



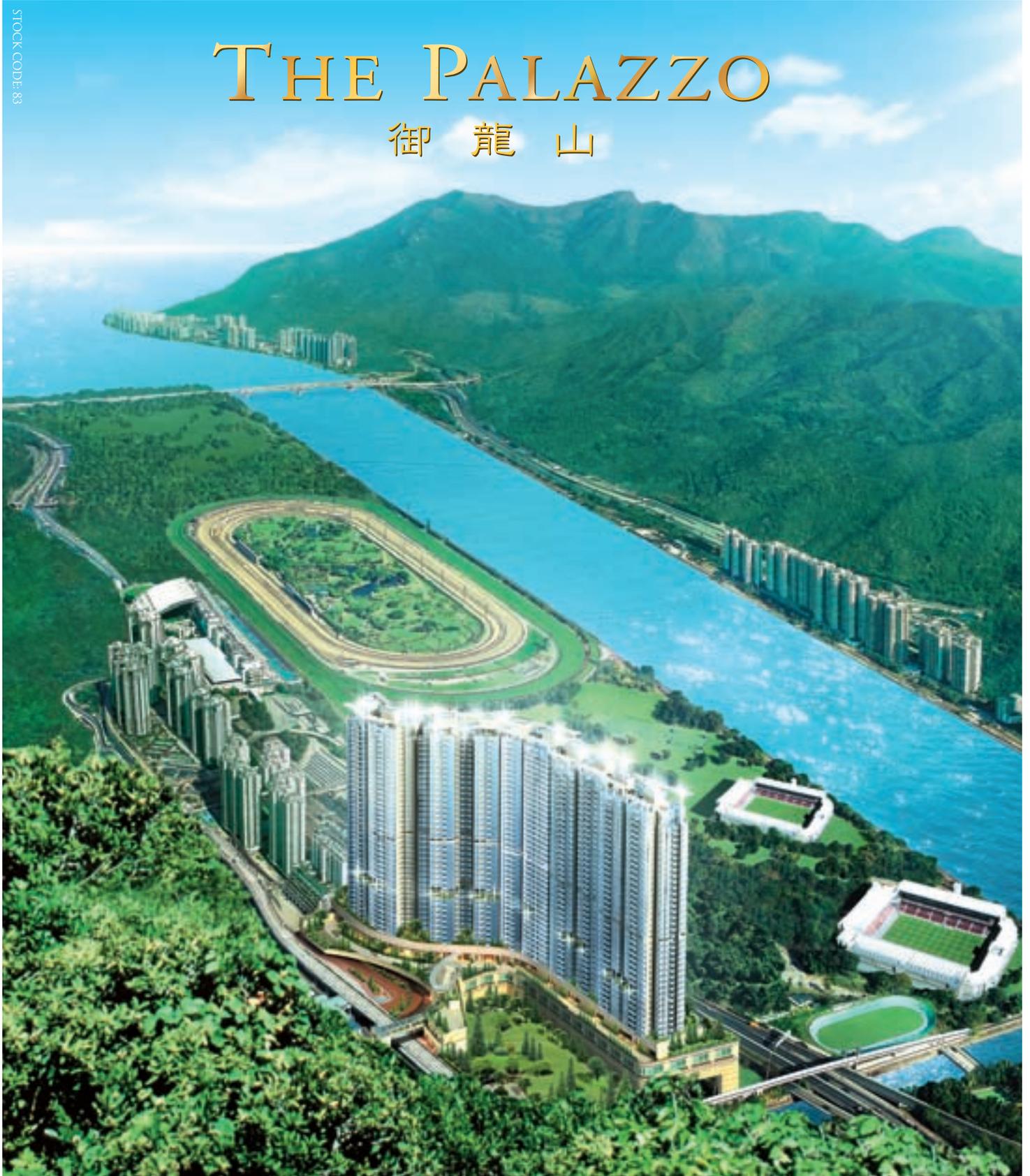
信和置業有限公司
Sino Land Company Limited

2008-2009
INTERIM REPORT
二零零八至二零零九年度
中期報告書

STOCK CODE: 83

THE PALAZZO

御龍山



This interim report (“Interim Report”) (in both English and Chinese versions) has been posted on the Company’s website at www.sino.com. Shareholders who have chosen to rely on copies of the Corporate Communications (including but not limited to annual report, summary financial report (where applicable), interim report, summary interim report (where applicable), notice of meeting, listing document, circular and proxy form) posted on the Company’s website in lieu of any or all the printed copies thereof may request printed copy of the Interim Report.

Shareholders who have chosen to receive the Corporate Communications using electronic means through the Company’s website and who for any reason have difficulty in receiving or gaining access to the Interim Report posted on the Company’s website will promptly upon request be sent the Interim Report in printed form free of charge.

Shareholders may at any time choose to change their choice of language and means of receipt (i.e. in printed form or by electronic means through the Company’s website) of all future Corporate Communications from the Company by giving reasonable notice in writing by post to the Company’s Registrar, Tricor Standard Limited at 26th Floor, Tesbury Centre, 28 Queen’s Road East, Hong Kong or by email at is-enquiries@hk.tricorglobal.com.

此中期報告書（「中期報告書」）（英文及中文版）已於本公司網站www.sino.com登載。凡選擇依賴在本公司網站上登載之公司通訊（其中包括但不限於年報、財務摘要報告（如適用）、中期報告書、中期摘要報告（如適用）、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格）以代替任何或所有印刷本之股東，均可要求索取中期報告書之印刷本。

凡選擇以透過本公司網站之電子方式收取公司通訊之股東，如因任何理由於接收或獲准瀏覽於本公司網站登載之中期報告書時遇有困難，可於提出要求下即獲免費發送中期報告書印刷本。

股東可隨時以書面通知本公司股票登記處，卓佳標準有限公司，郵寄地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，或透過電郵地址is-enquiries@hk.tricorglobal.com，以更改日後收取公司通訊的語言版本及收取方式（印刷方式或以透過本公司網站之電子方式）之選擇。

目錄

公司資料	40
主席報告	41
精簡綜合收益表	53
精簡綜合資產負債表	54
精簡綜合股東權益變動表	55
精簡綜合現金流量表	56
精簡綜合財務報告書附註	57
截止過戶日期	67
購買、售賣或贖回本公司之上市證券	67
董事權益	68
主要股東及其他股東權益	70
根據上市規則第13.22條之披露	73
遵守規章委員會	73
審核委員會	74
薪酬委員會	74
證券交易守則	74
企業管治常規守則之遵守	75
中期財務資料審閱報告	76

公司資料

董事會

黃志祥 (主席)
夏佳理, GBS, CVO, OBE, JP[#]
盛智文, GBS, JP^{*}
李民橋^{*}
傅育寧^{*}
唐國通
余惠偉
鄧永鏞
黃永光
陳榮光
楊光

([#] 非執行董事)
(^{*} 獨立非執行董事)

審核委員會

李民橋 (主席)
盛智文, GBS, JP
傅育寧

薪酬委員會

黃永光 (主席)
盛智文, GBS, JP
李民橋

法定代表

黃志祥
唐國通

秘書

葉世光

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師

律師

麥堅時律師行
高偉紳律師行
胡關李羅律師行

股東時間表

截止過戶日期	二零零九年四月十六日至 二零零九年四月二十日 (首尾兩天包括在內)
遞交以股代息 選擇表格之最後日期	二零零九年五月七日 下午四時三十分
中期股息 派發日期	每股十港仙 二零零九年五月十四日

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
交通銀行香港分行
盤谷銀行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
三井住友銀行
永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司

投資者聯絡方法

如有任何查詢,請聯絡:
總經理(企業財務部)
電話: (852) 2734 8312
圖文傳真: (852) 2369 1236
電子郵件: investorrelations@sino.com

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀梳士巴利道
尖沙咀中心12字樓
電話: (852) 2721 8388
圖文傳真: (852) 2723 5901
國際互聯網站: www.sino.com
電子郵件: info@sino.com

股票登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓
電話: (852) 2980 1333
圖文傳真: (852) 2861 1465
電子郵件: is-enquiries@hk.tricorglobal.com

上市資料

股份代號	83
美國預托證券 統一號碼	829344308
交易代號	SNOLY
預托證券對普通股比率	1:5
掛牌 存托銀行	第一級櫃台交易 紐約銀行 101 Barclay Street, 22nd Floor — West, New York, NY 10286, U.S.A.

