



HARBOUR
CENTRE
DEVELOPMENT
LIMITED

海港企業有限公司

2007

Interim Report to Shareholders

for the six months ended 30 June 2007

致股東中期報告書

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

Stock Code 股份代號 : 51



集團業績

截至二〇一七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二億二千三百三十萬元，較去年同期錄得的港幣二億六千九百七十萬元，減少 17.2%。每股盈利為港幣 0.71 元(二〇一六年：港幣 0.86 元)。

集團把已扣除相關遞延稅項後的投資物業重估盈餘港幣二千一百九十萬元計入了業績內。若不計入此項盈餘淨額，是期的盈利則為港幣二億零一百四十萬元，較去年同期增加 6.7%。

集團的營業盈利增加 10.8% 至港幣一億八千一百萬元，此乃主要由於馬哥孛羅香港酒店商場部分的租金收入有穩定增長及投資分部的投資回報增加所致。

中期股息

董事會已宣布在二〇一七年十月十五日(星期一)派發截至二〇一七年六月三十日止半年度的中期股息每股港幣 0.05 元(二〇一六年：港幣 0.05 元)，予在二〇一七年十月四日名列股東登記冊內的股東。

管理層討論及分析

分部業務評議

二〇一七年上半年，酒店分部的總收入及營業盈利，分別較去年同期減少 0.5% 及 2.4% 至港幣二億零一百三十萬元及港幣六千八百萬元，此乃主要由於馬哥孛羅香港酒店的入住率較去年為低，以及 Grippes 餐廳於二〇一六年十一月暫停營業導致餐飲服務收入下跌所致。期內平均入住率由去年錄得的 88% 下跌至 84%。雖然入住率下跌，但由於在貿易展銷及農曆新年假期期間對酒店房間的需求強勁，故平均房租仍增長 8.0%。

地產投資的收入及營業盈利分別增長 6.5% 及 5.9%，至港幣六千零五十萬元及港幣五千二百萬元。增長主要來自零售市場強勁下理想的租金增長。二〇一七年上半年內，馬哥孛羅香港酒店的商場樓面幾近全數租出，而星光行的商場單位於期內的出租率則為 75.5%。

集團的投資物業，包括馬哥孛羅香港酒店的寫字樓及商場和星光行的商場單位，由一名獨立估值師對其於二〇一七年六月三十日的價值進行重新估值，期內的扣除遞延稅項後重估盈餘淨額為港幣二千一百九十萬元(二〇一六年：港幣八千零九十萬元)。



財務評議

(I) 二 七年中期業績評議

營業額

由於期內並無錄得任何物業銷售，集團於二 七年上半年的營業額減少 32.9%，至港幣三億二千四百一十萬元(二 六年：港幣四億八千三百萬元)。

酒店分部的收入維持於港幣二億零一百三十萬元(二 六年：港幣二億零二百四十萬元)。由於馬哥孛羅香港酒店內一間餐廳自二 六年十一月起暫停營業進行翻新，因此酒店分部的收入並無錄得增長。因期內的房租較去年為高，故房租收入錄得 2.8% 增長。

物業投資收入上升 6.5%，至港幣六千零五十萬元(二 六年：港幣五千六百八十萬元)，此乃由於馬哥孛羅香港酒店的商場產生的租金收入持續穩定增長，然而該收入增加卻被一主要租戶遷離星光行商場單位導致租金收入減少所緩減。

物業發展分部期內並無錄得任何物業銷售(二 六年：港幣一億七千六百五十萬元)。

投資分部從集團現金盈餘和投資所產生的利息和股息收入增加 31.7% 至港幣六千二百三十萬元(二 六年：港幣四千七百三十萬元)。

營業盈利

集團的營業盈利上升 10.8% 或港幣一千七百七十萬元，至港幣一億八千一百萬元(二 六年：港幣一億六千三百三十萬元)。營業盈利改善主要由於上述物業投資分部及投資分部的收入增加令兩者的營業盈利分別增加 5.9% 及 33.3% 所致。

