



Harbour Centre Development Limited
海港企業有限公司

Stock Code 股份代號 : 51

INTERIM REPORT 2014
中期報告書



摘要

- 香港的投資物業及酒店錄得穩定增長。
- 內地的發展物業錄得預期中明顯較低的毛利率及貢獻，營業額則穩定。
- 位於中國常州、提供二百七十一間客房的五星級馬哥孛羅酒店將於二〇一四年第四季隆重開幕。
- 位於香港中環的美利大廈經全面翻新及改建後將於二〇一七年重新開幕為一間高級酒店。
- 蘇州國際金融中心(集團佔八成權益的投資物業)計劃於二〇一七年落成，項目將包括一間提供一百二十九間客房的高級天際酒店。
- 已撥出來自營運的內部資源，為這些新投資項目提供資金。

集團業績

截至二〇一四年六月三十日止六個月的未經審核集團營業額增加4%至港幣二十七億一千五百萬元，惟股東應佔盈利則減少52%至港幣四億八千五百萬元。每股盈利為港幣0.68元(二〇一三年：港幣1.42元)。

集團盈利計入了一項投資物業重估盈餘港幣二千五百萬元(二〇一三年：港幣二億一千一百萬元)。若不計入此項目，是期盈利則為港幣四億六千萬(二〇一三年：港幣七億九千八百萬元)，減少42%，主要因為發展物業業務的業績已於二〇一三年年報內概述。

中期股息

董事會已宣布派發一項中期股息每股12仙而沒有特別股息(二〇一三年：分別為12仙及18仙)，此項股息總額為港幣八千五百萬元。股息將於二〇一四年九月二十六日派發予在二〇一四年九月十五日名列股東登記冊內的股東。



業務評議

集團長久以來的核心業務 — 香港的投資物業及酒店 — 在期內錄得穩定增長。惟內地的發展物業錄得明顯較低的毛利率及貢獻，營業額則穩定。非營業項目在期內的表現欠佳。預期集團對新投資物業及酒店資產作出的投資將於二〇一七年開始變現。憑藉其穩健的營運及財務基礎，集團已主要撥出內部資源，為其投資於這些新的資產提供資金。預期發展物業的銷售繼續帶來現金流入，並鞏固集團的財務狀況。

中國組合

發展物業

期內發展物業的總營業額微升3%至港幣二十一億四千五百萬元(二〇一三年：港幣二十億八千八百萬元)，惟較低的毛利率令營業盈利減少至港幣三億三千六百萬元(二〇一三年：港幣四億七千六百萬元)。獲確認的盈利主要包括蘇州時代上城所帶來的貢獻。合營項目重慶寰宇天下期內沒有新落成期數，貢獻減少至港幣七千七百萬元。中國發展物業的核心盈利佔集團核心盈利的48%，維持不變。

日益壯大的中產階層追求時尚的城市生活，持續推動對優質住宅的潛在需求，惟種種挑戰拖累了物業市場。

截至二〇一四年六月三十日止，集團持有一百七十萬平方米的應佔土地儲備，賬面值為港幣一百二十二億元。

銷售

期內近七百伙住宅合共十萬七千二百平方米的總樓面面積(應佔共同發展項目的份額包括在內)已簽約銷售，涉及人民幣十三億元(二〇一三年：人民幣二十三億元)。截至二〇一四年六月底，已預售但尚未確認入賬的銷售額為人民幣三十六億元，涉及三千一百伙住宅合共四十萬八千六百平方米的總樓面面積，毛利率較過往兩年所錄得者收窄。期內獲確認入賬的銷售額為港幣二十六億元。

蘇州時代上城一期內售出或預售出五萬二千九百平方米，住宅單位的平均售價為每平方米人民幣一萬三千元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣二萬元，銷售所得合共為人民幣七億四千五百萬元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的51%。

常州時代上院一期內售出或預售出四萬七千一百平方米，平均售價為每平方米人民幣七千五百元，銷售所得為人民幣三億五千五百萬元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的62%。



重慶寰宇天下一按應佔基準計算，期內售出或預售出七千一百平方米，住宅單位的平均售價為每平方米人民幣一萬八千八百元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣五萬五千元，銷售所得合共為人民幣一億四千四百萬元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的50%。