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

二零零八年十二月三十一日止六個月（「中期年度」）內，集團錄得未經審核中期股東應佔綜合純利為二十億一千二百二十萬港元（二零零七：四十七億二千九百六十萬港元）。中期年度內，撇除投資物業重估虧損扣減遞延稅項之五億九千一百一十萬港元，集團之基本營運純利為二十六億零三百三十萬港元，上升百分之十二點二（二零零七：二十三億二千零一十萬港元）。

集團之中期年度營業額為六十二億一千七百二十萬港元，較去年同期四十五億六千九百八十八萬港元，上升百分之三十六。本年度每股盈利為四十一點四二仙。

未經審核的中期年度業績經由本公司之核數師，德勤•關黃陳方會計師行審閱。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

董事會宣佈於二零零九年五月十四日派發中期息每股十仙，給予在二零零九年四月二十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。

載有關以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零零九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二零零九年五月十四日發送給股東。

主席報告 (續)

業務回顧

(一) 銷售活動

中期年度內，集團附屬項目之物業銷售營業額及收益主要來自出售御龍山及One Madison之住宅單位。御龍山於二零零八年十二月獲發「入伙紙」，而One Madison於二零零七／二零零八財政年度獲發「入伙紙」。

座落沙田的御龍山，位置優越，俯瞰2008奧運馬術比賽場地沙田馬場、翠綠繁茂的彭福公園、吐露港及城門河。御龍山毗鄰港鐵東鐵綫火炭站，公共交通網絡完善。而連接港鐵網絡之沙田至中環綫現正規劃中。項目已於二零零八年十二月竣工，提供一千三百七十五個豪華住宅單位，以及一個擁有多個主題式花園的精緻會所。御龍山已於二零零八年五月推出市場，市場銷售反應良好，已售約百分之八十的單位。

One Madison位於新九龍西，步行往港鐵長沙灣站只需數分鐘。項目提供一百二十六個優質住宅單位，每戶均設露台。One Madison於二零零八年八月推出市場，已售約三分之一的單位。

中期年度內，集團推售御凱。此豪宅項目提供二百五十六個單位。項目座落新界西北荃灣市中心，交通便捷，連接兩條主要鐵路幹線港鐵西鐵綫荃灣西站及港鐵荃灣綫荃灣站。所有單位享有迷人維多利亞港及藍巴勒海峽海景。項目的主要特色包括超高樓底及採用頂級廚具。御凱於二零零八年十月推出市場，已售逾百分之四十的單位。

聯營項目方面，集團物業銷售收益主要來自四川成都之中海國際社區及深圳香蜜湖一號已落成住宅單位之銷售。中海國際社區售出約百分之八十的推售單位，深圳香蜜湖一號所有單位接近售罄。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(一) 銷售活動 (續)

中期年度內，集團完成了六個項目。有關發展項目之應佔總樓面面積逾二百一十萬平方呎，詳細資料如下：

<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</u> (平方呎)
1. 御龍山 香港新界沙田 樂景街28號	住宅／ 商舖	合資發展	1,322,883
2. 國際交易中心 香港九龍九龍灣 宏照道33號	商用	100%	609,027
3. 海峯 香港九龍 福華街188號	住宅／ 商舖	合資發展	134,043
4. The Hennessy, 256 Hennessy Road 香港灣仔 軒尼詩道256號	商用	100%	71,862
5. Goodwood Park 香港新界上水古洞 坑頭路138號	住宅	100%	23,638
6. Clifford Pier 新加坡哥烈碼頭80號 049326	商用	100%	11,178
			<hr/> <u>2,172,631</u>

中期年度完結後，御凱於二零零九年一月獲得香港特區政府屋宇署批出「入伙紙」。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(二) 土地儲備

於二零零八年十二月三十一日，集團擁有土地儲備應佔總樓面面積約四千三百九十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之六十八，商業佔百分之二十一，工業佔百分之五，停車場佔百分之三，以及酒店佔百分之三。以土地狀況劃分，發展中之物業為三千一百九十萬平方呎，已完成之投資／自用物業為一千零六十萬平方呎及已完成之銷售物業為一百四十萬平方呎。集團將繼續於香港及內地選擇性地增添土地儲備，以提升盈利。

中期年度內，集團並無購入任何土地。

(三) 物業發展

集團預期二零零九年六月三十日止財政年度之下半年完成共三個項目，應佔總樓面面積約二百四十萬平方呎，詳細資料如下：

<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</u> (平方呎)
1. 銀湖·天峰 香港新界馬鞍山 港鐵烏溪沙站 沙田市地段第530號	住宅／ 商舖	合資發展	1,858,405
2. 御凱 香港新界荃灣 楊屋道18號	住宅／ 商舖	合資發展	479,728
3. 御園 中國廈門 嘉禾路130號	住宅／ 商舖	100%	144,720
			<hr/> <u>2,482,853</u>

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動

中期年度，集團連同所佔聯營公司之總租金收益達十一億一千六百八十萬港元，較去年同期之八億九千一百四十萬港元，上升百分之二十五點二。中期年度租金收益增長，主要受惠於各類租賃物業續約租金上升，加上新租賃物業包括荃灣荃新天地，以及購入奧海城1及2期商場發展公司餘下權益。

中期年度內，集團完成三個新投資項目，分別是位於九龍九龍灣之國際交易中心、港島灣仔之The Hennessy, 256 Hennessy Road，以及新加坡的Clifford Pier（浮爾頓文化區其中一個項目）。

國際交易中心位處九龍東核心區，交通便捷，乘坐港鐵及各種公共交通工具即可到達。大廈融入多項環保特色，包括擁有一個面積約二萬八千平方呎、樓高十六呎及附設康樂設施的空中花園、大堂中庭設置直立花園、園林式公共空間、每層皆設有創新的綠化露台，露天餐廳更可飽覽迷人海景。國際交易中心已經開始招租，吸引了不同業務的租戶進駐，包括本地公司及跨國企業。

The Hennessy, 256 Hennessy Road座落繁忙的灣仔區，步行往港鐵灣仔站只需數分鐘。此商廈與銅鑼灣及中環娛樂中心區亦只是數分鐘之遙。首三層商舖擁有十五米超高玻璃櫥窗，輕易吸引途人目光。二樓樓高超過二十四呎的獨特平台花園，以及位於二十三樓、樓高超過十九呎的空中花園，儼如市區中的綠洲，為富時尚生活品味的租戶提供一個好去處。每一層樓高皆超過十五呎，擁有靈活空間，令商廈別樹一格，蔚為市內極受歡迎的一座商業大廈。The Hennessy, 256 Hennessy Road正進行招租。項目吸引了各類業務的租戶，包括本地及國際性的餐飲經營者。

