



海 港 企 業 有 限 公 司

截至二〇一五年六月三十日止半年度中期業績通告

集團業績

截至二〇一五年六月三十日止六個月內未經審核的股東應佔集團盈利達港幣一億九千七百九十萬元，較去年同期錄得的港幣一億三千二百七十萬元增長 49.1%。每股盈利為 63 仙。

隨著採用下文詳述的新會計準則，集團把已扣除相關遞延稅項後的投資物業重估盈餘港幣八千六百五十萬元計入了業績內。若不計入此項盈餘淨額，是期半年的盈利則為港幣一億一千一百四十萬元，較去年同期減少 16%。

集團的營業盈利淨額增加 9.5% 乃主要由於酒店市道持續好轉令集團酒店有較佳表現所致。

中期股息

董事會已宣布將於二〇一五年十月十二日（星期三），派發截至二〇一五年六月三十日止半年度的中期股息每股 5.0 仙（二〇一四年：5.0 仙），予在二〇一五年十月四日名列股東登記冊內的股東。

綜合損益賬

截至二〇〇五年六月三十日止六個月

| | 附註 | 未經審核 30/6/2005 港幣百萬元 | (重新編列) 未經審核 30/6/2004 港幣百萬元 |
|-------------|-----|----------------------------|--------------------------------------|
| 營業額 | (1) | 232.0 | 209.9 |
| 直接成本及營業費用 | | (100.8) | (92.6) |
| 銷售及推銷費用 | | (10.3) | (8.5) |
| 折舊及攤銷 | | (9.2) | (7.0) |
| 行政及公司費用 | | (2.5) | (2.1) |
| 營業盈利 | (1) | 109.2 | 99.7 |
| 投資物業之公平價值增加 | | 104.8 | - |
| 非營業項目 | (2) | 2.9 | 7.5 |
| 所佔聯營公司盈利減虧損 | | 14.5 | 47.1 |
| 除稅前盈利 | | 231.4 | 154.3 |
| 稅項 | (3) | (33.5) | (21.6) |
| 股東應佔盈利 | | 197.9 | 132.7 |
| 擬派中期股息 | | 15.8 | 15.8 |
| 每股盈利 | (4) | 港幣 0.63 元 | 港幣 0.42 元 |
| 擬派每股中期股息 | | 港幣 0.05 元 | 港幣 0.05 元 |

綜合資產負債表
二 五年六月三十日

| | 未經審核 30/6/2005 港幣 百萬元 | (重新編列) 經審核 31/12/2004 港幣 百萬元 |
|--------------|--------------------------------|--|
| 非流動資產 | | |
| 固定資產 | 1,327.2 | 1,076.8 |
| 自用用途的租賃土地權益 | 15.3 | 15.3 |
| 聯營公司權益 | 2.6 | 42.4 |
| 長期投資 | 854.7 | 820.4 |
| 僱員福利 | 8.1 | 8.7 |
| | <u>2,207.9</u> | <u>1,963.6</u> |
| 流動資產 | | |
| 存貨 | 3.2 | 3.4 |
| 應收貿易及其他賬項 | 29.6 | 51.4 |
| 現金及現金等價項目 | 1,736.8 | 1,737.5 |
| | <u>1,769.6</u> | <u>1,792.3</u> |
| 流動負債 | | |
| 應付貿易及其他賬項 | 70.9 | 67.6 |
| 應付稅項 | 28.3 | 19.0 |
| | <u>99.2</u> | <u>86.6</u> |
| 流動資產淨值 | <u>1,670.4</u> | <u>1,705.7</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>3,878.3</u> | <u>3,669.3</u> |
| 權益 | | |
| 股本 | 157.5 | 157.5 |
| 儲備 | 3,540.9 | 3,348.1 |
| | <u>3,698.4</u> | <u>3,505.6</u> |
| 非流動負債 | | |
| 遞延收入 | 2.6 | 5.2 |
| 遞延稅項 | 177.3 | 158.5 |
| | <u>179.9</u> | <u>163.7</u> |
| 總權益及非流動負債 | <u>3,878.3</u> | <u>3,669.3</u> |

