



海港企業有限公司  
二〇一七年年中期報告書  
股份代號：51

封面圖片\*：The Murray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)

## 摘要

- 總收入增加21%至港幣二十六億七千四百萬元，營業盈利增加101%至港幣十三億九千二百萬元。惟稅項支出令核心盈利僅增加8%至港幣五億三千六百萬元。
- 佔集團收入及營業盈利逾80%的發展物業收入增加28%，營業盈利增加165%。惟大額的土地增值稅削減核心盈利，令增長只得6%。
- 位於香港的豪華酒店The Murray將提供三百三十六間客房，並計劃於二〇一七年年年底啟業。
- 預期土地儲備減少將令二〇一七年後的發展物業貢獻大減。
- 發展中項目將影響集團的現金流及盈利。預計二〇一七年會有大量淨現金流出。

## 集團業績

核心盈利增加8%至港幣五億三千六百萬元(二〇一六年：港幣四億九千六百萬元)。投資物業重估錄得港幣二千萬元的盈餘(二〇一六年：虧損港幣七千萬元)。股東應佔集團盈利為港幣五億五千六百萬元(二〇一六年：港幣四億二千六百萬元)，較二〇一六年增加31%。每股基本盈利為港幣0.78元(二〇一六年：港幣0.60元)。

## 中期股息

每股港幣0.14元(二〇一六年：港幣0.14元)的中期股息將於二〇一七年九月七日派發予在二〇一七年八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九千九百萬元(二〇一六年：港幣九千九百萬元)。

## 業務評議

綜合收入增加21%至港幣二十六億七千四百萬元(二〇一六年：港幣二十二億零四百萬元)，營業盈利增加101%至港幣十三億九千二百萬元(二〇一六年：港幣六億九千二百萬元)。惟若撇除發展物業，收入減少2%至港幣五億零八百萬元(二〇一六年：港幣五億一千八百萬元)，營業盈利則減少2%至港幣二億五千七百萬元(二〇一六年：港幣二億六千三百萬元)。

是年發展物業之表現受惠於集團最後一個大型項目(位於蘇州)已確認入賬，上半年收入增加28%及營業盈利增加165%。惟大額的土地增值稅削減發展物業分部核心盈利增長至僅得6%，而其它分部的核心盈利錄得相若或較高增幅，綜合核心盈利增加8%至港幣五億三千六百萬元(二〇一六年：港幣四億九千六百萬元)。

整體而言，發展物業佔集團收入及營業盈利逾80%及佔核心盈利逾60%。集團累計已出售／預售94%可發展總樓面面積，87%已確認入賬。預期二〇一七年後發展物業對集團收入及盈利作出的貢獻會大幅下降。

## 香港組合

### 投資物業

市場普遍疲弱，投資物業分部租金收入微升3%，營業盈利微升7%，核心盈利微升7%。期內錄得重估盈餘淨額港幣二千萬元。

### 酒店

酒店業開始有回穩跡象，但市場仍然疲弱。位於尖沙咀的馬哥孛羅香港酒店由於進行大型外牆維修工程，令可出租客房減少，酒店收入增長持平，營業盈利和核心盈利分別微升2%及9%。

由地標美利大廈改建而成的The Murray是新酒店品牌「尼依格羅」旗下的豪華酒店，位處中環心臟地帶，設計富現代都會時尚感，將提供三百三十六間精緻客房／套房。酒店亦將開設一系列特色餐廳，包括米芝蓮一星級廣東食府**國福樓**、大堂酒吧**Murray Lane**、**The Garden Lounge**、新派歐洲菜館**The Tai Pan**，以及酒吧餐廳**Murray On The Roof**，勢將成為城中最受歡迎的食府。酒店計劃於二〇一七年年尾開業。樓宇及土地成本會以地契年期計提折舊，這或會於酒店營運的最初數年間對酒店分部的業績構成壓力。

