

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

截至二〇一三年六月三十日止六個月 中期業績公告

摘要

- 核心盈利自兩年前同期以來增加逾五倍，及較五年平均數升逾倍。
- 延續二〇一二年極佳表現，並確立其基礎是穩健及可持續的。
- 二〇〇八年和二〇〇九年的供股權發行合共向股東籌集得港幣三十億元。此後，股東賺取逾港幣十五億元的股息，其股票市值倍升至逾港幣一百億元。
- 集團將新籌集得的股本資本投資於發展中國地產業務；二〇一三年上半年，中國地產業務佔收入的 80%及核心盈利的 49%（二〇〇八年：無）。
- 第一次供股權在二〇〇八年上半年發行，該期間的核心盈利為港幣一億七千三百萬元。五年間核心盈利上升了 3.6 倍，至二〇一三年上半年的港幣七億九千八百萬元。中國地產單獨就佔去該增長的 63%。
- 二〇一三年上半年的中期股息比二〇〇六年至二〇一一年此六年同期的股息合計多，亦多於二〇一一年的全年股息。
- 二〇一三年上半年，中國地產的新簽訂銷售額為港幣二十九億元，確認入賬銷售額則為港幣二十七億元。於二〇一三年六月三十日的已預售但尚未確認入賬的銷售額為人民幣五十四億元。
- 蘇州國際金融中心的地基工程於期內展開。

- 於二〇一三年六月三十日的淨現金及上市證券市值合共為港幣五十七億元，令集團足以應付未來的資本承擔（包括完成蘇州國際金融中心所需的人民幣四十億元），以及能在合適機會出現時作出新的投資。

集團業績

截至二〇一三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十億零九百一十萬元，較去年同期減少 41%（二〇一二年：港幣十六億九千八百六十萬元）。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 1.42 元（二〇一二年：港幣 2.40 元）。

集團盈利計入了一項投資物業重估盈餘港幣二億一千一百萬元（二〇一二年：港幣五億八千六百萬）。若不計入此項目，是期盈利則為港幣七億九千八百一十萬元（二〇一二年：港幣十一億一千二百六十萬元），減少 28%。

中期股息／特別中期股息

董事會已宣布派發一項中期股息每股港幣 0.12 元（二〇一二年：港幣 0.12 元），此項股息總額為港幣八千五百一十萬元（二〇一二年：港幣八千五百一十萬元）。此外，董事會亦已宣布加派一項非經常性特別中期股息每股港幣 0.18 元（二〇一二年：港幣 0.36 元）。兩項股息將於二〇一三年九月二十七日派發予在二〇一三年九月十九日名列股東登記冊內的股東。本六個月期間合共派發股息每股港幣 0.30 元（二〇一二年：港幣 0.48 元），股息總額為港幣二億一千二百六十萬元（二〇一二年：港幣三億四千零二十萬元）。

業務評議

集團是期核心盈利較二〇一一年上半年增加 547%，及較過去五年平均數高出 138%。延續二〇一二年極佳表現，並確立其基礎是穩健及可持續的。

集團於二〇〇八年和二〇〇九年進行供股權發行，合共向股東籌集得港幣三十億元。此後，股東賺取逾港幣十五億元的股息，其股票市值倍升至逾港幣一百億元。集團將新籌集得的股本資本投資於發展中國地產業務；二〇一三年上半年，中國地產業務佔收入的 80%及核心盈利的 49%（二〇〇八年：無）。這項新成立於二〇〇七年的核心

業務為集團揭開新一頁。自二〇〇八年上半年（上述第一次供股權在該期間發行）以來，核心盈利上升了港幣六億二千五百萬元或 3.6 倍，至是期的港幣七億九千八百萬元，中國地產單獨就佔去該五年增長的 63%。

二〇一二年表現卓越；高毛利的上海璽園落成，為集團帶來亮麗的中期業績。核心盈利因二〇一三年上半年獲確認的銷售額較低而減少至港幣七億九千八百一十萬元，然而仍較二〇一一年上半年（在璽園作出可觀貢獻前）增加超過五倍。中國地產業務會在未來數年繼續取得成果。