賬項附註

(1) 收入及營業盈利

(a) 分部資料

茲將本集團截至二〇〇五年六月三十日止六個月的分部收入及分部業績，按業務分部及經營地域分部而劃分的分析列述如下：

(i) 業務分部

| | 酒店及餐廳 | | 物業 | | 投資 | | 合計 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 30/6/2005 港幣 百萬元 | 30/6/2004 港幣 百萬元 | 30/6/2005 港幣 百萬元 | 30/6/2004 港幣 百萬元 | 30/6/2005 港幣 百萬元 | 30/6/2004 港幣 百萬元 | 30/6/2005 港幣 百萬元 | 30/6/2004 港幣 百萬元 |
| 分部收入 | 173.3 | 154.7 | 30.8 | 35.6 | 27.9 | 19.6 | 232.0 | 209.9 |
| 分部業績 | 56.7 | 47.6 | 25.5 | 31.0 | 27.0 | 21.1 | 109.2 | 99.7 |
| 投資物業之公平 價值增加 | - | - | 104.8 | - | - | - | 104.8 | - |
| 非營業項目 | - | - | - | - | 2.9 | 7.5 | 2.9 | 7.5 |
| 所佔聯營公司盈 利減虧損 | - | - | 13.3 | 47.1 | 1.2 | - | 14.5 | 47.1 |
| 除稅前盈利 | | | | | | | 231.4 | 154.3 |
| 稅項 | | | | | | | (33.5) | (21.6) |
| 股東應佔盈利 | | | | | | | 197.9 | 132.7 |

(ii) 經營地域分部

| | 分部收入 | | 分部業績 | |
|-----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 30/6/2005 港幣百萬元 | 30/6/2004 港幣百萬元 | 30/6/2005 港幣百萬元 | 30/6/2004 港幣百萬元 |
| 香港 | 218.2 | 198.8 | 95.4 | 88.6 |
| 新加坡 | 13.8 | 11.1 | 13.8 | 11.1 |
| | 232.0 | 209.9 | 109.2 | 99.7 |

是期內並無錄得各分部互相之間出現的任何收入。

(b) 營業盈利已扣除下列項目：

| | 30/6/2005 港幣百萬元 | 30/6/2004 港幣百萬元 |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 已銷售存貨成本 | 13.2 | 13.2 |
| 銀行存款的利息收入 | 13.2 | 0.2 |
| 投資上市公司的股息收入 | 14.6 | 19.4 |

(2) 非營業項目

| | <u>30/6/2005</u> <u>港幣百萬元</u> | <u>30/6/2004</u> <u>港幣百萬元</u> |
|----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 發放的遞延收入 | 2.9 | 17.3 |
| 出售長期投資虧損 | - | (9.8) |
| | <u>2.9</u> | <u>7.5</u> |

(3) 稅項

香港利得稅準備乃按是期內估計的應課稅盈利以百分之十七點五稅率計算。

| | <u>30/6/2005</u> <u>港幣百萬元</u> | <u>30/6/2004</u> <u>港幣百萬元</u> |
|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 是期稅項 | | |
| 是期香港利得稅準備 | <u>12.6</u> | <u>15.7</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 源自及撥回暫時差異 | 0.5 | 0.2 |
| 投資物業重估盈餘 | 18.3 | - |
| | <u>18.8</u> | <u>0.2</u> |
| 應佔聯營公司的香港利得稅 | <u>2.1</u> | <u>5.7</u> |
| 總稅項費用 | <u>33.5</u> | <u>21.6</u> |

(4) 每股盈利

每股盈利乃按是期盈利港幣一億九千七百九十萬元(二〇〇四年重新編列：港幣一億三千二百七十萬元)及是期內已發行的普通股三億一千五百萬股(二〇〇四年：三億一千五百萬股)計算。是期與上一個比較期間的基本及經攤薄每股盈利兩數額相比下皆無出現差異。

(5) 會計政策的變動

就編製本中期財務報告所用之會計政策而言，除了本集團因採用最新及經修訂之《香港財務報告準則》，包括於二〇〇五年一月一日生效的《香港會計準則》及有關之詮釋(「香港會計準則詮釋」及「香港詮釋」)而涉及的變化外，概與截至二〇〇四年十二月三十一日止年度年報及財務報表所採用之會計政策一致。現將對賬項構成重大影響的會計政策變動概述如下：

《香港會計準則》第 40 號「投資物業」

在以往年度，投資物業乃以公平價值列報，其重估盈餘則計入投資物業重估儲備內。而重估所產生的虧損，則以之前產生的重估盈餘抵銷，不足之數則計入損益賬內。重估僅於財務年度結算日作出。

由二〇一五年一月一日起，本集團採納了《香港會計準則》第 40 號，集團的投資物業以公平價值列報，而所有按公平基準的價值的變動則在綜合損益賬列報。該項新會計政策具有追溯性。於二〇一五年一月一日及二〇一四年一月一日的盈餘儲備已重新列報，並分別增加港幣八億二千三百三十萬元及港幣六億七千四百六十萬元，該等數額乃轉移自投資物業重估儲備，該項轉移對本集團的股東權益並無任何影響。由於該項變動，截至二〇一五年六月三十日止期間於綜合損益賬計入的重估盈餘為港幣一億四百八十萬元。

