



**HARBOUR
CENTRE
DEVELOPMENT
LIMITED**
海港企業有限公司

2011

Interim Report to Shareholders
for the six months ended 30 June 2011

致股東中期報告書
截至二〇一一年六月三十日止六個月

Stock Code 股份代號 : 51



摘要

- 集團營業額增加22%，營業盈利增加21%。
- 馬哥孛羅香港酒店的收入錄得18%增長，營業盈利則錄得23%增長，預期下半年表現持續穩健。
- 內地物業發展業務表現繼續符合計劃，並預期於二〇一一年下半年開始作出盈利貢獻。截至二〇一一年六月三十日止，預售淨額合共為人民幣五十九億元，當中包括於二〇一一年上半年進行交易的人民幣二十七億元。
- 於二〇一一年六月三十日，香港資產、上市股份及淨現金的綜合價值達港幣一百零一億元(或每股港幣14.2元)。
- 於二〇一一年六月三十日，內地營業資產以總成本港幣一百零六億元(或每股港幣15.0元)列報。
- 於二〇一一年六月三十日，內地營業資產佔集團營業資產61%。

集團業績

未經審核股東應佔集團盈利增加39%至港幣三億七千八百四十萬元(二〇一〇年重新編列：港幣二億七千三百萬元)。每股盈利為港幣0.53元(二〇一〇年重新編列：港幣0.39元)。

若不計入投資物業盈餘港幣二億五千五百萬元(二〇一〇年：港幣一億七千五百七十萬元)，集團是期淨盈利增加27%至港幣一億二千三百四十萬元(二〇一〇年：港幣九千七百三十萬元)。

中期股息

董事會已宣布在二〇一一年九月二十九日派發中期股息每股6仙(二〇一〇年：5仙)，予在二〇一一年九月二十二日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣四千二百五十萬元(二〇一〇年：港幣三千五百四十萬元)。



業務評議

中國物業

二〇一一年上半年集團成功推出兩個新項目，加上較早前已推出市場的項目亦帶來更多預售收益，中國物業業務的資本因而繼續獲變現。市場對集團的發展項目的需求依然殷切，反映中國經濟和財富不斷增長，而且集團品牌在發展高品質和位置優越的住宅物業方面備受尊崇和信賴，能符合甚至超越顧客的期望。

中國物業於二〇一一年下半年在常州項目第一期落成時將開始首次作出盈利貢獻。

於二〇一一年六月三十日，中國物業佔集團營業資產61%，提供應佔土地儲備二百四十萬平方米。

預售

重慶寰宇天下(前稱重慶江北城B片區項目)於二〇一一年四月推出市場，所推出的190個單位於二〇一一年六月三十日時已售出近90%，平均售價為每平方米人民幣22,100元。於六月下旬推出另一期的高樓住宅單位亦大受市場歡迎。共235,000平方米的應佔總樓面面積已簽約出售了14%，應佔銷售所得為人民幣七億一千五百萬元。

蘇州時代上城(前稱蘇州工業園區現代大道項目)於五月中推出市場，328個推出的住宅單位於二〇一一年六月三十日已售出83%，平均售價為每平方米人民幣13,900元，銷售所得為人民幣四億一千萬元。共907,000平方米的總樓面面積僅簽約出售了3%。

期內上海璽園加推期數，銷售所得為人民幣八億九千萬元，平均售價為每平方米逾人民幣52,000元。項目共100,000平方米的總樓面面積已累計簽約出售了近70%，銷售所得總共為人民幣三十二億元。

常州時代上院亦加推期數，加推單位已售出86%，其中所售出的別墅的平均售價為每平方米人民幣23,200元，而多層式樓房每平方米則為人民幣7,800元。項目的總樓面面積已累計簽約出售了24%，銷售所得合共接近人民幣十六億元。

發展進度

常州時代上院由多層式住宅樓房、半獨立屋及別墅、國賓館、五星級酒店及服務式公寓組成，總樓面面積為800,000平方米。現正進行建築工程，第一期住宅單位計劃於二〇一一年下半年落成，國賓館、五星級酒店及服務式公寓則將於二〇一二年落成。



