



海港企業有限公司

二〇一八年中中期報告書

股份代號: 0051

封面圖片*：The Murray, Hong Kong 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

摘要

- 投資物業在零售方面錄得穩固復甦。
- 如過往公告所預測，以下分部大幅縮減：
 - 發展物業—因項目減少且未予補充；及
 - 酒店—因 The Murray, Hong Kong 錄得早期營業虧損。
- 集團收入下跌72%，營業盈利下跌89%，核心盈利下跌77%。
- 港幣十六億元的現金外流淨額令期初現金淨額狀況轉為期末負債淨額港幣十二億元。
- 第一次中期股息每股減少50%至港幣0.07元。

集團業績

集團核心盈利減少77%至港幣一億二千二百萬元(二〇一七年：港幣五億三千六百萬元)。若計入投資物業重估盈餘港幣二億三千六百萬元(二〇一七年：港幣二千萬元)，股東應佔集團盈利減少36%至港幣三億五千八百萬元(二〇一七年：港幣五億五千六百萬元)。每股基本盈利為港幣0.51元(二〇一七年：港幣0.78元)。

中期股息

第一次中期股息每股港幣0.07元(二〇一七年：港幣0.14元)將於二〇一八年九月七日派發予在二〇一八年八月二十日下午六時正名列股東登記冊內的股東。此項股息總額為港幣五千萬元(二〇一七年：港幣九千九百萬元)。

業務評議

發展物業分部自二〇一二年起對集團的收入和盈利作出主要貢獻。蘇州時代上城項目於二〇一七年落成後，餘下的發展物業土地儲備大幅減少。

因此，期內集團的綜合收入下跌72%至港幣七億四千萬元(二〇一七年：港幣二十六億七千四百萬元)，營業盈利下跌89%至港幣一億五千二百萬元(二〇一七年：港幣十三億九千二百萬元)，核心盈利下跌77%至港幣一億二千二百萬元(二〇一七年：港幣五億三千六百萬元)。

與此同時，發展物業的新銷售有限，而 The Murray, Hong Kong (期內開始試業營運) 及蘇州國際金融中心(計劃於二〇一九年及二〇二〇年分期落成)的項目開支又導致期內錄得現金外流淨額。期初時集團有港幣四億元的現金淨額，截至期末已錄得港幣十二億元的負債淨額。

香港

投資物業

期內訪港旅客回復增長及消費開支強勁，可見香港零售業正在復甦。投資物業分部收入增加23%及營業盈利增加25%。組合按二〇一八年六月三十日的市值進行獨立價值重估，錄得重估盈餘淨額港幣二億三千六百萬元。

酒店

由於入境旅遊興旺，位於尖沙咀海港城的馬哥孛羅香港酒店(「香港馬哥孛羅」)的入住率有穩健增長，雖然期內可出租客房數量因基本建設升級工程而暫時減少，但其收入及營業盈利分別增加19%和51%。惟酒店日漸老化，未來數年或需龐大資本開支以維持競爭力。

位於中環黃金商業地段的 The Murray, Hong Kong 於二〇一七年十二月揭幕，在政府保育中環的計劃下，這幢香港地標建築物以全新面貌登場。The Murray, Hong Kong 屬尼依格羅品牌旗下酒店，是集團一項策略性投資，於八月開始全面營運。酒店尚在建立業務階段，自試業以來錄得初期營業虧損(當中包括土地及樓宇成本折舊)。

美利大廈從一九六〇年代起已是人所共知的政府辦公大樓。經著名建築事務所 Foster + Partners 重新設計後，已蛻變成真正的現代地標。酒店樓高二十五層，具當代時尚都會氣息，坐向花園道與紅棉路，飽覽香港公園翠綠景致；其開放空間及庭園放置多件當代雕塑，加上酒店本身已極具觀賞價值，是舉辦活動的理想地點。

