



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 2004

致股東中期報告書

截至二〇〇四年九月三十日止半年度

集團業績

集團錄得截至二〇〇四年九月三十日止六個月的未經審核股東應佔盈利港幣八億五千五百四十萬元，與此相比，去年同期則為港幣二億四千零一十萬元。每股盈利為 41.3 仙。

是期盈利包括集團一聯營公司就其發展的碧堤半島項目的物業撥備作出撥回而攤分的港幣四億四千二百三十萬元。

中期股息

董事會已宣布將於二〇〇四年十二月三十日(星期四)，派發截至二〇〇四年九月三十日止半年度的中期股息每股 2.0 仙 (2003/04 : 2.0 仙)，予在二〇〇四年十二月二十四日名列股東登記冊內的股東。

業務回顧及展望

隨著中央政府實施個人遊計劃及更緊密經貿關係協議安排等一系列的開放政策，香港經濟正經歷廣泛復甦的穩固期。儘管面對全球息率上調的潛在威脅，且中國實施嚴厲的本土經濟措施，香港在失業狀況、消費信心、本地消費、零售銷售及通縮壓力等各方面仍錄得重大的改善。各類物業的需求均十分緊張，物業租務市場及買賣市場的交投量亦錄得多年來的高峰。多間機構已將其對香港二〇〇四年的本地生產總值的增長預測調升至 7% 或以上。

地產

碧堤半島 (佔33% 權益)

位於新界西岸深井，眺望青馬大橋的碧堤半島是一個由會德豐地產、會德豐及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目。第二及第五座於二〇〇四年九月初開始預售，市場反應熱烈。九月內，已售出 546 個單位，總收益約為港幣十九億元。第三期(第三及第五座)及第四期(第一及第二座)正進行上蓋工程，預計合共 1,641 個單位將會於二〇〇五年年底竣工。

至於在二〇〇二年九月首次推出預售的第一及第二期第六、七、八及九座，截至二〇〇四年九月底已累積售出共 1,690 個單位(即已售出 99%)，累積收益達港幣四十一億元。

擎天半島 (佔40% 權益)

位於機鐵九龍站上蓋的合營發展項目擎天半島，由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括會德豐地產及其一間全資附屬公司、會德豐、九龍倉及海港企業。第一期已全數售罄，第二期亦接近全數售出。截至二〇〇四年九月底，第二期已累積售出 817 個單位(即已售出 95%)，累積收益為港幣五十五億元。第二期全數共 854 個單位已於二〇〇四年二月獲發轉讓同意書。

君頤峰 (佔20% 權益)

君頤峰由會德豐地產、新世界發展、信和置業、華人置業及 Manhattan Garments 五間公司組成的財團所擁有。這個位於何文田的住宅項目已完成發展，提供共 700 個住宅單位，總樓面面積約為一百萬平方呎。截至二〇〇四年九月底，已累積售出 572 個單位 (即已售出 81%)，累積收益為港幣五十三億元。

會德豐地產(新加坡)有限公司 (佔75% 權益)

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場總樓面面積為 464,900 平方呎，目前出租率為 95%，租金水平令人滿意。該公司近期已完成收購日本東京麻布十番的服務式住宅大廈 Oakwood Residence，提供 83 個單位。目前，該物業的出租率為 92%，租金水平令人滿意。

繼在上個財政年度就 The Sea View 酒店地塊及 Cosmopolitan (前稱時報大廈地塊) 作出的兩項主要收購後，該公司再於是期六個月期間內收購名為史各士路六號的物業，並擬在全部現有租賃及物業管理協議於二〇〇六年年底屆滿時，將該物業予以重建。

Grange Residences 於二〇〇四年三月十二日獲發臨時入伙紙，而於同月內所有單位正式推出發售。在總數共 164 個單位中，迄今已售出 80%。

Ardmore View 的所有租約將於二〇〇四年十二月屆滿，隨後將拆卸現有大廈，並擬興建為一共管式住宅項目，提供約 166 個住宅單位。預期於接近二〇〇五年年中時推出。

