



HARBOUR
CENTRE
DEVELOPMENT
LIMITED

海港企業有限公司

2009

Interim Report to Shareholders

for the six months 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六個月

Stock Code 股份代號 : 51



集團業績

整體經濟衰退嚴重，香港各行各業均受影響。

酒店業是遭受最大打擊的其中一個界別，酒店分部營業額下跌22%，營業盈利則下跌42%。投資盈利(包括未變現盈利)下跌26%。地產發展項目正處於早期發展階段，錄得稍為不理想的貢獻。

截至二〇〇九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二億三千零六十萬元，較去年同期減少了20%(二〇〇八年：港幣二億八千九百二十萬元)。按已發行股份加權平均數五億六千八百六十萬股來計算，每股盈利為港幣0.41元(二〇〇八年：按四億四千二百一十萬股股份計算，每股盈利為港幣0.65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六千三百九十萬元(二〇〇八年：港幣一億零四百七十萬元及稅率下調1%導致的相關遞延稅收抵免港幣一千零九十萬元)。若不計入此項目，是期盈利則為港幣一億六千六百七十萬元(二〇〇八年：港幣一億七千三百六十萬元)，減少4%。

中期股息

董事會已宣布在二〇〇九年九月二十五日派發中期股息每股港幣0.05元(二〇〇八年：每股港幣0.05元)，予在二〇〇九年九月十八日名列股東登記冊內的股東。按經二〇〇九年五月完成的供股擴大後的七億零八百八十萬股股份來計算，股息金額合共港幣三千五百四十萬元(二〇〇八年：按四億七千二百五十萬股股份計算，金額合共港幣二千三百六十萬元)。

管理層討論及分析

業務評議

全球陷入嚴重的經濟衰退，各行各業均深受影響，酒店業是遭受最大打擊的其中一員。

期內酒店分部的營業額和營業盈利分別下跌22%及42%，至港幣一億七千九百二十萬元及港幣四千一百四十萬元，平均房租和入住率皆大幅下跌。面對全球經濟衰退和人類豬型流感，該分部首當其衝，受市場需求減少所累，期內馬哥孛羅香港酒店的平均入住率亦相應下跌至75%，平均房租則錄得20%的跌幅。

地產投資分部所受的影響相對較小，總收入和營業盈利分別輕微下跌2%及1%，至港幣六千二百八十萬元及港幣五千二百萬元，主要因為馬哥孛羅香港酒店的商場進行租戶組合改革而令出租率溫和下跌所致。

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零售單位，已由一名獨立估值師按二〇〇九年六月三十日的市值進行價值重估，期內扣除遞延稅項後的重估盈餘淨額為港幣六千三百九十萬元(二〇〇八年：港幣一億零四百七十萬元)。



中國物業

內地各地區急速都市化，經濟發展充滿活力，個人儲蓄率趨高，即使面對全球經濟衰退，中國房地產市場的基礎前景仍然正面。於二〇〇九年六月底，集團的應佔可發展總面積約為二千六百萬平方呎，包括分別位於常州市、蘇州市、重慶市和上海市的五幅獨資擁有或與當地信譽良好的地產公司合資擁有的黃金地段地塊。由於這些項目仍處於早期發展階段，期內地產發展分部錄得稍為不理想的貢獻。

於四月，集團以其於一幅與綠城中國控股（「綠城」）共同擁有的杭州地塊的40%權益，交換綠城全資擁有的一幅上海地塊。上海項目位於楊浦區新江灣城社區，位置優越，有大片林木和濕地，該地塊的地盤面積有六十萬平方呎，提供按地積比率的總樓面面積一百零八萬平方呎。該地塊毗鄰上海軌道交通10號線車站，預期10號線將於二〇一〇年通車。項目包括高級中層住宅，現正進行建築工程，預計於二〇一二年落成。

重慶方面，集團現正與中國海外發展按分別佔五成五及四成五的比例，共同發展一幅位於江北城的地塊為一高級住宅項目，該地塊東北向長江、南向嘉陵江，位置優越，該地區將會發展成未來交通網絡完善的中央商務區。三條橫跨嘉陵江和長江至舊中央商務區渝中區和企業總部新集中地彈子石區的大橋已建成。此外，輕軌6號線和9號線將會行經此區，兩條列車線分別於該地塊附近設有車站。新中央商務區的發展項目包括設有公共設施、三個主題公園和購物商場的記憶之城，以及設有甲級寫字樓大廈、五星級酒店和購物商場的未來之城。該地塊毗鄰重慶大劇院、重慶科技館和十萬平方米的中央公園，地盤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。現正進行設計，預期此顯赫的住宅項目將分階段於二〇一四年落成。

