



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

截至二〇〇八年六月三十日止六個月 中期業績公告

集團業績

截至二〇〇八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二億八千九百二十萬元，較去年同期錄得的港幣二億二千三百三十萬元增加了 30%。按已發行股份加權平均數四億零七百萬股來計算，每股盈利為港幣 0.71 元（二〇〇七年：按已發行的三億一千五百萬股股份計算，每股盈利為港幣 0.71 元）。

集團的盈利已計入了一項已扣除相關遞延稅項後的投資物業重估盈餘港幣一億零四百七十萬元，以及稅率降低 1% 後所得的相關稅收抵免港幣一千零九十萬元在業績內。若不計入這兩個合共港幣一億一千五百六十萬元的項目，是期盈利則為港幣一億七千三百六十萬元，較去年同期減少 14%。

集團的營業盈利增加 9% 至港幣二億三千八百四十萬元，此乃主要由於投資分部的投資回報增加所致。

中期股息

董事會已宣布在二〇〇八年十月十三日（星期一）派發截至二〇〇八年六月三十日止半年度的中期股息每股港幣 0.05 元（二〇〇七年：中期股息每股港幣 0.05 元），予在二〇〇八年十月二日名列股東登記冊內的股東。按經二〇〇八年三月完成的供股擴大後的四億七千二百五十萬股股份來計算，股息金額合共港幣二千三百六十萬元（二〇〇七年：按三億一千五百萬股股份計算，中期股息金額合共港幣一千五百八十萬元）。

管理層討論及分析

分部業務評議

二〇一八年上半年，酒店分部的總收入和營業盈利分別增加 14%及 5%，至港幣二億二千九百五十萬元及港幣七千一百一十萬元，此乃主要由於平均房租有雙位數字增長所致，然而此增長卻又因期內入住率微跌而被局部抵銷。隨著美國和英國經濟放緩以及中國收緊批出海外旅客簽證政策等不利因素影響，平均入住率由上年錄得的 84%跌至 81%。但由於在貿易展銷及香港國際七人欖球賽舉行期間對酒店房間的需求強勁，平均房租受到刺激，有 17%的按年增長。

在租務市場持續活躍的環境下，地產投資分部的收入和營業盈利分別增加 6%及 1%，至港幣六千三百九十萬元及港幣五千二百七十萬元。然而由於期內進行租戶組合改革，馬哥孛羅香港酒店和星光行的零售樓面的出租率分別為 84%及 50%。

集團的投資物業，包括馬哥孛羅香港酒店的寫字樓和商場以及星光行的單位，已按二〇一八年六月三十日的市值進行獨立價值重估，並錄得一項扣除遞延稅項後重估盈餘淨額港幣一億零四百七十萬元（二〇一七年：港幣二千一百九十萬元）。

新購入項目

集團自二〇一七年九月開始於國內的地產市場投資合適的項目，以獨資或與當地實力雄厚的地產公司合資的方式購入了五幅分別位於常州市、蘇州市、重慶市及杭州市的優質地塊。購入該等地塊後，集團於二〇一八年六月底的可發展總面積已大約達二千六百萬平方呎。

集團伙拍中國海外發展有限公司（「中海發展」）於二〇一七年九月在土地拍賣會上以人民幣二十五億四千萬元購入了重慶市江北城江北區一幅地塊。集團與中海發展將按五成五及四成五擁有權的比例針對高級住宅市場共同發展該地塊。該地塊地盤總面積約一百萬平方呎，為集團提供二百五十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。項目預計於二〇一二年落成。

於二〇一七年十月，集團在公開拍賣會上購入了兩幅分別位於蘇州工業園區星湖街及現代大道的地塊，總代價為人民幣三十億七千三百萬元。集團與蘇州工業園區建屋發展集團有限公司將按八成及兩成擁有權的比例共同發展該兩幅地塊。兩幅地塊地盤總面積約五百六十五萬平方呎，為集團提供一千三百五十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。星湖街地塊上將興建全蘇州市最高的摩天地標大廈。項目預計於二〇一三年全面落成。

