

二〇一五年中期報告書

股份代號: 51



海港企業有限公司

摘要

- 內地項目蘇州時代上城部分期數落成，利潤高於平均水平，提高集團盈利。
- 酒店業及零售業經營環境困難，集團在香港的酒店及投資物業貢獻下降。
- 馬哥孛羅香港酒店在未來數月將持續受壓。
- 美利大廈的總承建工程合約於五月批出，酒店計劃於二〇一七年下半年啟業。
- 常州馬哥孛羅酒店在市場疲弱的境況下經營，穩定前的營業虧損將影響酒店分部業績。
- 在利好地產的環境下，集團應佔已簽約銷售份額增加。

集團業績

是期核心盈利增加24%至港幣五億七千二百萬元（二〇一四年：港幣四億六千萬元）。

股東應佔集團盈利（包括投資物業重估盈餘）為港幣五億九千六百萬元（二〇一四年：港幣四億八千五百萬元），較二〇一四年增加23%。每股基本盈利為港幣0.84元（二〇一四年：港幣0.68元）。

中期股息

中期股息每股14港仙（二〇一四年：12港仙）將於二〇一五年九月十七日派發予在二〇一五年九月二日名列股東登記冊內的股東。此項股息總額為港幣九千九百萬元（二〇一四年：港幣八千五百萬元）。

封面圖片：美利大廈 — 位處中環，貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園和山頂的開揚翠綠景觀，並連接附近大廈及港鐵。

業務評議

內地項目蘇州時代上城部分期數落成，此項目利潤豐厚，扭曲了集團於期內的業績。由於旅遊業及零售業面臨巨大的經營壓力，核心分部（香港的酒店和投資物業）的貢獻實際上有所減少。

香港組合

投資物業

集團投資物業分部受星光行多個區域正進行的翻新工程及零售消費疲弱拖累，收入下跌10%及營業盈利下跌13%。集團的投資物業組合按二〇一五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二千四百萬元。

酒店

酒店房間需求疲弱，對馬哥孛羅香港酒店造成不利影響，平均入住率下降至78%，平均房租亦下跌7.1%。定價壓力預期在未來數月持續。

具五十年歷史、擁有宏偉拱門設計的著名地標中環美利大廈，現正由集團改建成一間獨特的都會時尚酒店（總投資額超過港幣七十億元）。酒店將設336間豪華客房，俯瞰中環市中心。總承建工程合約於五月批出，酒店計劃於二〇一七年下半年啟業。

中國組合

發展物業

發展物業的貢獻因蘇州時代上城部分期數落成而大幅上升，總營業額增加6%，營業盈利增加104%。惟其它仍在發展中的項目的分階段落成量將持續不均，並未預期會帶來同樣豐厚的利潤。重慶寰宇天下獲確認入賬的盈利較低，合營公司的貢獻因而減少，並錄得港幣一百萬元的虧損（二〇一四年：盈利港幣七千七百萬元）。中國發展物業佔集團核心盈利的百分比增加至59%（二〇一四年：48%）。

於二〇一五年六月三十日，集團持有一百二十萬平方米的應佔土地儲備，賬面值為港幣一百一十二億元，當中包括累計發展成本港幣三十九億元。

銷售

在利好地產的環境下，集團應佔已簽約銷售份額（包括合營發展項目）增加80%至人民幣二十三億元（二〇一四年：人民幣十三億元）。五個項目合共已出售／預售1,038個住宅及零售單位（總樓面面積合共149,000平方米）。截至二〇一五年六月三十日，尚未確認入賬的銷售額為人民幣四十三億元，涉及2,728個住宅及零售單位（總樓面面積合共351,000平方米）。

發展進度

常州時代上院（總樓面面積共635,000平方米）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（集團應佔樓面面積232,000平方米），發展進度良好。期內有更多期數落成，項目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合作的合營項目（集團佔八成權益）（總樓面面積共907,000平方米），發展進度良好。期內有更多期數落成，項目計劃於二〇一七年全面落成。