發展進度

常州時代上院包括分層住宅、半獨立屋及別墅、五星級馬哥孛羅酒店、大宅院及服務式公寓，總樓面面積為八十萬平方米。餘下的分層住宅樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一六年全面落成。

重慶寰宇天下是集團佔五成五權益的合營發展項目，應佔二十三萬五千平方米的樓面面積。項目毗鄰大劇院、重慶科技館和中央公園，未來的重慶國金中心近在咫尺，項目大部分住宅單位可享不同角度的醉人河景。餘下的分層住宅樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一六年全面落成。

蘇州時代上城是集團與當地一個政府單位分別佔八成及兩成擁有權的合營項目，座落現代大道的主要東西軸線，鄰近未來的地鐵站。期內有更多期數落成，其餘樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一八年全面落成。

上海南站位於徐匯區，是一個四十九萬三千平方米的商業項目，由佔51%權益的內地主要發展商萬科企業股份有限公司牽頭發展，集團則佔27%權益(應佔十三萬三千平方米)。該項目毗鄰上海火車站南站，連接現有的地鐵1號綫、3號綫及未來的15號綫車站。現正進行建築工程，計劃於二〇一八年全面落成。

投資物業

蘇州國際金融中心(集團應佔80%)座落於新中央商務區，俯瞰金雞湖，是一幢樓高四百五十米的商業摩天地標，將可媲美香港最高的大廈。項目由Kohn Pedersen Fox設計，集國際甲級寫字樓、豪華公寓及高級天際酒店於一身，可飽覽蘇州市全景。項目的總樓面面積為二十七萬八千平方米，直通未來的地鐵站。現正進行建築工程，首數期計劃於二〇一七年全面落成，估計總建築成本為人民幣五十四億元。蘇州國際金融中心是一個規模更大及具盈利的發展物業項目的一部分，將持有作為產生經常性收入的投資物業。憑藉其位置及質素，蘇州國際金融中心將可在激烈的市場競爭中脫穎而出。



酒店

常州方面，五星級馬哥孛羅酒店(設有二百七十一個客房)、大宅院(設有三十一個套房)及服務式公寓(提供一百三十九個單位)計劃於二〇一四年年杪落成。酒店是大宅院的一部分，設有廣闊庭園供舉行大型活動及婚禮之用。開業前開支持續拉低酒店分部的業績。預計啟業後短期內會錄得虧損。

蘇州方面，蘇州國際金融中心項目內的高級天際酒店正在興建中，該酒店設有一百二十九個客房，可飽覽蘇州市全景，預期將於二〇一七年作出首次收入貢獻。

香港組合

投資物業

投資物業分部(主要包括廣東道的優質零售物業)受到強韌的消費需求帶動，其收入增加16%，營業盈利則增加18%。集團的投資物業組合由獨立估值師按二〇一四年六月三十日的市值進行獨立價值重估，期內產生的重估盈餘淨額為港幣二千五百萬元。

酒店

集團在香港擁有兩間各具獨特性的酒店，不單位置優越，更具豐富的歷史內涵及超卓的市場地位。

馬哥孛羅香港酒店表現持續穩健。酒店平均房租增加了3%，而平均入住率則維持於88%的水平。馬哥孛羅香港酒店位於海港城內，為懂得選擇的旅客提供了方便的住宿地點。惟營運成本不斷上漲及折舊支出增加，持續影響盈利能力。

美利大廈是一幢匠心獨運的雄偉建築物，有宏偉的拱門設計。此別具一格的著名地標屹立香港近半個世紀，是本地歷史文物的一部分。它位處中環貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園的開揚翠綠景觀，並有通道連接附近大廈及港鐵。集團會將這幢標誌性物業改建成一間高級酒店，總投資額將超過港幣七十億元。酒店計劃於二〇一七年啟業。

財務評議

(I) 二〇一四年度中期業績評議

二〇一四年上半年，集團錄得核心盈利港幣四億六千萬港元，較上年度同期減少42%，乃預期中就中國發展物業的毛利率較低，以及(與二〇一三年的特大盈利相比)出現輕微的非營業虧損所致，投資物業分部及酒店分部則錄得穩定增長。