中國組合

發展物業

在缺少來自上海璽園的可觀貢獻的情況下，該分部的收入及營業盈利分別減少至港幣二十億八千八百萬元及港幣四億七千七百萬元。獲確認的盈利主要包括蘇州時代上城及常州時代上院所帶來的貢獻。另外，重慶寰宇天下期內亦再有期數落成，推高合營公司的貢獻。

在內地經濟增長放緩、物業市場充滿挑戰的環境下，已簽約銷售步伐仍持續加快。

於二〇一三年六月三十日，集團持有一百七十萬平方米發展物業的應佔土地儲備，賬面值為港幣一百一十億元，佔集團營業資產的 63%。

銷售

日益壯大的中產階層追求時尚的城市生活，因而引發對優質住宅的大量需求。受惠於九龍倉品牌在受歡迎地段發展高質素住宅物業方面的名望，集團發展之項目亦受到市場追捧。

逾 1,300 伙住宅合共 174,700 平方米的總樓面面積（應佔共同發展項目的份額包括在內）已簽約銷售，涉及人民幣二十三億元（即港幣二十九億元），較二〇一二年上半年高 10%。

於二〇一三年六月底，已預售但尚未確認入賬的銷售額為人民幣五十四億元，涉及 4,300 伙住宅合共 514,000 平方米的總樓面面積。二〇一三年上半年獲確認的銷售額約為港幣二十七億元。

期內蘇州時代上城推出零售單位首數期及加推住宅單位期數預售，售出或預售出 76,000 平方米，住宅單位的平均售價為每平方米人民幣 12,700 元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣 26,400 元，銷售所得合共為人民幣十億一千四百萬元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的 39%。

常州時代上院加推期數預售，售出或預售出 71,700 平方米，較二〇一二年上半年高 30%，平均售價為每平方米人民幣 7,600 元，已簽約銷售所得增加 58%至為人民幣五億五千四百萬元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的 52%。

期內重慶寰宇天下加推住宅單位期數預售。按應佔基準計算，售出或預售出 21,800 平方米，住宅單位的平均售價為每平方米人民幣 18,300 元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣 40,900 元，銷售所得合共為人民幣四億二千五百萬元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的 40%。

上海璽園進一步售出 5,200 平方米，平均售價為每平方米人民幣 50,700 元，銷售所得為人民幣三億三千五百萬元，累計出售總樓面面積佔整個項目的 94%。

發展進度

常州時代上院包括分層住宅及泊車位、半獨立屋及別墅、國賓館、五星級馬哥孛羅酒店及服務式公寓，總樓面面積為 800,000 平方米。六幢分層住宅高樓已於二〇一三年六月落成，其餘分層住宅樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一六年全面落成。

重慶寰宇天下是集團與中國海外發展合營的住宅及商業項目，並且是江北城新中央商務區內少數的住宅發展項目之一，集團佔五成五權益，應佔 235,000 平方米的樓面面積。項目毗鄰大劇院、重慶科技館和中央公園，未來的重慶國金中心近在咫尺，其大部分住宅單位可享不同角度的醉人河景。期內有更多分層住宅期數落成，其餘分層住宅樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一五年全面落成。

蘇州時代上城座落現代大道的主要東西軸線，鄰近未來的地鐵站，提供 907,000 平方米的住宅樓面面積，是由集團與一個當地政府單位分別佔八成及兩成擁有權的合營項目。首數期已於二〇一三年六月落成，其餘樓房現正進行建築工程，計劃於二〇一八年全面落成。

上海南站位於上海徐匯區，是一個 493,000 平方米的商業項目，由佔 51%權益的內地主要發展商萬科企業股份有限公司作主導，集團則佔 27%權益（應佔 133,000 平方米）。該項目毗鄰上海火車南站，連接現有的地鐵 1 號綫、3 號綫及未來的 15 號綫車站。現正進行設計規劃。

地產投資

蘇州國際金融中心（集團應佔 80%）座落蘇州工業園區的新中央商務區，俯瞰金雞湖，是一幢樓高 450 米的商業摩天地標，將可媲美香港最高的大廈。項目由國際知名建築師 Kohn Pedersen Fox 設計，直通未來的地鐵站，其總樓面面積為 278,000 平方米，集國際甲級寫字樓、豪華公寓及高級天際酒店於一身。酒店設有 96 個客房，可飽覽蘇州市全景。項目現正進行建築工程，估計總建築成本為人民幣五十億元，計劃於二〇一六年全面落成，地基工程已於今年較早前展開。

