



信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，集團錄得未經審核之股東應佔綜合純利為四十七億二千九百六十萬港元，與去年同期之十五億一千九百一十萬港元相比，大幅飆升百分之二百一十一。若撇除投資物業重估盈餘扣減遞延稅項之二十四億零九百五十萬港元，集團之基本營運純利為二十三億二千零一十萬港元，較上年度之八億三千二百七十萬港元，上升百分之一百七十八。每股盈利為一百點二六仙（二零零六：三十四點六八仙）。

集團之中期營業額為四十五億六千九百八十萬港元，較上年度之十一億四千七百九十萬港元，增加百分之二百九十八。

截至二零零七年十二月三十一日止之中期業績乃集團採納於會計年度生效的《香港財務報告準則》，並以其中適用於本公司的準則而編製。

股息

董事會宣佈於二零零八年五月十五日派發中期息每股十仙，給予在二零零八年四月十六日名列於本公司股東名冊之股東。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取中期股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零零八年四月二十四日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零零八年五月十五日發送給股東。

此未經審核之中期業績經由本公司之核數師，德勤·關黃陳方會計師行審閱。

業務回顧

(一) 銷售活動

截至二零零七年十二月三十一日之中期年度，集團附屬項目之物業銷售營業額及收益主要來自出售中期年度內取得入伙紙的新落成項目包括香港的 One New York 及中國廣州的雍翠雅園住宅單位、已竣工之萬景峯和一號銀海的住宅單位，以及 St. Andrews Place 之獨立洋房。

One New York 位處九龍西區，為住客帶來時尚都市生活體驗，距離港鐵長沙灣站僅數步之遙。項目於二零零七年十一月推出市場，反應良好，一百三十二個單位已售出逾百分之七十一。

中國廣州的雍翠雅園是一個住宅項目，共提供二百三十八個住宅單位。市場銷售反應熱烈，已出售百分之九十九的單位。

已竣工的萬景峯、一號銀海及 St. Andrews Place，分別售出逾百分之九十六、百分之九十九和百分之八十的住宅單位／獨立洋房。

聯營項目方面，集團物業銷售收益主要來自九龍塘畢架山峰、深圳香蜜湖一號及四川成都之中海國際社區等已落成住宅單位之銷售。畢架山峰餘下之豪華住宅單位及獨立大屋亦已全部售罄。深圳香蜜湖一號售出約百分之九十九的單位，中海國際社區售出逾百分之七十八的推售單位。

二零零七年十二月三十一日中期年度止，集團已完成了兩個新住宅發展項目、深圳香蜜湖一號最後一期，以及成都中海國際社區其中一期。有關上述發展項目之應佔總樓面面積約八十萬平方呎，詳細資料載於下表：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團所佔權益</u>	<u>集團所佔樓面面積</u> (平方呎)
1. 中海國際社區四期 中國四川成都金牛區郫縣 犀浦鎮	住宅	20%	327,126

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積 (平方呎)</u>
2. 雍翠雅園 中國廣州經濟技術開發區 藍玉五街八號 廣州地塊編號 SZ-8-2	住宅/ 商舖/ 停車場	100%	314,655
3. 香蜜湖一號 中國深圳福田區香梅路	住宅	50%	99,260
4. One New York 香港九龍青山道 468 號	住宅/ 商舖	100%	58,867
			<u>799,908</u>

(二) 土地儲備

於二零零七年十二月三十一日，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千四百九十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十五，商業佔百分之二十五，工業佔百分之五，停車場佔百分之三，以及酒店佔百分之二。以土地狀況劃分，發展中之物業為三千四百二十萬平方呎，已完成之投資／自用物業為九百八十萬平方呎及已完成之銷售物業為九十萬平方呎。集團將繼續於香港及中國內地選擇性地增添土地儲備，以提升其盈利潛能。

中期年度內，集團共購入五幅地皮作物業發展用途。購入之土地詳情如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積 (平方呎)</u>
1. 新界大埔 大埔市地段第 186 號 (B 地盤)	住宅	35%	250,072
2. 香港 香港仔內地段第 451 號	住宅	35%	226,022

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積 (平方呎)</u>
3. 大嶼山 丈量約份第 331 約地段 第 245 號	住宅	100%	71,417
4. 成都項目 中國成都成華區 成昆鐵路以西、 沙河以東、 成洛路以南、 迎暉路以北	住宅/ 商用	100%	13,151,421
5. 重慶項目 中國重慶江北區 華新街街道橋北村及 中興段一號	住宅/ 商用	50%	5,542,808
			<u>19,241,740</u>