計入投資物業重估盈利，股東應佔盈利為港幣四億八千五百萬元(二〇一三年：港幣十億零九百萬元)，較上年度減少52%。

收入

是期集團收入增加4%至港幣二十七億一千五百萬元(二〇一三年：港幣二十六億二千萬元)，所有分部收入皆有增長。

發展物業的收入增加3%至港幣二十一億四千五百萬元(二〇一三年：港幣二十億八千八百萬元)，主要來自蘇州時代上城。

投資物業的收入增加16%至港幣一億七千萬港元(二〇一三年：港幣一億四千六百萬港元)，乃受惠於較高的商場(特別是馬哥孛羅香港酒店商場)租金收入。

酒店收入增加4%至港幣三億一千四百萬元(二〇一三年：港幣三億零二百萬元)，反映馬哥孛羅香港酒店的平均房租有所增加。

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2%至港幣八千六百萬元(二〇一三年：港幣八千四百萬元)。

營業盈利

集團營業盈利減少15%至港幣六億六千萬港元(二〇一三年：港幣七億七千四百萬元)。

發展物業的盈利減少30%至港幣三億三千六百萬元(二〇一三年：港幣四億七千六百萬元)，所確認的盈利主要來自蘇州時代上城；營業毛利率為16%(二〇一三年：23%)，水平較低屬預期之內。

投資物業的營業盈利增加18%至港幣一億五千四百萬元(二〇一三年：港幣一億三千一百萬元)。

香港的馬哥孛羅香港酒店的營業盈利增加3%至港幣一億零二百萬元(二〇一三年：港幣九千九百萬元)，但酒店分部的盈利整體下跌3%至港幣九千一百萬元(二〇一三年：港幣九千四百萬元)，主要是常州馬哥孛羅酒店的開業前開支所致，該酒店將於二〇一四年第四季隆重開業。

投資及其它盈利貢獻增加2%至港幣八千六百萬元(二〇一三年：港幣八千四百萬元)。

投資物業之公允價值增加

集團的已落成投資物業按二〇一四年六月三十日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生了港幣二千五百萬元(二〇一三年：港幣二億一千一百萬元)的重估盈餘。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。

其它虧損淨額

其它淨虧損為港幣二千二百萬元(二〇一三年：收入港幣一億六千九百萬元)，主要反映輕微的外匯虧損港幣三千二百萬元(二〇一三年：收益港幣一億四千七百萬元)，以及期內缺少了出售可供出售投資的盈利(二〇一三年：港幣三千九百萬元)。

財務支出

淨財務支出為港幣一千六百萬元(二〇一三年：港幣三千三百萬元)。該支出已扣除撥作集團項目資產成本的港幣五千四百萬元(二〇一三年：港幣二百萬元)。

除稅後所佔合營公司業績

除稅後所佔合營公司盈利減少47%至港幣七千七百萬元(二〇一三年：港幣一億四千六百萬元)。由於重慶寰宇天下期內沒有新落成，故其盈利貢獻減少。

所得稅

由於應課稅盈利減少，是期稅項支出下降11%至港幣二億零九百萬元(二〇一三年：港幣二億三千五百萬元)。

股東應佔盈利

截至二〇一四年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利為港幣四億八千五百萬元(二〇一三年：港幣十億零九百萬元)，減少52%。每股盈利為港幣0.68元(二〇一三年：港幣1.42元)。

若不計入投資物業重估盈餘港幣二千五百萬元(二〇一三年：港幣二億一千一百萬元)，是期股東應佔集團核心盈利則為港幣四億六千萬(二〇一三年：港幣七億九千八百萬元)，減少42%。每股核心盈利為港幣0.65元(二〇一三年：港幣1.13元)。

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益及總權益

截至二〇一四年六月三十日止，集團的股東權益增加1%至港幣一百五十五億八千六百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一百五十三億八千一百萬元)，相等於每股港幣21.99元(二〇一三年十二月三十一日：每股港幣21.70元)。若計入非控股股東權益，集團的總權益則維持於港幣一百六十六億二千萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一百六十四億四千七百萬元)。

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。按二〇一四年六月三十日進行的獨立估值之市值來重新列報酒店物業，則會產生額外的重估盈餘港幣四十三億零六百萬元，於二〇一四年六月三十日的集團的股東權益亦會增加至港幣一百九十八億九千二百萬元，相等於每股港幣28.07元。

資產

集團的總資產減少5%至港幣二百九十五億七千九百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣三百一十億七千六百萬元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、可供出售投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產)減少7%至港幣二百二十二億五千萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣二百三十八億五千八百萬元)。