酒店設有三百三十六間雅致套房及客房，房間寬敞舒適、設計簡約、線條俐落又充滿現代感。酒店亦設有各式美酒佳餚，包括頂樓餐廳 *Popinjays*、大堂酒吧 *Murray Lane*、*Garden Lounge*、*The Tai Pan* 及中菜館國福樓。

The Murray, Hong Kong 開業不久即獲得多項國際殊榮，包括 Condé Nast Traveler 雜誌「The Hot List 二〇一八」、國家地理旅行者雜誌「二〇一八年度 Big Sleep Awards 酒店大獎 City Slicker 獎項冠軍」及彭博「二〇一八年度亞洲最佳新商務酒店」。

中國內地

發展物業

由於土地儲備減少而使確認入賬的收入有限，發展物業分部在期內錄得些微虧損。期內應佔已簽約銷售額減少至人民幣八千一百萬元（二〇一七年：人民幣七億元）。截至二〇一八年六月三十日，集團應佔土地儲備（扣除已確認入賬銷售額）約為五十萬平方米，尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣二億元，涉及九千三百平方米。

集團佔27%權益的上海南站項目計劃於二〇二二年全面落成。

發展中商業項目

集團佔80%權益的蘇州國際金融中心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），地理位置優越，其地標大樓高四百五十米，是江蘇省最高的建築物之一。

項目面積達二十九萬九千平方米，涵蓋甲級寫字樓、蘇州尼依格羅酒店（高級精品酒店）、天際特色單位及豪華公寓。第一期計劃於二〇一九年交付。

酒店

常州馬哥孛羅酒店（「常州馬哥孛羅」）的業績反映經營環境依然困難，其業務正逐步作顯著改善。

出售

為使集團得以聚焦香港的發展機會，集團繼續有序售清內地資產。

財務評議

(I) 二〇一八年度中期業績評議

集團核心盈利減少77%至港幣一億二千二百萬元(二〇一七年：港幣五億三千六百萬元)，主要因為最後一個利潤可觀項目蘇州時代上城在二〇一七年落成後發展物業分部的盈利大幅下跌，以及 The Murray, Hong Kong 錄得初期營業虧損，兩者皆一如預期。

收入及營業盈利

集團收入減少72%至港幣七億四千萬元(二〇一七年：港幣二十六億七千四百萬元)，營業盈利減少89%至港幣一億五千二百萬元(二〇一七年：港幣十三億九千二百萬元)。

酒店收入增加51%至港幣四億二千三百萬元(二〇一七年：港幣二億八千一百萬元)，主要因為香港馬哥孛羅業績表現強勁及 The Murray, Hong Kong 開始試業營運。惟此分部錄得港幣三千七百萬元的營業虧損(二〇一七年：盈利港幣五千九百萬元)。香港馬哥孛羅錄得的51%盈利增長，但不足抵銷 The Murray, Hong Kong 扣除土地及樓宇折舊和融資成本後的初期營業虧損。

投資物業收入增加23%至港幣一億九千二百萬元(二〇一七年：港幣一億五千六百萬元)，營業盈利增加25%至港幣一億八千萬元(二〇一七年：港幣一億四千四百萬元)，主要來自香港馬哥孛羅的商場租金收入增長。

發展物業收入減少97%至港幣六千六百萬元(二〇一七年：港幣二十一億六千六百萬元)，產生港幣四千六百萬元的營業虧損(二〇一七年：盈利港幣十一億三千五百萬元)，主要因為沒有盈利確認入賬。若計入合營公司和聯營公司的盈利貢獻，發展物業錄得港幣九百萬元核心虧損(二〇一七年：盈利港幣三億三千萬元)。

投資及其它分部的營業盈利(以來自餘裕現金及投資的利息和股息收入為主)下跌17%至港幣五千九百萬元(二〇一七年：港幣七千一百萬元)，因為餘裕現金減少。

已簽訂的發展物業銷售額

由於如前文所述土地儲備減少，已簽訂發展物業銷售額(應佔合營公司和聯營公司的銷售額包括在內)縮減至人民幣八千一百萬元(二〇一七年：人民幣六億八千萬元)。尚未確認入賬的銷售額減少至人民幣二億三千八百萬元(二〇一七年十二月：人民幣六億零五百萬元)，將於餘下的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二〇一八年六月三十日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生了港幣二億三千六百萬元重估盈餘(二〇一七年：港幣二千萬元)。發展中投資物業以成本扣除減值(如有)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

