



海港企業有限公司

二〇一六年中期報告書

股份代號：51

封面圖片\*：美利大廈一位處中環，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。  
\* 圖片經過電腦修飾處理。

[www.harbourcentre.com.hk](http://www.harbourcentre.com.hk)

## 集團業績

所有經營分部均受市場疲弱所影響。核心盈利減少13%至港幣四億九千六百萬元(二〇一五年：港幣五億七千二百萬元)。

投資物業重估錄得港幣七千萬元的虧損(二〇一五年：盈餘港幣二千四百萬元)。

股東應佔集團盈利為港幣四億二千六百萬元(二〇一五年：港幣五億九千六百萬元)，較二〇一五年減少29%。每股基本盈利為港幣0.60元(二〇一五年：港幣0.84元)。

## 中期股息

中期股息每股港幣0.14元(二〇一五年：港幣0.14元)將於二〇一六年九月八日派發予在二〇一六年八月二十四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(二〇一五年：港幣九千九百萬元)。

## 業務評議

### 香港組合

期內市場疲軟，顯著影響集團表現。

#### 投資物業

集團投資物業組合的出租率及租金收入相對維持強韌。

#### 酒店

在需求疲弱下，尖沙咀廣東道馬哥孛羅香港酒店的平均入住率及平均房租均下跌。收入減少7%，營業盈利減少13%。

集團正按計劃將中環Murray Lane地標美利大廈改建為都會時尚酒店，並將委任馬哥孛羅酒店管理有限公司為酒店經理，委任條款正在議定中。該酒店預計於二〇一七年末啟業。

### 中國組合

按年比較之業績受項目落成量影響。

#### 發展物業

附屬公司(主要來自蘇州時代上城)確認入賬的銷售額較低，故貢獻回落。另一方面，重慶寰宇天下部分期數落成，令合營公司／聯營公司項目貢獻增加。

期內市況利好集團已簽約銷售額。三個已推出項目(分別位於常州、重慶及蘇州)銷情理想，按年增長顯著。目前已售出／預售逾八百個住宅及零售單位(總樓面面積共十一萬七千平方米)，應佔銷售所得為人民幣二十二億元。

截至二〇一六年六月三十日，尚未確認入賬的銷售額為人民幣五十億元，涉及二千一百二十個住宅及零售單位(總樓面面積共二十八萬四千平方米)。集團的應佔土地儲備(扣除已確認入賬銷售額)則減少至八十萬平方米。

與上述土地儲備有關的項目中，重慶寰宇天下及常州時代上院均計劃於二〇一六年全面落成，蘇州時代上城計劃於二〇一七年全面落成，而集團佔27%權益的徐匯區上海南站項目則計劃於二〇二〇年全面落成。

### **投資物業**

蘇州國際金融中心是一幢樓高四百五十米的商業摩天地標，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)，面積達二十九萬三千平方米，集甲級寫字樓、高級精品酒店、天際特色單位及豪華公寓於一身，並計劃於二〇一八年落成。蘇州國際金融中心憑藉優越的位置與卓越的質素，令其一枝獨秀、傲視同儕。

### **酒店**

營商環境對常州馬哥孛羅酒店而言仍然甚具挑戰，持續影響酒店的盈利表現。酒店一直透過策略性拓展客源以建立業務。

蘇州方面，位處蘇州國際金融中心的豪華天際酒店的興建進度令人滿意。該酒店設有一百三十三間客房，可飽覽蘇州市迷人景致，最快可於二〇一八年首度作出收入貢獻。

# 財務評議

## (I) 二〇一六年度中期業績評議

集團核心盈利按年減少13%至港幣四億九千六百萬元(二〇一五年：港幣五億七千二百萬元)，主要是中國發展物業、酒店及投資分部的盈利貢獻較低所致。

### 收入及營業盈利

投資物業收入微跌1%至港幣一億五千二百萬元(二〇一五年：港幣一億五千三百萬元)，營業盈利則維持於港幣一億三千四百萬元(二〇一五年：港幣一億三千四百萬元)。在零售市道疲弱下，馬哥孛羅香港酒店商場的營業額租金下跌，惟部分跌幅被去年第二季進行翻新的星光行單位租金收入增加而抵銷。

