



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 June 2008

---

---

致股東中期報告書

截至二〇〇八年六月三十日止半年度

---

---

Stock Code: 股份代號 : 49

## 集團業績

為與最終控股公司的財政年度終結日一致，本公司在上一個財政期間將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，而截至二〇〇八年六月三十日止六個月的業績所採用的相應比較數字則涵蓋截至二〇〇七年九月三十日止六個月。

截至二〇〇八年六月三十日止六個月，集團錄得未經審核股東應佔盈利港幣六億五千五百萬元，二〇〇七年四月一日至二〇〇七年九月三十日六個月則為港幣四億八千三百萬元。每股盈利為31.6仙（二〇〇七年：23.3仙）。

## 中期股息

董事會已宣布將於二〇〇八年九月二十六日（星期五），派發截至二〇〇八年六月三十日止半年度的中期股息每股2.0仙（二〇〇七年：2.0仙），予在二〇〇八年九月十九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

#### 新購入項目

期內集團以大約港幣三億零五百萬元購入位於卑路乍街46號的物業的93%權益，計劃重建為住宅物業予以銷售。

半山巴丙頓道6D至6E號及香港仔香葉道2號的重建項目現正進行。前者將包括47個豪華住宅單位，後者則將重建為高聳的工業大廈。

會德豐大廈和健威坊於二〇〇八年六月底的出租率均為98%，租金水平令人滿意。

集團已於期內售出在永安中心的餘下寫字樓單位，以符合集團出售非核心資產的政策。

截至二〇〇八年六月底，集團已購入了位於太子道西211至215C號的住宅單位的94%權益，計劃重建為住宅項目。

在國內地產發展方面，集團於二〇〇七年夥拍招商地產集團在公開拍賣會上購入廣東省佛山市兩幅住宅用地。第一幅地塊位於新城區，地盤面積為二百八十八萬平方呎，為集團提供按地積比率的應佔總樓面面積二百四十三萬平方呎。而第二幅地塊則位於禪城，地盤面積為一百一十五萬平方呎，為集團提供按地積比率的應佔總樓面面積一百四十五萬平方呎。為發展該兩幅地塊，集團與招商地產集團成立了兩間各佔五成權益的合營公司。第一個及第二個項目預計分別於二〇一二年及二〇一一年完成。

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

### 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，項目已於期內落成。截至二〇〇八年六月，全數546個單位皆以理想價格售出。

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，項目預計於二〇〇八年第三季落成。截至二〇〇八年六月，全數228個單位皆以理想價格預售。

高檔次共管式公寓雅茂二期提供118個住宅單位，現正進行主要建築工程，項目預計於二〇一〇年落成。截至二〇〇八年六月，全數118個單位皆以理想價格預售。

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，現正進行主要建築工程，預計於二〇〇九年落成。預期烏節景園將於二〇〇九年開始出售。

在史各士路的Scotts Square位處烏節路的主要購物帶，是一個高檔次共管式公寓，提供338個質素達國際級的住宅單位連商場，平台商場將被持有作長線投資用途。住宅單位預售反應良好，截至二〇〇八年六月已預售了70%。項目現正進行打樁工程，預計於二〇一一年落成。

Ardmore 3計劃重建及出售。項目座落於尊貴的阿摩園，毗鄰雅茂二期，是一個36層高的國際級豪華住宅項目，現正進行設計和規劃，預計於二〇一二年落成。

### 投資物業

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場，於二〇〇八年六月底時承租率為99%，租金水平令人滿意。

## 財務評議

### (I) 業績評議

本公司在上一個財政期間將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，而截至二〇〇八年六月三十日止六個月的業績所採用的相應比較數字涵蓋截至二〇〇七年九月三十日止六個月，故未必能完全作出比較。

### 營業額

集團是期六個月的營業額激增港幣三十三億三千一百萬元至港幣三十九億七千三百萬元(二〇〇七年：港幣六億四千二百萬元)，反映出地產發展分部在新加坡的海景華庭項目落成時確認較高的物業銷售收益。