淨財務支出為港幣二千三百萬元(二〇一七年：港幣二千一百萬元)，該支出已扣除撥作集團發展物業項目資產成本的港幣五百萬元(二〇一七年：港幣二百萬元)。

除稅後所佔合營公司及聯營公司業績

聯營公司錄得應佔盈利港幣四千八百萬元(二〇一七年：港幣四百萬元)，主要來自上海南站項目；合營公司則錄得港幣六百萬元的輕微虧損(二〇一七年：虧損港幣四千萬元)。

所得稅

是期稅項支出大幅減少至港幣五千一百萬元(二〇一七年：港幣七億一千萬元)，主要因為是期發展物業應課稅盈利減少。

股東應佔盈利

是期股東應佔集團盈利為港幣三億五千八百萬元(二〇一七年：港幣五億五千六百萬元)，減少36%。核心盈利(未計投資物業重估差額)減少77%至港幣一億二千二百萬元(二〇一七年：港幣五億三千六百萬元)。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣0.51元(二〇一七年：港幣0.78元)。未計投資物業重估差額之每股盈利則為港幣0.17元(二〇一七年：港幣0.76元)。

(II) 財務狀況、流動資金、財務資源與承擔之評議

股東權益及總權益

於二〇一八年六月三十日，股東權益減少至港幣一百七十四億三千九百萬元(二〇一七年：港幣一百七十五億五千四百萬元)，相等於每股港幣24.60元(二〇一七年：每股港幣24.77元)，主要因為集團折算人民幣四十六億元資產淨值時產生匯兌虧損港幣四千三百萬元，以及錄得應佔投資重估虧損港幣三千三百萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百八十億八千一百萬元(二〇一七年：港幣一百八十二億零三百萬元)。

酒店物業乃遵照現行《香港財務報告準則》(「財報準則」)按成本減累積折舊列報價值。按二〇一八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四十三億零六百萬元重估盈餘，集團於二〇一八年六月三十日的股東權益亦會增加至港幣二百一十七億四千五百萬元，相等於每股港幣30.68元。

資產與負債

總資產為港幣二百五十六億三千八百萬元(二〇一七年：港幣二百六十八億九千六百萬元)。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)為港幣二百一十一億五千五百萬元(二〇一七年：港幣二百一十一億三千六百萬元)。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產減少3%至港幣七十九億一千五百萬元(二〇一七年：港幣八十一億一千九百萬元)，佔集團總營業資產37%(二〇一七年：38%)。

投資物業

投資物業增加2%至港幣九十五億零四百萬元(二〇一七年：港幣九十三億元)，佔集團總營業資產45%(二〇一七年：44%)；增加的主因是蘇州國際金融中心的興建。香港投資物業達港幣五十六億一千萬元(二〇一七年：港幣五十三億七千四百萬元)，主要包括市值港幣五十億一千萬元的香港馬哥孛羅商場平台。內地投資物業(以發展中蘇州國際金融中心為主)按賬面成本港幣三十八億九千四百萬元(二〇一七年：港幣三十九億二千六百萬元)列賬。

作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業減少至港幣九千三百萬元(二〇一七年：港幣一億四千四百萬元)，反映常州時代上院和蘇州時代上城的銷售額進一步獲確認入賬。另外，透過聯營公司及合營公司進行的發展物業投資減少至港幣二十九億六千五百萬元(二〇一七年：港幣三十二億九千三百萬元)。