(三) 物業發展

集團預期可於二零零八年六月三十日止財政年度之下半年完成以下項目，應佔總樓面面積為六萬四千七百九十一平方呎：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
One Madison 香港九龍深水埗青山道 305 號	住宅/ 商舖	100%	64,791
			<hr/>
			<u>64,791</u>

二零零七年十二月三十一日止中期年度完結後，集團於二零零八年二月二十八日取得 One Madison 之入伙紙。

(四) 租賃活動

截至二零零七年十二月三十一日止中期年度，租賃活動表現穩健，主要受惠於目前租賃組合中租戶續約和新簽租約的租金增加，以及各類租賃物業出租率高企。集團連同所佔聯營公司之總租金收入達八億九千一百四十萬港元，較去年同期之七億八千二百一十萬港元，上升達百分之十三點九七。

二零零七年十二月，集團從聯營伙伴手上分別收購奧海城 1 期及 2 期發展公司百分之六十及百分之五十七點五的股權權益。中期年度完結後，集團收購奧海城 1 期發展公司餘下的百分之十股權權益。收購行動前，集團分別擁有奧海城 1 期及 2 期發展公司百分之三十及百分之四十二點五的股權權益，集團現全資擁有兩間發展公司。是次收購行動增加集團租賃組合中的商舖面積約三十九萬一千平方呎，為集團的經常性收入帶來進一步租金增長。

綠色商場「荃新天地」屢獲殊榮，商舖面積約三十萬平方呎，已於二零零八年一月試業。該商場是與市區重建局合作發展的項目，位處荃灣市中心，距離港鐵荃灣站及西鐵綫荃灣西站僅數步之遙。

荃新天地引入雅致的零售及露天餐廳概念，帶來富吸引力的購物體驗。項目憑藉直立花園、開放式花園廣場、氣冷及水冷混合中央空調系統等十一項卓越環保建築設計和設施，榮獲香港環保建築協會(HK-BEAM Society)頒發最高「白金」評級。其四萬平

方呎的花園廣場、八千平方呎的獨特直立花園、優化租戶組合、優良樓層設計、充裕泊車設施，加上位處交通樞紐，擁有完善公共交通配套，荃新天地勢必成為區內的新地標及主要購物景點。全面的推廣計劃現已分階段陸續進行，務求吸引更多購物顧客及商場租戶。商舖的租務進度良好。

集團各商舖物業之租務收益顯示持續增長潛力強勁。受本地消費、住戶收入增加、住戶數目及出生數字上升，以及訪港旅客人數增加帶動，零售業務增長穩固。根據顧客實際需要、市場調查研究結果，以及租戶組合優化策略，集團現正推行一連串資產增值計劃，務求提升設計及改善設施的質量。預料這些措施將持續提升集團出租物業的收益及資本值。

在業務擴充及新企業來港設分公司帶動下，寫字樓業務需求持續強勁。此外，集團計劃重新發展九龍灣寶興中心，將其由工業大廈改建為甲級寫字樓。集團寫字樓組合之應佔總樓面面積亦因而增加至約十七萬四千平方呎。集團將定期檢討其現有的租賃組合，如合乎商業原則及可行性，將進行重建計劃或改變現有用途。

本港貿易活動持續活躍，對工廠物業需求穩步上揚。中期期內集團旗下工廠物業之租金收入及資本值均帶來強勁增長。集團整體工廠物業出租率甚高。

截至二零零七年十二月三十一日，在增加了商場奧海城 1 期、2 期及荃新天地之總樓面面積後，集團已完成之投資／自用物業應佔總樓面面積約九百八十萬平方呎。投資物業組合中，商業(商舖及寫字樓)佔百分之六十，工業佔百分之十七，停車場佔百分之十四，酒店佔百分之六，住宅佔百分之三。集團預期於未來數年完成總樓面面積約五百四十萬平方呎之投資物業，將進一步擴闊其經常性收入基礎。

(五) 酒店

二零零七年本港旅遊業錄得可觀增長，訪港旅客逾二千八百萬人次，較二零零六年同期上升超過百分之十。與入境旅遊相關的總開支上升至逾一千三百億港元，較二零零六年同期之一千一百九十億港元，增幅約百分之十。本港經濟活動持續擴張，加上香港特區政府致力將香港打造為會議、展覽、企業會議及獎勵旅遊(MICE)之都，因此二零零七年商務旅遊增長持續理想。二零零八年一月，香港旅遊發展局宣佈本港以其會議支援服務及優質服務贏得海外認同，榮獲《CEI Asia Pacific》雜誌選為「亞太區最佳 MICE 城市」。

