

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

截至二〇一四年六月三十日止六個月 中期業績公告

摘要

- 香港的投資物業及酒店錄得穩定增長。
- 內地的發展物業錄得預期中明顯較低的毛利率及貢獻，營業額則穩定。
- 位於中國常州、提供 271 間客房的五星級馬哥孛羅酒店將於二〇一四年第四季隆重開幕。
- 位於香港中環的美利大廈經全面翻新及改建後將於二〇一七年重新開幕為一間高級酒店。
- 蘇州國際金融中心（集團佔八成權益的投資物業）計劃於二〇一七年落成，項目將包括一間提供 129 間客房的高級天際酒店。
- 已撥出來自營運的內部資源，為這些新投資項目提供資金。

集團業績

截至二〇一四年六月三十日止六個月的未經審核集團營業額增加 4% 至港幣二十七億一千五百萬元，惟股東應佔盈利則減少 52% 至港幣四億八千五百萬元。每股盈利為港幣 0.68 元（二〇一三年：港幣 1.42 元）。

集團盈利計入了一項投資物業重估盈餘港幣二千五百萬元（二〇一三年：港幣二億一千一百萬元）。若不計入此項目，是期盈利則為港幣四億六千萬元（二〇一三年：港幣七億九千八百萬元），減少 42%，主要因為發展物業業務的業績已於二〇一三年年報內概述。

中期股息

董事會已宣布派發一項中期股息每股 12 仙（二〇一三年：12 仙為中期股息及 18 仙為特別中期股息），此項股息總額為港幣八千五百萬元（二〇一三年：港幣八千五百萬元為中期股息及港幣一億二千八百萬元為特別中期股息）。股息將於二〇一四年九月二十六日派發予在二〇一四年九月十五日名列股東登記冊內的股東。

業務評議

集團長久以來的核心業務－香港的投資物業及酒店－在期內錄得穩定增長。惟內地的發展物業錄得明顯較低的毛利率及貢獻，營業額則穩定。非營業項目在期內的表現欠佳。預期集團對新投資物業及酒店資產作出的投資將於二〇一七年開始變現。憑藉其穩健的營運及財務基礎，集團已主要撥出內部資源，為其新投資物業及酒店資產的投資提供資金。預期發展物業的銷售繼續帶來現金流入，並鞏固集團的財務狀況。

中國組合

發展物業

期內發展物業的總營業額微升 3%至港幣二十一億四千五百萬元（二〇一三年：港幣二十億八千八百萬元），惟較低的毛利率令營業盈利減少至港幣三億三千六百萬元（二〇一三年：港幣四億七千六百萬元）。獲確認的盈利主要包括蘇州時代上城所帶來的貢獻。合營項目重慶寰宇天下期內沒有新落成，貢獻減少至港幣七千七百萬元。中國發展物業的核心盈利佔集團核心盈利的 48%，維持不變。

日益壯大的中產階層追求時尚的城市生活，持續推動對優質住宅的潛在需求，惟地產市場面對的種種挑戰拖累了集團的發展物業業務。

截至二〇一四年六月三十日止，集團持有一百七十萬平方米的應佔土地儲備，賬面值為港幣一百二十二億元，佔集團營業資產的 55%。

銷售

近 700 伙住宅合共 107,200 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，涉及人民幣十三億元（二〇一三年：人民幣二十三億元）。截至二〇一四年六月底，已預售但尚未確認入賬的銷售額為人民幣三十六億元，涉及 3,100 伙住宅合共 408,600 平方米的總樓面面積，毛利率較過往兩年所錄得者收窄。期內獲確認入賬的銷售額為人民幣二十六億元。

期內蘇州時代上城加推住宅單位期數預售，售出或預售出 52,900 平方米，住宅單位的平均售價為每平方米人民幣 13,000 元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣 20,000 元，銷售所得合共為人民幣七億四千五百萬元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的 51%。

期內常州時代上院加推住宅單位期數預售，售出或預售出 47,100 平方米，平均售價為每平方米人民幣 7,500 元，銷售所得為人民幣三億五千五百萬元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的 62%。