### **營業盈利**

集團的營業盈利上升港幣五億七千一百萬元至港幣九億二千三百萬元（二〇〇七年：港幣三億五千二百萬元）。

### **地產發展**

地產發展分部的收入及營業盈利分別為港幣三十六億二千三百萬元（二〇〇七年：港幣一億五千九百萬元）及港幣六億八千六百萬元（二〇〇七年：港幣七百萬元），大部分來自海景華庭單位的銷售。其它已變現的物業銷售包括位於香港的永安中心十二樓餘下的寫字樓單位及一個賀龍居單位。

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，在有關物業落成後方確認有關物業的預售收益及盈利。因此，期內集團在海景華庭落成時確認了應佔淨盈利港幣四億零九百萬元。會德豐地產新加坡所確認有關都市名苑和雅茂二期單位的預售盈利，已按相同原則在本集團的綜合業績內予以撥回和剔除。於二〇〇八年六月三十日，累計的集團應佔盈利撥回為港幣六億三千四百萬元。

於二〇〇八年六月三十日，會德豐地產新加坡已售出海景華庭、都市名苑和雅茂二期全部單位，以及Scotts Square的238個住宅單位（售出70%）。由於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增加至港幣一億八千五百萬元（二〇〇七年：港幣一億五千九百萬元）及港幣一億三千萬元（二〇〇七年：港幣一億零八百萬元）。在本財政期間內，集團的投資物業錄得較去年為高的租金，該等物業主要包括位於香港的會德豐大廈和健威坊以及位於新加坡的會德豐廣場。

### **投資及其它**

投資收入減少港幣一億五千九百萬元至港幣一億六千五百萬元（二〇〇七年：港幣三億二千四百萬元），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，而營業盈利則下跌港幣一億二千四百萬元至港幣一億二千二百萬元（二〇〇七年：港幣二億四千六百萬元），盈利減少主要因為會德豐地產新加坡在二〇〇七年收取了來自Hotel Properties Limited（「HPL」）的一項特別股息，會德豐地產新加坡佔有HPL 20%的權益。

### **投資物業之公允價值增加**

集團的投資物業經由獨立估值師進行價值重估，產生一項重估盈餘港幣七億一千一百萬元（二〇〇七年：港幣一億九千五百萬元）。

在扣除相關遞延稅項及少數股東權益合共港幣二億零八百萬元（二〇〇七年：港幣三千七百萬元）後，應佔盈餘淨額港幣五億零三百萬元（二〇〇七年：港幣一億五千八百萬元）已計入綜合損益賬內。

**其它扣除淨額**

集團的盈利計入了會德豐地產新加坡為其於SC Global Developments Limited (「SC Global」) 的14%權益作出的減值撥備港幣四億八千二百萬元(集團應佔港幣三億六千六百萬元)，以及經內部審議後為於一間共同發展公司的投資作出的減值撥備港幣一億五千三百萬元。

**財務支出**

從損益賬內扣除的財務支出合共港幣六百萬元(二〇〇七年：港幣一千一百萬元)，全部皆為會德豐地產新加坡的財務支出。該支出已扣除撥作會德豐地產新加坡的發展中物業成本的財務支出為港幣一千九百萬元(二〇〇七年：港幣四千萬元)。財務支出減少是因為借款較低及目前市場息率下調所致。集團的實際借貸年息率約為1.7%(二〇〇七年：3.1%)。

**所佔聯營公司／共同發展公司除稅後業績**

所佔聯營公司及共同發展公司盈利為港幣三千七百萬元(二〇〇七年：港幣六千五百萬元)，主要來自由聯營公司所持有的碧堤半島單位及君頤峰單位銷售所得盈利。

**稅項**

稅項支出為港幣二億三千九百萬元(二〇〇七年：港幣八千六百萬元)，此數額包括為集團投資物業是期的重估盈餘淨額作出的遞延稅項準備港幣一億二千六百萬元(二〇〇七年：港幣三千七百萬元)，以及香港利得稅稅率調低1%至16.5%導致的一項遞延稅項撥備下調港幣一千九百萬元(二〇〇七年：無)，這項下調乃涉及以往集團就投資物業重估盈餘所作出的遞延稅項負債撥備。