上海璽園由11幢中等建築高度的多層式樓房共510個連裝修單位及豪華住客會所組成，總樓面面積為100,000平方米，目標顧客為尋求提升生活水平的當地居民。毗鄰的上海地鐵10號線車站已投入服務，提供便捷交通往返市中心。項目現正進行上蓋工程，將於二〇一二年年中全面落成。

重慶寰宇天下是集團與中國海外發展共同發展的項目(集團佔五成五權益)，位於江北城新中央商務區，鄰近大劇院、科技館和重慶中央公園，為住戶提供大都會式的居住環境。項目提供235,000平方米的應佔樓面面積，大部分單位可盡享不同角度的醉人河景。項目計劃分期於二〇一五年落成。

集團在蘇州擁有兩個項目，透過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。

蘇州時代上城提供907,000平方米的樓面面積，座落現代大道的主要東西軸線，鄰近未來的地鐵站。現正進行首數期的建築工程，將分期於二〇一七年落成。

另一個項目為蘇州國金中心(國際金融中心)，其為一幢樓高450米的摩天地標，座落蘇州工業園區的新中央商務區，俯瞰金雞湖，集甲級寫字樓、豪華摩天公寓及可飽覽蘇州市全景貌的五星級天際酒店於一身，總樓面面積為351,000平方米。初步設計已獲批准，現正進行打樁工程，計劃於二〇一六年落成。建築費用初步預算約為人民幣五十億元。

酒店

全球經濟持續復甦、入境旅遊市道暢旺，馬哥孛羅香港酒店亦從中受惠。

期內收入及營業盈利分別增長18%及26%，平均入住率攀升至77%(二〇一〇年：74%)，而平均房租亦較前一年上升17%。馬哥孛羅香港酒店的分期翻新工程預期將於二〇一一年年底完成。

地產投資

期內地產投資分部受強勁內需所帶動，營業額增加16%，營業盈利則錄得19%增長。集團的投資物業，包括馬哥孛羅香港酒店的寫字樓和商場及星光行的零售物業，已由一名獨立估值師按二〇一一年六月三十日的市值進行價值重估。期內重估盈餘為港幣二億五千五百萬元(二〇一〇年：港幣一億七千五百七十萬元)。

財務評議

(I) 二〇一一年度中期業績評議

營業額

所有分部皆錄得較高收入，集團營業額按年增加22%至港幣三億七千零七十萬元(二〇一〇年：港幣三億零三百六十萬元)。

酒店收入增加18%至港幣二億三千九百六十萬元(二〇一〇年：港幣二億零三百四十萬元)。馬哥孛羅香港酒店平均房租上升17%，入住率則上升至77%。

由於有較高的租金收入及較佳的租戶組合，地產投資收入增加16%至港幣八千六百九十萬元(二〇一〇年：港幣七千五百二十萬元)。

投資及其它收入增加85%至港幣四千四百二十萬元(二〇一〇年：港幣二千三百九十萬元)，這主要因為淨現金遠較去年為多。

營業盈利

集團營業盈利增加21%至港幣一億六千四百七十萬元(二〇一〇年：港幣一億三千五百七十萬元)。

酒店盈利增加26%至港幣七千一百七十萬元(二〇一〇年：港幣五千七百一十萬元)，地產投資盈利增加19%至港幣七千五百二十萬元(二〇一〇年：港幣六千三百萬元)，投資及其它盈利增加85%至港幣四千四百二十萬元(二〇一〇年：港幣二千三百九十萬元)。

地產發展錄得營業虧損港幣一千零三十萬元(二〇一〇年：港幣四百九十萬元)，乃涉及初期開支。期內應佔預售額超出預期，達人民幣二十七億一千萬元，使預售額累計達人民幣五十八億九千五百萬元，惟相應營業額及盈利會在物業落成後方獲確認，這預期會在二〇一一年下半年開始。

