



WHEELOCK PROPERTIES

WHEELOCK PROPERTIES LIMITED

會德豐地產有限公司

Stock Code: 股份代號 : 49

INTERIM REPORT TO SHAREHOLDERS

for the half-year period ended 30 June 2009

致股東中期報告書

截至二〇〇九年六月三十日止半年度

集團業績

截至二〇〇九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二億六千五百萬元，截至二〇〇八年六月三十日止六個月則為港幣六億五千五百萬元。每股盈利為12.8仙（二〇〇八年：31.6仙）。

基本業務穩定。若不包括集團的投資物業重估產生的盈餘，股東應佔淨盈利增加27%，若包括上述項目則減少60%。

此外，與二〇〇八年作比較時，有另外兩項對本集團基本的經常性表現造成重大影響的重要因素。第一、新加坡的地產發展收入遠低於去年。第二、就長期股票投資作出的減值撥備大幅減少（請參閱第28頁標題為「其它扣除淨額」一節）。

中期股息

董事會已宣布將於二〇〇九年九月二十五日派發中期股息每股2.0仙（二〇〇八年：2.0仙），予在二〇〇九年九月十八日名列股東登記冊內的股東。

管理層討論及分析

業務概覽

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。前者將包括四十七個優質豪華住宅單位，後者則將重建為高聳的商業大廈。

集團已購入了位於太子道西211至215C號的物業的全部權益，計劃重建為住宅項目。該物業的最後一個單位乃集團透過土地審裁處授出的強制售賣令於二〇〇九年四月購入。

截至二〇〇九年六月底，集團已購入了位於卑路乍街46號的物業的98.5%權益，計劃重建為住宅項目。

會德豐大廈和健威坊於二〇〇九年六月底的出租率分別為96%及97%，租金水平令人滿意。

集團與招商地產分別各佔五成權益的兩個廣東省佛山市合資項目正在進行。第一個項目位於佛山市內規劃完善的綜合新城區，前臨東平河，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。聯排別墅第一期預售很受市場歡迎，全部推出的單位於數周內售罄。十二座低密度住宅樓宇於二〇〇九年三月開始預售，市場反應熱烈，至二〇〇九年六月，全部推出的單位均已售罄。而第二幅地塊則位於禪城區內魁奇路與桂瀾路交界，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。兩個項目預計分別分階段於二〇一二年及二〇一三年落成。

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)

按照新加坡採用的會計準則來計算，會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)於本財政期間的盈利為三千八百七十萬新加坡元(二〇〇八年：三千二百一十萬新加坡元)。

發展物業

高檔次住宅項目雅茂二期提供一百一十八個公寓單位，現正按進度進行主要建築工程，預計於二〇一〇年落成。全數一百一十八個單位已以理想價格預售。

烏節景園是一個三十六層高的豪華住宅項目，座落於寧靜的安哥烈園內，信步可達烏節地鐵站，共提供三十個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯廳。現正進行主要建築工程，預計於二〇一〇年落成。

Scotts Square位處烏節路的主要購物帶，是一個高檔次住宅項目，提供三百三十八個質素達國際級的公寓單位連商場，商場將被持有作長線投資用途。至二〇〇九年六月，公寓單位已預售了77%(以可銷售淨面積計算)。地基工程已完成，現正進行主要建築工程，項目預計於二〇一一年落成。

另一個阿摩園豪宅項目Ardmore 3將計劃重建及出售。Ardmore 3座落於尊貴的阿摩園內，毗鄰雅茂二期，將會是一個國際級豪華住宅項目。目前正檢討興建方案，預計項目的打樁工程將於二〇一〇年展開。

投資物業

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場，於二〇〇九年六月底時承租率幾近100%，租金水平令人滿意。

財務評議

(I) 業績評議

營業額及營業盈利

由於地產發展分部缺少了重大的物業銷售收益，集團於二〇〇九年上半年的營業額及營業盈利分別下跌至港幣三億七千一百萬元（二〇〇八年：港幣三十九億七千三百萬元）及港幣二億九千一百萬元（二〇〇八年：港幣九億二千三百萬元）。