**少數股東權益**

少數股東權益所佔盈利為港幣一億三千六百萬元(二〇〇七年：港幣三千二百萬元)，此乃涉及會德豐地產新加坡的盈利。

**股東應佔盈利**

股東應佔集團盈利為港幣六億五千五百萬元(二〇〇七年：港幣四億八千三百萬元)。每股盈利為31.6仙(二〇〇七年：23.3仙)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣五億零三百萬元(二〇〇七年：港幣一億五千八百萬元)以及SC Global股份減值虧損淨額港幣三億六千六百萬元和於一間共同發展公司的投資減值虧損淨額港幣一億五千三百萬元，集團的股東應佔淨盈利則為港幣六億七千一百萬元(二〇〇七年：港幣三億二千五百萬元)，較二〇〇七年增加了港幣三億四千六百萬元或106%。經常性盈利增加是因為在海景華庭落成時確認的盈利所致。

**(II) 流動資金及財務資源****權益**

於二〇〇八年六月三十日，股東權益減少5%至港幣二百三十六億一千八百萬元或每股港幣11.41元，於二〇〇七年十二月三十一日的股東權益則為港幣二百四十八億七千四百萬元或每股港幣12.02元。股東權益減少主要因為集團的投資組合市值下跌所致。

集團的權益總額（包括少數股東權益）為港幣二百六十二億七千二百萬元（二〇〇七年十二月三十一日：港幣二百七十四億七千萬元）。

### 現金淨額

於二〇〇八年六月三十日，集團的現金淨額增加至港幣二十九億五千二百萬元，此乃由港幣五十六億一千四百萬元的銀行存款和現金及港幣二十六億六千二百萬元的債務所組成，二〇〇七年十二月三十一日的現金淨額則為港幣二十五億八千五百萬元。

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十四億九千一百萬元（二〇〇七年十二月三十一日：港幣二十二億九千一百萬元）。是期的主要現金流出包括支付港幣六億四千六百萬認購九龍倉的供股股份、購入卑路乍街46號物業以及出資為共同發展公司支付地價。

於二〇〇八年六月三十日，會德豐地產新加坡的現金淨額為港幣十四億六千一百萬元，二〇〇七年十二月三十一日則為現金淨額港幣二億九千四百萬元。會德豐地產新加坡的主要現金流入大部分為物業銷售收益。

### 財務及備用信貸額

(a) 集團的備用信貸總額為港幣四十二億元，當中已提取港幣二十七億元。於二〇〇八年六月三十日，集團的債務還款期分析如下：

	30/6/2008 港幣百萬元	31/12/2007 港幣百萬元
於一年內償還	850	—
於一年後而在兩年內償還	114	790
於兩年後而在三年內償還	1,698	1,377
於三年後而在四年內償還	—	562
	<u>2,662</u>	<u>2,729</u>
尚未提取的信貸	1,577	2,400
備用信貸總額	<u>4,239</u>	<u>5,129</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：

	30/6/2008 港幣百萬元	31/12/2007 港幣百萬元
發展中並擬作投資的物業	697	622
發展中並擬作出售的物業	4,947	4,544
	<u>5,644</u>	<u>5,166</u>

(c) 於二〇〇八年六月三十日，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。集團已主要為管理其外匯資產及相關利率風險而訂立了若干外匯期貨合約。該等外匯期貨合約乃按結算日的市值列報，並錄得資產淨額港幣七百萬元。除集團於新加坡附屬公司及中國共同發展公司的投資淨額外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

(d) *可供出售投資*

集團於二〇〇八年六月三十日，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14% 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九十五億三千萬元（二〇〇七年十二月三十一日：港幣一百一十八億四千九百萬元）。於二〇〇八年六月三十日，該等投資的應佔累積盈餘為港幣三十四億一千二百萬元（二〇〇七年十二月三十一日：港幣五十六億八千六百萬元），並會保留在儲備內，直至相關投資出售為止。投資組合的表現令人滿意。