Clifford Pier於一九三三年六月三日正式啟用，以海峽殖民地總督(1927－1929)克利福爵士的名字命名。受新古典主義啟發，它以典型維多利亞無柱熟鐵碼頭之建築特色聞名。碼頭是歷史地標，為早期乘坐船隻抵達新加坡的移民及旅客之主要落腳點。活化後的碼頭仍然保留原有的建築特色及魅力。浮爾頓文化區中的碼頭優化工程已經完成，並於二零零八年十二月開放。碼頭坐擁新加坡首個綜合娛樂城濱海灣華麗建築群的壯麗景致。碼頭提供商業面積達一萬平方呎，並已租予一家現代時尚的中資機構，成為新加坡其中一個高級旅遊及餐飲熱點。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(四) 租賃活動 (續)

除上述三個商業項目外，集團於中期年度後，完成了位於荃灣市地段第394號楊屋道的住宅及商舖項目。住宅部份名為御凱，而商舖部份則為荃新天地2。由於項目毗連荃新天地商場，並有行人天橋連接，荃新天地2在設計及租戶組合方面與荃新天地互相配合，相得益彰。兩個商場面積共五十萬平方呎，可為顧客和住客帶來大量購物、餐飲及娛樂選擇。

荃新天地2是一座樓高三層，富現代感及配以新穎科技的商場，面積約二十萬平方呎，擁有各類名牌商舖、電影院、時尚產品專門店、餐廳及超級市場。它的特色是擁有一個巨型電子外牆。此電子外牆利用數千塊LED光碟，融入大廈的外牆，搖身一變成為電子屏幕。荃新天地2是年輕人購物、餐飲及娛樂的潮流之選。

除了已完成之新投資物業，集團亦持續推行一系列資產增值計劃，提升投資物業的吸引力。其中包括推行具成效的市場及推廣活動、提升服務質素，以及確保合適的租戶組合。這些措施均有助維持商舖人流暢旺及提升租賃物業的價值。

於二零零八年十二月三十一日，集團已完成之投資／自用物業應佔總樓面面積約一千零六十萬平方呎，上一個財政年度為九百八十萬平方呎。投資物業組合中，商業（商舖及寫字樓）佔百分之六十二，工業佔百分之十五，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二百二十萬平方呎之投資物業，勢必進一步擴闊其經常性收入基礎。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 酒店

新加坡浮爾頓酒店

新加坡旅遊業之旅遊收益及旅客停留日數均錄得增長。按年比較，旅遊收益增加了百分之五達一百四十八億坡幣。受環球經濟放緩影響，二零零八年到訪新加坡人數下跌百分之二，但到訪旅客總日數上升百分之六點九至三千九百八十萬日。旅客平均逗留時間則由二零零七年之三點六九日上升至二零零八年之四點零七日。

二零零八年七月至十二月六個月內，旅遊收益及到訪旅客總日數分別增加了約百分之九點四及二點四，到訪新加坡人數則下跌約百分之六點一。這六個月的旅客平均逗留時間上升至四點一一日，較去年同期增長百分之九點三。二零零八年八月，新加坡於國際協會同盟(UIA) 2007環球排名中榮獲二零零七年「最佳國際會議城市」。二零零八年十二月，新加坡獲Euromonitor International頒發二零零七年「最佳目的地城市排名」第四名，成績令人鼓舞。這顯示新加坡政府投放大量資源把新加坡發展成為會展獎勵旅遊(MICE)之都。新加坡浮爾頓酒店將受惠於這方面的發展。

中期年度內，雖然環球經濟放緩，但受惠於2008世界一級方程式錦標賽新加坡大獎賽，新加坡浮爾頓酒店之平均房租及平均房間收入均見上升。

中期年度內，浮爾頓酒店榮獲以下備受讚譽的組織及雜誌頒發獎項，表彰其優質服務水平。獎項詳述如下：

- 在《Condé Nast Traveler》之讀者評選大獎中，獲選為其中一家「亞洲最佳酒店」(2008)
- 獲《Business Traveller Asia-Pacific》雜誌頒發「亞太區最佳商務酒店」第三名(2008)
- SmartTravelAsia.com舉辦之最佳旅遊選舉中，榮獲「最佳二十五家亞洲商務酒店」第三名和「最佳二十五家亞洲會議酒店」第二名(2008)
- 獲《Elite Traveler》雜誌頒發「年度最佳101間酒店套房」(2008)

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 酒店 (續)

新加坡浮爾頓酒店 (續)

受目前經濟環境影響，預料商務及休閒旅客對價格較以往敏感。因應旅遊及服務業放緩，前路充滿挑戰，新加坡政府推出一系列措施促進各行各業的發展，包括推出財政資助計劃及提供補貼。這些措施有助提升整體經濟。除了以上的即時措施，2009世界一級方程式錦標賽新加坡站及新加坡2010青少年奧林匹克運動會等國際活動、一些主要會議如BioMedical Asia及BoardcastAsia 2009、新基建項目包括位於濱海南可提供兩個泊位的國際郵輪碼頭，和打造濱海灣地區成為世界級城市、濱海灣花園及新加坡體育城等均利好浮爾頓酒店。

集團不斷追求提升產品及服務質素，務求令顧客稱心滿意。中期年度，集團推行了一連串市場及營運措施，以改善營業及營運效益。營運效益方面，已實行節省成本計劃。面對眼前挑戰，管理層將繼續強化酒店之競爭力，並努力不懈增進業務及營運效益。

港麗酒店

二零零八年下半年，國際金融動蕩加劇，引致商業活動及休閒旅遊增長放緩。二零零八年訪港旅客人數增加百分之四點七達二千九百五十萬人次，較香港旅遊發展局所預計之三千萬人次少。不過，旅客人均消費支出上升了百分之四點六。面對目前經濟環境，中國內地、南亞及東南亞等短途地區旅客市場仍然出現增長。

中期年度內，由於環球經濟充滿挑戰，港麗酒店的整體表現較去年同期放緩。為了減輕環球經濟氣候的影響，集團推行了一連串的行動，以提升其市場潛力及營運效益。翻新工程方面，隨著於二零零七／二零零八財政年度翻新了客房、意寧谷（意大利餐廳）及寶絲吧，金葉庭及The Shop的翻新工作亦已於中期年度完成。面對目前的艱鉅時刻，管理層將繼續投入大量精力，提升酒店收益及完善營運效益。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 酒店 (續)

港麗酒店 (續)

中期年度內，港麗酒店榮獲以下備受讚譽的組織及雜誌頒發獎項，表彰其優質服務水平。獎項詳述如下：

- 獲《機構投資者》雜誌頒發「全球最佳酒店2008」
- 在《Travel + Leisure》雜誌全球最佳大獎中，榮獲「最佳五十家亞洲酒店」(2008)
- SmartTravelAsia.com舉辦之二零零八年最佳旅遊選舉中，獲選為其中一名「最佳二十五家商務酒店」
- 獲Forbes Traveler.com選為其中一家「最佳五家香港酒店」及「400家環球最佳休閒度假酒店」(2008)

(六) 中國業務

內地作為美國及其他重要經濟體系的主要貿易伙伴，難免受到環球經濟下滑所影響。因此，集團自二零零七年八月起，並無購入任何土地發展物業。

不過，面對環球經濟下滑，內地反應迅速，推出一系列措施刺激經濟增長。這些措施已初見成效，內地目前雖然面對一些短期調整，但管理層相信其經濟將持續增長。此外，中央領導層現正密切留意情況，亦表明如有需要將加大力度推出額外措施。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內地市場。

於二零零八年十二月三十一日，集團之內地土地儲備應佔總樓面面積共二千七百三十萬平方呎，其中二千六百八十萬平方呎為發展中物業，餘下是已完成之投資及出售物業。

除上述事項外，其他資料對比二零零八年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

主席報告 (續)