展望

隨著泛珠三角合作協議(九省區加兩個經濟特區)的簽訂，進一步闡明及鞏固香港的主導角色及定位。個人遊計劃已於七月起擴展至中國更多省份及城市，加上實施第二期更緊密經貿關係協議安排，正為整個華南地區孕育龐大的商機。營商前景積極樂觀。

在中國主題的帶動下，亞洲經濟亦再現生機。多個亞洲國家包括新加坡及日本的經濟表現經已有所改善。在過去十八個月內，集團在該兩個國家皆成功地尋獲並取得數項財務上可行的項目，展望集團的前景，其未來收益的勢頭將能繼續向前邁進。

綜合損益賬

截至二〇〇四年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元
營業額	3	1,195.5	429.1
其它收入淨額	4	18.2	28.4
		<u>1,213.7</u>	<u>457.5</u>
直接成本及營業費用		(777.0)	(167.5)
銷售及推銷費用		(13.4)	(9.0)
行政及公司費用		(34.5)	(25.4)
營業盈利	3	<u>388.8</u>	255.6
借貸成本	5	(14.4)	(31.1)
營業盈利淨額		<u>374.4</u>	224.5
物業撥備		—	(6.1)
所佔聯營公司盈利減虧損	6	<u>576.6</u>	<u>55.9</u>
除稅前盈利		<u>951.0</u>	274.3
所得稅	7	(45.1)	(21.9)
除稅後盈利		<u>905.9</u>	252.4
少數股東權益		(50.5)	(12.3)
股東應佔集團盈利		<u>855.4</u>	<u>240.1</u>
結算日後擬派發的中期股息	8	<u>41.4</u>	<u>41.4</u>
每股盈利	9	<u>41.3 仙</u>	<u>11.6 仙</u>

綜合資產負債表

二〇〇四年九月三十日

	附註	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元	經審核 31/3/2004 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		3,659.4	3,273.8
聯營公司		1,921.6	1,758.3
長期投資		5,683.4	5,165.8
遞延應收賬項		70.4	90.4
		<u>11,334.8</u>	<u>10,288.3</u>
流動資產			
發展中並擬作出售的物業		4,166.5	2,317.7
待沽物業		867.3	1,599.9
短期投資		—	79.8
貿易及其它應收賬項	10	499.3	427.5
銀行結存及存款		2,056.3	1,981.9
		<u>7,589.4</u>	<u>6,406.8</u>
流動負債			
銀行借款及透支		—	230.0
貿易及其它應付賬項	11	400.1	395.4
應付同母系附屬公司款項		15.0	17.8
本期稅項		71.7	58.5
		<u>486.8</u>	<u>701.7</u>
流動資產淨額		<u>7,102.6</u>	<u>5,705.1</u>
總資產減流動負債		<u>18,437.4</u>	<u>15,993.4</u>
資本及儲備			
股本		413.9	413.9
儲備	12	13,424.4	12,129.5
		<u>13,838.3</u>	<u>12,543.4</u>
少數股東權益		1,383.3	1,355.4
非流動負債			
長期借款		2,986.5	1,864.1
遞延稅項		76.2	71.6
遞延項目		153.1	158.9
		<u>3,215.8</u>	<u>2,094.6</u>
股東權益及非流動負債		<u>18,437.4</u>	<u>15,993.4</u>

綜合權益轉變報表

截至二〇〇四年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元
於四月一日的股東權益	12,543.4	9,673.0
非交易股本證券重估盈餘 折算海外公司賬項所產生 的匯兌差額	569.2 <u>(27.2)</u>	1,060.9 <u>6.9</u>
未確認在損益賬的淨收益	542.0	1,067.8
股東應佔的集團盈利	855.4	240.1
已批准之上年度末期股息	(103.5)	(103.5)
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
非交易股本證券	2.3	4.9
物業	<u>(1.3)</u>	<u>—</u>
於九月三十日的股東權益	<u>13,838.3</u>	<u>10,882.3</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇四年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元
營業業務的現金流出淨額	(682.0)	(59.4)
投資業務的現金(流出)/ 流入淨額	(15.2)	880.7
融資活動的現金流入/(流出)淨額	<u>784.3</u>	<u>(1,216.3)</u>
現金及現金等值增加/(減少)淨額	87.1	(395.0)
於四月一日的現金及現金等值結存	1,981.9	2,795.2
匯率變動的影響	<u>(12.7)</u>	<u>42.4</u>
於九月三十日的現金及現金等值結存	<u>2,056.3</u>	<u>2,442.6</u>
現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	<u>2,056.3</u>	<u>2,442.6</u>