其它項目

集團盈利計入了其它淨收入港幣三千八百萬元(二 六年：港幣四千三百一十萬元)，此數額主要包括出售若干上市投資所得盈利港幣三千七百二十萬元。

所佔聯營公司盈利

二 七年上半年的所佔聯營公司盈利，由去年同期的港幣二百八十萬元，增加至港幣三百九十萬元，此乃主要由於期內出售擎天半島餘下車位的應佔盈利增加所致。

稅項

是期稅項支出減少 30.3% 至港幣二千六百二十萬元(二 六年：港幣三千七百六十萬元)。稅項支出減少乃期內投資物業的重估盈餘減少，令遞延稅項亦相對減少所致。

股東應佔盈利

二 七年上半年的未經審核股東應佔集團盈利為港幣二億二千三百三十萬元(二 六年：港幣二億六千九百七十萬元)，減少了港幣四千六百四十萬元或 17.2%。每股盈利為港幣 0.71 元(二 六年：港幣 0.86 元)。



集團已重估其投資物業於二〇一七年六月三十日的價值，並把扣除遞延稅項後盈餘淨額港幣二千一百九十萬元(二〇一六年：港幣八千零九十萬元)計入損益賬內。

若不計入此盈餘淨額，是期的盈利則為港幣二億零一百四十萬元，較二〇一六年增加6.7%。業績理想乃主要由於股息及利息收入增加所致，然而此理想業績被出售投資所得盈利減少所局部抵銷。

(II) 變現狀況及財務資源

於二〇一七年六月三十日，集團的股東權益為港幣五十億六千四百萬元，或每股港幣16.1元。

於二〇一七年六月三十日，集團的現金淨額為港幣十四億六千九百一十萬元，較二〇一六年十二月三十一日的港幣十八億四千零二十萬元減少20.2%。現金淨額減少主要由於購入上市投資造成港幣四億七千八百四十萬元的淨現金流出所致。大部分餘裕現金已調撥作為銀行存款。此外，集團繼續持有一個主要由藍籌證券組成的投資組合，於二〇一七年六月三十日，其總市值為港幣二十一億六千三百七十萬元(二〇一六年：港幣十四億九千萬元)。投資組合的表現理想，與股票市場相符。

於二〇一七年六月三十日，本集團並無涉及任何重大的外幣匯價波動風險。

(III) 人力資源

集團旗下僱員約452人在集團的酒店工作，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇一七年六月三十日止期間的職工成本總額為港幣五千三百五十萬元(二〇一六年：港幣五千二百七十萬元)。

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(「上市規則」)附錄14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乃被認為較具效益，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(其中相當大比例乃獨立非執行董事)所組成的董事會的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。



綜合損益賬

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/6/2007 港幣百萬元	未經審核 30/6/2006 港幣百萬元
營業額	2	324.1	483.0
直接成本及營業費用		(117.5)	(283.9)
銷售及推銷費用		(11.0)	(22.8)
折舊及攤銷		(11.6)	(10.4)
行政及公司費用		(3.0)	(2.6)
營業盈利	3	181.0	163.3
投資物業之公平價值增加		26.6	98.1
其它收入淨額	4	38.0	43.1
		245.6	304.5
所佔聯營公司盈利減虧損		3.9	2.8
除稅前盈利		249.5	307.3
稅項	5(b)	(26.2)	(37.6)
股東應佔盈利		223.3	269.7
建議派發中期股息	6(a)	15.8	15.8
每股盈利	7	港幣 0.71 元	港幣 0.86 元
建議派發每股中期股息		港幣 0.05 元	港幣 0.05 元