酒店

酒店物業包括 The Murray, Hong Kong、香港馬哥孛羅和常州馬哥孛羅，賬面成本合共為港幣七十九億二千萬元(二〇一七年：港幣八十億二千八百萬元)。

負債淨額及負債比率

於二〇一八年六月三十日，集團負債淨額港幣十一億七千五百萬元(二〇一七年：現金淨額港幣三億九千七百萬元)，由港幣十四億五千八百萬元的現金減港幣二十六億三千三百萬元的銀行借款所得，主要是為蘇州國際金融中心支付發展開支所致。

財務及可用信貸和資金

於二〇一八年六月三十日，集團可運用的貸款信貸為港幣五十七億四千八百萬元，其中港幣二十六億三千三百萬元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣三十八億九千四百萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣三十九億二千六百萬元)的集團興建中投資物業的按揭作抵押。

集團的債務主要以港元及人民幣為本位，利率均屬浮動。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，所購入的工具均主要用以對沖利率及貨幣風險。

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本位。於二〇一八年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的股本投資組合，總市值為港幣二十六億七千五百萬元(二〇一七年：港幣二十七億零八百萬元)，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

是期集團營業業務錄得淨現金流出港幣十四億七千五百萬元(二〇一七年：流入港幣九千九百萬元)，主要是支付建築費用及稅款所致。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣三億二千二百萬元(二〇一七年：流出港幣十一億二千一百萬元)，因為應收聯營公司款項減少。

資本性與發展開支承擔

於二〇一八年六月三十日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣六十五億元，當中已承擔開支為港幣十四億元，主要用於內地投資物業。未承擔開支為港幣五十一億元，主要用於現有內地投資物業及發展物業，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

於二〇一八年六月三十日，集團旗下僱員約有一千二百人。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

截至二〇一八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	
		二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
收入	2	740	2,674
直接成本及營業費用		(398)	(1,167)
銷售及推銷費用		(58)	(53)
行政及公司費用		(29)	(41)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		255	1,413
折舊		(103)	(21)
營業盈利	2及3	152	1,392
投資物業之公允價值變動		236	20
其它收入淨額	4	2	6
財務支出	5	390	1,418
除稅後所佔業績：		(23)	(21)
合營公司		(6)	(40)
聯營公司		48	4
除稅前盈利		409	1,361
所得稅	6(a)	(51)	(710)
是期盈利		358	651
應佔盈利：			
公司股東		358	556
非控股股東權益		—	95
		358	651
每股盈利	7		
基本		港幣0.51元	港幣0.78元
攤薄後		港幣0.51元	港幣0.78元

綜合全面收益表

截至二〇一八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	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是期盈利	358	651
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：	(50)	148
－附屬公司	(39)	116
－合營公司／聯營公司	(11)	32
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	(33)	414
是期其它全面收益	(83)	562
是期全面收益總額	275	1,213
應佔全面收益總額：		
公司股東	282	1,101
非控股股東權益	(7)	112
	275	1,213

綜合財務狀況表

二〇一八年六月三十日－未經審核

	附註	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		9,504	9,300
酒店物業、廠房及設備		8,016	8,088
聯營公司		1,280	1,599
合營公司		1,685	1,694
股本投資		2,675	2,708
遞延稅項資產		350	353
其它非流動資產		27	28
		23,537	23,770
流動資產			
待沽物業		93	144
存貨		5	4
應收貿易及其它賬項	9	483	255
預付稅項		62	24
銀行存款及現金		1,458	2,699
		2,101	3,126
總資產		25,638	26,896
非流動負債			
遞延稅項負債		(384)	(377)
銀行借款		(2,163)	(1,502)
		(2,547)	(1,879)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(2,919)	(3,723)
預售訂金及所得款		(9)	(13)
應付稅項		(1,612)	(2,278)
銀行借款		(470)	(800)
		(5,010)	(6,814)
總負債		(7,557)	(8,693)
淨資產		18,081	18,203
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		13,798	13,913
股東權益		17,439	17,554
非控股股東權益		642	649
總權益		18,081	18,203