中期賬項附註

(1) 賬項的編製基準

未經審核的綜合中期賬項乃根據香港《會計實務準則》第25號 – 「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司的《證券上市規則》附錄16而編製。編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇四年三月三十一日止年度的賬項一致。

(2) 分部資料

	分部收入		分部業績	
	30/9/2004	30/9/2003	30/9/2004	30/9/2003
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
(a) 業務分部				
地產發展	932.9	151.8	162.5	8.3
地產投資	127.7	129.9	86.6	93.5
投資及其它	134.9	147.4	142.5	158.0
	<u>1,195.5</u>	<u>429.1</u>	<u>391.6</u>	<u>259.8</u>
未能作出分配的費用			(2.8)	(4.2)
營業盈利			388.8	255.6
借貸成本			(14.4)	(31.1)
物業撥備			—	(6.1)
聯營公司				
地產發展			117.8	60.0
投資及其它			16.5	3.9
物業撥備撥回/(撥備)			442.3	(8.0)
除稅前盈利			<u>951.0</u>	<u>274.3</u>
(b) 地區分部				
香港	266.1	337.5	161.4	176.2
新加坡	929.4	91.6	227.4	79.4
	<u>1,195.5</u>	<u>429.1</u>	<u>388.8</u>	<u>255.6</u>

(3) 營業額及營業盈利

(a) 營業額

集團的主要業務為地產發展、地產投資、財務及投資。茲將集團的營業額分析列述如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
地產發展	932.9	151.8
地產投資	127.7	129.9
投資及其它	134.9	147.4
	<u>1,195.5</u>	<u>429.1</u>

(b) 營業盈利

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	12.9	5.8
— 包括界定供款退休計劃的供款港幣九十萬元 (2003/04：港幣六十萬元)		
已出售物業成本	738.8	126.2
折舊	<u>0.3</u>	<u>0.5</u>
已計入：		
上市證券的股息收入	119.2	115.6
攤銷負商譽	<u>5.8</u>	<u>27.6</u>

職工成本為數港幣三百八十萬元 (2003/04：港幣五百萬元) 已撥作發展中並擬作出售物業的成本。

(4) 其它收入淨額

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
出售非交易股本證券的盈利淨額	0.5	11.5
攤銷負商譽	5.8	27.6
出售一聯營公司的盈利	9.4	—
其它	2.5	(10.7)
	<u>18.2</u>	<u>28.4</u>

(5) 借貸成本

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
銀行借款及透支的利息支出	14.5	25.9
其它借貸成本	12.0	5.2
	<u>26.5</u>	<u>31.1</u>
減：撥作資產成本	(12.1)	—
	<u>14.4</u>	<u>31.1</u>

本集團於是期六個月的實際借貸成本約為年息 1.6% (2003/04 : 1.9%)。

(6) 所佔聯營公司盈利減虧損

截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間的所佔聯營公司盈利減虧損為港幣五億七千六百六十萬元 (2003/04 : 港幣五千五百九十萬元)，其中包括本集團所攤分碧堤半島項目的撥備撥回港幣四億四千二百三十萬元。該撥備撥回乃根據碧堤半島項目目前的平均售價及現行市況而作出。

(7) 所得稅

香港利得稅撥備乃按照是期內為應課稅而作出調整的盈利以17.5% (2003/04 : 17.5%) 稅率計算。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：

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
公司及附屬公司		
<i>本期稅項</i>		
是期香港利得稅	5.8	3.6
是期海外稅項	9.1	16.4
	<u>14.9</u>	<u>20.0</u>
<i>遞延稅項</i>		
源自及撥回暫時性差額	2.5	(3.6)
	<u>17.4</u>	<u>16.4</u>

