



HARBOUR
CENTRE
DEVELOPMENT
LIMITED

海港企業有限公司

2008

Interim Report to Shareholders

for the six months 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六個月

Stock Code 股份代號 : 51



集團業績

截至二〇〇八年六月三十日止六個月的未經審核股東應佔集團盈利達港幣二億八千九百二十萬元，較去年同期錄得的港幣二億二千三百三十萬元增加了30%。按已發行股份加權平均數四億零七百萬股來計算，每股盈利為港幣0.71元(二〇〇七年：按已發行的三億一千五百萬股股份計算，每股盈利為港幣0.71元)。

集團的盈利已計入了一項已扣除相關遞延稅項後的投資物業重估盈餘港幣一億零四百七十萬元，以及稅率下調1%後所得的相關稅收抵免港幣一千零九十萬元在業績內。若不計入這兩個合共港幣一億一千五百六十萬元的項目，是期盈利則為港幣一億七千三百六十萬元，較去年同期減少14%。

集團的營業盈利增加9%至港幣二億三千八百四十萬元，此乃主要由於投資分部的投資回報增加所致。

中期股息

董事會已宣布在二〇〇八年十月十三日(星期一)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港幣0.05元(二〇〇七年：中期股息每股港幣0.05元)，予在二〇〇八年十月二日名列股東登記冊內的股東。按經二〇〇八年三月完成的供股擴大後的四億七千二百五十萬股股份來計算，此項股息總額為港幣二千三百六十萬元(二〇〇七年：按三億一千五百萬股股份計算，中期股息總額為港幣一千五百八十萬元)。

管理層討論及分析

分部業務評議

二〇〇八年上半年，酒店分部的總收入和營業盈利分別增加14%及5%，至港幣二億二千九百五十萬元及港幣七千一百一十萬元，此乃主要由於平均房租有雙位數字增長所致，然而此增長卻又因期內入住率微跌而被局部抵銷。隨著美國和英國經濟放緩以及中國收緊批出海外旅客簽證政策等不利因素影響，平均入住率由上年錄得的84%跌至81%。但由於在貿易展銷及香港國際七人欖球賽舉行期間對酒店房間的需求強勁，平均房租受到刺激，有17%的按年增長。

在租務市場持續活躍的環境下，地產投資分部的總收入和營業盈利分別增加6%及1%，至港幣六千三百九十萬元及港幣五千二百七十萬元。然而由於期內進行租戶組合改革，馬哥孛羅香港酒店和星光行的零售樓面的出租率分別為84%及50%。

集團的投資物業，包括馬哥孛羅香港酒店的寫字樓和商場以及星光行的單位，已按二〇〇八年六月三十日的市值進行獨立價值重估，並錄得一項扣除遞延稅項後重估盈餘淨額港幣一億零四百七十萬元(二〇〇七年：港幣二千一百九十萬元)。



新購入項目

集團自二〇〇七年九月開始於國內的地產市場投資合適的項目，以獨資或與當地實力雄厚的地產公司合資的方式購入了五幅分別位於常州市、蘇州市、重慶市及杭州市的優質地塊。購入該等地塊後，集團於二〇〇八年六月底的可發展總面積已大約達二千六百萬平方呎。

集團伙拍中國海外發展有限公司(「中海發展」)於二〇〇七年九月在土地拍賣會上以人民幣二十五億四千萬元購入了重慶市江北城江北區一幅地塊。集團與中海發展將按五成五及四成五擁有權的比例針對高級住宅市場共同發展該地塊。該地塊地盤總面積約一百萬平方呎，為集團提供二百五十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。項目預計於二〇一二年落成。

於二〇〇七年十月，集團在公開拍賣會上購入了兩幅分別位於蘇州工業園區星湖街及現代大道的地塊，總代價為人民幣三十億七千三百萬元。集團與蘇州工業園區建屋發展集團有限公司將按八成及兩成擁有權的比例共同發展該兩幅地塊。兩幅地塊地盤總面積約五百六十五萬平方呎，為集團提供一千三百五十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。星湖街地塊上將興建全蘇州市最高的摩天地標大廈。項目預計於二〇一三年全面落成。