財務

於二零零八年十二月三十一日，資本負債比率按淨債項與股東權益比率計算，為百分之二十五。集團貸款總額其中百分之三十六點九在一年內償還，百分之十八點五在一至兩年內償還，百分之四十四點六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一百二十一億六千一百四十萬港元，其中包括手頭現金約五十七億八千五百一十萬港元及可動用之未提取信貸額約六十三億七千六百三十萬港元。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八百九十三億港元及五百八十六億港元。

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。集團維持一向審慎及健全的財務管理制度，並沒有參與任何關於衍生工具之買賣及／或任何形式之累積認購期權合約、掉期買賣及期權。

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，集團成立了審核委員會、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，以維持集團擁有高質素服務水平的聲譽。

提供優質顧客服務一直是集團營運主要目標之一。中期年度，集團之信和管業優勢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、管治才能、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。

主席報告 (續)

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極為重要。集團在這方面的努力，或許是微不足道，但卻是為建立更美好的香港帶來實質的貢獻。委員會於來年將繼續舉辦多項活動給予員工參與，服務社群。

展望

二零零八年，環球市場出現重大轉變。二零零八年下半年，美國及歐洲金融市場資金緊縮的影響蔓延至其他行業，並席捲全球，削弱企業信心及打擊消費者意欲。不過，超過五十個國家迅速推出相應的財政及貨幣措施，史無前例一致行動，目的是避免經濟危機擴散，同時刺激經濟。令人振奮的是，美國眾議院最近通過了美國政府的刺激經濟方案，期以恢復市場信心及穩定金融市場和樓市。美國最近宣佈的穩定樓市方案，用以遏止住宅斷供情況惡化，以及重訂按揭標準，將有助緩和樓市危機及保障數以百萬美國住戶的生計。這項措施對於解決目前經濟放緩的根本原因極為重要，應受到歡迎。

為應付環球經濟逆轉，內地中央政府及香港特區政府積極果斷推出刺激經濟方案，以恢復企業及個人信心，緩和短期負面影響。中長期而言，中央政府推出的經濟及金融改革將利好樓市。這包括十四項主要措施如加快動工興建港珠澳大橋、廣深港高速鐵路、發展珠三角地區成為世界級的大都會，以及支持更多內地企業赴港上市等。中央政府對香港經濟增長的支持將刺激本地就業，利好整體經濟。

香港特區政府的挽救經濟及金融措施包括提供銀行存款擔保，目的在於提升對銀行系統的信心，以及建立用以緩和外圍經濟衝擊、刺激本地需求和創造就業的財政政策。香港特區政府最近公布的二零零九至一零年度財政預算案顯示政府增加開支，以加強就業及基建項目。這些措施對經濟復甦極為重要。

主席報告 (續)

展望 (續)

二零零九年將充滿挑戰。不過，由於各國反應果斷，並團結一致解決問題，決心恢復對金融制度的信心，相信情況將受控制。重要的是，經濟逆轉鼓勵各國決策者通力合作，改善經濟及基建，避免目前情況重演。

香港樓市根基仍然健康，銀行充分利用保守的資本充裕比率，金融機構積極提供按揭貸款有利樓宇買賣。按揭息口維持低企，加上現正處於最優惠利率減信貸息差結構，均有利置業者。政策方面，香港特區政府重申立場，維持現有政策。我們對香港樓市中長期前景具信心。

我們的想法與其他人相同，相信這一場危機也是機遇，因為它促使大家竭盡全力、眾志成城同心工作，有助提高生產力及營運效益。面對目前的經濟情況，我們以信心迎接眼前挑戰。集團將繼續謹慎而睿智地迎接市場良機，以期達至最佳的盈利前景，提高物業及服務質素，讓顧客享受到更優質的生活。集團財政狀況穩健，流動資金充裕，管理層將繼續為股東們增值。集團亦將繼續一貫政策，選擇性地於香港及內地添置土地，以提升收益和利潤。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，謹致謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零九年三月十八日

精簡綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

	附註	六個月止	
		二零零八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
營業額	3	6,217,261,505	4,569,808,808
銷售成本		(1,561,214,274)	(1,832,700,041)
直接費用		(707,767,335)	(661,354,412)
		3,948,279,896	2,075,754,355
其他收益		81,237,479	214,008,503
投資物業公平值(減少)增加	11	(25,596,159)	2,433,816,905
買賣證券公平值(減少)增加		(290,308,790)	383,815,732
出售可供出售之投資之虧損		(25,097,108)	—
權益證券之減值虧損		(190,000,000)	—
行政費用		(454,793,831)	(386,404,432)
財務收益	4	133,453,304	235,257,916
財務成本	5	(238,330,514)	(212,212,196)
財務(成本)收益淨額		(104,877,210)	23,045,720
應佔聯營公司業績	6	(361,505,248)	920,666,027
除稅前溢利	7	2,577,339,029	5,664,702,810
所得稅項	8	(555,449,486)	(843,700,408)
期內溢利		2,021,889,543	4,821,002,402
應佔溢利：			
本公司權益持有人		2,012,254,720	4,729,641,594
少數股東權益		9,634,823	91,360,808
		2,021,889,543	4,821,002,402
已派發股息	9	1,449,941,031	1,443,681,200
每股盈利	10		
基本(港仙)		41.42	100.26

精簡綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零八年 六月三十日 港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	35,824,336,834	32,869,587,643
酒店物業		879,393,244	940,436,535
物業、廠房及設備	12	87,368,727	88,853,812
預付土地租賃款項－非流動		432,095,304	461,706,289
投資聯營公司權益	13	5,082,594,187	6,367,649,775
可供出售之投資		831,010,089	1,613,861,516
借予聯營公司款項		10,943,823,227	10,467,082,995
借予被投資公司款項		16,119,218	18,030,643
應收遠期貸款		29,182,040	37,219,378
		54,125,922,870	52,864,428,586
流動資產			
發展中物業		20,575,379,734	25,239,750,206
未售樓宇存貨		2,551,048,845	1,135,656,917
酒店存貨		23,107,498	24,501,559
預付土地租賃款項－流動		4,966,609	5,276,645
買賣證券		652,934,128	943,242,485
應收聯營公司款項		833,614,837	933,660,729
應收賬款及其他應收	14	5,054,708,849	929,132,621
應收遠期貸款之本期部分		2,687,655	3,082,818
可收回稅款		110,428,344	241,957,506
有限制銀行存款		411,387,183	332,228,662
定期存款、銀行存款及現金		4,993,721,124	3,580,766,208
		35,213,984,806	33,369,256,356
流動負債			
應付賬款及其他應付	15	4,226,401,870	4,066,618,213
應付聯營公司款項		536,195,523	1,420,298,993
應付稅項		682,345,941	719,993,783
遠期銀行貸款之本期部分	16	319,743,505	364,384,245
銀行貸款	16		
－有抵押		6,907,039,175	3,243,750,000
－無抵押		200,000,000	598,625,776
財務擔保合約－流動		4,039,119	6,509,932
		12,875,765,133	10,420,180,942
流動資產淨額		22,338,219,673	22,949,075,414
資產總值減流動負債		76,464,142,543	75,813,504,000
資本及儲備			
股本	17	4,834,082,191	4,878,702,770
股份溢價及儲備		53,790,957,524	53,844,551,716
本公司權益持有人應佔權益		58,625,039,715	58,723,254,486
少數股東權益		268,680,896	263,646,073
股東權益總額		58,893,720,611	58,986,900,559
非流動負債			
遠期銀行貸款－到期日超過一年	16	12,655,048,673	11,990,917,855
財務擔保合約－非流動		7,677,070	10,478,165
遞延稅項		2,872,312,598	2,827,559,787
聯營公司提供之借款		2,034,621,963	1,990,863,531
少數股東提供之借款		761,628	6,784,103
		17,570,421,932	16,826,603,441
		76,464,142,543	75,813,504,000