酒店收入下跌3%至港幣二億八千一百萬元(二〇一五年：港幣二億九千一百萬元)，營業盈利下跌16%至港幣四千九百萬元(二〇一五年：港幣五千八百萬元)。馬哥孛羅香港酒店的房租和入住率皆下跌，常州馬哥孛羅酒店則錄得穩定前營業虧損。

發展物業收入減少26%至港幣十六億八千六百萬元(二〇一五年：港幣二十二億七千七百萬元)，所確認的收入主要來自蘇州時代上城和常州時代上院。營業盈利縮減38%至港幣四億二千九百萬元(二〇一五年：港幣六億八千七百萬元)，整體營業毛利率為25%(二〇一五年：30%)。連同合營公司的盈利貢獻，發展物業核心盈利下跌8%至港幣三億一千二百萬元(二〇一五年：港幣三億三千八百萬元)。

投資及其它分部的營業盈利(包括從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息)下跌3%至港幣八千五百萬元(二〇一五年：港幣八千八百萬元)，主要是利息收入減少所致。

集團收入減少22%至港幣二十二億零四百萬元(二〇一五年：港幣二十八億零九百萬元)，營業盈利下跌28%至港幣六億九千二百萬元(二〇一五年：港幣九億六千二百萬元)。

### 已簽訂的發展物業銷售額

集團錄得已簽訂的物業銷售額(應佔合營公司和聯營公司的銷售額包括在內)合共為人民幣二十一億八千七百萬元(二〇一五年：人民幣二十二億五千萬元)。尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣五十億零九百萬元(二〇一五年十二月：人民幣五十億五千六百萬元)，將於各項發展物業項目分階段落成時確認入賬。

### 投資物業之公允價值變動

集團已落成投資物業按二〇一六年六月三十日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生了港幣七千萬元的重估虧損(二〇一五年：盈餘港幣二千四百萬元)，相當於投資物業組合價值的1%。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。

## 財務支出

淨財務支出為港幣二千九百萬元(二〇一五年：港幣一千九百萬元)。該支出已扣除撥作集團項目資產成本的港幣一千萬元(二〇一五年：港幣二千二百萬元)。

## 除稅後所佔合營公司及聯營公司業績

合營公司盈利增加至港幣一億四千一百萬元(二〇一五年：虧損港幣一百萬元)，此來自重慶寰宇天下部分期數落成。

上海南站項目並無獲確認入賬的銷售額，因此聯營公司錄得應佔虧損港幣九百萬元(二〇一五年：虧損港幣二百萬元)。

## 所得稅

由於應課稅盈利減少，是期稅項支出下降13%至港幣二億三千四百萬元(二〇一五年：港幣二億六千九百萬元)。

## 股東應佔盈利

截至是期止的股東應佔集團盈利為港幣四億二千六百萬元(二〇一五年：港幣五億九千六百萬元)，下跌29%。核心盈利(未計投資物業重估差額)下跌13%至港幣四億九千六百萬元(二〇一五年：港幣五億七千二百萬元)。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣0.60元(二〇一五年：港幣0.84元)。未計投資物業重估差額之每股盈利則為港幣0.70元(二〇一五年：港幣0.81元)。

## 提前採納《財報準則》第9號「金融工具」

本集團自二〇一六年一月一日起於綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號「金融工具」之完整版本。因此，以往按照《會計準則》第39號分類為可供出售投資的港幣二十二億二千六百萬元股本證券投資，在採納此準則後被歸類為股本投資，以公允價值計量並計入其它全面收益中。集團是期出售股本證券所產生的港幣四千八百萬元的利潤，計入其它全面收益而非以往般計入收益表中(二〇一五年：計入收益表盈利港幣七百萬元)。