地產發展

地產發展分部的收入及營業盈利分別為港幣四千三百萬元（二〇〇八年：港幣三十六億二千三百萬元）及港幣三千一百萬元（二〇〇八年：港幣六億八千六百萬元），主要來自位於香港的餘下的不同類別的物業存貨銷售。

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收益及盈利。然而，本集團則根據香港財務報告準則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，會德豐地產新加坡於期內所確認有關雅茂二期單位和Scotts Square單位的預售收益及盈利，已在本集團的綜合業績內予以撥回和剔除。

於二〇〇九年六月三十日，會德豐地產新加坡已預售雅茂二期全部單位以及Scotts Square的二百三十八個住宅單位（即預售出77%）。集團已撥回及尚未確認的累計銷售收益及應佔盈利分別為港幣三十一億三千七百萬元及港幣八億九千萬元。

地產投資

雖然受金融動蕩打擊，地產投資分部仍表現良好，收入及營業盈利分別持續增長至港幣二億零九百萬元（二〇〇八年：港幣一億八千五百萬元）及港幣一億五千七百萬元（二〇〇八年：港幣一億三千萬元）。在本財政期間內，集團的投資物業錄得較去年為高的出租率及續租租金，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

投資收入下跌至港幣一億一千九百萬元（二〇〇八年：港幣一億六千五百萬元），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，而營業盈利則微跌至港幣一億一千六百萬元（二〇〇八年：港幣一億二千二百萬元），主要因為股息及利息收入減少所致。投資及其它還包括一項已變現及未變現匯兌淨收益港幣三千八百萬元（二〇〇八年：匯兌虧損港幣一千二百萬元），該項收益／虧損乃集團訂立外匯期貨合約（實際上等同以明顯較低利息成本鎖定為若干日圓債務）為於內地的人民幣資產融資而產生。期內美元兌日圓升值。

投資物業之公允價值增加

集團的已落成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七千萬元（二〇〇八年：港幣七億一千一百萬元）。

在扣除相關遞延稅項及少數股東權益合共港幣一千二百萬元（二〇〇八年：港幣二億二千七百萬元）以及調整應佔稅項抵免港幣一千四百萬元（二〇〇八年：港幣一千九百萬元）後，應佔盈餘淨額港幣七千二百萬元（二〇〇八年：港幣五億零三百萬元）已計入綜合收益表內。集團的興建中投資物業並未以公允價值報值，根據經修訂的香港會計準則第40號（將發展中投資物業納入投資物業的定義），集團會在該等物業的公允價值首次可以可靠地計量或該等物業落成當日的較早者，方會以公允價值計量。

其它扣除淨額

其它扣除淨額港幣一億二千一百萬元（二〇〇八年：港幣六億三千五百萬元）涉及會德豐地產新加坡在其第一季業績內為其於SC Global Developments Ltd（「SC Global」）及Hotel Properties Limited（「HPL」）的投資分別作出進一步的減值撥備港幣五千三百萬元（集團應佔港幣四千萬元）及港幣六千八百萬元（集團應佔港幣五千二百萬元）。該等減值撥備乃按二〇〇九年三月三十一日的市價作出。該等投資隨後於二〇〇九年第二季回升並產生一項應佔盈餘港幣四億七千七百萬元，這項應佔盈餘已按照目前的會計準則於全面收益表內記賬及不會於收益表內變現，直至該等投資出售為止。

財務支出

從收益表內扣除的財務支出為港幣三百萬元（二〇〇八年：港幣六百萬元），全部皆為會德豐地產新加坡的財務支出。該支出已扣除撥作為會德豐地產新加坡的發展中物業成本的財務支出港幣一千一百萬元（二〇〇八年：港幣一千九百萬元）。

所佔聯營公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利為港幣三千八百萬元（二〇〇八年：港幣三千七百萬元）。所佔聯營公司盈利增加主要由於應佔擎天半島項目撥回建築費用所致，這又因為聯營公司所持有的碧堤半島單位及君頤峰單位於是期銷售所得物業發展盈利較低而被抵銷。