中期年度內，港麗酒店的入住率、房間銷售及平均房租對比去年同期，增長維持理想。港麗酒店客房之翻新工程已經完成，意寧谷餐廳及寶絲吧亦已於二零零七年十月完成翻新工程。酒店將繼續為資產增值，進行翻新工程，為賓客帶來更愉快、更舒適的入住體驗。

港麗酒店的服務質素備受多方肯定，榮獲《機構投資者》雜誌(2007)之「全球最佳酒店」、《Travel & Leisure》(中國版)的「2007 中國百佳酒店」以及較早前《Condé Nast Traveller》雜誌之「讀者評選大獎全球 100 最佳酒店」。由酒店管理的三家餐廳，意寧

谷、懷歐絃及金葉庭均獲《Hong Kong Tatler》雜誌(2007)的「香港最佳食府 2007」獎項。

二零零七年新加坡旅遊業錄得增長，到訪新加坡人數創新高達一千零三十萬人次，較二零零六年上升百分之五點四，旅遊收益約一百三十八億坡幣。到訪新加坡人數增加、經濟活動持續擴張，以及新加坡會議、展覽、企業會議及獎勵旅遊(MICE)行業表現強勁均利好新加坡浮爾頓酒店之發展。二零零七年十二月三十一日止中期年度，平均房租、房間銷售及餐飲業務均錄得可觀增長。

集團不斷追求提升產品及服務質素，務求令顧客稱心滿意，因此進行了一連串提升浮爾頓酒店設備及設施工程。金融中心會議室改建為商舖的工程於二零零八年一月展開，預計將於二零零八年第二季完工。二零零八年一月九日，酒店著名食府 Post Bar 一家姊妹餐廳在新加坡樟宜機場最新啓用的三號航運站開幕。世界一級方程式錦標賽新加坡站定於二零零八年九月二十八日舉行。浮爾頓酒店地理位置優越，比賽有助提升酒店的知名度。

中期年度，浮爾頓酒店榮獲多個著名組織及雜誌頒發獎項，以表彰其優質服務水平。在第十二屆 Travel+Leisure 全球最佳年度大獎中，獲選為其中一間全球最佳酒店，以及榮獲《Condé Nast Traveller》雜誌(2007)的「讀者評選大獎」、《機構投資者》雜誌(2007)之「全球最佳酒店大獎」，以及 SmartTravelAsia.com(2007)最佳旅遊選舉之「最佳商務酒店」和「最佳會議酒店」。

浮爾頓酒店為著名歷史建築物，地理位置優越，擁有優美海景及海濱走廊。集團決定運用這些優勢，已著手開展一個全面的商業計劃，把整個區域改造成一個集飲食、娛樂及住宿服務於一身的主要旅遊熱點。項目將會保留區內富有特色的建築物及古蹟。浮爾頓酒店、浮爾頓一號、浮爾頓水船樓以及濱海灣 Collyer Quay 項目(二零零六年購入)將合併發展成爲一個商業綜合項目，當中包括一家擁有約百間客房的新豪華精品酒店、Clifford Pier 及 Customs House。海濱位置將會重新改造，並命名為 The Fullerton Heritage，為本地居民及海外旅客提供獨特及難以忘懷的生活體驗。

(六) 中國業務

二零零七年七月，集團以理想價錢成功購入中國兩幅大面積土地，發展住宅及商業項目。有關項目於未來數年完成發展，提供應佔總樓面面積合共約一千八百六十萬平方呎。加上新購入之土地，集團在中國內地之土地儲備應佔總樓面面積現約有二千八百萬平方呎。

中長期而言，中國經濟持續增長及經濟基礎改善均為企業家提供龐大商機，同時營造良好就業前景，這些將有利房地產市場發展。集團將繼續積極在若干經濟基礎穩健之城市購入土地。集團的宗旨是興建優質物業及提供專業管理服務，這是讓顧客稱心滿意的主要元素。集團矢志將其服務宗旨延伸至中國市場。

