



HARBOUR CENTRE DEVELOPMENT LIMITED
海港企業有限公司

2012

INTERIM REPORT
中期報告書

STOCK CODE 股份代號 : 51



摘要

- 中國物業組合的落成令業務錄得高速增長，此現象已曾在本公司二〇一一年年報中對股東作出預告。
- 上海璽園按計劃落成，令該分部錄得港幣四十億元的營業額及港幣十六億元的營業盈利。
- 於二〇一二年六月三十日，應佔土地儲備合共二百三十萬平方米，佔集團營業資產總值的70%。
- 於二〇一二年六月三十日，未確認銷售額為人民幣五十三億元，涉及485,000平方米將分階段落成的物業。
- 香港核心業務在期內亦錄得顯著增長。
- 集團營業額及營業盈利增加逾十倍，而核心盈利則增加八倍至港幣十一億元。

集團業績

截至二〇一二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十六億九千八百六十萬元，較去年同期增加349%(二〇一一年：港幣三億七千八百四十萬元)。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣2.40元(二〇一一年：港幣0.53元)。

集團盈利計入了一項投資物業重估盈餘港幣五億八千六百萬元(二〇一一年：港幣二億五千五百萬元)。若不計入此項目，是期盈利則為港幣十一億一千二百六十萬元(二〇一一年：港幣一億二千三百四十萬元)，增加802%，主要是上海璽園項目落成所致。

中期股息／特別中期股息

董事會已宣布派發一項中期股息每股12仙(二〇一一年：6仙)。此外，鑑於本六個月期間錄得創紀錄的盈利，董事會亦已宣布加派一項非經常性特別中期股息每股36仙(二〇一一年：無)。兩項股息將於二〇一二年九月二十七日派發予在二〇一二年九月二十日名列股東登記冊內的股東。本六個月期間合共派發股息每股48仙(二〇一一年：6仙)，股息總額為港幣三億四千零二十萬元(二〇一一年：港幣四千二百五十萬元)。



業務評議

中國物業

本公司在二〇一一年年報向股東預告中國地產業務將會加快變現步伐，並帶來高速增長。上海璽園按照計劃在二〇一二年上半年落成，使該分部得以錄得營業額港幣四十億七千九百萬元及營業盈利港幣十六億二千一百萬元(毛利為40%)。

內地人民財富增加的勢頭持續，對優質城市生活的需求日強。九龍倉品牌在發展高品質和位置優越的住宅物業方面信譽良好，令集團發展之項目受惠。

於二〇一二年六月三十日，集團有二百三十萬平方米的應佔土地儲備，賬面值為港幣一百一十億元，佔集團營業資產70%。

銷售

期內合共有166,700平方米物業已簽約銷售，銷售額為人民幣二十一億元。

於二〇一二年六月底，已預售但尚未確認入賬的銷售額為人民幣五十三億元，涉及485,000平方米的物業。

蘇州時代上城於期內加推期數，已預售了90,000平方米，平均售價為每平方米人民幣10,900元，銷售所得為人民幣九億七千七百萬元，已預售的總樓面面積佔整個項目的19%。

重慶寰宇天下於期內推出零售單位首數期及加推住宅單位數期。按應佔基準計算，預售了13,000平方米，住宅樓房的平均售價為每平方米人民幣22,400元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣48,300元，銷售所得合共為人民幣三億九千三百萬元，已預售的總樓面面積佔整個項目的26%。

上海璽園進一步售出8,700平方米，平均售價為每平方米人民幣43,200元，銷售所得為人民幣三億七千五百萬元，已出售整個項目83%的總樓面面積，而整個項目75%的總樓面面積已於二〇一二年上半年確認入賬。

常州時代上院於期內加推繁華里期數，售出55,000平方米，平均售價為每平方米人民幣6,200元，銷售所得為人民幣三億五千一百萬元，已預售的總樓面面積佔整個項目的34%。