## 中國組合

### 發展物業

蘇州時代上城毛利不俗，部分期數落成令收入增加28%，營業盈利雖然增加165%，但因合營公司／聯營公司項目的貢獻逐漸減少而被局部抵銷。

集團應佔土地儲備(扣除已確認入賬銷售額)減少至約六十萬平方米。蘇州時代上城計劃於二〇一七年全面落成，而集團佔27%權益的上海南站項目則計劃於二〇二二年落成。

由於土地儲備減少，集團應佔已簽約銷售額下跌至人民幣七億元(二〇一六年：人民幣二十二億元)。截至二〇一七年六月三十日，尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣三十六億元，涉及一千零六十個住宅及零售單位(總樓面面積共十三萬八千九百平方米)。

### 投資物業

蘇州國際金融中心按進度將於二〇一八年或二〇一九年開始逐步落成，項目面積達二十九萬九千平方米，包括甲級寫字樓、高級精品酒店、天際特色單位及豪華公寓。

### 酒店

常州馬哥孛羅酒店繼續透過策略性拓展客源推動業務，其表現持續有顯著改善，惟仍有不少努力空間。

位處蘇州國際金融中心的豪華天際酒店蘇州尼依格羅最快可於二〇一九年首度作出收入貢獻。

## 展望

由於土地儲備減少，二〇一七年後發展物業的貢獻將大幅減少。發展中項目在最初數年的開支亦會影響現金流及盈利。預計二〇一七年會有大量淨現金流出。



## 財務評議

### (I) 二〇一七年度中期財務業績評議

集團核心盈利按年增加8%至港幣五億三千六百萬元(二〇一六年：港幣四億九千六百萬元)，所有分部均錄得輕微增長。

#### 收入及營業盈利

集團收入增加21%至港幣二十六億七千四百萬元(二〇一六年：港幣二十二億零四百萬元)，營業盈利增加101%至港幣十三億九千二百萬元(二〇一六年：港幣六億九千二百萬元)。

發展物業收入增加28%至港幣二十一億六千六百萬元(二〇一六年：港幣十六億八千六百萬元)，營業盈利增加165%至港幣十一億三千五百萬元(二〇一六年：港幣四億二千九百萬元)，受惠於蘇州時代上城項目部分期數落成，惟增幅因項目利潤相對較高導致土地增值稅增加而被抵銷。計入所佔合營公司和聯營公司業績後，發展物業核心盈利上升6%至港幣三億三千萬元(二〇一六年：港幣三億一千二百萬元)。

投資物業收入增加3%至港幣一億五千六百萬元(二〇一六年：港幣一億五千二百萬元)，營業盈利上升7%至港幣一億四千四百萬元(二〇一六年：港幣一億三千四百萬元)，主要受惠於馬哥孛羅香港酒店商場的基本租金增長。

酒店收入維持不變，為港幣二億八千一百萬元(二〇一六年：港幣二億八千一百萬元)，營業盈利增長至港幣五千九百萬元(二〇一六年：港幣四千九百萬元)，主要是常州馬哥孛羅酒店的營業虧損由港幣二千三百萬元減少至港幣一千四百萬元所致。

投資及其它分部的營業盈利(以利息和股息收入為主)下跌16%至港幣七千一百萬元(二〇一六年：港幣八千五百萬元)，因為銀行存款減少導致利息收入下跌。

#### 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)縮減至人民幣六億八千萬元(二〇一六年：人民幣二十一億八千七百萬元)。尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣三十五億九千四百萬元(二〇一六年十二月：人民幣四十九億七千七百萬元)，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二〇一七年六月三十日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生了港幣二千萬元重估盈餘(二〇一六年：虧損港幣七千萬元)。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

淨財務支出為港幣二千一百萬元(二〇一六年：港幣二千九百萬元)，該支出已扣除撥作集團發展物業項目資產成本的港幣二百萬元(二〇一六年：港幣一千萬元)，與銀行借款減幅一致。