兩幅分別位於蘇州的蘇州工業園區星湖街及現代大道的地塊，現正由集團與蘇州工業園區建屋發展集團分別佔八成及兩成擁有權的合營公司發展。在最頂尖和最富活力的二線城市之中，蘇州位於長江三角洲心臟地帶，製造業和貿易蓬勃，人口達六百三十萬，二〇〇八年的本地生產總值有13%增長，超越全國的平均增長率。該兩幅蘇州地塊的地盤總面積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。兩幅蘇州地塊現正進行規劃和設計，建築工程預計將於二〇一〇年年中展開。



星湖街地塊座落蘇州的新中央商務區的中心黃金地段，將興建市內最高的四百米摩天地標(集寫字樓與公寓的綜合大廈)，飽覽金雞湖和蘇州市的空中輪廓線全景。該區現正興建地下網絡接通兩個鄰近的地鐵站，區內交通網絡完善，有便捷的公路和鐵路網通往上海、杭州和南京。

另一幅位於現代大道的地塊則將發展成大型住宅項目以迎合區內需要，因為區內對住宅單位有大量而穩定的需求，當中以總市鎮規劃達國際級水平的蘇州工業園區尤甚。現代大道地塊座落於蘇州東部發展的核心區，沿現代大道的主要東西軸線，毗鄰未來的地鐵總站，位置優越。該地塊又分為四幅地塊，每幅地塊將分階段發展成高級住宅項目。

常州項目位於新北區黃金地段，距離市中心僅五公里，毗鄰中華恐龍園主題公園及新區公園，位置優越。常州有超過二千五百年的文化歷史，距離上海一百七十公里，距離南京則一百一十公里，與毗鄰的蘇州和無錫組成蘇錫常都市圈，是中國最富庶的地區之一。常州市人口達五百五十萬，二〇〇八年的本地生產總值達人民幣二千二百零二億二千萬元，市內家庭平均消費開支在江蘇省排第二位，二〇〇八年獲福布斯選為中國最佳商業城市之一。集團購入的地塊位於北部的新行政區的核心地帶，鄰近國家四A級景區「中華恐龍園」。該地塊的地盤總面積為四百四十萬平方呎，提供八百七十萬平方呎按地積比率的總樓面面積，水、陸、空交通網絡完善，連接常州民航機場及滬寧高速鐵路。發展項目座落於未來的中央商務區，主要由高級住宅組成，包括高層大廈、半獨立屋及聯排別墅、一間五星級酒店以及一間國賓館。整個項目預計分階段於二〇一七年落成，第一期計劃於二〇〇九年年底前推出市場預售，而酒店及國賓館則預期於二〇一三年開幕。



財務評議

(I) 二〇〇九年中期業績評議

營業額

在出現空前的金融動蕩下，人類豬型流感繼而在全球蔓延，集團二〇〇九年上半年的酒店業務遭受嚴重打擊，集團營業額下滑21%至港幣二億六千零二十萬元（二〇〇八年：港幣三億二千九百七十萬元）。

酒店分部產生總收入港幣一億七千九百二十萬元（二〇〇八年：港幣二億二千九百五十萬元），下跌22%，主要因為房租收入減少所致。人類豬型流感蔓延後，市場需求尤其疲弱，馬哥孛羅香港酒店的房租按年下跌20%，而入住率則下跌至75%。餐飲服務收入下跌8%，反映住客面對經濟衰退時消費模式的改變。

地產投資收入輕微下跌至港幣六千二百八十萬元（二〇〇八年：港幣六千三百九十萬元）。星光行單位已於二〇〇八年最後一季完成翻新工程，出租率有所改善，收入因而增加，卻因正進行租戶組合改革的馬哥孛羅香港酒店商場的租金收入減少而甚於被抵銷。

投資及其它分部方面，從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息收入減少50%至港幣一千八百二十萬元（二〇〇八年：港幣三千六百三十萬元），反映出集團的投資組合的減少以及現時利率極低的環境。

營業盈利

集團的營業盈利減少28%至港幣一億七千一百八十萬元（二〇〇八年：港幣二億三千八百四十萬元）。酒店分部的盈利下跌42%至港幣四千一百四十萬元。地產投資分部錄得港幣五千二百萬元，與二〇〇八年相符。