除上述事項外，其他資料對比二零零七年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

截至二零零七年十二月三十一日，資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之二十二點三。資本負債比率較二零零七年六月三十日下降，主要由於萬景峯和一號銀海之住宅銷售收益，以及St. Andrews Place之洋房銷售收益入賬，加上二零零七年九月二十四日以每股十九點五七港元，配售合共二億二千萬股新普通股。集團貸款總額其中百分之二十四點七在一年內償還，百分之二十七點五在一至兩年內償還，百分之四十七點八則於二至五年內償還。集團所有借貸均以浮息為基礎。此外，集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約一百三十六億零六百萬港元，其中包括手頭現金約三十九億七千八百萬港元及可動用之未提取信貸額約九十六億二千八百萬港元。所有手頭現金為信譽良好之銀行存款。集團資產總值及股東權益總額分別為八百三十億港元及五百六十四億港元。

有關信和置業有限公司（「信置」）與恒隆集團有限公司（「恒隆」）就購入一間擁有荃灣油柑頭物業的酒店發展權之公司的訴訟，終審法院於二零零七年二月五日裁定信置勝訴。二零零七年二月六日，恒隆歸還信置三億二千一百萬港元之訂金，亦已於二零零八年一月十六日支付一億七千八百萬港元之利息。有關信置追究所耗之法律費用及損失將由雙方協議，如有分歧，由法庭作出評審。

截至二零零七年十二月三十一日止中期年度，集團在外匯貸款及資本結構上並沒有錄得重大轉變，外匯風險亦維持於低水平。

企業管治

集團十分重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團經已成立審核委員會、遵守規章委員會及薪酬委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同的渠道，包括巡迴推介、投資者研討會、業績簡報、實地考察及集團網址發佈集團的最新動向和資訊，與各投資者和股東保持良好溝通。

顧客服務

集團致力興建優質物業。為提升顧客的滿意度，集團確保以最佳的設計概念及選材，以及符合環保原則，作為新發展項目的必備元素。管理層亦不斷定期監察各物業，以維持集團高質素及服務水平的聲譽。

提供優質顧客服務一直是集團營運主要目標之一。二零零七年十二月三十一日止中期年度內，集團的物業管理隊伍榮獲香港政府及多個知名機構頒發多個獎項，以表揚其服務質素、管理才能、對社會與公益事務及推廣環境保護的貢獻。集團將繼續改善服務質素，務求令顧客稱心滿意及提升品牌形象。

企業公民

集團致力履行良好企業公民責任，並成立「社區關懷委員會」（「委員會」），與多個慈善及志願團體攜手合作，為有需要人士提供不同的社會服務。

環境保護方面，集團與多個國際環保團體合辦不同類型的活動，以喚起公眾對保護自然資源之意識及提倡綠色生活概念。

集團相信本土的文化藝術活動對香港市民在培養創造力、加強公眾文化意識及提高鑒賞力方面有著極大的重要性。委員會於來年將繼續舉辦多項活動給予員工參與及服務社群。

展望

中期年度內，受美國按揭及次按信貸質素下降影響，金融市場面臨挑戰。為解決經濟衰退及挽救經濟，有關部門立時推出一系列刺激經濟措施，預料將於今年後期彰顯其正面成效。雖然亞洲股票市場受到影響，預料其健康經濟增長及正面財富效應將有助緩和美國經濟衰退所帶來的衝擊。

二零零七年，在本地需求、高增值行業，以及香港和中國之間頻繁貿易的帶動下，本港經濟錄得強勁增長。雖然外圍經濟近期表現回軟，香港經濟根基依然紮實。失業率維持自二零零三年以來之歷史低位。二零零七年，一手及二手住宅物業市場交投活躍，創下記錄新高。

香港特區政府近日公布的二零零八至零九財政年度政府財政預算案，建議降低薪俸稅及利得稅的標準稅率、增加主要的免稅額、寬免二零零八至零九年度全年的差餉、及投資基建包括新鐵路線西港島綫、南港島綫，及已落實的沙中綫和提升香港國際機場計劃。以上建議對香港經濟和房地產市場帶來正面影響。負實質利率之出現及按揭息率處於低水平，加上息口持續下調，預料住宅物業市場需求維持興旺。香港的經濟基調良好，如無不可預料的特殊情況出現，預期本港房地產市場持續向好。集團大部份資產均在香港，將受惠於本地經濟及房地產市場。

二零零七年，中國經濟繼續以穩定的步伐增長。本地居民消費、財富創造，以及對優質私人住宅物業需求維持強勁。二零零八年北京奧林匹克運動會將進一步帶動市場氣氛向好。中國中長期之經濟前景維持明朗。