截至二〇一四年六月三十日止，集團的投資物業達港幣六十五億六千八百萬元，佔集團總營業資產的30%。香港投資物業維持於港幣五十一億七千一百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣五十一億四千六百萬元)，包括馬哥孛羅香港酒店商場平台及星光行，該兩項物業的估值分別為港幣四十六億元及港幣五億七千一百萬元。內地投資物業的賬面值為港幣十三億九千七百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣十二億八千九百萬元)，主要是蘇州國際金融中心。

集團的中國發展物業減少23%至港幣五十六億七千五百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣七十三億七千六百萬元)。此外，透過聯營公司及合營公司作出的發展物業投資達港幣四十億二千六百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣四十億八千七百萬元)。其它主要營業資產包括為數港幣四十九億六千六百萬元的酒店物業及固定資產，主要包括美利大廈。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產減少12%至港幣一百二十二億四千四百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣一百三十八億八千七百萬元)，佔集團總營業資產的55%(二〇一三年十二月三十一日：58%)。

負債及負債比率

截至二〇一四年六月三十日止，集團的負債淨額達港幣八億三千二百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣四億一千三百萬元)，這是由港幣五十八億零五百萬元的現金減港幣六十六億三千七百萬元的銀行借款所得(以多種不同貨幣為單位)。負債淨額與總權益比率為5.0%(二〇一三年十二月三十一日：2.5%)。

財務及可用信貸和資金

截至二〇一四年六月三十日止，集團可挪用的貸款信貸達港幣九十四億一千七百萬元，已被提取港幣六十六億三千七百萬元，當中港幣十二億零四百萬元須於一年內償還，餘額則於兩年至五年內到期償還。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二億零七百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣二億零九百萬元)的集團若干發展中並擬作出售物業的按揭作抵押。

集團的債務主要以港元、美元及人民幣為單位。截至二〇一四年六月三十日止，集團所有借款的利率均屬浮動。集團將進一步尋求借款來源，為集團的物業及酒店發展項目進行融資。

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對沖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，集團繼續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。截至二〇一四年六月三十日止，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的可供出售投資組合，總市值為港幣十五億零三百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣十三億四千萬元)，有需要時該投資組合可變現以應付集團所需。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七千九百萬元(二〇一三年：港幣五億三千四百萬元)，主要來自集團內地發展項目在扣除建築費用支出後的預售收益。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣五千三百萬元(二〇一三年：港幣七億三千九百萬元)，主要涉及集團的酒店發展項目、蘇州國際金融中心及重慶合營項目。

承擔

截至二〇一四年六月三十日止，集團已授權及已簽約的承擔總金額為港幣四十五億元，大部分涉及內地的發展項目。此外，集團擬投放港幣十九億元將美利大廈改建成酒店。另外，集團亦擬投放港幣七十億元主要於現有的內地發展物業，該金額將於未來數年分階段支付。

上述承擔及計劃開支將由集團的內部財務資源(包括現金港幣五十八億元)、物業預售所得及銀行借貸撥付。其他可挪用資源包括可供出售投資。

(III) 人力資源

截至二〇一四年六月三十日止，集團旗下僱員約有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

截至二〇一四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	
		二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
收入	2	2,715	2,620
直接成本及營業費用		(1,944)	(1,712)
銷售及推銷費用		(53)	(77)
行政及公司費用		(30)	(31)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		688	800
折舊		(28)	(26)
營業盈利	3	660	774
投資物業之公允價值增加		25	211
其它(虧損)/收入淨額	4	(22)	169
財務支出	5	(16)	(33)
除稅後所佔之業績：			
合營公司		77	146
聯營公司		(1)	—
除稅前盈利		723	1,267
所得稅	6(a)	(209)	(235)
是期盈利		514	1,032
應佔盈利：			
公司股東		485	1,009
非控股權益		29	23
		514	1,032
每股盈利	7		
基本		港幣0.68元	港幣1.42元
攤薄後		港幣0.68元	港幣1.42元

綜合全面收益表

截至二〇一四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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
是期盈利	514	1,032
是期其它全面收益：		
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
匯兌差額折算自業務：	(164)	218
— 附屬公司	(143)	180
— 合營公司	(21)	38
可供出售投資之公允價值變動：	163	(96)
— 重估盈餘／(虧損)	163	(62)
— 出售轉撥至綜合收益表	—	(34)
是期其它全面收益	(1)	122
是期全面收益總額	513	1,154
應估全面收益總額：		
公司股東	545	1,114
非控股權益	(32)	40
	513	1,154