同樣於二〇〇七年十月，集團為一幅位於杭州市的地塊的共同發展項目簽訂協議。該地塊位於錢江新城中央商務區，前臨錢塘江，位置優越。集團與綠城中國控股有限公司將分別佔合營公司四成及六成權益。該地塊總作價為人民幣三十四億九千萬元，地盤總面積約九十萬六千九百二十一平方呎，為集團提供一百三十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。該地塊將發展成高級住宅、商業及酒店綜合項目，預計於二〇一二年落成。

集團於二〇〇七年十二月在公開拍賣會上以人民幣十四億七千萬元購入第五幅地塊，該地塊位於常州市新北區的上佳位置，地盤總面積約四百四十萬平方呎，提供八百七十萬平方呎按地積比率的總樓面面積，現正進行規劃，擬發展成住宅及酒店項目。該地塊距離常州市中心僅五公里，毗鄰中華恐龍園主題公園及新區公園，水、陸、空交通網絡完善，包括常州民航機場及滬寧高速鐵路。項目預計於二〇一四年完成。



財務評議

(I) 二〇〇八年中期業績評議

營業額

集團於二〇〇八年上半年的營業額為港幣三億二千九百七十萬元(二〇〇七年：港幣三億二千四百一十萬元)。

酒店分部錄得總收入港幣二億二千九百五十萬元(二〇〇七年：港幣二億零一百三十萬元)，增加了14%。期內房租較去年為高，故房租收入按年增長14%。新餐廳Cucina開業亦令餐飲服務收入增長16%。

物業投資收入上升6%至港幣六千三百九十萬元(二〇〇七年：港幣六千零五十萬元)，這是馬哥孛羅香港酒店的商場產生的零售租金收入持續穩定上升所致，然而這利好業績卻因星光行單位進行租戶組合改革導致租金收入流失而被局部抵銷。

投資分部方面，從集團現金盈餘和投資所產生的利息和股息收入減少42%至港幣三千六百三十萬元(二〇〇七年：港幣六千二百三十萬元)，主要由於利息收入減少所致，反映出集團的現金盈餘減少以及利率較低。

營業盈利

集團的綜合營業盈利增加9%至港幣二億三千八百四十萬元(二〇〇七年：港幣二億一千九百萬元)。投資分部錄得營業盈利港幣一億一千六百萬元(二〇〇七年：港幣九千九百二十萬元)，主要是出售若干上市證券所致。是期集團的可動用現金盈餘較低以及減息令利息收入顯著減少。在房租收入增長及餐飲服務收入支持下，酒店分部盈利增加5%至港幣七千一百一十萬元。物業投資分部則錄得營業盈利港幣五千二百七十萬元，較二〇〇七年同期有輕微增加。

財務費用

是期的淨財務費用為港幣三千二百九十萬元(二〇〇七年：無)，主要涉及集團於中國進行物業投資所需的借款。集團是期平均實際借貸年利率為2.9%。

投資物業公允價值增加

集團的投資物業已經由一名獨立估值師按二〇〇八年六月三十日的市值進行價值重估，產生盈餘港幣一億二千五百四十萬元(二〇〇七年：港幣二千六百六十萬元)。扣除遞延稅項後的盈餘淨額為港幣一億零四百七十萬元(二〇〇七年：港幣二千一百九十萬元)，並已於損益賬內列報。

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後虧損為港幣二百萬元(二〇〇七年：盈利港幣三百九十萬元)，是期並無應佔盈利，因為由聯營公司持有的所有銷售物業已於往年售出，而透過共同發展公司進行發展的銷售物業則仍在發展初期。



稅項

期內集團營業盈利增加以及其投資物業錄得重估盈餘，因此是期稅項支出增加51%至港幣三千九百六十萬元(二〇〇七年：港幣二千六百二十萬元)。由於香港利得稅稅率下調1%至16.5%，故主要涉及投資物業盈餘的遞延稅項結餘相應下調導致一項稅收抵免港幣一千二百二十萬元(二〇〇七年：無)，這項稅收抵免已減少了稅項支出。