上海南站是一個合營項目，由萬科企業股份有限公司（佔51%權益）牽頭發展，集團佔27%權益（集團應佔樓面面積133,000平方米）。項目位於徐匯區，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，計劃於二〇二〇年全面落成。

投資物業

蘇州國際金融中心（集團佔八成權益）由Kohn Pedersen Fox設計，是一幢樓高450米的商業摩天地標（可媲美香港最高的大廈），座落於新中央商務區，俯瞰金雞湖，毗鄰星湖街地鐵站（1號綫）。項目（總樓面面積共278,000平方米）集甲級寫字樓、豪華公寓及高級精品酒店於一身，現正進行建築工程，計劃於二〇一七年落成。蘇州國際金融中心是一個附屬規模更大及具盈利的發展物業項目（總投資額為人民幣五十四億元），集團將持有作為提供經常性收入的投資物業，優越的位置與質素為項目之競爭優勢。

酒店

五星級常州馬哥孛羅酒店於二〇一四年下半年開始營業，酒店設有302個客房及廣闊庭園供舉行時尚活動及婚禮之用。酒店在市場疲弱的境況下經營，穩定前的營業虧損在短期內令酒店分部的業績受壓。

蘇州方面，作為蘇州國際金融中心項目一部分的高級精品酒店正在興建中，該酒店設有147個客房，可飽覽蘇州市全景，將於二〇一七年或之後作出首次收入貢獻。

財務評議

(I) 二〇一五年度中期業績評議

集團錄得核心盈利港幣五億七千二百萬元(二〇一四年:港幣四億六千萬元),按年增加24%,主要是蘇州時代上城部分期數落成而令中國發展物業純利大幅增加至港幣三億三千八百萬元(佔集團核心盈利59%)所致。

收入及營業盈利

集團收入上升3%至港幣二十八億零九百萬元(二〇一四年:港幣二十七億一千五百萬元),營業盈利上升46%至港幣九億六千二百萬元(二〇一四年:港幣六億六千萬元)。

發展物業的收入增加6%至港幣二十二億七千七百萬元(二〇一四年:港幣二十一億四千五百萬元),營業盈利增加104%至港幣六億八千七百萬元(二〇一四年:港幣三億三千六百萬元)。蘇州時代上城作出的貢獻佔收入及營業盈利兩者超過90%。儘管合營公司及聯營公司的盈利貢獻減少,總核心盈利仍達港幣三億三千八百萬元(二〇一四年:港幣二億二千一百萬元),較去年同期增加53%。

投資物業的收入下降10%至港幣一億五千三百萬元(二〇一四年:港幣一億七千萬元),營業盈利下降13%至港幣一億三千四百萬元(二〇一四年:港幣一億五千四百萬元),主要是馬哥孛羅香港酒店商場的營業額租金減少及星光行單位進行翻新工程而損失租金所致。

酒店收入下跌7%至港幣二億九千一百萬元(二〇一四年:港幣三億一千四百萬元),主要因為馬哥孛羅香港酒店的平均房租及入住率皆下跌。營業盈利下跌36%至港幣五千八百萬元(二〇一四年:港幣九千一百萬元),乃馬哥孛羅香港酒店營業盈利下跌及常州馬哥孛羅酒店錄得營業虧損所致。常州馬哥孛羅酒店於二〇一四年八月開始試業,仍處於建立業務階段。

投資及其它收入的營業盈利(包括從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息)增加2%至港幣八千八百萬元(二〇一四年:港幣八千六百萬萬元)。

已簽訂的發展物業銷售額

集團錄得已簽訂的物業銷售額(應佔合營公司的銷售額包括在內)合共為人民幣二十二億五千萬元(二〇一四年:人民幣十二億五千萬元)。尚未確認的銷售額增加至人民幣四十三億四千二百萬元(二〇一四年十二月:人民幣四十億六千四百萬元),將於各項發展物業項目分階段落成時確認入賬。