綜合權益變動表

截至二〇一八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			
二〇一八年一月一日	3,641	853	593	12,467	17,554	649	18,203
是期之權益變動：							
盈利	-	-	-	358	358	-	358
其它全面收益	-	(33)	(43)	-	(76)	(7)	(83)
全面收益總額	-	(33)	(43)	358	282	(7)	275
已付二〇一七年 第二次中期股息	-	-	-	(397)	(397)	-	(397)
二〇一八年六月三十日	3,641	820	550	12,428	17,439	642	18,081
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

簡明綜合現金流量表

截至二〇一八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	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
營業現金流入	197	1,342
營運資本變動／其它	(942)	(1,142)
已付稅項	(730)	(101)
營業業務(所用)／所得的現金淨額	(1,475)	99
投資活動		
增加投資物業及酒店物業、廠房及設備	(37)	(869)
其它投資活動所得／(所用)的現金	359	(252)
投資活動所得／(所用)的現金淨額	322	(1,121)
融資活動		
已付公司股東股息	(397)	(255)
其它融資活動所得／(所用)的現金	331	(1,907)
融資活動所用的現金淨額	(66)	(2,162)
現金及現金等價項目減少	(1,219)	(3,184)
於一月一日現金及現金等價項目結存	2,699	5,154
匯率轉變的影響	(22)	154
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	1,458	2,124
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	1,458	2,124

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。

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二〇一七年十二月三十一日止年度的年度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《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。

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二〇一七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新訂及經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第9號	金融工具
《財報準則》第15號	來自客戶合約收入
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號	外幣交易及預付代價

除於二〇一六年十二月三十一日止年度提前採用《財報準則》第9號外，此等發展對集團當前及過往期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。

《財報準則》第15號－來自客戶合約收入

《財報準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《財報準則》第15號取代《會計準則》第18號－收入(此涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入)和《會計準則》第11號－建造合約(此規定建造合約的會計核算)。

本集團選擇使用累積效應過渡方法來採用《財報準則》第15號。按《財報準則》第15號之允許，本集團只按新規定應用於二〇一八年一月一日前尚未完成的合約。因為於二〇一七年十二月三十一日尚未完成之發展物業銷售合約的數目並不重大，對本集團的業績及財務狀況無重大影響。

有關會計政策變動的性質及影響之進一步詳情如下：

(a) 收入確認的時點

新收入準則對如何確認來自集團的投資物業租金收入及酒店業務收入無重大影響。然而，出售發展物業之收入確認會受到影響。以往本集團的物業發展活動僅在中國內地進行。考慮到合約條款、本集團之業務慣例以及中國內地的法律及監管環境，本集團已評定物業銷售合約不符合收入確認於一段時間內的準則，因此來自出售物業之收入繼續確認於某個時點。以往本集團於簽署買賣協議或完成物業發展後(以較後者為準)確認來自出售物業之收入，於這個時點該物業之所有風險及回報權已轉移至客戶。按當前準則的轉移控制權法，出售物業之收入於法定轉讓完成時(當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點時)確認。這將導致收入比以往準則下確認的時間較遲確認。

(b) 重大融資部分

本集團並無於提前收取付款時採用此政策(本集團與其客戶間的安排並不常見)。

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內所載作為比較資料的二〇一七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二〇一七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。分部是酒店、投資物業和發展物業。本集團沒有把營運分部合計以組成應列報的分部。

酒店分部為 The Murray, Hong Kong、馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店的業務。

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。

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

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考各個分部之收入及各個分部所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	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	收入淨額 港幣百萬元				
二〇一八年六月三十日								
酒店	423	(37)	-	-	(15)	-	-	(52)
投資物業	192	180	236	-	(6)	-	-	410
發展物業	66	(46)	-	(1)	(2)	(6)	48	(7)
分部總額	681	97	236	(1)	(23)	(6)	48	351
投資及其它	59	59	-	3	-	-	-	62
企業支出	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)
集團總額	740	152	236	2	(23)	(6)	48	409
二〇一七年六月三十日								
酒店	281	59	-	-	(1)	-	-	58
投資物業	156	144	20	-	(5)	-	-	159
發展物業	2,166	1,135	-	-	(2)	(40)	4	1,097
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

