

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



海港企業有限公司

海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：51

截至二〇一〇年六月三十日止六個月 中期業績公告

摘要

- 五個內地地產項目的可建樓面面積合共二百四十萬平方米，佔本集團營業資產 62%。
- 該等項目最早須待臨近二〇一一年年杪，項目的第一期落成時，方會對營業額或盈利作出貢獻，然而當中兩個項目已於二〇一〇年開始預售，並且成績顯著，盈利頗豐。
- 常州時代上院 – 712 個單位於三月至六月期間推出市場，已出售 96%，銷售所得逾人民幣六億元，別墅的可建樓面面積的平均價格為每平方米逾人民幣 18,000 元，整體可建樓面面積的平均價格則為每平方米逾人民幣 8,000 元。
- 上海璽園 – 145 個單位自七月最後一周起推出市場，已出售 70%，銷售所得逾人民幣八億三千萬元，可建樓面面積的平均價格為每平方米逾人民幣 44,000 元。
- 其它營業分部在期內錄得穩定增長，集團營業額上升 17%，營業盈利則上升 35%。
- 然而，與二〇〇九年相比，出售上市投資的盈利不足以抵銷外匯變動的不利影響，導致其它淨收入減少。
- 此外，聯營公司未再作出貢獻。
- 計入投資物業價值重估前的集團盈利減少 42% 至港幣九千七百三十萬元。
- 計入投資物業價值重估後的集團盈利增加 6% 至港幣二億四千四百萬元。

集團業績

由於全球各地對旅遊的需求回升，酒店分部營業額上升 14%，營業盈利則上升 38%。地產投資受惠於經濟復甦，營業額增長 20%，營業盈利則增長 21%。集團的投資組合表現向好，營業額和營業盈利皆增加 31%。

截至二〇一〇年六月三十日止六個月的未經審核股東應佔集團盈利增加 6% 至港幣二億四千四百萬元（二〇〇九年：港幣二億三千零六十萬元）。按七億零八百八十萬股已發行股份來計算，每股盈利為港幣 0.34 元（二〇〇九年：按五億六千八百六十萬股已發行股份的加權平均數來計算，每股盈利為港幣 0.41 元）。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣一億四千六百七十萬元（二〇〇九年：港幣六千三百九十萬元），集團是期淨盈利為港幣九千七百三十萬元（二〇〇九年：港幣一億六千六百七十萬元），減少 42%。

中期股息

董事會已宣布在二〇一〇年九月二十九日派發中期股息每股港幣 0.05 元（二〇〇九年：每股港幣 0.05 元），予在二〇一〇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三千五百四十萬元（二〇〇九年：港幣三千五百四十萬元）。

管理層討論及分析

業務評議

中國物業

內地各地區迅速城鎮化、經濟發展充滿活力，以及個人儲蓄率趨高，集團對內地房地產市場的基礎前景非常樂觀。政府加速城鎮化、放寬遷移到縣市的戶籍限制並促進國內消費的政策，對物業需求提供長遠支持。

於二〇一〇年六月底，集團的應佔土地儲備總面積約為二百四十萬平方米，包括分別位於上海市、重慶市、蘇州市和常州市的五幅優質地塊，全部地價款項皆已悉數支付。這些土地儲備佔集團總營業資產 62%。其中兩個項目已開始預售，收入及盈利最早將於二〇一一年下旬開始分期於賬項內確認。

內地財政政策下成功預售

集團自二〇一〇年三月及七月起分別分期推出常州時代上院及上海璽園兩個項目預售，預售成功反映有關物業位置優越、質素昭著，而且集團是一個可信賴和備受尊崇的品牌，能滿足在中國城鎮所積壓的物業需求。

常州首 56 幢別墅於二〇一〇年三月下旬開始預售，全部單位首周即售罄。兩幢住宅高樓於四月下旬推出，六月中推出第三幢高樓，市場反應理想，前者推出首日已出售近 90%，後者在首兩周之內出售了近 80%。推出市場的 712 個單位迄今已出售 96%，銷售收益逾人民幣六億元。別墅的可建樓面面積的每平方米平均售價為人民幣 18,400 元，高樓則為人民幣 6,400 元。已簽約出售的可建樓面面積合共少於項目共 800,000 平方米可建樓面面積的 10%。