聯營公司		
是期香港利得稅	23.1	2.6
是期海外稅項	4.6	2.9
	<u>27.7</u>	<u>5.5</u>

	<u>45.1</u>	<u>21.9</u>

(8) 股息

(a) 是期股息

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
結算日後擬派發的中期股息 每股 2.0 仙 (2003/04 : 2.0 仙)	<u>41.4</u>	<u>41.4</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) 上年度股息於是期內批准及派發

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
上年度的末期股息於是期內批准及派發 每股 5.0 仙 (2003/04 : 5.0 仙)	<u>103.5</u>	<u>103.5</u>

(9) 每股盈利

每股基本盈利乃按是期盈利港幣八億五千五百四十萬元(2003/04：港幣二億四千零一十萬元)及在截至二〇〇四年九月三十日止的財政期間與上年同期一直皆已發行的二十億六千九百六十萬股普通股而計算。

(10) 貿易及其它應收賬項

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，從而達致控制其信貸風險。

於二〇〇四年九月三十日的貿易及其它應收賬項內，包括以下的貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2004	31/3/2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
即期	280.0	273.5
三十一日至六十日	5.6	19.9
六十一日至九十日	0.2	—
九十日以上	2.6	1.7
	<u>288.4</u>	<u>295.1</u>

(11) 貿易及其它應付賬項

於二〇〇四年九月三十日的貿易及其它應付賬項內，包括以下的貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2004	31/3/2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	159.5	148.8
三十一日至六十日	10.5	10.5
六十一日至九十日	20.6	19.7
九十日以上	44.1	63.8
	<u>234.7</u>	<u>242.8</u>

(12) 儲備

	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	總額 港幣百萬元
公司及附屬公司					
二〇〇四年四月一日結存	4.9	906.0	217.0	11,450.5	12,578.4
已批准之上年度末期股息(附註 8b)	—	—	—	(103.5)	(103.5)
重估盈餘	—	568.6	—	—	568.6
出售所兌現的儲備	—	2.3	(1.3)	—	1.0
匯兌差額	—	—	(26.8)	—	(26.8)
是期保留盈利	—	—	—	393.3	393.3
二〇〇四年九月三十日結存	4.9	1,476.9	188.9	11,740.3	13,411.0
聯營公司					
二〇〇四年四月一日結存	—	2.0	6.4	(457.3)	(448.9)
重估盈餘	—	0.6	—	—	0.6
匯兌差額	—	—	(0.4)	—	(0.4)
是期保留盈利	—	—	—	462.1	462.1
二〇〇四年九月三十日結存	—	2.6	6.0	4.8	13.4
二〇〇四年九月三十日儲備總額	4.9	1,479.5	194.9	11,745.1	13,424.4
二〇〇四年三月三十一日儲備總額	4.9	908.0	223.4	10,993.2	12,129.5

(13) 或然負債

- (a) 於二〇〇四年九月三十日，本集團並沒有為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保(31/3/2004：港幣六千三百二十萬元)。
- (b) 按照擎天半島的物業發展計劃合約，本公司、一全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就合約條款的執行及履約，而共同及個別作出擔保。

(14) 承擔

	30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
(a) 有關物業發展及資本性支出的承擔：		
已簽約但未撥出準備	104.0	199.8
已批准但未簽約	—	—

- (b) 於二〇〇四年九月三十日，尚未到期的外匯期貨合約為港幣三億三千一百二十萬元(31/3/2004：港幣十四億二千一百三十萬元)。

(15) 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間，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墊款港幣十八億零七百七十萬元(31/3/2004：港幣十七億七千三百六十萬元)。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定。於本財政期間內，該貸款為免息、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) 擎天半島項目

(i) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與擎天半島項目的聯營公司貸款港幣八千三百萬元(31/3/2004：港幣二億一千五百五十萬元)。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 0.6% 至 1.1% 之間(2003/04：1.7% 至 2.1% 之間)。截至二〇〇四年九月三十日止期間，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣四十萬元(2003/04：港幣一千六百三十萬元)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

(ii) 如賬項附註第 13(b) 條所披露，本公司、一全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就擎天半島的物業發展計劃合約內的執行及履約，而共同及個別作出擔保。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(c) 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一千一百萬元(2003/04：港幣九百四十萬元)。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，亦構成一項關連交易。