- (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	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	103	21
員工成本(附註i)	173	102
是期確認銷售物業之成本	96	999
經營租賃的租金支出	8	11
投資物業的租金收入毛額(附註ii)	(192)	(156)
投資物業直接營運支出	6	8
利息收入	(13)	(27)
股本投資股息收入	(46)	(44)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣七百萬元(二〇一七年：港幣四百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣五千三百萬元(二〇一七年：港幣二千二百萬元)。

4. 其它收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
匯兌盈餘淨額	2	6

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
銀行借款利息	23	16
其它財務支出	5	7
	28	23
減：撥作資產成本	(5)	(2)
總額	23	21

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	
	二〇一八年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	46	35
中國內地		
— 本期稅項準備	(3)	237
	43	272
中國內地土地增值稅(附註(d))	2	433
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	6	5
總額	51	710

- (b) 香港利得稅準備乃按照是期內估計應評稅利潤以16.5%(二〇一七年：16.5%)稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照25%(二〇一七年：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)均按照10%稅率計算預提所得稅。
- (f) 截至二〇一八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四千三百萬元(二〇一七年：稅項抵減港幣九百萬元)已包括在所佔合營公司及聯營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是期之公司股東應佔盈利港幣三億五千八百萬元(二〇一七年：港幣五億五千六百萬元)及以期內已發行普通股之加權平均數七億零九百萬股(二〇一七年：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			
	二〇一八年 港幣 每股	二〇一八年 港幣 百萬元	二〇一七年 港幣 每股	二〇一七年 港幣 百萬元
結算日後宣佈派發之 第一次中期股息	0.07	50	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(二〇一七年：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) 二〇一七年第二次中期股息港幣三億九千七百萬元已於二〇一八年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一八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：

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	52	59
三十一日至六十日	4	1
六十日以上	6	7
	62	67
預付賬項	74	103
其它應收賬項	258	50
應收同母系附屬公司款項	89	35
	483	255

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

於二〇一八年六月三十日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇一八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	83	18
三十一日至六十日	7	6
六十一日至九十日	1	—
九十日以上	2	—
	93	24
其它應付賬項及準備	475	949
應付建築成本賬項	666	1,189
應付同母系附屬公司款項	74	47
應付合營公司款項	1,611	1,514
	2,919	3,723

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「公允價值計量」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。

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
二〇一八年六月三十日	
資產	
股本投資：	
— 上市投資	<u>2,675</u>
二〇一七年十二月三十一日	
資產	
股本投資：	
— 上市投資	<u>2,708</u>

於二〇一八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(二〇一七年十二月三十一日：無轉移)。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

(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二〇一八年六月三十日及二〇一七年十二月三十一日之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

截至二〇一八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) 本集團與九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)之附屬公司(為本集團的同母系附屬公司)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二千六百萬元(二〇一七年：港幣一千七百萬元)。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，本集團與九龍倉之附屬公司及母公司之附屬公司訂有協議。是期內所繳費用總額為港幣八百萬元(二〇一七年：港幣四千一百萬元)。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)為港幣一億四千九百萬元(二〇一七年：港幣一億一千五百萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

13. 或然負債

於二〇一八年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借貸及信貸之保證為港幣三十八億三千萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣四十一億三千萬元)。

於二〇一八年六月三十日，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三億七千八百萬元(二〇一七年十二月三十一日：港幣十九億三千六百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司均無須(二〇一七年十二月三十一日：港幣二百萬元)為客戶向銀行提供按揭貸款擔保。

本集團及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(二〇一七年十二月三十一日：港幣零元)。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