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 7,100 平方米，住宅單位的平均售價為每平方米人民幣 18,800 元，零售單位的平均售價則為每平方米人民幣 55,000 元，銷售所得合共為人民幣一億四千四百萬元，累計出售／預售總樓面面積佔整個項目的 50%。

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、大宅院、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。餘下的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有限公司合營的住宅及商業項目，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，項目大部分住宅單位可享不同角度的醉人河景。餘下的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。

蘇州時代上城是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，座落現代大道的主要東西軸線，鄰近未來的地鐵站。期內有更多數期落成，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牽頭發展，集團則佔 27%權益（應佔 133,000 平方米）。

該項目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，計劃於二〇一八年全面落成。

投資物業

蘇州國際金融中心（集團應佔 80%）座落於蘇州的新中央商務區，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 Kohn Pedersen Fox 設計，集國際甲級寫字樓、豪華公寓及高級天際酒店於一身，可飽覽蘇州市全景，勢將成為該正崛起的新中央商務區的重點建築物。項目的總樓面面積為 278,000 平方米，直通未來的地鐵站。現正進行建築工程，首數期計劃於二〇一七年全面落成，估計總建築成本為人民幣五十四億元。蘇州國際金融中心是一個規模更大及具盈利的發展物業項目的一部分，將持有作為產生經常性收入的投資物業。憑藉其位置及質素，蘇州國際金融中心將可在激烈的市場競爭中脫穎而出。集團這個項投資將自二〇一七年開始取得成果，屆時將標誌蘇州國際金融中心的首次收入及盈利貢獻。

酒店

常州方面，大宅院（設有 32 個套房）、五星級酒店（設有 271 個客房）及服務式公寓（提供 139 個單位）計劃於二〇一四年年杪落成。酒店是大宅院的一部分，設有廣闊庭園供舉行大型活動及婚禮之用。開業前開支持續拉低酒店分部的業績。預計啟業後短期內會錄得虧損。

蘇州方面，蘇州國際金融中心項目內的高級天際酒店正在興建中，該酒店設有 129 個客房，可飽覽蘇州市全景，預期將於二〇一七年作出首次收入貢獻。

香港組合

地產投資

投資物業分部（主要包括廣東道的優質零售物業）受到本地及國際間強韌的消費需求帶動，其收入增加 16%，營業盈利則增加 18%。集團的投資物業組合由獨立估值師按二〇一四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二千五百萬元。

酒店

由於入境旅遊市道暢旺，馬哥孛羅香港酒店表現持續穩健。酒店平均房租增加了 3%，而平均入住率則維持於 88%的水平。馬哥孛羅香港酒店位於海港城內，為懂得選擇的旅客提供了方便的住宿地點。惟營運成本不斷上漲及折舊支出增加，持續影響盈利能力。

美利大廈

美利大廈是一幢匠心獨運的雄偉建築物，有宏偉的拱門設計。此別具一格的著名地標屹立香港近半個世紀，是本地歷史文物的一部分。它位處中環貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園的開揚翠綠景觀，並有通道連接附近大廈及港鐵。

美利大廈位於中環紅棉路，地盤面積為 68,136 平方呎，總樓面面積將為 325,000 平方呎。集團會將這幢標誌性物業改建成一間高級酒店，總投資額將超過港幣七十億元。酒店計劃於二〇一七年啟業。

這間新酒店及備受讚譽的馬哥孛羅香港酒店是集團在香港擁有的兩間各具獨特性的酒店，兩間酒店不單位置優越，更具豐富的歷史內涵及超卓的市場地位。

財務評議

(I) 二〇一四年度中期業績評議

二〇一四年上半年，集團錄得核心盈利港幣四億六千萬元，較上年度同期減少 42%，乃預期中就中國發展物業所確認的毛利率較低，以及與二〇一三年的特大盈利相比出現輕微的非營業虧損所致，投資物業分部及酒店分部則錄得穩定增長。