## 除稅後所佔合營公司及聯營公司業績

合營項目重慶寰宇天下錄得應佔虧損港幣四千萬元(二〇一六年：盈利港幣一億四千一百萬元)。

聯營公司錄得應佔盈利港幣四百萬元，主要來自上海南站項目(二〇一六年：虧損港幣九百萬元)。

## 所得稅

是期稅項支出大幅增加港幣四億七千六百萬元至港幣七億一千萬元(二〇一六年：港幣二億三千四百萬元)，主要因為蘇州時代上城在後期落成的期數的利潤率較高而導致應繳土地增值稅增加。

## 股東應佔盈利

是期股東應佔集團盈利為港幣五億五千六百萬元(二〇一六年：港幣四億二千六百萬元)，增加31%。核心盈利(未計投資物業重估差額)上升8%至港幣五億三千六百萬元(二〇一六年：港幣四億九千六百萬元)。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣0.78元(二〇一六年：港幣0.60元)。未計投資物業重估差額之每股盈利則為港幣0.76元(二〇一六年：港幣0.70元)。

## (II) 流動資金、財務資源與承擔

### 股東權益及總權益

截至二〇一七年六月三十日止，股東權益維持於港幣一百六十六億七千五百萬元(二〇一六年：港幣一百五十八億二千九百萬元)，相等於每股港幣23.53元(二〇一六年：每股港幣22.33元)，主要因是期錄得應佔投資重估盈餘港幣四億一千四百萬元所致。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百七十億九千七百萬元(二〇一六年：港幣一百六十五億四千六百萬元)。

馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店之酒店物業乃遵照現行《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)按成本減累計折舊列報價值。按二〇一七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，則會產生額外合共港幣三十八億九千五百萬元重估盈餘，集團截至二〇一七年六月三十日的股東權益亦會增加至港幣二百零五億七千萬元，相等於每股港幣29.02元。

## 資產與負債

集團的總資產為港幣二百五十六億九千八百萬元(二〇一六年：港幣二百八十一億一千四百萬元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、股本投資及遞延稅項資產)維持於港幣二百零六億三千一百萬元(二〇一六年：港幣二百零六億五千九百萬元)，主要因為發展物業確認入賬抵銷了發展中酒店及投資物業之增加。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產減少7%至港幣八十五億七千五百萬元(二〇一六年：港幣九十二億四千五百萬元)，佔集團總營業資產42%(二〇一六年：45%)。

## 投資物業

投資物業增加4%至港幣八十六億一千八百萬元(二〇一六年：港幣八十二億七千七百萬元)，佔集團總營業資產42%(二〇一六年：40%)。香港投資物業達港幣五十三億六千四百萬元(二〇一六年：港幣五十三億四千四百萬元)，主要包括市值港幣四十七億八千萬元的馬哥孛羅香港酒店商場平台。內地投資物業(以發展中蘇州國際金融中心為主)的賬面成本為港幣三十二億五千四百萬元(二〇一六年：港幣二十九億三千三百萬元)。

## 作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

內地發展物業減少至港幣九億三千萬元(二〇一六年：港幣十九億五千七百萬元)，反映蘇州時代上城和常州時代上院的銷售額確認入賬。另外，透過聯營公司及合營公司作出的發展物業投資為港幣三十二億四千三百萬元(二〇一六年：港幣三十二億二千五百萬元)。

## 其它營業資產

其它主要營業資產包括馬哥孛羅香港酒店、常州馬哥孛羅酒店和The Murray的酒店物業及其它物業和設備，賬面成本合共為港幣七十一億六千三百萬元(二〇一六年：港幣六十五億二千九百萬元)，成本增加主要反映The Murray的建築費用。