《香港會計準則詮釋》第 21 號「所得稅項 已重估非折舊性資產的收回」

在以往年度，集團的投資物業之重估變動並無確認遞延稅項，此乃假設投資物業的賬面金額最終可於出售時收回，並按適用於最終出售時的資本增值稅率計算，而此稅率在香港為零。

由二〇一五年一月一日起，《香港會計準則詮釋》第 21 號規定重估投資物業所產生變化而確認的遞延稅項均須根據物業持作使用時可收回的賬面金額以適用的利得稅率計算，並將之計入損益賬內。該項新會計政策具有追溯性。於二〇一五年一月一日及於二〇一四年一月一日的股東權益已重新列報，並分別減少港幣一億四千四百一十萬元及港幣一億一千八百一十萬元。該項調整乃重估本集團的投資物業而產生的遞延稅項負債。由於該項變動，截至二〇一五年六月三十日止期間的遞延稅項增加了港幣一千八百三十萬元。

《香港詮釋》第 2 號「酒店物業的適用會計政策」及《香港會計準則》第 17 號「租賃」

在以往年度，集團的酒店物業乃根據 年進行專業估值評定的公平價值列報。由於本集團對酒店物業持續進行維修，以酒店物業的預計可用年限及剩餘價值計算，其折舊支出為數不多。因此，本集團並無作出任何折舊準備。

由二〇一五年一月一日起，本集團採納了《香港詮釋》第 2 號及《香港會計準則》第 17 號，集團酒店物業的土地和建築物租賃須按照土地和建築物權益在租賃開始時之相對公平價值比例，分為土地及建築物租賃。租賃土地按成本入賬，並以直線法在租賃期內攤銷；而建築物則按成本減去累計折舊和減值入賬。該等新會計政策具有追溯性。於二〇一五年一月一日及二〇一四年一月一日的股東權益已重新列報並分別減少港幣十八億一千三百萬元(包括酒店物業

重估儲備港幣十七億五千六百九十萬元及盈餘儲備港幣五千六百一十萬元)，及港幣十六億四千四百三十萬元(包括酒店物業重估儲備港幣十五億八千九百九十萬元及盈餘儲備港幣五千四百四十萬元)。截至二〇〇五年六月三十日止期間於綜合損益賬內列支的折舊費用增加了港幣一百三十萬元(二〇〇四年六月三十日止重新編列：港幣九十萬元)。

- (6) 截至二〇〇五年六月三十日止六個月的未經審核中期賬項，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。

管理層討論及分析

(I) 二〇〇五年中期業績評議

截至二〇〇五年六月三十日止六個月內，未經審核的股東應佔集團盈利為港幣一億九千七百九十萬元，較去年同期的港幣一億三千二百七十萬元，增加港幣六千五百二十萬元，增幅為 49.1%。每股盈利為港幣 0.63 元 (二〇〇四年重新編列：港幣 0.42 元)。

為編製是期財務報表，集團已採用於二〇〇五年一月一日生效的最新及經修訂的《香港財務報告準則》(「新財報準則」)，包括所有《香港會計準則》(「會計準則」)及相關的詮釋(「香港會計準則詮釋」及「香港詮釋」)。採用新財報準則後對會計處理及呈報構成的重大轉變已詳列於上文賬項附註第 5 條。

在該等新財報準則下，集團重估其投資物業於二〇〇五年六月三十日的價值，並把已扣除遞延稅項後的盈餘淨額港幣八千六百五十萬元計入是期的損益賬內。去年同期並無作出任何價值重估。若不計入此盈餘，是半年的盈利則為港幣一億一千一百四十萬元，較去年同期減少 16%。在二〇〇五年上半年，儘管馬哥孛羅香港酒店業績有所改善，聯營公司出售擎天半島的盈利貢獻卻減少港幣三千三百八十萬元。

集團是期營業額為港幣二億三千二百萬元，較二〇〇四年上半年的港幣二億零九百九十萬元增加 10.5%。營業盈利為港幣一億零九百二十萬元，去年同期則為港幣九千九百七十萬元。營業額及營業盈利的增加乃來自酒店營運。

是期除稅前盈利包括借予一涉及擎天半島發展項目的聯營公司的貸款而得的遞延利息收入港幣二百九十萬元 (二〇〇四年：港幣一千七百三十萬元)，此數額已一如過往年度般根據發展項目的銷售進度予以確認。