(d) 截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間內，集團投資於一有連繫公司的股息收入為數港幣一億零四百五十萬元(2003/04：港幣一億零四百五十萬元)。

(16) 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇〇四年九月三十日止六個月的未經審核中期賬項，經已由本公司的審核委員會作出審閱。

中期賬項評議

(甲) 二〇〇四至〇五年度中期業績及分部業務表現評議

股東應佔盈利

截至二〇〇四年九月三十日止六個月

集團錄得截至二〇〇四年九月三十日止六個月的未經審核股東應佔盈利為港幣八億五千五百四十萬元，較去年同期的港幣二億四千零一十萬元增加港幣六億一千五百三十萬元。每股盈利為41.3仙(2003/04：11.6仙)。

盈利大幅改善主要乃由於是期業績內包括本集團攤分透過一聯營公司持有的合營發展項目碧堤半島的撥備撥回港幣四億四千二百三十萬元所致。若不計入此非經常性項目，本集團於本財政期間的淨盈利僅為港幣四億一千三百一十萬元。此外，會德豐地產(新加坡)有限公司集團(「會德豐地產新加坡」)在本財政期間出售位於新加坡的 **Grange Residences** 單位而貢獻相對高的地產發展盈利為數港幣一億四千五百五十萬元，去年首六個月則為港幣一千七百二十萬元。是期內透過一聯營公司出售君頤峰單位而攤佔的盈利亦見上升。

集團營業額

集團於六個月期間的營業額為港幣十一億九千五百五十萬元，較去年同期的港幣四億二千九百一十萬元增加港幣七億六千六百四十萬元，增幅為 178.6%。

是期物業銷售額為港幣九億三千二百九十萬元(2003/04：港幣一億五千一百八十萬元)，其中會德豐地產新加坡就出售 **Grange Residences** 的 56 個單位已確認港幣八億四千二百七十萬元。是期六個月內其它物業銷售還包括翠濤居及爵士花園的住宅單位、都會坊的工業單位及位於香港的若干停車位。

儘管香港寫字樓的整體空置水平已出現下降，惟租務市場競爭持續非常激烈。地產投資分部於六個月期間內錄得的租金收入為港幣一億二千七百七十萬元(2003/04：港幣一億二千九百九十萬元)。會德豐大廈的出租率約為九成，而零售商場健威坊及新加坡的會德豐廣場的出租率則約為 95%，租金水平令人滿意。

集團營業盈利

未扣除借貸成本的集團營業盈利為港幣三億八千八百八十萬元，較去年同期增加港幣一億三千三百二十萬元，增幅為 52.1%。營業盈利增加主要由於地產發展分部錄得較理想的業績所致。

地產發展分部錄得盈利港幣一億六千二百五十萬元，較去年同期的港幣八百三十萬元增加港幣一億五千四百二十萬元。此乃主要由於如上文所述會德豐地產新加坡出售 **Grange Residences** 單位所致。

主要由於過去兩年寫字樓租金下調，而令續租時平均租金較低，地產投資分部的營業盈利因而減少港幣六百九十萬元至港幣八千六百六十萬元。

本財政期間的投資收入達港幣一億四千二百五十萬元，其中主要包括集團長期投資組合帶來的經常性股息收入。投資及其它分部業績包括會德豐地產新加坡因出售一間在中國擁有酒店權益的聯營公司所得的淨盈利港幣九百四十萬元，及按集團會計政策因出售物業而變現部分於往年私有化聯邦地產集團而出現的負商譽所帶來的盈利港幣五百八十萬元。