酒店

常州方面，設有 32 個套房的國賓館、設有 271 個客房的五星級酒店及 139 個服務式公寓將於二〇一三年第三季至二〇一四年分階段落成。酒店是國賓館的一部分，並設有廣闊庭園供舉行大型活動及婚禮之用。期內產生的開業前開支拉低了酒店分部的業績。

蘇州方面，設有 96 個客房、可飽覽蘇州市全景的高級天際酒店正在興建中。

香港組合

地產投資

端賴本地及國際間消費需求強勁，地產投資分部（主要包括廣東道優質零售物業）表現穩健，收入增加 20%，營業額增加 21%。集團的地產投資組合已由一名獨立估值師按二〇一三年六月三十日的市值進行價值重估，期內的重估盈餘淨額為港幣二億一千一百萬元。

酒店

對懂得選擇馬哥孛羅香港酒店的旅客而言，酒店位於海港城內甚為方便，但商務旅客在全球環境不明朗的情況下收緊消費。較高的折舊開支拉低酒店業績。然而，由於市場對酒店房間的需求穩健，期內馬哥孛羅香港酒店的平均房租增加了 4%，而平均入住率則維持於 88%的水平。

財務評議

(I) 二〇一三年度中期業績評議

二〇一三年上半年，集團錄得穩健的核心盈利港幣七億九千八百一十萬元，大致符合預期。與過往年度同期相比，是期所錄得的核心盈利較二〇一二年下跌了

28%，但較二〇一一年上升 547%，及較過去五年平均數上升 138%。上海璽園項目所作出的除稅後收入及盈利巨大貢獻已於二〇一二年予以確認入賬。

計入投資物業重估盈利，股東應佔盈利減少 41%至港幣十億零九百一十萬元。

收入

集團收入按年減少 43%至港幣二十六億一千九百五十萬元（二〇一二年：港幣四十五億五千四百九十萬元）。

地產發展確認了港幣二十億八千七百九十萬元（二〇一二年：港幣四十億七千八百五十萬元）的物業銷售額，來自常州時代上院及蘇州時代上城的落成期數，以及上海璽園貨尾單位。

二〇一三年上半年內，集團錄得合共人民幣二十三億二千七百六十萬元（二〇一二年：人民幣二十億九千六百三十萬元）的已簽訂銷售額（應佔共同發展項目的銷售額包括在內）。於二〇一三年六月三十日，未確認銷售額為人民幣五十三億七千五百九十萬元，可於相關物業分階段落成時確認為收入。

地產投資方面，收入增加 20%至港幣一億四千五百五十萬元（二〇一二年：港幣一億二千一百四十萬元），主要反映來自馬哥孛羅香港酒店商場的較高租金收入。

酒店收入在市場偏軟的情況下增加 3%至港幣三億零二百二十萬元（二〇一二年：港幣二億九千二百五十萬元），主要受惠於馬哥孛羅香港酒店的平均房租增加。

投資及其它收入（包括從集團餘裕現金和投資所產生的利息和股息）增加 34%至港幣八千三百九十萬元（二〇一二年：港幣六千二百五十萬元）。

營業盈利

集團營業盈利減少 58%至港幣七億七千三百九十萬元（二〇一二年：港幣十八億三千二百一十萬元）。

地產發展的盈利減少至港幣四億七千六百五十萬元（二〇一二年：港幣十六億二千零七十萬元），營業毛利為 23%，盈利來自常州時代上院、蘇州時代上城及上海璽園單位的確認。

地產投資盈利增加 21%至港幣一億三千零五十萬元（二〇一二年：港幣一億零七百七十萬元）。酒店盈利減少 5%至港幣九千四百萬元（二〇一二年：港幣九千九百四十萬元），主要因為折舊增加及常州馬哥孛羅酒店的開業前開支所致。投資及其它盈利增加 34%至港幣八千三百九十萬元（二〇一二年：港幣六千二百五十萬元）。