發展進度

常州時代上院包括多層式住宅樓房、半獨立屋及別墅、設有31個套房的國賓館、設有271個客房的五星級酒店及137個服務式公寓，總樓面面積為800,000平方米。現正進行建築工程，計劃於二〇一四年全面落成。國賓館、五星級酒店及服務式公寓將於二〇一三年落成。

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，應佔235,000平方米的樓面面積，大部分單位可盡享不同角度的醉人河景。項目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，提供愉悅的居住環境。現正進行建築工程，計劃於二〇一五年全面落成。

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。

計劃持有主要作投資用途的蘇州國金中心(國際金融中心)由國際知名建築師Kohn Pedersen Fox設計，是一幢樓高450米的摩天地標，座落新中央商務區，俯瞰金雞湖，直通未來的地鐵站，其總樓面面積為351,000平方米，集甲級寫字樓、豪華公寓及可飽覽蘇州市全景的高級天際酒店於一身。現正進行建築工程，計劃於二〇一六年全面落成，項目總成本逾人民幣五十億元。

另一項目蘇州時代上城座落現代大道的主要東西軸線，鄰近未來的地鐵站，提供907,000平方米的樓面面積。現正進行首數期的建築工程，計劃於二〇一八年全面落成。

酒店

期內香港的入境旅遊市道暢旺，對酒店房間的需求強勁，馬哥孛羅香港酒店因而表現理想。此分部的收入及營業盈利分別增加22%及39%。平均房租增加11%，而平均入住率則攀升12個百分點至88.5%。二〇一一年的入住率(77%)則受到馬哥孛羅香港酒店分期翻新工程所影響，翻新工程已於二〇一一年年杪完成。

地產投資

地產投資分部受惠於本地強勁消費需求，營業額增加40%，營業盈利則增加43%。集團的地產投資組合，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二〇一二年六月三十日的市值進行價值重估。期內的重估盈餘淨額為港幣五億八千六百萬元。

財務評議

(I) 二〇一二年中期業績評議

隨著內地發展項目於二〇一二年按計劃進度加速發展，地產發展分部有助集團錄得創紀錄的收入及盈利。

營業額

集團營業額增加至港幣四十五億五千四百九十萬元的創紀錄新高(二〇一一年：港幣三億七千零七十萬元)，主要是確認物業銷售額所致。

地產發展確認了港幣四十億七千八百五十萬元(二〇一一年：港幣零元)的物業銷售額，主要來自於二〇一二年六月落成的上海璽園項目。集團於二〇一二年上半年錄得合共人民幣二十億九千六百三十萬元的已簽訂銷售額，令未確認銷售額增加至人民幣五十三億零七百五十萬元，可於物業將來落成時確認入賬。

酒店分部亦表現理想，收入增加22%至港幣二億九千二百五十萬元(二〇一一年：港幣二億三千九百六十萬元)。

地產投資方面，由於平均租金(尤其來自租戶組合經改善後的商場)較高，收入增加40%至港幣一億二千一百四十萬元(二〇一一年：港幣八千六百九十萬元)。

投資及其它收入(包括從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息)增加41%至港幣六千二百五十萬元(二〇一一年：港幣四千四百二十萬元)。

營業盈利

集團營業盈利增加港幣十六億六千七百四十萬元，創下港幣十八億三千二百一十萬元的紀錄新高(二〇一一年：港幣一億六千四百七十萬元)。

地產發展的盈利增加至港幣十六億二千零七十萬元(二〇一一年：虧損港幣一千零三十萬元)，營業毛利為40%，主要是在上海璽園落成後確認盈利所致。

酒店盈利增加39%至港幣九千九百四十萬元(二〇一一年：港幣七千一百七十萬元)，地產投資盈利增加43%至港幣一億零七百七十萬元(二〇一一年：港幣七千五百二十萬元)，投資及其它盈利增加41%至港幣六千二百五十萬元(二〇一一年：港幣四千四百二十萬元)。