其它收入淨額

其它收入淨額為港幣九百萬元（二〇一四年：虧損港幣二千二百萬元），主要來自出售投資所得盈利。

財務支出

淨財務支出為港幣一千九百萬元（二〇一四年：港幣一千六百萬元）。該支出已扣除撥作集團項目（主要是中國發展物業項目）資產成本的港幣二千二百萬元（二〇一四年：港幣五千四百萬元）。

除稅後所佔合營公司業績

合營公司錄得港幣一百萬元的虧損（二〇一四年：盈利港幣七千七百萬元），重慶寰宇天下的盈利貢獻較低（不足以支付期內營業成本）。

所得稅

由於應課稅盈利增加，是期稅項支出上升29%至港幣二億六千九百萬元（二〇一四年：港幣二億零九百萬元）。

股東應佔盈利

截至是期止的股東應佔集團盈利為港幣五億九千六百萬元（二〇一四年：港幣四億八千五百萬元），增加23%。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣0.84元（二〇一四年：港幣0.68元）。未計投資物業重估盈餘之每股盈利則為港幣0.81元（二〇一四年：港幣0.65元）。

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益及總權益

截至二〇一五年六月三十日止，集團的股東權益增加3%至港幣一百六十七億四千四百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣一百六十二億零五百萬元），相等於每股港幣23.62元（二〇一四年十二月三十一日：每股港幣22.86元）。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百七十八億九千三百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣一百七十二億四千六百萬元）。

馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店乃遵照現行《香港財務報告準則》按成本減累積折舊列報價值。按二〇一五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，則會產生額外港幣四十三億二千九百萬元的重估盈餘，截至二〇一五年六月三十日，集團的股東權益亦會增加至港幣二百一十億七千三百萬元，相等於每股港幣29.73元。

資產

集團的總資產減少4%至港幣二百八十三億八千五百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣二百九十五億四千二百萬元）。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5%至港幣二百一十五億零七百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣二百二十七億零四百萬元）。

截至二〇一五年六月三十日，集團的投資物業達港幣七十四億九千一百萬元，佔集團總營業資產的35%。香港投資物業達港幣五十四億零一百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣五十三億七千七百萬元），包括馬哥孛羅香港酒店商場平台及星光行部分單位，該兩項物業分別維持於港幣四十八億二千萬元及港幣五億八千一百萬元。內地投資物業（以發展中的蘇州國際金融中心為主）的賬面值為港幣二十億九千萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣十八億七千六百萬元）。

集團擬作出售的中國發展物業減少32%至港幣三十三億八千六百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣四十九億七千九百萬元）。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四十二億零九百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣四十一億八千六百萬元）。其它主要營業資產主要包括馬哥孛羅香港酒店、美利大廈、常州馬哥孛羅酒店及其它固定資產，合共為港幣五十四億六千一百萬元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產減少10%至港幣一百一十一億七千二百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣一百二十三億五千萬），佔集團總營業資產的52%。

現金淨額及負債比率

截至二〇一五年六月三十日，集團的現金淨額達港幣七億零二百萬元，這是由港幣四十九億八千八百萬元的現金減港幣四十二億八千六百萬元的銀行借款所得（以多種不同貨幣為單位）；較截至二〇一四年十二月三十一日所錄得的現金淨額港幣七億六千七百萬元稍低。

財務及可用信貸和資金

截至二〇一五年六月三十日，集團可運用的貸款信貸達港幣五十五億零六百萬元，已被提取港幣四十二億八千六百萬元，當中港幣五億元須於一年內償還，餘額則於兩年至五年內到期償還。

集團的債務主要以港元和美元為單位。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。截至二〇一五年六月三十日，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，總市值為港幣十八億三千五百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣十五億五千萬元），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五億六千四百萬元（二〇一四年：港幣七千九百萬元），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二億九千一百萬元（二〇一四年：港幣五千三百萬元），主要涉及集團的酒店發展項目及蘇州國際金融中心。

承擔

截至二〇一五年六月三十日，集團已授權及已簽約的承擔總金額為港幣五十六億元，當中港幣二十二億元用於將美利大廈改建成酒店及港幣三十四億元用於內地發展項目。此外，集團擬投放港幣五十九億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會分多年進行，並將由集團的內部財務資源（包括現金港幣五十億元）、物業預售所得及銀行借貸撥付。其它可運用資源包括可供出售投資。