集團將繼續充分準備，掌握市場良機。集團亦將繼續一貫政策，選擇性地於香港及中國添置土地，以期達至最佳的盈利前景，並提高物業及服務質素，讓顧客享受到更優質的生活。集團之優質土地儲備將有助提升收益和利潤，以及繼續為股東們增值。董事會對集團的中長期發展前景充滿信心。

員工與管理層

本人謹此歡迎陳榮光先生加入董事會為執行董事，是項委任於二零零八年一月一日起生效。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的承擔、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深致謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零八年三月十八日



信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：83)

中期業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下：

綜合收益表

	附註	六個月止	
		二零零七年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
營業額	2	4,569,808,808	1,147,963,393
銷售成本		(1,832,700,041)	(34,178,427)
直接費用		(661,354,412)	(388,533,145)
		<u>2,075,754,355</u>	<u>725,251,821</u>
其他收益		214,008,503	48,445,236
投資物業公平值增加		2,433,816,905	710,801,516
買賣證券公平值增加		383,815,732	132,734,760
行政費用		(386,404,432)	(260,377,560)
財務收益		235,257,916	184,497,837
財務成本		(212,212,196)	(294,084,901)
財務收益(成本)淨額		23,045,720	(109,587,064)
應佔聯營公司業績	3	920,666,027	503,795,406
除稅前溢利	4	5,664,702,810	1,751,064,115
所得稅項	5	(843,700,408)	(193,171,892)
期內溢利		<u>4,821,002,402</u>	<u>1,557,892,223</u>
應佔溢利：			
本公司權益持有人		4,729,641,594	1,519,137,234
少數股東權益		91,360,808	38,754,989
		<u>4,821,002,402</u>	<u>1,557,892,223</u>
中期股息每股 10 港仙 (二零零六年：8.5 港仙)		485,741,070	391,672,138
每股盈利	6		
基本		<u>100.26 仙</u>	<u>34.68 仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>33.64 仙</u>

綜合資產負債表
於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零七年 六月三十日 港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		31,335,044,946	23,806,439,783
酒店物業		895,888,180	850,461,498
物業、廠房及設備		86,091,591	72,144,056
預付土地租賃款項 — 非流動		438,874,016	416,779,569
投資聯營公司權益		5,608,722,988	5,599,607,915
可供出售之投資		3,494,346,957	3,414,324,906
借予聯營公司款項		10,810,194,185	9,261,568,181
借予被投資公司款項		10,717,842	12,366,708
應收遠期貸款		59,907,196	75,118,429
		<u>52,739,787,901</u>	<u>43,508,811,045</u>
流動資產			
發展中物業		21,416,881,558	17,757,888,770
未售樓宇存貨		866,971,421	1,992,746,887
酒店存貨		24,189,680	22,755,854
預付土地租賃款項 — 流動		5,065,741	4,709,375
買賣證券		1,255,892,876	872,076,738
應收聯營公司款項		891,676,422	894,873,993
應收賬款及其他應收	7	2,250,244,749	4,004,902,347
應收遠期貸款之本期部分		3,950,904	5,722,685
可收回稅款		237,808,222	236,398,141
有限制銀行存款		295,768,857	284,039,563
定期存款、銀行存款及現金		3,022,841,730	3,132,325,533
		<u>30,271,292,160</u>	<u>29,208,439,886</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付	8	3,797,410,864	3,035,004,658
應付聯營公司款項		1,272,560,686	761,968,910
應付稅項		711,616,043	1,152,048,842
遠期銀行貸款之本期部分		324,790,071	319,078,313
銀行貸款			
— 有抵押		2,749,651,542	2,712,002,542
— 無抵押		844,710,307	744,794,539
財務擔保合約 — 流動		6,527,518	3,352,581
		<u>9,707,267,031</u>	<u>8,728,250,385</u>
流動資產淨額		<u>20,564,025,129</u>	<u>20,480,189,501</u>
資產總值減流動負債		<u>73,303,813,030</u>	<u>63,989,000,546</u>

綜合資產負債表 — 續
於二零零七年十二月三十一日

	二零零七年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零七年 六月三十日 港元 (經審核)
資本及儲備		
股本	4,858,536,699	4,610,386,667
股份溢價及儲備	<u>51,229,672,235</u>	<u>42,970,489,278</u>
本公司權益持有人應佔權益	<u>56,088,208,934</u>	<u>47,580,875,945</u>
少數股東權益	<u>314,847,020</u>	<u>184,850,571</u>
股東權益總額	<u>56,403,055,954</u>	<u>47,765,726,516</u>
非流動負債		
遠期銀行貸款		
— 到期日超過一年	11,940,176,650	11,765,284,860
財務擔保合約 — 非流動	13,705,547	6,013,657
遞延稅項	2,704,159,350	2,241,875,746
聯營公司提供之借款	2,022,205,516	1,985,645,708
少數股東提供之借款	<u>220,510,013</u>	<u>224,454,059</u>
	<u>16,900,757,076</u>	<u>16,223,274,030</u>
	<u>73,303,813,030</u>	<u>63,989,000,546</u>