投資物業之公允價值增加

集團的已落成投資物業以一名獨立估值師按二〇一二年六月三十日的市值進行的估值予以列報，產生估值收益合共港幣五億八千六百萬(二〇一一年：港幣二億五千五百萬元)。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。

其它收入淨額

是期其它淨收入主要包括外匯收益港幣三千五百二十萬元(二〇一一年：虧損港幣一千二百五十萬元)及投資銷售虧損港幣六百八十萬元(二〇一一年：虧損港幣六十萬元)。

財務支出

是期淨財務支出為港幣一千一百三十萬元(二〇一一年：港幣四百六十萬元)。該支出已扣除撥作集團中國內地項目的資產成本港幣一千五百四十萬元(二〇一一年：港幣六百四十萬元)。

除稅後所佔共同發展公司業績

除稅後所佔共同發展公司虧損為港幣一千零四十萬元(二〇一一年：港幣四百五十萬元)，主要涉及發展項目的初期開支。

所得稅

由於應課稅盈利增加，是期稅項支出增加至港幣七億三千四百九十萬元(二〇一一年：港幣二千一百七十萬元)。

股東應佔盈利

截至二〇一二年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利達港幣十六億九千八百六十萬元(二〇一一年：港幣三億七千八百四十萬元)，增加港幣十三億二千零二十萬元或349%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣2.40元(二〇一一年：港幣0.53元)。

若不計入投資物業重估盈餘港幣五億八千六百萬元(二〇一一年：港幣二億五千五百萬元)，是期股東應佔核心盈利則為港幣十一億一千二百六十萬元(二〇一一年：港幣一億二千三百四十萬元)，增加802%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股核心盈利為港幣1.57元(二〇一一年：港幣0.17元)。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一二年六月三十日，集團的股東權益增加15%至港幣一百三十二億二千二百五十萬元(二〇一一年十二月三十一日：港幣一百一十四億六千二百九十萬元)，相等於每股港幣18.65元(二〇一一年十二月三十一日：每股港幣16.17元)。若計入非控股股東權益，集團的總權益維持於港幣一百四十億二千五百一十萬元(二〇一一年十二月三十一日：港幣一百二十二億七千八百七十萬元)。

馬哥孛羅香港酒店乃遵照現行《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二〇一二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三十七億六千五百八十萬元，於二〇一二年六月三十日的集團的股東權益亦會增加至港幣一百六十九億八千八百三十萬元，相等於每股港幣23.97元。

總資產

集團的總資產減少3%至港幣二百二十三億五千八百五十萬元(二〇一一年十二月三十一日：港幣二百三十億五千四百五十萬元)，包括營業資產港幣一百五十一億七千九百一十萬元、銀行存款及現金港幣五十八億八千五百八十萬元，以及可供出售投資港幣十二億五千七百萬元。

集團的主要營業資產包括銷售物業港幣七十六億零九百二十萬元、透過共同發展公司所持有的權益港幣十七億四千八百八十萬元及投資物業港幣四十八億六千七百七十萬元。以地區劃分而言，集團總營業資產當中有港幣一百零六億八千一百萬元或70%位於中國內地。

負債及負債比率

於二〇一二年六月三十日，集團持有現金淨額港幣三十四億五千零四十萬元(二〇一一年十二月三十一日：港幣二十七億零三十萬元)，這是由港幣五十八億八千五百八十萬元的現金減港幣二十四億三千五百四十萬元的銀行借款所得。

財務及可用信貸和資金

於二〇一二年六月三十日，集團可挪用的貸款信貸達港幣四十六億零八百七十萬元，當中港幣二十四億三千五百四十萬元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣四十七億八千一百一十萬元(二〇一一年十二月三十一日：港幣四十二億零四十萬元)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、美元及人民幣為單位。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。