## 預售訂金及所得

預售訂金及所得減少27%至港幣三十六億六千四百萬元(二〇一六年：港幣五十億三千萬元)，反映在未來分階段確認為收入的已簽約銷售額。

## 現金淨額及負債比率

截至二〇一七年六月三十日的現金淨額減少至港幣三億七千四百萬元(二〇一六年：港幣十九億零四百萬元)，由港幣二十一億二千四百萬元的現金減港幣十七億五千萬元的銀行借款所得，主要是為蘇州國際金融中心及The Murray支付可觀的資本開支所致。



### **財務及可用信貸和資金**

截至二〇一七年六月三十日，集團可運用的貸款信貸為港幣四十一億五千萬元，其中港幣十七億五千萬元已被提取。

集團的債務主要以港元結算，利率均屬浮動。集團將進一步尋求借款，為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結算。截至二〇一七年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的股本投資組合，總市值為港幣二十九億四千三百萬元(二〇一六年：港幣二十三億零一百萬元)，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九千九百萬元(二〇一六年：港幣十一億七千八百萬元)，主要是內地發展項目用以支付建築費用的銷售額減少所致。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣十一億二千一百萬元(二〇一六年：港幣五億五千六百萬元)，主要涉及The Murray和蘇州國際金融中心項目。

### **資本性與發展開支承擔**

截至二〇一七年六月三十日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣七十億元，當中已承擔開支為港幣二十六億元(港幣九億元用於The Murray及港幣十七億元用於內地項目)。未承擔的開支為港幣四十四億元，主要用於現有內地投資及發展物業，將於未來數年分階段支付。

上述開支將由內部財務資源(包括目前手頭現金及銀行借貸)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**

截至二〇一七年六月三十日，集團旗下僱員約有九百人。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

截至二〇一七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	
		二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
<b>收入</b>	2	<b>2,674</b>	2,204
直接成本及營業費用		(1,167)	(1,409)
銷售及推銷費用		(53)	(51)
行政及公司費用		(41)	(26)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		<b>1,413</b>	718
折舊		(21)	(26)
<b>營業盈利</b>	2及3	<b>1,392</b>	692
投資物業之公允價值變動		20	(70)
其它收入／(虧損)淨額	4	6	(3)
財務支出	5	(21)	(29)
除稅後所佔業績：			
合營公司		(40)	141
聯營公司		4	(9)
除稅前盈利		<b>1,361</b>	722
所得稅	6(a)	(710)	(234)
<b>是期盈利</b>		<b>651</b>	488
<b>應佔盈利：</b>			
公司股東		556	426
非控股股東權益		95	62
		<b>651</b>	488
<b>每股盈利</b>	7		
基本		港幣0.78元	港幣0.60元
攤薄後		港幣0.78元	港幣0.60元

## 綜合全面收益表

截至二〇一七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	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
是期盈利	651	488
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：		
匯兌差額自折算業務：	148	(162)
－附屬公司	116	(149)
－合營公司／聯營公司	32	(13)
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	414	(225)
是期其它全面收益	562	(387)
是期全面收益總額	1,213	101
應佔全面收益總額：		
公司股東	1,101	64
非控股股東權益	112	37
	1,213	101

## 綜合財務狀況表

二〇一七年六月三十日－未經審核

	附註	二〇一七年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		8,618	8,277
酒店物業、廠房及設備		7,163	6,529
聯營公司		1,463	1,417
合營公司		1,780	1,808
股本投資		2,943	2,301
其它非流動資產		20	20
		<b>21,987</b>	<b>20,352</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		930	1,957
存貨		2	3
應收貿易及其它賬項	9	637	484
預付稅項		18	164
銀行存款及現金		2,124	5,154
		<b>3,711</b>	<b>7,762</b>
<b>總資產</b>		<b>25,698</b>	<b>28,114</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		(51)	(44)
銀行借款		(1,500)	(2,450)
		<b>(1,551)</b>	<b>(2,494)</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(2,604)	(3,165)
預售訂金及所得款		(3,664)	(5,030)
應付稅項		(532)	(79)
銀行借款		(250)	(800)
		<b>(7,050)</b>	<b>(9,074)</b>
<b>總負債</b>		<b>(8,601)</b>	<b>(11,568)</b>
<b>淨資產</b>		<b>17,097</b>	<b>16,546</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,641	3,641
儲備		13,034	12,188
<b>股東權益</b>		<b>16,675</b>	<b>15,829</b>
非控股股東權益		422	717
<b>總權益</b>		<b>17,097</b>	<b>16,546</b>