綜合財務狀況表

二〇一四年六月三十日—未經審核

	附註	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		6,568	6,435
固定資產		4,966	4,764
聯營公司		1,905	1,925
合營公司		2,121	2,162
可供出售投資		1,503	1,340
遞延稅項資產		19	1
其它非流動資產		20	20
		17,102	16,647
流動資產			
待沽物業		5,675	7,376
存貨		3	2
應收貿易及其它賬項	9	877	1,066
預付稅項		115	108
衍生金融工具資產		2	52
銀行存款及現金		5,805	5,825
		12,477	14,429
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(2,097)	(3,116)
預售訂金及所得款		(3,973)	(4,998)
衍生金融工具負債		(13)	—
應付稅項		(176)	(215)
銀行借款		(1,204)	(500)
		(7,463)	(8,829)
淨流動資產		5,014	5,600
資產總額減流動負債		22,116	22,247
非流動負債			
衍生金融工具負債		(3)	(4)
遞延稅項負債		(60)	(58)
銀行借款		(5,433)	(5,738)
		(5,496)	(5,800)
淨資產		16,620	16,447
資本及儲備			
股本：票面值		—	354
其它法定資本儲備		—	3,287
股本及其它法定資本儲備	11	3,641	3,641
其它儲備		11,945	11,740
股東權益		15,586	15,381
非控股權益		1,034	1,066
總權益		16,620	16,447

綜合權益變動表

截至二〇一四年六月三十日止六個月—未經審核

	股東權益							總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總股東權益 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	
二〇一四年一月一日	354	3,287	707	1,296	9,737	15,381	1,066	16,447
是期之權益變動：								
盈利	-	-	-	-	485	485	29	514
其它全面收益	-	-	163	(103)	-	60	(61)	(1)
全面收益總額	-	-	163	(103)	485	545	(32)	513
轉至無票面值股份制度 已付二〇一三年 第二次中期股息 (附註8)	3,287	(3,287)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	(340)	(340)	-	(340)
二〇一四年六月三十日	3,641	-	870	1,193	9,882	15,586	1,034	16,620
二〇一三年一月一日	354	3,287	993	951	9,006	14,591	972	15,563
是期之權益變動：								
盈利	-	-	-	-	1,009	1,009	23	1,032
其它全面收益	-	-	(96)	201	-	105	17	122
全面收益總額	-	-	(96)	201	1,009	1,114	40	1,154
已付二〇一二年 第二次中期股息	-	-	-	-	(340)	(340)	-	(340)
二〇一三年六月三十日	354	3,287	897	1,152	9,675	15,365	1,012	16,377

簡明綜合現金流量表

截至二〇一四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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
營業現金流入	602	716
營運資本變動／其它	(254)	294
已付稅項	(269)	(476)
營業業務所得的現金淨額	<u>79</u>	<u>534</u>
投資活動		
購入投資物業及固定資產	(352)	(122)
其它投資活動所得／(所用)的現金流	299	(617)
投資活動所用的現金淨額	<u>(53)</u>	<u>(739)</u>
融資活動		
已付公司股東股息	(340)	(340)
其它融資活動所得的現金流	348	650
融資活動所得的現金淨額	<u>8</u>	<u>310</u>
現金及現金等價項目增加	34	105
於一月一日現金及現金等價項目結存	5,825	7,731
匯率轉變的影響	(54)	121
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	<u>5,805</u>	<u>7,957</u>
附註：		
現金及現金等價項目		
綜合財務狀況表中的銀行存款及現金	<u>5,805</u>	<u>7,957</u>

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佈的《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》（「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二〇一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

於二〇一四年一月一日起，本集團採納以下與本集團財務報表有關之經修訂：

《香港會計準則》第32號（經修訂）	金融工具：呈報—抵銷金融資產及金融負債
《香港會計準則》第36號（經修訂）	非金融資產可收回金額之披露
《香港會計準則》第39號（經修訂）	衍生工具替換及延續對沖會計法

《香港會計準則》第32號的修訂釐清了一些於財務狀況表中金融資產及金融負債相互抵銷的要求。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