同樣於二〇一七年十月，集團為一幅位於杭州市的地塊的共同發展項目簽訂協議。該地塊位於錢江新城中央商務區，前臨錢塘江，位置優越。集團與綠城中國控股有限公司將分別佔合營公司四成及六成權益。該地塊總作價為人民幣三十四億九千萬元，地盤總面積約九十萬六千九百二十一平方呎，為集團提供一百三十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。該地塊將發展成高級住宅、商業及酒店綜合項目，預計於二〇一二年落成。

集團於二〇一七年十二月在公開拍賣會上以人民幣十四億七千萬元購入第五幅地塊，該地塊位於常州市新北區的上佳位置，地盤總面積約四百四十萬平方呎，提供八百七十萬平方呎按地積比率的總樓面面積，現正進行規劃，擬發展成住宅及酒店項目。該地塊距離常州市中心僅五公里，毗鄰中華恐龍園主題公園及新區公園，水、陸、空交通網絡完善，包括常州民航機場及滬寧高速鐵路。項目預計於二〇一四年完成。

財務評議

(I) 二〇一八年中期業績評議

營業額

集團於二〇一八年上半年的營業額為港幣三億二千九百七十萬元（二〇一七年：港幣三億二千四百一十萬元）。

酒店分部錄得總收入港幣二億二千九百五十萬元（二〇一七年：港幣二億零一百三十萬元），增加了14%。期內房租較去年為高，故房租收入按年增長14%。新餐廳Cucina開業亦令餐飲服務收入增長16%。

物業投資收入上升6%至港幣六千三百九十萬元（二〇一七年：港幣六千零五十萬元），這是馬哥孛羅香港酒店的商場產生的零售租金收入持續穩定上升所致，然而這利好業績卻因星光行單位進行租戶組合改革導致租金收入流失而被局部抵銷。

投資分部方面，從集團現金盈餘和投資所產生的利息和股息收入減少42%至港幣三千六百三十萬元（二〇一七年：港幣六千二百三十萬元），主要由於利息收入減少所致，反映出集團的現金盈餘減少以及利率較低。

營業盈利

集團的綜合營業盈利增加 9% 至港幣二億三千八百四十萬元（二〇一七年：港幣二億一千九百萬元）。投資分部錄得營業盈利港幣一億一千六百萬元（二〇一七年：港幣九千九百二十萬元），主要是出售若干上市投資所致。是期集團的可動用現金盈餘較低以及減息令利息收入顯著減少。在房租收入增長及餐飲服務收入支持下，酒店分部盈利增加 5% 至港幣七千一百一十萬元。物業投資分部則錄得營業盈利港幣五千二百七十萬元，較二〇一七年同期有輕微增加。

財務費用

是期的淨財務費用為港幣三千二百九十萬元（二〇一七年：無），主要涉及集團於中國進行物業投資所需的借款。集團是期平均實際借貸年利率為 2.9%。

投資物業公允價值增加

集團的投資物業已經由一名獨立估值師按二〇一八年六月三十日的市值進行價值重估，產生盈餘港幣一億二千五百四十萬元（二〇一七年：港幣二千六百六十萬元）。扣除遞延稅項後的盈餘淨額為港幣一億零四百七十萬元（二〇一七年：港幣二千一百九十萬元），並已於損益賬內列報。

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二百萬元（二〇一七年：盈利港幣三百九十萬元），是期並無應佔盈利，因為由聯營公司持有的所有銷售物業已於往年售出，而透過共同發展公司進行發展的銷售物業則仍在發展初期。

稅項

期內集團營業盈利增加以及其投資物業錄得重估盈餘，因此是期稅項支出增加 51% 至港幣三千九百六十萬元（二〇一七年：港幣二千六百二十萬元）。由於香港利得稅率降低 1% 至 16.5%，故主要涉及投資物業盈餘的遞延稅項結餘相應下調導致一項稅收抵免港幣一千二百二十萬元（二〇一七年：無），這項稅收抵免已減少了稅項支出。