精簡綜合股東權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

	本公司權益持有人應佔權益							少數股東權益 港元	合計 港元
	股本 港元	股份溢價 港元	資本贖回儲備 港元	投資重估儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元		
於二零零七年七月一日	4,610,386,667	15,299,377,551	367,958,000	807,869,700	143,749,668	26,351,534,359	47,580,875,945	184,850,571	47,765,726,516
可供出售之投資公平值 變動所產生之收益	-	-	-	64,106,164	-	-	64,106,164	-	64,106,164
換算海外地區業務賬目 而產生之匯兌差額	-	-	-	-	82,632,445	-	82,632,445	-	82,632,445
於股東權益直接確認之收益 期內溢利	-	-	-	64,106,164	82,632,445	-	146,738,609	-	146,738,609
	-	-	-	-	-	4,729,641,594	4,729,641,594	91,360,808	4,821,002,402
期內確認之收益總額	-	-	-	64,106,164	82,632,445	4,729,641,594	4,876,380,203	91,360,808	4,967,741,011
配股	220,000,000	4,085,400,000	-	-	-	-	4,305,400,000	-	4,305,400,000
代替現金股息所發行之股份	46,266,032	-	-	-	-	-	46,266,032	-	46,266,032
代替現金股息所發行股份之溢價	-	1,150,636,237	-	-	-	-	1,150,636,237	-	1,150,636,237
發行股份費用	-	(90,942,639)	-	-	-	-	(90,942,639)	-	(90,942,639)
購回並註銷股份	(18,116,000)	-	18,116,000	-	-	(336,725,644)	(336,725,644)	-	(336,725,644)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	44,635,641	44,635,641
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(6,000,000)	(6,000,000)
二零零七年度末期股息	-	-	-	-	-	(1,443,681,200)	(1,443,681,200)	-	(1,443,681,200)
於二零零七年十二月三十一日	4,858,536,699	20,444,471,149	386,074,000	871,975,864	226,382,113	29,300,769,109	56,088,208,934	314,847,020	56,403,055,954
於二零零八年七月一日	4,878,702,770	20,831,496,959	388,692,000	313,362,310	555,389,180	31,755,611,267	58,723,254,486	263,646,073	58,986,900,559
可供出售之投資公平值 變動所產生之虧損	-	-	-	(428,268,570)	-	-	(428,268,570)	-	(428,268,570)
換算海外地區業務賬目 而產生之匯兌差額	-	-	-	-	(73,567,618)	-	(73,567,618)	-	(73,567,618)
於股東權益直接確認之支出 期內溢利	-	-	-	(428,268,570)	(73,567,618)	-	(501,836,188)	-	(501,836,188)
權益證券之減值虧損轉撥至收益表	-	-	-	-	-	2,012,254,720	2,012,254,720	9,634,823	2,021,889,543
出售時撥回之重估儲備	-	-	-	190,000,000	-	-	190,000,000	-	190,000,000
	-	-	-	24,921,186	-	-	24,921,186	-	24,921,186
期內確認之(支出)收益總額	-	-	-	(213,347,384)	(73,567,618)	2,012,254,720	1,725,339,718	9,634,823	1,734,974,541
代替現金股息所發行之股份	1,917,421	-	-	-	-	-	1,917,421	-	1,917,421
代替現金股息所發行股份之溢價	-	10,982,993	-	-	-	-	10,982,993	-	10,982,993
發行股份費用	-	(10,983)	-	-	-	-	(10,983)	-	(10,983)
購回並註銷股份	(46,538,000)	-	46,538,000	-	-	(386,502,889)	(386,502,889)	-	(386,502,889)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(4,600,000)	(4,600,000)
二零零八年度末期股息	-	-	-	-	-	(1,449,941,031)	(1,449,941,031)	-	(1,449,941,031)
於二零零八年十二月三十一日	4,834,082,191	20,842,468,969	435,230,000	100,014,926	481,821,562	31,931,422,067	58,625,039,715	268,680,896	58,893,720,611

精簡綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零零八年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 港元 (未經審核)
(用於) 來自經營業務之現金淨額	(528,573,195)	1,188,660,610
來自(用於) 投資業務之現金淨額		
聯營公司借款	(303,236,423)	(3,632,798,057)
收購業務	–	47,518,183
透過購買附屬公司收購資產	–	(2,109,371,718)
收取聯營公司股息	836,485,000	363,535,775
出售可供出售之投資所得款項	372,256,752	–
其他投資業務	53,024,834	11,860,246
	958,530,163	(5,319,255,571)
來自融資業務之現金淨額		
已付股息	(1,437,040,617)	(246,778,931)
已付少數股東股息	(4,600,000)	(6,000,000)
(償還) 新增聯營公司提供之借款	(869,156,862)	513,234,532
新增之銀行貸款	4,685,276,228	3,882,393,620
償還銀行貸款	(725,830,650)	(3,647,827,250)
購回本公司股份	(386,502,889)	(336,725,644)
發行股份所得款項	–	4,214,457,361
其他融資業務	(271,374,895)	(353,062,149)
	990,770,315	4,019,691,539
現金及現金等值增加(減少)淨額	1,420,727,283	(110,903,422)
期初之現金及現金等值	3,580,766,208	3,132,325,533
匯兌率改變之影響	(7,772,367)	1,419,619
期終之現金及現金等值	4,993,721,124	3,022,841,730
現金及現金等值結餘之分析：		
定期存款、銀行存款及現金	4,993,721,124	3,022,841,730

精簡綜合財務報告書附註

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

本精簡綜合財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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。

2. 主要會計政策

本精簡綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算。

編製此精簡綜合財務報告書所採納會計政策與截至二零零八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二零零八年七月一日開始之財政年度生效之新修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂）	金融資產之重新分類
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務經營權安排
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號「界定福利資產之限制、最低資金要求及其相互關係」

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。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報告書之呈列 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報告書 ³
香港會計準則第32號及第1號（修訂）	可沽售金融工具及清盤時之責任 ²
香港會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂）	以股份支付款項「歸屬條件及註銷」 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號（修訂）	金融工具披露之改進 ²
香港財務報告準則第8號	營運分部 ²
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築協議 ²
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）— 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁴
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）— 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁵

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂則於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零零九年七月一日或之後之轉讓開始生效。

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年報期開始日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將會影響有關母公司於附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。本公司之董事預期應用該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分部資料

業務分部

作為管理用途，本集團目前由五個經營分區組成－物業、證券投資、財務、酒店及物業管理、服務及其他。以本集團申報其主要分部資料為基準之經營分區如下：

二零零八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	878,691,050	-	-	-	-	-	878,691,050
物業銷售	4,752,080,984	-	-	-	-	-	4,752,080,984
酒店經營	-	-	-	254,497,554	-	-	254,497,554
管理服務	-	-	-	-	297,344,731	-	297,344,731
來自產權投資之股息收益	-	32,909,975	-	-	-	-	32,909,975
財務	-	-	1,737,211	-	-	-	1,737,211
	<u>5,630,772,034</u>	<u>32,909,975</u>	<u>1,737,211</u>	<u>254,497,554</u>	<u>297,344,731</u>	-	<u>6,217,261,505</u>
內部分部銷售*	-	-	-	-	16,880,952	(16,880,952)	-
	<u>5,630,772,034</u>	<u>32,909,975</u>	<u>1,737,211</u>	<u>254,497,554</u>	<u>314,225,683</u>	<u>(16,880,952)</u>	<u>6,217,261,505</u>
其他收益	19,336,364	23,198,904	70,446	258,608	18,373,157	-	61,237,479
	<u>5,650,108,398</u>	<u>56,108,879</u>	<u>1,807,657</u>	<u>254,756,162</u>	<u>332,598,840</u>	<u>(16,880,952)</u>	<u>6,278,498,984</u>
分部業績	<u>3,547,357,427</u>	<u>(449,350,631)</u>	<u>1,807,657</u>	<u>85,515,781</u>	<u>57,174,490</u>	-	<u>3,242,504,724</u>
未分配其他收益							20,000,000
未分配企業支出							(218,783,237)
財務成本淨額							(104,877,210)
應佔聯營公司業績							(361,505,248)
除稅前溢利							<u>2,577,339,029</u>
所得稅項							<u>(555,449,486)</u>
期內溢利							<u>2,021,889,543</u>