股東應佔盈利

截至二〇〇八年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利為港幣二億八千九百二十萬元(二〇〇七年：港幣二億二千三百三十萬元)，增加了港幣六千五百九十萬元或30%。按已發行股份的加權平均數四億零七百萬股來計算，每股盈利為港幣0.71元(二〇〇七年：按三億一千五百萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣0.71元)。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣一億零四百七十萬元(二〇〇七年：港幣二千一百九十萬元)，以及稅率下調1%所導致的相關遞延稅收抵免港幣一千零九十萬元(二〇〇七年：無)，集團是期淨盈利則為港幣一億七千三百六十萬元，較上年減少14%。淨盈利減少主要因為期內承付的財務費用增加所致。

(II) 變現狀況及財務資源

供股

本公司於二〇〇八年三月完成供股，按每股港幣12.80元發行一億五千七百五十萬股新普通股，獲淨收益港幣二十億零六百七十萬元。

股東權益

於二〇〇八年六月三十日，集團的股東權益為港幣七十七億二千七百四十萬元，按經二〇〇八年三月進行的供股擴大後的四億七千二百五十萬股已發行股份來計算，相等於每股港幣16.35元(二〇〇七年十二月三十一日：按三億一千五百萬股已發行股份計算，每股港幣18.25元)。

集團的酒店物業乃遵照現行香港財務報告準則按成本減累積折舊列報價值。根據一名獨立估值師按二〇〇八年六月三十日的市值進行的價值重估來重新列報酒店物業會產生重估盈餘港幣二十七億三千七百八十萬元，並增加集團的股東權益至港幣一百零四億六千五百二十萬元，相等於每股港幣22.15元。

負債比率

於二〇〇八年六月三十日，集團有負債淨額港幣二十一億二千一百五十萬元，這是由港幣八億零三百五十萬元的現金減港幣二十九億二千五百萬元的銀行借款所得，而二〇〇七年十二月三十一日則有負債淨額港幣十二億七千四百一十萬元。負債淨額增加主要因為於中國發展項目的投資增加所致。負債淨額與股東權益比率為27.5%(二〇〇七年十二月三十一日：22.2%)。

於二〇〇八年六月三十日，集團持有一個主要由藍籌證券組成的投資組合，其於當日的總市值為港幣十四億七千九百萬元(二〇〇七年：港幣二十五億一千六百六十萬元)。投資組合的表現與股票市場相符。



資本承擔

於二〇〇八年六月三十日，集團應佔為國內發展中物業(由集團及經共同發展公司發展)作出的承擔而未償付的金額為港幣一百七十五億元，當中包括須於二〇〇八年及二〇〇九年分期支付的已承擔的地價港幣十一億元和已授權但未簽約的發展成本約港幣一百六十四億元。各項發展將於未來數年分階段進行，資金由內部財務資源撥付，這些財務資源包括預售物業的收益及銀行借貸。

財務及可用信貸

於二〇〇八年六月三十日，集團可挪用的貸款信貸達港幣四十三億一千五百二十萬元，當中港幣二十九億二千五百萬元已提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二十七億六千六百三十萬元的集團酒店物業和若干投資物業的按揭以及若干可供出售投資作抵押。

於二〇〇八年六月三十日，集團因中國項目的支出而涉及外幣匯價波動風險，該等支出以人民幣為本位。除地價外，集團將以人民幣借款為中國項目的發展成本融資。集團亦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。未到期的合約乃遵照會計準則按結算日的市值列報，並錄得淨資產港幣一千三百萬元(二〇〇七年：淨負債港幣一億零六百五十萬元)。除上文所述外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

(III) 人力資源

集團旗下僱員約四百九十人，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份，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期間的職工成本總額為港幣六千三百七十萬元(二〇〇七年：港幣五千三百五十萬元)。

