及派發之上年度股息

	30/9/2007 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元
於是期內批准及派發之上年度末期股息 每股 8.0 仙 (二〇〇六年：7.0 仙)	<u>166</u>	<u>145</u>

(10) 每股盈利

每股基本盈利乃按是期股東應佔盈利港幣四億八千三百萬元(二〇〇六年：港幣八億一千二百萬元)及在截至二〇〇七年九月三十日止財政期間與上年度同期一直皆已發行的二十億七千萬股普通股而計算。是期盈利分析如下：

	30/9/2007 港幣百萬元	30/9/2006 港幣百萬元
應佔盈利：		
持續經營業務	483	326
已終止經營業務	—	486
	<u>483</u>	<u>812</u>

(11) 貿易及其它應收賬項

於二〇〇七年九月三十日的貿易及其它應收賬項(扣除呆壞賬減值虧損)內，包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
即期	59	14
三十一日至六十日	1	—
九十日以上	1	1
	<u>61</u>	<u>15</u>
其它應收賬項	82	229
	<u>143</u>	<u>244</u>

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達至控制其信貸風險。

(12) 貿易及其它應付賬項

於二〇〇七年九月三十日的貿易及其它應付賬項內，包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	245	246
三十一日至六十日	3	5
九十日以上	7	6
	<u>255</u>	<u>257</u>
其它應付賬項	288	235
	<u>543</u>	<u>492</u>

(13) 權益總額

	股本 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
公司及附屬公司								
二〇〇七年四月一日結存	414	5	3,759	590	16,323	21,091	2,376	23,467
已批准之上年度末期股息(附註 9b)	—	—	—	—	(166)	(166)	—	(166)
已付少數股東的股息	—	—	—	—	—	—	(39)	(39)
重估盈餘	—	—	1,516	—	—	1,516	(15)	1,501
匯兌差額	—	—	—	175	—	175	58	233
是期保留盈利	—	—	—	—	490	490	32	522
二〇〇七年九月三十日結存	<u>414</u>	<u>5</u>	<u>5,275</u>	<u>765</u>	<u>16,647</u>	<u>23,106</u>	<u>2,412</u>	<u>25,518</u>
聯營公司								
二〇〇七年四月一日結存	—	—	—	—	125	125	—	125
是期保留虧損	—	—	—	—	(7)	(7)	—	(7)
二〇〇七年九月三十日結存	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>118</u>	<u>118</u>	<u>—</u>	<u>118</u>
二〇〇七年九月三十日權益總額	<u>414</u>	<u>5</u>	<u>5,275</u>	<u>765</u>	<u>16,765</u>	<u>23,224</u>	<u>2,412</u>	<u>25,636</u>
二〇〇七年三月三十一日權益總額	<u>414</u>	<u>5</u>	<u>3,759</u>	<u>590</u>	<u>16,448</u>	<u>21,216</u>	<u>2,376</u>	<u>23,592</u>

(14) 或然負債

於二〇〇七年九月三十日及二〇〇七年三月三十一日，集團並沒有重大的或然負債。

(15) 承擔

	30/9/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業的費用承擔：		
已簽約但未撥出準備	1,985	2,283
已授權但未簽約	<u>562</u>	<u>562</u>

(16) 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇七年九月三十日止期間，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

(a) 碧堤半島項目

於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與碧堤半島項目的聯營公司貸款港幣一億八千四百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣三億零八百萬元)。貸款利息乃由聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定，於是期內，年利率介乎 4.7% 至 5.6% (二〇〇六年：4.4% 至 4.9%) 之間。於本財政期間內，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣六百萬元(二〇〇六年：港幣一千七百萬元)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。本公司於一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

- (b) 本集團於是期支付予一連繫人士作為提供管理服務的總經理費用為港幣一千七百萬元(二〇〇六年：港幣一千六百萬元)。以上的總經理費用是根據一九九二年三月三十一日所訂立的協議而支付。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項持續關連交易。

- (c) 本集團於是期支付予若干連繫人士作為提供物業管理及代理服務的費用合共港幣五百萬元(二〇〇六年：港幣四百萬元)。以上的物業管理及代理服務費用是根據集團與若干有連繫公司於以往所訂立的協議而支付。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成持續關連交易。

- (d) 於是期內，集團投資於7%權益的九龍倉集團有限公司的股息收入為數港幣七千六百萬元(二〇〇六年：港幣七千六百萬元)。

(17) 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇〇七年九月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，經已由本公司的審核委員會作出審閱及委員會並無不相同的意見。

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

茲將本公司董事於二〇〇七年九月三十日佔有本公司、其母公司會德豐有限公司(「會德豐」)及會德豐旗下一間附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的股本實質權益(全部皆為好倉)，及涉及的股份分別佔該三間公司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
本公司		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益
會德豐		
吳光正	1,204,934,330 (59.3023%)	8,847,510 股個人權益、 200,865,142 股法團權益及 995,221,678 股其它權益
李唯仁	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
九龍倉		
李唯仁	686,549 (0.0280%)	個人權益
吳梓源	178,016 (0.0073%)	個人權益

附註：

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的 995,221,678 股會德豐股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。
- (2) 上述列於有關公司董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使(或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。

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標準守則公司董事及／或公司行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何公司董事及／或公司行政總裁於本財政期間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，亦無可認購任何本公司股份、相關股份或債權證的任何權利被行使。

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，於二〇〇七年九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份股數，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股股數 (佔發行股本百分比)
(i) Myers Investments Limited	1,536,058,277 (74.22%)
(ii) Wheelock Corporate Services Limited	1,536,058,277 (74.22%)
(iii) 會德豐有限公司	1,536,058,277 (74.22%)
(iv) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,536,058,277 (74.22%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述 (i) 至 (iv) 項名下的股份皆涉及同一批股份。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇七年九月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

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

本公司將於二〇〇七年十二月十九日(星期三)至二〇〇七年十二月二十一日(星期五)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理本公司的股份登記過戶手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇七年十二月十八日(星期二)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卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
秘書
陳永生

香港 二〇〇七年十一月八日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、周明權博士、李唯仁先生、吳梓源先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及三位獨立非執行董事劉菱輝先生、李大壯先生和余灼強先生。

