

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，概不對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

截至二〇一九年六月三十日止半年度 中期業績公告

集團業績

集團基礎淨盈利增加 95%至港幣二億三千八百萬元（二〇一八年：港幣一億二千二百萬元）。若計入投資物業重估盈餘，股東應佔集團盈利為港幣二億六千八百萬元（二〇一八年：港幣三億五千八百萬元），較去年同期減少 25%。

每股基礎盈利為港幣 0.38 元（二〇一八年：港幣 0.51 元）。

中期股息

中期股息每股港幣 0.07 元（二〇一八年：港幣 0.07 元）將於二〇一九年九月六日派發予在二〇一九年八月十九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（二〇一八年：港幣五千萬元）。

業務評議

集團的主要市場自年初開始急轉直下，預期不會迅速復甦。所幸的是，集團二〇一九年上半年的收入、營業盈利及基礎淨盈利較上一年有所改善，部分原因是在二〇一八年開始營運的香港 The Murray 酒店業務增多。

集團的核心酒店及投資物業分部的人住率和單位租金價格上半年整體來說相當穩定。The Murray 第一年業務就開始增加收入並減少初期虧損。發展物業則因為項目持續縮減而大幅下降。投資方面持續錄得穩定回報。

然而下半年情況仍然非常不確定，令集團憂慮。

整體而言，集團上半年收入增加 8% 至港幣七億九千九百萬元（二〇一八年：港幣七億四千萬元），營業盈利增加 81% 至港幣二億七千五百萬元（二〇一八年：港幣一億五千二百萬元），基礎淨盈利增加 95% 至港幣二億三千八百萬元（二〇一八年：港幣一億二千二百萬元）。然而若計入投資物業重估盈餘，股東應佔集團盈利則下跌 25% 至港幣二億六千八百萬元（二〇一八年：港幣三億五千八百萬元）。

蘇州國際金融中心的預售訂金及所得款為期內淨現金流入總額港幣九億八千三百萬元的主要貢獻者。截至期末錄得港幣五億九千八百萬元的現金淨額（二〇一八年十二月三十一日：負債淨額港幣三億八千五百萬元）。

香港組合

投資物業

期內香港零售銷售開始失去動力，雖然集團的投資物業組合整體收入增加 15% 及營業盈利增加 13%。

組合按二〇一九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三千萬元。

酒店

對尖沙咀海港城馬哥孛羅香港酒店（「香港馬哥孛羅」）的投資有助其入住率達至 94%，每間可出租客房收入維持穩定。收入持平，而成本上升則令營業盈利微跌 12%。

香港馬哥孛羅榮獲 2019 年 DestinAsian 雜誌的讀者評選 (Readers' Choice Awards) 為「香港十大最佳酒店及度假村」，肯定了酒店在尊貴旅客心中的優越地位，而酒店給予顧客的頂級體驗亦令其榮獲由 TripAdvisor 授予的「2019 年卓越獎」。

然而香港馬哥孛羅日漸老化，隨著集團採取措施提高其競爭力，預期未來數年會有龐大資本開支及酒店部分業務會受影響。

The Murray 獲多項殊榮，包括 TTG 中國旅遊大獎 2019「香港最佳豪華酒店」及漫旅「Hotels It List 2019 – Best Hotel Openings in the past 12 months」。而酒店內的餐飲選擇亦獲高度讚譽，其中 Popinjays 榮膺 Condé Nast Traveler Online「The 15 Best Rooftop Bars in the World」。

The Murray 自二〇一八年八月全面營運以來，已成為旅客的商務及消閒勝地首選。惟在現時市況下，業務增長落後於原先預期。根據當前的會計準則，土地及樓宇折舊需在五十年租賃期內完全攤銷，所以未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利將成為當前的管理重點。

中國組合

發展物業

隨着集團有序撤出發展物業分部，土地儲備相應大減，導致收入及盈利驟降。截至二〇一九年六月三十日的應佔土地儲備（扣除已確認入賬銷售額）約為四十萬平方米，尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣二十八億元，涉及面積 81,000 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／住宅項目

集團佔 80%權益的蘇州國際金融中心發展順利，將於今年年底至二〇二〇年下半年間分期落成。項目面積達 299,000 平方米，涵蓋甲級寫字樓、蘇州尼依格羅酒店（豪華酒店）、天際特色單位及豪華公寓，其高 450 米的摩天大樓將會成為江蘇省最高的建築物之一。