借貸成本

從是期損益賬內扣除的借貸成本為港幣一千四百四十萬元，較去年同期的港幣三千一百一十萬元減幅為 53.7%，此乃主要由於利率持續處於低水平所致。是期集團的實際借貸年息率由上年度上半年的 1.9% 下降至約 1.6%。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利為港幣五億七千六百六十萬元 (2003/04：港幣五千五百九十萬元)，其中主要包括集團攤佔持有三分之一權益的碧堤半島項目所作的撥備撥回為數港幣四億四千二百三十萬元。根據於二〇〇四年九月推出的碧堤半島第三及第四期已達成的售價及現行住宅物業市況，就較早前由發展該項目的聯營公司所作出的物業撥備港幣十三億二千七百萬元 (集團攤佔港幣四億四千二百三十萬元) 被認為已毋須再保留，因此，有關物業撥備已於本財政期間全數撥回。所佔聯營公司業績亦包括其它聯營公司出售其發展的君頤峰及擎天半島單位所得的盈利。

其它項目

是期錄得稅項支出港幣四千五百一十萬元，較去年同期的港幣二千一百九十萬元為高。

是期少數股東權益為港幣五千零五十萬元 (2003/04：港幣一千二百三十萬元)，此乃由於會德豐地產新加坡的盈利有所增加所致。

新加坡上市附屬公司會德豐地產新加坡業績 (已綜合於上述業績內)

截至二〇〇四年九月三十日止六個月會德豐地產新加坡錄得未經審核股東應佔盈利七千五百五十萬新加坡元，去年同期則為一千一百一十萬新加坡元。是期會德豐地產新加坡的盈利增加主要由於出售 Grange Residences 56 個單位所致。於二〇〇四年九月三十日，在該發展項目全數共 164 個單位中，已累積售出 71% 共 117 個單位。

(乙) 流動資金及財務資源

股東權益

於二〇〇四年九月三十日，集團的股東權益總額為港幣一百三十八億三千八百三十萬元或每股港幣 6.69 元，二〇〇四年三月三十一日則為港幣一百二十五億四千三百四十萬元或每股港幣 6.06 元。股東權益增加主要由於如下文所述在投資重估儲備中增添了合共港幣五億七千一百五十萬元的應佔盈餘所致。

現金／負債淨額及負債比率

於二〇〇四年九月三十日，集團的負債淨額為港幣九億三千零二十萬元，此乃由為數港幣二十九億八千六百五十萬元的債務減港幣二十億五千六百三十萬元的存款和現金所得的數額所組成，二〇〇四年三月三十一日的負債淨額則為港幣一億一千二百二十萬元。負債淨額增加主要由於會德豐地產新加坡購入包括中華航空住宅單位、位於新加坡史各士路六號的 **Scotts** 購物中心及 **The Ascott Singapore**，以及日本的 **Oakwood Residence** 等物業。若不包括會德豐地產新加坡的負債淨額港幣十二億六千六百六十萬元，本公司及其附屬公司的現金淨額合共港幣三億三千六百四十萬元。是期來自銷售擎天半島及君頤峰單位的現金淨收入港幣十七億元，已按兩間項目的股東於個別發展項目相關的持股比例予以分發，集團因而已由該等聯營公司收取港幣四億零九百萬元。

於二〇〇四年九月三十日，集團的負債淨額與股東權益比率為 6.7% (31/3/2004：0.9%)，而負債淨額與資產總值比率則為 5.5% (31/3/2004：0.8%)。

承諾及非承諾信貸

(a) 集團的承諾及非承諾備用信貸分別為港幣四十四億元及港幣五億元。於二〇〇四年九月三十日，集團的債務還款期分析如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
一年內償還	—	230.0
於兩年後而在五年內償還	<u>2,986.5</u>	<u>1,864.1</u>
	<u>2,986.5</u>	<u>2,094.1</u>
尚未提取信貸	<u>1,900.0</u>	<u>1,700.0</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：

	30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
投資物業	395.5	1,658.9
發展中並擬作出售的物業	2,019.1	1,827.1
	<u>2,414.6</u>	<u>3,486.0</u>

(c) 於二〇〇四年九月三十日，為其新加坡及日本物業作融資，會德豐地產新加坡的借貸主要是以新加坡元及日元為本位。會德豐地產新加坡已為對沖其外匯存款及投資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。

長期投資

集團於二〇〇四年九月三十日持有一個主要由 7% 九龍倉集團有限公司的權益及其它藍籌證券所組成的長期投資組合，該組合於當日的市值為港幣五十六億八千三百四十萬元 (31/3/2004：港幣五十一億六千五百八十萬元)。