*或然負債*

於二〇〇八年六月三十日及二〇〇七年十二月三十一日，集團並無重大的或然負債。

(III) **收購物業／投資**

*卑路乍街46號*

期內集團以總代價約港幣三億零五百萬元購入了位於卑路乍街46號的物業的93%權益。該物業擬重建為住宅物業予以銷售。

*投資九龍倉股份*

根據於二〇〇八年一月的九龍倉供股，集團按比例獲配發21,542,128股九龍倉供股股份，每股港幣30元，總代價為港幣六億四千六百萬元。

(IV) **人力資源**

於二〇〇八年六月三十日，集團旗下僱員共115人（二〇〇七年十二月三十一日：110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。截至二〇〇八年六月三十日止六個月的職工成本總額為港幣三千六百萬元。

**企業管治常規守則**

於本財政期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「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，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能乃被認為較具效益，因此，該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中相當大比例乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

## 綜合損益賬

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/6/2008 港幣百萬元	未經審核 30/9/2007 港幣百萬元
營業額	2	3,973	642
其它收入／(虧損)淨額	4	22	(26)
		<b>3,995</b>	616
直接成本及營業費用		(2,988)	(189)
銷售及推銷費用		(6)	(6)
行政及公司費用		(78)	(69)
營業盈利	3	923	352
投資物業之公允價值增加		711	195
其它扣除淨額	5	(635)	—
		<b>999</b>	547
財務支出	6	(6)	(11)
所佔聯營公司／共同發展公司除稅後業績		37	65
除稅前盈利		<b>1,030</b>	601
稅項	7	(239)	(86)
是期盈利		<b>791</b>	515
應佔盈利：			
股東		655	483
少數股東權益		136	32
		<b>791</b>	515
股東應佔股息			
已宣布派發的中期股息	8	41	41
每股盈利	9	31.6 仙	23.3 仙
每股中期股息	8	2.0 仙	2.0 仙



## 綜合資產負債表

二〇〇八年六月三十日

	附註	未經審核 30/6/2008 港幣百萬元	經審核 31/12/2007 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業		7,883	6,964
其它物業、廠房及設備		703	718
		<u>8,586</u>	<u>7,682</u>
聯營公司權益		79	136
共同發展公司權益		1,332	943
可供出售投資		9,530	11,849
遞延應收賬項		14	15
		<u>19,541</u>	<u>20,625</u>
<b>流動資產</b>			
發展中並擬作出售的物業		8,222	9,947
待沽物業		117	234
貿易及其它應收賬項	10	619	329
銀行存款及現金		5,614	5,314
		<u>14,572</u>	<u>15,824</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項	11	(580)	(571)
銀行借款		(850)	—
出售物業定金		(3,315)	(4,472)
應付同母系附屬公司款項		(31)	(34)
應付稅項		(434)	(304)
應付股息		—	(41)
		<u>(5,210)</u>	<u>(5,422)</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>9,362</u>	<u>10,402</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>28,903</u>	<u>31,027</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借款		(1,812)	(2,729)
遞延稅項		(819)	(828)
		<u>(2,631)</u>	<u>(3,557)</u>
<b>淨資產</b>		<u>26,272</u>	<u>27,470</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		414	414
儲備		23,204	24,460
<b>股東權益</b>		<u>23,618</u>	<u>24,874</u>
少數股東權益		2,654	2,596
<b>權益總額</b>	12	<u>26,272</u>	<u>27,470</u>