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單位。於二〇一二年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的投資組合，總市值為港幣十二億五千七百萬元(二〇一一年十二月三十一日：港幣十一億一千九百一十萬元)，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。

營業業務及投資活動帶來的淨現金流

是期集團營業業務產生淨現金流入港幣七億七千八百一十萬元(二〇一一年：港幣十四億九千一百二十萬元)，主要來自集團內地發展項目的預售收益及建築費用的支付。投資活動方面，集團有淨現金流入港幣一億二千七百三十萬元(二〇一一年：港幣六千九百八十萬元)，主要是出售可供出售投資的所得。

承擔

於二〇一二年六月三十日，集團已簽約的承擔總金額為港幣二十七億元，大部分涉及內地的發展項目。除此之外，集團計劃投放建築費用港幣一百五十七億元於中國發展項目，並於未來數年分階段完成該等項目，資金由內部財務資源、物業預售所得及銀行借貸撥付。

(III) 人力資源

於二〇一二年六月三十日，集團旗下僱員約680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

截至二〇一二年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
營業額	2	4,554.9	370.7
直接成本及營業費用		(2,520.4)	(146.0)
銷售及推銷費用		(155.7)	(25.0)
行政及公司費用		(27.0)	(17.4)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		1,851.8	182.3
折舊		(19.7)	(17.6)
營業盈利	3	1,832.1	164.7
投資物業之公允價值增加		586.0	255.0
其它收入淨額／(虧損)	4	28.4	(13.1)
		2,446.5	406.6
財務支出	5	(11.3)	(4.6)
除稅後所佔共同發展公司業績		(10.4)	(4.5)
除稅前盈利		2,424.8	397.5
所得稅	6(a)	(734.9)	(21.7)
是期盈利		1,689.9	375.8
應佔盈利：			
公司股東		1,698.6	378.4
非控股股東權益		(8.7)	(2.6)
		1,689.9	375.8
每股盈利	7		
基本		港幣2.40元	港幣0.53元
攤薄後		港幣2.40元	港幣0.53元

綜合全面收益表

截至二〇一二年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
是期盈利	<u>1,689.9</u>	<u>375.8</u>
其它全面收益		
匯兌差額折算自：	(54.2)	215.4
海外附屬公司之財務報表	<u>(44.7)</u>	<u>176.1</u>
共同發展公司之財務報表	<u>(9.5)</u>	<u>39.3</u>
可供出售投資重估儲備之變動淨額：	238.3	(33.7)
重估盈餘／(虧損)	<u>216.0</u>	<u>(35.5)</u>
轉撥至綜合收益表－出售	<u>22.3</u>	<u>1.8</u>
是期其它全面收益	<u>184.1</u>	<u>181.7</u>
是期全面收益總額	<u>1,874.0</u>	<u>557.5</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東權益	1,887.2	542.3
非控股股東權益	<u>(13.2)</u>	<u>15.2</u>
	<u>1,874.0</u>	<u>557.5</u>

綜合財務狀況表

二〇一二年六月三十日－未經審核

	附註	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業		4,867.7	4,289.7
租賃土地		54.1	54.2
其它物業、機器及設備		388.7	305.2
固定資產總額		5,310.5	4,649.1
聯營公司		0.1	0.1
共同發展公司		1,748.8	1,768.7
可供出售投資		1,257.0	1,119.1
僱員退休福利資產		10.3	10.7
遞延稅項資產		11.5	21.8
		8,338.2	7,569.5
流動資產			
待沽物業		7,609.2	8,716.5
存貨		2.6	2.9
應收貿易及其它賬項	9	401.0	690.2
預付稅項		96.6	228.7
衍生金融工具資產		25.1	5.2
銀行存款及現金		5,885.8	5,841.5
		14,020.3	15,485.0
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(1,406.7)	(933.9)
預售訂金及所得款		(3,848.8)	(6,561.7)
衍生金融工具負債		(6.0)	(31.2)
銀行借款		(1,595.3)	(300.0)
應付稅項		(567.3)	(78.5)
		(7,424.1)	(7,905.3)
淨流動資產		6,596.2	7,579.7
資產總額減流動負債		14,934.4	15,149.2