投資及其它分部的盈利減少至港幣八千九百九十萬元（二〇〇八年：港幣一億二千二百一十萬元），因為缺少了出售投資盈利（二〇〇八年：港幣八千八百三十萬元）及利息和股息收入減少所致，盈利減少又因集團較早前訂立遠期外匯合約鎖定日圓債務為其於內地的人民幣資產融資所產生的一項匯兌收益淨額（部分未變現）港幣六千八百三十萬元而獲得緩和。期內美元兌日圓升值。

投資物業公平價值增加

集團的已落成投資物業已由一名獨立估值師按二〇〇九年六月三十日的市值進行價值重估，產生盈餘港幣七千六百五十萬元（二〇〇八年：港幣一億二千五百四十萬元）。扣除遞延稅項後的盈餘淨額為港幣六千三百九十萬元（二〇〇八年：港幣一億零四百七十萬元），並已於收益表內列報。集團的發展中投資物業並未以公平價值報值，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平價值首次可以可靠地計量或該等物業落成當日的較早者，方會以公平價值列報該等物業。



財務費用

是期的淨財務費用減少至港幣七百五十萬元(二〇〇八年：港幣三千二百九十萬元)，因為集團的銀行借款取得低平均年利率0.8%。該支出已扣除撥作集團的中國項目的資產成本港幣四百三十萬元(二〇〇八年：港幣零元)。

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盈利為港幣一千五百八十萬元(二〇〇八年：虧損港幣二百萬元)，主要來自撥回聯營公司之前進行發展的一個地產項目多出的或然建築費用，卻因參與地產項目(仍處於早期發展階段)的共同發展公司錄得初期虧損而被局部抵銷。

稅項

是期支出減少至港幣二千六百萬元(二〇〇八年：港幣三千九百六十萬元)，大致上與是期錄得的營業盈利減少和重估盈餘減少相符。

股東應佔盈利

截至二〇〇九年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利為港幣二億三千零六十萬元(二〇〇八年：港幣二億八千九百二十萬元)，減少了港幣五千八百六十萬元或20%。按已發行股份的加權平均數五億六千八百六十萬股(包括期內發行的二億三千六百三十萬股新股在內)來計算，每股盈利為港幣0.41元(二〇〇八年：(因供股而重新編列)按四億四千二百一十萬股股份計算，每股盈利為港幣0.65元)。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣六千三百九十萬元(二〇〇八年：港幣一億零四百七十萬元以及稅率下調1%所導致的相關遞延稅收抵免港幣一千零九十萬元)，集團是期淨盈利則為港幣一億六千六百七十萬元，較去年減少4%(二〇〇八年：港幣一億七千三百六十萬元)。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

供股

本公司於二〇〇九年五月按每股港幣3.99元發行二億三千六百三十萬股新普通股完成供股，籌集得淨款項港幣九億三千五百二十萬元。

股東權益

於二〇〇九年六月三十日，集團的股東權益為港幣八十三億八千零二十萬元，按經二〇〇九年五月完成的供股擴大後的七億零八百八十萬股已發行股份來計算，相等於每股港幣11.82元(二〇〇八年十二月三十一日：按四億七千二百五十萬股已發行股份計算，每股港幣14.96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。假若根據一名獨立估值師按二〇〇九年六月三十日的市值進行的估值來重新列報酒店物業，則會產生重估盈餘港幣二十五億四千二百八十萬元，並增加集團的股東權益至港幣一百零九億二千三百萬元，相等於每股港幣15.41元。



總資產

集團的總資產增加8%至港幣一百二十四億一千三百二十萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣一百一十五億零七百一十萬元)，主要由於二〇〇九年五月完成的供股帶來港幣七億五千零四十萬元的銀行存款和現金增加所致。

集團的主要資產包括發展中物業港幣六十億二千九百八十萬元、共同發展公司的權益港幣九億八千一百萬元及投資物業港幣二十三億五千九百萬元。其它主要資產包括銀行存款和現金港幣二十億零八百八十萬元及可供出售投資港幣八億五千五百一十萬元。

集團於以往年度並非將發展中投資物業分類為投資物業並只按成本列報價值。由於相關會計準則變動，該等合共港幣四億零二百二十萬元的物業已分類為投資物業，並須在公平價值首次可以可靠地計量或物業落成當日的較早者，以公平價值計量。期內並無就該等發展中物業確認任何公平價值收益或虧損。