投資物業公允價值增加

集團的已落成投資物業以一名獨立估值師按二〇一一年六月三十日的市值進行的估值予以列報，產生盈餘港幣二億五千五百萬元(二〇一〇年：港幣一億七千五百七十萬元)。根據現行的會計準則，集團的發展中投資物業以成本列報，並會在其公允價值首次可以可靠地計量之時或該等物業落成當日(以較早者為準)，始以公允價值予以列報。

其它淨虧損

是期其它淨虧損為港幣一千三百一十萬元，主要由外匯虧損產生(二〇一〇年：虧損港幣一千五百六十萬元)。

財務支出

是期淨財務支出為港幣四百六十萬元(二〇一〇年：港幣四百四十萬元)。該支出已扣除撥作集團中國內地項目的資產成本港幣六百四十萬元(二〇一〇年：港幣一千零八十八萬元)。

所佔共同發展公司除稅後業績

所佔共同發展公司除稅後虧損為港幣四百五十萬元(二〇一〇年：虧損港幣六十萬元)。

所得稅

由於應課稅盈利增加，是期稅項支出增加至港幣二千一百七十萬元(二〇一〇年重新編列：港幣一千七百九十萬元)。

股東應佔盈利

截至二〇一一年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利為港幣三億七千八百四十萬元(二〇一〇年重新編列：港幣二億七千三百萬元)，增加39%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣0.53元(二〇一〇年重新編列：港幣0.39元)。

若不計入投資物業盈餘港幣二億五千五百萬元(二〇一〇年：港幣一億七千五百七十萬元)，是期股東應佔集團盈利則為港幣一億二千三百四十萬元(二〇一〇年重新編列：港幣九千七百三十萬元)，增加27%。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一一年六月三十日，集團的股東權益增加4%至港幣一百一十一億零九百九十萬元(二〇一〇年十二月三十一日：港幣一百零六億七千三百九十萬元)，相等於每股港幣15.7元(二〇一〇年十二月三十一日：每股港幣15.1元)。若計入非控股股東權益，集團的總權益維持於港幣一百一十九億零二百九十萬元(二〇一〇年十二月三十一日：港幣一百一十四億三千九百七十萬元)。

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二〇一一年六月三十日的市值進行的估值來重新列報酒店物業，則會產生額外的重估盈餘港幣三十三億四千五百二十萬元，於二〇一一年六月三十日的集團的股東權益亦會增加至港幣一百四十四億五千五百一十萬元，相等於每股港幣20.4元。

總資產

集團的總資產增加11%至港幣二百零三億二千三百九十萬元(二〇一〇年十二月三十一日：港幣一百八十二億六千六百六十萬元)。如上文所述按估值來重新列報酒店物業，則會增加集團的總資產至港幣二百三十六億六千九百一十萬元，當中包括營業資產港幣一百七十三億一千二百六十萬元、銀行存款及現金港幣四十六億八千零四十萬元，以及可供出售投資港幣十六億五千九百三十萬元。

集團的主要營業資產包括發展中並擬作出售的物業港幣七十七億八千零四十萬元，另加透過共同發展公司所持有的權益港幣十七億二千八百六十萬元、投資物業港幣三十六億四千三百六十萬元及酒店物業(以估值計)港幣三十三億七千萬元。以地區劃分而言，集團總營業資產當中有港幣一百零六億二百六十萬元或61%位於中國內地。

負債／現金

於二〇一一年六月三十日，集團有現金淨額港幣十六億九千四百三十萬元（二〇一〇年十二月三十一日：港幣一億七千一百八十萬元），這是由港幣四十六億八千零四十萬元的現金減港幣二十九億八千六百一十萬元的銀行借款所得。

財務及可用信貸和資金

於二〇一一年六月三十日，集團可挪用的貸款信貸達港幣四十六億零一百三十萬元，當中港幣二十九億八千六百一十萬元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣六十億零七百八十萬元（二〇一〇年十二月三十一日：港幣二十五億零三百二十萬元）以集團的酒店和投資物業及發展中並擬作出售物業為主的按揭作抵押。