綜合資產負債表

二〇〇七年六月三十日

		未經審核 30/6/2007 港幣百萬元	經審核 31/12/2006 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業		1,690.0	1,663.0
租賃土地		15.2	15.2
其它物業、機器及設備		70.7	63.4
聯營公司權益		0.2	0.8
可供出售投資		2,163.7	1,490.0
長期應收款項		2.9	3.1
僱員福利		6.4	6.7
		<u>3,949.1</u>	<u>3,242.2</u>
流動資產			
存貨		7.4	7.6
應收貿易及其它賬項	8	49.3	78.8
現金及現金等價項目		1,469.1	1,840.2
		<u>1,525.8</u>	<u>1,926.6</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	9	143.0	140.5
應付稅項	5(c)	35.5	22.6
		<u>178.5</u>	<u>163.1</u>
流動資產淨值		<u>1,347.3</u>	<u>1,763.5</u>
總資產減流動負債		<u>5,296.4</u>	<u>5,005.7</u>
非流動負債			
遞延收入	10	-	0.8
遞延稅項		232.4	226.9
		<u>232.4</u>	<u>227.7</u>
資產淨值		<u>5,064.0</u>	<u>4,778.0</u>
資本及儲備			
股本	11	157.5	157.5
儲備	12	4,906.5	4,620.5
總權益		<u>5,064.0</u>	<u>4,778.0</u>



綜合確認收支報表

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/6/2007 港幣百萬元	未經審核 30/6/2006 港幣百萬元
重估可供出售投資盈餘	12	178.7	178.9
出售可供出售投資而將投資重估 儲備轉撥至綜合損益賬	12	(40.4)	1.7
直接在權益內確認的收入淨額		138.3	180.6
股東應佔盈利		223.3	269.7
確認收支總額		361.6	450.3



簡明綜合現金流量表

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	未經審核 30/6/2007 港幣百萬元	未經審核 30/6/2006 港幣百萬元
營運業務所得的現金淨額	205.4	304.4
投資活動所用的現金淨額	(500.9)	(200.9)
融資活動所用的現金淨額	<u>(75.6)</u>	<u>(37.8)</u>
現金及現金等價項目(減少)/增加淨額	(371.1)	65.7
於一月一日之現金及現金等價項目	<u>1,840.2</u>	<u>1,519.6</u>
於六月三十日之現金及現金等價項目	<u>1,469.1</u>	<u>1,585.3</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》附錄16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、負債、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。

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二〇一六年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

在二〇一七年，本集團採納下列與其業務相關的新準則、修訂和詮釋。

《香港會計準則》第1號(修訂)	財務報表的呈報：資本披露
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》詮釋10	中期財務報告及耗蝕
《香港財務報告準則》第7號	金融工具：披露

本集團已評估採納該等新準則、修訂及詮釋後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策，均無任何重大改變；而年報之披露則會因應採納會計準則第1號(修訂)及財務報告準則第7號而作出增加。



2. 分部資料

(a) 業務分部

	分部收入		分部業績	
	30/6/2007 港幣百萬元	30/6/2006 港幣百萬元	30/6/2007 港幣百萬元	30/6/2006 港幣百萬元
酒店及餐廳	201.3	202.4	68.0	69.7
投資物業	60.5	56.8	52.0	49.1
發展物業	-	176.5	(0.2)	(1.4)
投資	62.3	47.3	61.2	45.9
	<u>324.1</u>	<u>483.0</u>	<u>181.0</u>	<u>163.3</u>
投資物業之公平 價值增加			26.6	98.1
其它收入淨額 投資			<u>38.0</u>	<u>43.1</u>
			245.6	304.5
聯營公司 發展物業			<u>3.9</u>	<u>2.8</u>
除稅前盈利			<u>249.5</u>	<u>307.3</u>

(b) 地域分部

	分部收入		分部業績	
	30/6/2007 港幣百萬元	30/6/2006 港幣百萬元	30/6/2007 港幣百萬元	30/6/2006 港幣百萬元
香港	304.7	466.4	161.6	146.7
新加坡	19.4	16.6	19.4	16.6
	<u>324.1</u>	<u>483.0</u>	<u>181.0</u>	<u>163.3</u>