## 綜合權益轉變報表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	未經審核 30/6/2008 港幣百萬元	未經審核 30/9/2007 港幣百萬元
於二〇〇八年一月一日／二〇〇七年四月一日的權益總額		
股東應佔權益	24,874	21,216
少數股東應佔權益	2,596	2,376
	<u>27,470</u>	<u>23,592</u>
可供出售投資的重估(虧損)／盈餘	(2,788)	1,501
折算海外公司財務報表所產生的匯兌差額	673	233
	<u>(2,115)</u>	<u>1,734</u>
未確認在綜合損益賬的淨(虧損)／收益	(2,115)	1,734
是期盈利	791	515
為下列項目而撥入綜合損益賬的儲備：		
出售可供出售投資	(91)	—
可供出售投資減值	482	—
	<u>391</u>	<u>—</u>
是期確認(虧損)／收入總額		
股東應佔權益	(1,090)	2,174
少數股東應佔權益	157	75
	<u>(933)</u>	<u>2,249</u>
上年度末期股息	(166)	(166)
已付少數股東的股息	(99)	(39)
	<u>(265)</u>	<u>(205)</u>
二〇〇八年六月三十日／二〇〇七年九月三十日權益總額	<u>26,272</u>	<u>25,636</u>
應佔權益總額：		
股東	23,618	23,224
少數股東	2,654	2,412
	<u>26,272</u>	<u>25,636</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	未經審核 30/6/2008 港幣百萬元	未經審核 30/9/2007 港幣百萬元
營業業務所得現金淨額	1,567	643
用於投資業務現金淨額	(910)	(952)
用於融資活動現金淨額	(524)	(678)
<b>現金及現金等值增加／(減少)淨額</b>	<b>133</b>	<b>(987)</b>
於二〇〇八年一月一日／二〇〇七年四月一日的現金及 現金等值結存	5,314	6,433
匯率變動的影響	167	77
<b>於二〇〇八年六月三十日／二〇〇七年九月三十日的 現金及現金等值結存</b>	<b>5,614</b>	<b>5,523</b>
於二〇〇八年六月三十日／二〇〇七年九月三十日的 現金及現金等值結存分析		
銀行存款及現金	5,614	5,523

## 中期財務報表附註

### (1) 中期財務報表的編製基準

- (a) 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》披露條文編製。

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

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十二月三十一日止期間的年度財務報表一致。

下述詮釋在二〇〇八年一月一日或其後開始的會計期間適用：

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號、 《會計準則》第19號	界定利益資產之限額、最低資金規定 及相互之間的關係

本集團已評估採用該等新詮釋後之影響，認為對集團之業績、財政狀況或會計政策，並未構成影響。

- (b) 本公司在上一個財政期間將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故本財政期間涵蓋二〇〇八年一月一日至二〇〇八年六月三十日期間。因此，綜合損益賬、綜合權益轉變報表、簡明綜合現金流量表及相關附註的比較數字(涵蓋二〇〇七年四月一日至二〇〇七年九月三十日期間)未必能完全與是期數字作出比較。

## (2) 分部資料

## (a) 業務分部

	收入		業績	
	30/6/2008 港幣百萬元	30/9/2007 港幣百萬元	30/6/2008 港幣百萬元	30/9/2007 港幣百萬元
地產發展	3,623	159	686	7
地產投資	185	159	130	108
投資及其它	165	324	122	246
	<u>3,973</u>	<u>642</u>	<u>938</u>	<u>361</u>
未能作出分配的費用			(15)	(9)
營業盈利			923	352
投資物業之公允價值增加			711	195
其它扣除淨額				
地產發展			(153)	—
投資及其它			(482)	—
			<u>999</u>	<u>547</u>
財務支出			(6)	(11)
聯營公司／共同發展公司				
地產發展			37	65
			<u>1,030</u>	<u>601</u>
稅項			(239)	(86)
是期盈利			<u>791</u>	<u>515</u>

## (b) 地區分部

	收入		營業盈利	
	30/6/2008 港幣百萬元	30/9/2007 港幣百萬元	30/6/2008 港幣百萬元	30/9/2007 港幣百萬元
香港	342	371	109	157
新加坡	3,631	271	814	195
	<u>3,973</u>	<u>642</u>	<u>923</u>	<u>352</u>