集團於二〇〇九年四月完成一項股份互換交易，因而實效上出售了其於杭州藍色錢江項目的40%權益，以換取上海新江灣城項目的100%權益，獲淨現金流入人民幣一億四千五百一十萬元。該項股份互換令集團共同發展公司的權益減少港幣十六億零五百七十萬元，發展中物業則相應增加。

負債比率

於二〇〇九年六月三十日，集團有負債淨額港幣七億九千一百二十萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣十八億零六百六十萬元)，這是由港幣二十八億元的銀行借款減港幣二十億零八百八十萬元的現金所得。負債淨額與股東權益比率為9.4%(二〇〇八年十二月三十一日：25.6%)。

財務及可用信貸和資金

於二〇〇九年六月三十日，集團可挪用的貸款信貸達港幣四十億五千萬，當中港幣二十八億元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣十六億五千七百二十萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣二十一億七千四百一十萬元)的集團酒店及投資物業按揭作抵押。

集團的債務主要以港元和美元為本位。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。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及匯率波動。



營運業務及投資活動的淨現金流

是期集團營運業務的淨現金流出為港幣三千四百八十萬元(二〇〇八年：港幣三十三億八千零三十萬元，大部分用於支付中國發展項目的地價)。投資活動方面，集團有淨現金流入港幣一億八千五百九十萬元，主要由上述的股份互換產生。二〇〇九年五月收取了供股的淨款項港幣九億三千五百二十萬元。

為有利於進行業務和投資活動，集團維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為本位。於二〇〇九年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的投資組合，總市值為港幣八億五千五百一十萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣六億零四百萬元)，有需要時該投資組合可變現以應付集團的承擔。投資組合的表現與整體市場相符。

資本承擔

於二〇〇九年六月三十日，集團為內地發展中物業(由集團及經共同發展公司發展)作出而未償付的承擔總金額為港幣一百五十八億元，當中港幣十一億元已簽約，承擔包括須於二〇〇九年下半年支付的地價港幣九億元。各項已承擔的地產發展將於未來數年分階段進行，資金由內部財務資源、物業預售收益及銀行借貸撥付。

(III) 人力資源

於二〇〇九年六月三十日，集團旗下僱員約四百六十人(二〇〇八年十二月三十一日：四百七十人)。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。截至二〇〇九年六月三十日止期間的員工成本總額為港幣六千二百九十萬元(二〇〇八年：港幣六千三百七十萬元)。

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(其中包括頗多的獨立非執行董事)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 30/6/2009 港幣百萬元	未經審核 30/6/2008 港幣百萬元
營業額	2	260.2	329.7
其它收入淨額	4	71.6	82.3
直接成本及營業費用		(127.7)	(136.0)
銷售及推銷費用		(11.2)	(12.8)
行政及公司費用		(7.5)	(7.1)
未扣除折舊及攤銷、利息及稅項前的營業盈利		185.4	256.1
折舊及攤銷		(13.6)	(17.7)
營業盈利	3	171.8	238.4
投資物業之公平價值增加		76.5	125.4
財務費用	5	(7.5)	(32.9)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		17.6	(0.2)
共同發展公司		(1.8)	(1.8)
除稅前盈利		256.6	328.9
稅項	6(b)	(26.0)	(39.6)
是期盈利		230.6	289.3
應佔盈利：			
公司股東		230.6	289.2
少數股東權益		—	0.1
		230.6	289.3
每股盈利	7	港幣0.41元	港幣0.65元



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 30/6/2009 港幣百萬元	未經審核 30/6/2008 港幣百萬元
是期盈利	230.6	289.3
本期其它全面收益(除稅及重新分類調整)：		
匯兌差額	(37.6)	278.0
可供出售投資：	258.1	(468.6)
重估盈餘／(虧損)	258.1	(338.2)
減：為出售所得收益撥入盈利或虧損重新分類調整	—	(130.4)
本期全面收益總額	<u>451.1</u>	<u>98.7</u>
全面收益總額應佔：		
公司股東	448.9	86.0
少數股東權益	2.2	12.7
	<u>451.1</u>	<u>98.7</u>