股東應佔盈利

截至二〇〇八年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利為港幣二億八千九百二十萬元(二〇〇七年：港幣二億二千三百三十萬元)，增加了港幣六千五百九十萬元或 30%。按已發行股份的加權平均數四億零七百萬股來計算，每股盈利為港幣 0.71 元(二〇〇七年：按三億一千五百萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 0.71 元)。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣一億零四百七十萬元(二〇〇七年：港幣二千一百九十萬元)，以及稅率降低 1%所導致的相關遞延稅收抵免港幣一千零九十萬元(二〇〇七年：無)，集團是期淨盈利則為港幣一億七千三百六十萬元，較上年減少 14%。淨盈利減少主要因為期內承付的財務費用增加所致。

(II) 變現狀況及財務資源

供股

於二〇〇八年三月，本公司已完成供股，以每股港幣 12.80 元發行一億五千七百五十萬股新普通股，獲淨收益港幣二十億零六百七十萬元。

股東權益

於二〇〇八年六月三十日，集團的股東權益為港幣七十七億二千七百四十萬元，按經二〇〇八年三月進行的供股擴大後的四億七千二百五十萬股已發行股份來計算，相等於每股港幣 16.35 元(二〇〇七年十二月三十一日：按三億一千五百萬股已發行股份計算，每股港幣 18.25 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二〇〇八年六月三十日的市值進行的價值重估來重新列報酒店物業會產生重估盈餘港幣二十七億三千七百八十萬元，並增加集團的股東權益至港幣一百零四億六千五百二十萬元，相等於每股港幣 22.15 元。

負債比率

於二〇〇八年六月三十日，集團有負債淨額港幣二十一億二千一百五十萬元，這是由港幣八億零三百五十萬元的現金減港幣二十九億二千五百萬元

的銀行借款所得，而二〇一七年十二月三十一日則有負債淨額港幣十二億七千四百一十萬元。負債淨額增加主要因為於中國發展項目的投資增加所致。負債淨額與股東權益比率為 27.5%（二〇一七年十二月三十一日：22.2%）。

於二〇一八年六月三十日，集團持有一個主要由藍籌證券組成的投資組合，其於當日的總市值為港幣十四億七千九百萬元（二〇一七年：港幣二十五億一千六百六十萬元）。投資組合的表現與股票市場相符。

資本承擔

於二〇一八年六月三十日，集團應佔為國內發展中物業（由集團及經共同發展公司發展）作出的承擔而未償付的金額為港幣一百七十五億元，當中包括須於二〇一八年及二〇一九年分期支付的已承擔的地價港幣十一億元和已授權但未簽約的發展成本約港幣一百六十四億元。各項發展將於未來數年分階段執行，資金由內部財務資源撥付，這些財務資源包括預售物業的收益及銀行借貸。

財務及可用信貸

於二〇一八年六月三十日，集團可挪用的貸款信貸達港幣四十三億一千五百二十萬元，當中港幣二十九億二千五百萬元已提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二十七億六千六百三十萬元的集團酒店物業和若干投資物業的按揭以及若干可供出售投資作抵押。

於二〇一八年六月三十日，集團因中國項目的支出而涉及外幣匯價波動風險，該等支出以人民幣為本位。除地價外，集團將以人民幣借款為中國項目的發展成本融資。集團亦已主要為管理其外匯資產及相關利率風險而訂立了若干外匯期貨合約。未到期的合約乃遵照會計準則按結算日的市值列報，並錄得淨資產港幣一千三百萬元（二〇一七年：淨負債港幣一億零六百五十萬元）。除上文所述外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

(III) 人力資源

集團旗下僱員約四百九十人，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份，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇一八年六月三十日止期間的職工成本總額為港幣六千三百七十萬元（二〇一七年：港幣五千三百五十萬元）。

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的證券上市規則附錄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。