綜合財務狀況表(續)

二〇一二年六月三十日－未經審核

	附註	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債			
衍生金融工具負債		-	(4.3)
銀行借款		(840.1)	(2,841.2)
遞延稅項負債		(69.2)	(25.0)
		<u>(909.3)</u>	<u>(2,870.5)</u>
淨資產		<u>14,025.1</u>	<u>12,278.7</u>
資本及儲備			
股本	11	354.4	354.4
儲備		<u>12,868.1</u>	<u>11,108.5</u>
股東權益		13,222.5	11,462.9
非控股股東權益		802.6	815.8
總權益		<u>14,025.1</u>	<u>12,278.7</u>

綜合權益變動表

截至二〇一二年六月三十日止六個月－未經審核

	股東權益							
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	投資重估			總股東 權益 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
			儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元			
二〇一二年一月一日	354.4	3,287.0	464.9	940.7	6,415.9	11,462.9	815.8	12,278.7
是期之權益變動：								
盈利	-	-	-	-	1,698.6	1,698.6	(8.7)	1,689.9
其它全面收益	-	-	238.3	(49.7)	-	188.6	(4.5)	184.1
全面收益總額	-	-	238.3	(49.7)	1,698.6	1,887.2	(13.2)	1,874.0
已付二〇一一年 第二次中期股息	-	-	-	-	(127.6)	(127.6)	-	(127.6)
二〇一二年六月三十日	<u>354.4</u>	<u>3,287.0</u>	<u>703.2</u>	<u>891.0</u>	<u>7,986.9</u>	<u>13,222.5</u>	<u>802.6</u>	<u>14,025.1</u>
二〇一一年一月一日	354.4	3,287.0	1,038.8	516.6	5,477.1	10,673.9	765.8	11,439.7
是期之權益變動：								
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)	197.6	378.4	542.3	15.2	557.5
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	12.0	12.0
已付二〇一〇年 末期股息(附註8)	-	-	-	-	(106.3)	(106.3)	-	(106.3)
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>714.2</u>	<u>5,749.2</u>	<u>11,109.9</u>	<u>793.0</u>	<u>11,902.9</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇一二年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
營業業務所得的現金淨額	778.1	1,491.2
投資活動所得的現金淨額	127.3	69.8
融資活動所用的現金淨額	<u>(832.4)</u>	<u>(458.2)</u>
現金及現金等價項目增加	73.0	1,102.8
於一月一日現金及現金等價項目結存	5,841.5	3,521.8
匯率轉變的影響	<u>(28.7)</u>	<u>55.8</u>
於六月三十日現金及現金等價項目結存	<u>5,885.8</u>	<u>4,680.4</u>

現金及現金等價項目結存是指銀行存款及現金。

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

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，以及以截至報告日的方法列報資產、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。

除以下提及的變動外，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二〇一一年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

於二〇一二年一月一日起，本集團採納以下與本集團財務報表有關之經修訂的《香港財務報告準則》(「財報準則」)：

經修訂財報準則第7號 金融工具：披露—財務資產轉讓

本集團已評估採納該經修訂準則的影響，並認為採納該經修訂準則對本集團的業績及財務狀況沒有構成重大影響或對本集團的會計政策有任何重大改變。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品之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、酒店及地產投資。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成以下應列報的分部。

地產發展分部包含與收購、設計、發展、市場推廣及出售主要於中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部為馬哥孛羅香港酒店的業務。集團的若干中國內地發展項目包括酒店物業。

地產投資分部主要是集團於香港的投資物業租賃。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。

2. 分部資料(續)

管理層基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及共同發展公司的業績來評估表現。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、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。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生的支出或資產之折舊而分配到該等分部。