根據集團的會計政策，被分類為長期投資的非交易證券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，直至證券出售為止。於二〇〇四年九月三十日，該儲備賬的應估累積盈餘為港幣十四億七千九百五十萬元，較於二〇〇四年三月三十一日的港幣九億零八百萬元增加港幣五億七千一百五十萬元。投資組合的表現甚為堅挺。

(丙) 聯營公司發展的主要物業項目

碧堤半島

由聯營公司發展的碧堤半島 (集團擁有其三分之一權益) 第三及第四期於二〇〇四年九月首次推出預售，市場反應令人鼓舞。是期內，第一及第二期共售出 18 個單位，第三及第四期則共預售了 546 個單位。截至二〇〇四年九月三十日，第一及第二期已累積售出共 1,690 個單位 (或 99%)，第三及第四期則累積售出共 546 個單位 (或 32%)。

預售碧堤半島第三及第四期所應收取的銷售收益約為港幣十九億元，大部分已於二〇〇四年十月到期，項目公司已將銷售收益於託管賬戶內調撥作存款，用以支付尚未完工的建築費用為數港幣六億元及完成整個發展項目。所有餘裕現金已按在該項目持有權益的項目公司的股東相關的持股比例予以分發。該項目公司於二〇〇四年九月三十日並無任何向外借貸。

由於第三及第四期仍處於發展階段，因此，集團根據會計政策僅確認少量預售盈利。

擎天半島

集團擁有40%權益的擎天半島於是期六個月繼續售出18個單位。截至二〇〇四年九月三十日，第一期共1,272個單位已全數售出，第二期則已售出95%共817個單位。

於二〇〇四年九月三十日，擎天半島的託管賬戶內的現金存款達港幣三億元，足以支付尚未完工的建築費用及完成整個發展項目。該項目公司截至二〇〇四年九月三十日並無任何向外借貸。

君頤峰

集團擁有20%權益的君頤峰的銷情持續理想。是期內共售出81個單位。截至二〇〇四年九月三十日，在全數700個單位中，已累積售出81%共572個單位。

項目公司已收取的銷售收益結餘充足，已於託管賬戶內持有作存款，用以支付有關項目尚未完工的建築費用，餘裕現金則已按在該項目持有權益的項目公司的股東相關的持股比例予以分發。該項目公司於二〇〇四年九月三十日並無任何借貸。

(丁) 或然負債

- (a) 於二〇〇四年九月三十日，本集團並沒有為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保(31/3/2004：港幣六千三百二十萬元)。
- (b) 按照擎天半島的物業發展計劃合約，本公司、一全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就合約條款的執行及履約，而共同及個別作出擔保。

(戊) 物業收購 / 出售

中華航空住宅單位

會德豐地產新加坡於二〇〇四年五月在新加坡完成收購位於Sea View酒店地塊毗鄰共30個中華航空住宅單位，作價三千五百萬新加坡元(折合約港幣一億六千萬元)。該地塊將與Sea View酒店地塊合併並擬作興建共管式公寓The Sea View，提供共546個住宅單位。

Scotts 購物中心及The Ascott Singapore (「TAS」)

會德豐地產新加坡於二〇〇四年九月完成收購新加坡的Scotts購物中心及TAS，總作價三億四千五百萬新加坡元(折合約港幣十五億七千六百萬元)。該公司擬在全部現有租賃及物業管理協議於二〇〇六年年年底屆滿時，將該物業予以重建。

Oakwood Residence Azabujuban (「Oakwood」)

會德豐地產新加坡於二〇〇四年九月完成收購日本的Oakwood，作價五十五億日元(折合約港幣三億八千三百萬元)。會德豐地產新加坡擬持有該物業作投資用途，直至該服務式住宅的現有管理合約於二〇一二年屆滿為止。

Kim Realty Investment Pte Ltd (「KRI」)

會德豐地產新加坡於二〇〇四年七月完成出售KRI的30%股本權益(KRI持有一間位於廈門的四星級酒店廈門東方酒店的50%權益)予九龍倉集團有限公司，總作價二百零四萬新加坡元(折合港幣九百四十萬元)。