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料 (續)

業務分部 (續)

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	-	-	-	-	284,373,577	-	284,373,577
來自產權投資之股息收益	-	51,436,396	-	-	-	-	51,436,396
財務	-	-	5,487,756	-	-	-	5,487,756
	<u>3,997,019,620</u>	<u>51,436,396</u>	<u>5,487,756</u>	<u>231,491,459</u>	<u>284,373,577</u>	<u>-</u>	<u>4,569,808,808</u>
內部分部銷售*	-	-	-	-	12,529,550	(12,529,550)	-
	<u>3,997,019,620</u>	<u>51,436,396</u>	<u>5,487,756</u>	<u>231,491,459</u>	<u>296,903,127</u>	<u>(12,529,550)</u>	<u>4,569,808,808</u>
其他收益	21,475,890	9,449	878,159	1,560,160	12,603,068	-	36,526,726
	<u>4,018,495,510</u>	<u>51,445,845</u>	<u>6,365,915</u>	<u>233,051,619</u>	<u>309,506,195</u>	<u>(12,529,550)</u>	<u>4,606,335,534</u>
分部業績	<u>4,262,425,897</u>	<u>435,207,964</u>	<u>6,365,915</u>	<u>81,460,538</u>	<u>53,839,339</u>	<u>-</u>	<u>4,839,299,653</u>
未分配其他收益							177,481,777
未分配企業支出							(295,790,367)
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>

* 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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

4. 財務收益

	六個月止	
	二零零八年 十二月三十一日 港元	二零零七年 十二月三十一日 港元
利息收益：		
借予聯營公司之款項	20,989,173	22,098,911
借予被投資公司之款項	442,040	406,150
銀行存款	61,984,317	66,389,276
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	44,765,866	144,617,406
財務擔保收益	5,271,908	1,746,173
	133,453,304	235,257,916

5. 財務成本

	六個月止	
	二零零八年 十二月三十一日 港元	二零零七年 十二月三十一日 港元
須於五年內全數償還之銀行及其他貸款之利息支出	288,134,891	346,789,107
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	28,811,824	33,917,052
貸款融資之安排費用及財務開支	16,883,220	7,482,300
	333,829,935	388,188,459
減：已撥充發展中物業成本之數額	(95,499,421)	(175,976,263)
	238,330,514	212,212,196

6. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少546,041,264港元(二零零七年十二月三十一日止六個月：本集團應佔公平值增加516,117,851港元)已確認於聯營公司之收益表內。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

7. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零零八年 十二月三十一日 港元	二零零七年 十二月三十一日 港元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
預付土地租賃款項攤銷 (包括在行政費用內)	2,560,812	2,462,004
出售物業成本確認	1,556,828,088	1,830,171,604
酒店存貨成本確認	30,486,521	22,950,320
業主經營之酒店物業折舊	5,156,910	4,844,819
物業、廠房及設備折舊	13,071,675	10,362,147
應收貿易賬款之呆賬撥備	139,683,071	-
出售物業、廠房及設備之虧損	144,894	30,125

8. 所得稅項

	六個月止	
	二零零八年 十二月三十一日 港元	二零零七年 十二月三十一日 港元
支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅	483,466,581	372,860,791
海外	19,272,239	20,913,751
	502,738,820	393,774,542
遞延稅項	52,710,666	449,925,866
	555,449,486	843,700,408

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，此包括由二零零八／零九之課稅年度起生效之企業利得稅率減少1%至16.5%。

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。估計每年加權平均稅率為16.5% (二零零七年十二月三十一日止六個月：17.5%)。

新加坡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。估計每年加權平均稅率為18% (二零零七年十二月三十一日止六個月：18%)。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

8. 所得稅項 (續)

稅務局就一間全資附屬公司信和財務有限公司(「信和財務」)一九九五／九六至二零零一／零二之課稅年度進行稅務查詢，並發出合共大約447,572,000港元額外評稅通知單予信和財務，信和財務已向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約109,940,000港元儲稅券，本集團已購買有關之儲稅券。考慮稅務顧問之意見後並鑑於此等稅務查詢仍處於資料搜集階段，本公司之董事會認為現階段無法預測查詢結果。董事會同時認為支付額外稅款之可能性不大，因此，並無為此而作出撥備。

稅務局又就一間全資附屬公司城邦有限公司(「城邦」)一九九八／九九至二零零一／零二之課稅年度進行稅務查詢，並發出大約263,438,000港元額外評稅通知單予城邦，城邦已向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約131,719,000港元之儲稅券。本期間，城邦之稅務個案以有利於城邦下結束。因此，稅務局已將儲稅券之全部數額退還。

9. 已派發股息

	六個月止	
	二零零八年	二零零七年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港元	港元
二零零八年六月三十日止年度已派發末期息每股30港仙 (二零零七年十二月三十一日止六個月： 二零零七年六月三十日止年度每股30港仙)， 每股附有以股代息認購權	1,449,941,031	1,443,681,200

於中期資產負債表結算日後，本公司之董事會宣佈派發截至二零零八年十二月三十一日止六個月之中期息每股10港仙(二零零七年十二月三十一日止六個月：每股10港仙)予於二零零九年四月二十日登記在本公司股東名冊之股東。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

10. 每股盈利

本公司權益持有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零零八年 十二月三十一日 港元	二零零七年 十二月三十一日 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	2,012,254,720	4,729,641,594
	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	4,858,250,229	4,717,604,029

11. 投資物業

本集團之投資物業已於二零零八年十二月三十一日及二零零八年六月三十日由卓德萊坊測量師行有限公司(與本集團並無關聯之獨立測計師)按公平值估值。此估值乃根據相若物業市場近期交易價格及/或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流量作參考。截至二零零八年十二月三十一日止六個月內,本集團新增之投資物業數額為32,510,995港元(二零零七年十二月三十一日止六個月:5,029,494,832港元)。

12. 物業、廠房及設備

截至二零零八年十二月三十一日止六個月內,新增之物業、廠房及設備數額為14,672,715港元(二零零七年十二月三十一日止六個月:22,267,696港元)。

13. 投資聯營公司權益

	二零零八年 十二月三十一日 港元	二零零八年 六月三十日 港元
投資聯營公司權益：		
無牌價股份成本值	2,400,139,525	2,531,271,191
應佔收購後溢利	2,682,454,662	3,836,378,584
	5,082,594,187	6,367,649,775

於以往年間,來自收購聯營公司之商譽為142,498,716港元(二零零八年六月三十日:142,498,716港元)已包括於投資聯營公司之成本值中。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

13. 投資聯營公司權益 (續)

稅務局就本集團之聯營公司坤貿有限公司之全資附屬公司廣滔投資有限公司(「廣滔」)由一九九四／九五至二零零二／零三之課稅年度及Erleigh Investment Limited之全資附屬公司Murdoch Investments Inc. (「MII」)由一九九四／九五至二零零一／零二之課稅年度就其若干貸款利息及相關費用之扣減進行稅務查詢，並分別發出合共大約396,088,000港元及103,020,000港元額外評稅通知單予廣滔及MII，廣滔及MII已向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買分別約為212,061,000港元及18,212,000港元之儲稅券，相關公司已購買有關儲稅券。截至二零零八年六月三十日止年度內，廣滔與稅務局達成結算協議及結束由一九九四／九五至二零零二／零三之課稅年度之稅務查詢。本集團應佔之額外稅款數額約96,442,000港元。