是期內各分部互相之間並無錄得任何收入。



3. 營業盈利

	30/6/2007	30/6/2006
	<u>港幣百萬元</u>	<u>港幣百萬元</u>
營業盈利的計算：		
已扣除：		
銷售存貨成本	11.3	178.8
折舊及攤銷	11.6	10.4
員工成本包括退休計劃成本港幣一百八十萬元 (二〇〇六年：港幣二百八十萬元)	53.5	52.7
核數師酬金	0.3	0.3
所佔聯營公司稅項	0.8	0.4
及計入：		
投資物業租金毛額	51.4	47.9
減：直接支出	<u>(6.6)</u>	<u>(5.7)</u>
	44.8	42.2
銀行存款之利息收入	40.0	25.2
投資上市公司的股息收入	<u>22.3</u>	<u>20.6</u>

4. 其它收入淨額

	30/6/2007	30/6/2006
	<u>港幣百萬元</u>	<u>港幣百萬元</u>
發放的遞延收入	0.8	0.6
出售可供出售投資盈利	<u>37.2</u>	<u>42.5</u>
	<u>38.0</u>	<u>43.1</u>



5. 稅項

(a) 香港利得稅準備，乃按照本期內為應課稅而作出調整的盈利以 17.5% (二 六年：17.5%) 稅率計算。

(b) 綜合損益賬內稅項支出的組成如下：

	30/6/2007 港幣百萬元	30/6/2006 港幣百萬元
是期稅項		
是期香港利得稅準備	20.9	19.8
過往年度稅項準備的高估	(0.2)	-
	<u>20.7</u>	<u>19.8</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	0.8	0.6
投資物業之公平價值改變	4.7	17.2
	<u>5.5</u>	<u>17.8</u>
總稅項費用	<u>26.2</u>	<u>37.6</u>

(c) 於綜合資產負債表內並無預期超過一年後才須繳納的應付稅項。

6. 股息

(a) 是期股息

	30/6/2007 港幣百萬元	30/6/2006 港幣百萬元
結算日後建議派發之中期股息 每股五仙(二 六年：每股五仙)	<u>15.8</u>	<u>15.8</u>

結算日後建議派發的中期股息並沒有在結算日確認為負債。

(b) 去年之股息於是期批准及派發

	30/6/2007 港幣百萬元	30/6/2006 港幣百萬元
去年之末期股息於是期批准及派發為 每股二十四仙(二 六年：每股十二仙)	<u>75.6</u>	<u>37.8</u>



7. 每股盈利

每股盈利乃按是期盈利港幣二億二千三百三十萬元(二〇〇六年：港幣二億六千九百七十萬元)及截至二〇〇七年六月三十日止是期內已發行的普通股三億一千五百萬股(二〇〇六年：三億一千五百萬股)計算。是期及上一個比較期間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

	30/6/2007 港幣百萬元	31/12/2006 港幣百萬元
應收貿易賬項		
攤還期在三十天內	15.0	48.4
攤還期在三十天後至六十天內	3.4	6.6
攤還期在六十天後至九十天內	0.2	0.9
攤還期超過九十天	0.2	-
	18.8	55.9
其它應收賬項	24.9	12.2
應收同母系附屬公司款項	5.6	10.7
	49.3	78.8

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。

9. 應付貿易及其它賬項

	30/6/2007 港幣百萬元	31/12/2006 港幣百萬元
應付貿易賬項		
攤還期在三十天內	8.1	14.0
攤還期在三十天後至六十天內	4.1	5.6
攤還期在六十天後至九十天內	0.4	-
攤還期超過九十天	0.1	-
	12.7	19.6
其它應付賬項及準備	92.2	81.8
應付同母系附屬公司款項	5.6	11.3
應付聯營公司款項	32.5	27.8
	143.0	140.5