(己) 僱員

集團旗下員工共 92 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。集團亦按個別工作性質，資助多項公司以外的培訓計劃，以達相輔相承之效。截至二〇〇四年九月三十日止期間的職工成本總額為港幣一千六百七十萬元。

為聯屬公司提供財務資助的披露

有關本公司及 / 或其附屬公司向本公司旗下若干聯營公司 Diamond Hill Development Holdings Limited (「DHDHL」) 及 Hopfield Holdings Limited (「Hopfield」) 及 / 或彼等各自旗下的全資附屬公司 (統稱「該等借款者」) 給予財務資助的有關資料，全部皆已曾在截至二〇〇四年三月三十一日止年度的本公司年報內予以披露。於二〇〇四年九月三十日，本集團須繼續履行上述財務資助的責任。

茲根據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」) 第 13.20 及第 13.22 條的規定而須予披露的該等借款者於二〇〇四年十月三十一日 (即決定有關數據的最後可行日期) 的備考合併資產負債表列述如下：

該等借款者的備考合併資產負債表

於二〇〇四年十月三十一日

	港幣百萬元
遞延應收賬項	410.5
發展中 / 待沽物業	5,085.1
託管存款	1,344.5
出售物業定金	(1,373.2)
其它流動負債淨額	(675.2)
	<u>4,791.7</u>
股東貸款	(5,593.5)
股東虧損	(801.8)
	<u><u>(801.8)</u></u>

本集團以墊付貸款方式給予的財務資助的組合如下：

	港幣百萬元
DHDHL	1,801.7
Hopfield	75.3
	<u><u>1,877.0</u></u>

附註：於二〇〇四年十月三十一日，集團於DHDHL及Hopfield的應佔權益分別為33-1/3%及40%。

財務資助的條款：

向DHDHL的注資

給予 DHDHL 為數港幣十八億零一百七十萬元的貸款所涉及的利息，須經 DHDHL 各股東不時協議而予以釐定，目前該項貸款為免息貸款(由DHDHL的所有其他股東向DHDHL提供的全部貸款亦為免息貸款)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

向Hopfield的注資

給予 Hopfield 為數港幣七千五百三十萬元的貸款所涉及的利息，須經 Hopfield 各股東不時協議而予以釐定，經參照借貸市場息率後，目前訂定為年息 1.3% (此利率亦適用於 Hopfield 的所有其他股東向 Hopfield 提供的全部貸款)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

遵從最佳應用守則

本公司並無任何董事得悉任何資料，會令彼等有理由認為本公司在截至二〇〇四年九月三十日止六個月內任何時間，曾出現沒有遵從上市規則附錄十四內載列的最佳應用守則的情況。惟關於本公司一附屬公司作為業主與會德豐有限公司(「會德豐」)一附屬公司作為租戶，就會德豐大廈五樓全層所訂立的一項租約，其為與會德豐(本公司的母公司)涉及利益衝突者，則被安排以本公司董事會的一項書面決議案的形式予以批准，而非根據上述最佳應用守則第十一段的條文呈予本公司全體董事會議予以批准。

董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇〇四年九月三十日個人佔有本公司、其母公司會德豐及會德豐旗下一聯營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)，及有關股份分別佔本公司、會德豐及九龍倉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)
本公司	
李唯仁先生	2,900 (0.0001%)
會德豐	
李唯仁先生	1,486,491 (0.0732%)
吳梓源先生	70,000 (0.0034%)
九龍倉	
李唯仁先生	686,549 (0.0281%)
吳梓源先生	178,016 (0.0073%)

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上市發行人董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (i) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇四年九月三十日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；及
- (ii) 在本財政期間內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，皆無持有任何權利或行使該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

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所載，於二〇〇四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，彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數，以及有關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) 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) Bermuda Trust (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，而於二〇〇四年九月三十日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

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

本公司將於二〇〇四年十二月二十日(星期一)至二〇〇四年十二月二十四日(星期五)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇四年十二月十七日(星期五)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，即位於香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇四年十一月十一日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為李唯仁先生、周明權先生、劉菱輝先生、李大壯先生、吳梓源先生及余灼強先生。