投資物業之公允價值增加

集團的已落成投資物業以一名獨立估值師按二〇一三年六月三十日的市值進行的估值予以列報，產生估值收益合共港幣二億一千一百萬元（二〇一二年：港幣五億八千六百萬元）。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。

其它收入淨額

是期其它淨收入為港幣一億六千八百五十萬元，主要包括外匯收益港幣一億四千六百九十萬元（二〇一二年：港幣三千五百萬元）。

財務支出

是期淨財務支出為港幣三千二百六十萬元（二〇一二年：港幣一千一百三十萬元）。該支出已扣除撥作集團內地項目的資產成本港幣一百九十萬元（二〇一二年：港幣一千五百四十萬元）。

除稅後所佔合營公司業績

除稅後所佔合營公司盈利為港幣一億四千六百二十萬元（二〇一二年：虧損港幣一千零四十萬元），貢獻主要來自內地發展項目重慶寰宇天下的收入及盈利確認。

所得稅

由於盈利減少，是期稅項支出減少至港幣二億三千五百萬元（二〇一二年：港幣七億三千四百九十萬元）。

股東應佔盈利

截至二〇一三年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利達港幣十億零九百一十萬元（二〇一二年：港幣十六億九千八百六十萬元），減少 41%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 1.42 元（二〇一二年：港幣 2.40 元）。

若不計入投資物業重估盈餘港幣二億一千一百萬元（二〇一二年：港幣五億八千六百萬元），是期股東應佔集團核心盈利則為港幣七億九千八百一十萬元（二〇一二年：港幣十一億一千二百六十萬元），減少 28%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股核心盈利為港幣 1.13 元（二〇一二年：港幣 1.57 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇一三年六月三十日，集團的股東權益增加 5% 至港幣一百五十三億六千四百五十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣一百四十五億九千一百三十萬元），相等於每股港幣 21.68 元（二〇一二年十二月三十一日：每股港幣 20.59 元）。若計入非控股股東權益，集團的總權益維持於港幣一百六十三億七千六百九十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣一百五十五億六千三百四十萬元）。

馬哥孛羅香港酒店乃遵照現行《香港財務報告準則》按成本減累積折舊列報價值。根據一名獨立估值師按二〇一三年六月三十日的市值進行的估值來重新列報酒店物業，則會產生額外的重估盈餘港幣四十二億八千一百萬元，於二〇一三年六月三十日的集團的股東權益亦會增加至港幣一百九十六億四千五百五十萬元，相等於每股港幣 27.72 元。

總資產

集團的總資產增加 3% 至港幣二百七十五億一千四百萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣二百六十七億八千二百七十萬元），包括營業資產港幣一百七十九億三千八百九十萬元、銀行存款及現金港幣七十九億五千六百八十萬元，以及可供出售投資港幣十五億三千二百九十萬元。

集團的主要營業資產包括銷售物業港幣七十一億一千零七十萬元、透過合營公司所持有的權益港幣二十二億六千七百萬元及投資物業港幣五十八億二千零二十萬元。以地區劃分而言，集團總營業資產當中有港幣一百二十六億四千一百五十萬元或 70% 位於內地。

負債／現金

於二〇一三年六月三十日，集團持有現金淨額港幣四十一億五千六百八十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣四十五億八千零五十萬元），這是由港幣七十九億五千六百八十萬元的現金減港幣三十八億元的銀行借款所得。

財務及可用信貸和資金

於二〇一三年六月三十日，集團可挪用的貸款信貸達港幣四十九億三千六百八十萬元，當中港幣三十八億元已被提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二億一千一百五十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣九億六千三百五十萬元）的集團若干發展中並擬作出售物業的按揭作抵押。

集團的債務主要以港元、美元及人民幣為單位。集團將進一步尋求借款來源，為內地項目進行融資。

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應付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。於二〇一三年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的投資組合，總市值為港幣十五億三千二百九十萬元（二〇一二年十二月三十一日：港幣十五億四千一百六十萬元），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五億三千四百二十萬元（二〇一二年：港幣七億七千八百一十萬元），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，集團有淨現金流出港幣七億三千八百九十萬元（二〇一二年：流入港幣一億二千七百三十萬元），主要是新購入上海南站項目的權益所致。