(III) 人力資源

截至二〇一五年六月三十日，集團旗下僱員約有800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

截至二〇一五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	
		二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
收入	2	2,809	2,715
直接成本及營業費用		(1,721)	(1,944)
銷售及推銷費用		(63)	(53)
行政及公司費用		(32)	(30)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		993	688
折舊		(31)	(28)
營業盈利	3	962	660
投資物業之公允價值增加		24	25
其它收入／(虧損)淨額	4	9	(22)
財務支出	5	(19)	(16)
除稅後所佔之業績：			
合營公司		(1)	77
聯營公司		(2)	(1)
除稅前盈利		973	723
所得稅	6(a)	(269)	(209)
是期盈利		704	514
應佔盈利：			
公司股東		596	485
非控股股東權益		108	29
		704	514
每股盈利	7		
基本		港幣0.84元	港幣0.68元
攤薄後		港幣0.84元	港幣0.68元

綜合全面收益表

截至二〇一五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	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
是期盈利	704	514
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：	5	(164)
－附屬公司	4	(143)
－合營公司	1	(21)
可供出售投資之公允價值變動：	278	163
－重估盈餘	283	163
－出售轉撥至綜合收益表	(5)	—
是期其它全面收益	283	(1)
是期全面收益總額	987	513
應佔全面收益總額：		
公司股東	879	545
非控股股東權益	108	(32)
	987	513

綜合財務狀況表

二〇一五年六月三十日－未經審核

	附註	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		7,491	7,253
固定資產		5,461	5,429
聯營公司		2,082	2,059
合營公司		2,127	2,127
可供出售投資		1,835	1,550
遞延稅項資產		49	19
衍生金融工具資產		—	4
其它非流動資產		17	17
		19,062	18,458
流動資產			
待沽物業		3,386	4,979
存貨		4	5
應收貿易及其它賬項	9	839	716
衍生金融工具資產		6	80
預付稅項		100	119
銀行存款及現金		4,988	5,185
		9,323	11,084
總資產		28,385	29,542
非流動負債			
衍生金融工具負債		(2)	(3)
遞延稅項負債		(51)	(35)
銀行借款		(3,786)	(4,168)
		(3,839)	(4,206)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(2,218)	(3,303)
預售訂金及所得款		(3,782)	(4,373)
衍生金融工具負債		—	(45)
應付稅項		(153)	(119)
銀行借款		(500)	(250)
		(6,653)	(8,090)
總負債		(10,492)	(12,296)
淨資產		17,893	17,246
資本及儲備			
股本	11	3,641	3,641
儲備		13,103	12,564
股東權益		16,744	16,205
非控股股東權益		1,149	1,041
總權益		17,893	17,246

綜合權益變動表

截至二〇一五年六月三十日止六個月－未經審核

	股東權益							非控股 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	投資			總股東權益 港幣百萬元	總權益 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				
二〇一五年一月一日	3,641	—	917	1,256	10,391	16,205	1,041	17,246	
是期之權益變動：									
盈利	—	—	—	—	596	596	108	704	
其它全面收益	—	—	278	5	—	283	—	283	
全面收益總額	—	—	278	5	596	879	108	987	
已付二〇一四年 第二次中期股息	—	—	—	—	(340)	(340)	—	(340)	
二〇一五年六月三十日	3,641	—	1,195	1,261	10,647	16,744	1,149	17,893	
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	
於二〇一四年三月三日， 轉至無票面值制度	3,287	(3,287)	—	—	—	—	—	—	
已付二〇一三年 第二次中期股息	—	—	—	—	(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	