計入投資物業重估盈利，股東應佔盈利為港幣四億八千五百萬元（二〇一三年：港幣十億零九百萬元），較上年度減少 52%。

收入

是期集團收入增加 4%至港幣二十七億一千五百萬元（二〇一三年：港幣二十六億二千萬元），所有分部收入皆有增長。

發展物業的收入增加 3%至港幣二十一億四千五百萬元（二〇一三年：港幣二十億八千八百萬元），主要來自蘇州時代上城。

投資物業的收入上升 16%至港幣一億七千萬元（二〇一三年：港幣一億四千六百萬元），乃受惠於較高的商場（特別是馬哥孛羅香港酒店商場）租金收入。

酒店收入增加 4%至港幣三億一千四百萬元（二〇一三年：港幣三億零二百萬元），反映馬哥孛羅香港酒店的平均房租有所增加。

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 2% 至港幣八千六百萬元（二〇一三年：港幣八千四百萬元）。

營業盈利

集團營業盈利減少 15%至港幣六億六千萬元（二〇一三年：港幣七億七千四百萬元）。

發展物業的盈利減少 30%至港幣三億三千六百萬元（二〇一三年：港幣四億七千六百萬元），所確認的盈利主要來自蘇州時代上城；營業毛利率為 16%（二〇一三年：23%），水平較低屬預期之內。

投資物業的營業盈利增加 18%至港幣一億五千四百萬元（二〇一三年：港幣一億三千一百萬元）。

香港的馬哥孛羅香港酒店的營業盈利增加 3%至港幣一億零二百萬元（二〇一三年：港幣九千九百萬元）。酒店分部的盈利整體下跌 3%至港幣九千一百萬元（二〇一三年：港幣九千四百萬元），主要是常州馬哥孛羅酒店的開業前開支所致，該酒店將於二〇一四年第四季開始營運。

投資及其它盈利貢獻上升 2%至港幣八千六百萬元（二〇一三年：港幣八千四百萬元）。

投資物業之公允價值增加

集團的已落成投資物業按二〇一四年六月三十日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生了港幣二千五百萬元（二〇一三年：港幣二億一千一百萬元）的重估盈餘。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。

其它虧損淨額

其它淨虧損為港幣二千二百萬元（二〇一三年：收入港幣一億六千九百萬元），主要反映輕微的外匯虧損港幣三千二百萬元（二〇一三年：收益港幣一億四千七百萬元），以及期內缺少了出售可供出售投資的盈利（二〇一三年：港幣三千九百萬元）。

財務支出

淨財務支出為港幣一千六百萬元（二〇一三年：港幣三千三百萬元）。該支出已扣除撥作集團項目資產成本的港幣五千四百萬元（二〇一三年：港幣二百萬元）。

除稅後所佔合營公司業績

除稅後所佔合營公司盈利減少 47%至港幣七千七百萬元（二〇一三年：港幣一億四千六百萬元）。由於內地發展項目重慶寰宇天下期內沒有新落成，故其盈利貢獻減少。

所得稅

由於應課稅盈利減少，是期稅項支出下降 11%至港幣二億零九百萬元（二〇一三年：港幣二億三千五百萬元）。

股東應佔盈利

截至二〇一四年六月三十日止期間的股東應佔集團盈利為港幣四億八千五百萬元（二〇一三年：港幣十億零九百萬元），減少 52%。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 0.68 元（二〇一三年：港幣 1.42 元）。

若不計入投資物業重估盈餘港幣二千五百萬元（二〇一三年：港幣二億一千一百萬元），是期股東應佔集團核心盈利則為港幣四億六千萬元（二〇一三年：港幣七億九千八百萬元），減少 42%。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 0.65 元（二〇一三年：港幣 1.13 元）。

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益及總權益

截至二〇一四年六月三十日止，集團的股東權益增加 1%至港幣一百五十五億八千六百萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣一百五十三億八千一百萬元），相等於每股港幣 21.99 元（二〇一三年十二月三十一日：每股港幣 21.70 元）。若計入非控股股東權益，集團的總權益則維持於港幣一百六十六億二千萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣一百六十四億四千七百萬元）。