有關於MII之稅務查詢，本集團於二零零八年十二月三十一日實際應佔額外稅款數額估計約46,359,000港元。聯同稅務顧問意見，MII管理層確定其堅決反對稅務局發出之有關評稅。MII管理層認為現階段無法預測此課稅／上訴之結果，管理層同時認為支付額外稅款之可能性不大，因此，MII並無為此作出撥備。

本公司之董事會已知悉上述事件及提出查詢。本公司之董事會認為上述事件並無重大進展或改變。

14. 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3,323,165,779港元(二零零八年六月三十日：482,755,164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(已扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零零八年 十二月三十一日 港元	二零零八年 六月三十日 港元
0 – 30日	3,273,382,611	429,458,607
31 – 60日	21,747,223	17,469,414
61 – 90日	2,441,248	6,296,745
超過90日	25,594,697	29,530,398
	3,323,165,779	482,755,164

超過90日之應收貿易賬款為25,594,697港元(二零零八年六月三十日：29,530,398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。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

15. 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154,851,614港元(二零零八年六月三十日:560,367,720港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零零八年 十二月三十一日 港元	二零零八年 六月三十日 港元
0 - 30日	124,500,783	202,549,442
31 - 60日	13,926,659	20,169,066
61 - 90日	1,423,045	1,952,953
超過90日	15,001,127	335,696,259
	154,851,614	560,367,720

16. 銀行借款

截至二零零八年十二月三十一日止六個月內,本集團取得新銀行貸款為4,685,276,228港元(二零零七年十二月三十一日止六個月:3,882,393,620港元)。所有銀行借貸以約定年利率(亦相等於實際年利率)按香港銀行同業/新加坡銀行同業拆息加邊際利潤計算。所得款項主要用作償還銀行貸款。

17. 股本

	每股面值 1.00港元 之普通股 股份數目	面值 港元
法定股本:		
於二零零八年七月一日及二零零八年十二月三十一日	6,000,000,000	6,000,000,000
已發行及繳足股本:		
於二零零八年七月一日	4,878,702,770	4,878,702,770
代替現金股息所發行之股份	1,917,421	1,917,421
購回並註銷股份	(46,538,000)	(46,538,000)
於二零零八年十二月三十一日	4,834,082,191	4,834,082,191

期內,於聯交所購回46,538,000股之普通股股份已註銷。期內全部已註銷之股份面值為46,538,000港元已撥入資本贖回儲備及其相關之代價總額為386,502,889港元則自本公司之保留溢利支付。

於二零零八年十二月十一日,本公司按每股發行價6.728港元,合共發行及配發1,917,421股每股面值1.00港元之普通股股份,以代替現金股息,作為二零零八年度之末期息。

期內發行之股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

18. 資產按揭

- (a) 於二零零八年十二月三十一日，本集團所取得之銀行貸款融資合共數額約21,690,908,000港元(二零零八年六月三十日：20,233,413,000港元)，以本集團若干物業、有限制銀行存款作為抵押及浮動抵押於銀行存款合共數額約44,880,000,000港元(二零零八年六月三十日：49,848,000,000港元)。於上述結算日已被動用之貸款約18,926,306,000港元(二零零八年六月三十日：15,130,473,000港元)。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項數額約6,431,766,000港元(二零零八年六月三十日：6,164,802,000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。

19. 承擔及或然負債

- (a) 除披露於附註8外，於資產負債表結算日，本集團之承擔及或然負債如下：

	二零零八年 十二月三十一日 港元	二零零八年 六月三十日 港元
(i) 應付地價之承擔	—	835,100,000
(ii) 就銀行貸款作出之擔保： 聯營公司		
— 已動用	7,233,050,000	7,191,850,000
— 未動用	3,121,100,000	3,223,600,000
擔保總額	10,354,150,000	10,415,450,000

有關於二零零八年十二月三十一日提供予聯營公司之財務擔保，11,716,189港元(二零零八年六月三十日：16,988,097港元)已於本精簡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：

	二零零八年 十二月三十一日 港元	二零零八年 六月三十日 港元
(i) 應佔應付地價之承擔	931,301,350	1,290,211,250
(ii) 應佔聯營公司因稅務事項所產生之或然負債	46,359,000	46,359,000

截止過戶日期

本公司將由二零零九年四月十六日(星期四)至二零零九年四月二十日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零零九年四月二十日(星期一)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，各股東最遲須於二零零九年四月十五日(星期三)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413,443,179港元於香港聯合交易所有限公司購回本公司49,910,000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
二零零八年七月	1,284,000	15.32	14.18	18,883,386
二零零八年八月	800,000	14.42	14.02	11,386,945
二零零八年九月	19,460,000	10.90	8.22	186,569,263
二零零八年十月	23,778,000	8.65	5.00	160,474,189
二零零八年十一月	244,000	6.73	6.55	1,630,155
二零零八年十二月	4,344,000	8.10	7.59	34,499,241
	<u>49,910,000</u>			<u>413,443,179</u>

49,910,000股回購股份當中，46,538,000股已於本中期年度內交付股票及註銷股份，其餘3,372,000股於二零零八年十二月二十九日至三十一日購回之股份，則於本中期年度後交付股票及註銷股份。中期年度內註銷之所有股份，面值總額46,538,000港元已撥入資本贖回儲備，而有關代價總額386,502,889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。

董事權益

根據證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）內上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），通知本公司及香港聯合交易所有限公司，董事於二零零八年十二月三十一日在本公司及證券條例下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

（甲）本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	2,978,085	132,972股為實益擁有及 2,845,113股為配偶權益	0.06%
夏佳理議員，GBS, CVO, OBE, JP	1,044,095	實益擁有人	0.02%
盛智文博士，GBS, JP	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
傅育寧博士	—	—	—
唐國通先生	—	—	—
余惠偉先生	—	—	—
鄧永鏞先生	125,350	實益擁有人	≈ 0%
黃永光先生	76,224	實益擁有人	≈ 0%
陳榮光先生	—	—	—
楊光先生	—	—	—

（乙）相聯法團股份之好倉

（i）控股公司

尖沙咀置業集團有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志祥先生	563,477	實益擁有人	0.03%
夏佳理議員，GBS, CVO, OBE, JP	60,000	實益擁有人	≈ 0%
盛智文博士，GBS, JP	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
傅育寧博士	—	—	—
唐國通先生	—	—	—
余惠偉先生	—	—	—
鄧永鏞先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—
陳榮光先生	—	—	—
楊光先生	—	—	—

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

聯營公司名稱	普通股數目	所佔已發行 股份百分比
駿商有限公司	50 (附註 1 及 2)	50%
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註 1 及 3)	100%
Dramstar Company Limited	440 (附註 1 及 4)	44%
霸滔有限公司	1 (附註 1 及 5)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註 1 及 5)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註 1 及 5)	50%
霸都財務有限公司	5 (附註 1 及 6)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註 1 及 6)	50%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註 1 及 5)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註 1 及 5)	50%
擴財有限公司	1 (附註 1 及 7)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註 1 及 3)	100%
允傑發展有限公司	20,000 (附註 1 及 8)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註 1 及 5)	50%
銀寧投資有限公司	10 (附註 1 及 5)	50%
Sino Club Limited	2 (附註 9)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註 10)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註 10)	50%