集團的債務主要以港元及美元為本位。集團將進一步尋求人民幣借款來源，為內地項目的發展成本進行融資。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，所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帶來的淨現金流

是期集團營運業務產生淨現金流入港幣十四億九千一百二十萬元（二〇一〇年：港幣五億零五百四十萬元），主要來自集團的發展項目的預售收益。投資活動方面，集團有淨現金流入港幣六千九百八十萬元，主要是應收共同發展公司款項減少所致。

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。於二〇一一年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的投資組合，總市值為港幣十六億五千九百三十萬元（二〇一〇年十二月三十一日：港幣十七億四千四百三十萬元），有需要時該投資組合可變現以應付集團的資本承擔。投資組合的表現大致跟隨整體股票市場。

承擔

於二〇一一年六月三十日，集團已簽約的承擔總金額為港幣十九億元，大部分涉及中國的發展項目。除此之外，集團擬主要就建築費用投放港幣一百七十六億元，以完成集團的中國發展項目，該等發展項目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

於二〇一一年六月三十日，集團旗下僱員約630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浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表

截至二〇一一年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至 30/6/2011 止六個月 港幣百萬元	未經審核 截至 30/6/2010 止六個月 港幣百萬元 (重新編列)
營業額	2	370.7	303.6
直接成本及營業費用		(146.0)	(131.7)
銷售及推銷費用		(25.0)	(11.8)
行政及公司費用		(17.4)	(10.8)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		182.3	149.3
折舊		(17.6)	(13.6)
營業盈利	3	164.7	135.7
投資物業之公允價值增加		255.0	175.7
其它虧損淨額	4	(13.1)	(15.6)
		406.6	295.8
財務支出	5	(4.6)	(4.4)
除稅後所佔共同發展公司業績		(4.5)	(0.6)
除稅前盈利		397.5	290.8
所得稅	6(b)	(21.7)	(17.9)
是期盈利		375.8	272.9
應佔盈利：			
公司股東		378.4	273.0
非控股股東權益		(2.6)	(0.1)
		375.8	272.9
每股盈利	7		
基本		港幣0.53元	港幣0.39元
攤薄後		港幣0.53元	港幣0.39元

綜合全面收益表

截至二〇一一年六月三十日止六個月

	未經審核 截至 30/6/2011 止六個月 港幣百萬元	未經審核 截至 30/6/2010 止六個月 港幣百萬元 (重新編列)
是期盈利	375.8	272.9
其它全面收益		
匯兌差額自折算：	215.4	86.3
—海外附屬公司之財務報表	176.1	70.1
—共同發展公司之財務報表	39.3	16.2
可供出售投資之投資重估儲備淨額：	(33.7)	(38.6)
—重估虧損	(35.5)	(1.4)
—出售轉撥綜合收益表	1.8	(37.2)
是期其它全面收益	181.7	47.7
是期全面收益總額	557.5	320.6
全面收益總額應佔：		
公司股東	542.3	313.9
非控股股東權益	15.2	6.7
	557.5	320.6

綜合財務狀況表

於二〇一一年六月三十日

	附註	未經審核 30/6/2011 港幣百萬元	經審核 31/12/2010 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業		3,643.6	3,351.6
租賃土地		15.1	15.2
其它物業、機器及設備		98.9	100.9
聯營公司權益		0.1	0.1
共同發展公司權益		1,728.6	1,756.3
可供出售投資		1,659.3	1,744.3
僱員退休福利資產		16.1	16.1
遞延稅項資產		11.9	11.7
		<u>7,173.6</u>	<u>6,996.2</u>
流動資產			
待沽發展中物業		7,780.4	7,335.3
存貨		2.4	2.7
應收貿易及其它賬項	9	488.8	301.6
預付稅項		193.4	102.3
衍生金融工具資產		4.9	6.7
銀行存款及現金		4,680.4	3,521.8
		<u>13,150.3</u>	<u>11,270.4</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	223.4	465.6
預售訂金及所得款		5,073.6	2,855.8
衍生金融工具負債		18.5	46.5
銀行借款		500.0	900.0
應付稅項		92.3	79.2
		<u>5,907.8</u>	<u>4,347.1</u>
流動資產淨值		<u>7,242.5</u>	<u>6,923.3</u>
總資產減流動負債		<u>14,416.1</u>	<u>13,919.5</u>