《香港會計準則》第36號的修訂修改了若干非金融資產減值之披露要求。其中的修訂擴大對減值資產的現金產生單位可收回金額（公允價值減出售成本）之披露。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

《香港會計準則》第39號的修訂放寬衍生工具因符合若干準則而指定為對沖工具替換時終止對沖會計法的要求。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

2. 分部資料

集團根據提供的服務及產品的性質來管理各種業務。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。分部是發展物業、投資物業和酒店。本集團沒有把任何營運分部組合成可報告的分部。

發展物業分部包含收購、發展、設計、市場推廣及出售於中國內地買賣物業的有關活動。

投資物業分部主要是集團在香港的投資物業的租賃。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。

酒店分部為馬哥孛羅香港酒店的業務。並包括施工中的美利大廈和常州馬哥孛羅酒店。

管理層按照每個分部的營業盈利及股東所佔聯營公司及合營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)

分部收入及收益之分析

截至六個月止	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣百萬元	其它 (虧損)/ 收入淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	合營公司 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	除稅前 盈利 港幣百萬元
二〇一四年六月三十日								
發展物業	2,145	336	-	7	-	77	(1)	419
投資物業	170	154	25	-	-	-	-	179
酒店	314	91	-	-	(7)	-	-	84
分部總額	2,629	581	25	7	(7)	77	(1)	682
投資及其它	86	86	-	(29)	(9)	-	-	48
企業支出	-	(7)	-	-	-	-	-	(7)
集團總額	2,715	660	25	(22)	(16)	77	(1)	723
二〇一三年六月三十日								
發展物業	2,088	476	-	(6)	-	146	-	616
投資物業	146	131	211	-	-	-	-	342
酒店	302	94	-	-	(9)	-	-	85
分部總額	2,536	701	211	(6)	(9)	146	-	1,043
投資及其它	84	84	-	175	(24)	-	-	235
企業支出	-	(11)	-	-	-	-	-	(11)
集團總額	2,620	774	211	169	(33)	146	-	1,267

- (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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	28	26
員工成本(附註i)	101	108
核數師酬金	1	1
是期出售買賣物業之成本	1,757	1,532
經營租賃的租金支出	7	10
租金收入減直接支出港幣九百萬元 (二〇一三年：港幣一千萬元)(附註ii)	(160)	(135)
利息收入	(62)	(62)
上市投資股息收入	(25)	(22)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣四百萬元(二〇一三年：港幣四百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣七千萬元(二〇一三年：港幣五千萬元)。

4. 其它(虧損)／收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
出售可供出售投資盈餘，包括重估盈餘 港幣零元(二〇一三年：港幣三千五百萬元)		
撥自投資重估儲備	—	39
匯兌(虧損)／盈餘淨額，包括遠期外匯合約之 影響	(22)	130
	(22)	169

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
攤還年期在五年內之銀行借款利息	57	32
其它財務支出	13	12
	70	44
減：撥作資產成本	(54)	(2)
	16	42
跨貨幣利率掉期合約的公允價值變化	—	(9)
	16	33

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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	41	37
中國內地		
— 本期稅項準備	136	98
	177	135
中國內地土地增值稅 (附註(d))	47	85
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	(18)	5
中國內地之附屬公司的未派發盈利之 預提所得稅 (附註(e))	3	10
	(15)	15
總額	209	235

6. 所得稅 (續)

- (b) 香港利得稅準備，乃按照是期內為應評稅利潤以16.5% (二〇一三年：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。
- (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、借貸成本及所有發展物業開支)) 按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- (e) 中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業產生之盈利派發股息 (除了受協議所減免) 均按照10%稅率計算預提所得稅。
- (f) 截至二〇一四年六月三十日止六個月所佔合營公司之稅項港幣六千一百萬元 (二〇一三年：港幣一億四千一百萬元) 已包括在所佔合營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是期公司股東應佔盈利港幣四億八千五百萬元 (二〇一三年：港幣十億零九百萬元) 及期內已發行之七億零九百萬股 (二〇一三年：七億零九百萬股) 普通股而計算。

截至二〇一四年及二〇一三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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
於報告日後宣佈派發之股息：		
第一次中期股息每股12仙 (二〇一三年：每股12仙)	85	85
特別中期股息每股零仙 (二〇一三年：每股18仙)	—	128
	85	213