(3) 營業盈利

	30/6/2008 港幣百萬元	30/9/2007 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
職工成本(附註a)	20	27
已出售銷售物業成本	2,929	146
折舊	1	1
金融工具的匯兌虧損(附註b)	12	—
上市投資股息收入	<u>(146)</u>	<u>(240)</u>

附註：

- (a) 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(二〇〇七年：港幣一千六百萬元)的職工成本已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。
- (b) 於是期內，集團錄得匯兌盈餘總額港幣六億七千三百萬元(二〇〇七年：港幣二億三千三百萬元)，該匯兌盈餘乃由折算集團於會德豐地產新加坡及於中國的共同發展公司的投資淨額所產生，並已計入權益變動內。

(4) 其它收入／(虧損)淨額

	30/6/2008 港幣百萬元	30/9/2007 港幣百萬元
出售物業的盈利淨額	18	—
其它	4	(26)
	<u>22</u>	<u>(26)</u>

(5) 其它扣除淨額

集團的盈利計入了會德豐地產新加坡為其於SC Global Developments Limited(「SC Global」)的14%權益作出的減值撥備港幣四億八千二百萬元(集團應佔港幣三億六千六百萬元)以及經內部審議後為於一間共同發展公司的投資作出的減值撥備港幣一億五千三百萬元。

(6) 財務支出

	30/6/2008 港幣百萬元	30/9/2007 港幣百萬元
銀行借款及透支的利息	24	49
其它財務支出	1	2
	<u>25</u>	<u>51</u>
減：撥作資產成本	(19)	(40)
	<u>6</u>	<u>11</u>

集團於是期六個月的實際借貸成本約為年息1.7%(二〇〇七年：3.1%)。

**(7) 稅項**

綜合損益賬內稅項支出之組成如下：

	<b>30/6/2008</b>	30/9/2007
	港幣百萬元	港幣百萬元
<i>本期所得稅</i>		
香港利得稅	7	7
海外稅項	<b>126</b>	40
	<u>133</u>	<u>47</u>
<i>遞延稅項</i>		
投資物業之公允價值變動	126	37
源自及撥回暫時性差額	1	2
出售投資物業之撥回	<b>(1)</b>	—
稅率變動之影響	<b>(20)</b>	—
	<u>106</u>	<u>39</u>
	<b>239</b>	<b>86</b>

- (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 16.5% (二〇〇七年：17.5%) 及 18% (二〇〇七年：18%) 稅率計算。

香港特別行政區政府於二〇〇八年二月通過二〇〇八/〇九財政年度的利得稅稅率由 17.5% 調低至 16.5%。

- (b) 其它海外稅項乃按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。
- (c) 截至二〇〇八年六月三十日止六個月，應佔聯營公司及共同發展公司的稅項為港幣七百萬元 (二〇〇七年：港幣一千四百萬元)，已列入所佔聯營公司/共同發展公司除稅後業績內。

**(8) 股東應佔的股息**

	<b>30/6/2008</b>	30/9/2007
	港幣百萬元	港幣百萬元
結算日後擬派發的中期股息每股 2.0 仙 (二〇〇七年：2.0 仙)	<b>41</b>	41

- (a) 於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) 截至二〇〇七年十二月三十一日止期間的末期股息港幣一億六千六百萬元 (二〇〇七年：港幣一億六千六百萬元) 於二〇〇八年批准及派發。

**(9) 每股盈利**

每股基本盈利乃按是期股東應佔盈利港幣六億五千五百萬元（二〇〇七年：港幣四億八千三百萬元）及在截至二〇〇八年六月三十日止與截至二〇〇七年九月三十日止六個月一直皆已發行的二十億七千萬股普通股而計算。

**(10) 貿易及其它應收賬項**

於二〇〇八年六月三十日，此項目包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	<b>30/6/2008</b>	31/12/2007
	<b>港幣百萬元</b>	港幣百萬元
貿易應收賬項		
即期	<b>559</b>	214
三十一日至六十日	—	5
九十日以上	—	1
	<b>559</b>	220
購入物業所支付的定金	<b>35</b>	97
衍生金融工具資產	<b>7</b>	—
其它應收賬項	<b>18</b>	12
	<b>619</b>	329