稅項

是期稅項支出為港幣一千九百萬元（二〇〇八年：港幣二億三千九百萬元），包括為集團的投資物業於是期的重估盈餘淨額作出的遞延稅項港幣一千二百萬元（二〇〇八年：港幣一億二千六百萬元），以及一項稅項抵免港幣一千九百萬元（二〇〇八年：港幣一千九百萬元），該稅項抵免涉及就新加坡企業所得稅稅率自二〇〇九年財政年度開始調低1%（二〇〇八年：香港利得稅稅率調低1%）而導致集團以往就投資物業重估盈餘作出的遞延稅項撥備的下調。

少數股東權益

少數股東權益所佔虧損為港幣九百萬元(二〇〇八年：盈利港幣一億三千六百萬元)，此乃由於會德豐地產新加坡的虧損(撥回物業預售盈利後)所致。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少60%至港幣二億六千五百萬元(二〇〇八年：港幣六億五千五百萬元)。每股盈利為12.8仙(二〇〇八年：31.6仙)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額(已扣除遞延稅項支出及因稅率下調而導致的稅項抵免調整)港幣七千二百萬元(二〇〇八年：港幣五億零三百萬元)，以及上述應佔減值虧損港幣九千二百萬元(二〇〇八年：港幣五億一千九百萬元)，股東應佔集團淨盈利下跌港幣三億八千六百萬元或58%至港幣二億八千五百萬元(二〇〇八年：港幣六億七千一百萬元)。

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益及權益總額

於二〇〇九年六月三十日，集團的股東權益增加15%至港幣二百三十三億三千萬元或每股港幣11.27元，二〇〇八年十二月三十一日的股東權益則為港幣二百零二億四千六百萬元或每股港幣9.78元。股東權益增加主要因為集團的投資組合市值增加所致。

集團的權益總額(包括少數股東權益)為港幣二百五十八億二千七百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣二百二十七億一千六百萬元)。

總資產

集團的總資產增加11%至港幣三百一十九億元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣二百八十八億元)，包括投資物業(即會德豐大廈、健威坊和會德豐廣場)港幣八十二億元、新加坡和香港的發展中物業合共港幣七十三億元、以及於聯營公司的權益港幣十五億元(主要為兩個於中國佛山市的地產發展項目)。其它主要資產包括可供出售投資港幣八十七億元及銀行存款和現金港幣五十七億元。

現金淨額

於二〇〇九年六月三十日，集團的現金淨額增加港幣六億三千七百萬元至港幣四十一億一千六百萬元，此乃由港幣五十七億零四百萬元的銀行存款和現金及港幣十五億八千八百萬元的債務所組成，二〇〇八年十二月三十一日的現金淨額則為港幣三十四億七千九百萬元。

若不包括會德豐地產新加坡，本公司及其旗下其它附屬公司的現金淨額則合共為港幣十五億六千五百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣十五億一千四百萬元)。是期現金流乃來自長期投資組合的股息收入減去集團的發展中物業的建築費用支出。

會德豐地產新加坡的現金淨額為港幣二十五億五千一百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣十九億六千五百萬元)。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。

可供出售投資

集團於二〇〇九年六月三十日，持有一個主要由7%九龍倉權益、會德豐地產新加坡持有的20% HPL權益及17% 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合共為港幣八十七億三千八百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣五十六億四千三百萬元)。於二〇〇九年六月三十日，該等投資的累計應佔盈餘為港幣三十五億一千六百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣四億六千二百萬元)，並會保留在儲備內，直至相關投資出售為止。

財務及備用信貸額

(a) 集團的備用信貸總額為港幣二十七億元，當中已提取港幣十六億元。於二〇〇九年六月三十日，集團的債務還款期分析如下：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
於一年內償還	—	512
於一年後而在兩年內償還	1,588	1,043
於兩年後而在三年內償還	—	559
	<u>1,588</u>	<u>2,114</u>
尚未提取的信貸	<u>1,097</u>	<u>1,272</u>
備用信貸總額	<u>2,685</u>	<u>3,386</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：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
投資物業／發展中並擬作投資的物業	684	670
發展中並擬作出售的物業	2,821	2,803
	<u>3,505</u>	<u>3,473</u>