上海璽園首七幢住宅大樓（145 個單位）於二〇一〇年七月下旬開始預售，首周出售了 70% 單位，可建樓面面積的每平方米平均售價逾人民幣 44,000 元，總銷售收益逾人民幣八億三千萬元。已簽約出售的可建樓面面積合共佔項目共 100,000 平方米可建樓面面積約 20%。

發展中項目

常州項目位於新北區未來的中央商務區，位置優越，地盤總面積為 411,300 平方米，可建樓面面積為 800,000 平方米。住宅發展項目的建築工程已經展開，將分期落成，並於二〇一六年全面落成。五星級酒店和國賓館預期於二〇一二年開業。

上海項目位於新江灣城社區內的楊浦區，位置優越，毗鄰將於今年內通車的上海軌道交通 10 號線車站。發展項目的地盤面積為 59,300 平方米，將發展成中等建築高度的高級住宅，可建樓面面積為 100,000 平方米。現正進行上蓋建築工程，整個項目計劃於二〇一二年落成。

重慶項目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），位於重慶未來的中央商務區江北城，位置優越。項目的地盤面積為 93,100 平方米，提供應佔可建樓面面積 235,000 平方米。此顯赫住宅發展項目計劃於二〇一四年分期落成，項目大部分單位均可飽覽醉人河景。

兩個蘇州項目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，合共地盤總面積為 525,000 平方米，共提供應佔可建樓面面積一百二十六萬平方米。

第一個項目位於蘇州工業園區新中央商務區的星湖街，將興建四百五十米高集寫字樓和公寓的摩天地標，為江蘇省最高的建築物，飽覽金雞湖和蘇州全市景貌，地下隧道將接通兩個將會興建的地鐵站。項目在三月初已舉行動土儀式，建築工程已經展開，計劃於二〇一六年落成。

第二個項目則座落於蘇州東部發展的核心區，沿蘇州工業園區現代大道的主要東西軸線，將發展成高級住宅項目，連接未來的地鐵站。第一期建築工程已經展開，整個項目計劃於二〇一七年落成。

酒店

全球經濟在嚴重衰退及豬型流感威脅餘波中逐步改善，世界各地對旅遊的需求於二〇一〇年上半年顯著回升。

隨着愈來愈多人喜愛旅遊及對酒店房間的需求殷切，馬哥孛羅香港酒店（「該酒店」）的收入及營業盈利在期內分別增長 14% 及 38%。該酒店分期進行翻新導致平均入住率微跌至 74%，惟平均房租則較去年強勁增長 16%。集團有信心翻新完成後將提升酒店顧客的入住體驗，並進一步提升酒店的競爭力。該酒店位置方便，加上與海港城相輔相成，繼續為該酒店帶來無比的優勢。

地產投資

經濟及消費者情緒逐漸好轉，刺激地產投資分部，期內營業額上升 20%，營業盈利則上升 21%。集團的投資物業，包括該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二〇一〇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一億四千六百七十萬元（二〇〇九年：港幣六千三百九十萬元）。

業務評議

(I) 二〇一〇年度中期業績評議

營業額

在經濟復甦下，集團營業額增加 17% 至港幣三億零三百六十萬元（二〇〇九年：港幣二億六千零二十萬元）。

酒店分部收入持續回升 14% 至港幣二億零三百四十萬元，二〇〇九年上半年則為港幣一億七千九百二十萬元，當時酒店業務遭受嚴重經濟衰退及人類豬型流感打擊。該酒店的平均房租按年增長 16%，而入住率則微跌至 74%，部分原因為酒店進行分期翻新。

由於該酒店商場的租金收入增加以及星光行商場單位租戶組合改善，地產投資分部收入增長至港幣七千五百二十萬元（二〇〇九年：港幣六千二百八十萬元）。

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增加 31% 至港幣二千三百九十萬元（二〇〇九年：港幣一千八百二十萬元），反映集團的投資組合回報增加。