綜合財務狀況表(續)

於二〇一一年六月三十日

	附註	未經審核 30/6/2011 港幣百萬元	經審核 31/12/2010 港幣百萬元
非流動負債			
衍生金融工具負債		3.6	6.2
銀行借款		2,486.1	2,450.0
遞延稅項負債		23.5	23.6
		<u>2,513.2</u>	<u>2,479.8</u>
資產淨值		<u>11,902.9</u>	<u>11,439.7</u>
資本及儲備			
股本	11	354.4	354.4
儲備		10,755.5	10,319.5
股東權益		<u>11,109.9</u>	<u>10,673.9</u>
非控股股東權益		793.0	765.8
總權益		<u>11,902.9</u>	<u>11,439.7</u>

綜合股本權益變動表

截至二〇一一年六月三十日止六個月

	股東權益							總權益 港幣百萬元
	股本	股本 溢價賬	投資重估 儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	總股東 權益	非控股 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	
於二〇一一年一月一日	354.4	3,287.0	1,038.8	5,477.1	516.6	10,673.9	765.8	11,439.7
是期股本權益變動								
盈利	-	-	-	378.4	-	378.4	(2.6)	375.8
其它全面收益	-	-	(33.7)	-	197.6	163.9	17.8	181.7
全面收益總額	-	-	(33.7)	378.4	197.6	542.3	15.2	557.5
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	12.0	12.0
已派發之二〇一〇年 末期股息	-	-	-	(106.3)	-	(106.3)	-	(106.3)
於二〇一一年六月三十日	<u>354.4</u>	<u>3,287.0</u>	<u>1,005.1</u>	<u>5,749.2</u>	<u>714.2</u>	<u>11,109.9</u>	<u>793.0</u>	<u>11,902.9</u>
於二〇一〇年一月一日								
重新編列	354.4	3,287.0	702.4	4,601.3	229.9	9,175.0	701.8	9,876.8
是期股本權益變動								
盈利	-	-	-	273.0	-	273.0	(0.1)	272.9
其它全面收益	-	-	(38.6)	-	79.5	40.9	6.8	47.7
全面收益總額	-	-	(38.6)	273.0	79.5	313.9	6.7	320.6
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	11.3	11.3
已派發之二〇〇九年 末期股息(附註8)	-	-	-	(106.3)	-	(106.3)	-	(106.3)
於二〇一〇年六月三十日 重新編列	<u>354.4</u>	<u>3,287.0</u>	<u>663.8</u>	<u>4,768.0</u>	<u>309.4</u>	<u>9,382.6</u>	<u>719.8</u>	<u>10,102.4</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇一一年六月三十日止六個月

	未經審核 截至 30/6/2011 止六個月 港幣百萬元	未經審核 截至 30/6/2010 止六個月 港幣百萬元
營運業務所得的現金淨額	1,491.2	505.4
投資活動所得／(所用)的現金淨額	69.8	(33.4)
融資活動(所用)／所得的現金淨額	<u>(458.2)</u>	<u>44.1</u>
現金及現金等價項目增加淨額	1,102.8	516.1
於一月一日之現金及現金等價項目	3,521.8	1,124.0
匯率轉變的影響	<u>55.8</u>	<u>—</u>
於六月三十日之現金及現金等價項目	<u>4,680.4</u>	<u>1,640.1</u>

現金及現金等價項目是指銀行存款及現金。

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布的《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。

截至二〇一〇年十二月三十一日止年度，本集團已就根據會計準則第40號「投資物業」以公允價值列賬的投資物業，提早採納經修訂的會計準則第12號「所得稅」以確認其遞延稅項。本集團已追溯採用會計準則第12號，並已按適用情況重新編列相關比較數字。截至二〇一〇年六月三十日止六個月，本集團的所得稅支出及盈利分別減少及增加港幣二千九百萬元。