分部收入及收益之分析

截至六個月止	營業額	營業 盈利/ (虧損)	投資物業 之公允 價值增加	其它收入 淨額/ (虧損)	財務支出	共同發展 公司	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
二〇一二年六月三十日							
地產發展	4,078.5	1,620.7	-	(0.5)	-	(10.4)	1,609.8
酒店	292.5	99.4	-	0.7	(5.4)	-	94.7
地產投資	121.4	107.7	586.0	-	-	-	693.7
分部總額	4,492.4	1,827.8	586.0	0.2	(5.4)	(10.4)	2,398.2
投資及其它	62.5	62.5	-	28.2	(5.9)	-	84.8
公司費用	-	(58.2)	-	-	-	-	(58.2)
集團總額	<u>4,554.9</u>	<u>1,832.1</u>	<u>586.0</u>	<u>28.4</u>	<u>(11.3)</u>	<u>(10.4)</u>	<u>2,424.8</u>
二〇一一年六月三十日							
地產發展	-	(10.3)	-	(0.1)	-	(4.5)	(14.9)
酒店	239.6	71.7	-	-	(3.8)	-	67.9
地產投資	86.9	75.2	255.0	-	-	-	330.2
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)
集團總額	<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>

(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：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	19.7	17.6
員工成本(附註i)	90.1	69.1
核數師酬金	0.5	0.5
是期出售買賣物業之成本	2,355.0	—
經營租賃的租金支出	5.0	5.2
租金收入減直接支出(附註ii)	(111.1)	(78.4)
銀行存款利息收入	(40.3)	(19.9)
上市投資股息收入	(22.2)	(24.3)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣三百七十萬元(二〇一一年：港幣三百三十萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣四千四百四十萬元(二〇一一年：港幣三千八百二十萬元)。

4. 其它收入淨額／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售可供出售投資虧損		
—包括港幣二千二百三十萬元		
(二〇一一年：港幣一百八十萬元)		
轉撥自投資重估儲備	(6.8)	(0.6)
淨匯兌盈餘／(虧損)	35.2	(12.5)

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款在五年內償還	17.4	8.3
其它財務支出	3.9	2.5
	<u>21.3</u>	<u>10.8</u>
減：撥作資產成本	(15.4)	(6.4)
	<u>5.9</u>	<u>4.4</u>
跨貨幣利率掉期合約的公允價值成本	5.4	0.2
	<u>11.3</u>	<u>4.6</u>

6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年 港幣百萬元	二〇一一年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	31.8	21.9
中國內地		
— 本期稅項準備	373.6	—
	<u>405.4</u>	<u>21.9</u>
中國內地土地增值稅	<u>275.3</u>	<u>—</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	54.2	(0.2)
稅項費用總額	<u>734.9</u>	<u>21.7</u>

(b) 香港利得稅準備，乃按照是期內為應課稅盈利以16.5% (二〇一一年：16.5%) 稅率計算。

(c) 中國內地所得稅按照 25% 稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10% 稅率計算。

6. 所得稅(續)

- (d) 在根據中華人民共和國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- (e) 是期沒有(二〇一一年：港幣零元)所佔聯營公司或共同發展公司之稅項於業績內。

7. 每股盈利

每股盈利乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣十六億九千八百六十萬元(二〇一一年：港幣三億七千八百四十萬元)及期內已發行之七億零八百八十萬股(二〇一一年：七億零八百八十萬股)普通股而計算。

截至二〇一二年及二〇一一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

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一二年	二〇一一年
	港幣百萬元	港幣百萬元
於報告日後宣布派發之股息：		
第一次中期股息每股12仙 (二〇一一年：每股6仙)	85.1	42.5
特別中期股息每股36仙 (二〇一一年：無)	255.1	—
	<u>340.2</u>	<u>42.5</u>