## (II) 財務狀況、流動資金、資源與承擔之評議

### 股東權益及總權益

截至二〇一六年六月三十日止，集團的股東權益為港幣一百五十八億五千二百萬元(二〇一五年：港幣一百六十一億八千五百萬元)，相等於每股港幣22.37元(二〇一五年：每股港幣22.84元)，是由於股東應佔投資重估虧損港幣二億二千五百萬元，及折算內地資產淨值時產生應佔匯兌虧損港幣一億三千七百萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百六十八億二千五百萬元(二〇一五年：港幣一百七十三億三千萬元)。

馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店之物業乃遵照現行《香港財務報告準則》(《財報準則》)按成本減累積折舊列報價值。按二〇一六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，則會產生額外港幣三十九億六千七百萬元之重估盈餘，集團截至二〇一六年六月三十日的股東權益亦會增加至港幣一百九十八億一千九百萬元，相等於每股港幣27.96元。

### 資產

集團的總資產為港幣二百七十七億二千萬元(二〇一五年：港幣二百九十六億五千一百萬元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、股本投資、遞延稅項資產及其它衍生金融資產)減少1%至港幣二百零五億七千九百萬元(二〇一五年：港幣二百零七億零七百萬元)，主要是發展物業因確認銷售之減少抵銷了發展中投資物業之增加。

截至二〇一六年六月三十日，投資物業增加5%至港幣八十二億五千五百萬元(二〇一五年：港幣七十八億七千六百萬元)，佔集團總營業資產40%(二〇一五年：38%)。香港投資物業達港幣五十三億四千四百萬元(二〇一五年：港幣五十四億一千四百萬元)，包括馬哥孛羅香港酒店商場平台及星光行部分單位，兩者的價值分別為港幣四十七億六千萬元及港幣五億八千四百萬元。發展中內地投資物業(以蘇州國際金融中心為主)的賬面成本為港幣二十九億一千一百萬元(二〇一五年：港幣二十四億六千二百萬元)。

內地發展物業減少28%至港幣十九億三千五百萬元(二〇一五年：港幣二十六億九千九百萬元)，反映售出更多蘇州時代上城和常州時代上院的住宅及零售單位。除此以外，透過聯營公司及合營公司作出的發展物業投資為港幣三十四億三千三百萬元(二〇一五年：港幣三十六億四千七百萬元)。

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，賬面成本合共為港幣五十九億二千三百萬元。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產減少2%至港幣九十八億一千萬元(二〇一五年：港幣一百億零二百萬元)，佔集團總營業資產48%(二〇一五年：48%)。

### 負債

預售訂金及所得增加4%至港幣四十八億六千九百萬元(二〇一五年：港幣四十六億九千一百萬元)，反映可在未來分階段確認為收入的已簽約銷售額有所增加。

### 現金淨額及負債比率

截至二〇一六年六月三十日，集團的現金淨額為港幣十五億三千七百萬元，這是由港幣四十八億八千七百萬元的現金減港幣三十三億五千萬元的銀行借款所得(以多種不同貨幣為單位)；截至二〇一五年十二月三十一日所錄得的現金淨額為港幣十六億四千七百萬元。

### **財務及可用信貸和資金**

截至二〇一六年六月三十日，集團可運用的貸款信貸為港幣六十億五千萬元，其中港幣三十三億五千萬元已被提取，該筆款項於兩年至五年內到期償還。

集團的債務全部以港元為單位，利率均屬浮動。集團將進一步尋求借款，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。截至二〇一六年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的股本投資組合，總市值為港幣二十二億二千六百萬元（二〇一五年：港幣二十四億五千萬元），有需要時該投資組合可變現以應付所需。投資組合的表現大致跟隨整體市場。

### **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十一億七千八百萬元（二〇一五年：港幣五億六千四百萬元），主要來自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五億五千六百萬元（二〇一五年：港幣二億九千一百萬元），主要涉及美利大廈和蘇州國際金融中心項目。

### **資本性與發展開支承擔**

截至二〇一六年六月三十日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣八十五億元，當中已承擔開支為港幣四十三億元，包括港幣十七億元用於美利大廈及港幣二十六億元用於內地發展項目。未承擔的開支為港幣四十二億元，主要用於現有內地發展物業項目，開支將於未來數年分階段支付。