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二〇一四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四十三億零六百萬元，於二〇一四年六月三十日的集團的股東權益亦會增加至港幣一百九十八億九千二百萬元，相等於每股港幣 28.07 元。

資產

集團的總資產減少 5% 至港幣二百九十五億七千九百萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣三百一十億七千六百萬元）。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 7% 至港幣二百二十二億五千萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣二百三十八億五千八百萬元）。

截至二〇一四年六月三十日止，集團的投資物業達港幣六十五億六千八百萬元，佔集團總營業資產的 30%。香港投資物業維持於港幣五十一億七千一百萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣五十一億四千六百萬元），包括馬哥孛羅香港酒店商場平台及星光行，該兩項物業的估值分別為港幣四十六億元及港幣五億七千一百萬元。內地投資物業的賬面值為港幣十三億九千七百萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣十二億八千九百萬元），主要是蘇州國際金融中心。

集團的中國發展物業減少 23% 至港幣五十六億七千五百萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣七十三億七千六百萬元）。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四十億二千六百萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣四十億八千七百萬元）。其它主要營業資產包括為數港幣四十九億六千六百萬元的酒店物業及固定資產，主要包括美利大廈。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產減少 12% 至港幣一百二十二億四千四百萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣一百三十八億八千七百萬元），佔集團總營業資產的 55%（二〇一三年十二月三十一日：58%）。

負債及負債比率

截至二〇一四年六月三十日止，集團的負債淨額達港幣八億三千二百萬元（二〇一三年十二月三十一日：四億一千三百萬元），這是由港幣五十八億零五百萬元的現金減港幣六十六億三千七百萬元的銀行借款所得（以多種不同貨幣為單位）。負債淨額與總權益比率為 5.0%（二〇一三年十二月三十一日：2.5%）。

財務及可用信貸和資金

截至二〇一四年六月三十日止，集團可挪用的貸款信貸達港幣九十四億一千七百萬元，已被提取港幣六十六億三千七百萬元，當中港幣十二億零四百萬元須於一年內償還，餘額則於兩年至五年內到期償還。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二億零七百萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣二億零九百萬元）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。截至二〇一四年六月三十日止，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。截至二〇一四年六月三十日止，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，總市值為港幣十五億零三百萬元（二〇一三年十二月三十一日：港幣十三億四千萬元），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七千九百萬元（二〇一三年：港幣五億三千四百萬元），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五千三百萬元（二〇一三年：港幣七億三千九百萬元），主要涉及集團的酒店發展項目、蘇州國際金融中心及重慶合營項目。

承擔

截至二〇一四年六月三十日止，集團已授權及已簽約的承擔總金額為港幣四十五億元，大部分涉及內地的發展項目。此外，集團擬投放港幣十九億元將美利大廈改建成酒店。另外，集團亦擬投放港幣七十億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將由集團的內部財務資源（包括現金港幣五十八億元）、物業預售所得及銀行借貸撥付。其它可挪用資源包括可供出售投資。

(III) 人力資源

截至二〇一四年六月三十日止，集團旗下僱員約有 680 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
截至二〇一四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	
		二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
收入	2	2,715	2,620
直接成本及營業費用		(1,944)	(1,712)
銷售及推銷費用		(53)	(77)
行政及公司費用		(30)	(31)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		688	800
折舊		(28)	(26)
營業盈利	3	660	774
投資物業之公允價值增加		25	211
其它（虧損）／收入淨額	4	(22)	169
		663	1,154
財務支出	5	(16)	(33)
除稅後所佔之業績：			
合營公司		77	146
聯營公司		(1)	-
除稅前盈利		723	1,267
所得稅	6(a)	(209)	(235)
是期盈利		514	1,032
應佔盈利：			
公司股東		485	1,009
非控股權益		29	23
		514	1,032
每股盈利	7		
基本		港幣 0.68 元	港幣 1.42 元
攤薄後		港幣 0.68 元	港幣 1.42 元