- (a) 於報告日後宣佈派發的第一次中期股息並沒有在報告日確認為負債。
- (b) 二〇一三年之第二次中期股息為港幣三億四千萬元，已於二〇一四年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一四年六月三十日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
	應收貿易賬項	
零至三十日	86	157
三十一日至六十日	1	2
	87	159
預付賬項	361	413
其它應收賬項	409	480
應收同母系附屬公司款項	20	14
	877	1,066

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。應收同母系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。所有應收賬項預期於一年內收回。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一四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：

	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	13	16
三十一日至六十日	–	1
九十日以上	–	1
	13	18
其它應付賬項及準備	204	271
應付建築成本賬項	827	2,053
應付同母系附屬公司款項	38	40
應付聯營公司款項	1	1
應付合營公司款項	1,014	733
	2,097	3,116

11. 股本及股本溢價

(a) 股本

	二〇一四年 六月三十日 股數百萬	二〇一三年 十二月三十一日 股數百萬	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及實收股本 普通股				
一月一日	709	709	354	354
轉至無票面值股份 制度	–	–	3,287	–
六月三十日/ 十二月三十一日	709	709	3,641	354

11. 股本及股本溢價(續)

(a) 股本(續)

於二〇一三年十二月三十一日，每股面值港幣0.5元共十二億股普通股已獲授權發行。根據於二〇一四年三月三日生效之新香港《公司條例》(第622章)，法定股本及票面值之概念已不復存在。按新香港《公司條例》(第622章)附表11第37條所載的過渡性條文，本公司的已發行及實收股本港幣三億五千四百萬元及港幣三十二億八千七百萬元已於二〇一四年三月三日自股份溢價賬中之貸方轉至成為本公司股本的一部分。此變動對已發行股份數目或任何股東的相關權益並無任何影響。

(b) 股本溢價

於二〇一四年三月三日以前，股份溢價的運用是受前香港《公司條例》(第32章)第48B段所規管。按新香港《公司條例》(第622章)附表11第37條所載的過渡性條文，於二〇一四年三月三日股份溢價賬之貸方結餘已成為本公司股本的一部分(見附註(a))。自二〇一四年三月三日起，股本的運用是受新香港《公司條例》(第622章)所規管。

12. 公允價值計量之金融工具

(a) 按公允價值列報的資產及負債

下表呈列本集團經常性於結算日按公允價值計量之金融工具，並根據《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」所界定的公允價值等級分類為三個級別。公允價值計量之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素之可觀察性及其重要性。級別分類的界定如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

12. 公允價值計量之金融工具(續)

(a) 按公允價值列報的資產及負債(續)

	集團		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一四年六月三十日			
資產			
可供出售投資：			
— 上市投資	1,503	—	1,503
衍生金融工具：			
— 認股權證	2	—	2
	1,505	—	1,505
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	16	16
二〇一三年十二月三十一日			
資產			
可供出售投資：			
— 上市投資	1,340	—	1,340
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	52	52
	1,340	52	1,392
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	4	4

截至二〇一四年六月三十日止六個月內，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或自第三級轉入或轉出。

(b) 採用於第二級公允價值計量的估值方法及輸入元素

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較報告日當時遠期匯率及合約匯率計算。

13. 與連繫人士的重大交易

本公司與附屬公司間的交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇一四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) 本集團與母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、項目管理及技術服務。是期內所繳費用總額為港幣二千四百萬元(二〇一三年：港幣二千五百萬元)。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，本集團與母公司之附屬公司訂有協議。是期內所繳費用總額為港幣五千七百萬元(二〇一三年：港幣一千九百萬元)。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母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)為港幣一億二千五百萬元(二〇一三年：港幣一億一千二百萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

14. 或然負債

於二〇一四年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣十二億三千六百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣八億三千六百萬元)。

於二〇一四年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款提出擔保港幣三十億九千七百萬元(二〇一三年十二月三十一日：港幣二十四億一千萬元)。

14. 或然負債(續)

除上述以外，本集團及本公司並沒有提供任何其他保證。本集團及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(二〇一三年十二月三十一日：港幣零元)。