簡明綜合現金流量表

截至二〇一五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	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
營業現金流入	905	602
營運資本變動／其它	(112)	(254)
已付稅項	(229)	(269)
營業業務所得的現金淨額	564	79
投資活動		
購入投資物業及固定資產	(267)	(352)
其它投資活動(所用)／所得現金額	(24)	299
投資活動所用的現金淨額	(291)	(53)
融資活動		
其它融資活動(所用)／所得現金額	(472)	8
融資活動(所用)／所得的現金淨額	(472)	8
現金及現金等價項目(減少)／增加	(199)	34
於一月一日現金及現金等價項目結存	5,185	5,825
匯率轉變的影響	2	(54)
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	4,988	5,805
附註：		
現金及現金等價項目		
綜合財務狀況表內銀行存款及現金	4,988	5,805

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

未經審核的中期財務資料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》披露規定編製。

管理層需在編製符合《會計準則》第34號的未經審核的中期財務資料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,編製本未經審核的中期財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

本會計期間,香港會計師公會頒佈若干經修訂之《香港財務報告準則》,並於本集團當前之會計期間開始生效。此等修訂對集團於當前或過往會計期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

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。

未經審核的中期財務資料載有簡明綜合財務報表及經挑選的解釋附註。此等附註包括解釋自二〇一四年全年財務報表發表以來屬重要的事件及交易,以了解本集團的財務狀況及表現的變動。未經審核的中期財務資料及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》而編製的完整財務報表所規定的一切資料。

未經審核的中期財務資料內所載作為比較資料的二〇一四年十二月三十一日止年度的財務資料,並不構成本公司該年的法定年度財務報表,惟資料摘錄自此等財務報表。根據香港《公司條例》(第622章)第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下:

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二〇一四年十二月三十一日止年度財務報表。核數師已就這些財務報表出具核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條（或根據前公司條例（第32章）第141條內列載的相約要求）作出的聲明。

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成可報告的分部。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、出售及市場推廣主要於中國內地買賣物業有關的活動。

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及常州馬哥孛羅酒店的業務，並包括施工中的美利大廈。

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。

分部收入及收益之分析

截至六個月止	收入	營業盈利	投資物業 之公允 價值增加	其它 收入/ (虧損)淨額	財務支出	合營公司	聯營公司	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	港幣百萬元
二〇一五年六月三十日								
發展物業	2,277	687	—	(2)	(6)	(1)	(2)	676
投資物業	153	134	24	—	(10)	—	—	148
酒店	291	58	—	—	(2)	—	—	56
分部總額	2,721	879	24	(2)	(18)	(1)	(2)	880
投資及其它	88	88	—	11	(1)	—	—	98
企業支出	—	(5)	—	—	—	—	—	(5)
集團總額	2,809	962	24	9	(19)	(1)	(2)	973
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

- (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	
	二〇一五年	二〇一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	31	28
員工成本(附註i)	103	101
是期出售買賣物業之成本	1,541	1,757
經營租賃的租金支出	8	7
投資物業的租金收入毛額(附註ii)	(153)	(170)
來自投資物業的直接營業費用	12	9
利息收入	(62)	(62)
上市投資股息收入	(26)	(25)

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(二〇一四年：港幣四百萬元)。

(ii) 租金收入包括或有租金港幣五千六百萬元(二〇一四年：港幣七千萬元)。

4. 其它收入／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年	二〇一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售可供出售投資的盈餘，包括重估盈餘 港幣五百萬元(二〇一四年：港幣零元)		
撥自投資重估儲備	7	—
匯兌盈餘／(虧損)淨額，包括遠期外匯 合約之影響	2	(22)
	9	(22)

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
銀行借款利息	27	57
其它財務支出	14	13
	41	70
減：撥作資產成本	(22)	(54)
	19	16

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	
	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一四年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	35	41
中國內地		
— 本期稅項準備	189	136
	224	177
中國內地土地增值稅（附註(d)）	59	47
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	(32)	(18)
中國內地附屬公司未派發盈利之預提所得稅 （附註(e)）	18	3
	(14)	(15)
總額	269	209