二 五年上半年所佔聯營公司盈利為港幣一千四百五十萬元，較去年同期的港幣四千七百一十萬元為低，此乃由於期內來自擎天半島發展項目的應佔盈利因出售較少住宅單位而減少港幣三千三百八十萬元所致。由於截至二 五年六月底時，已售出擎天半島第一期全部單位及第二期逾 98%的單位，因此於未來年度由此項目所得的盈利貢獻將會不多。

是期稅項支出為港幣三千三百五十萬元，去年同期則錄得港幣二千一百六十萬元。根據會計準則第 12 號「所得稅」及《香港詮釋》第 21 號「所得稅項—已重估非折舊性資產的收回」，已為投資物業重估價值增加作出一項遞延稅撥備港幣一千八百三十萬元，該撥備已計入本期稅項支出內。

(II) 分部業務表現及營運評議

在是期內，馬哥孛羅香港酒店錄得穩定的入住率及較高的平均房租，酒店分部的總收入及營業盈利，分別由二 四年上半年的港幣一億五千四百七十萬元及港幣四千七百六十萬元，增加至是期的港幣一億七千三百三十萬元及港幣五千六百七十萬元。

隨著二 五年九月迪士尼樂園開幕，加上經濟基礎依然強勁，酒店業的前景令人鼓舞。

由於期內酒店有若干範圍進行翻新導致租金真空，物業分部的租金收入及營業盈利，分別由二 四年同期的港幣三千五百六十萬元及港幣三千一百萬元，減少至二 五年上半年的港幣三千零八十萬元及港幣二千五百五十萬元。

根據會計準則第 40 號「投資物業」，集團的投資物業(位於馬哥孛羅香港酒店內的寫字樓和商場零售空間)已於二 五年六月三十日由一名獨立估價師進行價值重估，產生了重估盈餘港幣一億零四百八十萬元，該盈餘於是期被納入為一項盈利項目。

位於堅尼地城的物業發展正進行上蓋工程，預計將於二 六年八月竣工，並計劃於二 五年第三季推出市場。就集團佔有其 20% 權益的擎天半島 (機鐵九龍站二期) 發展項目而言，於二 五年六月三十日，已售出全部單位的 98%。

除上述各事項外，自本公司上期年報刊發至今，本集團的業務並無重大轉變。

(III) 變現狀況及財務資源

按新採用的新財報準則，於二〇一五年六月三十日，集團的股東權益為港幣三十六億九千八百四十萬元，或每股港幣 11.74 元。

為符合最新及經修定的新財報準則(追溯至二〇一五年一月一日生效，詳細資料編列於上文賬項附註第 5 條)，於二〇一四年十二月三十一日，集團的股東權益已分別由原來的港幣五十四億六千二百七十萬元，或每股港幣 17.34 元，重新編列為港幣三十五億零五百六十萬元，或每股港幣 11.13 元，減少港幣十九億五千七百一十萬元或每股港幣 6.21 元。

於二〇一五年六月三十日，集團的現金淨額為港幣十七億三千六百八十萬元，較二〇一四年十二月三十一日的港幣十七億三千七百五十萬元，輕微減少港幣七十萬元。大部分餘裕現金已調撥作銀行存款之用。此外，集團繼續持有一個主要由藍籌證券組成的投資組合，於二〇一五年六月三十日，其總市值為港幣八億五千四百七十萬元 (二〇一四年十二月三十一日：港幣八億二千零四十萬元)。投資組合的表現與股票市場相符。

於期末時，本集團並無涉及任何重大的外幣匯價波動風險。

(IV) 僱員

集團旗下僱員約四百五十七人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇一五年六月三十日止六個月的職工成本總額為港幣四千五百三十萬元 (截至二〇一四年六月三十日止六個月：港幣四千二百八十萬元)。

遵從企業管治常規守則

於本財政期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十四內載的企業管治常規守則所列的於本期間內適用於本公司的所有守則條文，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者則除外。

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

本公司將於二〇〇五年九月二十八日(星期三)至二〇〇五年十月四日(星期二)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇五年九月二十七日(星期二)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，即位於香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

謹啟

香港 二〇〇五年八月十日

於本通告日期，本公司董事會的成員為李唯仁先生和吳梓源先生，以及三位獨立非執行董事霍士傑先生、施道敦先生和陳文裘先生。

「請同時參閱本公布於二〇〇五年八月十一日的南華早報及信報刊登的內容。」