附註：

1. 編製基準

本未經審核中期財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 內適用之披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」之規定編製。

編製此未經審核中期財務報告書所採納會計政策與截至二零零七年六月三十日止年度本集團之財務報告書所採納均屬一致。

本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈並對本集團於二零零七年七月一日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 1 號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第 7 號	金融工具「披露」
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第 10 號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號「集團及庫 存股份交易」

採納此等新香港財務報告準則對本集團本期或以往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。因此，並無確認任何前期調整。

2. 分部資料

業務分部

截至二零零七年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理、 服務及其他 港元	抵銷 港元	綜合 港元
營業額							
物業租賃	638,013,802	-	-	-	-	-	638,013,802
物業銷售	3,359,005,818	-	-	-	-	-	3,359,005,818
酒店經營	-	-	-	231,491,459	-	-	231,491,459
管理服務	36,601,263	-	-	-	247,772,314	-	284,373,577
股票投資及買賣	-	51,436,396	-	-	-	-	51,436,396
財務	-	-	5,487,756	-	-	-	5,487,756
	<u>4,033,620,883</u>	<u>51,436,396</u>	<u>5,487,756</u>	<u>231,491,459</u>	<u>247,772,314</u>	-	<u>4,569,808,808</u>
內部分部銷售*	-	-	-	-	12,529,550	(12,529,550)	-
分部收入	4,033,620,883	51,436,396	5,487,756	231,491,459	260,301,864	(12,529,550)	4,569,808,808
其他收益	21,475,890	9,449	878,159	1,560,160	190,084,845	-	214,008,503
總額	<u>4,055,096,773</u>	<u>51,445,845</u>	<u>6,365,915</u>	<u>233,051,619</u>	<u>450,386,709</u>	<u>(12,529,550)</u>	<u>4,783,817,311</u>
分部業績	<u>4,272,670,406</u>	<u>435,261,577</u>	<u>6,365,915</u>	<u>129,977,177</u>	<u>263,120,420</u>	-	5,107,395,495
未分配企業支出							(386,404,432)
財務收益淨額							23,045,720
應佔聯營公司業績							920,666,027
除稅前溢利							5,664,702,810
所得稅項							(843,700,408)
期內溢利							<u>4,821,002,402</u>

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理、 服務及其他 港元	抵銷 港元	綜合 港元
營業額							
物業租賃	559,892,381	-	-	-	-	-	559,892,381
物業銷售	92,869,750	-	-	-	-	-	92,869,750
酒店經營	-	-	-	197,501,494	-	-	197,501,494
管理服務	34,492,860	-	-	-	226,289,598	-	260,782,458
股票投資及買賣	-	28,575,854	-	-	-	-	28,575,854
財務	-	-	8,341,456	-	-	-	8,341,456
	<u>687,254,991</u>	<u>28,575,854</u>	<u>8,341,456</u>	<u>197,501,494</u>	<u>226,289,598</u>	-	<u>1,147,963,393</u>
內部分部銷售*	-	-	-	-	11,802,678	(11,802,678)	-
分部收入	687,254,991	28,575,854	8,341,456	197,501,494	238,092,276	(11,802,678)	1,147,963,393
其他收益	13,537,772	18,500,267	1,695,059	61,596	14,650,542	-	48,445,236
總額	<u>700,792,763</u>	<u>47,076,121</u>	<u>10,036,515</u>	<u>197,563,090</u>	<u>252,742,818</u>	<u>(11,802,678)</u>	<u>1,196,408,629</u>
分部業績	<u>1,245,026,063</u>	<u>179,810,881</u>	<u>10,036,515</u>	<u>97,893,365</u>	<u>84,466,509</u>	-	1,617,233,333
未分配企業支出							(260,377,560)
財務成本淨額							(109,587,064)
應佔聯營公司業績							503,795,406
除稅前溢利							1,751,064,115
所得稅項							(193,171,892)
期內溢利							<u>1,557,892,223</u>