## 綜合權益變動表

截至二〇一七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			
二〇一七年一月一日	3,641	463	294	11,431	15,829	717	16,546
是期之權益變動：							
盈利	-	-	-	556	556	95	651
其它全面收益	-	414	131	-	545	17	562
全面收益總額	-	414	131	556	1,101	112	1,213
已付二〇一六年 第二次中期股息	-	-	-	(255)	(255)	-	(255)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(68)	(68)
附屬公司非控股股東減資	-	-	-	-	-	(339)	(339)
二〇一七年六月三十日	3,641	877	425	11,732	16,675	422	17,097
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



## 簡明綜合現金流量表

截至二〇一七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	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
營業現金流入	1,342	634
營運資本變動／其它	(1,142)	770
已付稅項	(101)	(226)
營業業務所得的現金淨額	99	1,178
<b>投資活動</b>		
增加投資物業及酒店物業、廠房及設備	(869)	(782)
其它投資活動(所用)／所得的現金	(252)	226
投資活動所用的現金淨額	(1,121)	(556)
<b>融資活動</b>		
已付公司股東股息	(255)	(397)
其它融資活動所用的現金	(1,907)	(1,659)
融資活動所用的現金淨額	(2,162)	(2,056)
現金及現金等價項目減少淨額	(3,184)	(1,434)
於一月一日現金及現金等價項目結存	5,154	6,447
匯率轉變的影響	154	(126)
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	2,124	4,887
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	2,124	4,887

## 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二〇一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒佈若干經修訂之《香港財務報告準則》(「《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期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

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二〇一六年十二月三十一日止年度的財務報表發表以來重要的事件及交易，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《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二〇一六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《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662(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二〇一六年十二月三十一日止年度財務報表。本公司之核數師已就該財務報表發出核數師報告。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。

## 2. 分部資料

集團按其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。本集團沒有把營運分部合計以組成應列報的分部。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、市場推廣及出售集團主要於中國內地銷售物業有關的活動。

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The Murray。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。

分部營業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、股本投資及遞延稅項資產。

收入及支出的分配乃參照各個分部產生的收入及各個分部產生的支出或資產之折舊而分配到該等分部。

## 分部收入及業績之分析

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 之公允 價值變動 港幣百萬元	其它收入/ (虧損)淨額 港幣百萬元	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
二〇一七年六月三十日								
發展物業	2,166	1,135	-	-	(2)	(40)	4	1,097
投資物業	156	144	20	-	(5)	-	-	159
酒店	281	59	-	-	(1)	-	-	58
分部總額	2,603	1,338	20	-	(8)	(40)	4	1,314
投資及其它	71	71	-	6	(13)	-	-	64
企業支出	-	(17)	-	-	-	-	-	(17)
集團總額	2,674	1,392	20	6	(21)	(40)	4	1,361
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

(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	
	二〇一七年	二〇一六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	21	26
員工成本(附註i)	102	95
是期確認銷售物業之成本	999	1,234
經營租賃的租金支出	11	8
投資物業的租金收入毛額(附註ii)	(156)	(152)
投資物業直接營運支出	8	10
利息收入	(27)	(39)
上市投資股息收入	(44)	(46)

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(二〇一六年：港幣四百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣二千二百萬元(二〇一六年：港幣二千六百萬元)。

### 4. 其它收入／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一七年	二〇一六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
匯兌盈餘／(虧損)淨額，包括遠期外匯 合約之影響	6	(3)