14. 承擔

於二〇一八年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇一八年六月三十日			二〇一七年十二月三十一日		
	已承擔	尚未承擔	總額	已承擔	尚未承擔	總額
	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
投資物業						
香港	16	–	16	17	–	17
中國內地	1,227	2,913	4,140	1,214	2,903	4,117
	1,243	2,913	4,156	1,231	2,903	4,134
酒店						
香港	24	5	29	3	–	3
中國內地	–	119	119	–	120	120
	24	124	148	3	120	123
發展物業						
中國內地	119	2,090	2,209	119	2,113	2,232
	119	2,090	2,209	119	2,113	2,232
總額						
香港	40	5	45	20	–	20
中國內地	1,346	5,122	6,468	1,333	5,136	6,469
	1,386	5,127	6,513	1,353	5,136	6,489

15. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一八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報告所述期間內遵守《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

茲將本公司董事於二〇一八年六月三十日佔有本公司、九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)(本公司的母公司)、會德豐有限公司(「會德豐」)(本公司的最終控股公司)、九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)及Wharf Finance (No. 1) Limited(該兩間公司皆為本公司的同系附屬公司)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五間公司已發行股份數目的百分比(若適用)臚列如下：

	持有數量／金額 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司－普通股		
史習平	40,300 (0.0057%)	家屬權益
九龍倉置業－普通股		
吳天海	1,009,445 (0.0332%)	個人權益
包靜國	25,456 (0.0008%)	家屬權益
史習平	53,949 (0.0018%)	家屬權益
會德豐－普通股		
吳天海	176,000 (0.0086%)	個人權益
包靜國	175,760 (0.0086%)	家屬權益
九龍倉－普通股		
吳天海	1,509,445 (0.0495%)	個人權益
包靜國	25,456 (0.0008%)	家屬權益
史習平	53,949 (0.0018%)	家屬權益
易志明	20,000 (0.0007%)	個人權益
Wharf Finance (No. 1) Limited		
－於二〇二〇年到期的港元定息票據		
陸觀豪	4,000,000港元	家屬權益

附註：

上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇一八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「(ii)九龍倉認股權權益」分節內。

(ii) 九龍倉認股權權益

茲將本公司董事在截至二〇一八年六月三十日止六個月內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的認股權的全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	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)
		於二〇一八年 一月一日	期內行使	於二〇一八年六月三十日 (佔已發行股份數目 百分比)			
吳天海	05/06/2013	200,000	(200,000)	-	-	23.83	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		1,000,000	(1,000,000)	-	-		
	07/07/2016	1,000,000	(500,000)	500,000	-	15.92	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		4,000,000	(500,000)	3,500,000	-		
合計		5,000,000	(1,500,000)	3,500,000	(0.11%)		

附註：

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失效或被行使或被註銷，及於本財政期間內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，根據本公司按香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《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二〇一八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，彼等於二〇一八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，於二〇一八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 (佔已發行股份總數百分比)	
(i) 九龍倉置業地產投資有限公司	506,946,196	(71.53%)
(ii) 會德豐有限公司	506,946,196	(71.53%)
(iii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	506,946,196	(71.53%)
(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置業已發行股份數目超過三分之一的股份權益。
- (3) 上述九龍倉置業被當作持有的股份權益乃透過其三間全資附屬公司Wharf REIC Holdings Limited、Wharf Estates Limited及Upfront International Limited持有。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一八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，按《上市規則》第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段規定須予披露的本公司董事其它資料之變動臚列如下：

	生效日期
吳天海	
• 香港總商會 — 退任主席	二〇一八年五月十八日
• 香港貿易發展局 — 不再擔任理事會成員	二〇一八年五月十八日
• 香港僱主聯合會 — 獲委任為諮議會副主席、理事會副主席及 執行委員會成員	二〇一八年五月二十五日
易志明	
• 商界環保協會 — 辭任董事局成員	二〇一八年四月十七日

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。

中期股息相關日期

除權基準日	二〇一八年八月十七日(星期五)
遞交股份過戶文件最後時限	二〇一八年八月二十日(星期一) 下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一八年八月二十日(星期一) 下午六時正
派發日期	二〇一八年九月七日(星期五)

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇一八年八月二十日(星期一)下午四時三十分，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，二〇一八年八月三日

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、許仲瑛先生和包靜國先生，以及四位獨立非執行董事周明權博士、陸觀豪先生、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。