(c) 於二〇〇九年六月三十日，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報告日的市值列報，並錄得負債淨額港幣一千四百萬元。除集團於新加坡附屬公司及中國聯營公司的投資淨額外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

承擔

於二〇〇九年六月三十日，集團的承擔主要涉及發展中銷售物業，其分析如下：

	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元
附屬公司持有的發展中物業：		
香港	421	—
新加坡	1,024	—
聯營公司持有的發展中物業：		
中國	305	1,253
	<u>1,750</u>	<u>1,253</u>

上述為發展中物業作出的承擔將分別以其內部財務資源撥付，包括餘裕現金、銀行融資及物業銷售及預售的收益。

(III) 人力資源

於二〇〇九年六月三十日，集團旗下僱員共一百零一人(二〇〇八年十二月三十一日：一百零五人)。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為不定額酬金，以獎勵個人工作表現及對個別集團的成績和業績作出的貢獻。是期的職工成本總額為港幣三千二百萬元(二〇〇八年：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。

綜合收益表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	未經審核 二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
營業額	2	371	3,973
其它收入淨額		3	22
		<u>374</u>	<u>3,995</u>
直接成本及營業費用		(10)	(2,988)
銷售及推銷費用		(5)	(6)
行政及公司費用		(68)	(78)
營業盈利	2及3	<u>291</u>	<u>923</u>
投資物業之公允價值增加		70	711
其它扣除淨額	4	(121)	(635)
		<u>240</u>	<u>999</u>
財務支出	5	(3)	(6)
所佔聯營公司除稅後業績		38	37
除稅前盈利		<u>275</u>	<u>1,030</u>
稅項	6	(19)	(239)
是期盈利		<u>256</u>	<u>791</u>
應佔盈利／(虧損)：			
股東		265	655
少數股東權益		(9)	136
		<u>256</u>	<u>791</u>
每股盈利	7	<u>12.8仙</u>	<u>31.6仙</u>

綜合全面收益表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	未經審核 二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	未經審核 二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
是期盈利	256	791
是期其它全面收益／(支出) (除稅後)		
折算海外實體財務報表之匯兌差額	(92)	673
可供出售投資重估儲備變動淨額：	3,206	(2,397)
期內確認之公允價值變動	3,085	(2,929)
轉撥至收益表之重新分類調整：		
減值虧損	121	482
出售	-	(91)
遞延稅項	-	141
	3,114	(1,724)
是期全面收益／(支出) 總額	3,370	(933)
應佔是期全面收益／(支出) 總額：		
股東	3,250	(1,090)
少數股東權益	120	157
	3,370	(933)

綜合財務狀況表

二〇〇九年六月三十日

	附註	未經審核 二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		8,195	7,478
其它物業、廠房及設備		6	676
固定資產總額		8,201	8,154
聯營公司權益		1,502	1,480
可供出售投資		8,738	5,643
遞延稅項資產		100	101
遞延應收賬項		11	12
		18,552	15,390
流動資產			
發展中並擬作出售的物業		7,244	6,889
待沽物業		98	102
貿易及其它應收賬項	9	272	850
短期投資		15	–
銀行存款及現金		5,704	5,593
		13,333	13,434
流動負債			
貿易及其它應付賬項	10	(662)	(744)
銀行借款		–	(512)
出售物業定金		(2,894)	(2,208)
應付同母系附屬公司款項		(28)	(40)
應付稅項		(162)	(314)
		(3,746)	(3,818)
流動資產淨額		9,587	9,616
總資產減流動負債		28,139	25,006
非流動負債			
銀行借款		(1,588)	(1,602)
遞延稅項負債		(724)	(688)
		(2,312)	(2,290)
資產淨額		25,827	22,716
資本及儲備			
股本		414	414
儲備		22,916	19,832
股東權益		23,330	20,246
少數股東權益		2,497	2,470
權益總額		25,827	22,716