承擔

於二〇一三年六月三十日，集團已授權及已簽約的承擔總金額為港幣三十三億元，大部分涉及內地的發展項目。除此之外，集團亦計劃投放港幣一百二十六億元（包括地價款項港幣十億元）於現有的內地發展項目，並於未來數年分階段完成該等項目。資金由內部財務資源、物業預售所得及銀行借貸撥付。

(III) 人力資源

於二〇一三年六月三十日，集團旗下僱員約 720 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
截至二〇一三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	
		二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
收入	2	2,619.5	4,554.9
直接成本及營業費用		(1,711.9)	(2,520.4)
銷售及推銷費用		(77.1)	(155.7)
行政及公司費用		(31.0)	(27.0)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		799.5	1,851.8
折舊		(25.6)	(19.7)
營業盈利	3	773.9	1,832.1
投資物業之公允價值增加		211.0	586.0
其它收入淨額	4	168.5	28.4
		1,153.4	2,446.5
財務支出	5	(32.6)	(11.3)
除稅後所佔合營公司之業績		146.2	(10.4)
除稅前盈利		1,267.0	2,424.8
所得稅	6(a)	(235.0)	(734.9)
是期盈利		1,032.0	1,689.9
應佔盈利：			
公司股東		1,009.1	1,698.6
非控股權益		22.9	(8.7)
		1,032.0	1,689.9
每股盈利	7		
基本		港幣 1.42 元	港幣 2.40 元
攤薄後		港幣 1.42 元	港幣 2.40 元

綜合全面收益表
截至二〇一三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	
	二〇一三年	二〇一二年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利	1,032.0	1,689.9
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：		
匯兌差額折算自海外業務：	218.2	(54.2)
- 附屬公司	179.7	(44.7)
- 合營公司	38.5	(9.5)
可供出售投資之公允價值變動：	(96.5)	238.3
- 重估（虧損）／盈餘	(61.9)	216.0
- 出售轉撥至綜合收益表	(34.6)	22.3
是期其它全面收益	121.7	184.1
是期全面收益總額	1,153.7	1,874.0
應佔全面收益總額：		
公司股東	1,113.4	1,887.2
非控股權益	40.3	(13.2)
	1,153.7	1,874.0

綜合財務狀況表

二〇一三年六月三十日－未經審核

	附註	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		5,820.2	5,565.9
固定資產		725.1	649.8
聯營公司		925.4	0.1
合營公司		2,267.0	2,082.3
可供出售投資		1,532.9	1,541.6
遞延稅項資產		33.0	44.0
其它非流動資產		12.4	375.9
		11,316.0	10,259.6
流動資產			
待沽物業		7,110.7	7,822.2
存貨		2.0	2.0
應收貿易及其它賬項	9	986.0	750.7
預付稅項		90.1	122.7
衍生金融工具資產		52.4	95.0
銀行存款及現金		7,956.8	7,730.5
		16,198.0	16,523.1
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(1,421.2)	(1,791.2)
預售訂金及所得款		(5,627.2)	(5,700.4)
衍生金融工具負債		-	(9.3)
銀行借款		-	(800.0)
應付稅項		(205.1)	(488.9)
		(7,253.5)	(8,789.8)
淨流動資產		8,944.5	7,733.3
資產總額減流動負債		20,260.5	17,992.9
非流動負債			
銀行借款		(3,800.0)	(2,350.0)
遞延稅項負債		(83.6)	(79.5)
		(3,883.6)	(2,429.5)
淨資產		16,376.9	15,563.4
資本及儲備			
股本		354.4	354.4
儲備		15,010.1	14,236.9
股東權益		15,364.5	14,591.3
非控股權益		1,012.4	972.1
總權益		16,376.9	15,563.4

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

未經審核的綜合中期財務報表是按照香港會計師公會頒布的《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號的中期財務報表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及負債、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二〇一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

於二〇一三年一月一日起，本集團採納以下與本集團財務報表有關之新訂及經修訂的《香港財務報告準則》（「財務準則」）：

《會計準則》第1號（經修訂）	財務報表之呈報 – 其它全面收益項目之呈報
《財務準則》第7號（經修訂）	金融工具：披露 – 抵銷金融資產及金融負債
《財務準則》（經修訂）	《財務準則》2009 – 2011年系列年度之改進
《財務準則》第10號	綜合財務報表
《財務準則》第11號	合營安排
《財務準則》第12號	在其它實體中權益的披露
《財務準則》第13號	公允價值計算
《會計準則》第19號（經修訂）	僱員福利