綜合損益賬

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/6/2008 港幣 百萬元	未經審核 30/6/2007 港幣 百萬元 (重新編列)
營業額	2	329.7	324.1
其它收入淨額	3	88.3	38.0
直接成本及營業費用		(140.0)	(117.5)
銷售及推銷費用		(12.8)	(11.0)
折舊及攤銷		(17.7)	(11.6)
行政及公司費用		(9.1)	(3.0)
營業盈利	4	238.4	219.0
投資物業之公平價值增加		125.4	26.6
財務費用	5	(32.9)	-
		330.9	245.6
除稅後所佔業績：			
聯營公司		(0.2)	3.9
共同發展公司		(1.8)	-
除稅前盈利		328.9	249.5
稅項	6(b)	(39.6)	(26.2)
是期盈利		289.3	223.3
應佔是期盈利：			
公司股東		289.2	223.3
少數股東權益		0.1	-
		289.3	223.3
建議派發之中期股息		23.6	15.8
每股盈利	7	港幣 0.71 元	港幣 0.71 元
每股中期股息		5.0 仙	5.0 仙

綜合資產負債表

二〇〇八年六月三十日

	附註	未經審核 30/6/2008 港幣 百萬元	經審核 31/12/2007 港幣 百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業		1,955.0	1,827.0
租賃土地		15.2	15.2
其他物業、機器及設備		95.3	104.9
聯營公司權益		0.6	0.8
共同發展公司權益		2,500.5	1,964.6
可供出售投資		1,479.0	2,516.6
長期應收款項		0.6	8.5
僱員福利		8.3	1.7
		6,054.5	6,439.3
流動資產			
待售發展中物業		4,930.0	985.3
存貨		3.4	3.4
應收貿易及其它賬項	8	74.0	425.2
衍生金融工具資產		13.0	-
已抵押之銀行存款		-	452.4
銀行存款或現金		803.5	132.4
		5,823.9	1,998.7
流動負債			
應付貿易及其它賬項	9	157.2	187.2
衍生金融工具負債		-	106.5
銀行借款		225.0	1,278.9
應付稅項		102.0	80.3
		484.2	1,652.9
流動資產淨值		5,339.7	345.8
總資產減流動負債		11,394.2	6,785.1
非流動負債			
銀行借款		2,700.0	580.0
遞延稅項		267.8	260.0
		2,967.8	840.0
資產淨值		8,426.4	5,945.1
資本及儲備			
股本		236.3	157.5
儲備		7,491.1	5,590.6
股東權益			
少數股東權益		7,727.4	5,748.1
總權益		699.0	197.0
		8,426.4	5,945.1

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二〇一七年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

在二〇一八年，本集團採納下列與其業務相關的《香港財報報告準則》(「財務準則」)之新詮釋。

《香港(國際財務報告準則詮釋委員會)》 詮釋14	《香港會計準則》第19號 - 界定福利資產的限額、最低 資金規定及相互間的關係
-----------------------------	---

本集團已評估採納該新詮釋後之影響，認為對集團之業績及財務狀況或會計政策及財務報表的編製均無任何重大改變。

2. 分部資料

(a) 業務分部

	收入		業績	
	30/6/2008 港幣 百萬元	30/6/2007 港幣 百萬元	30/6/2008 港幣 百萬元	30/6/2007 港幣 百萬元
				(重新編列)
酒店及餐廳	229.5	201.3	71.1	68.0
投資物業	63.9	60.5	52.7	52.0
發展物業	-	-	(1.4)	(0.2)
投資及其它	36.3	62.3	116.0	99.2
	329.7	324.1	238.4	219.0
投資物業之 公平價值增加			125.4	26.6
財務費用			(32.9)	-
			330.9	245.6
聯營公司 發展物業			(0.2)	3.9
			(0.2)	3.9
共同發展公司 發展物業			(1.8)	-
			(1.8)	-
除稅前盈利			328.9	249.5

(b) 地域分部

	收入		營業盈利	
	30/6/2008 港幣 百萬元	30/6/2007 港幣 百萬元	30/6/2008 港幣 百萬元	30/6/2007 港幣 百萬元
				(重新編列)
香港	301.7	304.7	156.5	199.6
新加坡	23.4	19.4	74.8	19.4
中國	4.6	-	7.1	-
營業額 / 營業盈利	329.7	324.1	238.4	219.0