除以下提及的變動外，編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一〇年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

於二〇一一年一月一日起，本集團採納以下與集團的財務報表相關的《香港財務報告準則》(「財務報告準則」)之修訂：

會計準則第24號(經修訂) [連繫人士披露]
財務報告準則2010年頒布之改進

財務報告準則2010年頒布的改進載有對現有準則的修訂，包括會計準則第34號「中期財務報告」的修訂。會計準則第34號(經修訂)要求在中期財務報告中作出進一步的披露。該修訂對集團的中期財務報表並無財務影響。

其它發展主要說明若干披露要求適用於本集團的財務報表，該等發展對本集團的中期財務報告並無重大影響。

本集團尚未採納任何在本會計期間尚未生效的新修訂與詮釋。

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。管理層已確定三個可報告的經營分部作計量表現及分配資源。分部是酒店、地產投資和地產發展。本集團沒有把任何營運分部組合成以上可報告的分部。

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。集團的若干中國內地發展項目包括打算在完成後作投資用途的物業。

地產發展分部包含收購、設計、發展、市場推廣及出售主要於中國內地買賣物業的有關活動。

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，但並不包括銀行存款及現金、可供出售投資、衍生金融工具資產及遞延稅項資產。

收入及支出的分配參照由該分部產生的營業額及支出或由分部的資產所佔的折舊。

2. 分部資料(續)

	營業額	營業盈利/ (虧損)	投資物業 之公允 價值增加	其它 虧損淨額	財務支出	除稅後所 估共同發展 公司業績	除稅前 盈利/ (虧損)
	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
截至二〇一一年							
六月三十日止六個月							
酒店	239.6	71.7	-	-	(3.8)	-	67.9
地產投資	86.9	75.2	255.0	-	-	-	330.2
地產發展	-	(10.3)	-	(0.1)	-	(4.5)	(14.9)
分部總額	326.5	136.6	255.0	(0.1)	(3.8)	(4.5)	383.2
投資及其它	44.2	44.2	-	(13.0)	(0.8)	-	30.4
公司費用	-	(16.1)	-	-	-	-	(16.1)
總額	<u>370.7</u>	<u>164.7</u>	<u>255.0</u>	<u>(13.1)</u>	<u>(4.6)</u>	<u>(4.5)</u>	<u>397.5</u>
截至二〇一〇年							
六月三十日止六個月							
酒店	203.4	57.1	-	-	(3.3)	-	53.8
地產投資	75.2	63.0	175.7	-	-	-	238.7
地產發展	1.1	(4.9)	-	(0.5)	-	(0.6)	(6.0)
分部總額	279.7	115.2	175.7	(0.5)	(3.3)	(0.6)	286.5
投資及其它	23.9	23.9	-	(15.1)	(1.1)	-	7.7
公司費用	-	(3.4)	-	-	-	-	(3.4)
總額	<u>303.6</u>	<u>135.7</u>	<u>175.7</u>	<u>(15.6)</u>	<u>(4.4)</u>	<u>(0.6)</u>	<u>290.8</u>

(i) 折舊絕大部分源自酒店分部。

(ii) 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：

	30/6/2011 港幣百萬元	30/6/2010 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	17.6	13.6
員工成本，包括界定供款退休計劃成本 港幣三百三十萬元 (二〇一〇年：港幣二百八十萬元)	69.1	64.2
經營租賃的租金支出	5.2	2.3
租金收入減直接支出(附註)	(78.4)	(65.5)
銀行存款利息收入	(19.9)	(1.9)
上市投資股息收入	(24.3)	(22.0)

附註：租金收入已包括或有租金港幣三千八百二十萬元(二〇一〇年：港幣二千七百三十萬元)。

4. 其它虧損淨額

	30/6/2011 港幣百萬元	30/6/2010 港幣百萬元
出售可供出售投資(虧損)／盈利 —包括港幣一百八十萬元 (二〇一〇年：港幣三千七百二十萬元)		
轉撥自投資重估儲備	(0.6)	35.4
匯兌虧損淨額	(12.5)	(51.0)