綜合權益轉變報表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	股東權益－未經審核				總額 港幣百萬元	未經審核 少數 股東權益 港幣百萬元	未經審核 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			
二〇〇九年一月一日	414	462	980	18,390	20,246	2,470	22,716
是期全面收益總額	-	3,054	(69)	265	3,250	120	3,370
已付之二〇〇八年度末期股息 (附註8b)	-	-	-	(166)	(166)	-	(166)
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	(93)	(93)
二〇〇九年六月三十日	<u>414</u>	<u>3,516</u>	<u>911</u>	<u>18,489</u>	<u>23,330</u>	<u>2,497</u>	<u>25,827</u>
二〇〇八年一月一日	414	5,686	993	17,781	24,874	2,596	27,470
是期全面收益總額	-	(2,274)	529	655	(1,090)	157	(933)
已付之二〇〇七年度末期股息 (附註8b)	-	-	-	(166)	(166)	-	(166)
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	(99)	(99)
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(二〇〇八年：港幣五百萬元)。

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	未經審核 二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	未經審核 二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
營業業務所得現金淨額	959	1,567
用於投資業務現金淨額	(45)	(910)
用於融資活動現金淨額	(765)	(524)
現金及現金等值增加淨額	149	133
於一月一日的現金及現金等值結存	5,513	5,293
匯率變動的影響	(37)	166
於六月三十日的現金及現金等值結存	5,625	5,592
現金及現金等值結存分析		
銀行存款及現金(附註a)	5,625	5,592
附註(a)：		
現金及現金等值		
綜合財務狀況表內之銀行存款及現金	5,704	5,614
減：已抵押銀行存款	(79)	(22)
簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值	5,625	5,592

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》(「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二〇〇八年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致，惟下述變動除外。

本集團已採用於二〇〇九年一月一日開始生效的相關新訂及經修訂的《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)、修訂及詮釋，而採用該等準則、修訂及詮釋對本集團截至二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇九年六月三十日止期間的財務報表並無重大影響，惟採用《會計準則》第1號(經修訂)「財務報表之呈報」、《財報準則》第8號「經營分部」及《財報準則》之改進(2008)有以下影響：

(a) 《會計準則》第1號(經修訂)「財務報表之呈報」

採用《會計準則》第1號(經修訂)後，期內與股東交易所產生的權益變動已於經修訂的綜合權益轉變報表內與全部其它收入及支出分開獨立呈報。全部其它收入及支出項目如在是期被確認為損益的部分，乃於綜合收益表內呈報，否則於新報表綜合全面收益表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。此呈報變動對任何呈報期間所列報損益、總收入及支出或資產淨額並無任何影響。

(b) 《財報準則》第8號「經營分部」

《財報準則》第8號規定分部披露須基於集團的主要經營決策者所注重的範疇及管理集團的方式，每一個應列報的分部所列報的金額作為向集團的主要經營決策者列報的計量，供其評估分部表現及就經營事宜作出決策。這與以往年度的分部資料的呈報基於將集團的財務報表分拆為以相關產品及服務劃分及以地區劃分有所不同。採用《財報準則》第8號令分部資料的呈報方式與提供予集團的最高管理層的內部列報更一致，並導致所呈報的披露經修訂。相應金額已按與經修訂的分部資料一致的基準重新編列。

(c) 《財報準則》之改進(2008) – 《會計準則》第40號「投資物業」之修訂

香港會計準則第40號經修訂後，興建中投資物業在其公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者，會以公允價值計量。任何增加或減少將確認為損益。在以往，這類物業以成本計量，直至興建完工為止，完工後就公允價值增加或減少確認損益。此修訂的應用並沒有追溯性。採用此修訂後，本集團於二〇〇九年一月一日將港幣六億七千萬元，由其它物業、廠房及設備重新分類為投資物業。

(2) 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部為地產發展、地產投資和投資及其它。

地產發展分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港、新加坡和中國的銷售物業有關的活動。

地產投資分部包括本集團的投資物業的租賃，這些投資物業主要包括於香港及新加坡的零售和寫字樓物業。

投資及其它分部包括管理本集團的公司資產及負債、可供出售投資、金融工具及其它財務運作等活動。

管理層主要基於營業盈利及每個分部所佔聯營公司業績的權益來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟所得稅資產除外。分部負債包括直接屬於及由每個分部管理的全部負債及借款，惟所得稅負債除外。