綜合全面收益表
截至二〇一四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	
	二〇一四年	二〇一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利	514	1,032
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：	(164)	218
- 附屬公司	(143)	180
- 合營公司	(21)	38
可供出售投資之公允價值變動：	163	(96)
- 重估盈餘／（虧損）	163	(62)
- 出售轉撥至綜合收益表	-	(34)
是期其它全面收益	(1)	122
是期全面收益總額	513	1,154
應佔全面收益總額：		
公司股東	545	1,114
非控股權益	(32)	40
	513	1,154

綜合財務狀況表

二〇一四年六月三十日－未經審核

	附註	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		6,568	6,435
固定資產		4,966	4,764
聯營公司		1,905	1,925
合營公司		2,121	2,162
可供出售投資		1,503	1,340
遞延稅項資產		19	1
其它非流動資產		20	20
		17,102	16,647
流動資產			
待沽物業		5,675	7,376
存貨		3	2
應收貿易及其它賬項	9	877	1,066
預付稅項		115	108
衍生金融工具資產		2	52
銀行存款及現金		5,805	5,825
		12,477	14,429
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(2,097)	(3,116)
預售訂金及所得款		(3,973)	(4,998)
衍生金融工具負債		(13)	-
應付稅項		(176)	(215)
銀行借款		(1,204)	(500)
		(7,463)	(8,829)
淨流動資產		5,014	5,600
資產總額減流動負債		22,116	22,247
非流動負債			
衍生金融工具負債		(3)	(4)
遞延稅項負債		(60)	(58)
銀行借款		(5,433)	(5,738)
		(5,496)	(5,800)
淨資產		16,620	16,447
資本及儲備			
股本：票面值		-	354
其它法定資本儲備		-	3,287
股本及其它法定資本儲備	11	3,641	3,641
其它儲備		11,945	11,740
股東權益		15,586	15,381
非控股權益		1,034	1,066
總權益		16,620	16,447

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、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二〇一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

於二〇一四年一月一日起，本集團採納以下與本集團財務報表有關之經修訂：

- 《香港會計準則》第32號（經修訂） 金融工具：呈報 —
抵銷金融資產及金融負債
- 《香港會計準則》第36號（經修訂） 非金融資產可收回金額之披露
- 《香港會計準則》第39號（經修訂） 衍生工具替換及延續對沖會計法

《香港會計準則》第32號的修訂釐清了一些於財務狀況表中金融資產及金融負債相互抵銷的要求。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

《香港會計準則》第36號的修訂修改了若干非金融資產減值之披露要求。其中的修訂擴大對減值資產的現金產生單位可收回金額(公允價值減出售成本)之披露。這些修訂對本集團財務報表不會構成重大影響。

《香港會計準則》第39號的修訂放寬衍生工具因符合若干準則而指定為對沖工具替換時終止對沖會計法的要求。這些修訂預期對本集團財務報表不會構成重大影響。

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。

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、市場推廣及出售於中國內地買賣物業的有關活動。

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的業務。並包括施工中的美利大廈和常州馬哥孛羅酒店。

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 港幣百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣百萬元	其它(虧損) /收入淨額 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
二〇一三年六月三十日								
發展物業	2,088	476	-	(6)	-	146	-	616
投資物業	146	131	211	-	-	-	-	342
酒店	302	94	-	-	(9)	-	-	85
分部總額	2,536	701	211	(6)	(9)	146	-	1,043
投資及其它	84	84	-	175	(24)	-	-	235
企業支出	-	(11)	-	-	-	-	-	(11)
集團總額	2,620	774	211	169	(33)	146	-	1,267

- (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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
已扣除／（計入）：		
折舊	28	26
員工成本（附註 i）	101	108
核數師酬金	1	1
是期出售買賣物業之成本	1,757	1,532
經營租賃的租金支出	7	10
租金收入減直接支出港幣九百萬元 （二〇一三年：港幣一千萬元）（附註 ii）	(160)	(135)
利息收入	(62)	(62)
上市投資股息收入	(25)	(22)

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（二〇一三年：港幣四百萬元）。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣七千萬元（二〇一三年：港幣五千萬元）。