5. 財務支出

	30/6/2011 港幣百萬元	30/6/2010 港幣百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	8.3	12.2
其它財務支出	2.5	2.7
	10.8	14.9
減：撥作資產成本	(6.4)	(10.8)
	4.4	4.1
跨貨幣利率掉期合約的公允價值變化	0.2	0.3
	4.6	4.4

6. 所得稅

- (a) 香港利得稅準備，乃按照本期內為應評稅利潤以16.5%(二〇一〇年：16.5%)稅率計算。
- (b) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	30/6/2011 港幣百萬元	30/6/2010 港幣百萬元 (重新編列)
是期稅項		
是期準備的香港利得稅	21.9	16.6
	<u>21.9</u>	<u>16.6</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	(0.2)	1.3
	<u>(0.2)</u>	<u>1.3</u>
稅項費用總額	<u>21.7</u>	<u>17.9</u>

- (c) 截至二〇一一年及二〇一〇年六月三十日止沒有稅項包括在所佔共同發展公司之業績內。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是期股東應佔盈利港幣三億七千八百四十萬元(二〇一〇年重新編列：港幣二億七千三百萬元)及截至二〇一一年六月三十日止已發行之七億零八百八十萬股(二〇一〇年：七億零八百八十萬股)普通股計算。

截至二〇一一年及二〇一〇年六月三十日止並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

8. 股東應佔股息

	30/6/2011 港幣百萬元	30/6/2010 港幣百萬元
報告日後建議派發之中期股息每股六仙 (二〇一〇年：每股五仙)	<u>42.5</u>	<u>35.4</u>

- (a) 建議派發的中期股息並沒有在報告日確認為負債。
- (b) 二〇一〇年的末期股息為港幣一億零六百三十萬元，已於二〇一一年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

此項於報告日包括的應收貿易賬項(已扣除呆壞賬撥備)及以發票日期為準之賬齡分析列述如下：

	30/6/2011 港幣百萬元	31/12/2010 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	56.4	86.5
三十一日至六十日	1.2	1.0
六十一日至九十日	—	—
九十日以上	2.0	1.7
	<u>59.6</u>	<u>89.2</u>
預付賬項	346.6	190.6
其它應收賬項	72.2	9.5
應收同母系附屬公司款項	10.4	12.3
	<u>488.8</u>	<u>301.6</u>

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。

10. 應付貿易及其它賬項

此項於報告日包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	30/6/2011 港幣百萬元	31/12/2010 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	11.9	14.5
三十一日至六十日	5.4	3.0
六十一日至九十日	2.3	1.1
九十日以上	0.4	0.5
	<u>20.0</u>	<u>19.1</u>
其它應付賬項及準備	106.1	192.8
應付建築成本賬項	72.7	222.8
應付同母系附屬公司款項	22.9	28.2
應付聯營公司款項	1.7	2.7
	<u>223.4</u>	<u>465.6</u>

11. 股本

	30/6/2011		31/12/2010	
	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>1,200.0</u>	<u>600.0</u>
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣五角	<u>708.8</u>	<u>354.4</u>	<u>708.8</u>	<u>354.4</u>

12. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一一年六月三十日止六個月，本集團與連繫人士的重大交易之詳情如下：

- (a) 本集團與一最終控股公司的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一千七百六十萬元(二〇一〇年：港幣一千三百一十萬元)，其中包括管理費用港幣一千四百三十萬元(二〇一〇年：港幣一千零三十萬元)及市場費用港幣三百三十萬元(二〇一〇年：港幣二百八十萬元)。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) 就有關本集團的附屬公司開發中國地產發展項目的地產項目管理服務和物業銷售及市場推廣服務，本集團與一最終控股公司的附屬公司訂有項目管理協議和銷售及市場推廣協議。是期內所繳費用為港幣六百五十萬元(二〇一〇年：港幣零元)，其中包括地產項目管理服務費用港幣一百一十萬元(二〇一〇年：港幣零元)及物業銷售及市場推廣服務費用港幣五百四十萬元(二〇一〇年：港幣零元)。地產項目管理服務費用和物業銷售及市場推廣服務費用乃分別按總建築費及物業銷售價值以相關百分率計算。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。
- (c) 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)。是期本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣六千一百萬元(二〇一〇年：港幣五千零七十萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