(a) 分部業績分析

截至六個月止	投資物業					聯營公司 港幣百萬元	除稅前 盈利 港幣百萬元
	營業額 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	之公允價值 增加 港幣百萬元	其它 扣除淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元		
二〇〇九年六月三十日							
地產發展	43	31	-	-	-	38	69
地產投資	209	157	70	-	(3)	-	224
投資及其它	119	116	-	(121)	-	-	(5)
公司費用	-	(13)	-	-	-	-	(13)
集團總額	<u>371</u>	<u>291</u>	<u>70</u>	<u>(121)</u>	<u>(3)</u>	<u>38</u>	<u>275</u>
二〇〇八年六月三十日							
地產發展	3,623	686	-	(153)	-	37	570
地產投資	185	130	711	-	(6)	-	835
投資及其它	165	122	-	(482)	-	-	(360)
公司費用	-	(15)	-	-	-	-	(15)
集團總額	<u>3,973</u>	<u>923</u>	<u>711</u>	<u>(635)</u>	<u>(6)</u>	<u>37</u>	<u>1,030</u>

(b) 地區資料

	收入		營業盈利		資產	
	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	224	342	188	109	13,685	11,096
新加坡	147	3,631	103	814	16,775	16,298
中國	-	-	-	-	1,425	1,430
集團總額	<u>371</u>	<u>3,973</u>	<u>291</u>	<u>923</u>	<u>31,885</u>	<u>28,824</u>

(3) 營業盈利

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
職工成本	19	20
已出售銷售物業成本	7	2,929
折舊	1	1
外匯期貨合約淨(收益)／虧損	(38)	12
上市投資股息收入	(112)	(146)

除上述職工成本直接於綜合收益表內扣除外，為數港幣一千三百萬元(二〇〇八年：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。

(4) 其它扣除淨額

其它扣除淨額港幣一億二千一百萬元(二〇〇八年：港幣六億三千五百萬元)涉及會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)在其第一季業績內為其於SC Global Developments Ltd(「SC Global」)及Hotel Properties Limited(「HPL」)的投資分別作出進一步的減值撥備港幣五千三百萬元及港幣六千八百萬元。該等減值撥備乃按二〇〇九年三月三十一日的市價作出。

二〇〇八年上半年的其它扣除淨額主要包括為SC Global股票作出的減值撥備港幣四億八千二百萬元及為一間聯營公司持有的一項中國地產項目作出的減值撥備港幣一億五千三百萬元。

(5) 財務支出

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
銀行借款及透支的利息	10	24
其它財務支出	4	1
	14	25
減：撥作資產成本	(11)	(19)
	3	6

本集團於是期六個月的實際借貸平均年息率約為1.0%(二〇〇八年：1.7%)。

(6) 稅項

綜合收益表內稅項支出之組成如下：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
本期所得稅		
香港利得稅	10	7
香港以外地區	14	126
	<u>24</u>	<u>133</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	12	126
源自及撥回暫時性差額	2	1
出售投資物業之撥回	-	(1)
稅率下調對遞延稅項結餘之影響(附註6a)	(19)	(20)
	<u>(5)</u>	<u>106</u>
	<u>19</u>	<u>239</u>

- (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% (二〇〇八年：16.5%) 及17% (二〇〇八年：18%) 稅率計算。

新加坡政府於二〇〇九年財政年度開始將企業所得稅稅率由18%調低至17%。香港特別行政區政府於二〇〇八年頒布利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。

- (b) 其它海外稅項乃按照對本集團徵稅的司法管轄區的適用稅率計算。
- (c) 截至二〇〇九年六月三十日止六個月，應佔聯營公司的稅項為港幣八百萬元 (二〇〇八年：港幣七百萬元)，已列入所佔聯營公司除稅後業績內。

(7) 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是期股東應佔盈利港幣二億六千五百萬元 (二〇〇八年：港幣六億五千五百萬元) 及在截至二〇〇九年和二〇〇八年六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。

(8) 股東應佔的股息

(a) 以下於報告日後擬派發的中期股息，該項股息並沒有在報告日確認為負債：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
報告日後擬派發的中期股息每股2.0仙 (二〇〇八年：2.0仙)	41	41