營業盈利

集團的營業盈利增加 35% 至港幣一億三千五百七十萬元（二〇〇九年：港幣一億零二十萬元）。酒店分部的盈利增長 38% 至港幣五千七百一十萬元（二〇〇九年：港幣四千一百四十萬元），地產投資分部的盈利則增加至港幣六千三百萬元（二〇〇九年：港幣五千二百萬元）。投資及其它分部的盈利增加至港幣二千三百九十萬元（二〇〇九年：港幣一千八百二十萬元），因為股息收入增加所致。

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二〇一〇年六月三十日的市值進行的估值予以列報，產生盈餘港幣一億七千五百七十萬元（二〇〇九年：港幣七千六百五十萬元）。扣除遞延稅項後的盈餘淨額為港幣一億四千六百七十萬元（二〇〇九年：港幣六千三百九十萬元），並已於收益表內列報。集團的發展中投資物業並未以公允價值報值；根據現行的會計準則，集團會在該等物業的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），方會以公允價值列報該等物業。

其它淨（虧損）/ 收入

是期其它淨虧損為港幣一千五百六十萬元（二〇〇九年：收益港幣七千一百六十萬元），主要包括外匯淨虧損及出售投資所得收益。

財務支出

淨財務支出減少至港幣四百四十萬元（二〇〇九年：港幣七百五十萬元）。該支出已扣除撥作集團中國項目的資產成本港幣一千零八十萬元（二〇〇九年：港幣四百三十萬元）。

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虧損為港幣六十萬元，二〇〇九年則錄得盈利港幣一千五百八十萬元，其中包括來自撥回聯營公司為之前進行發展的一個地產項目多出的或然建築費用。

所得稅

是期稅項支出增加至港幣四千六百九十萬元（二〇〇九年：港幣二千六百萬元），原因是投資物業的重估盈餘增加。

股東應佔盈利

截至二〇一〇年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利為港幣二億四千四百萬元（二〇〇九年：港幣二億三千零六十萬元），增加港幣一千三百四十萬元或 6%。按七億零八百八十萬股已發行股份來計算，每股盈利為港幣 0.34 元（二〇〇九年：按五億六千八百六十萬股已發行股份的加權平均數計算，每股盈利為港幣 0.41 元）。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣一億四千六百七十萬元（二〇〇九年：港幣六千三百九十萬元），集團是期淨盈利則為港幣九千七百三十萬元（二〇〇九年：港幣一億六千六百七十萬元），較去年減少港幣六千九百四十萬元或 42%。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一〇年六月三十日，集團的股東權益為港幣九十億八千四百四十萬元，相等於每股港幣 12.82 元（二〇〇九年十二月三十一日：每股港幣 12.57 元）。若計入非控股權益，集團的總權益則為港幣九十八億零四百二十萬元（二〇〇九年十二月三十一日：港幣九十六億零七百六十萬元）。

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二〇一〇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二十八億一千五百八十萬元，並增加集團的股東權益至港幣一百一十九億零二十萬元，相等於每股港幣 16.79 元。

總資產

集團的總資產增加 7% 至港幣一百四十億六千四百八十萬元（二〇〇九年十二月三十一日：港幣一百三十一億四千九百七十萬元）。如上文所述按二〇一〇年六月三十日的市值進行的估值來重新列報酒店物業，則會增加集團的總資產至港幣一百六十八億八千零六十萬元。

集團的主要營業資產包括發展中並擬作出售的物業港幣六十六億四千三百七十萬元、共同發展公司的權益港幣十六億六千六百六十萬元、投資物業港幣二十六億九千七百二十萬元及酒店物業（以估值計）港幣二十八億四千萬元。以地區劃分而言，集團於中國的物業資產增加至港幣八十七億七千七百萬元，佔集團總營業