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14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 30/6/2007 港幣百萬元 (重新編列)
營業額	2	329.7	324.1
其它收入淨額	3	88.3	38.0
直接成本及營業費用		(140.0)	(117.5)
銷售及推銷費用		(12.8)	(11.0)
折舊及攤銷		(17.7)	(11.6)
行政及公司費用		(9.1)	(3.0)
營業盈利	4	238.4	219.0
投資物業之公平價值增加		125.4	26.6
財務費用	5	(32.9)	-
		330.9	245.6
除稅後所佔業績:			
聯營公司		(0.2)	3.9
共同發展公司		(1.8)	-
除稅前盈利		328.9	249.5
稅項	6(b)	(39.6)	(26.2)
是期盈利		289.3	223.3
應佔是期盈利:			
公司股東		289.2	223.3
少數股東權益		0.1	-
		289.3	223.3
結算日後建議派發之中期股息	7	23.6	15.8
每股盈利	8	港幣0.71元	港幣0.71元
每股中期股息		5.0 仙	5.0 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
非流動資產			
固定資產			
投資物業		1,955.0	1,827.0
租賃土地		15.2	15.2
其他物業、機器及設備		95.3	104.9
聯營公司權益		0.6	0.8
共同發展公司權益		2,500.5	1,964.6
可供出售投資		1,479.0	2,516.6
長期應收款項		0.6	1.7
僱員福利		8.3	8.5
		<u>6,054.5</u>	<u>6,439.3</u>
流動資產			
待售發展中物業		4,930.0	985.3
存貨		3.4	3.4
應收貿易及其它賬項	9	74.0	425.2
衍生金融工具資產		13.0	-
已抵押之銀行存款		-	452.4
銀行存款或現金		803.5	132.4
		<u>5,823.9</u>	<u>1,998.7</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	157.2	187.2
衍生金融工具負債		-	106.5
銀行借款		225.0	1,278.9
應付稅項	6(c)	102.0	80.3
		<u>484.2</u>	<u>1,652.9</u>
流動資產淨值		<u>5,339.7</u>	<u>345.8</u>
總資產減流動負債		<u>11,394.2</u>	<u>6,785.1</u>
非流動負債			
銀行借款		2,700.0	580.0
遞延稅項		267.8	260.0
		<u>2,967.8</u>	<u>840.0</u>
資產淨值		<u>8,426.4</u>	<u>5,945.1</u>
資本及儲備			
股本	11	236.3	157.5
儲備		7,491.1	5,590.6
股東權益	12	<u>7,727.4</u>	<u>5,748.1</u>
少數股東權益	12	699.0	197.0
總權益		<u>8,426.4</u>	<u>5,945.1</u>



簡明綜合確認收支報表

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 30/6/2007 港幣百萬元
直接在權益內確認的(支出)/收入淨額		(190.6)	138.3
是期盈利	12	<u>289.3</u>	<u>223.3</u>
是期確認的收支總額		98.7	361.6
股東應佔		<u>86.0</u>	361.6
少數股東應佔		<u>12.7</u>	-
總額	12	<u>98.7</u>	<u>361.6</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 30/6/2007 港幣百萬元
營運業務(所用)/所得的現金淨額(附註)	(3,254.9)	205.4
投資活動所得/(所用)的現金淨額	477.3	(500.9)
融資活動所得/(所用)的現金淨額	3,448.7	(75.6)
現金及現金等價項目增加/(減少)淨額	<u>671.1</u>	<u>(371.1)</u>
於一月一日之現金及現金等價項目	<u>132.4</u>	1,840.2
於六月三十日之現金及現金等價項目	<u>803.5</u>	<u>1,469.1</u>

附註：

包括港幣三十八億七千四百四十萬元因待售發展中物業之增加。



中期財務報表附註

1. 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佈的《香港會計準則》(「會計準則」)第34號「中期財務報告」及所有適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄16披露規定編製。

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，以及資產、負債、收入和支出以截至結算日的方法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年度的財務報表一致。