(b) 期內確認為已派發的股息：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
已付二〇〇八年末期股息每股8.0仙	166	-
已付二〇〇七年末期股息每股8.0仙	-	166
	166	166

(9) 貿易及其它應收賬項

於二〇〇九年六月三十日，此項目包括以下貿易應收賬項(已扣除呆壞賬準備)及其賬齡分析如下：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應收賬項		
即期(未逾期)	173	804
逾期：		
零至三十日	3	8
三十一日至六十日	16	3
六十一日至九十日	3	-
九十日以上	42	-
	237	815
購入物業所支付的定金	1	11
其它應收賬項	34	24
	272	850

在二〇〇九年即期應收貿易賬項中包括會德豐地產新加坡於都市名苑落成時應計樓款港幣一億三千七百萬元(相當於銷售代價餘下的7%，該等樓款將按新加坡當地售樓的標準付款計劃收取)。

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策，一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

(10) 貿易及其它應付賬項

於二〇〇九年六月三十日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	75	121
三十一日至六十日	52	36
六十一日至九十日	37	12
九十日以上	184	215
	<u>348</u>	<u>384</u>
租賃按金	113	113
衍生金融工具負債	14	40
其它應付賬項	187	207
	<u>662</u>	<u>744</u>

(11) 或然負債

於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年十二月三十一日，集團並沒有重大的或然負債。

(12) 承擔

於二〇〇九年六月三十日，本集團尚有開支承擔包括下列各項：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
(a) 發展中物業		
已授權及簽約：		
香港	421	498
新加坡	1,024	1,241
	<u>1,445</u>	<u>1,739</u>
(b) 由聯營公司持有位於中國的發展中物業		
已授權及簽約	305	124
已授權但未簽約	1,253	1,488
	<u>1,558</u>	<u>1,612</u>
(c) 其它資本性開支		
已授權及簽約	8	9
	<u>8</u>	<u>9</u>

(13) 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇九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二千五百萬元(二〇〇八年：港幣二千八百萬元)。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五百萬元(二〇〇八年：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。

- (c) 截至二〇〇九年六月三十日止六個月內，集團投資於九龍倉集團有限公司的7%權益的股息收入為數港幣八千五百萬元(二〇〇八年：港幣八千五百萬元)。

(14) 比較數字

因採用《會計準則》第1號(經修訂)「財務報表之呈報」及《財報準則》第8號「經營分部」，若干比較數字已經重新編列以符合是期的呈報形式。有關詳情已於附註1內詳述。

(15) 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇〇九年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務報表並無不相同的意見。

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

茲將本公司董事於二〇〇九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
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	772,367 (0.0280%)	個人權益
吳梓源	200,268 (0.0073%)	個人權益
有線寬頻		
李唯仁	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	個人權益

附註：

- (a) 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。
- (b) 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於本財政期間內被行使。

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，於二〇〇九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，而於二〇〇九年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

董事資料的變動

茲將若干本公司董事自二〇〇八年十二月月杪以來，彼或彼等於目前擔任董事等職位的其它公眾上市公司及／或於以前而為三年內曾經擔任董事的其它公眾上市公司（如有）所涉及的相關公司名單臚列如下（僅涉及相關的公司名單有出現變動的所有本公司董事）：

董事	現任／(前任)董事等職位的其它公眾上市公司名稱
李唯仁	會德豐、九龍倉、(海港企業有限公司(「海港企業」)(於二〇〇九年四月辭任))、(見下文附註)
吳梓源	九龍倉(職銜於二〇〇九年六月更改為執行董事)、海港企業、(見下文附註)
徐耀祥	會德豐、九龍倉、有線寬頻(於二〇〇九年六月獲委任)、海港企業(於二〇〇九年四月獲委任)、Joyce Boutique Holdings Limited

附註：李唯仁先生及吳梓源先生為公眾上市的會德豐地產(新加坡)有限公司的前董事，彼等於二〇〇六年五月(即於本報告書日期前三年零三個月)離任該公司的董事職位。

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

本公司將於二〇〇九年九月十六日(星期三)至二〇〇九年九月十八日(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，須於二〇〇九年九月十五日(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 二〇〇九年八月十四日

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。