## 5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
銀行借款利息	16	26
其它財務支出	7	13
	<u>23</u>	<u>39</u>
減：撥作資產成本	(2)	(10)
	<u>21</u>	<u>29</u>

## 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	
	二〇一七年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元
<b>是期稅項</b>		
香港		
— 本期稅項準備	35	33
中國內地		
— 本期稅項準備	237	181
	<u>272</u>	<u>214</u>
<b>中國內地土地增值稅(附註(d))</b>	433	31
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及回撥	5	(11)
總額	<u>710</u>	<u>234</u>

- (b) 香港利得稅準備乃按照是期內估計應評稅利潤以16.5% (二〇一六年：16.5%) 稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照25% (二〇一六年：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份 (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) 截至二〇一七年六月三十日止六個月所佔合營公司及聯營公司之稅項抵減港幣九百萬元 (二〇一六年：稅項支出港幣九千萬元) 已包括在所佔合營公司及聯營公司之業績內。

## 7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是期之公司股東應佔盈利港幣五億五千六百萬元 (二〇一六年：港幣四億二千六百萬元) 及以期內已發行普通股之加權平均數七億零九百萬股 (二〇一六年：七億零九百萬股) 而計算。

## 8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇一七年 港幣 每股	二〇一七年 港幣 百萬元	二〇一六年 港幣 每股	二〇一六年 港幣 百萬元
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 (二〇一六年：七億零九百萬股) 已發行普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- (b) 二〇一六年第二次中期股息港幣二億五千五百萬元已於二〇一七年批准及派發。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一七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：

	二〇一七年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	19	44
三十一日至六十日	1	2
六十日以上	8	8
	28	54
預付賬項	239	351
其它應收賬項	322	39
應收同母系附屬公司款項	48	40
	637	484

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

於二〇一七年六月三十日此項目包括應付貿易賬項及其以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一七年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	11	17
三十一日至六十日	–	5
六十日以上	1	–
	<b>12</b>	22
其它應付賬項及準備	449	474
應付建築成本賬項	668	1,216
應付同母系附屬公司款項	26	30
應付聯營公司款項	–	1
應付合營公司款項	1,449	1,422
	<b>2,604</b>	3,165

## 11. 公允價值計量之金融工具

### (a) 以公允價值列報的資產及負債

下表載列本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性。有關等級的界定如下：

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值。

### 以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	第一級 總額 港幣百萬元
二〇一七年六月三十日	
資產	
股本投資：	
－上市投資	<u>2,943</u>
二〇一六年十二月三十一日	
資產	
股本投資：	
－上市投資	<u>2,301</u>

截至二〇一七年六月三十日止六個月內，沒有金融工具於第一級及第二級之間調動，或於第三級轉入或轉出(二〇一六年十二月三十一日：無轉移)。

本集團的政策是當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

#### (b) 非以公允價值列報的資產及負債

本集團以成本或攤銷成本報值的金融資產及負債與其於二〇一七年六月三十日及二〇一六年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。應收／(付)同母系附屬公司款項及連繫人士之款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。



## 12. 與連繫人士的重大交易

截至二〇一七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一千七百萬元(二〇一六年：港幣一千九百萬元)。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四千一百萬元(二〇一六年：港幣四千五百萬元)。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)為港幣一億一千五百萬元(二〇一六年：港幣一億一千三百萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

## 13. 或然負債

於二〇一七年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣四十一億三千萬元(二〇一六年十二月三十一日：港幣三十二億八千萬元)。

於二〇一七年六月三十日，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三十億六千八百萬元(二〇一六年十二月三十一日：港幣三十一億九千四百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司為客戶的按揭貸款向銀行提供擔保則為港幣一千二百萬元(二〇一六年十二月三十一日：港幣四千九百萬元)。

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(二〇一六年十二月三十一日：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