資產 62%。其它主要資產包括銀行存款和現金港幣十六億四千零一十萬元及可供出售投資港幣十一億八千九百七十萬元。

負債比率

於二〇一〇年六月三十日，集團有負債淨額港幣十四億五千二百二十萬元（二〇〇九年十二月三十一日：港幣十八億二千九百二十萬元），這是由港幣三十億九千二百三十萬元的銀行借款減港幣十六億四千零一十萬元的現金所得。負債淨額與總權益比率為 14.8%（二〇〇九年十二月三十一日：19.0%）。

財務及可用信貸和資金

於二〇一〇年六月三十日，集團可挪用的貸款信貸達港幣四十五億七千一百五十萬元，當中港幣三十億九千二百三十萬元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣五十二億七千五百八十萬元（二〇〇九年十二月三十一日：港幣三十三億五千一百四十萬元）的集團的酒店和投資物業以及發展中並擬作出售的物業按揭作抵押。

集團的債務實際以港元和人民幣為本位。集團將進一步尋求人民幣借款來源，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，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港幣五億零五百四十萬元（二〇〇九年：流出港幣三千四百八十萬元），主要來自常州發展項目的預售收益。投資活動方面，集團有淨現金流出港幣三千三百四十萬元，主要用於酒店翻新工程。

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。於二〇一〇年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的投資組合，總市值為港幣十一億八千九百七十萬元（二〇〇九年十二月三十一日：港幣十一億九千三百萬元），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股票市場。

承擔

於二〇一〇年六月三十日，集團主要為內地發展項目（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一百四十九億元，當中港幣九億元已簽約。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

於二〇一〇年六月三十日，集團旗下僱員約 570 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。

企業管治常規守則

在本財政期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司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。

綜合收益表
截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至 30/6/2010 止 六個月 港幣百萬元	未經審核 截至 30/6/2009 止 六個月 港幣百萬元
營業額	2	303.6	260.2
直接成本及營業費用		(131.7)	(127.7)
銷售及推銷費用		(11.8)	(11.2)
行政及公司費用		(10.8)	(7.5)
未扣除折舊及攤銷、 利息及稅項前的營業盈利		149.3	113.8
折舊及攤銷		(13.6)	(13.6)
營業盈利	3	135.7	100.2
投資物業之公允價值增加		175.7	76.5
其它（虧損）/ 收入淨額	4	(15.6)	71.6
財務成本	5	(4.4)	(7.5)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		-	17.6
共同發展公司		(0.6)	(1.8)
除稅前盈利		290.8	256.6
所得稅	6(b)	(46.9)	(26.0)
是期盈利		243.9	230.6
應佔盈利：			
公司股東		244.0	230.6
非控股權益		(0.1)	-
		243.9	230.6
每股盈利	7		
基本		港幣 0.34 元	港幣 0.41 元
攤薄後		港幣 0.34 元	港幣 0.41 元

綜合全面收益表
截至二〇一〇年六月三十日止六個月

	未經審核 截至 30/6/2010 止 六個月 港幣百萬元	未經審核 截至 30/6/2009 止 六個月 港幣百萬元
是期盈利	243.9	230.6
其它全面收益：		
匯兌差額自折算：	86.3	(37.6)
- 海外附屬公司之財務報表	70.1	4.8
- 共同發展公司之財務報表	16.2	(42.4)
可供出售投資：		
投資重估儲備之變動淨額	(38.6)	258.1
重估（虧損）/ 盈餘	(1.4)	258.1
減：出售所得收益撥入盈利或虧損		
之重新分類調整	(37.2)	-
是期其它全面收益	47.7	220.5
是期全面收益總額	291.6	451.1
全面收益總額應佔：		
公司股東	284.9	448.9
非控股權益	6.7	2.2
	291.6	451.1