* 內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

3. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括應佔聯營公司投資物業公平值增加 516,117,851 港元 (截至二零零六年十二月三十一日止六個月: 149,858,769 港元) 已確認於收益表內。

4. 除稅前溢利

六個月止	
二零零七年	二零零六年
十二月三十一日	十二月三十一日
港元	港元

除稅前溢利已扣除 (計入) 下列項目:

預付土地租賃款項攤銷	2,462,004	2,289,276
出售物業成本確認	1,830,171,604	33,730,321
酒店存貨成本確認	22,950,320	21,347,986
業主經營之酒店物業折舊	4,844,819	4,610,086
物業、廠房及設備折舊	10,362,147	10,272,831
出售物業、廠房及設備之虧損 (溢利)	<u>30,125</u>	<u>(11,623)</u>

5. 所得稅項

六個月止	
二零零七年	二零零六年
十二月三十一日	十二月三十一日
港元	港元

支出包括:

本公司及其附屬公司應佔稅項

香港利得稅	372,860,791	55,200,351
海外	<u>20,913,751</u>	<u>24,515,537</u>
	393,774,542	79,715,888
遞延稅項	<u>449,925,866</u>	<u>113,456,004</u>
	<u>843,700,408</u>	<u>193,171,892</u>

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均所得稅率為 17.5% (截至二零零六年十二月三十一日止六個月: 17.5%)。

中華人民共和國及其他地區應課稅溢利之稅項乃根據管理層最佳估計適用於本集團經營業務之國家及地區之每年加權平均所得稅率確認。

6. 每股盈利

本公司權益持有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零零七年 十二月三十一日 港元	二零零六年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	4,729,641,594	1,519,137,234
可能有攤薄影響之普通股：		
除稅後財務成本減少淨額	-	17,458,654
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	<u>4,729,641,594</u>	<u>1,536,595,888</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	4,717,604,029	4,379,840,211
可能有攤薄影響之普通股：		
可換股債券	-	188,502,151
用以計算每股攤薄後盈利之普通股之加權平均數	<u>4,717,604,029</u>	<u>4,568,342,362</u>

7. 應收賬款及其他應收

應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款 1,465,968,599 港元 (二零零七年六月三十日: 3,470,742,516 港元)，此等應收貿易賬款主要為預開發票及預期見票兌付之應收租金及應收物業銷售收入。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 十二月三十一日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
0 – 30 日	1,401,397,938	3,362,513,877
31 – 60 日	24,867,769	30,644,229
61 – 90 日	11,673,473	8,511,773
超過 90 日	28,029,419	69,072,637
	<u>1,465,968,599</u>	<u>3,470,742,516</u>

超過 90 日之應收貿易賬款為 28,029,419 港元 (二零零七年六月三十日: 69,072,637 港元) 足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

8. 應付賬款及其他應付

應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款 278,957,628 港元 (二零零七年六月三十日: 389,281,818 港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零零七年 十二月三十一日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
0 – 30 日	214,669,122	344,065,103
31 – 60 日	29,568,597	20,914,377
61 – 90 日	20,934,592	9,027,243
超過 90 日	13,785,317	15,275,095
	<u>278,957,628</u>	<u>389,281,818</u>

9. 資產按揭

- (a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團所取得之銀行貸款及其他貸款融資合共數額約 20,830,511,000 港元 (二零零七年六月三十日: 20,766,056,000 港元)，以本集團若干物業、定期存款及銀行存款數額約 36,089,000,000 港元 (二零零七年六月三十日: 39,948,000,000 港元) 作為抵押。於上述結算日已被動用之貸款約 14,036,441,000 港元 (二零零七年六月三十日: 14,222,726,000 港元)。
- (b) 於二零零七年十二月三十一日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項數額約 4,835,000,000 港元 (二零零七年六月三十日: 3,899,000,000 港元)，以及聯營公司之若干資產，已作抵押或轉讓以取得銀行或財務機構提供予該等公司之貸款融資。

10. 承擔及或然負債

- (a) 於資產負債表結算日，本集團未於綜合財務報告書內撥備之承擔及或然負債如下:

	二零零七年 十二月三十一日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
(i) 應付土地溢價之承擔	<u>1,776,457,406</u>	<u>-</u>
(ii) 附屬公司因稅務事項所產生之 或然負債	<u>589,598,000</u>	<u>589,598,000</u>