在二〇〇八年，本集團採納下列與其業務相關的《香港財報報告準則》(「財務準則」)之新詮釋。

《香港(國際財務報告準則詮釋委員會)》詮釋14

《香港會計準則》第19號 - 界定福利資產的限額、最低資金規定及相互間的關係

本集團已評估採納該新詮釋後之影響，認為對集團之業績及財務狀況或會計政策及財務報表的編製均無任何重大改變。



2. 分部資料

(a) 業務分部

	收入		業績	
	30/6/2008 港幣百萬元	30/6/2007 港幣百萬元	30/6/2008 港幣百萬元	30/6/2007 港幣百萬元 (重新編列)
酒店及餐廳	229.5	201.3	71.1	68.0
投資物業	63.9	60.5	52.7	52.0
發展物業	-	-	(1.4)	(0.2)
投資及其它	36.3	62.3	116.0	99.2
	<u>329.7</u>	<u>324.1</u>	<u>238.4</u>	<u>219.0</u>
投資物業之 公平價值增加			125.4	26.6
財務費用			(32.9)	-
			<u>330.9</u>	<u>245.6</u>
聯營公司			(0.2)	3.9
發展物業			(0.2)	3.9
共同發展公司			(1.8)	-
發展物業			(1.8)	-
除稅前盈利			<u>328.9</u>	<u>249.5</u>

(b) 地域分部

	收入		營業盈利	
	30/6/2008 港幣百萬元	30/6/2007 港幣百萬元	30/6/2008 港幣百萬元	30/6/2007 港幣百萬元 (重新編列)
香港	301.7	304.7	156.5	199.6
新加坡	23.4	19.4	74.8	19.4
中國	4.6	-	7.1	-
營業額/ 營業盈利	<u>329.7</u>	<u>324.1</u>	<u>238.4</u>	<u>219.0</u>

在是期及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

3. 其它收入淨額

	30/6/2008 港幣百萬元	30/6/2007 港幣百萬元
發放的遞延收入	-	0.8
出售可供出售投資盈利 (包括港幣一億三千零四十萬元(二〇〇七年：港幣四千 零四十萬元)轉撥自投資重估儲備)	88.3	37.2
	<u>88.3</u>	<u>38.0</u>



4. 營業盈利

營業盈利的計算：

	30/6/2008 港幣百萬元	30/6/2007 港幣百萬元
已扣除：		
銷售存貨成本	16.1	11.3
折舊及攤銷	17.7	11.6
員工成本，包括退休金計劃成本港幣二百九十萬元 (二〇〇七年：港幣一百八十萬元)	63.7	53.5
匯兌虧損淨額(附註)	2.5	-
及計入：		
租金收入減直接支出，包括或有租金港幣二千一百 九十萬元(二〇〇七年：港幣一千五百零一十萬元)	47.9	44.8
銀行存款之利息收入	7.6	40.0
投資上市公司的股息收入	28.7	22.3

附註：

是期來自折算投資於中國的附屬公司及共同發展公司的集團匯兌收益總額為港幣二億七千八百萬元(二〇〇七年：無)已計入權益變動內。

5. 財務費用

	30/6/2008 港幣百萬元	30/6/2007 港幣百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	28.3	-
其它財務費用	4.6	-
	32.9	-

6. 稅項

(a) 香港利得稅準備，乃按照本期內為應課稅而作出調整的盈利以16.5% (二〇〇七年：17.5%)稅率計算。



6. 稅項(續)

(b) 綜合損益賬內稅項支出的組成如下：

	30/6/2008 港幣百萬元	30/6/2007 港幣百萬元
是期稅項		
是期香港利得稅準備	31.8	20.9
過往年度稅項準備的高估	-	(0.2)
	<u>31.8</u>	<u>20.7</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	(0.7)	0.8
投資物業之公平價值改變	20.7	4.7
減低稅率對遞延稅項結餘之影響	(12.2)	-
	<u>7.8</u>	<u>5.5</u>
總稅項費用	<u>39.6</u>	<u>26.2</u>

(c) 於綜合資產負債表內並無預期超過一年後才須繳納的應付稅項。

7. 股東應佔股息

	30/6/2008 港幣百萬元	30/6/2007 港幣百萬元
結算日後建議派發之中期股息每股五仙 (二〇〇七年：每股五仙)	<u>23.6</u>	<u>15.8</u>

(a) 建議派發之二〇〇八年的中期股息按於二〇〇八年三月完成的供股擴大後的四億七千二百五十萬股股份計算(二〇〇七年：三億一千五百萬股)。建議派發的末期股息並沒有在結算日確認為負債。

(b) 二〇〇七年的末期股息為港幣一億一千三百四十萬元已於二〇〇八年批准及派發。

8. 每股盈利

每股盈利乃按是期盈利港幣二億八千九百二十萬元(二〇〇七年：港幣二億二千三百三十萬元)及期內已發行之加權平均數四億零七百萬股(二〇〇七年：三億一千五百萬股)普通股而計算。加權平均數之計算如下：