綜合財務狀況表
於二〇一〇年六月三十日

	附註	未經審核 30/6/2010 港幣百萬元	經審核 31/12/2009 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業		2,697.2	2,515.5
租賃土地		15.2	15.2
其它物業、機器及設備		75.9	59.2
聯營公司權益		0.2	0.2
共同發展公司權益		1,666.6	1,650.9
可供出售投資		1,189.7	1,193.0
僱員退休福利資產		10.6	11.0
		<u>5,655.4</u>	<u>5,445.0</u>
流動資產			
待沽發展中物業		6,643.7	6,472.7
存貨		2.8	2.9
應收貿易及其它賬項	9	112.7	95.8
衍生金融工具資產		10.1	9.3
銀行存款及現金		1,640.1	1,124.0
		<u>8,409.4</u>	<u>7,704.7</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	132.8	210.9
預售訂金及所得款		563.0	-
衍生金融工具負債		53.0	-
應付稅項		88.7	79.6
		<u>837.5</u>	<u>290.5</u>
流動資產淨值		<u>7,571.9</u>	<u>7,414.2</u>
總資產減流動負債		<u>13,227.3</u>	<u>12,859.2</u>
非流動負債			
衍生金融工具負債		10.3	8.2
銀行借款		3,092.3	2,953.2
遞延稅項		320.5	290.2
		<u>3,423.1</u>	<u>3,251.6</u>
資產淨值		<u>9,804.2</u>	<u>9,607.6</u>
資本及儲備			
股本		354.4	354.4
儲備		8,730.0	8,551.4
股東權益		<u>9,084.4</u>	<u>8,905.8</u>
非控股權益		719.8	701.8
總權益		<u>9,804.2</u>	<u>9,607.6</u>

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。

除以下預期於二〇一〇年年度財務報表內反映的會計政策變動外，編製中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

香港會計師公會已頒佈多項《香港財務報告準則》(「財務報告準則」) 的修訂及詮釋，並在本集團的本個會計期間首次生效：

《香港財務報告準則》第3號(經修訂)	「企業合併」
《香港會計準則》第27號之修訂	「綜合及獨立財務報表」
《香港會計準則》第39號之修訂	「金融工具 - 合資格對沖項目」
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》 詮釋第17號	「向擁有人分派非現金資產」
《香港財務報告準則》之改進(2009)	

採納這些準則的修訂及詮釋對本集團是期及過往年度的業績及財務狀況並無重大的財務影響。

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。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。

地產投資分部目前是集團在香港的投資物業的租賃。集團的若干中國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香港及中國買賣物業的有關活動。

投資及其它分部包括本集團的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。

	營業額 港幣百萬元	營業 盈利 / (虧損) 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 (成本) / 撥回 港幣百萬元	除稅後 所佔聯營 公司業績 港幣百萬元	除稅後 所佔共同 發展公司業績 港幣百萬元	除稅前 盈利 / (虧損) 港幣百萬元
截至二〇一〇年 六月三十日止六個月								
酒店	203.4	57.1	-	-	(4.9)	-	-	52.2
地產投資	75.2	63.0	175.7	-	-	-	-	238.7
地產發展	1.1	(4.9)	-	(0.5)	1.3	-	(0.6)	(4.7)
投資及其它	23.9	23.9	-	(15.1)	(0.8)	-	-	8.0
分部總額	303.6	139.1	175.7	(15.6)	(4.4)	-	(0.6)	294.2
公司費用	-	(3.4)	-	-	-	-	-	(3.4)
總額	303.6	135.7	175.7	(15.6)	(4.4)	-	(0.6)	290.8
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)	-	3.4	(1.1)	17.6	(1.8)	12.2
投資及其它	18.2	18.2	-	68.2	(1.7)	-	-	84.7
分部總額	260.2	105.7	76.5	71.6	(7.5)	17.6	(1.8)	262.1
公司費用	-	(5.5)	-	-	-	-	-	(5.5)
總額	260.2	100.2	76.5	71.6	(7.5)	17.6	(1.8)	256.6

- (i) 折舊及攤銷絕大部分源自酒店分部。
(ii) 利息收入全部源自投資及其它分部。
(iii) 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：

