

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

截至二〇一八年六月三十日止半年期 中期業績公告

摘要

- 投資物業在零售方面錄得穩固復甦。
- 然而，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%。
- 港幣十六億元的淨現金流出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）。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

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，在本公告所述期間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淨現金流出。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。

香港組合

投資物業

期內訪港旅客回復增長及消費開支強勁，可見香港零售業正值復甦。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

由於入境旅遊業興旺，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因基本建設改進項目而暫時減少，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，在政府保育香港文物建築的計劃下以全新面貌呈現這幢香港地標建築物。**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，於本月開始全面運作。自試業以來建立業務時錄得初期營業虧損（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作為政府辦公大樓的印象深入人心，此番經著名建築事務所 Foster + Partners 重新設計後，已重建為真正的現代主義地標。酒店樓高二十五層，具當代都會時尚氣息，坐向花園道與紅棉路可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，讓客人感到酒店本身就值得特地到訪，而且是舉行活動的理想地點。

酒店設有 336 間雅致套房及客房，房間寬敞舒適、設計簡約、線條俐落、家具充滿現代感。酒店亦有各式美酒佳餚，包括頂樓的 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 2018」、國家地理旅行者雜誌「2018 年度 Big Sleep Awards 酒店大獎 City Slicker 獎項冠軍」及彭博「2018 年度亞洲最佳新商務酒店」。

中國組合

發展物業

由於土地儲備減少而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為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 9,300 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 450 米，是江蘇省最高的建築物之一。

項目面積達 299,000 平方米，涵蓋甲級寫字樓、蘇州尼依格羅（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，其業務改善緩慢但顯著。

售清內地資產

為使集團得以聚焦香港的發展機會，集團會有序售清內地資產。

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一如預期大幅下跌，以及 The Murray, Hong Kong 錄得初期營業虧損。

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港幣六億五千九百萬元至港幣五千一百萬元（二〇一七年：港幣七億一千萬元），主要因為是期內地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

集團的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），主要是支付內地發展物業項目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 1,200 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

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，並確認首次應用於調整二〇一八年一月一日期初權益的累積效應。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、香港馬哥孛羅及常州馬哥孛羅的業務。

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 之公允 價值變動 港幣百萬元	其它 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	二〇一七年
	港幣百萬元	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	二〇一七年
	港幣百萬元	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	二〇一七年
	港幣百萬元	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	二〇一七年
	港幣百萬元	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
	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) 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. 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證券上市規則》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。

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

中期股息

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

於本公告日期，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。