普通股加權平均數

	30/6/2008 百萬股	30/6/2007 百萬股
於一月一日已發行之普通股	315.0	315.0
供股之影響	92.0	-
於六月三十日普通股加權平均數	<u>407.0</u>	<u>315.0</u>



8. 每股盈利(續)

是期及上一個比較期間各自的基本與經攤薄每股盈利的數額並無出現差異。

9. 應收貿易及其它賬項

茲將在此項於二〇〇八年六月三十日包括的應收貿易賬項(已扣除呆壞賬撥備)及其賬齡分析列述如下：

	30/6/2008 港幣百萬元	31/12/2007 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	37.7	64.2
三十一日至六十日	1.9	2.9
六十一日至九十日	0.2	0.4
	<u>39.8</u>	<u>67.5</u>
其他應收賬項	27.8	351.1
應收同母系附屬公司款項	6.4	6.6
	<u>74.0</u>	<u>425.2</u>

(a) 本集團每一項核心業務均有既定信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日。

(b) 其它賬項於二〇〇七年十二月三十一日包括港幣三億三千零九十萬元的競投地塊之已付按金。

10. 應付貿易及其它賬項

茲將在此項於二〇〇八年六月三十日包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	30/6/2008 港幣百萬元	31/12/2007 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	14.2	15.0
三十一日至六十日	2.2	6.1
六十一日至九十日	0.2	-
	<u>16.6</u>	<u>21.1</u>
其他應付賬項及準備	97.7	118.2
應付同母系附屬公司款項	6.4	12.4
應付聯營公司款項	36.5	35.5
	<u>157.2</u>	<u>187.2</u>



11. 股本

	30/6/2008		31/12/2007	
	股數 百萬	港幣百萬元	股數 百萬	港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣五角	<u>1,200.0</u>	<u>600.0</u>	<u>380.0</u>	<u>190.0</u>
已發行及實收股本				
於一月一日	<u>315.0</u>	<u>157.5</u>	<u>315.0</u>	<u>157.5</u>
供股	<u>157.5</u>	<u>78.8</u>	-	-
於六月三十日/ 十二月三十一日	<u>472.5</u>	<u>236.3</u>	<u>315.0</u>	<u>157.5</u>

於二〇〇八年三月股東特別大會上通過的普通決議案，透過增發每股港幣0.50元的八億二千萬普通股額外股份，本公司的法定普通股股本增至港幣六億元。此額外普通股股份在各方面與本公司現有普通股份享有同等權益。於二〇〇八年三月二十五日完成供股，以每股港幣12.80元發行一億五千七百五十萬股普通股。

12. 資本及儲備

	股東權益						少數 股東 權益	總權益 港幣 百萬元
	股本 港幣 百萬元	溢價賬 港幣 百萬元	投資			總股東 權益 港幣 百萬元		
			股本 重估 儲備 港幣 百萬元	盈餘 儲備 港幣 百萬元	滙兌 儲備 港幣 百萬元			
於二〇〇八年一月一日之結存	157.5	542.0	1,096.2	3,909.9	42.5	5,748.1	197.0	5,945.1
可供出售投資之重估虧損	-	-	(338.2)	-	-	(338.2)	-	(338.2)
出售可供出售投資轉撥至 綜合損益賬內	-	-	(130.4)	-	-	(130.4)	-	(130.4)
滙兌差額	-	-	-	-	265.4	265.4	12.6	278.0
	-	-	(468.6)	-	265.4	(203.2)	12.6	(190.6)
是期盈利	-	-	-	289.2	-	289.2	0.1	289.3
確認收支總額	-	-	(468.6)	289.2	265.4	86.0	12.7	98.7
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	489.3	489.3
供股	78.8	1,927.9	-	-	-	2,006.7	-	2,006.7
去年批准之股息	-	-	-	(113.4)	-	(113.4)	-	(113.4)
於二〇〇八年六月三十日之結存	<u>236.3</u>	<u>2,469.9</u>	<u>627.6</u>	<u>4,085.7</u>	<u>307.9</u>	<u>7,727.4</u>	<u>699.0</u>	<u>8,426.4</u>