於二〇一七年六月三十日，本集團未支付的支出承擔詳列如下：

	二〇一七年六月三十日			二〇一六年十二月三十一日		
	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	15	-	15	5	288	293
中國內地	1,278	2,100	3,378	1,447	2,054	3,501
	<b>1,293</b>	<b>2,100</b>	<b>3,393</b>	<b>1,452</b>	<b>2,342</b>	<b>3,794</b>
<b>酒店</b>						
香港	883	8	891	1,373	14	1,387
中國內地	-	116	116	-	109	109
	<b>883</b>	<b>124</b>	<b>1,007</b>	<b>1,373</b>	<b>123</b>	<b>1,496</b>
<b>發展物業</b>						
中國內地	425	2,125	2,550	488	2,043	2,531
	<b>425</b>	<b>2,125</b>	<b>2,550</b>	<b>488</b>	<b>2,043</b>	<b>2,531</b>
<b>總額</b>						
香港	898	8	906	1,378	302	1,680
中國內地	1,703	4,341	6,044	1,935	4,206	6,141
	<b>2,601</b>	<b>4,349</b>	<b>6,950</b>	<b>3,313</b>	<b>4,508</b>	<b>7,821</b>

## 15. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一七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，惟守則條文第A.2.1條除外，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，已足夠確保權力與授權分布均衡。

## 董事進行證券交易的守則

本公司已採納一套規管董事進行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，及本公司所採納的操守守則內載的所須標準。

## 董事的證券權益

### (i) 股份及債權證權益

茲將本公司董事於二〇一七年六月三十日佔有本公司、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)及有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)(本公司的同母系附屬公司)的股份及／或債權證實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的證券分別佔該四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 (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	176,000 (0.0086%)	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	9,445 (0.0003%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
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	1,265,006 (0.0629%)	個人權益
梁君彥	9,535 (0.0005%)	家屬權益

附註：

上文披露的股份權益不包括董事於二〇一七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

茲將截至二〇一七年六月三十日止六個月內本公司董事持有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)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	於二〇一七年 六月三十日的總數 (佔已發行股份 數目百分比)	授出日期 (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 (日/月/年)	
			於二〇一七年 一月一日	於二〇一七年 期內行使 六月三十日			
吳天海	6,000,000 (0.20%)	05/06/2013	400,000	-	400,000	70.20	06/06/2013-05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2014-05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2015-05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2016-05/06/2018
			400,000	-	400,000		06/06/2017-05/06/2018
		小計	2,000,000	-	2,000,000		
		07/07/2016	1,000,000	(1,000,000) <sup>(1)</sup>	-	46.90	08/07/2016-07/07/2021
	1,000,000		-	1,000,000		08/07/2017-07/07/2021	
	1,000,000		-	1,000,000		08/07/2018-07/07/2021	
	1,000,000		-	1,000,000		08/07/2019-07/07/2021	
1,000,000	-		1,000,000		08/07/2020-07/07/2021		
	小計	5,000,000	(1,000,000) <sup>(1)</sup>	4,000,000			

附註：

- (1) 九龍倉股份在緊接吳天海先生於本財政期間內行使九龍倉認股權的日期前的加權平均收市價為每股港幣67.07元。
- (2) 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屆滿失效或被行使或被註銷，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二〇一七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，彼等於二〇一七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，於二〇一七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（董事不計在內）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Wharf Estates Limited及Upfront International Limited持有。

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。

## 董事資料的變動

茲將自本公司上一期年報刊發以來，本公司董事的資料之變動臚列如下：

生效日期

### 梁君彥

- 新興織造廠有限公司  
— 卸任主席職務

二〇一七年二月二十八日

### 易志明

- 香港特別行政區政府  
— 獲頒銀紫荊星章

二〇一七年六月三十日

## 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

本公司將於二〇一七年八月二十二日(星期二)至二〇一七年八月二十三日(星期三)(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，須於二〇一七年八月二十一日(星期一)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，二〇一七年八月四日

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，以及四位獨立非執行董事周明權博士、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(即年報、中期報告書等)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)。