- (b) 香港利得稅撥備乃按照是期內估計應評稅利潤以16.5% (二〇一四年: 16.5%) 稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照25%稅率計算及中國預提所得稅按照最多10%稅率計算。
- (d) 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) 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) 截至二〇一五年六月三十日止六個月所佔合營公司之稅項港幣一千二百萬元 (二〇一四年: 港幣六千一百萬元) 已包括在所佔合營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是期之公司股東應佔盈利港幣五億九千六百萬元 (二〇一四年: 港幣四億八千五百萬元) 及以七億零九百萬股 (二〇一四年: 七億零九百萬股) 普通股而計算。

截至二〇一五年及二〇一四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			
	二〇一五年 港幣 每股	二〇一五年 港幣 百萬元	二〇一四年 港幣 每股	二〇一四年 港幣 百萬元
於結算日後擬派發第一次中期股息	0.14	99	0.12	85

(a) 於結算日後擬派發之第一次中期股息是根據七億零九百萬股(二〇一四年:七億零九百萬股)已發行普通股股份計算,並未在結算日確認為負債。

(b) 二〇一四年第二次中期股息為港幣三億四千萬元,已於二〇一五年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一五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:

	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	71	187
六十日以上	1	1
	72	188
預付賬項	323	348
其它應收賬項	423	165
應收同母系附屬公司款項	21	15
	839	716

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。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一五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：

	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	10	15
三十一日至六十日	—	6
九十日以上	1	—
	11	21
其它應付賬項及準備	233	268
應付建築成本賬項	940	1,919
應付同母系附屬公司款項	22	58
應付聯營公司款項	1	1
應付合營公司款項	1,011	1,036
	2,218	3,303

11. 股本

	二〇一五年 六月三十日 股數百萬	二〇一四年 十二月三十一日 股數百萬	二〇一五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及實收普通股				
一月一日	709	709	3,641	354
於二〇一四年三月三日， 轉至無票面值制度	—	—	—	3,287
六月三十日／十二月三十一日	709	709	3,641	3,641

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。

	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
二〇一五年六月三十日			
資產			
可供出售投資：			
— 上市投資	1,835	—	1,835
衍生金融工具：			
— 其它衍生工具	6	—	6
	1,841	—	1,841
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	2	2
二〇一四年十二月三十一日			
資產			
可供出售投資：			
— 上市投資	1,550	—	1,550
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	80	80
— 其它衍生工具	4	—	4
	1,554	80	1,634
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	48	48

截至二〇一五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（二〇一四年十二月三十一日：無轉移）。

(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）是根據比較結算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。截至二〇一五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二千萬元（二〇一四年：港幣二千四百萬元）。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。
- (b) 就有關本集團附屬公司地產項目的物業服務，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三千七百萬元（二〇一四年：港幣五千七百萬元）。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之密切家庭成員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）為港幣一億一千八百萬元（二〇一四年：港幣一億二千五百萬元）。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

14. 或然負債

於二〇一五年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣二十七億八千六百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣二十一億九千二百萬元）。

於二〇一五年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣三十三億四千七百萬元（二〇一四年十二月三十一日：港幣三十五億二千九百萬元）。

除上述以外，本集團及本公司並沒有提供其它保證。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（二〇一四年十二月三十一日：港幣零元）。

於結算日，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

於二〇一五年六月三十日，本集團尚未支付承擔詳列如下：

	二〇一五年六月三十日			二〇一四年十二月三十一日		
	已承付 港幣百萬元	未承付 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承付 港幣百萬元	未承付 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業						
香港	4	—	4	3	—	3
中國內地	1,675	2,403	4,078	2,073	1,746	3,819
	1,679	2,403	4,082	2,076	1,746	3,822
酒店						
香港	2,228	8	2,236	163	1,881	2,044
中國內地	—	153	153	—	158	158
	2,228	161	2,389	163	2,039	2,202
發展物業						
香港	—	—	—	—	—	—
中國內地	1,770	3,298	5,068	1,935	3,246	5,181
	1,770	3,298	5,068	1,935	3,246	5,181
總額						
香港	2,232	8	2,240	166	1,881	2,047
中國內地	3,445	5,854	9,299	4,008	5,150	9,158
	5,677	5,862	11,539	4,174	7,031	11,205

16. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一五年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料，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」）附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，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列載的《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。本公司已向所有本公司董事特地作出查詢，而所有董事均已在本期間內遵守《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列載的所須標準。

董事的證券權益

(i) 股份及債務證券權益

茲將本公司現任董事於二〇一五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）的股份及債務證券實質權益（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數目的百分比（如適用）臚列如下：

	持有數量 (百分比， 如適用)	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
易志明	7,000 (0.0003%)	個人權益
九龍倉－普通股		
吳天海	804,445 (0.0265%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	個人權益
史習平	50,099 (0.0017%)	家屬權益
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：

上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一五年六月三十日所持有的本公司相聯法團之認股權權益。相關認股權權益的詳情分別載於下文「(ii)九龍倉認股權權益」分節內。

(ii) 九龍倉認股權權益

茲將按照九龍倉的股份認購權計劃授出／可行使及由本公司現任董事於截至二〇一五年六月三十日止六個月內持有可認購九龍倉普通股的全部認股權權益（全部皆為個人權益）的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一五年 六月三十日的總數 (佔已發行股份 數目百分比)	授予日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目		每股認購價 (港幣元)	有效期/行使期限 (日/月/年)
			於二〇一五年 一月一日	於二〇一五年 六月三十日		
吳天海	3,500,000 (0.12%)	04/07/2011	1,500,000	1,500,000	55.15	05/07/2011 – 04/07/2016 ⁽¹⁾
		05/06/2013	2,000,000	2,000,000	70.20	06/06/2013 – 05/06/2018 ⁽²⁾

附註：

- (1) 在二〇一一年七月四日授出而在二〇一五年一月一日及二〇一五年六月三十日仍未行使的九龍倉認股權已／將於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一（即最多可行使相關九龍倉股份總數的五分之一），第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一一年、二〇一二年、二〇一三年、二〇一四年及二〇一五年的七月五日起可予行使。
- (2) 在二〇一三年六月五日授出而在二〇一五年一月一日及二〇一五年六月三十日仍未行使的九龍倉認股權已／將於五年內分五期行使，每一期涵蓋相關九龍倉認股權的五分之一（即最多可行使相關九龍倉股份總數的五分之一），第一、第二、第三、第四及第五期分別於二〇一三年、二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年及二〇一七年的六月六日起可予行使。

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予以通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇一五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本公司及其相聯法團的任何股份、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，於二〇一五年六月三十日直接或間接佔有本公司任何類別有投票權股份5%或以上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份數目，以及該等股份所佔本公司已發行股份數目的百分比臚列如下：

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	506,298,196	(71.44%)
(ii) 會德豐有限公司	506,298,196	(71.44%)
(iii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	506,298,196	(71.44%)
(iv) Harson Investment Limited	57,054,375	(8.05%)

附註：

- (1) 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。
- (2) 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，而該兩間公司持有九龍倉已發行股份數目超過三分之一的股份權益。
- (3) 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，且於二〇一五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，本公司所有現任董事於其它公眾上市公司現正擔任董事職位及／或於過去三年內曾經擔任其它公眾上市公司董事職位（如有）（僅涉及相關資料出現變動的本公司現任董事）的最新資料臚列如下：

董事	現任／（前任）董事職位的其它公眾上市公司之名單
吳天海	會德豐有限公司；九龍倉集團有限公司（於二〇一五年五月獲調任為主席兼常務董事）；有線寬頻通訊有限公司；會德豐地產（新加坡）有限公司；Joyce Boutique Holdings Limited；Hotel Properties Limited；（前任董事職位：綠城中國控股有限公司－於二〇一五年三月辭任）
史習平	綠城中國控股有限公司；盈進集團控股有限公司；（前任董事職位：國美電器控股有限公司－於二〇一五年六月卸任）

購買、出售或贖回證券

於本財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇一五年九月二日(星期三)至二〇一五年九月四日(星期五)(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,須於二〇一五年九月一日(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
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港 二〇一五年八月十二日

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