- (a) 於報告日後宣布派發的第一次中期股息及特別中期股息並沒有在報告日確認為負債。
- (b) 二〇一一年的第二次中期股息為港幣一億二千七百六十萬元，已於二〇一二年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一二年六月三十日此項目包括應收貿易賬項(已扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	20.7	105.3
三十一日至六十日	1.5	7.2
六十一日至九十日	0.1	1.5
九十日以上	–	0.2
	<u>22.3</u>	<u>114.2</u>
預付賬項	225.5	458.7
其它應收賬項	128.5	105.8
應收同母系附屬公司款項	24.7	11.5
	<u>401.0</u>	<u>690.2</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，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. 應付貿易及其它賬項

於二〇一二年六月三十日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	8.2	12.2
三十一日至六十日	–	6.0
六十一日至九十日	–	0.5
九十日以上	0.4	0.1
	<u>8.6</u>	<u>18.8</u>
其它應付賬項及準備	167.8	144.3
應付建築成本賬項	843.1	529.4
應付同母系附屬公司款項	42.2	30.2
應付聯營公司款項	1.3	1.3
應付共同發展公司款項	343.7	209.9
	<u>1,406.7</u>	<u>933.9</u>

11. 股本

	二〇一二年 六月三十日 股數(百萬)	二〇一一年 十二月三十一日 股數(百萬)	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣五角	<u>1,200.0</u>	<u>1,200.0</u>	<u>600.0</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>708.8</u>	<u>354.4</u>	<u>354.4</u>

12. 與連繫人士的重大交易

本公司與附屬公司間交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一二年六月三十日止六個月，本集團與及其它連繫人士的重大交易如下：

- (a) 本集團與最終控股公司之附屬公司訂有酒店營運合約以提供酒店管理、市場推廣及技術服務。是期內所繳費用總額為港幣二千六百一十萬元(二〇一一年：港幣一千七百六十萬元)。管理費用所包括的基本費用及獎勵費用乃分別按收入毛額及營業毛利以相關百分率計算。市場費用則按收入毛額以某個百分率計算。項目管理費用則按實際已入賬的成本與支出以某個百分率計算。技術服務費用則按酒店房間計算。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，本集團與最終控股公司之附屬公司訂有協議。是期內所繳費用總額為港幣三千一百九十萬元(二〇一一年：港幣六百五十萬元)。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、二樓及三樓商舖予連卡佛(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)為港幣九千萬元(二〇一一年：港幣六千一百萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

13. 或然負債

於二〇一二年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣二十四億六千五百四十萬元(二〇一一年十二月三十一日：港幣三十一億七千一百一十萬元)。除上述以外，本公司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(二〇一一年十二月三十一日：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

	二〇一二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
(a) 資本性承擔(包括投資物業)		
已簽約但未提撥備	597.2	197.6
已授權但未簽約	5,206.4	5,535.9
	5,803.6	5,733.5
(b) 發展中物業(投資物業除外)		
已簽約但未提撥備	1,842.4	2,221.1
已授權但未簽約	8,512.4	9,367.0
	10,354.8	11,588.1
(c) 集團應佔共同發展公司發展中物業		
已簽約但未提撥備	201.6	197.3
已授權但未簽約	1,978.0	1,992.4
	2,179.6	2,189.7
(d) 經營租賃支出		
一年以內	7.3	4.4
一年後但五年內	2.0	2.7
	9.3	7.1

15. 比較數字

若干比較數字已經重新分類，以符合是期財務報表的編列。

16. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇一二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及並無不相同的意見。

企業管治常規

於本財政期間的首三個月(即二〇一二年一月一日至三月三十一日)內,本公司已遵守當時的香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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內所有適用的守則條文(該等條文於該三個月期間具有效力),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的條文(即守則條文第A.2.1條)則除外(「第一項偏離」)。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,因此該項偏離被視為合適。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(其中半數乃獨立非執行董事)的運作,已足夠確保權力與職權的平衡。