10. 承擔及或然負債 – 續

	二零零七年 十二月三十一日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
(a) (iii) 就銀行貸款作出之擔保		
聯營公司		
– 已動用	6,341,200,000	5,581,150,000
– 未動用	2,503,950,000	1,999,300,000
擔保總額	<u>8,845,150,000</u>	<u>7,580,450,000</u>

擔保數額中 20,233,065 港元 (二零零七年六月三十日: 9,366,238 港元) 已於本綜合財務報告書內確認為財務擔保合約。

(b) 於資產負債表結算日，應佔聯營公司之承擔及或然負債如下:

	二零零七年 十二月三十一日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
(i) 應佔應付土地溢價之承擔	<u>1,490,427,500</u>	-
(ii) 應佔聯營公司因稅務事項所產生之 或然負債	<u>131,021,000</u>	<u>131,021,000</u>

(c) 有關本公司及其全資附屬公司 Mariner International Hotels Limited (合稱「Mariner」) 與恒隆集團有限公司及其附屬公司 Atlas Limited (合稱「恒隆」)，就協議收購一間擁有新界荃灣油柑頭物業(用以發展成爲一間酒店)之公司之法律訴訟，終審法院於二零零七年二月五日就 Mariner 針對恒隆提出之上訴宣佈判決，裁定 Mariner 下列各項上訴得直：(i) 宣告高等法院及上訴庭之判決無效；(ii) 宣告恒隆違反協議；(iii) 下令恒隆退還按金連同利息予 Mariner (如各訂約方未能議定利息，則由高等法院作出評估)；(iv) 將 Mariner 的損害賠償交由高等法院作出評估；及 (v) 指示 (各級) 司法程序產生之費用由各訂約方以書面陳詞處理。

於二零零七年二月六日，恒隆償還按金總額合共 321,000,000 港元予 Mariner。於二零零八年一月十五日，高等法院就用作計算 Mariner 所支付訂金之利息費用之利率宣佈其決定。於二零零八年一月十六日，根據高等法院之決定，恒隆支付利息費用總額約 178,000,000 港元予 Mariner。餘下之損害賠償及費用將由法院議定或決定。

11. 結算日後之事項

於二零零八年一月十八日，本公司之全資附屬公司瑞凱投資有限公司與凱德置地中國控股私人有限公司及 CRL (HK) Pte Ltd 訂立協議，據此，瑞凱投資有限公司以作價 44,635,642 港元收購由凱德置地中國控股私人有限公司及 CRL (HK) Pte Ltd 持有之 Harvest Sun (B.V.I.) Limited 餘下 10% 已發行股本。

於收購後，Harvest Sun (B.V.I.) Limited 已成為本公司之全資附屬公司。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年四月十四日(星期一)至二零零八年四月十六日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零零八年四月十六日(星期三)辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派發中期股息之資格，各股東最遲須於二零零八年四月十一日(星期五)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 — 卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

中期年度內，本公司以總代價 316,329,052 港元於香港聯合交易所有限公司購回本公司 16,872,000 股普通股。董事會作出股份回購是為提高股東利益。購回詳情如下：

購回月份	購回普通股 總數	購回每股 最高價 港元	購回每股 最低價 港元	總代價 港元
二零零七年七月	3,196,000	17.96	16.02	53,499,452
二零零七年八月	2,140,000	16.98	14.02	34,887,195
二零零七年九月	9,878,000	19.82	19.50	195,242,600
二零零七年十月	1,658,000	20.35	19.16	32,699,805
	<u>16,872,000</u>			<u>316,329,052</u>

所有回購股份已於本中期年度內交付股票及註銷股份。1,244,000 股普通股於截至二零零七年六月三十日止財務年度期間購回之股份，於本中期年度內註銷。中期年度內註銷之所有股份，面值總額 18,116,000 港元已撥入資本贖回儲備，而有關代價總額 336,725,644 港元則由本公司之保留溢利支付。

除以上所列，本公司及其各附屬公司於本中期年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規守則之遵守

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，已遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之所有企業管治常規守則條文，惟主席及行政總裁的角色（現時均由董事會主席擔任）並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管理常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，三位獨立非執行董事，亦一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

審閱中期業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。

二零零七 / 二零零八年中期報告書

二零零七 / 二零零八年中期報告書根據上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零零八年三月三十一日寄予所有股東及在香港聯合交易所有限公司及本公司網頁 (www.sino.com) 上刊登。

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零零八年三月十八日

於本公佈刊發日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、唐國通先生、余惠偉先生、鄧永鏞先生、黃永光先生及陳榮光先生，非執行董事為夏佳理議員，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及傅育寧博士。