	30/6/2010 港幣百萬元	30/6/2009 港幣百萬元
已扣除 / (計入)：		
折舊及攤銷	13.6	13.6
員工成本，包括界定供款退休計劃成本 港幣二百八十萬元 (二〇〇九年：港幣二百八十萬元)	64.2	62.9
核數師酬金		
- 核數服務	0.5	0.5
- 其它服務	-	0.3
租金收入減直接支出 (附註 i)	(65.5)	(54.5)
銀行存款利息收入	(1.9)	(1.7)
上市投資股息收入	(22.0)	(16.5)

附註：

(i) 租金收入已包括或有租金港幣二千七百三十萬元(二〇〇九年：港幣二千零四十萬元)。

4. 其它(虧損)/收入淨額

	30/6/2010 港幣百萬元	30/6/2009 港幣百萬元
出售可供出售投資盈利 / (虧損)		
- 包括港幣三千七百二十萬元(二〇〇九年： 港幣零元)重新分類自投資重估儲備	35.4	(0.1)
匯兌(虧損)/收益淨額	(51.0)	68.3
出售共同發展公司盈利淨額	-	3.4
	(15.6)	71.6

5. 財務成本

	30/6/2010 港幣百萬元	30/6/2009 港幣百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	12.2	8.7
其它財務成本	2.7	3.1
	14.9	11.8
減：撥作資產成本	(10.8)	(4.3)
	4.1	7.5
跨貨幣利率掉期合約的公允價值變化	0.3	-
	4.4	7.5

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%（二〇〇九年：16.5%）稅率計算。

(b) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	30/6/2010 港幣百萬元	30/6/2009 港幣百萬元
是期稅項		
是期準備的香港利得稅	16.6	13.8
	16.6	13.8
遞延稅項		
投資物業之公允價值改變	29.0	12.6
源自及撥回暫時差異	1.3	(0.4)
	30.3	12.2
稅項費用總額	46.9	26.0

(c) 截至二〇一〇年六月三十日止沒有（二〇〇九年：港幣三百四十萬元）稅項包括在所佔聯營公司之業績內。是期沒有所佔共同發展公司之稅項。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是期股東應佔盈利港幣二億四千四百萬元（二〇〇九年：港幣二億三千零六十萬元）及期內已發行之加權平均數七億零八百八十萬股（二〇〇九年：五億六千八百六十萬股按二〇〇九年五月已完成的供股）普通股而計算，加權平均數之計算如下：

普通股加權平均數

	30/6/2010 百萬	30/6/2009 百萬
於一月一日已發行之普通股	708.8	472.5
供股之影響	-	96.1
於六月三十日普通股加權平均數	708.8	568.6

截至二〇一〇年及二〇〇九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

	30/6/2010 港幣百萬元	30/6/2009 港幣百萬元
報告日後建議派發之中期股息每股五仙 (二〇〇九年：每股五仙)	35.4	35.4

- (a) 建議派發之二〇一〇年的中期股息按七億零八百八十萬股（二〇〇九年：七億零八百八十萬股）股份計算。建議派發的中期股息並沒有在報告日確認為負債。
- (b) 二〇〇九年的末期股息為港幣一億零六百三十萬元，已於二〇一〇年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

茲將在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：

	30/6/2010 港幣百萬元	31/12/2009 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	41.3	66.3
三十一日至六十日	2.2	0.1
六十一日至九十日	0.6	0.5
	44.1	66.9
其它應收賬項	61.3	23.3
應收同母系附屬公司款項	7.3	5.6
	112.7	95.8

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

茲將在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：

	30/6/2010 港幣百萬元	31/12/2009 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	12.1	12.4
三十一日至六十日	5.2	6.0
六十一日至九十日	0.8	0.4
九十日以上	0.1	0.2
	18.2	19.0
其它應付賬項及準備	86.8	103.2
應付建築成本賬項	12.4	74.8
應付同母系附屬公司款項	9.8	7.0
應付聯營公司款項	5.6	6.9
	132.8	210.9

11. 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。

12. 業績評議

截至二〇一〇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。

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

本公司將於二〇一〇年九月二十日（星期一）至二〇一〇年九月二十二日（星期三）（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，須於二〇一〇年九月十七日（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 二〇一〇年八月十六日

於本公告日期，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。