於報告日，董事認為本集團及本公司不會因此等擔保而被索償。

15. 承擔

於二〇一四年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇一四年六月三十日			二〇一三年十二月三十一日		
	已授權及 簽約 港幣百萬元	已授權但 未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已授權及 簽約 港幣百萬元	已授權但 未簽約 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業						
香港	2	-	2	2	-	2
中國內地	2,137	2,124	4,261	2,076	2,321	4,397
	2,139	2,124	4,263	2,078	2,321	4,399
酒店						
香港	145	1,954	2,099	73	2,062	2,135
中國內地	130	386	516	203	523	726
	275	2,340	2,615	276	2,585	2,861
發展物業						
香港	-	-	-	-	-	-
中國內地	2,053	4,458	6,511	2,746	4,922	7,668
	2,053	4,458	6,511	2,746	4,922	7,668
總額						
香港	147	1,954	2,101	75	2,062	2,137
中國內地	4,320	6,968	11,288	5,025	7,766	12,791
	4,467	8,922	13,389	5,100	9,828	14,928

16. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇一四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」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的《企業管治守則》內所有守則條文，惟其中一條守則條文第A.2.1條則除外，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。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（其中過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。

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。本公司已向所有於本財政期間內在任的本公司董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等在本期間內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。

董事的證券權益

茲將本公司董事於二〇一四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(該兩間公司皆為本公司的同母系附屬公司)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份總數的百分比(在適用情況下)臚列如下:

	持有數量 (在適用情況下, 佔已發行股份數目百分比或美元)	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
徐耀祥(附註1)	1,500,000 (0.0738%)	個人權益(股份認購權)
易志明	7,000 (0.0003%)	個人權益
九龍倉—普通股		
吳天海(附註2)	4,304,445 (0.1421%)	個人權益(股份及股份認購權)
陳國邦(附註3)	1,250,000 (0.0413%)	個人權益(股份認購權)
梁君彥	6,629 (0.0002%)	個人權益
史習平	50,099 (0.0017%)	家屬權益
徐耀祥(附註4)	2,200,000 (0.0726%)	個人權益(股份認購權)
易志明	20,000 (0.0007%)	個人權益
有線寬頻—普通股		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
梁君彥	9,535 (0.0005%)	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) 1,500,000股會德豐股份認購權代表根據會德豐股份認購權計劃於二〇一三年六月授予徐耀祥先生但未被行使的認購權。
- (2) 804,445股股份及3,500,000股九龍倉股份認購權的個人權益。當中的1,500,000股認購權及2,000,000股認購權代表根據九龍倉股份認購權計劃分別於二〇一一年七月及二〇一三年六月授予吳天海先生但未被行使的認購權。
- (3) 1,250,000股九龍倉股份認購權當中的500,000股認購權及750,000股認購權代表根據九龍倉股份認購權計劃分別於二〇一一年七月及二〇一三年六月授予陳國邦先生但未被行使的認購權。
- (4) 2,200,000股九龍倉股份認購權當中的1,200,000股認購權及1,000,000股認購權代表根據九龍倉股份認購權計劃分別於二〇一一年七月及二〇一三年六月授予徐耀祥先生但未被行使的認購權。

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二〇一四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，於二〇一四年六月三十日直接或間接就5%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份總數的百分比臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份數目百分比)
(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：

- (1) 截至二〇一四年六月三十日，本公司已發行股份總數為708,750,000股。
- (2) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)至(iii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (3) 上述會德豐被視為持有的股份權益乃透過(其中包括)其兩間全資附屬公司—Wheelock Investments Limited及WF Investment Partners Limited—持有。
- (4) 上述九龍倉被視為持有的股份權益乃透過其兩間全資附屬公司—九龍倉置業有限公司及Upfront International Limited—持有。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一四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以來，本公司董事於目前擔任董事等職位的其他公眾上市公司及／或於以前而為三年內曾經擔任董事的其他公眾上市公司(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任何及所有本公司董事)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；會德豐地產(新加坡)有限公司(於新加坡公眾上市)；Joyce Boutique Holdings Limited；綠城中國控股有限公司；Hotel Properties Limited(於新加坡公眾上市)(於二〇一四年七月獲委任)

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

本公司將於二〇一四年九月十五日(星期一)至二〇一四年九月十七日(星期三)(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而尚未登記過戶者，須於二〇一四年九月十二日(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，即位於香港皇后大道東183號合和中心22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

孔慶安

香港 二〇一四年八月七日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、陳國邦先生、徐耀祥先生和易志明議員，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，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)或電郵至 harbourcentre-ecom@hk.tricorglobal.com。