綜合財務狀況表

於二〇〇九年六月三十日

	附註	未經審核 30/6/2009 港幣百萬元	經審核 31/12/2008 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業		2,359.0	1,877.0
租賃土地		15.2	15.2
其它物業、機器及設備		71.1	80.4
聯營公司權益		18.3	0.7
共同發展公司權益		981.0	2,586.7
可供出售投資		855.1	604.0
長期應收款項		0.5	0.5
衍生金融工具資產		—	2.9
		4,300.2	5,167.4
流動資產			
發展中物業		6,029.8	4,972.6
存貨		3.1	3.4
應收貿易及其它賬項	8	57.1	105.3
衍生金融工具資產		14.2	—
銀行存款或現金		2,008.8	1,258.4
		8,113.0	6,339.7
流動負債			
應付貿易及其它賬項	9	177.7	180.9
衍生金融工具負債		—	165.8
應付稅項		82.1	77.4
		259.8	424.1
流動資產淨值		7,853.2	5,915.6
總資產減流動負債		12,153.4	11,083.0
非流動負債			
僱員退休福利負債		4.0	3.6
衍生金融工具負債		8.7	1.3
銀行借款		2,800.0	3,065.0
遞延稅項		262.5	250.3
		3,075.2	3,320.2
資產淨值		9,078.2	7,762.8



綜合財務狀況表(續)

於二〇〇九年六月三十日

		未經審核 30/6/2009 港幣百萬元	經審核 31/12/2008 港幣百萬元
資本及儲備			
股本	10	354.4	236.3
儲備		8,025.8	6,830.7
股東權益		8,380.2	7,067.0
少數股東權益		698.0	695.8
總權益		9,078.2	7,762.8



綜合股本權益變動表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	股東權益							
	股本		投資	盈餘	匯兌	總	少數	總權益
	股本	溢價賬	重估儲備	儲備	儲備	股東權益	股東權益	
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
於二〇〇九年一月一日	236.3	2,469.9	161.0	3,928.7	271.1	7,067.0	695.8	7,762.8
本期全面收益總額	—	—	258.1	230.6	(39.8)	448.9	2.2	451.1
供股	118.1	817.1	—	—	—	935.2	—	935.2
去年批准之股息	—	—	—	(70.9)	—	(70.9)	—	(70.9)
於二〇〇九年六月三十日	354.4	3,287.0	419.1	4,088.4	231.3	8,380.2	698.0	9,078.2
於二〇〇八年一月一日	157.5	542.0	1,096.2	3,909.9	42.5	5,748.1	197.0	5,945.1
本期全面收益總額	—	—	(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	236.3	2,469.9	627.6	4,085.7	307.9	7,727.4	699.0	8,426.4



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 30/6/2009 港幣百萬元	未經審核 30/6/2008 港幣百萬元
營運業務所用的現金淨額	(34.8)	(3,380.3)
投資活動所得的現金淨額	185.9	602.7
融資活動所得的現金淨額	599.3	3,448.7
現金及現金等價項目增加淨額	750.4	671.1
於一月一日之現金及現金等價項目	1,258.4	132.4
於六月三十日之現金及現金等價項目	2,008.8	803.5

現金及現金等價項目是指銀行存款或現金。



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》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，以及資產和負債及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。

除以下變動外，編製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財務報表一致。

由二〇〇九年一月一日起生效，本集團已採用以下與集團的財務報表相關的新修訂《香港財務報告準則》(「財務報告準則」)、修訂及詮釋。

《香港會計準則》第1號(經修訂)	「財務報表的呈報」
《香港財務報告準則》第8號	「經營分部」
《香港財務報告準則》 之改進(二〇〇八)	「《香港會計準則》第40號「投資物業」的修訂」
《香港(國際財務報告準則詮釋委員會)》詮釋第13號	「顧客忠誠計劃」

(a) 《香港會計準則》第1號(經修訂)「財務報表的呈報」

因採納《香港會計準則》第1號(經修訂)，股東的股本權益變動與所有其它收入及支出分開而呈列在經修訂的股本權益變動表。所有其它收入及支出若確認為本期損益時，在綜合收益表內呈列；其餘的在綜合全面收益表(一個新的主要報表)內呈列。綜合全面收益表及綜合股本權益變動表的新格式已被採納在本中期財務報告書，為求與新格式一致，當中相關的數額已重新呈報。此項呈報的變動並沒有對任何一期已呈報的損益、總收入及支出或淨資產構成影響。



(b) 《香港財務報告準則》第8號「經營分部」

《香港財務報告準則》第8號要求分部呈報按集團主要營運決策者關注及管理集團的方法，以每個可報告的分部向集團主要營運決策者報告，而集團主要營運決策者用以評估分部的表現及就營運事項作出決策的數額作計量。這有別與過往年度的分部資料，過往年度的分部資料按集團的財務報表，以相關的產品和服務及以地域作基準成分部。採納《香港財務報告準則》第8號使分部資料的呈報與向集團管理高層提供的內部報告更為一致，及導致披露經修訂呈報。當中相關的數額已按與經修訂的分部資料一致的基準重新呈報。