在是期及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

3. 其它收入淨額

	30/6/2008 港幣 百萬元	30/6/2007 港幣 百萬元
發放的遞延收入	-	0.8
出售可供出售投資盈利 (包括港幣一億三千零四十萬元(二〇〇七年: 港幣四千零四十萬元)轉撥自投資重估儲備)	88.3	37.2
	88.3	38.0

4. 營業盈利

營業盈利的計算：	30/6/2008 港幣 百萬元	30/6/2007 港幣 百萬元
已扣除：		
銷售存貨成本	16.1	11.3
折舊及攤銷	17.7	11.6
員工成本，包括退休金計劃成本港幣二百九十萬元(二〇〇七年：港幣一百八十萬元)	63.7	53.5
匯兌虧損淨額(附註)	2.5	-
及計入：		
租金收入減直接支出，包括或有租金港幣二千一百九十萬元(二〇〇七年：港幣一千五百零十萬元)	47.9	44.8
銀行存款之利息收入	7.6	40.0
投資上市公司的股息收入	28.7	22.3

附註：

是期來自折算投資於中國的附屬公司及共同發展公司的集團匯兌收益總額為港幣二億七千八百萬元(二〇〇七年：無)已計入權益變動內。

5. 財務費用

	30/6/2008 港幣 百萬元	30/6/2007 港幣 百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	28.3	-
其它財務費用	4.6	-
	<u>32.9</u>	<u>-</u>

6. 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 16.5% (二 七年：17.5%) 稅率計算。

(b) 綜合損益賬內稅項支出的組成如下：

	30/6/2008 港幣 百萬元	30/6/2007 港幣 百萬元
是期稅項		
是期香港利得稅準備	31.8	20.9
過往年度稅項準備的高估	-	(0.2)
	<u>31.8</u>	<u>20.7</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	(0.7)	0.8
投資物業之公平價值改變	20.7	4.7
減低稅率對遞延稅項結餘之影響	(12.2)	-
	<u>7.8</u>	<u>5.5</u>
總稅項費用	<u>39.6</u>	<u>26.2</u>

7. 每股盈利

每股盈利乃按是期盈利港幣二億八千九百二十萬元（二〇〇七：港幣二億二千三百三十萬元）及期內已發行之加權平均數四億零七百萬股（二〇〇七年：三億一千五百萬股）普通股計算。加權平均數之計算如下：

普通股加權平均數

	30/6/2008 百萬股	30/6/2007 百萬股
於一月一日已發行之普通股	315.0	315.0
供股之影響	92.0	-
於六月三十日普通股加權平均數	407.0	315.0

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

茲將在此項於二〇〇八年六月三十日包括的應收貿易賬項（已扣除呆壞賬撥備）及其賬齡分析列述如下：

	30/6/2008 港幣 百萬元	31/12/2007 港幣 百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	37.7	64.2
三十一日至六十日	1.9	2.9
六十一日至九十日	0.2	0.4
	39.8	67.5
其他應收賬項	27.8	351.1
應收同母系附屬公司款項	6.4	6.6
	74.0	425.2

本集團每一項核心業務均有既定信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日。

9. 應付貿易及其它賬項

茲將在此項於二〇〇八年六月三十日包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	30/6/2008 港幣 百萬元	31/12/2007 港幣 百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	14.2	15.0
三十一日至六十日	2.2	6.1
六十一日至九十日	0.2	-
	<u>16.6</u>	<u>21.1</u>
其他應付賬項及準備	97.7	118.2
應付同母系附屬公司款項	6.4	12.4
應付聯營公司款項	36.5	35.5
	<u>157.2</u>	<u>187.2</u>

10. 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。

11. 業績評議

截至二〇〇八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

本公司將於二〇〇八年九月二十五日(星期四)至二〇〇八年十月二日(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，須於二〇〇八年九月二十四日(星期三)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 二〇〇八年八月十四日

於本公告日期，本公司董事會的成員為李唯仁先生、吳梓源先生和黃錦雄先生，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。