13. 或然負債

於二〇一一年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣三十億零三百八十萬元(二〇一〇年十二月三十一日：港幣三十三億九千六百六十萬元)。除上述以外，本集團並沒有提供任何其他保證。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，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元(二〇一〇年十二月三十一日：港幣零元)。

於報告日，董事認為本公司不會因此等擔保而被索償。

14. 承擔

	30/6/2011 港幣百萬元	31/12/2010 港幣百萬元
(a) 資本承擔(包括投資物業)		
已簽約但未提撥備	210.2	139.8
已授權但未簽約	5,456.2	4,866.9
	<u>5,666.4</u>	<u>5,006.7</u>
(b) 發展中物業(投資物業除外)		
已簽約但未提撥備	1,444.0	981.7
已授權但未簽約	10,152.1	10,723.8
	<u>11,596.1</u>	<u>11,705.5</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	219.6	52.0
已授權但未簽約	1,995.2	1,250.4
	<u>2,214.8</u>	<u>1,302.4</u>
(d) 經營租賃支出		
一年以內	6.2	5.8
一年後但五年內	1.3	5.3
	<u>7.5</u>	<u>11.1</u>

15. 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及如附註1內所述採用會計準則第12號「所得稅」(經修訂)。

16. 業績評議

截至二〇一一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。

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，已足夠確保達致權力與職權的平衡。

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。就涉及本期間而言，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載的所須標準，及本公司所採納的有關董事進行證券交易的操守守則內載的所須標準。

董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇一一年六月三十日佔有本公司、九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(其為本公司的母公司)、會德豐有限公司(「會德豐」)(其為九龍倉的母公司)和有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)(其為本公司同母系的附屬公司)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：

	普通股數目 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
史習平	37,500 (0.0053%)	家屬權益
會德豐		
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		
吳天海	804,445 (0.0266%)	個人權益
吳梓源	220,294 (0.0073%)	個人權益
史習平	50,099 (0.0017%)	家屬權益
有線寬頻		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	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二〇一一年六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，彼等於本財政期間內任何時間亦無持有可認購任何本公司股份、相關股份或債權證的任何權利。

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，於二〇一一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	普通股數目 (佔已發行股本百分比)
(i) Upfront International Limited	505,210,196 (71.28%)
(ii) 九龍倉置業有限公司	505,210,196 (71.28%)
(iii) 九龍倉集團有限公司	505,210,196 (71.28%)
(iv) WF Investment Partners Limited	505,210,196 (71.28%)
(v) 會德豐有限公司	505,210,196 (71.28%)
(vi) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	505,210,196 (71.28%)
(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，而於二〇一一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

本公司將於二〇一一年九月二十日(星期二)至二〇一一年九月二十二日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一一年九月十九日(星期一)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 二〇一一年八月十五日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及四位獨立非執行董事周明權博士、施道敦先生、史習平先生和鄧思敬先生。

無論股東之前曾否對收取公司通訊(即周年報告、中期報告等)之語文版本或方式作出任何選擇並將相關選擇通知本公司，股東皆擁有選擇權(可隨時向本公司發出恰當的預先通知行使該選擇權)，以更改彼／彼等日後收取公司通訊的選擇，包括就收取印刷本而言，更改為只收取英文版本，只收取中文版本，或同時收取英文版本與中文版本，又或就收取日後公司通訊的方式而言，由印刷本更改為使用電子方式(反之亦然)。相關的更改選擇通知須內載相關股東的完整英文姓名全寫、地址及聯絡電話號碼，以及要求更改選擇的指示字句，以郵寄或人手送遞方式送達本公司(由本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司代收，其地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓)或電郵至 harbourcentre-ecom@hk.tricorglobal.com。