(c) 《香港財務報告準則》之改進(二〇〇八)「《香港會計準則》第40號「投資物業」的修訂」

因採納《香港會計準則》第40號的修訂，當公平價值首先變得可準確計算或物業完工日期，兩者以較早為準，發展中的投資物業將按公平價值報值。任何收益或虧損將被確認為盈利或虧損，與所有其它投資物業按公平價值報值所採納的政策一致。該等物業先前按成本值報值直至建造已完工為止，此時按公平價值報值，任何收益或虧損被確認為盈利或虧損。此修訂於生效之後始適用。因採納這修訂，本集團於二〇〇九年一月一日已將發展中物業為數港幣四億零二百二十萬元由發展中物業重新分類為投資物業。集團的發展中投資物業並未以公平價值報值，集團會在該等物業的公平價值首次可以可靠地計量或該等物業落成當日的較早者，該等物業方會以公平價值報值。期內並無就該等發展中物業確認任何公平價值增加或減少。

(d) 《香港(國際財務報告準則)詮釋委員會》詮釋第13號「顧客忠誠計劃」

《香港(國際財務報告準則)詮釋委員會》詮釋第13號闡明，如產品或服務出售時連同顧客忠誠獎勵，從顧客所得的部分代價應被遞延，直至有關顧客忠誠獎勵被兌現為止。採納《香港(國際財務報告準則)詮釋委員會》詮釋第13號對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。



2. 分部資料

集團根據提供的服務及產品之性質管理各種業務。管理層已確定四個可報告的經營分部作計量表現及分配資源。分部是酒店、地產投資、地產發展和投資及其它。

酒店分部為馬哥孛羅香港酒店的業務。

地產投資分部主要是集團在香港的投資物業的物業租賃。目前，集團的物業組合亦包括若干在中國的作投資用途的發展項目。

地產發展分部包含發展、設計、建造、出售及市場推廣於香港及中國買賣物業的有關活動。

投資及其它分部包括管理企業資產及負債、可供出售投資及衍生金融工具的活動。

管理層按照每個分部的營業盈利及股東所佔聯營公司及共同發展公司的業績評估表現。

分部資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形、無形資產及流動資產，但並不包括所得稅資產。分部負債包括與每個分部直接相關及由每個分部管理的全部負債及借貸，但並不包括所得稅負債。



2. 分部資料 (續)

	營業額	營業盈利	投資物業 之公平 價值增加	財務費用	除稅後 所佔聯營 公司業績	除稅後所 佔共同發 展公司業績	除稅前 盈利
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二〇〇九年六月三十日止六個月							
酒店	179.2	41.4	—	(4.7)	—	—	36.7
地產投資	62.8	52.0	76.5	—	—	—	128.5
地產發展	—	(5.9)	—	(1.1)	17.6	(1.8)	8.8
投資及其它	18.2	89.9	—	(1.7)	—	—	88.2
分部總額	260.2	177.4	76.5	(7.5)	17.6	(1.8)	262.2
公司費用	—	(5.6)	—	—	—	—	(5.6)
總額	260.2	171.8	76.5	(7.5)	17.6	(1.8)	256.6
截至二〇〇八年六月三十日止六個月							
酒店	229.5	71.1	—	(14.2)	—	—	56.9
地產投資	63.9	52.7	125.4	—	—	—	178.1
地產發展	—	(1.4)	—	(8.8)	(0.2)	(1.8)	(12.2)
投資及其它	36.3	122.1	—	(9.9)	—	—	112.2
分部總額	329.7	244.5	125.4	(32.9)	(0.2)	(1.8)	335.0
公司費用	—	(6.1)	—	—	—	—	(6.1)
總額	329.7	238.4	125.4	(32.9)	(0.2)	(1.8)	328.9

在是期及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。



3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	30/6/2009 港幣百萬元	30/6/2008 港幣百萬元
已扣除：		
銷售存貨成本	14.3	16.1
折舊及攤銷	13.6	17.7
員工成本，包括界定供款退休計劃成本港幣二百八十萬港幣(二〇〇八年：港幣二百九十萬元)	62.9	63.7
核數師酬金	0.8	0.9
及計入：		
租金收入減直接支出，包括或有租金港幣二千零四十萬元(二〇〇八年：港幣二千一百九十萬元)	54.5	56.6
銀行存款之利息收入	1.7	7.6
投資上市公司的股息收入	16.5	28.7
匯兌收益／(虧損)淨額	68.4	(2.5)