4. 其它（虧損）／收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 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（二〇一三年：港幣三千五百萬元）		
撥自投資重估儲備	-	39
匯兌（虧損）／盈餘淨額，包括遠期外匯合約之影響	(22)	130
	(22)	169

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
攤還年期在五年內之銀行借款利息	57	32
其它財務支出	13	12
	70	44
減：撥作資產成本	(54)	(2)
	16	42
跨貨幣利率掉期合約的公允價值變化	-	(9)
	16	33

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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
- 本期稅項準備	41	37
中國內地		
- 本期稅項準備	136	98
	177	135
中國內地土地增值稅（附註(d)）	47	85
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	(18)	5
中國內地之附屬公司的未派發盈利之 預提所得稅（附註(e)）	3	10
	(15)	15
總額	209	235

(b) 香港利得稅準備，乃按照是期內為應評稅利潤以 16.5%（二〇一三年：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、借貸成本及所有發展物業開支））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) 截至二〇一四年六月三十日止六個月所佔合營公司之稅項港幣六千一百萬元（二〇一三年：港幣一億四千一百萬元）已包括在所佔合營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股盈利乃按是期公司股東應佔盈利港幣四億八千五百萬元（二〇一三年：港幣十億零九百萬元）及期內已發行之七億零九百萬股（二〇一三年：七億零九百萬股）普通股而計算。

截至二〇一四年及二〇一三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	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一三年 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 （二〇一三年：每股 12 仙）	85	85
特別中期股息每股零仙 （二〇一三年：每股 18 仙）	-	128
	85	213

- (a) 於報告日後宣佈派發的第一次中期股息並沒有在報告日確認為負債。
- (b) 二〇一三年之第二次中期股息為港幣三億四千萬元，已於二〇一四年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一四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：

	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	86	157
三十一日至六十日	1	2
	87	159
預付賬項	361	413
其它應收賬項	409	480
應收同母系附屬公司款項	20	14
	877	1,066

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

於二〇一四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：

	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	13	16
三十一日至六十日	-	1
九十日以上	-	1
	13	18
其它應付賬項及準備	204	271
應付建築成本賬項	827	2,053
應付同母系附屬公司款項	38	40
應付聯營公司款項	1	1
應付合營公司款項	1,014	733
	2,097	3,116

11. 股本及股本溢價

(a) 股本

	二〇一四年 六月三十日 股數百萬	二〇一三年 十二月三十一日 股數百萬	二〇一四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及實收股本 普通股				
於一月一日	709	709	354	354
轉至無面值股份制度 於六月三十日／ 十二月三十一日	-	-	3,287	-
	709	709	3,641	354

於二〇一三年十二月三十一日，每股面值港幣 0.5 元共 1,200,000,000 股普通股已獲授權發行。根據於二〇一四年三月三日生效之新香港《公司條例》（第 622 章），法定股本及票面值之概念已不復存在。按新香港《公司條例》（第 622 章）附表 11 第 37 條所載的過渡性條文，本公司的已發行及實收股本港幣三億五千四百萬元及港幣三十二億八千七百萬元已於二〇一四年三月三日自股份溢價賬中之貸方轉至成為本公司股本的一部分。此變動對已發行股份數目或任何股東的相關權益並無任何影響。

(b) 股本溢價

於二〇一四年三月三日以前，股份溢價的運用是受前香港《公司條例》（第 32 章）第 48B 段所規管。按新香港《公司條例》（第 622 章）附表 11 第 37 條所載的過渡性條文，於二〇一四年三月三日股份溢價賬之貸方結餘已成為本公司股本的一部分（見附註(a)）。自二〇一四年三月三日起，股本的運用是受新香港《公司條例》（第 622 章）所規管。

12. 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇一四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。

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

本公司將於二〇一四年九月十五日（星期一）至二〇一四年九月十七日（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，須於二〇一四年九月十二日（星期五）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
公司秘書
孔慶安

香港 二〇一四年八月七日

於本公告日期，本公司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。