附註：

1. *Osborne Investments Ltd.* (「*Osborne*」) 乃 *Seaview Assets Limited* 全資附屬公司。*Seaview Assets Limited* 是由黃志祥先生控制50%的 *Boswell Holdings Limited* 全資擁有。
2. 股份由 *Osborne* 全資附屬公司 *Devlin Limited* 所持有。
3. 股份由 *Osborne* 控制55%的 *Erleigh Investment Limited* 所持有。
4. 股份由 *Osborne* 控制50%的旋翠有限公司所持有。
5. 股份由 *Osborne* 所持有。

董事權益 (續)

(乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

(ii) 聯營公司 (續)

附註：(續)

6. 股份由Osborne全資附屬公司城姿有限公司所持有。
7. 股份由Osborne全資附屬公司渤榮有限公司所持有。
8. 股份由Osborne全資附屬公司Goegan Godown Limited所持有。
9. 股份由Deansky Investments Limited控權50%的信和地產代理有限公司所持有。
Deansky Investments Limited由黃志祥先生100%控權。
10. 股份由Deansky Investments Limited所持有。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，概無董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。

主要股東及其他股東權益

於二零零八年十二月三十一日，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券條例第XV部第336條所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃廷方先生	2,577,968,983 (附註 1、2 及 6)	26,908,446股為實益擁有， 3,583,367股為配偶權益及 2,547,477,170股為 受控法團權益	53.32%
尖沙咀置業集團有限公司	2,472,441,809 (附註 1(a)、1(b)、2 及 6)	1,138,666,157股為實益擁有 及1,333,775,652股為 受控法團權益	51.14%

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
堅固資本控股有限公司	407,943,984	407,791,154股為保證權益 及152,830股為實益擁有	8.44%
Spangle Investment Limited	303,988,450 (附註 2)	實益擁有人	6.28%
陳廷驊先生	299,569,043 (附註 3 及 5)	受控法團權益	6.20%
陳楊福娥女士	299,569,043 (附註 3、4 及 5)	配偶權益	6.20%
Xing Feng Investments Limited	299,569,043 (附註 3 及 5)	受控法團權益	6.20%
興智投資有限公司	299,569,043 (附註 3 及 5)	實益擁有人	6.20%
嘉輝地產發展有限公司	266,156,353 (附註 6)	實益擁有人	5.50%

附註：

1. 關於受控法團所持之2,547,477,170股：

- (a) 1,138,666,157股由黃廷方先生擁有71.88%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司持有；
- (b) (i) 34,912,901股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及
(ii) 1,298,862,751股由尖沙咀置業集團有限公司其他若干全資附屬公司持有(包括由Spangle Investment Limited所持有的303,988,450股(附註2)及由嘉輝地產發展有限公司所持有的266,156,353股(附註6))；及
- (c) 75,035,361股由黃廷方先生控權100%之公司所持有 – 120,613股由Fanlight Investment Limited持有，119,693股由Garford Nominees Limited持有，27,047,559股由Karaganda Investments Inc.持有，11,616,618股由Orient Creation Limited持有，5,645,962股由Strathallan Investment Limited持有，17,017,021股由Strong Investments Limited持有，13,113,294股由Tamworth Investment Limited持有及354,601股由Transpire Investment Limited持有。

主要股東及其他股東權益 (續)

本公司股份之好倉 (續)

附註：(續)

2. 303,988,450股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司Spangle Investment Limited持有。該股份於黃廷方先生及尖沙咀置業集團有限公司之股份權益是重複的。
3. 299,569,043股之好倉由興智投資有限公司持有。興智投資有限公司乃由陳廷驊先生控權100%的Xing Feng Investments Limited全資擁有。
4. 陳楊福娥女士為陳廷驊先生的配偶，故被視為擁有陳先生所持有之股份權益。
5. 陳廷驊先生、陳楊福娥女士、Xing Feng Investments Limited及興智投資有限公司所擁有之股份權益是重複的。
6. 266,156,353股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司嘉輝地產發展有限公司持有。該股份於黃廷方先生及尖沙咀置業集團有限公司之股份權益是重複的。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零零八年十二月三十一日概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

根據上市規則第13.22條之披露

本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.22條，披露以下關於聯屬公司所呈報之最近財政期間終結時之債務、資本承擔及或然負債。

	於 二零零八年 十二月三十一日 港元	於 二零零八年 六月三十日 港元
本集團應佔聯屬公司之總債務		
銀行貸款	8,121,312,355	8,171,329,718
本集團提供之借款	11,947,733,309	11,744,542,777
	20,069,045,664	19,915,872,495
本集團應佔聯屬公司之應付地價之承擔	931,301,350	1,290,211,250
本集團應佔聯屬公司之或然負債	46,359,000	46,359,000

附註：上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司。

遵守規章委員會

為加強本集團之企業管治，本公司於二零零四年八月三十日，成立遵守規章委員會。委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制是透過法律、遵守規章及公司秘書董事（委員會主席）向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。現時的委員會成員包括法律、遵守規章及公司秘書董事（委員會主席）、其他執行董事、法律及公司秘書部門兩名主管、財務總裁、內部審核部門主管、各部門主管及遵守規章主任。委員會每兩個月舉行定期會議，檢討本集團之企業管治及遵守上市規則事宜，並向董事會及審核委員會提交有關建議。

審核委員會

本公司於一九九八年九月二十三日成立審核委員會。委員會須向董事會負責，自成立以來定期舉行會議，檢討本集團之財務申報程序，提供改善建議及確保管理層盡責地維持有效的財務監控、內部監控及風險管理系統。現時委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生（委員會主席）、盛智文博士，GBS, JP及傅育寧博士。

於二零零九年第一季度內，審核委員會已審閱本集團採納之會計政策及實務準則及截至二零零八年十二月三十一日止六個月之中期報告書。

薪酬委員會

本公司已於二零零五年六月二十三日成立薪酬委員會並採納其職權範圍。委員會由三位成員組成，以獨立非執行董事佔大多數。委員會主席為執行董事黃永光先生，其餘兩位成員為獨立非執行董事盛智文博士，GBS, JP及李民橋先生。

薪酬委員會須就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，及就制訂該政策及架構而建立之正規及具透明度的程序，向董事會提交建議。制訂其建議時，委員會將諮詢主席，考慮的因素包括但不限於同類公司支付的薪酬、集團內其他職位的僱用條件及應否按表現釐訂薪酬。委員會將每年最少舉行一次會議，就集團之薪酬政策（包括董事及高級管理層之薪酬）向董事會提出建議。

證券交易守則

本公司已採納一套不低於上市規則所載標準守則所訂標準的董事證券交易守則（「本公司守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，全體董事已確認，彼等已於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，遵守本公司守則規定之標準。

本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的僱員買賣公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公佈的股價敏感資料之有關僱員。

企業管治常規守則之遵守

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止之六個月內，已遵守期內載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之所有適用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。

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零零九年三月十八日



致信和置業有限公司董事會

引言

本行已審閱載於第53至66頁之中期財務資料，當中包括信和置業有限公司及其附屬公司於二零零八年十二月三十一日之精簡綜合資產負債表，以及截至該日止六個月期間之相關精簡綜合收益表、精簡綜合股東權益變動表及精簡現金流量表以及若干附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，編製中期財務資料報告須遵照其項下相關條文規定及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」。董事之責任為根據香港會計準則第34號編製及呈列中期財務資料。本行之責任乃根據本行之審閱結果就中期財務資料提出結論，並按照本行協定之聘用條款，僅向閣下全體報告。除此以外，本報告不可作其他用途。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱委聘準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務及會計事務之人士作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故本行未能保證本行將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

根據本行之審閱，本行並無發現任何事項致使本行相信中期財務資料未有於各重大方面根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零九年三月十八日