4. 其它收入淨額

	30/6/2009 港幣百萬元	30/6/2008 港幣百萬元
出售可供出售投資(虧損)／盈利 — 包括港幣零元(二〇〇八年：港幣一億三千零四十萬元)重新分類自投資重估儲備)	(0.1)	88.3
出售共同發展公司盈利淨額	3.4	—
遠期外匯合約匯兌收益／(虧損)淨額	68.3	(6.0)
	71.6	82.3

5. 財務費用

	30/6/2009 港幣百萬元	30/6/2008 港幣百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	8.7	28.3
其它財務費用	3.1	4.6
	11.8	32.9
減：撥作資產成本	(4.3)	—
	7.5	32.9



6. 稅項

- (a) 香港利得稅準備，乃按照本期內為應評稅利潤以16.5% (二〇〇八年：16.5%) 稅率計算。
- (b) 綜合收益表內稅項支出的組成如下：

	30/6/2009 港幣百萬元	30/6/2008 港幣百萬元
是期稅項		
香港利得稅	13.8	31.8
	<u>13.8</u>	<u>31.8</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	(0.4)	(0.7)
投資物業之公平價值改變	12.6	20.7
因稅率變動對遞延稅項於一月一日之結存的影響	—	(12.2)
	<u>12.2</u>	<u>7.8</u>
稅項費用總額	<u>26.0</u>	<u>39.6</u>

- (c) 截至二〇〇九年六月三十日止，所佔聯營公司之稅項為港幣三百四十萬元 (二〇〇八年：港幣零元) 已包括在所佔聯營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是期股東應佔盈利港幣二億三千零六十萬元 (二〇〇八年：港幣二億八千九百二十萬元) 及期內已發行之加權平均數五億六千八百六十萬股 (二〇〇八年：四億四千二百一十萬股按二〇〇九年五月已完成的供股作調整) 普通股而計算。加權平均數之計算如下：

普通股加權平均數

	30/6/2009 百萬	30/6/2008 百萬
於一月一日已發行之普通股	472.5	315.0
供股之影響	96.1	127.1
於六月三十日普通股加權平均數	<u>568.6</u>	<u>442.1</u>

是期及上年度各自的基本與經攤薄每股盈利的數額並無出現差異。



8. 應收貿易及其它賬項

茲將在此項於期末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：

	30/6/2009	31/12/2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貿易賬項		
現期	31.8	74.8
已逾期：		
零至三十日	1.2	0.3
三十一日後至六十日	0.2	1.1
六十日以上	1.3	0.7
	<u>34.5</u>	<u>76.9</u>
其它應收賬項	11.3	24.6
應收同母系附屬公司款項	11.3	3.8
	<u>57.1</u>	<u>105.3</u>

本集團每一項核心業務均有既定信貸政策。應收貿易賬項一般於帳單日三十日內到期。

9. 應付貿易及其它賬項

茲將在此項於期末包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	30/6/2009	31/12/2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	8.1	12.5
三十一日後至六十日	3.4	8.0
六十一日後至九十日	0.4	0.9
九十日以上	0.1	—
	<u>12.0</u>	<u>21.4</u>
其它應付賬項	133.1	121.9
應付同母系附屬公司款項	5.6	8.6
應付聯營公司款項	27.0	29.0
	<u>177.7</u>	<u>180.9</u>



10. 股本

	30/6/2009		31/12/2008	
	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	1,200.0	600.0	1,200.0	600.0
已發行及實收股本				
於一月一日	472.5	236.3	315.0	157.5
供股	236.3	118.1	157.5	78.8
於六月三十日／ 十二月三十一日	708.8	354.4	472.5	236.3

於二〇〇九年五月十八日完成供股，以每股港幣3.99元發行二億三千六百二十五萬股普通股。

11. 股東應佔股息

	30/6/2009	30/6/2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
期末日後建議派發之中期股息每股五仙 (二〇〇八年：每股五仙)	35.4	23.6

(a) 建議派發之二〇〇九年的中期股息按本公司於二〇〇九年五月的供股擴大後的七億零八百八十萬股股份計算(二〇〇八年：四億七千二百五十萬股)。建議派發的中期股息並沒有在期末日確認為負債。