公寓單位於二〇一八年年年底開始預售；截至是期結束時，累計應佔已簽約銷售總額為人民幣十一億零一百萬元。

酒店

常州馬哥孛羅酒店（「常州馬哥孛羅」）業績有所改善，但經營環境困難及市場供應增加均持續對業績構成壓力。

財務評議

(I) 二〇一九年度中期業績評議

集團基礎淨盈利按年增加 95% 至港幣二億三千八百萬元（二〇一八年：港幣一億二千二百萬元），主要因為 The Murray 的淨虧損減少及香港馬哥孛羅的商場租金收入增加。

收入及營業盈利

集團收入增加 8% 至港幣七億九千九百萬元（二〇一八年：港幣七億四千萬元），營業盈利增加 81% 至港幣二億七千五百萬元（二〇一八年：港幣一億五千二百萬元）。

酒店收入增加 18% 至港幣四億九千九百萬元（二〇一八年：港幣四億二千三百萬元），受惠於 The Murray 自二〇一八年八月全面營運以來貢獻不斷增加。由於市場需求偏軟，香港馬哥孛羅收入維持不變。營業盈利增加至港幣一千九百萬元（二〇一八年：虧損港幣三千七百萬元），主要因為 The Murray 的營業虧損減少港幣六千九百萬元。香港馬哥孛羅的營業盈利下跌 12%，乃營運開支增加所致。

投資物業收入增加 15% 至港幣二億二千萬元（二〇一八年：港幣一億九千二百萬元），營業盈利增加 13% 至港幣二億零三百萬元（二〇一八年：港幣一億八千萬元），乃香港馬哥孛羅的商場租金收入增長所帶動。

發展物業收入減少 85% 至港幣一千萬元（二〇一八年：港幣六千六百萬），產生港幣一千四百萬元的營業虧損（二〇一八年：虧損港幣四千六百萬），因為內地發展物業沒有重大貢獻。若計入聯營公司的盈利貢獻，發展物業錄得港幣二千八百萬元的基礎淨盈利（二〇一八年：虧損港幣九百萬）。

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）增加 19% 至港幣七千萬元（二〇一八年：港幣五千九百萬）。

財務支出

淨財務支出為港幣二千九百萬元（二〇一八年：港幣二千三百萬元），該支出已扣除撥作集團發展物業項目資產成本的港幣一千六百萬（二〇一八年：港幣五百萬元）。

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二千五百萬元（二〇一八年：港幣四千八百萬元），全部來自上海南站項目；合營公司則並無錄得任何貢獻（二〇一八年：虧損港幣六百萬元）。

所得稅

是期稅項支出減少至港幣二千六百萬元（二〇一八年：港幣五千一百萬元），因為蘇州時代上城的土地增值稅下調。

股東應佔盈利

是期股東應佔集團盈利減少 25%至港幣二億六千八百萬元（二〇一八年：港幣三億五千八百萬元）。基礎淨盈利（未計投資物業重估差額）為港幣二億三千八百萬元（二〇一八年：港幣一億二千二百萬元），增加 95%。

按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣 0.38 元（二〇一八年：港幣 0.51 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

於二〇一九年六月三十日，股東權益增加至港幣一百七十五億二千二百萬元（二〇一八年：港幣一百七十二億七千六百萬元），相等於每股港幣 24.72 元（二〇一八年：每股港幣 24.38 元），主要因為投資重估儲備增加港幣一億五千二百萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百八十一億四千萬元（二〇一八年：港幣一百七十八億八千九百萬元）。

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。按二〇一九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四十五億六千五百萬元的重估盈餘，集團於二〇一九年六月三十日的股東權益亦會因此增加至港幣二百二十億八千七百萬元，相等於每股港幣 31.16 元。

資產與負債

總資產為港幣二百七十七億零八百萬元（二〇一八年：港幣二百六十四億零八百萬元）。總營業資產（不包括銀行存款和現金、股本投資及遞延稅項資產）為港幣二百一十五億六千二百萬元（二〇一八年：港幣二百一十二億四千八百萬元）。

以地區劃分而言，集團於內地的營業資產增加 5%至港幣八十四億三千四百萬元（二〇一八年：港幣八十億零六百萬元），佔集團總營業資產 39%（二〇一八年：38%）。

投資物業

投資物業達港幣六十四億八千六百萬元（二〇一八年：港幣六十三億九千六百萬元），主要包括香港投資物業港幣五十七億二千三百萬元（二〇一八年：港幣五十六億九千三百萬元），當中香港馬哥孛羅商場市值港幣五十一億二千一百萬元。內地投資物業（發展中蘇州國際金融中心）按賬面成本港幣七億六千三百萬元（二〇一八年：港幣七億零三百萬元）列賬。