上述承擔及計劃開支將由包括手頭現金和日後物業銷售所得的內部財務資源及銀行借貸撥付。其它可運用資源包括在有需要時可變現以應付所需的股本投資。

## **(III) 人力資源**

截至二〇一六年六月三十日，集團旗下僱員約有900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

截至二〇一六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	
		二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
收入	2	2,204	2,809
直接成本及營業費用		(1,409)	(1,721)
銷售及推銷費用		(51)	(63)
行政及公司費用		(26)	(32)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		718	993
折舊		(26)	(31)
營業盈利	3	692	962
投資物業之公允價值變動		(70)	24
其它(虧損)/收入淨額	4	(3)	9
財務支出	5	619	995
除稅後所佔業績：		(29)	(19)
合營公司		141	(1)
聯營公司		(9)	(2)
除稅前盈利		722	973
所得稅	6(a)	(234)	(269)
是期盈利		488	704
應佔盈利：			
公司股東		426	596
非控股股東權益		62	108
		488	704
每股盈利	7		
基本		港幣0.60元	港幣0.84元
攤薄後		港幣0.60元	港幣0.84元

## 綜合全面收益表

截至二〇一六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	
	二〇一六年	二〇一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利	488	704
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：	(162)	5
－ 附屬公司	(149)	4
－ 合營公司	(13)	1
可供出售投資之公允價值變動：	－	278
－ 重估盈餘	－	283
－ 出售轉撥至綜合收益表	－	(5)
其後不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資之公允價值變動	(225)	－
是期其它全面收益	(387)	283
是期全面收益總額	101	987
應佔全面收益總額：		
公司股東	64	879
非控股股東權益	37	108
	101	987

# 綜合財務狀況表

二〇一六年六月三十日 - 未經審核

	附註	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		8,255	7,876
酒店物業、廠房及設備		5,923	5,677
聯營公司		1,451	1,608
合營公司		1,982	2,039
股本投資		2,226	—
可供出售投資		—	2,450
遞延稅項資產		28	46
其它非流動資產		16	16
		<b>19,881</b>	<b>19,712</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		1,935	2,699
存貨		3	3
應收貿易及其它賬項	9	867	660
衍生金融工具資產		—	1
預付稅項		147	129
銀行存款及現金		4,887	6,447
		<b>7,839</b>	<b>9,939</b>
<b>總資產</b>		<b>27,720</b>	<b>29,651</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		(42)	(69)
銀行借款		(3,350)	(4,400)
		<b>(3,392)</b>	<b>(4,469)</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(2,437)	(2,600)
預售訂金及所得款		(4,869)	(4,691)
衍生金融工具負債		(1)	(2)
應付稅項		(196)	(159)
銀行借款		—	(400)
		<b>(7,503)</b>	<b>(7,852)</b>
<b>總負債</b>		<b>(10,895)</b>	<b>(12,321)</b>
<b>淨資產</b>		<b>16,825</b>	<b>17,330</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,641	3,641
儲備		12,211	12,544
<b>股東權益</b>		<b>15,852</b>	<b>16,185</b>
<b>非控股股東權益</b>		<b>973</b>	<b>1,145</b>
<b>總權益</b>		<b>16,825</b>	<b>17,330</b>

## 綜合權益變動表

截至二〇一六年六月三十日止六個月－未經審核

	股東權益				總股東權益 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	投資 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			
二〇一六年一月一日	3,641	662	699	11,183	16,185	1,145	17,330
是期之權益變動：							
盈利	-	-	-	426	426	62	488
其它全面收益	-	(225)	(137)	-	(362)	(25)	(387)
全面收益總額	-	(225)	(137)	426	64	37	101
終止確認股本投資 而轉入盈餘儲備	-	(48)	-	48	-	-	-
已付二〇一五年 第二次中期股息	-	-	-	(397)	(397)	-	(397)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(209)	(209)
二〇一六年六月三十日	3,641	389	562	11,260	15,852	973	16,825
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