(b) 二〇〇八年的末期股息為港幣七千零九十萬元已於二〇〇九年批准及派發。



12. 與連繫人士的重大交易

- (a) 本集團與一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一千一百萬元(二〇〇八年：港幣一千七百二十萬元)，其中包括管理費用港幣八百五十萬元(二〇〇八年：港幣一千四百一十萬元)及市場費用港幣二百五十萬元(二〇〇八年：港幣三百一十萬元)。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，該等相關交易構成關連交易。
- (b) 本集團出租馬哥孛羅香港酒店地下、一樓及二樓商舖予連卡佛(香港)有限公司(該公司由一項本公司的最終控股公司的主席作為財產授予人而成立的信託間接全資擁有)。是期本集團從該商舖所獲取的租金(包括或有租金)為港幣四千零三十萬元(二〇〇八年：港幣四千六百八十萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

13. 或然負債

於二〇〇九年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣三十九億五千三百一十萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣三十九億六千八百一十萬元)。除上述外，本公司並沒有提供任何其他保證。

本公司沒有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(二〇〇八年十二月三十一日：港幣零元)。

於期末日，董事認為本公司不會因此等擔保而被索償。



14. 承擔

	30/6/2009 港幣百萬元	31/12/2008 港幣百萬元
(a) 資本承擔		
已簽約但未提撥備	2.4	1.6
已授權但未簽約	4,873.2	1.4
	<u>4,875.6</u>	<u>3.0</u>
(b) 發展中物業 (投資物業除外)		
已簽約但未提撥備	418.7	345.1
已授權但未簽約	8,535.2	13,583.2
	<u>8,953.9</u>	<u>13,928.3</u>
(c) 集團應佔共同發展公司發展中物業		
已簽約但未提撥備	659.9	746.0
已授權但未簽約	1,300.3	2,492.3
	<u>1,960.2</u>	<u>3,238.3</u>

- (i) 是期內因關於投資物業之定義的會計準則改變，為發展中的投資物業之承擔的若干數額已經由為其它發展中物業的承擔重新分類為資本承擔。
- (ii) 發展中物業及共同發展公司發展中物業已包括將於二〇〇九年下半年分期支付的地塊成本港幣八億九千八百八十萬元。

15. 比較數字

因應用《香港會計準則》第1號(經修訂)「財務報表的呈報」及《香港財務報告準則》第8號「經營分部」，若干比較數字已經重新分類，以符合本期財務報表的編列。有關詳情已於附註1內詳述。

16. 業績評議

截至二〇〇九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Wharf Finance (BVI) Limited的證券實質權益（全部皆為好倉），以及涉及的股份佔該四間有關公司已發行股本的百分比臚列如下：

董事名稱	持有數量 (佔已發行股本百分比，如適用)	權益性質
本公司－普通股		
史習平	37,500(0.0053%)	家族權益
會德豐－普通股		
吳天海	300,000(0.0148%)	個人權益
吳梓源	70,000(0.0034%)	個人權益
九龍倉－普通股		
吳天海	731,314(0.0266%)	個人權益
吳梓源	200,268(0.0073%)	個人權益
史習平	50,099(0.0018%)	家族權益
有線寬頻－普通股		
吳天海	1,265,005(0.0629%)	個人權益
吳梓源	17,801(0.0009%)	個人權益
Wharf Finance (BVI) Limited－於二〇一一年到期的港元定息票據		
鄧思敬	港幣1,500,000元	個人權益

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) Upfront International Limited	498,744,196 (70.37%)
(ii) 九龍倉置業有限公司	498,744,196 (70.37%)
(iii) 九龍倉集團有限公司	498,744,196 (70.37%)
(iv) WF Investment Partners Limited	498,744,196 (70.37%)
(v) 會德豐有限公司	498,744,196 (70.37%)
(vi) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	498,744,196 (70.37%)
(vii) Harson Investment Limited	57,054,375 (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本公司的二〇〇八年年報於二〇〇九年四月的刊發日期以來，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的所有本公司董事）：

董事	擔任董事（全皆為現任）等職位的 其它公眾上市公司名稱
吳梓源	九龍倉（職銜於二〇〇九年六月更改為執行董事）、 會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）、（見下文附註）
徐耀祥	會德豐、九龍倉、會德豐地產、有線寬頻（於二〇〇九年六月獲委任）、 Joyce Boutique Holdings Limited

附註：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 二〇〇九年八月十七日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及三位獨立非執行董事施道敦先生、史習平先生和鄧思敬先生。