作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業達港幣三十八億八千萬（二〇一八年：港幣三十七億二千六百萬），主要是蘇州國際金融中心的發展物業部分。透過聯營公司及合營公司進行的發展物業投資達港幣二十九億一千六百萬（二〇一八年：港幣二十八億九千五百萬元）。

酒店

酒店物業包括 The Murray、香港馬哥孛羅和常州馬哥孛羅，賬面成本合共港幣七十六億七千四百萬元（二〇一八年：港幣七十七億五千八百萬元）。

預售訂金及所得

預售訂金及所得上升港幣十七億一千六百萬至港幣二十三億七千六百萬（二〇一八年：港幣六億六千萬），主要是蘇州國際金融中心的發展物業預售所得。

負債淨額及負債比率

於二〇一九年六月三十日，集團轉為現金淨額港幣五億九千八百萬元（二〇一八年：負債淨額港幣三億八千五百萬元），由港幣三十一億七千九百萬元現金減港幣二十五億八千一百萬元銀行借款所得，乃蘇州國際金融中心的銷售所得超過所支付的發展開支所致。

財務及備用信貸額和資金

於二〇一九年六月三十日，集團備用信貸額為港幣五十三億一千九百萬元，其中港幣二十五億八千一百萬元已被動用。若干銀行信貸以賬面值合共港幣四十五億八千四百萬元（二〇一八年十二月三十一日：港幣四十三億六千四百萬元）的集團發展中物業作抵押。

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。於二〇一九年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌上市證券為主的股本投資組合，總市值為港幣二十五億四千八百萬元（二〇一八年：港幣二十三億九千六百萬元），有需要時可變現以應付所需。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

本公告所述期間，集團營業業務錄得淨現金流入港幣十二億三千七百萬元（二〇一八年：流出港幣十四億七千五百萬元），主要因為蘇州國際金融中心的銷售所得超過所支付的建築費用。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣八千四百萬元（二〇一八年：流入港幣三億二千二百萬元），主要涉及蘇州國際金融中心的興建。

資本性與發展開支承擔

於二〇一九年六月三十日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣五十三億元，當中已承擔開支為港幣十四億元，主要用於內地投資物業及發展物業。未承擔開支為港幣三十九億元，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

於二〇一九年六月三十日，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

截至二〇一九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	
		二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
收入	2	799	740
直接成本及營業費用		(314)	(398)
銷售及推銷費用		(52)	(58)
行政及公司費用		(49)	(29)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		384	255
折舊		(109)	(103)
營業盈利	2 及 3	275	152
投資物業之公允價值變動		30	236
其它收入淨額	4	-	2
財務支出	5	305	390
除稅後所佔業績：		(29)	(23)
合營公司		-	(6)
聯營公司		25	48
除稅前盈利		301	409
所得稅	6(a)	(26)	(51)
是期盈利		275	358
應佔盈利：			
公司股東		268	358
非控股股東權益		7	-
		275	358
每股盈利	7		
基本		港幣 0.38 元	港幣 0.51 元
攤薄後		港幣 0.38 元	港幣 0.51 元

綜合全面收益表

截至二〇一九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	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
是期盈利	275	358
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：	(12)	(50)
- 附屬公司	(12)	(39)
- 合營公司	-	(11)
所佔合營公司儲備	(1)	-
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	152	(33)
是期其它全面收益	139	(83)
是期全面收益總額	414	275
應佔全面收益總額：		
公司股東	409	282
非控股股東權益	5	(7)
	414	275

綜合財務狀況表

二〇一九年六月三十日－未經審核

	附註	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		6,486	6,396
酒店物業、廠房及設備		7,779	7,867
聯營公司		1,313	1,294
合營公司		1,603	1,601
股本投資		2,548	2,396
遞延稅項資產		419	336
其它非流動資產		25	27
		20,173	19,917
流動資產			
待沽物業		3,880	3,726
存貨		5	4
應收貿易及其它賬項	9	431	263
預付稅項		40	70
銀行存款及現金		3,179	2,428
		7,535	6,491
總資產			
		27,708	26,408
非流動負債			
遞延稅項負債		(374)	(372)
銀行借款		(2,391)	(2,743)
		(2,765)	(3,115)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(2,721)	(3,133)
預售訂金及所得款		(2,376)	(660)
應付稅項		(1,516)	(1,541)
銀行借款		(190)	(70)
		(6,803)	(5,404)
總負債			
		(9,568)	(8,519)
淨資產			
		18,140	17,889
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		13,881	13,635
股東權益		17,522	17,276
非控股股東權益		618	613
總權益		18,140	17,889

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二〇一八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二〇一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