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇一六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	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
營業現金流入	634	905
營運資本變動／其它	770	(112)
已付稅項	(226)	(229)
<b>營業業務所得的現金淨額</b>	<b>1,178</b>	<b>564</b>
<b>投資活動</b>		
增加投資物業及酒店物業、廠房及設備	(782)	(267)
其它投資活動所得／(所用)的現金	226	(24)
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(556)</b>	<b>(291)</b>
<b>融資活動</b>		
其它融資活動所用的現金	(2,056)	(472)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>	<b>(2,056)</b>	<b>(472)</b>
<b>現金及現金等價項目減少</b>	<b>(1,434)</b>	<b>(199)</b>
於一月一日現金及現金等價項目結存	6,447	5,185
匯率轉變的影響	(126)	2
<b>於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)</b>	<b>4,887</b>	<b>4,988</b>
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	<b>4,887</b>	<b>4,988</b>

## 未經審核中期財務資料附註

### 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二〇一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

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二〇一五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》(「《財報準則》」)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二〇一五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。根據香港法例第622章《公司條例》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622(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二〇一五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)條作出的聲明。

本集團已於綜合財務報表中提前採納《財報準則》第9號「金融工具」之完整版本。除前面所述外，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或詮釋。

《財報準則》第9號引入金融資產分類及計量的新規定，分類及計量基準視乎本集團的業務模式以管理金融資產及金融資產的合約現金流量特徵而定。《會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」中採用的已產生虧損減值模式被預期信貸虧損模式所取代，因此有關虧損事件將不再需要於確認減值準備之前發生，以及引入新的對沖會計模式，對沖比率需與實體的管理層用作風險管理用途的對沖比率相同。

於二〇一六年一月一日，本集團董事對於該日的集團金融資產及是期業績作出審閱及重新評估。初始採納《財報準則》第9號對本集團金融資產及業績的影響如下：

- (i) 港幣二十二億二千六百萬元的上市股本證券投資(非作買賣目的)，其以往分類為可供出售投資並按照《會計準則》第39號的指引下於每個結算日以公允價值計量，現被歸類為股本投資，其公允價值變動計入其它全面收益中。是期集團盈利減少港幣四千八百萬元，該數額為出售股本證券所產生的利潤，計入其它全面收益而非以往般列入損益表(二〇一五年：盈利港幣七百萬元)。
- (ii) 減值是基於預期信貸虧損模式所計量，對本集團的租金、出售及應收貿易賬項不會構成重大財務影響。

香港會計師公會頒佈若干經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。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。

## 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、興建、市場推廣及出售於中國內地銷售物業的有關活動。

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、股本投資、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該分部資產之折舊而分配到該等分部。

### 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	其它	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
			之公允 價值變動 港幣百萬元	(虧損)/ 收入淨額 港幣百萬元				
二〇一六年六月三十日								
發展物業	1,686	429	-	9	(5)	141	(9)	565
投資物業	152	134	(70)	-	(5)	-	-	59
酒店	281	49	-	-	(1)	-	-	48
分部總額	2,119	612	(70)	9	(11)	141	(9)	672
投資及其它	85	85	-	(12)	(18)	-	-	55
企業支出	-	(5)	-	-	-	-	-	(5)
集團總額	2,204	692	(70)	(3)	(29)	141	(9)	722
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

(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	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	26	31
員工成本(附註i)	95	103
是期確認買賣物業之成本	1,234	1,541
經營租賃的租金支出	8	8
投資物業的租金收入毛額(附註ii)	(152)	(153)
來自投資物業的直接營業費用	10	12
利息收入	(39)	(62)
上市投資股息收入	(46)	(26)

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(二〇一五年：港幣四百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣二千六百萬元(二〇一五年：港幣五千六百萬元)。

### 4. 其它(虧損)／收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 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(二〇一五年：港幣五百萬元)		
撥自投資重估儲備	-	7
匯兌(虧損)／盈餘淨額，包括遠期外匯 合約之影響	(3)	2
	(3)	9

## 5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
銀行借款利息	26	27
其它財務支出	13	14
	39	41
減：撥作資產成本	(10)	(22)
	29	19

## 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	
	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元
<b>是期稅項</b>		
香港		
- 本期稅項準備	33	35
中國內地		
- 本期稅項準備	181	189
	214	224
<b>中國內地土地增值稅 (附註(d))</b>	31	59
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及回撥	(11)	(14)
<b>總額</b>	234	269