10. 遞延收入

本集團的遞延收入的變動如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於一月一日之結存	0.8	1.6
計入綜合損益賬內	(0.8)	(0.8)
於六月三十日 / 十二月三十一日之結存	-	0.8



11. 股本

是期內本公司的股本並無出現任何變動。

12. 儲備

	股本 溢價賬 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二〇一七年一月一日 之結存	542.0	715.9	3,362.6	4,620.5
直接在權益內確認的收入 淨額				
可供出售投資之重估 盈餘	-	178.7	-	178.7
出售可供出售投資轉撥 至綜合損益賬內	-	(40.4)	-	(40.4)
	-	138.3	-	138.3
是期盈利	-	-	223.3	223.3
確認收支總額	-	138.3	223.3	361.6
去年批准之股息	-	-	(75.6)	(75.6)
於二〇一七年六月三十日 之結存	542.0	854.2	3,510.3	4,906.5

13. 與連繫人士的重大交易

- (a) 本集團與最終控股公司旗下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一千五百三十萬元(二〇一六年：港幣一千五百七十萬元)，其中包括管理費用港幣一千二百六十萬元(二〇一六年：港幣一千三百萬元)及市場費用港幣二百七十萬元(二〇一六年：港幣二百七十萬元)。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。該管理合約於二〇一七年四月二日訂立，根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。
- (b) 本集團與連卡佛(香港)有限公司(該公司乃由獲本公司的最終控股公司的主席授予財產而成立的一項信託間接全資擁有)訂有租約，租用物業為馬哥孛羅香港酒店地下、一樓及二樓商場，租用期間為二〇一三年四月十一日至二〇一九年四月十日。是期本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣三千八百七十萬元(二〇一六年：港幣三千三百八十萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。



14. 或然負債

於二〇〇七年六月三十日，本公司為附屬公司就有關銀行透支及信貸之保證為港幣三百一十萬元(二〇〇六年十二月三十一日：港幣三百一十萬元)。

15. 承擔

於二〇〇七年六月三十日，財務報表內並未撥出之資本承擔如下：

	<u>30/6/2007</u> 港幣百萬元	<u>31/12/2006</u> 港幣百萬元
已簽約但未提撥備	66.6	78.9
已授權但未簽約	<u>6.4</u>	<u>4.6</u>
	<u>73.0</u>	<u>83.5</u>

16. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇〇七年六月三十日止六個月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。

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 10 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

茲將本公司董事於二〇一七年六月三十日佔有本公司及本公司的母公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的股本實質權益(全部皆為好倉)，和涉及的股份佔本公司及九龍倉已發行股本的百分比臚列如下：

董事名稱	股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
史習平先生	25,000 (0.0079%)	家族權益
九龍倉		
李唯仁先生	686,549 (0.0280%)	個人權益
吳梓源先生	178,016 (0.0073%)	個人權益
史習平先生	44,533 (0.0018%)	家族權益

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，於二〇一七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)
(甲) Upfront International Limited	210,379,500 (66.79%)
(乙) 九龍倉置業有限公司	210,379,500 (66.79%)
(丙) 九龍倉集團有限公司	210,379,500 (66.79%)
(丁) WF Investment Partners Limited	210,379,500 (66.79%)
(戊) 會德豐有限公司	210,379,500 (66.79%)
(己) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	210,379,500 (66.79%)
(庚) Harson Investment Limited	25,357,500 (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(甲)至(己)項名下的股份皆涉及同一批股份。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一七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

本公司將於二〇一七年九月二十七日(星期四)至二〇一七年十月四日(星期四)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一七年九月二十五日(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

秘書

陳永生

香港 二〇一七年八月八日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為李唯仁先生和吳梓源先生，以及三位獨立非執行董事施道敦先生、史習平先生和陳文裘先生。