13. 與連繫人士的重大交易

- (a) 本集團與一同母系附屬公司訂有酒店營運之管理合約，是期內所繳費用為港幣一千七百二十萬元(二〇〇七年：港幣一千五百三十萬元)，其中包括管理費用港幣一千四百一十萬元(二〇〇七年：港幣一千二百六十萬元)及市場費用港幣三百一十萬元(二〇〇七年：港幣二百七十萬元)。管理費用包括的基本費用及獎勵費用乃分別按收入毛額及營業盈利總額以相關百分率計算，市場費用則按收入毛額以某個百分率計算。根據上市規則，該等交易構成關連交易。
- (b) 本集團與連卡佛(香港)有限公司(該公司乃由獲本公司的最終控股公司的主席授予財產而成立的一項信託間接全資擁有)訂有租約，租用物業為馬哥孛羅香港酒店地下、一樓及二樓商場，租用期間為二〇〇三年四月十一日至二〇〇九年四月十日。是期本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣四千六百八十萬元(二〇〇七年：港幣三千八百七十萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

14. 或然負債

於二〇〇八年六月三十日本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣四十二億一千八百三十萬元(二〇〇七年：港幣五億三百一十萬元)。

本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公平價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元(二〇〇七年：無)。

於結算日，董事認為公司不會因此等擔保而被索償。

15. 承擔

	30/6/2008 港幣百萬元	31/12/2007 港幣百萬元
(a) 資本承擔		
已簽約但未提撥備	13.4	9.0
已授權但未簽約	48.6	19.8
	<u>62.0</u>	<u>28.8</u>
(b) 發展中物業		
已簽約但未提撥備	348.8	3,965.3
已授權但未簽約	13,563.4	11,914.0
	<u>13,912.2</u>	<u>15,879.3</u>
(c) 發展中物業由共同發展公司進行(應佔)		
已簽約但未提撥備	797.9	1,126.8
已授權但未簽約	2,713.5	2,052.0
	<u>3,511.4</u>	<u>3,178.8</u>



15. 承擔(續)

發展中物業及由共同發展公司進行的發展中物業包括地塊成本港幣十一億四千六百七十萬元，將於二〇〇八年及二〇〇九年分期支付。

16. 比較數字

若干比較數字已經重新分類，以符合本期財務報表的編列。

17. 業績評議

截至二〇〇八年六月三十日止六個月未經審核的中期財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱及並無不相同的意見。

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10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、本公司的母公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)、九龍倉的母公司會德豐有限公司(「會德豐」)和兩間同母系附屬公司有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)及會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)的股本實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份佔該五間公司已發行股本的百分比臚列如下：

董事名稱	股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
史習平先生	25,000 (0.0053%)	家族權益
會德豐		
李唯仁先生	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳梓源先生	70,000 (0.0034%)	個人權益
九龍倉		
李唯仁先生	772,367 (0.0280%)	個人權益
吳梓源先生	200,268 (0.0073%)	個人權益
史習平先生	50,099 (0.0018%)	家族權益
有線寬頻		
李唯仁先生	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳梓源先生	17,801 (0.0009%)	個人權益
會德豐地產		
李唯仁先生	2,900 (0.0001%)	個人權益



董事的股份權益(續)

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份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) Upfront International Limited	332,496,131 (70.37%)
(ii) 九龍倉置業有限公司	332,496,131 (70.37%)
(iii) 九龍倉集團有限公司	332,496,131 (70.37%)
(iv) WF Investment Partners Limited	332,496,131 (70.37%)
(v) 會德豐有限公司	332,496,131 (70.37%)
(vi) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	332,496,131 (70.37%)
(vii) Harson Investment Limited	38,036,250 (8.05%)

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(vi)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二十五日(星期四)至二〇〇八年十月二日(星期四)(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二十四日(星期三)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 二〇〇八年八月十四日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為李唯仁先生、吳梓源先生和黃錦雄先生，以及三位獨立非執行董事施道敦先生、史習平先生和已故的陳文裘先生(陳文裘先生於二〇〇八年八月十四日辭世)。