- (b) 香港利得稅準備乃按照是期內估計應評稅利潤以16.5%(二〇一五年：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需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)按照10%稅率計算預提所得稅。
- (f) 截至二〇一六年六月三十日止六個月所佔合營公司及聯營公司之稅項港幣九千萬元(二〇一五年：港幣一千二百萬元)已包括在所佔合營公司及聯營公司之業績內。

## 7. 每股盈利

每股盈利乃按是期之公司股東應佔盈利港幣四億二千六百萬元(二〇一五年：港幣五億九千六百萬元)及以期內已發行普通股加權平均數七億零九百萬股(二〇一五年：七億零九百萬股)而計算。

截至二〇一六年及二〇一五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			
	二〇一六年 港幣 每股	二〇一六年 港幣 百萬元	二〇一五年 港幣 每股	二〇一五年 港幣 百萬元
於結算日後宣佈派發之 第一次中期股息	<b>0.14</b>	<b>99</b>	0.14	99

- (a) 於結算日後宣佈派發之第一次中期股息是根據七億零九百萬股(二〇一五年：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) 二〇一五年第二次中期股息為港幣三億九千七百萬元，已於二〇一六年批准及派發。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一六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：

	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	<b>23</b>	168
三十一日至六十日	-	1
六十日以上	<b>8</b>	4
	<b>31</b>	173
預付賬項	<b>401</b>	399
其它應收賬項	<b>391</b>	48
應收同母系附屬公司款項	<b>44</b>	40
	<b>867</b>	660

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。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

於二〇一六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：

	二〇一六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	17	34
三十一日至六十日	4	1
六十日以上	1	—
	<b>22</b>	35
其它應付賬項及準備	246	292
應付建築成本賬項	837	1,022
應付同母系附屬公司款項	30	42
應付聯營公司款項	1	1
應付合營公司款項	1,301	1,208
	<b>2,437</b>	2,600

## 11. 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《財報準則》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。

	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一六年六月三十日			
<b>資產</b>			
股本投資：			
- 上市投資	2,226	-	2,226
<b>負債</b>			
衍生金融工具：			
- 遠期外匯合約	-	1	1
二〇一五年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
可供出售投資：			
- 上市投資	2,450	-	2,450
衍生金融工具：			
- 其它衍生工具	1	-	1
	2,451	-	2,451
<b>負債</b>			
衍生金融工具：			
- 遠期外匯合約	-	2	2

截至二〇一六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(二〇一五年十二月三十一日：無轉移)。

#### 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。

#### (b) 非以公允價值列報的資產及負債

本集團以成本或折舊報值的金融資產及負債對比其於二〇一六年六月三十日的公允價值沒有重大差異。應收/(付)同母系附屬公司款項為無抵押、免息及需按要求償還。

## 12. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一六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一千九百萬元(二〇一五年：港幣二千萬元)。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四千五百萬元(二〇一五年：港幣三千七百萬元)。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)為港幣一億一千三百萬元(二〇一五年：港幣一億一千八百萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

### 13. 或然負債

於二〇一六年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣二十三億三千萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣三十一億三千萬元)。

於二〇一六年六月三十日，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十五億七千八百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣三十一億零八百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向銀行提供的按揭貸款擔保則為港幣六千八百萬元(二〇一五年十二月三十一日：港幣二千萬元)。

本集團及本公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就以上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(二〇一五年十二月三十一日：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。