於二〇一九年一月一日起，本集團採納以下與本集團綜合財務報表有關之經修訂：

《財報準則》第 16 號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)第 23 號	所得稅處理的不確定性
《會計準則》第 28 號 (經修訂)	聯營公司及合營公司的長期利息
《財報準則》2015-2017 年系列年度之改進	

本集團已評估採納上述《財報準則》之新準則修訂的影響，並認為對本集團的業績及財務狀況或本集團的會計政策之任何重大變化並無重大影響。

《財報準則》第 16 號 – 租賃

根據《財報準則》第 16 號，承租人不再區分經營租賃及融資租賃。反之在可行權宜方法下，對於所有超過十二個月的租賃安排，承租人確認有關日後最低租賃付款現值的租賃負債及其相應的使用權資產於綜合財務狀況表中。《財報準則》第 16 號不會大幅改變出租人根據租約核算其權利及義務的方式。

於租約開始日，集團作為承租人按日後最低租賃付款的現值確認及計算租賃負債，並確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，集團確認租賃負債結餘所產生的利息開支和使用權資產的折舊及減值虧損（如有），而非根據先前會計政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。

鑑於本集團作為承租人並無重大租賃安排，本集團認為採納《財報準則》第 16 號對本集團之綜合財務報表並無重大財務影響。

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。

未經審核的中期財務資料內所載作為比較資料的二〇一八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。根據香港法例第 622 章《公司條例》（「《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，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二〇一八年十二月三十一日止年度之財務報表。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**、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/(虧損) 港幣百萬元
二〇一九年六月三十日								
酒店	499	19	-	-	(20)	-	-	(1)
投資物業	220	203	30	-	(9)	-	-	224
發展物業	10	(14)	-	-	-	-	25	11
分部總額	729	208	30	-	(29)	-	25	234
投資及其它	70	70	-	-	-	-	-	70
企業支出	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
集團總額	799	275	30	-	(29)	-	25	301
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

(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	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊	109	103
員工成本 (附註 i)	193	173
是期確認銷售物業之成本	9	96
投資物業的租金收入毛額 (附註 ii)	(220)	(192)
投資物業直接營運支出	9	6
利息收入	(18)	(13)
股本投資之股息收入	(52)	(46)

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一千一百萬元 (二〇一八年：港幣七百萬元)。
- (ii) 租金收入包括或有租金港幣七千九百萬元 (二〇一八年：港幣五千三百萬元)。

4. 其它收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
匯兌盈餘淨額	-	2

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇一九年 港幣百萬元	二〇一八年 港幣百萬元
銀行借款利息	39	23
其它財務支出	6	5
	45	28
減：撥作資產成本	(16)	(5)
總額	29	23

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	
	二〇一九年	二〇一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期稅項		
香港		
- 本期稅項準備	48	46
中國內地		
- 本期稅項準備	55	(3)
	<u>103</u>	<u>43</u>
中國內地土地增值稅（附註(d)）	1	2
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	(78)	6
	<u>26</u>	<u>51</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%（二〇一八年：16.5%）稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照 25%（二〇一八年：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) 截至二〇一九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八百萬元（二〇一八年：港幣四千三百萬元）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二億六千八百萬元（二〇一八年：港幣三億五千八百萬元）及以期內已發行普通股七億零九百萬股（二〇一八年：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			
	二〇一九年 港幣 每股	二〇一九年 港幣 百萬元	二〇一八年 港幣 每股	二〇一八年 港幣 百萬元
結算日後宣布派發之 第一次中期股息	0.07	50	0.07	50

- (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（二〇一八年：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) 二〇一八年第二次中期股息港幣一億六千三百萬元已於二〇一九年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇一九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：

	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	47	97
三十一日至六十日	4	6
六十日以上	7	6
	58	109
預付賬項	59	68
其它應收賬項	237	13
應收同母系附屬公司款項	77	73
	431	263

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

於二〇一九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：

	二〇一九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	19	31
三十一日至六十日	3	6
六十一日至九十日	4	2
九十日以上	3	2
	29	41
其它應付賬項及準備	531	549
應付建築成本賬項	547	921
應付同母系附屬公司款項	22	29
應付合營公司款項	1,592	1,593
	2,721	3,133

11. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇一九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

於本公告所述財政期間內，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。

購買、出售或贖回證券

於本公告所述財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息相關日期

除權基準日	二〇一九年八月十六日（星期五）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇一九年八月十九日（星期一）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇一九年八月十九日（星期一）下午六時正
派發日期	二〇一九年九月六日（星期五）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇一九年八月十九日（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過戶登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 54 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，二〇一九年八月二日

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，以及五位獨立非執行董事李大壯先生、陸觀豪先生、史習平先生、鄧思敬先生和丁天立先生。