於本財政期間餘下的三個月(即二〇一二年四月一日至六月三十日)內,本公司已遵守現行版本的上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則內所有守則條文,惟其中涉及兩項偏離則除外,該兩項偏離為:(i)第一項偏離(詳情如上文所述),及(ii)守則條文第A.6.7條(「第二項偏離」),此條文規定本公司獨立非執行董事及其他非執行董事應(其中包括)出席股東會議。就第二項偏離而言,本公司數名非執行董事因於相關的時間有其它重要事務而缺席上一次於二〇一二年五月舉行的本公司股東週年大會。

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,其條款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」)規定的所須標準。本公司已向所有董事特地作出查詢,而所有董事於本期間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

茲將本公司董事於二〇一二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)、有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)及Wharf Finance Limited(該兩間公司為本公司同母系的附屬公司)的證券實質權益(全部皆為好倉),以及涉及的證券分別佔該五間公司已發行股本的百分比(在適用情況下)臚列如下:

	持有數量 (在適用情況下，佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司－普通股		
史習平	37,500 (0.0053%)	家屬權益
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(附註1)	2,304,445 (0.0761%)	個人權益
吳梓源(附註2)	1,720,294 (0.0568%)	個人權益
史習平	50,099 (0.0017%)	家屬權益
徐耀祥(附註3)	1,500,000 (0.0495%)	個人權益
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 Limited		
－於二〇一七年到期的美元定息票據		
鄧思敬	400,000 美元	個人權益

附註：

- (1) 2,304,445股九龍倉股份當中的1,500,000股代表根據九龍倉股份認購權計劃於二〇一一年七月授予吳天海先生的認股權，而吳天海先生尚未行使該等認股權，因此九龍倉並無向吳天海先生配發及發行任何九龍倉股份。
- (2) 1,720,294股九龍倉股份當中的1,500,000股代表根據九龍倉股份認購權計劃於二〇一一年七月授予吳梓源先生的認股權，而吳梓源先生尚未行使該等認股權，因此九龍倉並無向吳梓源先生配發及發行任何九龍倉股份。
- (3) 1,500,000股九龍倉股份代表根據九龍倉股份認購權計劃於二〇一一年七月授予徐耀祥先生的認股權，而徐耀祥先生尚未行使該等認股權，因此九龍倉並無向徐耀祥先生配發及發行任何九龍倉股份。

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二〇一二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及其相聯法團的股份、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，於二〇一二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) 九龍倉集團有限公司	505,210,196 (71.28%)
(ii) 會德豐有限公司	505,210,196 (71.28%)
(iii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	505,210,196 (71.28%)
(iv) 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(iii)項名下的股份皆涉及同一批股份。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一二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

茲將自本公司上一期年報刊發(或，如適用，就於其後獲委任的任何董事而言，則自獲委任為本公司董事的日期)以來，本公司董事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(僅涉及相關的公司名單有出現變動的及所有本公司董事)臚列如下：

董事	現任／(前任)董事職位的其它公眾上市公司名單
吳天海	會德豐；九龍倉；有線寬頻；Joyce Boutique Holdings Limited (「Joyce」)；綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)(於二〇一二年六月獲委任)
徐耀祥	會德豐；九龍倉；有線寬頻；Joyce；會德豐地產(新加坡)有限公司；綠城中國(於二〇一二年八月獲委任)；(會德豐地產有限公司(其於二〇一〇年七月成為會德豐的全資附屬公司之前乃一間公眾上市公司))

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

本公司將於二〇一二年九月十八日(星期二)至二〇一二年九月二十日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。凡欲獲派上述中期股息及特別中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一二年九月十七日(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 二〇一二年八月十五日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、凌緣庭小姐、吳梓源先生、徐耀祥先生和易志明先生，以及五位獨立非執行董事周明權博士、施道敦先生、梁君彥議員、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。