《會計準則》第1號的修訂要求公司將其它全面收益的項目分為兩類：(i) 在符合若干條件的情況下將來或會重新歸類為盈利或虧損的項目；及(ii) 永遠不會重新歸類為盈利或虧損的項目。本集團於財務報表中所呈報的其它全面收益已作出相應變更。

《財務準則》第7號的修訂要求新增披露涵蓋所有已按照《會計準則》第32號「金融工具：呈報」對銷的已確認金融工具。由於本集團並無抵銷金融工具，也沒有訂立受到《財務準則》第7號具披露規定的總淨額結算安排或類似協議，因此採納本修訂對本集團的中期財務報表並無影響。

《財務準則》第10號採用單一控制模式，以釐定是否合併被投資公司之賬目，通過是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔與權利及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額。此取代過往根據《會計準則》第27號（經修訂）（適用於公司）強調法定控制權又或根據HK(SIC)-INT 12（適用於特別目的實體）強調所涉風險及報酬的方法。採納《財務準則》第10號不會對集團造成任何財務影響，因為於二〇一三年一月一日本集團內所有附屬公司均符合《財務準則》第10號的控制權規定。

《財務準則》第11號透過專注於合營安排的權利和責任而非其法定形式為該等安排的構成提供指引。合營安排可歸類為兩種：共同經營及合營公司。共同經營是指共同經營者對安排的資產享有權利並負有責任及按照所佔共同經營的權益為限以分項總計法確認。合營公司是指共同經營者享有安排的淨資產權利並以權益法在本集團綜合財務報表內入賬。《財務準則》第11號取代《會計準則》第31號「合營公司權益」及SIC-13「共同發展公司 – 公司所作非貨幣性出資」。不像《會計準則》第31號，現已不再容許以比例合併法將合營公司入賬。這項新準則預期對本集團的業績及財務狀況不會構成重大影響。

《財務準則》第13號就財務準則所規定或獲准的所有公允價值計量確立單一指引，當中釐清了依據離場價（意指市場參與者在計量日按市況進行出售資產或轉讓債務的有秩序交易的價格）作為公允價值的定義。《財務準則》第13號就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量包含廣泛披露規定。一些有關金融工具的披露是指定於中期財務報表中，因此本集團已於中期財務報表中作出披露。

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。

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。分部是地產發展、地產投資和酒店。本集團沒有把任何營運分部組合成以上可報告的分部。

地產發展分部包含收購、發展、設計、市場推廣及出售於中國內地買賣物業的有關活動。

地產投資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的業務。集團的若干中國內地發展項目包括酒店物業。

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 港幣百萬元	營業 盈利 /(虧損) 港幣百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣百萬元	其它 收入淨額 /(虧損) 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	合營公司 港幣百萬元	除稅前 盈利 港幣百萬元
二〇一三年六月三十日							
地產發展	2,087.9	476.5	-	(6.5)	-	146.2	616.2
地產投資	145.5	130.5	211.0	-	-	-	341.5
酒店	302.2	94.0	-	-	(9.0)	-	85.0
分部總額	2,535.6	701.0	211.0	(6.5)	(9.0)	146.2	1,042.7
投資及其它	83.9	83.9	-	175.0	(23.6)	-	235.3
企業支出	-	(11.0)	-	-	-	-	(11.0)
集團總額	2,619.5	773.9	211.0	168.5	(32.6)	146.2	1,267.0
二〇一二年六月三十日							
地產發展	4,078.5	1,620.7	-	(0.5)	-	(10.4)	1,609.8
地產投資	121.4	107.7	586.0	-	-	-	693.7
酒店	292.5	99.4	-	0.7	(5.4)	-	94.7
分部總額	4,492.4	1,827.8	586.0	0.2	(5.4)	(10.4)	2,398.2
投資及其它	62.5	62.5	-	28.2	(5.9)	-	84.8
企業支出	-	(58.2)	-	-	-	-	(58.2)
集團總額	4,554.9	1,832.1	586.0	28.4	(11.3)	(10.4)	2,424.8