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。

**(11) 貿易及其它應付賬項**

於二〇〇八年六月三十日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	<b>30/6/2008</b>	31/12/2007
	<b>港幣百萬元</b>	港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	<b>268</b>	226
三十一日至六十日	<b>2</b>	10
六十一日至九十日	—	6
九十日以上	<b>20</b>	6
	<b>290</b>	248
租賃按金	<b>106</b>	93
衍生金融工具負債	—	24
其它應付賬項	<b>184</b>	206
	<b>580</b>	571



(12) 權益總額

	股東權益					少數 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	匯兌及 其它儲備* 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元		
二〇〇八年一月一日	414	5,686	993	17,781	24,874	2,596	27,470
已批准之上年度末期股息 (附註 8b)	—	—	—	(166)	(166)	—	(166)
已付少數股東的股息	—	—	—	—	—	(99)	(99)
重估虧損	—	(2,549)	—	—	(2,549)	(239)	(2,788)
轉撥至綜合損益賬：							
出售可供出售投資	—	(91)	—	—	(91)	—	(91)
可供出售投資減值	—	366	—	—	366	116	482
匯兌差額	—	—	529	—	529	144	673
是期保留盈利	—	—	—	655	655	136	791
二〇〇八年六月三十日	<u>414</u>	<u>3,412</u>	<u>1,522</u>	<u>18,270</u>	<u>23,618</u>	<u>2,654</u>	<u>26,272</u>

\* 於匯兌及其它儲備內已包括股本贖回儲備為數港幣五百萬元(二〇〇七年十二月三十一日：港幣五百萬元)。

(13) 或然負債

於二〇〇八年六月三十日及二〇〇七年十二月三十一日，集團並沒有重大的或然負債。

(14) 承擔

	30/6/2008 港幣百萬元	31/12/2007 港幣百萬元
<b>(a) 發展中並擬作出售的物業：</b>		
已授權及簽約	2,319	1,875
已授權但未簽約	173	580
	<u>2,492</u>	<u>2,455</u>
<b>(b) 位於中國及由共同發展公司持有的發展中   並擬作出售的物業(應佔部分)：</b>		
已授權及簽約	—	322
已授權但未簽約	2,055	1,420
	<u>2,055</u>	<u>1,742</u>

**(15) 與連繫人士的重大交易**

除下文所述的交易外，截至二〇〇八年六月三十日止六個月，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易：

- (a) 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二千八百萬元（二〇〇七：港幣一千七百萬元）。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。

- (b) 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四百萬元（二〇〇七：港幣五百萬元）。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。

- (c) 截至二〇〇八年六月三十日止六個月內，集團投資於九龍倉的7%權益的股息收入為數港幣八千五百萬元（二〇〇七：港幣七千六百萬美元）。

**(16) 未經審核中期財務報表審閱**

截至二〇〇八年六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

茲將本公司董事於二〇〇八年六月三十日佔有本公司、本公司的母公司會德豐有限公司(「會德豐」)及會德豐旗下兩間附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)和有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的股本實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該四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
<b>本公司</b>		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益
<b>會德豐</b>		
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
<b>九龍倉</b>		
李唯仁	772,367 (0.0280%)	個人權益
吳梓源	200,268 (0.0073%)	個人權益
<b>有線寬頻</b>		
李唯仁	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	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本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於本財政期間內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，於二〇〇八年六月三十日直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有其權益的有關股數，以及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 (佔已發行股本百分比)
(i) Myers Investments Limited	1,536,058,277 (74.22%)
(ii) 隆豐國際發展有限公司	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，而於二〇〇八年六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

本公司將於二〇〇八年九月十七日(星期三)至二〇〇八年九月十九日(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，須於二〇〇八年九月十六日(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  
公司秘書  
陳永生

香港 二〇〇八年八月十八日

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、陸觀豪先生和余灼強先生。