## 14. 承擔

於二〇一六年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇一六年六月三十日			二〇一五年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>投資物業</b>						
香港	5	100	105	3	100	103
中國內地	1,482	2,056	3,538	1,672	2,442	4,114
	<b>1,487</b>	<b>2,156</b>	<b>3,643</b>	<b>1,675</b>	<b>2,542</b>	<b>4,217</b>
<b>酒店</b>						
香港	1,737	15	1,752	1,995	8	2,003
中國內地	–	128	128	–	125	125
	<b>1,737</b>	<b>143</b>	<b>1,880</b>	<b>1,995</b>	<b>133</b>	<b>2,128</b>
<b>發展物業</b>						
香港	–	–	–	–	–	–
中國內地	1,101	1,905	3,006	1,302	2,157	3,459
	<b>1,101</b>	<b>1,905</b>	<b>3,006</b>	<b>1,302</b>	<b>2,157</b>	<b>3,459</b>
<b>總額</b>						
香港	1,742	115	1,857	1,998	108	2,106
中國內地	2,583	4,089	6,672	2,974	4,724	7,698
	<b>4,325</b>	<b>4,204</b>	<b>8,529</b>	<b>4,972</b>	<b>4,832</b>	<b>9,804</b>

## 15. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一六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

茲將本公司董事於二〇一六年六月三十日佔有本公司、九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(本公司的母公司)、會德豐有限公司(「會德豐」)(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/或債務證券實質權益(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(在適用情況下)臚列如下:

	持有數量/金額 (在適用情況下 之百分比)	權益性質
<b>本公司-普通股</b>		
史習平	37,500 (0.0053%)	家屬權益
<b>會德豐-普通股</b>		
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
易志明	7,000 (0.0003%)	個人權益
<b>九龍倉-普通股</b>		
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
<b>有線寬頻-普通股</b>		
吳天海	1,265,005 (0.0629%)	個人權益
梁君彥	9,535 (0.0005%)	個人權益
<b>Wharf Finance Limited</b>		
-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二〇一六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另載於下文分節「(ii)九龍倉認股權權益」內。

## (ii) 九龍倉認股權權益

於二〇一六年六月三十日，本公司董事在截至二〇一六年六月三十日止六個月內持有下列按照九龍倉股份認購權計劃已授出／可行使的可認購九龍倉普通股認股權權益(全部皆為個人權益)：

董事姓名	授予日期	認股權涉及的九龍倉股份數目 (佔已發行股份數目百分比)		每股認購價 (港幣元)	有效期／行使期限
		於二〇一六年 一月一日	於二〇一六年 六月三十日		
吳天海	2011年7月4日	1,500,000	1,500,000	55.15	2011年7月5日—2016年7月4日 <sup>(1)</sup>
	2013年6月5日	2,000,000	2,000,000	70.20	2013年6月6日—2018年6月5日 <sup>(2)</sup>
		3,500,000 (0.12%)	3,500,000 (0.12%)		

附註：

- (1) 在二〇一一年七月四日授出而在二〇一六年一月一日及二〇一六年六月三十日仍未行使的九龍倉認股權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二〇一六年一月一日及二〇一六年六月三十日仍未行使的九龍倉認股權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。
- (3) 除上文披露外，於本財政期間內，並無任何本公司董事及／或其聯繫人所持有的九龍倉認股權已期滿失效或被行使或被取消，及九龍倉並無向任何本公司董事及／或其聯繫人授出任何九龍倉認股權。

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》(或任何其它適用守則)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二〇一六年六月三十日皆無持有或被當作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，彼等於二〇一六年六月三十日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、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，於二〇一六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，以及彼等於該日分別佔有及／或被當作持有權益的有關股份數目臚列如下：

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) 上述會德豐被當作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) 上述九龍倉被當作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，而於二〇一六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，本公司董事於其它上市公眾公司擔任董事／其它主要任命之變動臚列如下：

	生效日期
<b>吳天海</b>	
• 香港總商會 – 獲重新任命為主席(前任常務副主席)	2016年5月10日
• 香港貿易發展局 – 獲委任為理事會成員	2016年5月10日
<b>梁君彥</b>	
• 香港按揭證券有限公司 – 卸任董事局成員	2016年4月25日
<b>史習平</b>	
• 盈進集團控股有限公司 – 辭任獨立非執行董事	2016年4月1日
<b>易志明</b>	
• 香港海運港口局 – 獲委任為成員	2016年4月1日

## 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

本公司將於二〇一六年八月二十四日(星期三)至二〇一六年八月二十六日(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，須於二〇一六年八月二十三日(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，二〇一六年八月四日

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英文全名、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](mailto:harbourcentre-ecom@hk.tricorglobal.com)。