- (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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	25.6	19.7
員工成本(附註 i)	108.3	90.1
核數師酬金	0.5	0.5
是期出售買賣物業之成本	1,532.3	2,355.0
經營租賃的租金支出	9.8	5.0
租金收入減直接支出(附註 ii)	(135.4)	(111.1)
銀行存款利息收入	(61.5)	(40.3)
上市投資股息收入	(22.4)	(22.2)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣四百一十萬元(二〇一二年：港幣三百七十萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣四千九百五十萬元(二〇一二年：港幣四千四百四十萬元)。

4. 其它收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
出售可供出售投資盈餘／(虧損)，包括重估盈餘 港幣三千四百六十萬元(二〇一二年：虧損 港幣二千二百三十萬元)撥自投資重估儲備	38.6	(6.8)
匯兌盈餘淨額，包括遠期外匯合約之影響	129.9	35.2
	168.5	28.4

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
攤還年期在五年內之銀行借款利息	32.1	17.4
其它財務支出	11.7	3.9
	43.8	21.3
減：撥作資產成本	(1.9)	(15.4)
	41.9	5.9
跨貨幣利率掉期合約的公允價值變化	(9.3)	5.4
	32.6	11.3

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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
- 本期稅項準備	36.6	31.8
中國內地		
- 本期稅項準備	97.8	373.6
	134.4	405.4
中國內地土地增值稅（附註(d)）	85.4	275.3
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	5.0	54.2
中國內地之附屬公司的未派發盈利之 預提所得稅（附註(e)）	10.2	-
	15.2	54.2
總額	235.0	734.9

(b) 香港利得稅準備，乃按照是期內為應評稅利潤以 16.5%（二〇一二年：16.5%）稅率計算。

(c) 中國內地所得稅按照 25%稅率計算及中國預提所得稅按照最多 10%稅率計算。

- (d) 在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) 截至二〇一三年六月三十日止六個月所佔合營公司之稅項港幣一億四千零六十萬元（二〇一二年：港幣零元）已包括在所佔合營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是期公司股東應佔盈利港幣十億零九百一十萬元（二〇一二年：港幣十六億九千八百六十萬元）及期內已發行之七億零八百八十萬股（二〇一二年：七億零八百八十萬股）普通股而計算。

截至二〇一三年及二〇一二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	
	二〇一三年 港幣百萬元	二〇一二年 港幣百萬元
於報告日後宣佈派發之股息：		
第一次中期股息每股 12 仙 (二〇一二年：每股 12 仙)	85.1	85.1
特別中期股息每股 18 仙 (二〇一二年：每股 36 仙)	127.5	255.1
	212.6	340.2

- (a) 於報告日後宣佈派發的第一次中期股息及特別中期股息並沒有在報告日確認為負債。
- (b) 二〇一二年之第二次中期股息為港幣三億四千零二十萬元，已於二〇一三年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一三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：

	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	67.7	117.6
三十一日至六十日	0.7	1.0
六十一日至九十日	0.2	0.1
九十日以上	0.2	0.1
	68.8	118.8
預付賬項	430.8	424.7
其它應收賬項	470.1	191.7
應收同母系附屬公司款項	16.3	15.5
	986.0	750.7

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。所有應收賬項預期於一年內收回。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇一三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：

	二〇一三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	12.8	15.6
三十一日至六十日	-	0.1
六十一日至九十日	-	0.1
九十日以上	0.3	0.3
	13.1	16.1
其它應付賬項及準備	188.9	226.5
應付建築成本賬項	663.4	973.1
應付同母系附屬公司款項	23.3	37.5
應付聯營公司款項	1.3	1.3
應付合營公司款項	531.2	536.7
	1,421.2	1,791.2

11. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇一三年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，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證券上市規則附錄十四所載的企業管治守則內所有守則條文，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的條文（即守則條文第 A.2.1 條）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。

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

本公司將於二〇一三年九月十七日（星期二）至二〇一三年九月十九日（星期四）（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，須於二〇一三年九月十六日（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
孔慶安

香港 二〇一三年八月十六日

於本公告日期，董事會的成員為吳天海先生、陳國邦先生、徐耀祥先生和易志明議員，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。